



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسوق السكك

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP S.A.

(الشركة المصدرة)

بمبلغ ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري

الإصدار الثالث لشركة ثروة للتصكيك ش.م.م

شركة مساهمة مصرية مؤسسة طبقاً للقانون (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار التأسيس رقم ٤٦ لسنة ٢٠١٩ رقم قيد في السجل التجاري رقم ٨٢١٩٨ بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/٠٤ وقرار الترخيص بمزاولة النشاط رقم ٧٨٠ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/١٤.

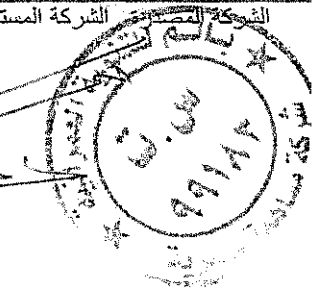
محل هذا الإصدار هو إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءاً من الشهر التالي لنهاية فترة الإتاحة في ٢٠٢٦ وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع.

وتصدر الصكوك بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) موزعة على عدد ٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك (اثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرة آلاف صك) بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك الواحد، وتطرح طرحاً خاصاً وتقيد بشركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي كما تقيد بالبورصة المصرية، ومدتها بحد أقصى ١١٥ شهراً تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار.

وذلك لتمويل مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة") المتمثل في تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات والخدمات الأساسية وغير الأساسية، ومستحقات أرض المشروع محل التصكيك المرتبطة بإنشاء مشروع عمراني متكامل مشترك مع هيئة المجتمعات العمرانية والمقام تحديداً على مساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة- بمدينة السادس من أكتوبر، باسم "باديا". على أن يتم التمويل على أساس المشاركة فيما بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك في إيرادات المشروع محل التصكيك؛ بحيث تستخدم حصيلة الاكتتاب في تمويل أي عجز محقق في حساب المشروع اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، على أن يتم تمويل الجزء المتبقي من التكلفة الاستثمارية (الذي يتم صرفه من حساب المشروع بعد انتهاء فترة الإتاحة) من حصيلة الإيرادات المتاحة في حساب المشروع وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، ويمثل الصك حصة شائعة في ملكية موجودات صكوك المشاركة وفقاً لتعريفها أدناه، ويستحق مالكو الصكوك عائداً شهرياً متغيراً "عائد الصكوك"، وهو ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويستحق العائد شهرياً طوال عمر الإصدار حتى نهاية عملية التصكيك، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة؛ بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يحتسب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مؤرجح وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري





A.K



علي الدين وشاحي ALC

أسماء الأطراف المشاركة في عملية الطرح

الشركة المصدرة / نائب مالكي الصكوك: شركة ثروة للتصكيك ش.م.م.

الشركة المستفيدة: شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتمويل المشترك
سواء منفردين أو مجتمعين

المستشار المالي المستقل: شركة الاستشارات المالية عن الأوراق المالية بيكر تيللي وحيد عبد الغفار وشركاه.

المهندس الاستشاري المستقل: جماعة المهندسين الاستشاريين ECG مسجل بسجل المهندسين الاستشاريين المعتمدين لدى البنك المركزي المصري.

منظم الإصدار: شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م.
مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب:

- شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م المرخص لها من الهيئة برقم ٧١٠ لسنة ٢٠١٥.

- البنك الأهلي المصري المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٨ لسنة ٢٠١٩.

- بنك مصر المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.

- البنك العربي الأفريقي الدولي المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٧ الصادر لسنة ٢٠١٩.

- شركة مصر كابيتال والمرخص لها من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠.

- كما يقوم كل من بنك البركة وبنك القاهرة وبنك قناة السويس وبنك الاستثمار العربي بالمشاركة في تغطية الاكتتاب.

البنك متلقي الاكتتاب: بنك مصر

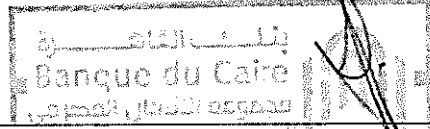
المستشار القانوني للإصدار: د. بهاء علي الدين - مكتب علي الدين وشاحي وشركاهما.

مدبر المشروع: شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتضامن
سواء منفردين أو مجتمعين

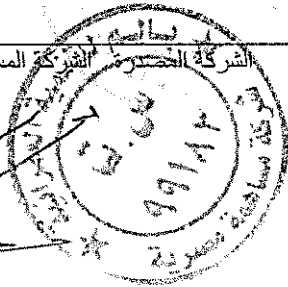
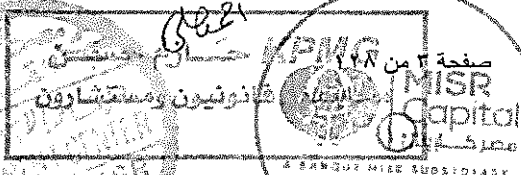
وكيل السداد: بنك مصر.

شركة التصنيف الائتماني: شركة الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين (ميريس).

اللجنة الشرعية الفرعية لعملية التصكيك: اللجنة مشكلة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المصدرة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ برئاسة فضيلة الأستاذ الدكتور/ علي جمعة محمد عبد الوهاب وعضوية كل من فضيلة الدكتور/ مجدي محمد محمد عاشور وفضيلة الدكتور/ عمرو مصطفى حسنين الورداني.



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضامنو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري



مراقب حسابات الإصدار: السيد/ أحمد عبد العزيز حلمي عبد الرحمن شريك بمؤسسة KPMG حازم حسن، سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٩).
مستقبل الاتصال:

الأستاذة/ صفية برهان.

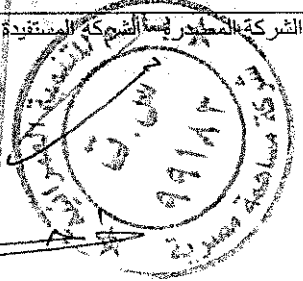
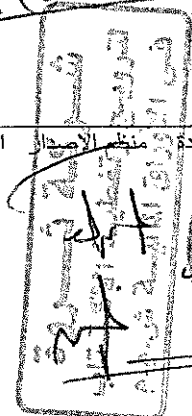
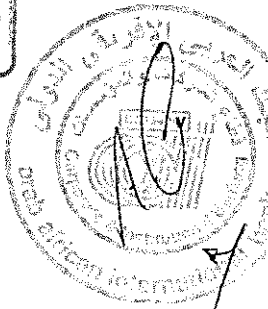
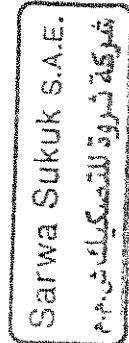
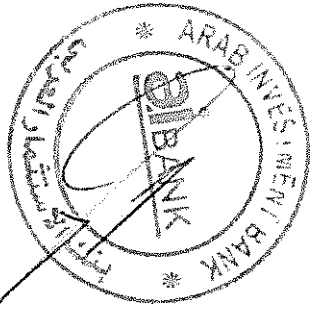
بريد إلكتروني: Safeya.borhan@sarwa.capital

الأستاذة/ نها عبد المنعم.

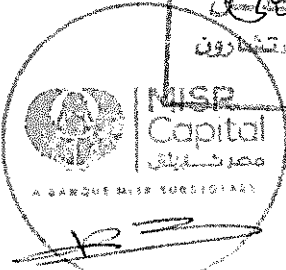
بريد إلكتروني: noha.abdelmonem@sarwa.capital

مدير الاستثمار: شركة ثروة لإدارة الاستثمارات ش.م.م.

تاريخ اعتماد مذكرة المعلومات من الهيئة العامة للرقابة المالية -- / -- / ٢٠٢٢



الشركة المسؤولة عن الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروج وصفاةمودة التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري





ترجى قراءته بعناية من قبل المستثمرين كافة

إن العناية الرئيسية من إعداد هذه المذكرة هو إطلاع المستثمرين على كافة المعلومات الأساسية التي يمكن أن تساعد على اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشأن الاستثمار في الصكوك المطروحة (صكوك المشاركة)، ويتعين على كل مستثمر قبل تقديم طلب الاكتتاب أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة كافة البيانات التي تتضمنها مذكرة المعلومات هذه، وكذا النظام الأساسي للشركة المصدرة ليقرر ما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الصكوك أم لا؛ كما يتعين عليه الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمة عن الاستثمار في صكوك المشاركة المطروحة للاكتتاب الخاص، كما يتحتم عليه - عند قراءة المذكرة - مراعاة أن يكون الهدف من الكلمات والعبارات التي تشير إلى أن البيانات تقديرية وتتعلق بالمستقبل هو توضيح أنها بيانات غير مؤكدة ويجب عدم الاعتماد على هذه التقديرات المستقبلية بصورة كلية، حيث إنها عرضة للتغيير؛ لأنه يستحيل التنبؤ بالظروف المستقبلية بتيقن مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن النتائج المتوقعة.

قد يتضمن الاستثمار في الصكوك المطروحة درجة من المخاطر؛ لذا يجب على المستثمر عدم استثمار أي أموال في هذا الطرح ما لم يكن يستطيع تحمل خسارة استثماره؛ انظر بند "المخاطر".

تحتوي مذكرة المعلومات الماثلة على بيانات تم تقديمها وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية، ويتحمل كل من الشركة المصدرة الشركة المستفيدة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار وكافة أطراف عملية التصكيك والواردة أسماؤهم في هذه المذكرة (مذكرة المعلومات) كل في نطاق عمله - كامل المسؤولية فيما يتعلق بصحة وكفاية المعلومات والبيانات الواردة في مذكرة المعلومات، ويؤكدون أنه لا توجد أي وقائع أخرى أو معلومات أو بيانات جوهرية يؤدي عدم تضمينها بالمذكرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة أو مؤثرة على القرار الاستثماري للمكتتبين وأنهم ملتزمون ببذل عناية الرجل الحريص للتحقق من صحة المعلومات وتفسيرها ودراستها، ومراعاة أي تعديل قد يطرأ عليها وإجراء جميع الدراسات الممكنة التي الحد المعقول.

تم اعتماد هذه المذكرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٢٢/٠٤/٠٠ برقم (٠٠٠٠٠)، ولا يعد اعتماد الهيئة لمذكرة المعلومات الماثلة بمثابة اعتماد لجدوى الاستثمار ولا توصية بالاكتتاب، وإنما يعني فقط أن مذكرة المعلومات تتضمن الحد الأدنى المطلوب وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح عن المعلومات والمعمول بها في مذكرات المعلومات الخاصة والصادرة عن الهيئة، ولا تعتبر الهيئة مسؤولة عن دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه المذكرة وكفائتها، ولا تتحمل أي مسؤولية - مهما كانت - عن أي ضرر أو خسارة تلحق بأي شخص نتيجة الاعتماد على هذه المذكرة أو جزء منها.

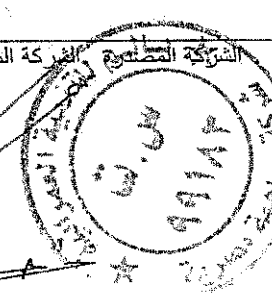
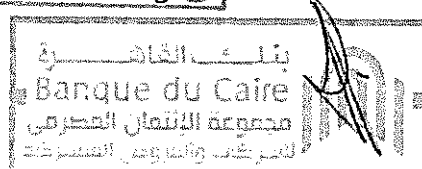
إن المعلومات الواردة في هذه المذكرة غير قابلة للتعديل أو الإضافة إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية.

لا يكون لحاملي الصكوك حق الرجوع على أي من أصول الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة، كذلك لا تضمن الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة عائداً مقطوعاً أو منسوباً لقيمة الصك و/ أو ضمان حصة مالك الصك في رأس المال.

• يجب أن يكون المستثمر مؤهلاً للاحتفاظ بالورقة المالية "الصك" لفترات طويلة، ويكون قادراً على تحمل المخاطرة نتيجة ضعف سيولة الورقة المالية وبعض المخاطر الأخرى المتعلقة بالصك ذاته.

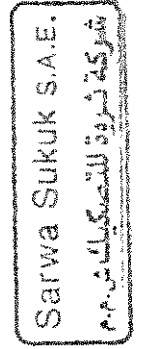
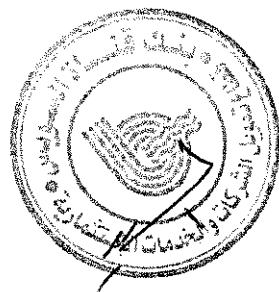
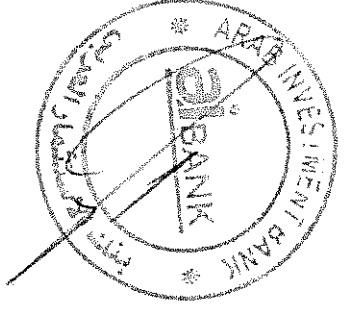
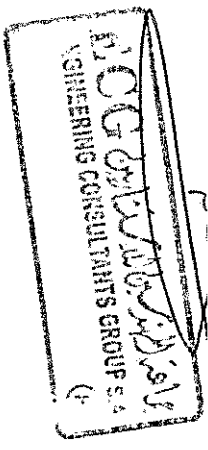
الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مؤيدو وثائق التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

صفحة ١٢٨ من ١٢٨

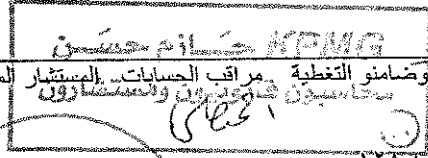


على الدين وشاخص ALC

- على المستثمرين المحتملين مراعاة أن الاكتتاب في الصكوك يقتصر على الأشخاص المؤهلين فقط (وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة)، وأنه لا يصح تسجيل الصكوك باسم أي شخص أو مستثمر غير مؤهل، ويتحمل مالكو الصكوك مسؤولية سداد أي مستحقات ضريبية مفروضة بموجب القوانين واللوائح ذات الصلة والسارية بجمهورية مصر العربية.
- لا تتحمل الهيئة العامة للرقابة المالية أية مسؤولية لعدم تضمين (مذكرة المعلومات الماثلة) للإصدار أية معلومات، أو بيانات ضرورية ومهمة، أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة، وإنما يكون ذلك من مسؤولية الشركة المصدرة والشركة المستفيدة وأطراف عملية التصكيك.
- تعد الإقرارات والمستندات المقدمة للهيئة عن هذا الطرح التزاماً قانونياً على أطرافه تجاه كلٍ من المستثمرين المرتقبين والهيئة.



المهندسين الاستشاريين المستشار القانوني مروجو وضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل



صفحة ٦ من ١٢٨





القانون

تم إعداد مذكرة المعلومات وفقًا لقانون سوق رأس المال رقم ٩٨ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في تاريخ ٢٠١٠/٠٩/٢٠ القاهرة.

الهيئة

الهيئة العامة للرقابة المالية.

البورصة

البورصة المصرية.

شركة مصر للمقاصة

شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.

مذكرة المعلومات

مذكرة المعلومات هذه الخاصة بالاكنتاب في صكوك المشاركة (الإصدار الثالث) والمعدة وفقًا للقانون والنموذج الاسترشادي الصادر عن الهيئة والمعتمدة منها.

عناية الرجل الحريص

هو أن يمارس عمله ملتزمًا بتحقيق غاية وبذل عناية في يقظة وتبصّر وفق الظروف المحيطة والخبرة المكتسبة والتوقعات المستقبلية والتميز على النحو المتوقع من شخص متخصص وصاحب خبرة واسعة في هذا المجال.

يوم عمل

يوم عمل للبنوك التجارية والبورصة المصرية في جمهورية مصر العربية.

الصكوك

صكوك متساوية القيمة تصدرها الشركة المصدرة بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري موزعة على عدد ٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك، ومدتها بحد أقصى مائة وخمسة عشر (١١٥) شهرًا، تبدأ اعتبارًا من تاريخ الإصدار وتمثل كل منها حصة شائعة في ملكية موجودات صكوك المشاركة وفقًا لما هو وارد في مذكرة المعلومات.

المشروع محل التصكيك

تمويل تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات والخدمات الأساسية وغير الأساسية ومستحقات أرض المشروع محل التصكيك المرتبطة بإنشاء مشروع عمراني متكامل مشترك مع هيئة المجتمعات العمرانية والمقام تحديدًا على مساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة- بمدينة السادس من أكتوبر باسم "باديا"، والمحدد بموجب القرار رقم (١٠٦٧) الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (A1-1) والشروط المرفقة به والمرفق بمذكرة المعلومات (ملحق رقم "١")، على أن يتم التمويل على أساس المشاركة فيما بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك في إيرادات المشروع محل التصكيك؛ بحيث تستخدم حصيلة الاكنتاب في تمويل أي عجز محقق في حساب المشروع اعتبارًا من تاريخ الإصدار وحتى انتهاء فترة الإتاحة وفقًا للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، على أن يتم تمويل الجزء المتبقي من التكلفة الاستثمارية (الذي يتم صرفه

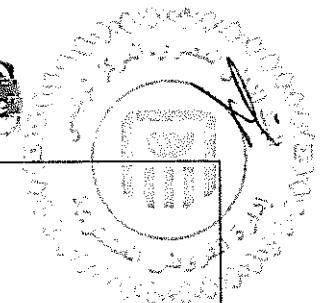
الشركة المستفيدة - منظم الإصدار - المستشار القانوني - مزوَج وضامنو التغطية - مراقب الحسابات - المصطلح المالي المستقل - المصطلح الاستثماري

صفحة ٧ من ٢٨

MISR Capital
مصرشاهي

بنك القاهرة
Banque du Caire
مجموعة الاتحاد المصرفي
بنك القاهرة

الشركة المستفيدة
منظم الإصدار
مستشار القانوني
مزوَج وضامنو التغطية
مراقب الحسابات
المصطلح المالي المستقل
المصطلح الاستثماري



من حساب المشروع بعد انتهاء فترة الإتاحة) من حسيطة الإيرادات المتأخرة في تاريخ
حساب المشروع وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكر المعلومات
هذه، ويمثل الصك حصة شائعة في ملكية موجودات صكوك المساهمين في
لتعريفها أدناه.

موجودات صكوك المشاركة

تتمثل في الوحدات العقارية وملحقاتها وأي إنشاءات أخرى قائمة بالمشروع
محل التصكيك قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب أو سيتم إنشائها بعد تاريخ غلق باب
الاكتتاب، وما يرتبط بها من ضمانات وكافة الأرصدة النقدية المتاحة لدى وكيل
السداد، وكذا حصة الشركة المستفيدة في إيرادات المشروع محل التصكيك
بالحساب الفرعي وبالحساب/الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل
الحساب الوسيط بموجب عقد الحساب الوسيط (اعتباراً من تاريخ غلق باب
الاكتتاب)، فيما عدا الحساب المجنب لودائع الصيانة وحساب مردودات
المبيعات، بالإضافة إلى حصة الشركة المستفيدة في عقود بيع الوحدات العقارية
سواء قبل أو بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب في الإصدار، وما يرتبط بها من
أوراق تجارية مرتبطة حتى نهاية عملية التصكيك وتنتقل ملكية موجودات
صكوك المشاركة بموجب عقد الإصدار إلى مالكي الصكوك وينوب عنهم في
ذلك الشركة المصدرة حتى نهاية عملية التصكيك.

رصيد الصكوك

الرصيد غير المسدد لمالكي الصكوك في أي وقت من إجمالي قيمة الصكوك
البالغة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري لا غير.

رصيد الصكوك المستخدم

يعني الرصيد القائم من إجمالي المبالغ المسحوبة والمحولة من حساب الإصدار
إلى حساب المشروع في أي وقت خلال عمر الإصدار، والذي يجب أن يكون
مساوياً لرصيد الصكوك بعد انتهاء فترة الإتاحة.

الأوراق التجارية المرتبطة

حصة الشركة المستفيدة في الأوراق التجارية التي يقوم العملاء بتحويلها
لصالح الشركة المستفيدة و/أو مدير المشروع ضماناً لسداد المبالغ المستحقة
عليهم بموجب عقود بيع الوحدات العقارية وملحقاتها سواء حالية أو مستقبلية.

أرض المشروع محل التصكيك

الأرض التي يتم إنشاء المشروع محل التصكيك عليها، التي تبلغ مساحتها
١,١٣١,٥٣٥ مترًا مربعًا تحت العجز والزيادة- وتقع في الحدود والإحداثيات
الموضحة بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٧) الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية
بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة، وكذا اعتماد
المخطط التفصيلي للمنطقة (A1-1) والشروط المرفقة به والمرفق في الملحق
رقم ١ من مذكر المعلومات.

مستحقات أرض لمشروع محل التصكيك

مستحقات أرض المشروع محل التصكيك التي تبلغ ٢,٢٦٧ مليار جنيه مصري
مسدد منها في ٢٠٢١/٠٩/٣٠ مبلغ ٧٤١,٧٤٩,٢٧١ جم (سبعمائة وواحد
وأربعون مليوناً وسبعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائتان وواحد وسبعون جنيهاً
مصرياً)، على أن يتم سداد الجزء المتبقى بخضم نسبة من إجمالي الإيداعات
والمستحقات من الحساب المشترك لإيرادات الوحدات المفتوح لدى وكيل

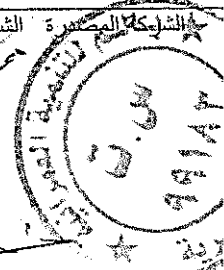
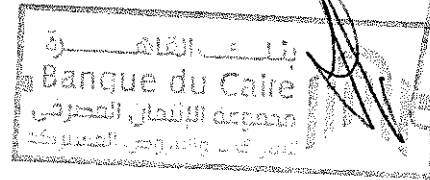
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سوك للتصكيك ش.م.ع.

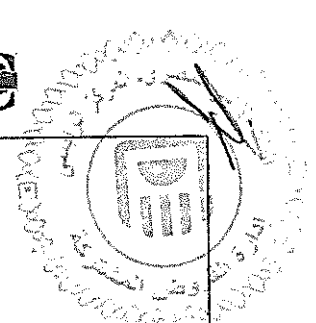


ENGINEERING CONSULTANTS GROUP S.A.E.



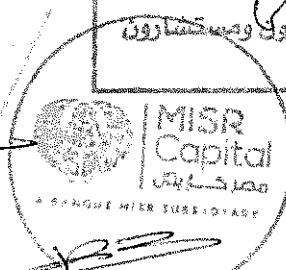
مستشار القانوني
مستشار ضامو التغطية
مراقب الحسابات
المستشار المالي المستقل
المهندس الاستشاري



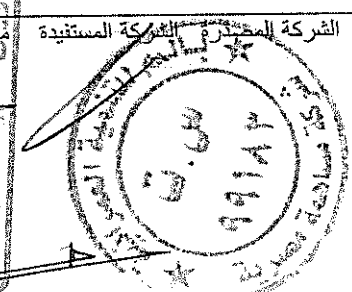


Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك س.أ.ع.

الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مَرْجُو وضامو القبطية مراقب الحسابات المستشار المالي المهندس الاستشاري



بنك القاهرة
Banque du Caire
بنك القاهرة
بنك القاهرة



على مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

طرح خاص للمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية

هو اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاككتاب في الصكوك.

يبدأ أقصى ١١٥ شهراً تبدأ من تاريخ الإصدار وتنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

يعني المؤسسات المالية والأشخاص ذوو الخبرة والملاءة المالية وفقاً لقرارات الهيئة في هذا الشأن المكتبتين في الصكوك التي ستؤول إليهم ملكيتها بعد تاريخ الإصدار وفقاً لسجلات شركة مصر للمقاصة.

هي الفترة التي تبدأ من تاريخ الإصدار وتنتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٦ أو استخدام كامل رصيد حساب الإصدار أيهما أقرب، وهي الفترة التي يجوز فيها استخدام الرصيد المتاح في حساب الإصدار لتغطية العجز في حساب المشروع.

هو البنك التجاري الدولي - مصر بموجب عقد الحساب الوسيط المبرم بينه وبين كل من الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المؤرخ ٢٠١٨/٠٣/٢٢ الملحق المؤرخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١.

مجموعة الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط
مغرض تنفيذ شروط عقد المشاركة الموقع بين الشركة المستفيدة وهيئة
لمجمعات العمرانية الجديدة وتشمل ما يلي:

ولاً: الحساب المشترك لإيرادات الوحدات: وهو حساب خاص بكافة متحصلات المشروع النقدية في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو آجلة و/أو مستحقات ناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب بالمشروع، علماً بأن حصة الشركة المستفيدة في هذا الحساب تمثل ٧٤% من المبالغ المحصلة، بينما يتم تحويل ٢٦% إلى حساب هيئة المجتمعات العمرانية.

ثانيًا: حساب مردودات الوحدات: وهو حساب تودع فيه المبالغ المستحقة للعملاء نتيجة إلغاء الحجوزات و/أو التعاقبات على الوحدات السكنية.

المندوب القانوني مروجو وضمان التغطية مراقبي الحسابات المستشار المالي المهندس الاستشاري

صفحة ١٢٨

MISR
Capital
JUL 4 1960
R 385107.X2V

Bank of Cairo

بنك القاهرة
Banque du Caire
بنك القاهرة
بنك القاهرة

Garwa Sukuk S.A.E.

ويتم الصرف منه لتغطية التكاليف الاستثمارية للمشروع خلال فترة الإتاحة على أن يتم تحويل الرصيد القائم/المتاح في هذا الحساب في تاريخ نهاية فترة الإتاحة (إن وجد) إلى حساب الاستهلاك لئتم استخدامه في الاستهلاك الجزئي/الكلي لرصيد الصكوك وسداده إلى مالكي الصكوك في تاريخ صرف الكوبون التالي.

• حساب التحصيلات: هو الحساب الذي يتم فيه ما يلي:

- توريد حصة الشركة المستفيدة من التدفقات النقدية الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية التي تشمل مقدمات الحجز ودفعات التعاقد والأقساط الدورية المستحقة وأي مبالغ أخرى تستحق بموجب هذه العقود "فيما عدا دفعات الصيانة (المبالغ يتم تحويلها من الحساب المجنب لودائع الصيانة إلى الحساب الفرعي)؛ حيث يتم تحويلها مباشرة من الحساب الفرعي إلى حساب خاص لدى الشركة المستفيدة".

- إيداع الإيرادات المحصلة التي تخص عقود بيع الوحدات العقارية المبرمة قبل تاريخ إعداد النموذج المالي من ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ التي تخص الفترة المعد عنها النموذج المالي للمشروع، وتقدر هذه الإيرادات بواقع مبلغ إجمالي ٩٢٣،١٠٧،٥٨٠ جم، وذلك بعد خصم قيمة التكاليف الاستثمارية المدفوعة بواسطة مدير المشروع عن الفترة من ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨، على أن يتم توريد الإيرادات المحصلة التي تخص الفترة من ٢٠٢٢/٠٣/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

- إيداع الرصيد القائم/المتاح لدى وكيل الحساب الوسيط في تاريخ إعداد النموذج المالي ٢٠٢١/١٠/٠١ والبالغة قيمته ٣١,٨٨٩,٥٦٩ جنيهًا مصريًا.

يقوم وكيل السداد بتحويل الرصيد القائم/المتاح في هذا الحساب بصفة يومية إلى حساب المشروع؛ بحيث تستخدم هذه المبالغ في الصرف على المتبقي من التكلفة الاستثمارية وسداد دفعات مالكي الصكوك وأتعاب وكيل السداد والشركة المصدرة، وكذا أتعاب مدير المشروع وفق الآلية المنصوص عليها حتى انتهاء أجل الصكوك.

ويقوم وكيل السداد في بداية كل شهر بحجز القيمة المتوقعة سداده من دفعات مالكي الصكوك، بالإضافة إلى تكاليف المشروع المتوقعة خلال ذات الشهر، فيما عدا أتعاب مدير المشروع على أن يقوم بتحويل هذه المبالغ المحجوزة لسدادها في مواعيدها، على أن يتم اتباع هذه الآلية شهريًا.

KPMG

محاسبون معتمدون ومستشارون

المستشار القانوني مَرْجُو وضامن التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإستشاري

يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

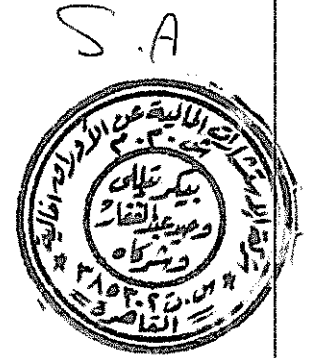
التكاليف الاستثمارية التي يتم صرفها من حساب المشروع تشمل كل ما هو وارد في تقرير المهندس الاستشاري المستقل، سواء تم صرفها منذ تاريخ ٢٠٢١/١٠/١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب بواسطة مدير المشروع، على أن تكون متضمنة في النموذج المالي للمشروع - أو في تاريخ لاحق لتاريخ غلق باب الاكتتاب خصمًا من حساب المشروع ويتم صرف التكاليف المدفوعة بواسطة مدير المشروع منذ تاريخ ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ والمنصوص عليها بالنموذج المالي بعد اعتماد المهندس الاستشاري المستقل وتقديمه ما يفيد صرفها للموردين ومقدمي الخدمات وتقدر هذه التكاليف بواقع مبلغ إجمالي ١٩٥،١٨٧،٠١٥ جم لا غير.

• حساب عائد الصكوك: هو الحساب الذي يتم فيه تحويل العائد المستحق لمالكي الصكوك، على أن يتم صرف الدفعة الأولى بدءًا من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى انتهاء أجل الصكوك.

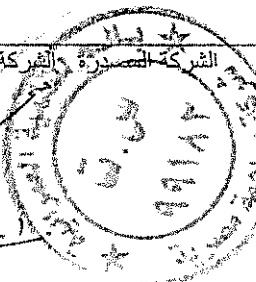
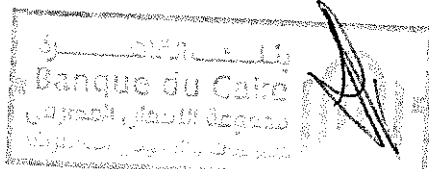
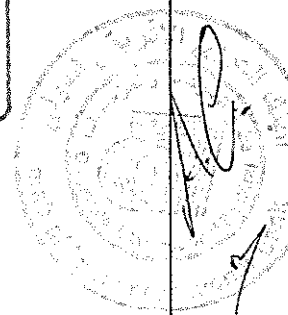
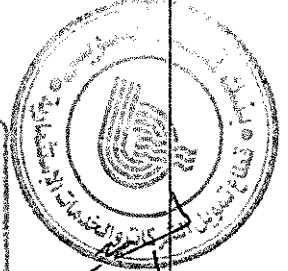
• حساب الاستهلاك: هو الحساب الذي يتم فيه تحويل دفعات الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك لمالكي الصكوك، فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، ويتم صرف الدفعات شهريًا طوال عمر الإصدار وفقًا للتدفقات النقدية المتاحة في حساب المشروع اعتبارًا من الشهر التالي لانتهاء فترة الإتاحة وفقًا للفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانيًا من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

• حساب تكاليف الإصدار: في تاريخ الإصدار تقوم الشركة المستفيدة بإيداع القيمة الحالية لتكاليف الإصدار المتوقعة (بعد خصم مصاريف الإصدار المنصوص عليها في البند رقم (٥) من القسم السادس من مذكرة المعلومات حتى نهاية عملية التصكيك.

ويقوم وكيل السداد بالصرف منه وفقًا للتعليمات الصادرة من الشركة المصدرة وتشمل هذه التكاليف على سبيل الحصر أتعاب شركة التصنيف الائتماني ومنظم الإصدار ومراقب الحسابات والمستشار القانوني وأتعاب المستشار المالي المستقل وأتعاب المهندس الاستشاري المستقل وأتعاب اللجنة الشرعية الفرعية ورسوم تسجيل الإصدار لدى شركة مصر للمقاصة ورسوم قيد الإصدار في البورصة ورسوم ترخيص الإصدار لدى الهيئة



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة للصكوك ش.م.م



ومصاريف الإعلان عن صرف دفعات الصكوك. لا يصح الإعلان عن الدعوة لانعقاد جماعة مالكي الصكوك بالصحف.

يتم استثمار المبالغ المتاحة في هذا الحساب لأعلى عائد ممكن. يتم استثمار المبالغ المتاحة في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

التكاليف/التكلفة الاستثمارية

هي التكاليف الخاصة بأرض المشروع بالإضافة إلى التكاليف الإنشائية وتكاليف المرافق الواردة بالنموذج المالي (ملحق رقم "٣") للمشروع والمعتمدة من المهندس الاستشاري المستقل بموجب التقرير الصادر منه في ٣ مارس ٢٠٢٢. والمرفق بمذكرة المعلومات (ملحق رقم "٤").

وهي على النحو التالي:

١- مستحقات أرض المشروع محل التصكيك.

٢- كافة التكاليف الإنشائية الواردة بتقرير المهندس الاستشاري المستقل (ملحق رقم "٤").

تاريخ الاستخدام

هو التاريخ الذي يتم فيه تحويل أي مبلغ من حساب الإصدار إلى حساب المشروع لتمويل التكلفة الاستثمارية وذلك بالنسبة لكل استخدام.

المبالغ المستخدمة

هي المبالغ التي يتم تحويلها من حساب الإصدار إلى حساب المشروع لتمويل أي عجز محقق فيه خلال فترة الإتاحة.

جماعة مالكي الصكوك

هي جماعة تشكل من كل مالكي الصكوك ويتم تشكيلها وتنظيم عملها وفقاً لأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة وتهدف إلى حماية مصالح مالكي الصكوك ومتابعة الإصدار حتى نهايته وفقاً لما هو منصوص عليه بالبند رقم (٢١) من القسم الرابع من مذكرة المعلومات.

لجنة الرقابة الشرعية

تعني لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لدى الشركة المصدرة.

عقد الإصدار

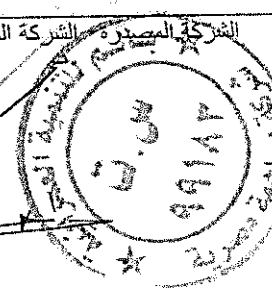
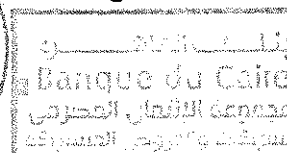
هو العقد الذي تصدر على أساسه الصكوك وفقاً لأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، وينظم العلاقة بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار ومالكي الصكوك، من حيث مجالات استخدام واستثمار حصيلة الاكتتاب في الصكوك، ومدة هذا الاستثمار، وعوائده المتوقعة، وطريقة توزيعها، وواجبات تلك الجهات وآجال الصكوك، وإمكان تداولها واستردادها.

KPMG حازم حسن

محاسبين قانونيين ومستشارين

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ١٥ من ١٢٨



وهو العقد الذي يبرم بين كل من الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك ووكيل السداد لتنسيق سداد قيمة الصكوك وأداء عوائدها لمالكيها وتنظيم أنواع الحسابات التي سيتم فتحها لديه وآلية الصرف منها وفقاً لما هو منصوص عليه في مذكرة المعلومات، وغيرها من الالتزامات الخاصة بوكيل السداد.

هو العقد المبرم بين الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك ووكيل السداد ومدير الاستثمار وبموجبه يلتزم مدير الاستثمار بما يلي:

استثمار الفائض غير المستخدم الموجود في حسابات الإصدار لدى وكيل السداد لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها في الاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ومعاونة وكيل السداد في الآتي:

• تأكيد احتساب إجمالي العائد المستحق لمالكي الصكوك بحساب عائد الصكوك ومتابعة السداد في مواعيد الاستحقاق.

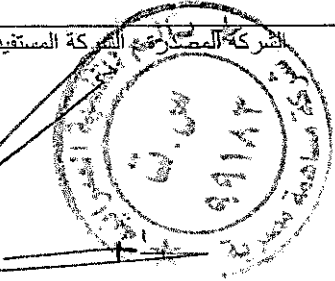
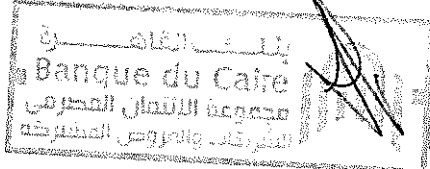
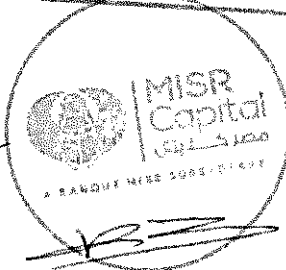
• حساب دفعات الاستهلاك الجزئي المستحقة لمالكي الصكوك.

وذلك دون الإخلال بالالتزامات الشركة المصدرة وفقاً لأحكام قانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما.

هو العقد المبرم بين الشركة المصدرة ومدير المشروع وبموجبه يتولى مدير المشروع كافة المسؤوليات المتعلقة بالمشروع محل التصكيك، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر - تنفيذ المشروع محل التصكيك خلال المدة المتفق عليها وإدارة الجوانب المتعلقة بمرحلة الإنشاءات وتعيين والتعاقد مع المقاولين والموردين وغير ذلك من الجهات والأطراف، بالإضافة إلى تسويق وبيع الوحدات العقارية وفقاً لتعريفها وملحقاتها المتمثلة - على سبيل المثال - في أماكن انتظار السيارات (إن وجدت)، وأعمال التشطيبات العقارية ومتابعة تحصيل التدفقات النقدية الناتجة عن عقود بيع الوحدات العقارية، بما في ذلك التحويل من الحسابات الرئيسية والمجنية للحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات، أيضاً الحصول على التراخيص اللازمة لإتمام المشروع محل التصكيك من كافة الجهات المعنية، كما يتولى بموجب هذا العقد إدارة كافة الجوانب المتعلقة بالمشروع محل التصكيك بعد إتمام مرحلة الإنشاءات، على أن تبرز كافة التصرفات اللازمة لذلك باسم مدير المشروع ولصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك.

وتستحق لمدير المشروع أتعاب وفقاً لآلية أتعاب مدير المشروع المذكورة بالبنود ثالثاً (حقوق مدير المشروع والتزاماته) من القسم الثالث بمذكرة المعلومات ويتم سداد هذه الأتعاب من حساب المشروع لدى وكيل السداد.

سداد هذه الأتعاب من حساب المشروع لدى وكيل السداد.



على الدين وشاحي

ALC

تقرير المهندس
الاستشاري المستقل

هـي بالتقرير الذي تعد بواسطة المهندس الاستشاري المستقل بغرض مراقبة تنفيذ أعمال الإنشاءات وإيضاح كافة المبالغ المنصرفة من حساب المشروع بعد اعتمادها وكذا نسب الاتمام وبيان أي زيادة في التكاليف الاستثمارية المتعلقة بالعمليات الإنشائية.

التأثير الجوهري الضار

يعني وقوع أي حدث، أو ظرف، أو استمرار أي حدث أو ظرف قد يؤدي إلى تأثير سلبي على: (أ) نشاط الشركة المستفيدة و/أو مدير المشروع، أو (ب) مقرة مدير المشروع على تنفيذ التزاماته وفقاً لعقد مدير المشروع أو لأي من مستندات عملية التصكيك أو (ج) صحة ونفاذ عقود المشروع وعقد الإصدار، وأي مستند من مستندات عملية التصكيك أو أي حق أو ضمان صادر لصالح الشركة المصدرة.

مستندات عملية
التصكيك

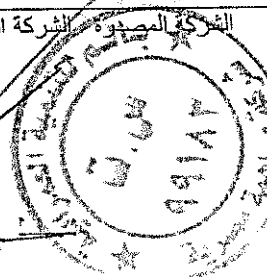
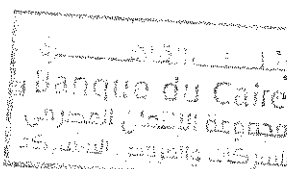
العقود الخاصة بعملية التصكيك وتتمثل في مذكرة المعلومات والعقود والمستندات المنصوص عليها والمتمثلة في عقد الإصدار وعقد وكيل السداد وعقد مدير الاستثمار وعقد مدير المشروع وتقرير المهندس الاستشاري المستقل وإجازة اللجنة الشرعية المركزية على الإصدار وشهادة التصنيف الائتماني والتعهدات الواجب إصدارها من أطراف عملية التصكيك وفقاً لما يتطلبه قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة والمستندات والضمانات والتأمينات الخاصة بالمشروع والوحدات العقارية، وكذا عقود بيع الوحدات العقارية للعملاء (المدينون) وفقاً لتعريفهم الوارد عليه، وكذلك أصل التعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء المصدق عليها بالقبول من البنك وكيل الحساب الوسيط.

عقود المشروع

- ١- صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحق التعديل الخاص به المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠.
- ٢- صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط المبرم مع البنك التجاري الدولي (وكيل الحساب الوسيط) المؤرخ في ٢٠١٨ والملحق المؤرخ في ٢٠٢٢/٠٣/٠١.
- ٣- صور طبق الأصل من جميع الموافقات والتصاريح والتراخيص الصادرة لتنفيذ المشروع من الجهات المختصة.
- ٤- عقود إدخال المرافق والإنشاءات وتنفيذ أعمال البنية التحتية للمشروع.
- ٥- أصول عقود بيع الوحدات العقارية والضمانات المتعلقة بها وصور طبق الأصل من عقود المقاولات والتصميم وصور طبق الأصل من عقود التأمين الاستشاري العام للمشروع - إن وجدت - وصورة طبق الأصل من عقد الاستشاري الهندسي المشترك المعين من قبل الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وغيرها من العقود الخاصة بالمقاولين والموردين وموردي الخدمات التي تزيد قيمتها عن ٣٠ مليون جنيه مصري، المبرمة لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك وأية مخاطبات قد يكون لها تأثير جوهري ضار أو تعديل أي من المستندات المذكورة سابقاً.

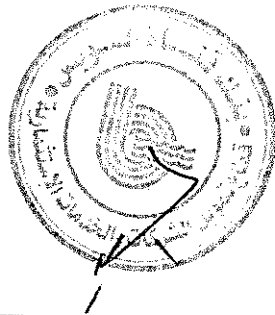
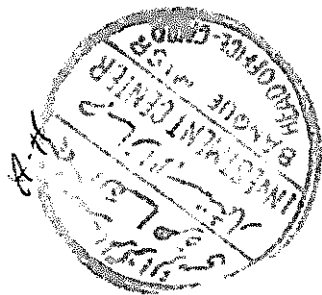
الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروج وطامق التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

صفحة ١٧ من ١٢٨

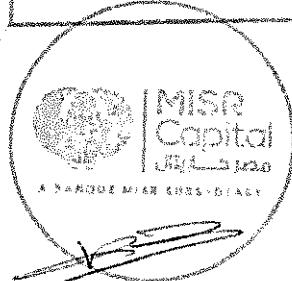




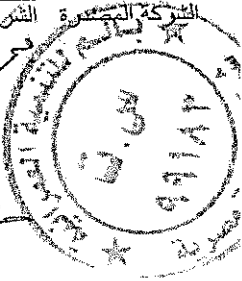
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة للصكوك



KPMG
حازم حسن
محاسب
التحلية
مراقب الحسابات المستشار المالي الف



Banque du Café





علي الدين

مهندس المحاسبة والمعلومات

قسم الأول

شركاهما



محل هذا الإصدار هو إصدار صكوك مشاركة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءًا من الشهر التالي لنهاية فترة الإتاحة وفقًا للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع.

وذلك لتمويل المشروع محل التصكيك الخاص بـ "الشركة المستفيدة كما هو موضح ببند التعريفات والتفسيرات بمذكرة المعلومات.

ويستحق مالكو الصكوك عائدًا شهريًا متغيرًا "عائد الصكوك"، وهو ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقًا لدراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك اعتبارًا من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في الإصدار حتى نهاية عملية التصكيك وسداد مستحقات مالكي الصكوك، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة، بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يحتسب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه مرجحًا بالوزن النسبي لأرصدهم، ويتم احتساب سعر العائد على المبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم وفقًا لما يلي:

- بالنسبة لكل مبلغ مستخدم من حساب الإصدار: يمثل سعر الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ الاستخدام مضافًا إليه ١,٥ %.
- بالنسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

ويتم احتساب عائد الصكوك على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون وذلك وفقًا للمعادلة التالية:

القيمة الاسمية للصك × متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ × عدد الأيام الفعلية

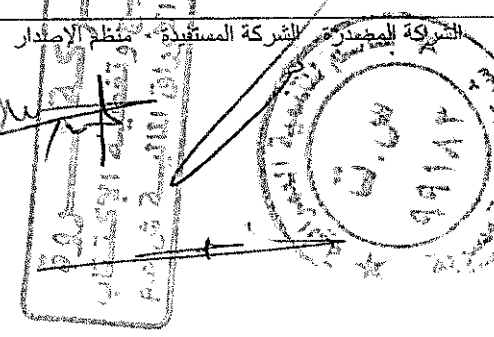
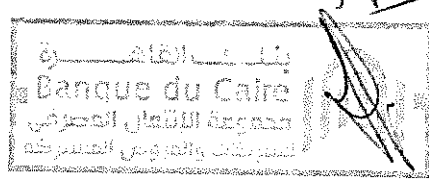
٣٦٥ يومًا

ويتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والتسجيل المركزي.

ويتغير عائد الصكوك وفقًا لمتوسط سعر العائد المطبق على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار، وكذا العائد المحقق على المبالغ غير المستخدمة في حساب الإصدار، ويتم صرف العائد من حساب عائد الصكوك لدى وكيل السداد، كما يبدأ الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصكوك اعتبارًا من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقًا للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع بما يتفق مع الآلية المبينة في أولويات الصرف من حساب المشروع وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانيًا من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سداده من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقًا للجدول الاسترشادي الوارد بالبند رقم (١١) من القسم الرابع بمذكرة المعلومات.

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة - نظام الإصدار: المستشار القانوني: م. ر. ج. وضمان: التغطية: مراقب الحسابات: والمستشار المالي: المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ١٩ من ١٢٨



على الدين وشاحي ALG

ترتيب هذه الصكوك لمالكها حقوقاً متساوية فيما بينهم طوال عمر الإصدار ودون تفضيل وفيما عدا حالة التقصير أو الإخلال بأحكام القانون لا يكون لمالك الصك حق الرجوع على أصول الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة، وكذلك لا تضمن الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة استمرار بقاء موجودات أو أصول المشروع محل التصكيك و/ أو ضمان عائد مقطوع أو منسوب لقيمة الصك.

كما يجوز للشركة المستفيدة إطفاء الصكوك كلياً بعد مرور ١٢ شهراً من تاريخ غلق باب الاكتتاب بعد الحصول على موافقة مالكي الصكوك.

يكون إصدار الصكوك قائماً على الاتفاقيات الآتية:

(١) عقد الإصدار

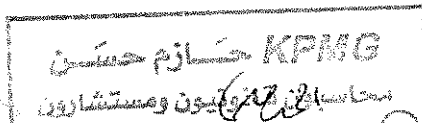
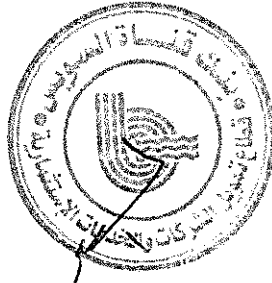
(٢) عقد وكيل السداد

(٣) عقد مدير الاستثمار

(٤) عقد مدير المشروع

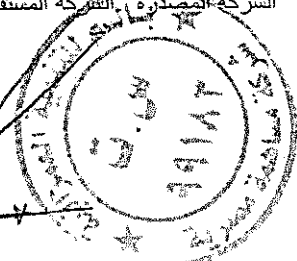
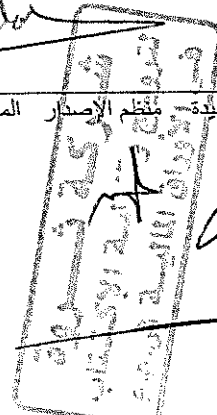
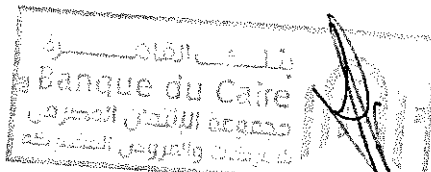
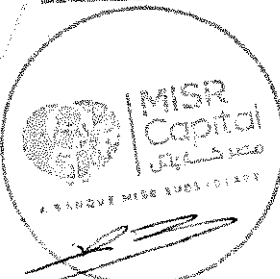
(٥) تقرير المهندس الاستشاري المستقل

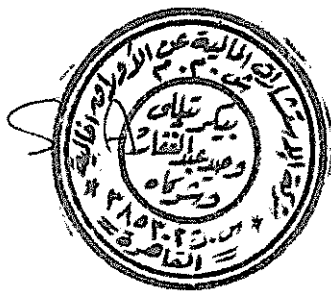
يتم طرح ١٠٠% من صكوك المشاركة طرخاً خاصاً للمؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الخبرة والملاءة المالية، وعندما تتم الإشارة إلى الصكوك/ صكوك المشاركة في هذه المذكرة فيقصد بها صكوك الإصدار الثالث هذا.



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوَجو وضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ٢٠ من ١٢٨

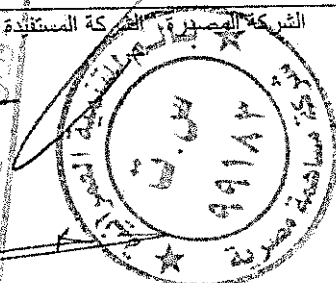
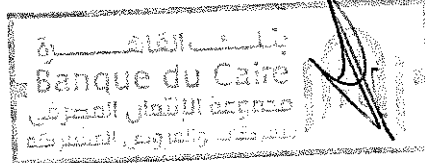




ويكون ملخص مذكرة المعلومات على النحو التالي:

شركة ثروة للتصكيك شركة مساهمة مصرية	الشركة المصدرة / نائب مالكي الصكوك
شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) و/أو شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتضامن سواء منفردين أو مجتمعين.	الشركة المستفيدة
بنك مصر بموجب الترخيص الصادر من الهيئة بممارسة نشاط أمناء الحفظ بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٠٤ باعتباره وكيلًا للسداد وفقًا للائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢.	وكيل السداد
شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) و/أو شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتضامن سواء منفردين أو مجتمعين.	مدير المشروع
شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م.	منظم الإصدار
محل هذا الإصدار هو إصدار صكوك مشاركة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءًا من الشهر التالي لانتهاء فترة الإتاحة، وفقًا للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع وما هو وارد بالفقرة (٧) من البند تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانيًا من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك" وذلك لتمويل المشروع محل التصكيك والخاص بالشركة المستفيدة.	الوصف الإصدار
ممثل يتم اختياره من بين أعضاء جماعة مالكي الصكوك في أول اجتماع لها بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب وفقًا للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن وفقًا لما هو منصوص عليه بالبند رقم (٢٢) من القسم رابعًا من مذكرة المعلومات.	ممثل جماعة مالكي الصكوك
الجنه المصري	عملة سداد الصك
٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك	عدد الصكوك المعروضة
تصدر الصكوك بموجب الأحكام والشروط الواردة بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وما ورد بمذكرة المعلومات.	شروط وأحكام الصكوك
يتم البدء في إجراءات قيد الصكوك بنظام الإيداع والقيود المركزي من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب	قيد الصكوك بشركة مصر للمقاصة

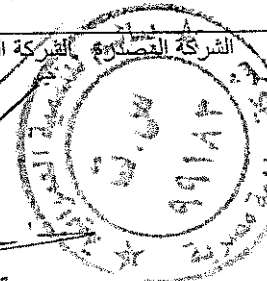
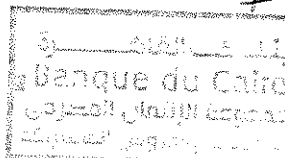
الشركة المصدرة / نائب
الشركة المستفيدة
منظم الإصدار
المستشار القانوني
مراجب الحسابات
المستشار المالي
المهندس الاستشاري



تبدأ إجراءات قيد الصكوك بالبورصة اعتباراً من تاريخ الإصدار، وستتم موافاة الهيئة بما يفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال أسبوعين من تاريخ غلق باب الاكتتاب، على أن تتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب.	قيد الصكوك بالبورصة
أ. تمنح الصكوك لمالكيها حقوق ملكية شائعة ومتساوية في موجودات صكوك المشاركة، وترتب لمالكيها حقوقاً متساوية فيما بينهم طوال عمر الإصدار دون تفضيل. ب. الاشتراك في عضوية جماعة مالكي الصكوك واختيار ممثل قانوني من بينهم يتولى حماية مصالحهم المشتركة، على أن يتم الالتزام بالقواعد الواردة بالقانون ولائحته التنفيذية. ج. الحق في متابعة استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات. د. الحق في متابعة أية تصرفات تقوم بها الشركة المصدرة أو الشركة المستفيدة أو مدير المشروع والتي لا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك. هـ. متابعة توزيع العوائد وإتمام استرداد مالكي الصكوك لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار. و. الموافقة على أي تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار أو أي تعديلات جوهرية متعلقة بالتكلفة الاستثمارية وكذا بالخطة الزمنية. ز. الحق في إنهاء عقد مدير المشروع في حالة تحقق أي حالة من حالات الإخلال المنصوص عليها بمذكرة المعلومات وتعيين مدير جديد للمشروع. ح. الحق في التنفيذ بالبيع على موجودات صكوك المشاركة في حالة إخلال أي من الشركة المستفيدة و/أو مدير المشروع.	الحقوق المرتبطة بالصكوك
بحد أقصى ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري)	قيمة الإصدار
١٠٠ جنيه مصري	القيمة الاسمية للصك
قابلة للتداول.	تداول الصكوك
غير قابلة للتحويل إلى أسهم.	إمكانية التحويل لأسهم
هي الإيرادات الناتجة عن عقود بيع الوحدات العقارية لمشروع "باديا" وفقاً للتعريف الوارد عاليه) و/أو ملحقاتها المتمثلة -على سبيل المثال لا الحصر- في أماكن الانتظار (إن وجدت)، و/أو أعمال تشطيب الوحدات وغيرها من الموجودات المتعلقة بالمشروع التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر- مقدمات	إيرادات المشروع

نظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري الشركة المصدرة الشركة المستفيدة

صفحة ٢٢ من ١٢٨



الحجز ودفعات التعاقد والإقفاط الدورية المستحقة وأي مبالغ أخرى تستحق بموجب هذه العقود فيما عدا دفعات الصيانة التي يتم تحويلها أسبوعياً (بناء على التعليمات المستديمة غير القابلة للإلغاء الصادرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ من الشركة المستفيدة إلى وكيل الحساب الوسيط) من الحسابات المجنبية والرئيسية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات المفتوح لدى وكيل السداد، على أن تستحق حصة الشركة المستفيدة في نهاية عمر الإصدار.

ويتم تحويل هذه الإيرادات أسبوعياً بناءً على حصة الشركة المستفيدة المتحققة عليها في عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وملحق التعديل المؤرخ ٢٠٢١/٦/٣٠ التي يقوم وكيل الحساب الوسيط بتحويلها إلى الحسابات المجنبية والرئيسية بناءً على عقد الحساب الوسيط وملحق التعديل المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ الذي ينص على تحويل ما يلي:

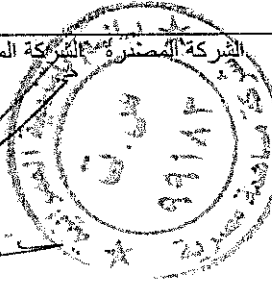
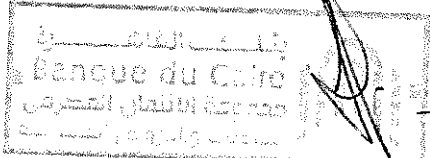
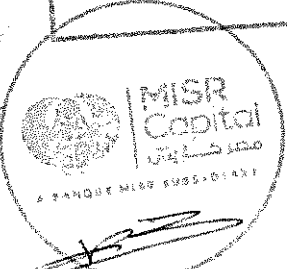
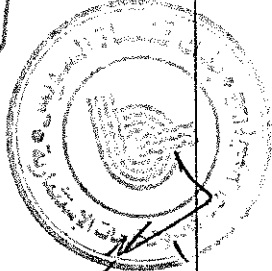
١. نسبة ٧٤% (وقد تزيد وفقاً لما هو منصوص عليه في عقد الحساب الوسيط) من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات السكنية الموجودة في حسابات مفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط (حساب رقم 100035809052 بالجنيه المصري وحساب رقم 100035809017 بالدولار الأمريكي بفرع القرية الذكية وأي حساب بعملة أخرى مفتوح أو قد يتم فتحه لدى وكيل الحساب الوسيط لاحقاً لهذا الغرض).

٢. نسبة ١٠٠% من المتحصلات الخاصة بأي مبيعات أخرى يتم إيداعها في حسابات مفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط باسم (الحساب المجنب لإيرادات التشطيبات وأي إيرادات أخرى رقم 100035809095 بفرع القرية الذكية، الحساب المجنب لإيرادات المسطحات التجارية رقم 100035809117 بفرع القرية الذكية، الحساب المجنب لإيرادات المسطحات الإدارية رقم 100035809109 بفرع القرية الذكية).

٣. بعد تمام سداد مستحقات أرض المشروع يقوم مدير المشروع بتحويل نسبة ١٠٠% من متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية إلى حساب التحصيلات، وفي حال قيام الشركة المستفيدة بسداد مبلغ -مقدماً- من مستحقات أرض المشروع إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مواردها الخاصة بالنيابة عن مالكي الصكوك (بما يؤدي إلى تخفيض المبالغ المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الواردة في النموذج المالي)، وبعد تقديم المستندات الدالة على ذلك (على أن تكون معتمدة/صادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) التي تفيد بخضم مبالغ من مستحقات أرض المشروع، ففي هذه الحالة يتم رد هذه المبالغ لها من المتحصلات التالية لانتهاء فترة الإتاحة بما لا يزيد عن ٢٦% من المتحصلات الشهرية بعد انتهاء فترة الإتاحة وسداد كامل مستحقات أرض المشروع وحتى تمام رد المبالغ التي سددت من مستحقات أرض المشروع بموجب سداد الشركة المستفيدة لها مقدماً بالنيابة عن مالكي الصكوك، وبما لا يؤدي إلى تحويل المشروع أي تكاليف إضافية عما هو وارد في النموذج المالي على أن يتم ذلك بالتزامن مع التجديد السنوي لعملية التصنيف الائتماني، وبعد تأكيد شركة التصنيف من أن نتائج المبيعات والتدفقات النقدية ومؤشرات أداء المشروع تتفق مع افتراضات النموذج المالي المعتمد عند الإصدار.



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك م.م



حصة مالكي الصكوك في أرباح وإيرادات المشروع المتوقعة بناءً على دراسة جدوى المشروع الواردة في النموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة وتحسب بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه مرجحاً بالوزن النسبي لأرصدهم ويتم احتساب سعر العائد على المبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم وفقاً لما يلي:

- بالنسبة للمبالغ المستخدمة من حساب الإصدار: تمثل سعر الكوربيون إقراض المعن من البنك المركزي المصري في تاريخ الاستخدام مضافاً إليه ١,٥ %.
- بالنسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المؤهلة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

ويتم احتساب العائد على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون وذلك وفقاً للمعادلة الاسترشادية التالية:

القيمة الاسمية للصك × متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ × عدد الأيام الفعلية

٣٦٥ يوماً

ويتغير عائد الصكوك وفقاً لمتوسط سعر العائد المطبق على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار وكذا العائد المحقق على المبالغ غير المستخدمة في حساب الإصدار، ويتم صرف العائد من حساب عائد الصكوك لدى وكيل السداد، كما يبدأ الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع بما يتفق مع الآلية المبينة في أولويات الصرف من حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سدادته من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند رقم (١١) من القسم الرابع بمذكرة المعلومات.

دفعات مالكي الصكوك

هي الدفعات التي يحصل عليها مالكو الصكوك طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

- عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءاً من تاريخ الإصدار، كما يتم سدادته شهرياً حتى نهاية عملية التصكيك.
- الاستهلاك الجزئي لرصيد الصك: عبارة عن المبلغ المسدد من رصيد الصكوك لمالكي الصكوك؛ فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة

الشركة المستفيدة: منظمة الإصدار المستشار القانوني: مروج وضمائم التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

ومالكي الصكوك غير مفي الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء إطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المسفيدة على أن يبدأ اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وما هو منصوص عليه في الفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

تاريخ استحقاق دفعات مالكي الصكوك

أولاً: تكاليف الإصدار

التكاليف طوال عمر الإصدار

تقوم الشركة المستفيدة في تاريخ الإصدار بإيداع القيمة الحالية لكامل قيم التكاليف المتوقعة والمتعلقة بالإصدار حتى نهاية عملية التصكيك وسداد كافة مستحقات مالكي الصكوك في حساب تكاليف الإصدار لدى وكيل السداد التي تبلغ ٨,٠٨٣,٥١٩ جم (فقط ثمانية ملايين وثلاثة وثمانون ألف وخمسمائة وتسعة عشر جنيهاً مصرياً لا غير).

وتشمل هذه التكاليف - على سبيل الحصر - أتعاب شركة التصنيف الائتماني ومنظم الإصدار ومراقب الحسابات والمستشار القانوني وأتعاب المستشار المالي المستقل وأتعاب المهندس الاستشاري المستقل وأتعاب اللجنة الشرعية الفرعية ورسوم تسجيل الإصدار لدى شركة مصر للمقاصة ورسوم قيد الإصدار في البورصة ورسوم ترخيص الإصدار لدى الهيئة ومصاريف الإعلان بالصحف عن صرف دفعات الصكوك، وكذا الإعلان بالصحف عن الدعوة لانعقاد جماعة مالكي الصكوك.

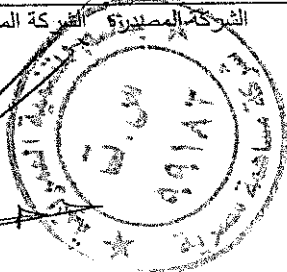
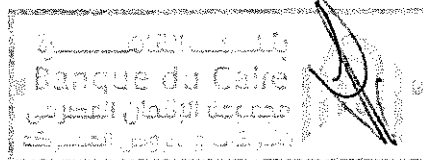
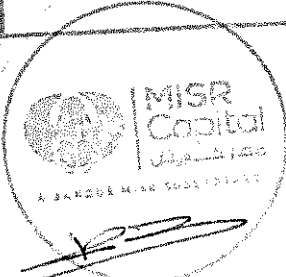
ثانياً: تكاليف المشروع محل التصكيك

وتتمثل هذه التكاليف فيما يلي:

- عمولة وكيل السداد بواقع نسبة ١٠,٠% (عشرة من مائة بالمائة) سنوياً من إجمالي الرصيد القائم للمبالغ المستخدمة من حساب الإصدار في بداية كل شهر وتسدد في نهاية كل شهر طوال عمر الإصدار.
- أتعاب الشركة المصدرة بواقع نسبة ٢٥,٠% (خمس وعشرون من مائة بالمائة) سنوياً من رصيد الصكوك في بداية كل شهر وتسدد في نهاية كل شهر طوال عمر الإصدار.
- أتعاب مدير المشروع التي يتم سدادها خصماً من حساب المشروع لدى وكيل السداد وفقاً لآلية سداد أتعاب مدير المشروع المذكورة في مذكرة المعلومات.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك ش.م.م

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مَرْجُو وضمانو: التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري



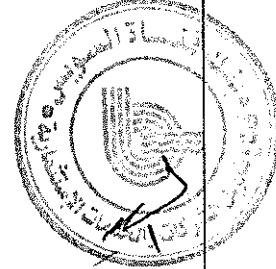
ثالثاً: التكاليف الاستثمارية للمشروع محل التصكيك

هي تكاليف أرض المشروع والتكاليف الإنشائية المعتمدة من المهندس الاستشاري المستقل والوارد ببيانها في الملحق رقم (٤) لمذكرة المعلومات.

تكون الصكوك قابلة للاستهلاك وذلك على النحو التالي:

- الاستهلاك الجزئي : عبارة عن المبلغ المسدد من رصيد الصكوك لمالكي الصكوك؛ فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في طرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء إطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، على أن يبدأ اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع وما هو منصوص عليه في الفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك". ويبدأ الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع وما هو منصوص عليه في الفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".
- الاستهلاك المبكر الكلي (إطفاء الصكوك): وهو استرداد الصكوك وسداد رصيد الصكوك، وذلك وفقاً لما جاء بالقسم الرابع بند رقم (١٢-ب) من مذكرة المعلومات.

استهلاك رصيد الصكوك



تضمنت مذكرة المعلومات أحكام عقد اجتماعات مالكي الصكوك بالقسم الرابع بالبند رقم (٢١) من مذكرة المعلومات.

اجتماعات مالكي الصكوك

تستحق أول دفعة اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ الإصدار.

تاريخ استحقاق أول دفعة

صكوك المشاركة محل مذكرة المعلومات مجازة شرعاً بموجب رأي لجنة الرقابة الشرعية الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٧، كذلك انتهت اللجنة المركزية بالهيئة إلى الموافقة على الإصدار بموجب الإجازة الصادرة منها بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/١٠.

إجازة لجنة الرقابة الشرعية

العقود الخاصة بعملية التصكيك، وتتمثل في مذكرة المعلومات والعقود والمستندات المنصوص عليها بها؛ وهي عقد الإصدار وعقد وكيل السداد وعقد مدير الاستثمار وعقد مدير المشروع وتقرير المهندس الاستشاري المستقل وإجازة اللجنة الشرعية المركزية على الإصدار وشهادة التصنيف الائتماني والتعهدات الواجب إصدارها من أطراف عملية التصكيك وفقاً لما يتطاعه قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة والمستندات والضمانات والتأمينات الخاصة بالمشروع والوحدات العقارية،

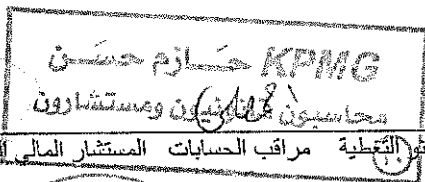
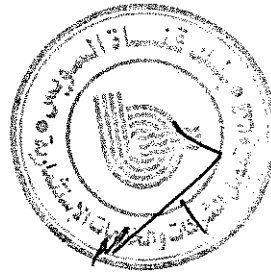
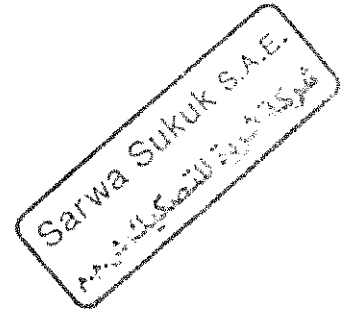
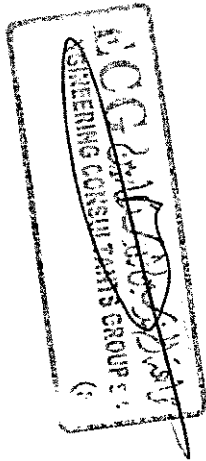
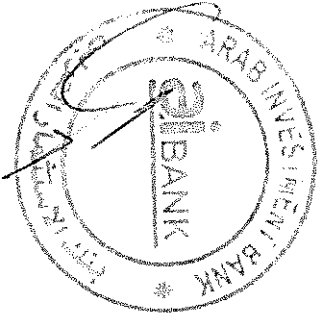
مستندات عملية التصكيك

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مؤرجو وضمانو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري محاسبون قانونيون ومستشارون

وكذا المرتبطة بعمود بيع الوحدات العقارية للعملاء (المدينون) وفقاً لتعريفهم
الوارد عليه، وكذلك أصل التعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء المصدق عليها
من البنك وكيل الحساب الوسيط بالقبول.

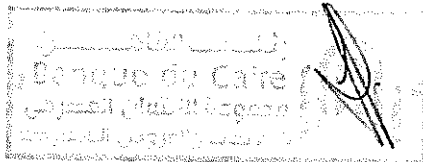
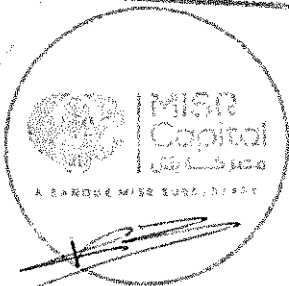
تسوية المنازعات

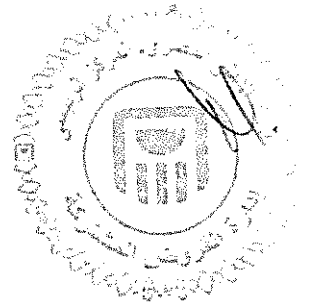
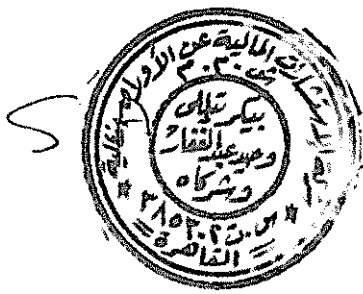
تتم تسوية أي خلاف أو نزاع ينشأ بين الأطراف المرتبطة بالإصدار عن طريق
التحكيم أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي ("المركز")
بواسطة ثلاثة محكمين يتم اختيارهم وفقاً لقواعد المركز، وتتعدّد جلسات التحكيم
في مدينة القاهرة وتكون اللغة العربية هي لغة التحكيم والقانون المطبق هو
القوانين المصرية في جمهورية مصر العربية ويجوز لأي طرف إيداع قرار
التحكيم بأي محكمة مختصة أو استصدار أمر قضائي للإنفاذ وتدفع تكاليف
التحكيم وأتعاب المحكمين وفقاً لقواعد المركز المشار إليه عليه.



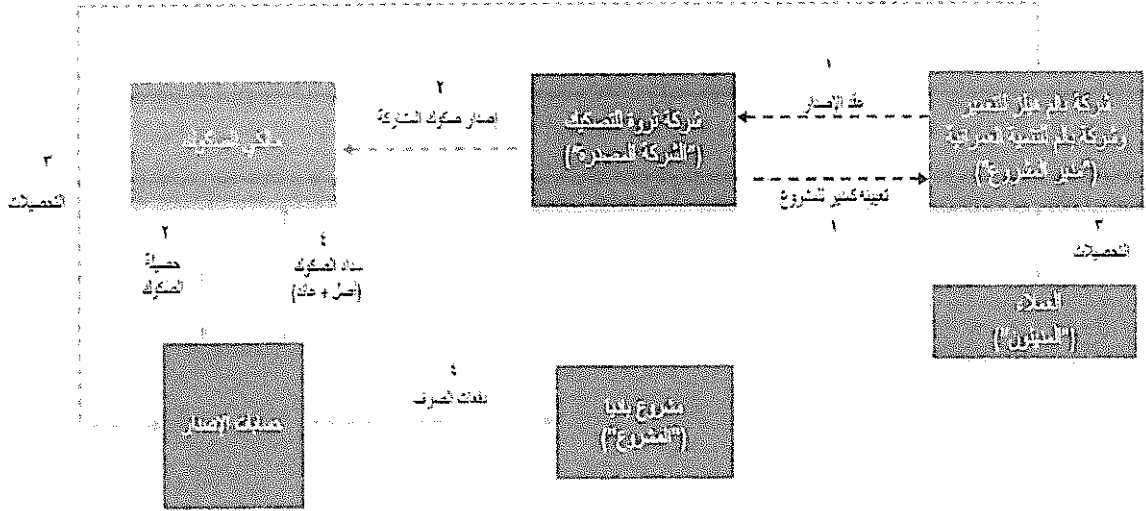
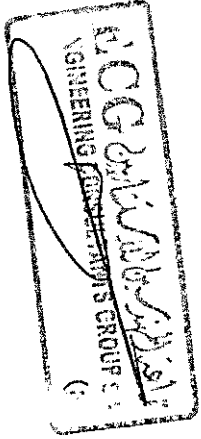
الشركة المضادة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوج وضامض التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ٢٧ من ١٢٨

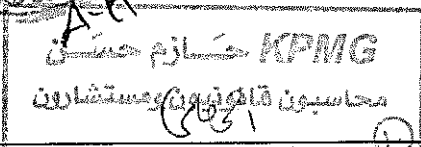
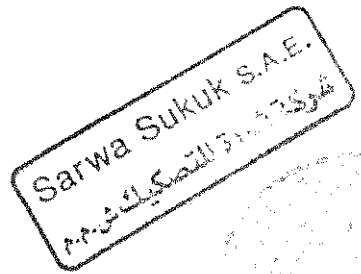




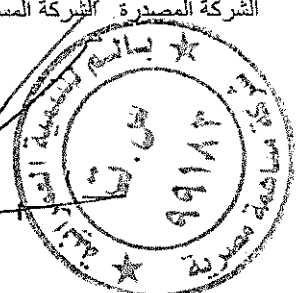
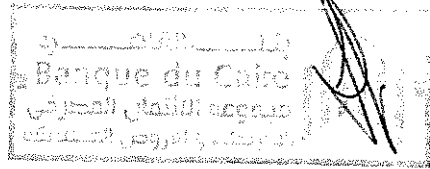
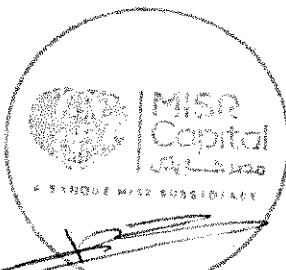
وصف بياني لهيكل الصكوك محل الإصدار الثالث



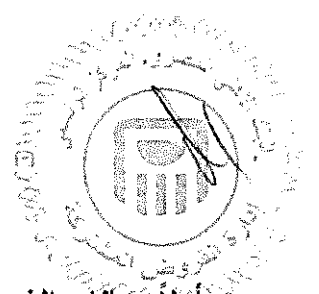
لا يعد ملخص مذكرة المعلومات شاملاً ولا يغني عن قراءة هذه المذكرة بشكل كامل، ويكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذا القسم ذات المعاني المحددة في شروط وأحكام إصدار الصكوك التي تم تضمينها في هذه المذكرة.



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وصانعو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري



على الدين
وشاحين
القسم الثاني: البيانات العامة
لأطراف عملية التصكيك



أولاً: بيانات الشركة المصدرة (الشركة/نائب مالكي الصكوك)

(١) **اسم الشركة:**

شركة ثروة للتصكيك (ش.م.م)

(٢) **تاريخ التأسيس:**

وافقت لجنة تأسيس الشركات بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٠١/١٧ على تأسيس شركة ثروة للتصكيك شركة مساهمة مصرية واعتمد محضرها من السيد رئيس الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٢٠.

(٣) **الشكل القانوني:**

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

(٤) **غرض الشركة:**

غرض وحيد يتمثل في إصدار الصكوك وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

(٥) **السنة المالية:**

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة، على أن السنة المالية الأولى تشمل المدة التي تنقضي من تاريخ تأسيس الشركة حتى تاريخ انتهاء السنة المالية التالية بشرط ألا تزيد هذه الفترة عن ٢٤ شهراً.

(٦) **رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:**

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٨٢١٩٨، مكتب سجل تجاري جنوب القاهرة بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/٠٤.

(٧) **المركز القانوني وعنوان المراسلات:**

٧ ش شامبليون- التحرير- قصر النيل- القاهرة.

(٨) **مسؤول علاقات المستثمرين:**

الأستاذة/ نها عبد المنعم

عنوان مراسلاتها: ٧ ش شامبليون التحرير – قصر النيل- القاهرة

تليفون: ٢٠٢٢٥٧٥٧٧٧٥+

بريد إلكتروني: noha.abdelmonem@sarwa.capital

(٩) **رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:**

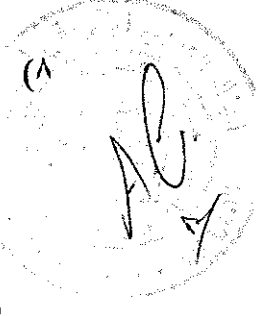
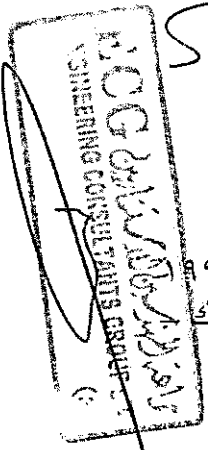
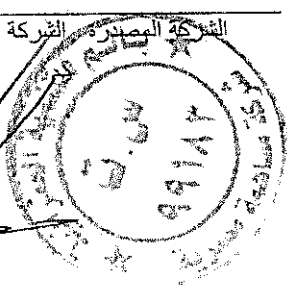
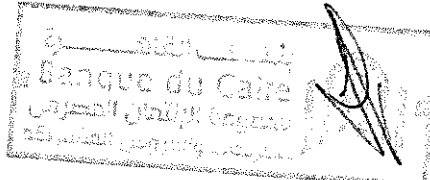
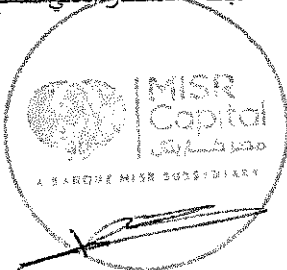
ترخيص رقم ٧٨٠ بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/١٤ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية

KPMG **حازم حسن**

محاسبون قانونيون ومستشارون

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضامنو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٢٩ من ١٢٨



الترخيص الصادر من مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٧) لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٠ للإصدار الثالث لشركة التصكيك.

(١١) مدة الشركة: ٢٥ عامًا تبدأ من تاريخ اكتسابها الشخصية الاعتبارية بمضي خمسة عشر يومًا من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.

رأس المال المرخص به: ١٠٠ مليون جنيه مصري (فقط مائة مليون جنيه مصري)

رأس المال المصدر والمدفوع:

رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط عشرة ملايين جنيه مصري لا غير).

(١٤) عدد وأنواع الأسهم المصدرة: ١٠٠,٠٠٠ سهم نقدي عادي (فقط مائة ألف سهم نقدي عادي) اسمية ١٠٠ جم (فقط مائة جنيه مصري) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(١٥) بيان بالإصدارات السابقة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٨:

البيان	تاريخ الإصدار	حجم الإصدار	آخر استحقاق	موقف سداد عائد الصك	موقف سداد أصل الصك	الشركة المستفيدة
الإصدار الأول	٢٠٢٠/١١/٢٥	٢,٥ مليار جم	٢٠٢٧/١١/٣٠	تم السداد في مواعيده، بعدد ١٥ كوبيونًا وفقًا لمذكرة معلومات الإصدار	لا شيء وفقًا لمذكرة معلومات الإصدار	شركة كونتكت للتمويل
الإصدار الثاني	٢٠٢١/٧/٢٥	٢,٥ مليار جم	٢٠٢٨/٠٦/٣٠	تم السداد في مواعيده، بعدد ٧ كوبيونات وفقًا لمذكرة معلومات الإصدار	لا شيء وفقًا لمذكرة معلومات الإصدار	شركة كونتكت للتمويل

(١٦) بيان المساهمات في رأس المال المصدر وتوزيعاته:

م	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه
١	شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية سابقا)	مصرى	٩٩,٩٨٠	٩,٩٩٨,٠٠٠
٢	حازم عمرو محمود موسى	مصرى	١٠	١,٠٠٠
٣	أيمن الصاوي محمود	مصرى	١٠	١,٠٠٠
	الإجمالي		١٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظمة الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضمان التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المستشارين: الإصدار



علي الدين
وشاحي
وسركاهما

ALC

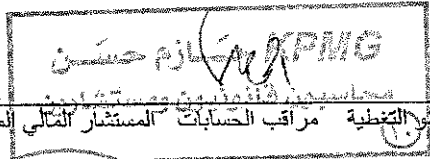
(١٧) أسماء السادة أعضاء مجلس الإدارة:

م	الاسم	الجنسية	الصفة بالمجلس
١	عمرو محمد لمعي	مصرى	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٢	محمد أحمد فرج	مصرى	عضو مجلس إدارة
٣	إسماعيل أحمد سمير	مصرى	عضو مجلس إدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٤	أيمن الصاوي	مصرى	عضو مجلس إدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٥	سارة محمد حسني	مصرية	عضو مجلس إدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٦	هاشم السيد هاشم الدسوقي	مصرى	عضو مجلس إدارة مستقل
٧	عمرو محمد شافعى	مصرى	عضو مجلس إدارة مستقل

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للتصكيك ش.م.م

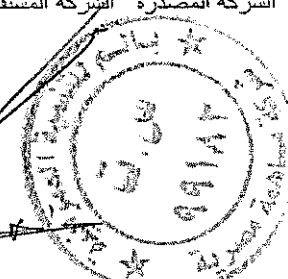
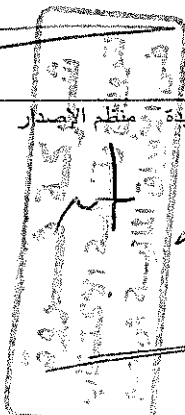
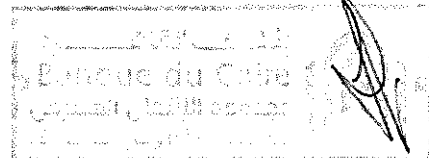
(١٨) مراقب الحسابات:

السيد/ أحمد عبد العزيز حلمي عبد الرحمن شريك بمؤسسة (KPMG - حازم حسن)، ورقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (٣٧٩)، وعنوانه KPMG حازم حسن- القرية الذكية مبنى ١٠٥ شارع ٢ الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة.



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجو وضامون الضريبة مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ٣١ من ١٢٨





الجمهورية العربية السورية
الوزارة الداخلية
19/11/67
☆

رأس المال المرخص به: ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليونان وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير)

(١٠) رأس المال المصدر والمدفوع:

رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان وخمسون ألف جنيه مصري لا غير)

(١١) عدد الأسهم المصدرة وأنواعها:

عدد ٢٥,٠٠٠ سهم نقدي عادي (فقط خمسة وعشرون ألف سهم نقدي عادي) بقيمة اسمية ٠ جم (فقط عشرة جنيهات مصري) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(١٢) نبذة عن نشاط الشركة وعناصر القوة والميزات التنافسية:

• التعريف بشركة بالم للتنمية العمرانية:

تأسست شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) كشركة مساهمة مصرية بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٨٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، وتم التصديق على توقيعات مؤسسي الشركة بمحضر تصديق رقم ٥٦٢٦ بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١. وتم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ٩٩١٨٣ بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١ بمكتب سجل تجاري استثمار القاهرة ونشر العقد الابتدائي للشركة بصحيفة الشركات بالنشرة رقم ٤٣٤٩٣ في ٧ فبراير عام ٢٠١٧. أهم إنجازات الشركة:

تتمتع شركة بالم للتنمية العمرانية بهيكل ملكية قوى؛ حيث إنها تعتبر إحدى شركات مجموعة بالم هيلز للتعمير التي تعد من كبرى شركات التطوير العقاري العاملة في جمهورية مصر العربية، والتي تتمتع بخبرة طويلة واسم عريق في هذا المجال؛ حيث تمكنت مجموعة شركات بالم هيلز من الحصول على ثقة شريحة كبيرة من العملاء الذين يرغبون في تملك وحدات عقارية ذات مستوى مميز بأسعار مناسبة سواء بالمدن العمرانية الجديدة أو الساحل الشمالي والبحر الأحمر.

وقد قامت شركة بالم للتنمية العمرانية بطرح مشروع "باديا" للبيع في مايو ٢٠١٨؛ حيث قامت بإبرام عقود بيع وحدات سكنية لعملائها بما يزيد عن ٢١٧٧ عقداً، بقيمة تصل إلى حوالي ٦.٣ مليار جم بنهاية نوفمبر ٢٠٢١. كما بدأت الشركة في الأعمال الإنشائية بالمشروع بمعدلات تنفيذ جيدة؛ حيث تم الانتهاء من تنفيذ العديد من الوحدات العقارية المبينة والبدء في تسليمها في مواعيدها المتفق عليها على الرغم من الآثار السلبية على الاقتصاد الناتجة عن جائحة فيروس كورونا بداية من عام ٢٠١٩.

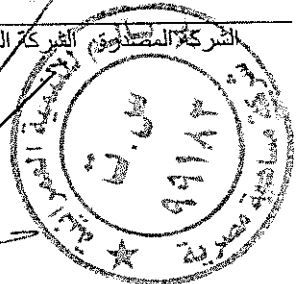
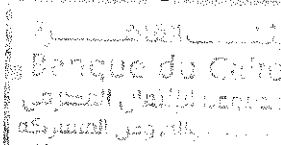
(١٣) مراقب الحسابات:

مصطفى شوقي وشركاه "مراقبون".



الشركة المسجلون: الفريق المستفيد - منظمة الإصدار - المستشار القانوني - مزوجو وضامنو التغطية - مراقب الحسابات - المستشار المالي - المهندس الاستشاري

صفحة ٣٣ من ١٢٨



وفقا لآخر تعديل في صحيفة الشركات

اسم المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة بالجنيه المصري	نسبة المشاركة
طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن	مصري	٥٠	٥٠٠	%٠٠٢
علي ثابت سيد فرغلي	مصري	٥٠	٥٠٠	%٠٠٢
محمد أحمد سلطان أحمد	مصري	٥٠	٥٠٠	%٠٠٢
شركة بالم هيلز للتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٢.	مصري	٢٤٨٥٠	٢٤٨٥٠٠	٩٩.٩٩٤ %
الإجمالي		٢٥٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	%١٠٠

١٥ (١) أعضاء مجلس إدارة الشركة:

الاسم	الجنسية	الصفة بالمجلس	الجهة التي يمثلها
أحمد فتحي عطالله	مصري	رئيس مجلس الإدارة	ممثلاً عن شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م
علي ثابت سيد فرغلي	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثلاً عن شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م
أحمد عمرو رشاد أمين حسنين	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثلاً عن شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م

١٦ (١) هيكل الإدارة العليا بالشركة:

الاسم	الجنسية	الصفة
يس إبراهيم لطفي منصور	مصري	الرئيس التنفيذي
طارق محمد صلاح الدين محمد طنطاوى	مصري	الرئيس التنفيذي المشارك
حازم محمد مجدي خليل بدران	مصري	الرئيس التنفيذي المشارك

١٧ (١) ملخص القوائم المالية للشركة عن ثلاث سنوات سابقة ومرفق بها تقارير مراقب الحسابات مرفق بالملحق رقم (٢) بمذكرة المعلومات

الشركة المسجلة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مزوج وضامنو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

موقف الشركة من الدعاوى القضائية: وفقاً للشهادة الصادرة من القطاع القانوني لشركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ بأنه لا توجد أي دعاوى أو منازعات قضائية من الشركة أو ضدها.

(١٩) موقف الرهونات والامتيازات على أصول الشركة المستفيدة:

بخلاف حق الامتياز المقرر لهيئة المجتمعات العمرانية على الأرض المقام عليها المشروع فإنه وفقاً للشهادة الصادرة من الشركة المستفيدة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٩ فإنه لا توجد أية رهونات أو امتيازات على الأصول الثابتة للشركة كما لا توجد أية قروض ممنوحة للشركة.

كما لا توجد أي رهون تجارية على أصول الشركة المستفيدة من واقع السجل التجاري للشركة الصادر في ٢٠٢٢/٠٢/٢١.

ب. شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م

(١) اسم الشركة:

شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م).

تاريخ التأسيس:

تأسست الشركة عام ٢٠٠٥ بموجب محضر تصديق رقم ٩٨٩/أ بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٨.

رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

تم قيدها بالسجل التجاري برقم ٦٨٠١ مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠.

(٤) الشكل القانوني للشركة:

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ٨ لسنة ١٩٩٧.

(٥) غرض الشركة: الاستثمار العقاري بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة واستصلاح الأراضي الصحراوية واستزراعها، على أن تكون الأراضي مخصصة لأغراض الاستصلاح والاستزراع.

(٦) المركز القانوني وعنوان المراسلات:

موقع وممارسة النشاط ومحله القانوني: القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة.

(٧) مسؤول علاقات المستثمرين:

الأستاذ/ ممدوح عبد الوهاب

الأستاذة/ رضوى أبو النجا

عنوان مراسلاتهما: القرية الذكية - مبنى ٨٤ ب - ١٤ - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة.

تليفون: ٣٥٣٥١٢٠٠ (٢٠٢) +

بريد الكتروني: mamdouh.abdelwahab@phdint.com

radwa.abuelnaga@phdint.com

الشركة المستفيدة: المنظمة الإصدار المستشار القانوني: مزوج وشركاه للتشغيل مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

(٨) مدة الشركة: ٢٥ عامًا تبدأ من تاريخ اكتسابها الشخصية الاعتبارية بمضي خمسة عشر يومًا من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.

(٩) رأس المال المرخص به: ١٠ مليارات جنيه مصري (فقط عشرة مليارات جنيه مصري لا غير)

(١٠) رأس المال المصدر والمدفوع:

رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٦,١٦٢,٤٩٩,٢٧٠ جنيهًا مصريًا (فقط ستة مليارات ومائة واثنان وستون مليونًا وأربعمائة وتسعة وتسعون ألفًا ومائتان وسبعون جنيهًا مصريًا لا غير)

(١١) عدد الأسهم المصدرة وأنواعها:

عدد ٣,٠٨١,٢٤٩,٦٣٥ سهمًا نقديًا عاديًا (فقط ثلاث مليارات وإحدى وثمانون مليونًا ومائتان وتسعة وأربعون ألفًا وستمائة وخمسة وثلاثون سهمًا نقديًا عاديًا) بقيمة اسمية ٢ جم (فقط جنيهان مصريان) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(١٢) نبذة عن نشاط شركة بالم هيلز للتعمير وعناصر القوة والميزات التنافسية:

• التعريف بالشركة:

تأسست شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) كشركة مساهمة مصرية بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ وفقًا لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية، بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١/٦٣ لسنة ٢٠٠٥، وتم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ٦٨٠١ بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ بمكتب سجل تجاري استثمار القاهرة.

• أهم إنجازات الشركة:

تمكنت شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة من خلال تواجدها بالسوق العقاري المصري من تثبيت أقدامها كواحدة من كبرى شركات التطوير العقاري بفضل ما تتمتع به من هيكل ملكية قوى وكوادر إدارية متميزة مكنتها من تحقيق زيادة كبيرة في معدلات المبيعات. وفي هذا الإطار قامت الشركة بطرح وتطوير عدد كبير من المشاريع العقارية السكنية والتجارية والإدارية والسياحية بالمدن العمرانية الجديدة والساحل الشمالي والبحر الأحمر يصل إلى أكثر من ٣٤ مشروعًا بتكلفة استثمارية تعدت الـ ٣٥ مليار جم على إجمالي مساحات أراضٍ نحو ٣٤.٦ مليون متر مربع تقريبًا. وقد تم الانتهاء فعليًا من تطوير ١٨ مشروعًا سكنيًا و ٩ مشروعات تجارية من تلك المشروعات؛ حيث تم تسليم ١٢ ألف وحدة سكنية وتجارية منهم للعملاء في المواعيد المتفق عليها بعقود البيع من إجمالي عدد وحدات مبيعة ١٩,٠٠٠ وحدة بقيمة بيعية تخطت ١.٥ مليارات جم تقريبًا بنهاية نوفمبر ٢٠٢١.

(١٣) مراقب الحسابات:

مصطفى شوقي وشركاه مراقب



على الدين
وشاحي
وسركاهما

ALC

(١٤) مساهمو الشركة:

وفقا لهيكل المساهمين الصادر من شركة مصر للمقاصة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٨

اسم المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة بالجنيه المصري	نسبة المساهمة
شركة المنصور والمغربى للاستثمار والتنمية	مصرى	١,٢٣١,٥٨٠,٨٥٥	٢,٤٦٣,١٦١,٧١٠	%٣٩.٩٧
البنك العربى الأفريقى الدولى	مصرى	٣٨١,٩٠٢,٩٣٨	٧٦٣,٨٠٥,٨٧٦	%١٢.٣٩
اكتتاب عام		١,٣٨٨,١١١,٠٩٦	٢,٧٧٦,٢٢٢,١٩٢	%٤٥.٠٥
أسهم الإثابة والتحفيز بالشركة	مصرى	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٧٨,٠٠٠,٠٠٠	%١.٢٧
أسهم الخزينة	مصرى	٤٠,٦٥٤,٧٤٦	٨١,٣٠٩,٤٩٢	%١.٣٢
الإجمالي		٣,٠٨١,٢٤٩,٦٣٥	٦,١٦٢,٤٩٩,٢٧٠	%١٠٠

(١٥) أعضاء مجلس إدارة الشركة

الاسم	الصفة
يس إبراهيم لطفي منصور	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.
محمد الأمين إسماعيل محمود لطفي أمين منصور	نائب رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي
حسن محمد حسن درويش	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
محمود لطفي إسماعيل محمود لطفي منصور	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
دينا حسن إسماعيل زكريا	عضو مجلس إدارة، ممثل عن البنك العربي الأفريقي
هشام إبراهيم حمدي حافظ سماحه	عضو مجلس إدارة، ممثل عن البنك العربي الأفريقي
يوسف محمد مدحت يوسف الفار	عضو مجلس إدارة مستقل
حازم محمد مجدي خليل بدران	عضو مجلس إدارة المنتدب
علي ثابت سيد فرغلي	عضو منتدب للشؤون المالية
عمرو علي الجارحي	عضو مجلس من ذوي الخبرة مستقل
طارق محمد صلاح الدين طنطاوي	عضو مجلس إدارة المنتدب
عمرو عبد العزيز إبراهيم مهنا	عضو مجلس من ذوي الخبرة مستقل

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للتصكيك

الشركة المستفيدة: مستظم الإصدار: المستشار القانوني: مزوج. وضمانات التخفيف: مزاجيب الضمانات: المستشار المالي المستقل: المهندس الإستشاري

الاسم	الجنسية	الصفة
يس إبراهيم لطفي منصور	مصري	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.
طارق محمد صلاح الدين طنطاوي	مصري	عضو مجلس الإدارة المنتدب
حازم محمد مجدي خليل بدران	مصري	عضو مجلس الإدارة المنتدب
على ثابت سيد فرغلى	مصري	عضو مجلس إدارة، المنتدب للشؤون المالية

هيكل الإدارة التنفيذية العليا للشركة:

الاسم	الجنسية	الصفة
يس إبراهيم لطفي منصور	مصري	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
على ثابت سيد فرغلى	مصري	عضو مجلس إدارة المنتدب للشؤون المالية
أحمد فتحي عطالله	مصري	مدير عام التطوير
عمر حسن هشام مصطفى كامل منصور	مصري	مدير عام المبيعات

(١٨) ملخص القوائم المالية للشركة عن ثلاث سنوات سابقة ومرفق بها تقارير مراقب الحسابات موضحة بالملحق رقم (٢) الملحق بمذكرة المعلومات هذه.

(١٩) موقف الشركة من الدعاوى القضائية:

وفقاً للشهادة الصادرة من القطاع القانوني لشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٠ فإنه لا توجد دعاوى أو منازعات قضائية من أو ضد الشركة تؤثر على الإصدار.

٢٠) موقف الرهونات والامتيازات على أصول الشركة المستفيدة:

بخلاف حق الامتياز المقرر لهيئة المجتمعات العمرانية على الأرض المقام عليها المشروع فإنه وفقاً للشهادة الصادرة من الشركة المستفيدة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٩ فإنه لا توجد أية رهونات أو امتيازات على الأصول الثابتة للشركة، كما لا توجد أية قروض ممنوحة للشركة بخلاف الآتي:

نوع القرض والغرض منه	التاريخ	رصيد القرض في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢	البنك
عقد تمويل دوار خاص بمشروع بالم باركس	٢٠٢٠/٠١/٢١	٤٥٨,٥٤٤,٢٧٦	البنك الأهلي المتحد
عقد تمويل دوار خاص بمشروع بالم هيلز للتعمير بمساحة ٤١ فدانا	٢٠٢١/٠٢/٢١	٢٦٨,٥٢٨,٠٥٢	البنك الأهلي المتحد
عقد تمويل مشترك طويل الأجل خاص بمشروع كروان	٢٠٢١/٠٣/٠٤	١,١٩٦,٣٠٠,٠٠٠	البنك الأهلي المتحد

كما لا توجد أية رهون تجارية على أصول الشركة المستفيدة من واقع السجل التجاري لشركة
الصادر في ٢٤/٠٢/٢٠٢٢.

الشركة المصدر في الشركة المستفيدة - منظم الإصدار - المستشار القانوني - من زوج وصاحب التظلية - مدير أرباح الحصصيات - المستشار المالي الممثل - المهندس الاستشاري

صفحة ٢٨ من ٢٨ من مستشارين

(١) اسم الشركة:

شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب فى الأوراق المالية ش.م.م

(٢) تاريخ التأسيس:

تأسست بتاريخ ٢٠١٥/٠١/١٢.

(٣) الشكل القانوني:

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

(٤) غرض الشركة:

غرض وحيد يتمثل في ترويج وتغطية الاكتتاب فى الأوراق المالية.

(٥) رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

تم قيدها بالسجل التجاري برقم ٨٢٥٦٦، مكتب سجل تجارى جنوب القاهرة بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/٠٣.

(٦) المركز القانوني وعنوان المراسلات:

٧ ش شامبليون- التحرير - القاهرة

تليفون: ٢٠٢٠-٢٥٧٥٧٧٧٥

بريد إلكتروني: info@sarwa.capital

(٧) رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:

ترخيص رقم ٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥/٠٤/٠٧ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

(٨) رأس المال المصدر والمدفوع:

رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسة ملايين ومائتان وخمسون ألف جنيه مصرياً لا غير).

(٩) عدد الأسهم المصدرة وأنواعها:

٥٢٥,٠٠٠ سهم نقدي عادي (فقط خمسمائة وخمسة وعشرون ألف سهم نقدي عادي) بقيمة اسمية ١٠ جم (فقط عشرة جنيهات مصري) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(١٠) بيان المساهمين الذين تزيد نسبتهم عن ٥% من رأس مال الشركة:

اسم المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة بالجنيه المصري
شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقاً)	مصرية	٥٢٤٩٨٠	٥٢٤٩٨٠٠

KPMG حسن

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني: مروجو وضامينو التغطية: من اقبى الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإستشاري

صفحة ٣٩ من ١٢٨

بنك القاهرة
Banque du Caire
البنك المصرى
بنك القاهرة

الاسم	الجنسية	الصفة
أيمن الصاوي محمود	مصري	رئيس مجلس الإدارة
حازم عمرو محمود موسى	مصري	عضو مجلس الإدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقاً)
عمرو محمد محمد لمعي	مصري	عضو مجلس الإدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقاً)
سارة محمد حسني	مصري	عضو مجلس الإدارة المنتدب، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقاً)
محمود أحمد سمير السقا	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل
محمد أحمد محمد السيد الأخضر	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة Sukuk للتصديق ش.م.م

رابعاً: بيانات لجنة الرقابة الشرعية الفرعية:

تم تشكيل لجنة رقابة شرعية فرعية لدى الشركة مكونة من عدد ثلاثة أعضاء من المقيد أسمائهم بسجل الهيئة، وذلك بموجب قرار من الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ والمعتمد محضرها من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٥، وبما يتفق وأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٩ والمعدل بموجب القرار رقم (٦١) لسنة ٢٠١٩، وفيما يلي بيان بأسمائهم وخبراتهم:

د. علي جمعة محمد عبد الوهاب	عضو هيئة كبار العلماء بالأزهر الشريف، وهو عالم دين إسلامي أزهرى، مصري الجنسية، شغل منصب مفتي الديار المصرية خلال الفترة من ٢٠٠٣ إلى ٢٠١٣.
د. مجدي محمد محمد عاشور	المستشار العلمي لفضيلة مفتي الديار المصرية والمشرّف والمنسق الشرعي لدار الإفتاء المصرية أمين الفتوى ومدير إدارة التدريب بدار الإفتاء المصرية.
د. عمرو مصطفى حسنين الزبداني	

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: موزع وضامن التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

محاسبون قانونيون ومستشارون
صفحة ٤٠ من ١٢٨

بنك القاهرة
Banque du Caire
مصرف القاهرة
بنك القاهرة

خامسًا: بيانات مراقب حسابات الإصدار:

السيد/ أحمد عبد العزيز حلمي عبد الرحمن (شريك بمؤسسة KPMG - حازم حسن)، ورقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (٣٧٩)، وعنوانه KPMG حازم حسن- القرية الذكية مبنى ١٠٥ شارع ٢ الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة.

تليفون: ٢٠٢ ٣٥٣٧٥٠٠٠

فاكس: ٢٠٢ ٣٥٣٧٣٥٣٧

بريد إلكتروني: Ahelmy@KPMG.COM

سادسًا: بيانات وكيل السداد:

بنك مصر، سجل تجاري رقم (٢)، صادر من مكتب سجل تجاري القاهرة والكائن ١٥١ شارع محمد فريد - عابدين القاهرة، ومحلته المختار إدارة أمناء الحفظ بينك مصر الكائن مقرها ١١٨٧ كورنيش النيل القاهرة، بموجب عقد وكيل السداد المبرم بينه وبين شركة ثروة للتصكيك ش.م.م بتاريخ ٢٠/٣/٢٠٢٢، والمرخص له بالقيام بنشاط أمين الحفظ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٠٤.

ويمثله:

الاسم: حسام الدميري.

الصفة: نائب مدير عام - إدارة أمناء الحفظ.

تليفون: 0223978893

بريد إلكتروني: HossameldinEL@banquemisr.com

سابعًا: بيانات المستشار القانوني للإصدار:

الدكتور/ بهاء علي الدين- مكتب علي الدين وشاحي وشركاها-شارع عبد القوى شمس - ميدان قينى - الدقي.

تليفون: +٢٠٢ ٣٣٣٦٤٣١٣

فاكس: +٢٠٢ ٣٣٣٨٦٧٤٩

بريد إلكتروني: info@alc.law

ثامنًا: بيانات شركة التصنيف الائتماني

شركة الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمات المستثمرين (ميريس).

تليفون: +٢٠٢ ٣٧٤٩٥٦١٦

بريد إلكتروني: info@merisratings.com

الشركة المصدرة: الشركة المستفدة - منظم الإصدار - المستشار القانوني - منظم وضمان التخطيط - مراقب الحسابات - المستشار المالي المستقل - المهندس الاستشاري

صفحة ٤١ من ١٢٨

بنك مصر
Banque de Misr
مصر

MISR Capital
مصر

شركة مساهمة مصرية
١٩٩١
١٩٩١

على الدين
وشاخي
وسرناهما

ALC

تاسعاً: بيانات مدير الاستثمار:

شركة ثروة لإدارة الاستثمارات المالية سجل تجاري رقم ٨٢٥٦٥ بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٠ بموجب عقد إدارة فائض حسابات الإصدار الثالث للصكوك المبرم بينه وبين كل من وكيل السداد وشركة ثروة للتصكيك ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ والمرخص لها بالقيام بنشاط تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وإدارة صناديق الاستثمار من الهيئة العامة للرقابة المالية ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٦٩٢ بتاريخ ٢٠١٤/٠٤/٢٩.

تليفون: +٢٠٢ ٢٥٧٥٧٧٥

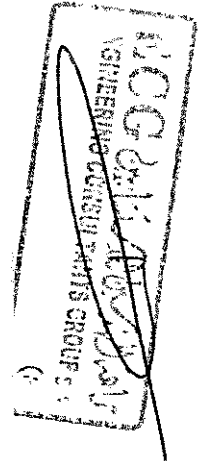
بريد إلكتروني: Ahmed.KheirEldin@sarwa.capital

عاشراً: بيانات المهندس الاستشاري المستقل:

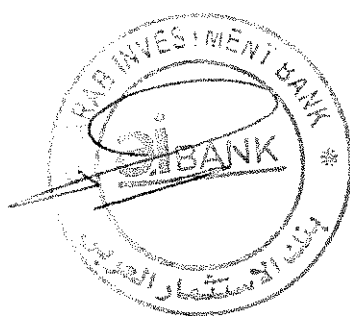
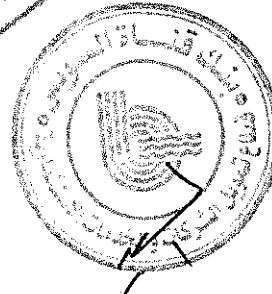
جماعه المهندسين الاستشاريين ECG سجل تجاري رقم ٢٣٩٦١٧ بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٢١ مسجل لدى البنك المركزي المصري تحت رقم ١٠ لسنة ٢٠١٣ ومقره مبنى ٢ بلوك ١٠ حى السفارات - مدينة نصر - القاهرة.

تليفون: +٢٠٢٢٣٥٢٤٧٤٠

بريد إلكتروني: ecg@ecgsa.com



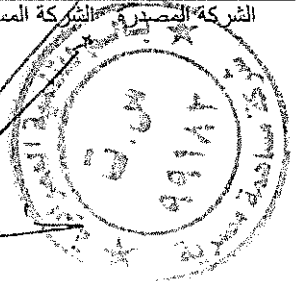
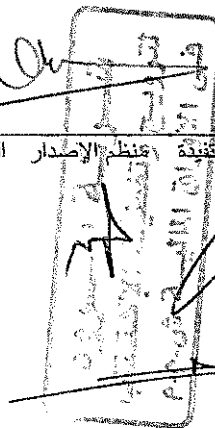
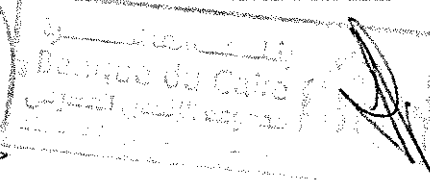
٥



٨.١٥

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: عظيم الإصدار: المستشار القانوني: مزود وضايف: التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٤٢ من ١٢٨



ALC | علي الدين وشاحي

القسم الثالث: حقوق والتزامات أطراف عملية التصكيك

أولاً: حقوق والتزامات الشركة المصدرة

وفقاً للأحكام الواردة بالقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة تنفيذاً لهما وعلى الأخص ما يلي:

أ. حقوق الشركة المصدرة

١. تُستحق للشركة المصدرة أتعاب شهرية بواقع نسبة ٠,٢٥ % سنوياً من رصيد الصكوك في بداية كل شهر على أن تسدد في نهاية كل شهر طوال عمر الإصدار.

٢. يجوز للشركة المصدرة إصدار صكوك أخرى بخلاف الصكوك موضوع هذا الإصدار بشرط أن يخصص لها بذلك من مجلس إدارة الهيئة، على أن تلتزم الشركة بأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١٩ لسنة ٢٠٢٠ الصادر في هذا الشأن.

يحق للشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك مطالبة مدير المشروع و/أو الشركة المستفيدة بتنفيذ التزاماتهم الواردة بذاكرة المعلومات ومستندات عملية التصكيك.

يحق للشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك تنفيذ القرارات الصادرة عن جماعة مالكي الصكوك واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لحفظ حقوق مالكي الصكوك بالتعاون مع وكيل السداد.

٥. في حالة وجود نقص في المبيعات - بموجب التقارير الربع سنوية المقدمة من مدير المشروع بشأن المبيعات الفعلية المحققة - عما هو وارد في النموذج المالي يحق للشركة المصدرة و مالكي الصكوك تأجيل صرف الاتعاب الإدارية المستحقة لمدير المشروع لتغطية التكاليف الخاصة بعمليات البناء والانشاء (بواقع ٣,٥ % سنوياً من إجمالي المبالغ المنصرفة شهرياً من حساب المشروع لتمويل التكلفة الاستثمارية غير شاملة مستحقات أرض المشروع) وذلك لحين توافق المبيعات الفعلية المحققة مع صافي المبيعات المتوقعة من واقع النموذج المالي ملحق رقم (٣) وكذا تنفيذ القرارات الصادرة عن جماعة مالكي الصكوك بخصوص بيع الوحدات العقارية أو توكيل أي جهة أخرى بالبيع وذلك لصالح مالكي الصكوك لتوفير السيولة اللازمة للمشروع.

٦. يحق للشركة المصدرة أن تتخذ قرار تصفية موجودات الصكوك في نهاية أجل الصكوك، أو قبل ذلك التاريخ بوقت كافٍ وفقاً لتقديرها على أن يكون ذلك القرار بناء على موافقة جماعة مالكي الصكوك وبعد التشاور مع الشركة المستفيدة لسداد حقوق مالكي الصكوك، ويلتزم مدير المشروع بتنفيذ كافة القرارات الصادرة من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة في هذا الشأن.

ب. التزامات وتعهدات الشركة المصدرة

١. تلتزم الشركة المصدرة بالبدء في قيد الصكوك وإيداعها لدى شركة مصر للمقاصة وفقاً لأحكام المركز الإقليمي لقانون الإيداع والقيد المركزي للأوراق المالية رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ فور غلق باب الاكتتاب في الصكوك، وكذلك البدء في قيدها بالبورصة المصرية اعتباراً من تاريخ الإصدار.

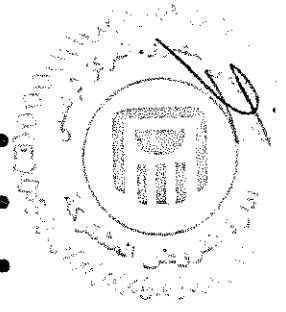
٢. تلتزم الشركة المصدرة خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب في صكوك الإصدار بالكامل بأن تودع لدى وكيل السداد المستندات الآتية:

الشركة المضادة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروج وضمانو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ٤٣ من ١٢٨

بنك القاهرة
Banque du Caire
البنك المركزي المصري

ALC | أعلن الدين وشاحي



- نسخة أصلية من عقد الإصدار وبركاهما
- نسخة أصلية من عقد مدير المشروع.
- تقرير الاستشاري الهندسي المستقل.
- نسخة أصلية من عقد مدير الاستثمار.

• إقرار مزيل بختم الشركة المصدرة بصرح بموجبه لوكيل السداد بتسليم مدير المشروع جميع المستندات اللازمة لتمكينه من القيام بإدارة المشروع وفقاً لعقد مدير المشروع ومذكرة المعلومات وأصول المستندات اللازمة لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد الهملاء المتعثرين عند طلبها.

• صورة ضوئية من مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

• مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لشركة ثروة للتصكيك والشركة المستفيدة.

٣. تملك موجودات صكوك المشاركة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك حتى نهاية عملية التصكيك.

٤. تلتزم الشركة المصدرة وتضمن أن ملكيتها لموجودات صكوك المشاركة في المشروع محل التصكيك يهدف فقط لإصدار الصكوك، وأنه بمجرد انتقال ملكية موجودات صكوك المشاركة في المشروع محل التصكيك لها فإنه لا يجوز لها أو أي من أطراف عملية التصكيك التصرف فيه عن طريق البيع أو الرهن أو نقل الملكية أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طوال مدة الإصدار، وذلك دون الإخلال بما يقوم به مدير المشروع من بيع للوحدات العقارية بمناسبة ممارسته لأداء التزاماته المنصوص عليها في مذكرة المعلومات (وذلك دون الإخلال بحق الشركة المصدرة بالتنفيذ على تلك الأصول في حالة عدم قيام مدير المشروع و/أو الشركة المستفيدة بأداء التزاماتها، بهدف الحفاظ على حقوق مالكي الصكوك).

٥. تلتزم الشركة المصدرة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية المركزية طول مدة الإصدار.

٦. إصدار تقرير شهري إلى الهيئة وجماعة مالكي الصكوك، يتم الإفصاح فيه عن جودة الأصول المصككة.

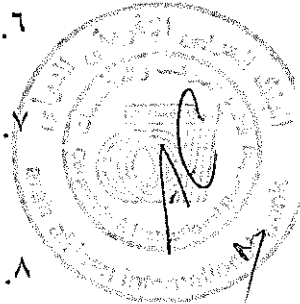
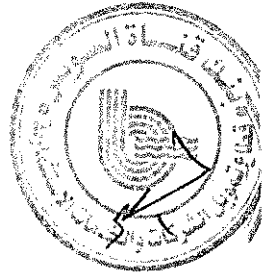
٧. إخطار ممثل جماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني والهيئة خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ توافر أي بيانات أو معلومات تؤثر تأثيراً جوهرياً على الصكوك أو على سير إنجاز المشروع محل التصكيك وعن الإجراءات التي اتخذها لمواجهة ذلك.

٨. تلتزم بموافاة الهيئة بنسخة من محاضر اجتماعات مجالس الإدارة والجمعيات العامة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ انعقاد تلك الاجتماعات.

٩. تلتزم بإبرام التعاقدات المشار إليها في مذكرة المعلومات بشأن عملية التصكيك مع أطراف عملية التصكيك.

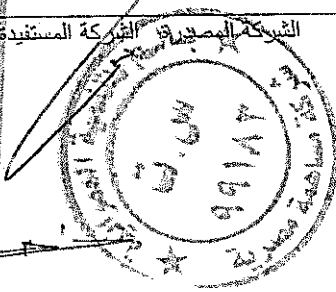
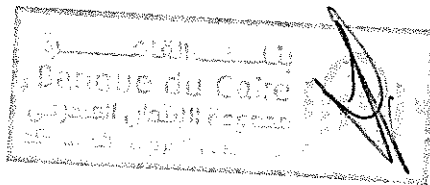
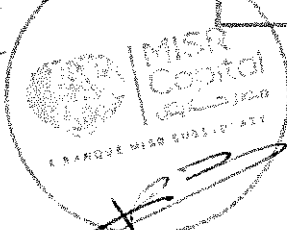
١٠. تلتزم بالتأكد من صحة المستندات والبيانات والإقرارات المقدمة منها للهيئة.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للتصكيك ش.م.م



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضامون التعطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٤٤ من ١٢٨



١١. تلتزم بمتابعة استثمار مبالغ الاكتتاب في الصكوك واستخدامها في غرض المشروع محل التصكيك.

١٢. تلتزم بمتابعة سداد الدفعات المستحقة لمالكي الصكوك في مواعيد استحقاقها.

١٣. تلتزم بإتاحة الاطلاع وتقديم التقارير الدورية للهيئة ولممثل جماعة مالكي الصكوك التي تصدر عن لجنة الرقابة الشرعية.

١٤. تلتزم بإتاحة الاطلاع وتقديم التقارير الدورية بشأن المشروع محل التصكيك للهيئة ولممثل جماعة مالكي الصكوك طبقاً لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية.

١٥. تلتزم بالفصل التام بين حسابات هذا الإصدار وأية حسابات لإصدارات أخرى تصدرها وتتعهد بإمسك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل إصدار.

تلتزم بالإفصاح عن التعديلات في العقود المرتبطة بعملية التصكيك أو أية أحداث جوهرية.

تلتزم بالتصريح لوكيل السداد بتسليم مدير المشروع أصول المستندات اللازمة لتمكينه من القيام بإدارة المشروع محل التصكيك وفقاً لعقد الإدارة والتحصيل ومذكرة المعلومات، وكذا المستندات المثبتة لحقوق الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك.

١٨. تلتزم بالاندماج في غيرها من الشركات إلا إذا كانت تزاوّل النشاط ذاته، وبشرط الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.

١٩. أن تكون مستقلة عن الشركة المستفيدة أو أي من أطرافها المرتبطة.

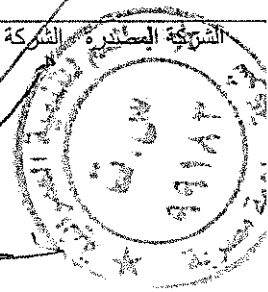
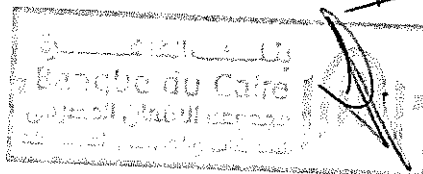
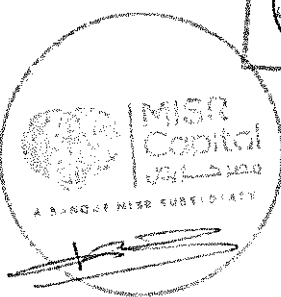
٢٠. الالتزام باتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية كافة موجودات الصكوك وكافة ضماناتها من وثائق تأمين وحالات حقوق ونقلها و/أو التنازل عنها لصالح الشركة المستفيدة في نهاية عملية التصكيك وفقاً لما هو منصوص عليه في مستندات عملية التصكيك.

٢١. تتعهد وتضمن لمالكي الصكوك طوال مدة عملية التصكيك وحتى نهاية عملية التصكيك ما يلي:

- إن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بمذكرة المعلومات.
- إن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.
- إن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار الصكوك وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين واللوائح والقواعد السارية.
- الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.
- العمل كنائب عن مالكي الصكوك من حيث مجالات استثمار حصيلة الصكوك ومدة هذا الاستثمار وعوائده المتوقعة وإجال الصكوك وإمكان تداولها واستردادها.

• الالتزام بإعداد القوائم المالية السنوية والدورية وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة المعتمدة من الهيئة، وأن يتولى مراقب حسابات الشركة المصدرة أداء مهامه وفقاً لمعايير المحاسبة.

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة من إصدار الصكوك: مستشار القانوني: مؤيد وضمانات القروض: مراقب الحسابات: المهندس المالي المستقل: المهندس الاستشاري:



والمراجعة التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة. مع الاسترشاد بالمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الإسلامية، وبما لا يتعارض مع معايير المحاسبة المصرية، والقيام بإعداد القوائم المالية السنوية خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية وإعداد القوائم المالية الدورية خلال ٤٥ يومًا على الأكثر من تاريخ انتهاء الفترة المالية مرفقًا بها تقرير الفحص المحدود.

- إن كافة البيانات الواردة بمذكرة المعلومات صحيحة وكاملة ودقيقة في ضوء البيانات الواردة من الشركة المستفيدة وكافة المستشارين. كما تقر الشركة بأنها لم تُغفل عمدًا أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة.
- عدم إجراء أية تعديلات على أحكام مذكرة معلومات صكوك المشاركة وشروطها، والعقود الخاصة بالإصدار إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك والهيئة والشركة المستفيدة وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

ثانيًا: حقوق والتزامات الشركة المستفيدة من تاريخ إصدار الصكوك حتى نهاية عملية التصكيك:

أ. حقوق الشركة المستفيدة:

١. تؤول إليها كافة موجودات صكوك المشاركة إن وجدت في نهاية عملية التصكيك.
٢. يجوز لها إطفاء الصكوك كليًا بعد مرور ١٢ شهرًا من تاريخ غلق باب الاكتتاب بعد الحصول على موافقة مالكي الصكوك.

ب. التزامات وتعهيدات الشركة المستفيدة:

١. تلتزم وتتعهد الشركة المستفيدة تعهدًا غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة أمام جميع الجهات المختصة بنقل ملكية موجودات صكوك المشاركة فور طلب الشركة المصدرة و/أو جماعة مالكي الصكوك إلى مالكي الصكوك وينوب عنهم في ذلك الشركة المصدرة.

٢. تقر وتتعهد بأن كافة البيانات والمعلومات المقدمة منها واللازمة للإصدار ودراسة جدوى المشروع دقيقة وصحيحة وكاملة.

٣. الالتزام بأداء ناتج قيمة الصكوك في نهاية عملية التصكيك لمالكيها، وتتعهد بشراء موجوداتها القائمة في نهاية مدة الصكوك.

٤. تلتزم بالإفصاح لدى الهيئة بالمستندات المطلوبة والمعلومات الموضحة باللائحة التنفيذية للقانون بالبند رقم (١٦) مكرر "٢".

٥. الالتزام بإصدار تعليمات غير قابلة للإلغاء للبنك وكيل الحساب الوسيط البنك التجاري الدولي بتحويل حصة الشركة المستفيدة في التدفقات النقدية من الحسابات الرئيسية والمحجبة طرفًا للبنك وكيل الحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد، على ألا يتم تغيير هذه التعليمات إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة وجماعة مالكي الصكوك حتى نهاية عملية التصكيك.

٦. الالتزام بتحويل كافة التدفقات النقدية الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية بعد سداد مستحقات أرض المشروع دون استقطاع أي نسب لأية جهة.

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني: محاسبين وقانونيين مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

٧. الالتزام بإتمام كافة إجراءات نقل ملكية أرض المشروع إلى الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك فور قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنقل ملكيتها لها في أي وقت من الأوقات.

٨. الالتزام بأولوية سداد قيمة أرض المشروع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بغرض إتمام إجراءات نقل ملكيتها للشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك، وذلك في حالة قيامها في أي وقت طوال عمر الإصدار بسداد جزء من/ أو كل الأرض التي يشملها عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية.

الالتزام بإصدار توكيل رسمي غير قابل للإلغاء لصالح الشركة المصدرة بموجبه تقوم بإخطار الموردين والمقاولين ومقدمي الخدمات... إلخ، بحالة كافة الحقوق المرتبطة الناشئة عن العقود المبرمة معهم الخاصة بالمشروع محل التصكيك التي تقل عن مبلغ ١٠ ملايين جنيه مصري إلى الشركة المصدرة ضماناً لحقوق مالكي الصكوك.

١٠. تحويل كافة الإيرادات الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية منذ تاريخ ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ البالغة ٢٥٣،٢٩٤،٩٣٨ جنيه مصري والتي تخص الفترة المعد عنها النموذج المالي للمشروع قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب (على أن يتم تحويل كافة الإيرادات الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية اعتباراً من ٢٠٢٢/٠٣/٠١ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب) بالإضافة إلى الرصيد النقدي المتاح لدى وكيل الحساب الوسيط في ٢٠٢١/٠٩/٣٠ والبالغ ٣١،٨٨٩،٥٦٩ جم (فقط واحد وثلاثون مليون وثمانمائة وتسعة وثمانون ألف وخمسمائة وتسعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) على أن يتم خصم قيمة التكاليف الاستثمارية المدفوعة بواسطة مدير المشروع عن الفترة منذ ٢٠٢١/١٠/١ وحتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ البالغة ١٩٥،١٨٧،٠١٥ جنيه مصري على (أن يتم صرف التكاليف المدفوعة اعتباراً من ٢٠٢٢/٠٣/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب وفور اعتمادها من المهندس الاستشاري المستقل) وذلك بعد اعتماد هذه التكاليف من المهندس الاستشاري المستقل وتقديم ما يفيد الصرف.

١١. الالتزام بسداد المبالغ الخاصة بمردودات المبيعات قبل تاريخ بداية التدفقات النقدية الواردة بالنموذج المالي وهو ٢٠٢١/١٠/٠١ وذلك من مواردها الخاصة.

١٢. الالتزام بعدم إبرام أي من عقود التسهيلات أو عقود التمويل أو أية معاملات مالية أخرى في المستقبل مع طرف ثالث يكون من شأنها التأثير على التدفقات النقدية للإصدار و/أو ترتيبات إيفاء التزام من شأنه تعطيل أو تأخير أو إعاقة تحويل التدفقات النقدية من الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط (البنك التجاري الدولي - مصر) إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد طوال عمر الإصدار.

١٣. تلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب في صكوك الإصدار بالكامل بأن تكون على النحو التالي لدى وكيل السداد المستندات الآتية:

- صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وكذلك الملحق المؤرخ ٢٠٢١/٦/٣٠

KPMG حسن حسن

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزور وصحفتو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط المؤرخ ٢٠١٨ وكذلك الملحق المؤرخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ المبرم بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والبنك التجاري الدولي.

صورة طبق الأصل من جميع الموافقات والتصاريح والتراخيص الصادرة لتنفيذ المشروع محل التصكيك بواسطة الشركة المستفيدة من الجهات المختصة.

صورة طبق الأصل من عقود إدخال المرافق والإنشاءات وتنفيذ البنية التحتية للمشروع محل التصكيك إن وجدت.

أصول عقود بيع الوحدات العقارية بعدد ٢,٤١٢ عقد بإجمالي مبلغ ٧,٣٥٩,٩٥٨,٥٥٢ جنيه مصري المبرمة قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وصورة من الأوراق التجارية المرتبطة بها بواقع مبلغ ٥,١٥٧,٩١٢,٩٧٠ جنيه مصري أو إيداع قيمتها نقداً حال تحصيل أي منها بعد ذلك التاريخ وقبل تاريخ غلق باب الاكتتاب وأي كفالات أو تأمينات أو ضمانات أخرى متعلقة بها إن وجدت على أن يتم تسليم العقود وصور الأوراق التجارية المرتبطة بها من تاريخ ١ مارس ٢٠٢٢ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب إلى وكيل السداد خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

بيان بإجمالي الأوراق التجارية المودعة لدى وكيل الحساب الوسيط حتى تاريخ تقديمها بالتفصيل المناسب.

بيان موقع ممن له حق التوقيع عن الشركة المستفيدة بإجمالي المبالغ المحولة لهيئة المجتمعات العمرانية حتى ٢٠٢١/٠٩/٣٠.

بيان موقع ممن له حق التوقيع عن الشركة المستفيدة بإجمالي المبالغ المحولة إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إعتباراً من ٢٠٢١/١٠/٠١ وحتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ على أن يتم تقديم بيان بالمبالغ المحولة من ٢٠٢٢/٠٣/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

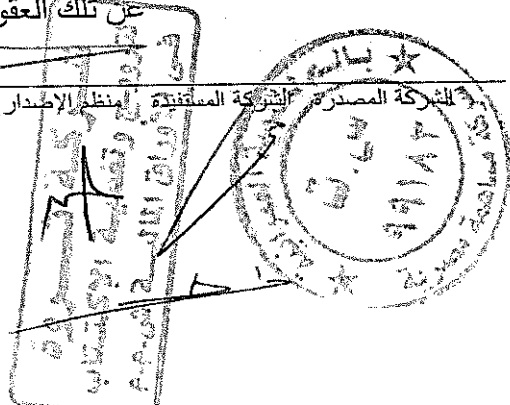
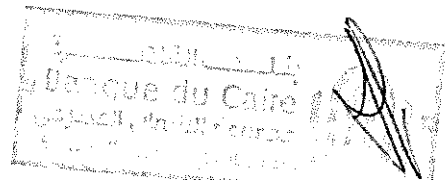
بيان بإجمالي المبالغ المحصلة في الحسابات الرئيسية والمجنية إعتباراً من ٢٠٢١/١٠/٠١ حتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ على أن يتم تقديم بيان بالمبالغ المحصلة من ٢٠٢٢/٠٣/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

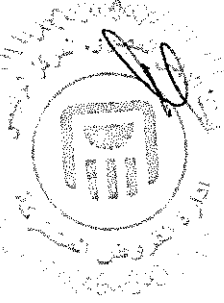
تقرير المهندس الاستشاري المستقل عن الربع الرابع من عام ٢٠٢١ الذي يوضح المبالغ المنصرفة والأعمال المنفذة ونسب الإنجاز حتى ٢٠٢١/١٢/٣١.

صورة طبق الأصل من التعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء الصادرة من الشركة المستفيدة الموجهة إلى البنك وكيل الحساب الوسيط لتحويل مستحقات الشركة المستفيدة من الحسابات الرئيسية والمجنية إلى حساب التحصيلات كل يوم خميس من كل أسبوع والموقعة والمهورة بخاتم البنك وكيل الحساب الوسيط بالقبول.

صورة طبق الأصل من إخطار الحوالة الصادر من الشركة المستفيدة إلى المقاولين والموردين ومقدمي الخدمات المبرمة معهم عقود المقاولات والتوريد وتقديم الخدمات الخاصة بالمشروع محل التصكيك التي تساوي أو تزيد قيمتها عن ١٠ ملايين جنيه مصري، وكذلك ما يفيد استلامهم للإخطار والقبول بحوالة كافة الحقوق المرتبطة الناشئة عن تلك العقود إلى الشركة المصدرة ضمانات لحقوق مالكي الصكوك.

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة - النظام الإصدار: المستشار القانوني - مرقوم وضامناً التغطية - مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل - المهندس الاستشاري





أصل التوكيل الرسمي غير القابل للإلغاء والصادر لصالح الشركة المصدرة بموجبه تقوم بإخطار الموردين والمقاولين ومقدمي الخدمات إلخ، بحوالاة كافة الحقوق المرتبطة الناشئة عن تلك العقود التي تقل عن مبلغ ١٠ ملايين جنيه مصري إلى الشركة المصدرة ضمناً لحقوق مالكي الصكوك.

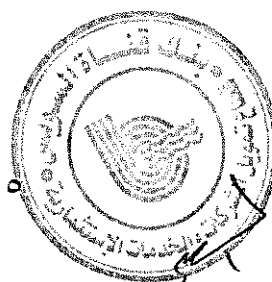
• ما يفيد حوالاة حقوق الشركة المستفيدة في خطابات الضمان ووثائق التأمين الصادرة بمناسبة عقود المقاولات والتوريد وتقديم الخدمات الخاصة بالمشروع محل التصكيك لصالح الشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك ضمناً لحقوق مالكي الصكوك إن وجدت.

• أصول بوالص التأمين المرتبطة بالمشروع محل التصكيك، وما يفيد حوالتها إلى الشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك ضمناً لحقوق مالكي الصكوك وإرسال صورة إلى شركة التصنيف الائتماني.

• صورة طبق الأصل من موافقات مجلس الإدارة والجمعية العمومية للشركة المستفيدة على إصدار الصكوك ومذكرة المعلومات وعقد الإصدار.



١٤. في حالة إخلال الشركة المستفيدة بأي من الالتزامات والإقرارات والتعهدات الواردة بمذكرة المعلومات و/أو عقد الإصدار وكذلك أي بيانات أو معلومات مقدمة منها مرتبطة بالإصدار أو المشروع بحق لمالكي الصكوك إخطار الشركة المستفيدة في خلال ٣٠ يوماً من تحقق الإخلال، وفي حالة عدم إصلاح الشركة المستفيدة لهذا الإخلال يحق لمالكي الصكوك الرجوع على الشركة المستفيدة لاستيفاء مستحقاتهم من دفعات الصكوك وأي تعويضات أخرى بموجب مذكرة المعلومات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار مالكي الصكوك لها بذلك.



١٥. تضمن وتتعهد الشركة المستفيدة أنه في حالة طلب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الحصول على الحصة العينية الخاصة بها من أرض المشروع محل التصكيك فإن الشركة المستفيدة تتعهد وتلتزم بتعويض مالكي الصكوك عن ذلك وسداد كافة التدفقات النقدية عن هذه المساحة المخصصة في مقابل الحصة العينية من مواردها الذاتية وتوريدها إلى حساب التحصيلات في خلال مدة حددها الأقصى ٥ أيام تاريخ إخطار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لها بذلك.

١٦. الالتزام بعدم إبرام عقود بيع وحدات عقارية لأي مرحلة أخرى مقامة على مساحة الأرض محل عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تكون لها الأفضلية عن الشروط والمعايير الواردة بعقود بيع الوحدات بالمشروع محل الإصدار والواردة بمذكرة المعلومات مع إخطار شركة التصكيك وشركة التصنيف الائتماني في حالة بدء مرحلة جديدة.

١٧. تلتزم الشركة المستفيدة في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب بتوريد إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد أية مبالغ يكون قد قام البنك وكيل الحساب الوسيط بتحويلها إليها وكذلك بتسليم وكيل السداد أية أوراق تجارية مسلمة له من البنك وكيل الحساب الوسيط، ولم يتم تحصيلها حتى تاريخ إنهاء عقد الحساب الوسيط.

١٨. في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب والتوقيع مع هيئة المجتمعات الجديدة على عقد حساب وسيط مع وكيل حساب وسيط آخر، تلتزم الشركة المستفيدة بإصدار تعليمات نهائية غير قابلة للإلغاء مطابقة للتعليمات الصادرة السابق صدورهما للبنك التجاري الدولي - مصر (وكيل الحساب الوسيط) والمودعة لدى وكيل السداد ضمن المستندات المودعة لدى الأخير بمقتضى هذا الإصدار.

١٩

٩٠ في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب وعدم التوقيع مع هيئة المجتمعات الجديدة على عقد حساب وسيط مع وكيل حساب وسيط آخر تلتزم الشركة المستفيدة بتوريد - إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد- أية مبالغ يكون البنك وكيل الحساب الوسيط قد قام بتحويلها إليها، وكذلك بتسليم وكيل السداد أية أوراق تجارية مسلمة له من البنك وكيل الحساب الوسيط، ولم يتم تحصيلها حتى تاريخ إنهاء عقد الحساب الوسيط (مرتبطة بالمشروع محل التصكيك)، كما تلتزم الشركة المستفيدة بعدم اتخاذ أي إجراء أو الامتناع عن اتخاذ أي إجراء من شأنه أن يؤثر على قيام مدير المشروع بتحويل كافة التدفقات النقدية (خلاف وديعة الصيانة وأية مبالغ خاصة بمردودات الوحدات) إلى حساب التحصيلات مباشرة.

٢٠. اتخاذ ما يلزم في نهاية أجل الصكوك أو قبل ذلك التاريخ بالوقت اللازم وفقاً لتقدير الشركة المصدرة لتصفية موجودات الصكوك وتحديد طريقة التصفية سداد لحقوق مالكي الصكوك، على أن يكون ذلك بناءً على موافقة جماعة مالكي الصكوك وبعد التشاور مع الشركة المصدرة، ويلتزم مدير المشروع بتنفيذ كافة القرارات الصادرة من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة في هذا الشأن.

إخطار كلا من الشركة المصدرة ووكيل السداد كتابياً في حالة إبرام أية عقود اقترض بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب.

١. ألا تقل نسبة ملكية شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية عن ٢٥% من رأس مال الشركة المستفيدة (شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م) طوال عمر الإصدار إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

٢٣. عدم إجراء أي تعديل على منصب رئيس مجلس الإدارة؛ سواء لصالحاته التنفيذية و/أو تعريف شخصه المبين في هيكل الإدارة التنفيذية العليا بمذكرة المعلومات لشركة بالم هيلز للتعمير إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني.

ثالثاً: حقوق والتزامات مدير المشروع:

بموجب عقد إدارة المشروع المبرم بين الشركة المصدرة ومدير المشروع بتاريخ ٢٠/٣/٢٠٢٢ يتولى مدير المشروع كافة المسؤوليات المتعلقة بالمشروع وتتمثل حقوق والتزامات مدير المشروع تفصيلاً فيما يلي:

١. حقوق مدير المشروع:

يستحق مدير المشروع أتعاباً يتم سدادها خصماً من حساب المشروع لدى وكيل السداد وفقاً لآلية السداد التالية:

تُستحق لمدير المشروع أتعاباً إدارية لتغطية التكاليف الخاصة بعمليات البناء والإنشاء التي يتحملها لإنجاز أعمال التطوير والبناء بواقع نسبة ٣,٥% سنوياً من إجمالي المبالغ المنصرفة شهرياً من حساب المشروع لتمويل التكلفة الاستثمارية غير شاملة من استحقاقات أرض المشروع، على أن تستحق شهرياً وتسدد لمدير المشروع كل ثلاثة أشهر.

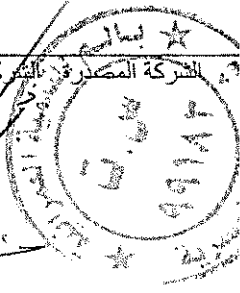
الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مؤرجو وضامون: التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

صفحة ٥٠ من ١٢٨

بنك القاهرة
Banque du Caire
البنك القاهري
٢٥ شارع بورسعيد
القاهرة - مصر

MISR Capital
مصر كابيتال
BANK OF MISR SECURITIES

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك ش.م.م



على الدين
وشاحي

ALC

بالإضافة إلى أتعاب إدارة خاصة لتغطية تكاليف البيع والتحويل والتسويق وغيرها من التكاليف التي يتحملها في سبيل إنجاز المشروع بواقع نسبة سنوية من صافي رصيد الأوراق التجارية الخاصة بإيرادات المشروع والمودعة لدى وكيل الحساب الوسيط في أول كل شهر تستحق هذه الأتعاب شهرياً، وتصرف كل ثلاثة أشهر وفقاً لما يلي:

السنة	النسبة المستحقة
2021	4.00 % سنوياً
2022	2.50 % سنوياً
2023	2.25 % سنوياً
2024	1.10 % سنوياً
2025	0.75 % سنوياً
2026	0.90 % سنوياً
2027	1.10 % سنوياً
2028	1.40 % سنوياً
2029	1.90 % سنوياً
2030	2.60 % سنوياً
2031	3.75 % سنوياً

ولتفادي اللبس يقصد بصافي رصيد الأوراق التجارية الخاصة بإيرادات المشروع كافة الأوراق التجارية المودعة لدى وكيل الحساب الوسيط بعد استبعاد أية أوراق تجارية مرتدة أو أوراق تجارية مستحقة ولم تسدد، وكذا الأوراق التجارية المتعلقة بمردودات المبيعات ومبالغ الصيانة.

ويتم سداد هذه الأتعاب خصماً من حساب المشروع لدى وكيل السداد إلى حساب مدير المشروع الخاص، أو أي حساب يقرره ويخطر به وكيل السداد كل ثلاثة أشهر بشرط التزامه بكافة الالتزامات الواردة بمذكرة المعلومات، وفي حالة إخلاله بأي من الالتزامات بخلاف الجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك يتم تأجيل صرف الأتعاب الخاصة بعمليات الإدارة لحين تصحيح حالة الإخلال هذه، أما في حالة إخلاله بأي من الالتزامات المتعلقة بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك وفقاً للتقرير المعتمد الصادر من المهندس الاستشاري المستقل (الذي يفيد بعدم التزام مدير المشروع بالخطة الزمنية المعتمدة من المهندس الاستشاري المستقل وفقاً للتقرير الصادر منه ملحق رقم "٤")، وذلك في حالة زيادتها عن نسب التأخير المقبولة التي تقدر بما لا يزيد عن ١٠% عن النسب المعدة سلفاً في تقرير المهندس الاستشاري المستقل؛ ففي هذه الحالة تستحق له الأتعاب، ولكن يتم تأجيل صرفها حتى تصحيح حالة الإخلال أو حتى انتهاء الأعمال الإنشائية وفقاً للجدول الزمني المتفق عليه؛ أيهما أقرب، مع السماح بنسبة تأخير في الإتمام بما لا يجاوز ١٠% عن النسب المتفق عليها في تقرير المهندس الاستشاري المستقل.

وفي حالة إخفاق مدير المشروع في تحصيل المبالغ المستحقة بموجب عقود بيع الوحدات العقارية في المواعيد المنصوص عليها في تلك العقود يتم خصم كافة التدفقات النقدية المتأخر في تحصيلها لا أكثر من ٢٧٠ يوماً من الأتعاب المستحقة له.

شركة سوك س.أ.ع.
Sarwa Sukuk S.A.E.

الشركة المضيفة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروج وضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

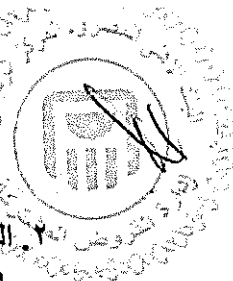
محاسبون قانونيون ومساحون

صفحة ١٢٨ من ١٢٨



على الدين
وشاحي
وسرگامها

ALC



التزامات مدير المشروع:

يلتزم ويتعهد مدير المشروع تعهدًا غير قابل للإلغاء بالآتي:

(١) استخراج التراخيص والموافقات اللازمة لإقامة المشروع محل التصكيك من الجهات المختصة مع مراعاة الاشتراطات البنائية المحددة في ضوء موافقات الجهات المختصة.

(٢) اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمتابعة إصدار وتجديد تراخيص المباني بالمشروع محل التصكيك، وأي مستندات أخرى يتعين إصدارها أو تجديدها بشكل دوري؛ وذلك لضمان سلامة إتمام المشروع محل التصكيك وإتمام تحصيل التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك، وأيضًا للمحافظة على حقوق الشركة المصدرة بصفقتها نائبًا عن مالكي الصكوك.

(٣) تحصيل الأقساط في مواعييدها واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في عقود بيع الوحدات العقارية في حالة اخلال العملاء.

(٤) تحويل نسبة ١٠٠% من متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية المودعة في الحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات بعد تمام سداد مستحقات أرض المشروع البالغة ٢,٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. هذا وفي حال قيام الشركة المستفيدة بسداد مبلغ مقدّمًا من مستحقات أرض المشروع إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مواردها الخاصة بالنيابة عن مالكي الصكوك (بما يؤدي إلى تخفيض المبالغ المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الواردة في النموذج المالي) وبعد تقديم المستندات الدالة على ذلك (على أن تكون معتمدة/صادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) التي تفيد بخضم مبالغ من مستحقات أرض المشروع ففي هذه الحالة يتم رد هذه المبالغ لها من المتحصلات التالية لانتهاؤ فترة الإتاحة، بما لا يزيد عن ٢٦% من المتحصلات الشهرية بعد انتهاء فترة الإتاحة وسداد كامل مستحقات أرض المشروع، حتى تمام رد المبالغ التي أسقطت/سددت من مستحقات أرض المشروع بموجب سداد الشركة المستفيدة لها مقدّمًا بالنيابة عن مالكي الصكوك، وبما لا يؤدي إلى تحميل المشروع أي تكاليف إضافية عما هو وارد في النموذج المالي الشهرية. على أن يتم ذلك بالتزامن مع التجديد السنوي لعملية التصنيف الائتماني، وبعد تأكيد شركة التصنيف من أن نتائج المبيعات والتدفقات النقدية ومؤشرات أداء المشروع تتفق مع افتراضات النموذج المالي المعتمد عند الإصدار.

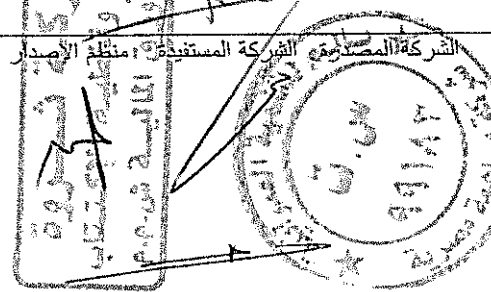
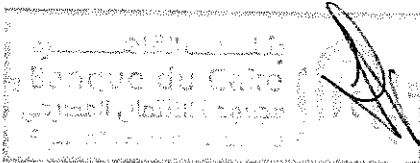
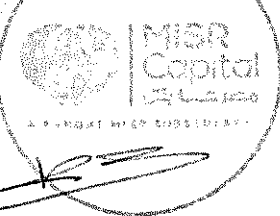
بذل عناية الرجل الحريص لتحقيق الافتراضات التي تم إعداد النموذج المالي الخاص بالمشروع محل التصكيك على أساسها، وفي حالة زيادة التكاليف الاستثمارية عما هو متوقع في النموذج المالي سواء كانت تلك الزيادة ناتجة عن تغير في القوانين و/أو اللوائح أو لأي سبب آخر، فإن مدير المشروع يتحمل تلك الزيادة/الزيادات من واقع التقرير الدوري الصادر من الاستشاري المستقل.

(٦) تحمل أي عجز في دفعات مالكي الصكوك سواء كان ذلك العجز ناتجًا عن -على سبيل المثال لا الحصر- نقص في المتحصلات و/أو المبيعات و/أو زيادة في التكاليف و/أو تغير في القوانين واللوائح أو لأي سبب آخر؛ حيث يقوم وكيل السداد بإخطار مدير المشروع بوجود عجز في دفعات مالكي الصكوك ومطالبته بسداد المبلغ المستحق الإصدار، ويلتزم مدير المشروع بتغطية هذا العجز خلال ١٠ أيام عمل (وبما لا يجاوز موعد الإعلان عن صرف دفعات مالكي الصكوك المقرر قانونًا بما لا يقل عن ١٥ يومًا من تاريخ صرف الدفعات) تلك الفترة من موارده الخاصة و/أو يتم الخضم من الأتعاب المستحقة لمدير المشروع (حال كفاية هذه

KPMG حازم حسن

الشركة المصاحبة الشركة المستفيدة من منظور الإصدار المستشار القانوني مزوج وضمان التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ٥٢ من ١٢٨



تكاليف الاستثمارية
من هذا الفائض
للمالية والتصنيف
BANK
بموجب القانون

الغاز الطبيعي
يهم المورد
والبحر
خطية الزمنية
خير لا تحاور

11/11/11

الشركة المصدر في الشركة المستفيدة منظم الإصدار

 MISR
Capital
EST. 1998
A DIRECT MISR ASSOCIATE

بنك القاهرة
Banque du Caire
بنك القاهرة
بنك القاهرة

منظم الإصدار

المنقضية، وفي حالة مخالفة أي من اشتراطات المشروع محل التصكيك و/أو المخطط الزمني
و/أو أيا من الافتراضات التي تم على أساسها إعداد النموذج المالي بنسبة تزيد عن ١٠% في
نسب الإنجاز أو المخطط الزمني أو الافتراضات التي تم على أساسها إعداد النموذج المالي
(حالة التأخير) يتم اتخاذ الإجراءات التالية:

- يقوم المهندس الاستشاري المستقل بإخطار مدير المشروع فور علمه بوجود تأخير في تنفيذ
المشروع محل التصكيك بنسبة تزيد عن ١٠% مقارنة بالخطة الزمنية للمشروع محل
التصكيك الموضحة بتقرير المهندس الاستشاري المستقل (ملحق رقم "٤") أو مخالفة
الاشتراطات أو الموافقات الصادرة من الجهات المعنية مع إخطار الشركة المصدرة والهيئة
وشركة التصنيف الائتماني بذلك.

في حالة استمرار التأخير في تنفيذ المشروع محل التصكيك حتى نهاية الربع التالي يلتزم
بتقديم تقرير للشركة المصدرة وشركة التصنيف الائتماني معتمد من المهندس الاستشاري
المستقل خلال ٩٠ يوماً من تاريخ انتهاء الربع التالي توضح فيه الإجراءات التي سيتخذها
لتصحيح حالة المخالفة والالتزام بتنفيذ المشروع محل التصكيك وفق الخطة الزمنية
الموضوعة مسبقاً.

يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح حالة التأخير كخطة بديلة خلال فترة التصحيح وذلك على
النحو التالي:

- لا يتم صرف أتعاب مدير المشروع المستحقة خلال فترة التصحيح إلا بعد الانتهاء من
تصحيح حالة المخالفة.
- يتحمل مدير المشروع كافة التكاليف التي ستننتج عن تصحيح حالة التأخير من موارده
الخاصة.
- يلتزم مدير المشروع بتقديم تقرير يتضمن ذلك التقرير نموذجاً مالياً للمشروع يشتمل على
كافة التفاصيل وموضحة فيه أسباب التأخير في المشروع وأسباب عدم تدارك التأخير في
المشروع و/أو الانحرافات في التدفقات النقدية الناتجة من المبيعات و/أو التكاليف أو أي
مقترحات لتعديلات على المخطط الزمني الجديد أو تعديلات في تصميم المشروع معتمد من
الاستشاري الهندسي المستقل على أن يتم عرضه على جماعة مالكي الصكوك للموافقة عليه
واعتمادها، وكذلك إخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة وما يفيد موافقة مالكي الصكوك
على ذلك.
- وفي حالة عدم موافقة مالكي الصكوك على التقرير المقدم لهم من مدير المشروع يعد مدير
المشروع مخلاً بالتزام جوهري، ويكون من حق مالكي الصكوك الرجوع عليه لاعتراضه
مستحققاتهم من أصل وعائد حتى نهاية عملية التصكيك، على ألا تحجب هذه الموافقة إلا
لأسباب معقولة.

(١٢) إبلاغ المهندس الاستشاري المستقل والشركة المصدرة فور حدوث أي ظرف أو حدث يؤدي
إلى زيادة التكاليف الاستثمارية عن تلك المقدرة في النموذج المالي للمشروع محل التصكيك
(ملحق رقم ٣) أو إلى أي تأثير سلبي على جودة المشروع محل التصكيك والأعمال التشغيلية به
أو إلى زيادة المدة المحددة لإتمام الأعمال بالمشروع محل التصكيك كلياً أو جزئياً.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة للصكوك ش.م.م

ALC

KPMG

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوج وضامون التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

MISR Capital
مصر كابيتال
A YANQUE MIER SUBSIDIARY

بنك القاهرة
Banque de Cairo
بنك القاهرة
بنك القاهرة

ALC

ALC

٤١) إبلاغ الشركة المصدرة أو وكيل السداد أو المهندس الاستشاري المستقل بأي حدث قد يؤدي إلى تأثير جوهري ضار و حدوث حالة إخلال، أو حدوث حالة إخلال بالفعل وفقاً لتقديره.

١٥) أن يكون تنفيذ المشروع محل التصكيك متماشياً مع المواصفات القياسية المصرية والكود المصري للبناء واشتراطات الدفاع المدني.

١٦) العمل على تطبيق القوانين المرتبطة بالبناء والتشييد واتخاذ كافة الإجراءات القانونية والاحترازية لضمان سلامة العاملين بالمشروع محل التصييك وتحمل المسؤولية عن الأضرار التي تصيب العاملين وغير.

(١) تحمل المسؤولية المادية والقانونية والجنايئة عن خطئه أو خطأ أي من تابعيه فيما يخص تنفيذ المشروع طوال عمر الإصدار.

١٨) توريد كافة المبالغ المحصلة من العملاء (سواء كتعويضات و/أو غرامات تأخير و/أو أية مبالغ أخرى بخلاف الأقساط المتفق عليها في عقود بيع الوحدات العقارية) فور تحصيلها من العملاء إلى حساب التحصيل لدى وكيل السداد.

تحمّل المسؤولية القانونية عما يبرمه من عقود خاصة بالمشروع.

تدبير المرافق المؤقتة اللازمة لأعمال الإنشاءات خلال مدة تنفيذ المشروع محل التصكيك.

أعداد التقارير والبيانات الموضحة للتدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك وتقديمها إلى الشركة المصدرة ووكيل السداد وشركة التصنيف الائتماني وذلك طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

➤ التقارير / المستندات المطلوب تقديمها شهرياً:

- بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر متضمنا كافة المبالغ المحصلة من التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك والمودعة بالحساب الوسيط يوضح موقف تحصيلات العملاء (المدينون) عن الفترة محل البيان طوال عمر الإصدار، وكذلك العمولات والمصاريف البنكية واتعاب بنك الحساب الوسيط المخصومة من الحسابات الرئيسية.

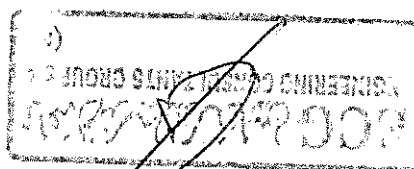
- نسخة إلكترونية صادرة من وكيل الحساب الوسيط في يوم العمل الخامس من كل شهر بالمبالغ المحولة من الحسابات الرئيسة والمجنية للحساب الوسيط طرف وكيل الحساب الوسيط الى حساب التحصيلات.

- بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر يوضح عدد وقيمة عقود البيع الموقعة خلال الفترة المعنية.

- بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر موقع ممن له حق التوقيع ومضبوط
بنسخة إلكترونية ويوضح رصيد الأوراق التجارية الأجلة المودعة لدى وكيل الحساب
الوسيط بالصافي بعد استبعاد العقود التي تم الغاؤها، على أن يكون موضحا به رقم
العقد و بيانات الوحدة و اسم المشتري

على الدين
وشاحي

ALC



بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر موقع ممن له حق التوقيع ومصحوب
بنسخة إلكترونية يوضح موقف الشيكات غير المحصلة والإجراءات المتخذة مع كل
حالة، على أن يكون موضحا به رقم العقد وبيانات الوحدة واسم المشتري.

بيان شهري (خلال أول ٥ أيام عمل من كل شهر) يوضح المبالغ المحصلة في
الحسابات المجنبية والفرعية بالتفصيل المناسب قرين كل مبلغ، وكذا المبالغ المحولة
لهيئة المجتمعات العمرانية موقع ممن له حق التوقيع لدى مدير المشروع ومصحوب
بنسخة إلكترونية.

كشف حسابات شهرية (خلال أول ٥ أيام من كل شهر) لكافة الحسابات المجنبية
المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط.

التقارير المطلوب تقديمها ربع سنوي:

تقرير ربع سنوي معتمد من مراقب الحسابات يقدم خلال ٣٠ يومًا من نهاية الفترة
يوضح موقف تحصيلات العملاء (المدينون) متضمنًا كافة المبالغ المحصلة من
مقدمات حجز وأقساط، وكذلك حالات التأخير (إن وجدت) عن السداد من قبل العملاء
المعنيين والإجراءات التي قام بها للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر هؤلاء العملاء
عن سدادها على أن يتم توريدها فورًا إلى الحساب الوسيط عند تحصيلها.

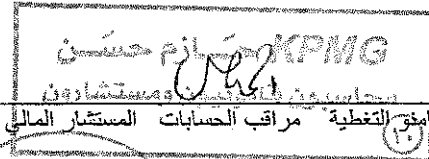
تقرير ربع سنوي يقدم خلال ٣٠ يومًا من نهاية الفترة معتمد من المهندس الاستشاري
المستقل يعكس حجم الأعمال المنفذة خلال الفترة المعنية ونسب الإتمام، ويوضح ما تم
صرفه بالفعل خلال الربع السابق، وكذلك التكاليف الاستثمارية الإجمالية المتوقعة
صرفها على المشروع محل التصكيك حتى انتهاء كافة الأعمال الإنشائية والمرافق
وحجم الأعمال المتبقية وحالات الزيادة في التكاليف الاستثمارية عما هو وارد في
التقرير الصادر من المهندس الاستشاري المستقل (ملحق رقم "٤").

تقرير ربع سنوي يقدم خلال ٣٠ يومًا من نهاية الفترة يوضح التدفقات النقدية المتوقعة
خلال الربع القادم من واقع عقود بيع الوحدات وكذا بيان عدد الحجوزات الجديدة
والوحدات التي تم تسليمها، والوحدات الملغاة والوحدات التي تمت إعادة جدولة
مستحققاتها مع العملاء والتدفقات النقدية المعدلة لها.

تقرير ربع سنوي يقدم خلال ٣٠ يومًا من نهاية الفترة معتمد من مراقب حسابات مدير
المشروع يوضح عدد وقيمة عقود البيع الموقعة خلال الفترة المعنية.

تقرير ربع سنوي معتمد من مراقب الحسابات خلال ٣٠ يومًا من نهاية كل ربع سنة
ميلادية يوضح رصيد الأوراق التجارية الآجلة بالصافي بعد استبعاد العقود التي تم
إلغاؤها في نهاية المدة، على أن يكون موضحًا به رقم العقد وبيانات الوحدة واسم
المشتري وتكون مصحوب بنسخة إلكترونية.

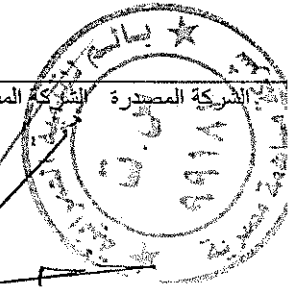
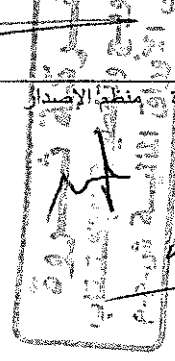
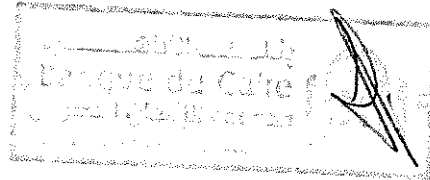
تقرير ربع سنوي معتمد من مراقب الحسابات خلال ٣٠ يومًا من نهاية كل ربع سنة
ميلادية يوضح موقف الشيكات غير المحصلة والإجراءات المتخذة مع كل حالة، على
أن يكون موضحًا به رقم العقد وبيانات الوحدة واسم المشتري ويكون مصحوبًا بنسخة
إلكترونية.

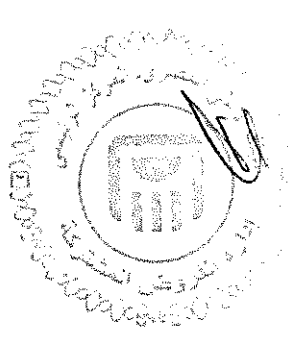


أ. م. م. م.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروج وضمان التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ٥٦ من ١٢٨





- تقديم تقرير المتابعة ربع السنوي الصادر من المهندس الاستشاري المستقل خلال ٣٠ يومًا من نهاية كل ربع سنة ميلادية.

- تقديم تقارير فحص ربع سنوية صادرة من مراقب حسابات ومستشار قانوني كل فيما يخصه وتسليمها لوكيل السداد والشركة المصدرة وشركة التصنيف الائتماني خلال (١٥) يومًا من بداية كل ربع سنة؛ للتأكد من التزام مدير المشروع بمعايير عقود بيع الوحدات العقارية المذكورة في مذكرة المعلومات للتأكد من خلوها من أي بند يؤثر على حقوق مالكي الصكوك. (وفي حالة وجود أي مخالفات في عقود بيع الوحدات العقارية والتشطيبات عن تلك المعايير يلتزم مدير المشروع بإيداع قيمة الخفض في قيمة هذه العقود في حساب التحصيلات لدى وكيل السداد. وفي حالة عدم تسليم هذه التقارير لوكيل السداد والشركة المصدرة في حينه، تقوم الشركة المصدرة باستصدارها على نفقة مدير المشروع).

- تقديم تقرير المتابعة الربع سنوي خلال ٣٠ يومًا من نهاية كل ربع سنوي بشأن المبيعات الفعلية المحققة ومدى توافقها مع صافي المبيعات من واقع النموذج المالي.

➤ التقارير المطلوب تقديمها نصف سنوي:

- تقرير المتابعة النصف سنوي الصادر عن الاستشاري الهندسي المشترك (المعين من قبل الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) والمعتمد من مكتب محاسبة والخاص بضمان عدم تعثر تنفيذ المشروع والالتزام بشروط عقد الحساب الوسيط.

➤ التقارير المطلوب تقديمها سنويًا:

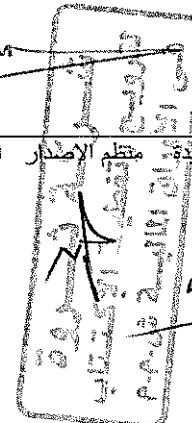
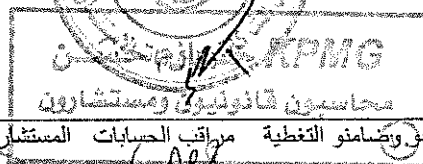
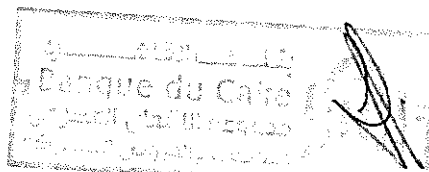
- تقديم نموذج مالي محدث خلال ٤٥ يومًا من انقضاء كل سنة من تاريخ الإصدار، يشمل كافة الافتراضات المالية للفترة المتبقية من عمر الإصدار، وبما لا يؤثر سلبًا على حقوق مالكي الصكوك أو على التصنيف الائتماني، وتحمل غرامات التأخير المنصوص عليها في عقود بيع الوحدات العقارية التي تنتج عن تأخير مدير المشروع في تسليم الوحدة المباعة.

(٢٢) بذل عناية الرجل الحريص في المحافظة على موجودات المشروع محل التصكيك.

(٢٣) الالتزام بتنفيذ وإدارة المشروع وفقًا للتصميمات والرسومات والمواصفات الهندسية، على أن تكون متماشية مع الخطة الزمنية للانتهاء من المشروع محل التصكيك والمواصفات المعدة مسبقًا، والتعهد بعدم إدخال أية تعديلات على التصميمات والرسومات الهندسية للمشروع محل التصكيك من شأنها التأثير سلبًا على حقوق مالكي الصكوك ومتابعة والتأكد من تحويل التدفقات النقدية للمشروع من الحسابات المجنبة والرئيسية للحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد فور التحويل.

(٢٤) القيام بإعداد الخطط التسويقية والبيعية للمشروع محل التصكيك وبذل عناية الرجل الحريص في تنفيذها على أكمل وجه بما يحقق الإيرادات المرجوة.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجي وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

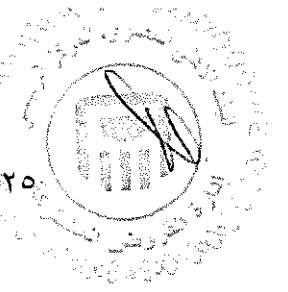


Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة للتصكيك ش.م.م.

على الدين
وشاحي

ALC

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP



(٢٥) تنفيذ أحكام وشروط العقد المبرم بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ وعدم إجراء أي تعديلات عليه إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك.

(٢٦) عدم المطالبة بأى أتعاب مستحقة أو قد تستحق له وفقاً لما هو وارد أعلاه في حقوق مدير المشروع وذلك في حالة طلب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الحصول على الحصة العينية الخاصة بها من أرض المشروع محل التصكيك وعدم قيام الشركة المستفيدة بالتسوية وفقاً لما هو وارد بالفقرة (١٦) من التزامات الشركة المستفيدة وتقديم المستندات الدالة على ذلك.

(٢٧) بأن تكون إدارة المشروع محل التصكيك وتحرير العقود مع العملاء طوال عمر الإصدار باسم مدير المشروع ولصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك على نحو يضمن حقوق مالكي الصكوك، ولا يؤثر سلباً أو قد يؤدي إلى تأثير سلبي على حقوق مالكي الصكوك.

(٢٨) تنفيذ أحكام وشروط عقد الحساب الوسيط المبرم بين البنك التجاري الدولي (وكيل الحساب الوسيط) وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والشركة المستفيدة والملحق المؤرخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ لإدارة وتحصيل التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك عدم إجراء أي تعديلات عليه إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك والهيئة وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

(٢٩) إدارة الأصول العقارية للمشروع محل التصكيك لحين إنشاء اتحاد الشاغلين أو ما يقوم مقامه وفقاً لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية له.

(٣٠) تطبيق الأحكام والشروط الواردة بعقود بيع الوحدات العقارية وذلك في حالة عدول أحد المدينين عن الشراء؛ حيث يتم سداد المبالغ المسددة من المدين بالطريقة ذاتها التي سدد بها، مخصصاً منها النسبة المنصوص عليها في عقد الوحدة المباعة كتعويض.

(٣١) إعادة بيع الوحدات العقارية التي تم إلغاء التعاقدات الخاصة بها خلال ١٢ شهراً من تاريخ الإلغاء، بسعر لا يقل عن السعر المنصوص عليه في العقد الأصلي للوحدة العقارية، بما لا يؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك والتكاليف المتعلقة بالمشروع.

(٣٢) إبرام عقود المشروع محل التصكيك اللازمة لتنفيذ الأعمال المتبقية بعد تاريخ الإصدار مع المهندسين الاستشاريين أو المقاولين أو الموردين أو المتعاقدين الآخرين لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك باسم الشركة المستفيدة و/أو مدير المشروع ولصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك.

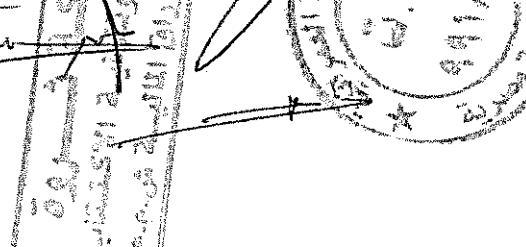
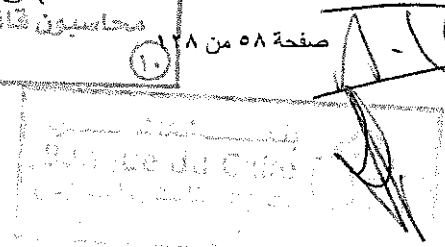
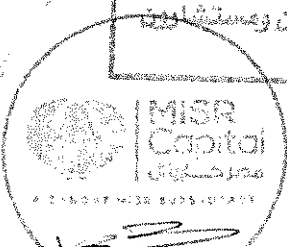
(٣٣) إبرام وتجديد بوالص التأمين على المشروع محل التصكيك لحين استكمال Construction All Risk Insurance Policy بالإضافة إلى Property Insurance Policy بعد استكمال المشروع، على أن يكون المستفيد في هذه البوالص الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك، وبحيث لا تقل القيمة التأمينية عن الرصيد القائم من المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار أو كامل قيمة الوحدات المؤمن عليها أيهما أقل.

(٣٤) حوالة الحق في بوالص التأمين وخطابات الضمان المقدمة من المقاولين والموردين ومقدمي الخدمات والمتعاقدين الآخرين لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك (إن وجدت) لتكون لصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك المبرمة قبل تاريخ الإصدار،

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مزوجو وضامو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

محاسبون قانونيون ومستشارين

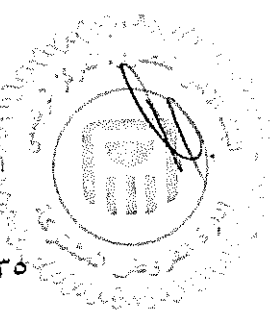
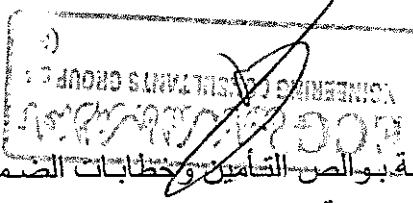
صفحة ٥٨ من ٥٨



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للتصكيك ش.م.م

على الدين
وشاحي

ALC



وأكد ذلك إبرام وحوالة كافة بوالص التأمين وخطابات الضمان في تاريخ لاحق على تاريخ الإصدار لصالح الشركة المصدرة.

(٣٥) سداد تكاليف إبرام وتجديد وثائق التأمين بمناسبة الإصدار والمشروع، وفي حال عدم السداد بعد استكمال المشروع، وتقوم الشركة المصدرة بتجديد تلك البوالص على أن يتم خصمها من أتعاب مدير المشروع.

(٣٦) توافر الشروط والمعايير التالي بيانها في عقود بيع الوحدات العقارية والتشطيبات التي يتم إبرامها مع العملاء بعد تاريخ الإصدار:

أ. أن تكون مدة السداد لا تتجاوز ١٠ (عشر سنوات).

ب. ألا يقل مبلغ الدفعة المقدمة/دفعة الحجز عن نسبة ٢.٥% من قيمة العقد.

ج. ألا تقل قيمة كل قسط من الأقساط الربع سنوية للعقد عن نسبة ٢.٥% من قيمة العقد.

د. ألا تقل قيمة دفعة التعاقد عن نسبة ٢.٥% من قيمة العقد.

هـ. يلتزم بعدم حذف/تعديل أي بند من بنود نماذج عقود بيع الوحدات الواردة بالملحق رقم (٦) من مذكرة المعلومات، أو إضافة أي بنود أخرى لها بشكل يؤثر تأثيراً جوهرياً ضاراً على حقوق مالكي الصكوك.

مع الأخذ في الاعتبار أنه لا توجد دفعة استلام، وأن كافة المبالغ المستحقة يتم سدادها من خلال دفعة الحجز و/ أو دفعة التعاقد و/ أو الأقساط.

ولمدير المشروع الحق في تغيير النسب الخاصة بدفعات الحجز والدفعات المقدمة ونسب الأقساط عما هو مذكور في المعايير أعلاه، بما لا يجاوز مدة العقد المحددة عالياً، وذلك في حدود نسبة ١٠% من إجمالي مبيعات الوحدات العقارية والتشطيبات السنوية.

(٣٧) توافر الشروط والمعايير التالية في عقود بيع المسطحات الإدارية والتجارية التي يتم إبرامها مع العملاء (المدينون) بعد تاريخ الإصدار:

أ. أن تكون مدة السداد لا تتجاوز ٦ (ست) سنوات.

ب. ألا يقل مبلغ الدفعة المقدمة/دفعة الحجز عن نسبة ٥% من قيمة العقد.

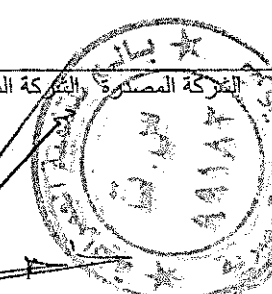
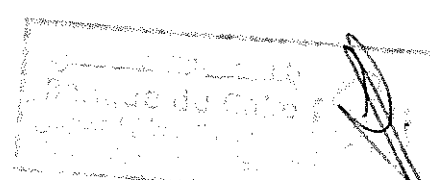
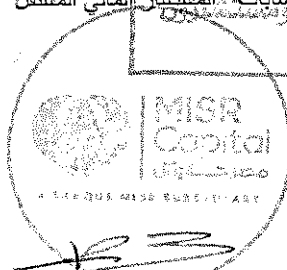
ج. ألا تقل قيمة كل قسط من الأقساط ربع السنوية للعقد عن نسبة ٤.٠٩% من قيمة العقد.

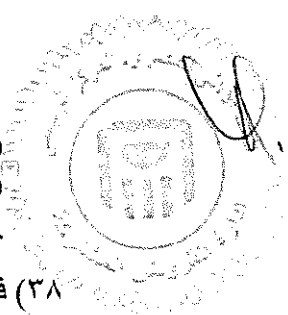
د. ألا تقل قيمة دفعة التعاقد عن نسبة ٥% من قيمة العقد.

هـ. يلتزم بإعداد نماذج عقود بيع للوحدات الإدارية والتجارية واعتمادها من المستشار القانوني للإصدار وذلك قبل القيام بأية عمليات بيع لتلك الوحدات كما يلتزم بعدم حذف/إضافة أي بند إلى تلك النماذج بعد اعتمادها بشكل يؤثر تأثيراً جوهرياً ضاراً على حقوق مالكي الصكوك.

مع الأخذ في الاعتبار أنه لا توجد دفعة استلام، وأن كافة المبالغ المستحقة يتم سدادها من خلال دفعة الحجز و/ أو دفعة التعاقد و/ أو الأقساط والالتزام بإبرام عقود البيع بما لا يؤثر بأي شكل من الأشكال على حقوق مالكي الصكوك.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروج وضمان التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري





ولمدير المشروع الحق في تغيير النسب الخاصة بدفعات الحجز والدفعات المقدمة ونسب الأقساط عما هو مذكور في المعايير أعلاه بما لا يتجاوز مدة العقد المحددة عليه وذلك في حدود نسبة ١٠% من إجمالي مبيعات المسطحات الإدارية والتجارية.

(٣٨) في حالة تنازل أحد العملاء إلى عميل جديد بإبرام عقد ثلاثي يكون الغرض منه استبدال العميل فقط دون تغيير/ تعديل أي من الأحكام والشروط الواردة بعقد البيع الأصلي.

(٣٩) تسليم وكيل السداد شهرياً (خلال أول ٥ أيام عمل من كل شهر) ملفات بمستندات العملاء الذين يتم التعاقد معهم بعد تاريخ الإصدار، على أن يتضمن الآتي (أصل عقد بيع الوحدة العقارية - صورة من إثبات شخصية العميل - صورة من الأوراق التجارية - صورة من إثبات شخصية الضامن (إن وجد). في خلال ١٥ يوماً من تاريخ نهاية آخر كل شهر.

(٤٠) بالقيام بموجب عقد مدير المشروع بالتصرفات القانونية المرتبطة بالمشروع محل التصكيك باسمه ولصالح الشركة المصدرة بحيث لا يحق لمدير المشروع التصرف فيها في غير الغايات المنصوص عليها بموجب عقد الإصدار وعقد مدير المشروع ومذكرة المعلومات أو إنفاق أي مبلغ منها على غير المشروع، كما يلتزم ببذل عناية الرجل الحريص في أداء مهام الإدارة والتحصيل.

(٤١) بتنفيذ كافة القرارات الصادرة من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة في نهاية أجل الصكوك أو قبل ذلك التاريخ بوقت كافٍ، وفقاً لتقدير الشركة المصدرة لتصفية موجودات الصكوك سداد لحقوق مالكي الصكوك.

(٤٢) التأكد من استمرار سريان الضمانات المرتبطة بالوحدات العقارية محل المشروع لصالح الشركة المصدرة طوال مدة الإصدار.

(٤٣) بعدم حدوث تغيير جوهري بنشاطه، أو تصفية أو توقف جزء أو قطاع من الأنشطة مما يؤثر سلباً على قدرته على الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

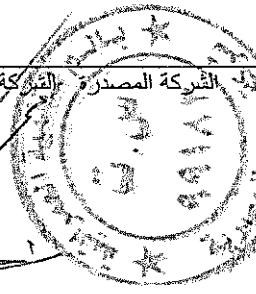
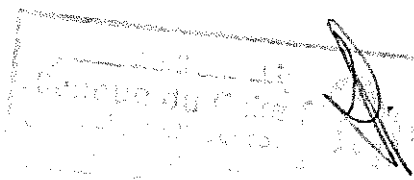
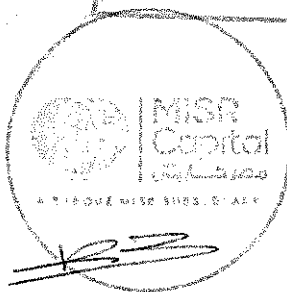
(٤٤) عدم إجراء أي تعديل على منصب رئيس مجلس الإدارة؛ سواء لصلاحياته التنفيذية و/أو تعريف شخصه المبين في هيكل الإدارة التنفيذية العليا بمذكرة المعلومات لشركة بالم هيلز للتعمير إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني.

(٤٥) ألا تقل نسبة ملكية شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية عن ٢٥% من رأس مال الشركة المستفيدة (شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م) طوال عمر الإصدار إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

(٤٦) عدم ممارسة أي نشاط -بخلاف المنصوص عليه- بالنظام الأساسي للشركة، فيما عدا أي أنشطة قد يتم تعديلها و/أو إضافتها على النظام الأساسي للشركة إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار الهيئة والمصدر وشركة التصنيف الائتماني.

(٤٧) بمتابعة قيام شركات التأمين بتوريد قيمة التعويضات المستحقة إلى حساب المشروع و/أو حسابات كافة تعويضات التأمين على المشروع، وتلتزم بتوريد تلك التعويضات إلى حسابات المشروع فور تحصيلها في حالة قيام مدير المشروع بالتحصيل من شركات التأمين.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



و شرکتها

(٤٨) يتحصل كافة المبالغ الناشئة عن التنفيذ بالبيع على الوحدات العقارية محل عقود بيع الوحدات العقارية - إن وجدت- ويلتزم بتوريد هذه المبالغ إلى الحساب الوسيط فور تحصيلها وباتخاذ كافة الإجراءات اللازمة حال عدم سداد العملاء (المدينون) للأقساط المستحقة عليهم بغرض الحفاظ على حقوق مالكي الصكوك.

(٤٩) بابلاغ وكيل السداد شهرًا بحالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل العملاء (المدينون)، والإجراءات التي قام بها تنفيذًا لعقود بيع الوحدات العقارية للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر العملاء (المدينون) عن سدادها وتوريدها فورًا إلى الحساب الوسيط فور تحصيلها طبقًا لشروط عقد الحساب الوسيط.

بإمساك دفاتر مستقلة للمشروع محل التصكيك عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة أو أي أنشطة أو مشروعات أخرى قد يكون مدير المشروع قد أبرم عقود إدارة وتحصيل بشأنها، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الإدارة والتحصيل، كما يلتزم مدير المشروع ببذل عناية الرجل الحريص في أداء كافة التزاماته بموجب عقد مدير المشروع وما ورد بمذكرة المعلومات.

(٥١) بتوريد حصيلة المبالغ في حالة الوفاء المعجل الكلي للمديونية المستحقة على العملاء (المدينون) وفقاً لشروط عقود بيع الوحدات العقارية، وذلك فور تحصيلها إلى الحساب الوسيط، وتقديم ما يفيد ذلك إلى وكيل السداد؛ بحيث لا تقل المبالغ التي تم توريدها مقابل أي عقد عن القيمة الحالية لأقساط هذا العقد باستخدام معدل خصم مساوٍ للعائد المستحق لمالكي الصكوك على المبالغ المستخدمة في تاريخ التوريد.

٥٢) في حالة الوفاء المعجل الجزئي يلتزم بتوريد حصيلة المبالغ إلى الحساب الوسيط مع إخطار وكيل السداد بذلك وينبغي ألا يؤدي جدول السداد الناتج عن التعجيل الجزئي للوفاء إلى زيادة في مدة العقد أو أي تأثير سلبي على حقوق مالكي الصكوك.

٥٣) عدم إصدار أي موافقات أو مخاطبات تمكن العملاء المتعثرين في سداد أي من الأقساط المستحقة عليهم من توصيل أي من المرافق الرئيسة للوحدة العقارية محل عقود بيع الوحدات العقارية.

٥٤) بالتنفيذ على الوحدات العقارية محل عقود البيع وفقاً للشروط الواردة بها نيابة عن الشركة المصدرة ومطالبة العملاء المتأخرين عن الوفاء بالتزاماتهم برّد الوحدة محل العقد فوراً وإعادة بيعها.

٥٥) في حالة غلق الحساب الوسيط -لأي سبب من الأسباب- وعدم توقيع الشركة المستفيدة على عقد حساب وسيط مع هيئة المجتمعات الجديدة مع وكيل حساب وسيط آخر، يلتزم ممثل المشروع بإيداع كافة الأوراق التجارية التي كانت مودعة لدى وكيل الحساب الوسيط وأية أوراق تجارية جديدة بمناسبة التوقيع على عقود بيع وحدات عقارية بعد تاريخ غلق الحساب الوسيط لدى وكيل السداد وكذلك بتحويل كافة التدفقات النقدية (خلاف ودیعة الضمانة وأية مبالغ خاصة بمردودات الوحدات) إلى حساب التحصيلات مباشرة وفور التحصيل.

في حالة إخلال مدير المشروع بأي من الالتزامات والإقرارات والتعهدات الواردة بملف المشروع، وكذلك أي بيانات أو معلومات مقدمة منه مرتبطة بالإصدار أو المشروع، يحق لمالكي الصكوك إخطار مدير المشروع في خلال ٣٠ يومًا من تحقق الإخلال، وفي

المجموعة المصدرة: الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مرقو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



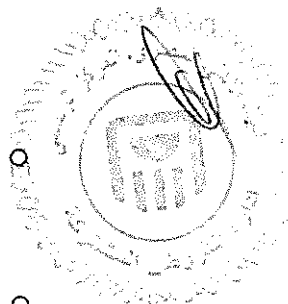
Sarwa Sukuk S.A.E.

لأتمني، وهذا يلتزم
 ر.خ ٢٠٢١/٠٩/٢٧

- اعتماد التكلفة الاستثمارية الإجمالية والخطة الزمنية لتنفيذ المشروع محل التصكيك، وفقا لما هو وارد بالنموذج المالي للمشروع محل التصكيك ووفقا لعقود المشروع متضمنة التصاريح والتراخيص الجوهرية المتعلقة بالمشروع محل التصكيك، يقصد بعقود المشروع بهذا البند عقود المقاولات وعقود الموردين أو أي طرف آخر متعاقد مع الشركة المستفيدة و/ أو مدير المشروع لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك.
- اعتماد الاقتراضات الخاصة بالتكلفة الاستثمارية الواردة بالنموذج المالي للمشروع محل التصكيك، وتأكيد كفايتها لانتهاء من المشروع محل التصكيك.

الاصدار ١١/١٢

الشركة المصنعة الشركة المصنعة - منظم الإصدار المستشار القانوني مزوج وصاحبو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإستشاري



○ مراجعة عقود المشروع التي يقصدها عقود المقاولات وعقود الموردين أو أي طرف آخر
متعاقد مع الشركة المستفيدة و/ أو مدير المشروع لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل
التصديق، وإبداء الرأي الفني بخصوصها.

○ إبداء الرأي بخصوص مدى استيفاء وصحة ونفاذ وكفاية الموافقات والتصاريح
والتراخيص الجوهرية اللازمة للمشروع محل التصديق.

ب. الالتزامات بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب:

1- يلتزم بالقيام بزيارة موقع المشروع محل التصديق دورياً؛ كل ثلاثة أشهر طوال عمر
الإصدار.



○ يلتزم بتقديم تقرير إنجاز بصورة دورية ربع سنوية للشركة المصدرة ولشركة التصنيف
الانتمائي بما يفيد تنفيذ مراحل المشروع محل التصديق والصرف على التكاليف الاستثمارية
يغطي الآتي:

○ التقرير المعد ربع سنوي من قبل مدير المشروع محل التصديق، الذي يتضمن أعمال
الإنشاءات والتشطيبات والتكاليف الاستثمارية المتوقع صرفها على المشروع محل
التصديق على أن يتضمن بياناً بالوحدات مكتملة الإنشاء وقيمتها.

○ تقدم سير المشروع محل التصديق وفقاً للجدول الزمني المتوقع، والإبلاغ عن أي انحراف
جوهري عن الجدول الزمني أو أي زيادة في التكلفة الاستثمارية للمشروع محل التصديق
Cost Over-run للشركة المصدرة ووكيل السداد وشركة التصنيف الانتمائي والهيئة،
وذلك في نهاية كل ربع سنة خلال فترة تنفيذ المشروع محل التصديق.

○ قيمة الأعمال المنفذة في حدود ما تم صرفه من حساب المشروع محل التصديق، وأن
الأعمال المتبقية في حدود المتبقي لاستكمال المشروع محل التصديق.

○ اعتماد صرف التكلفة الاستثمارية من حساب المشروع محل التصديق والمستندات المؤيدة
له، وذلك في ضوء التكلفة الاستثمارية الواردة بالنموذج المالي للمشروع.

○ اعتماد / إصدار شهادة القبول النهائي التي تحدد تاريخ اكتمال المشروع محل التصديق
وفقاً للموافقات والتراخيص والصادرة للمشروع محل التصديق و/أو إعلان
الانتهاء من تنفيذ المشروع محل التصديق.

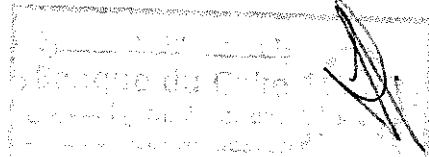
○ متابعة مدير المشروع ومراجعة أي طلب لاستخدام مبالغ التعويضات المستردة من شركة
التأمين لإعادة الأصول المتضررة لحالتها حتى تاريخ اكتمال المشروع محل التصديق
لإبداء رأيه الفني بها.

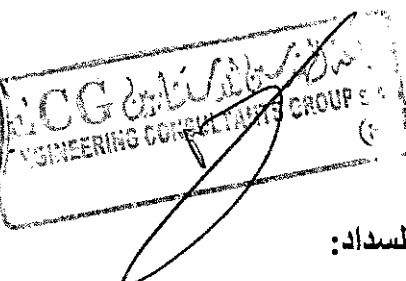
○ مراجعة تقرير المتابعة نصف السنوي الصادر عن الاستشاري الهندسي المشترك (المعين
من قبل الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية) والمعتمد من مكتب محاسبة
والخاص بضمان عدم تعثر تنفيذ المشروع محل التصديق.

○ متابعة الإنشاءات والأعمال التي يقوم بها مدير المشروع وبيان ما إذا كان هناك أي تغيير
جوهري في تنفيذ هذه الأعمال والإنشاءات عن التصميمات والرسومات الهندسية المعتمدة
من هيئة المجتمعات العمرانية والجهات المختصة الأخرى.

KPMG
مستشارين
مراقبي الحسابات

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضامو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري





خامسًا: التزامات وكيل السداد:

يلتزم وكيل السداد بالقيام بالمهام المنوطة به بموجب العقد المؤرخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ والمتمثلة في الآتي:

(١) توزيع عوائد الصكوك وأداء القيمة الاستردادية للصكوك بالتواريخ المحددة لذلك، بموجب مذكرة المعلومات وفق التعليمات الصادرة من الشركة المصدرة وإخطار جماعة مالكي الصكوك والهيئة وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث أى مخالفة في ذلك.

(٢) إمساك حسابات مستقلة لحسابات الإصدار، ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات الإصدار أو بين بعضها البعض. ويقصد بالحسابات المستقلة التزام وكيل السداد بالفصل التام بين حسابات الإصدار والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له، وكذا الفصل بين حسابات الإصدار وأية حسابات للشركة المصدرة بخصوص إصدارات أخرى لها، وذلك وفقًا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات، مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته.

حفظ الحسابات البنكية للإصدار وإمساكها وإدارتها باسم الشركة المصدرة ولصالحها بصفتها نائبًا عن مالكي الصكوك وفقًا للعقد المبرم معه والمشار إليه في مذكرة المعلومات، مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في أدائه لأعماله المرتبطة بحسابات الإصدار الموضحة أعلاه ببند التعريفات والتفسيرات.

(٤) عدم تنفيذ أي عملية في حسابات الإصدار تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من الشركة المصدرة.

(٥) سداد الدفعات المستحقة لمالكي الصكوك شهريًا طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

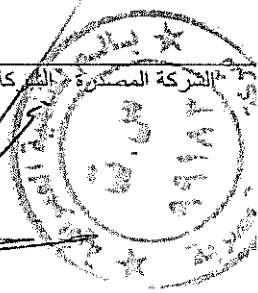
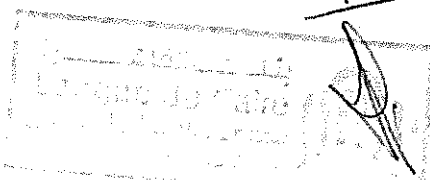
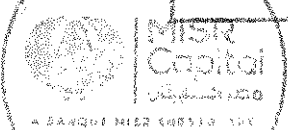
(أ) عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءًا من تاريخ الإصدار، كما يتم سداؤه شهريًا حتى نهاية عملية التصكيك.

(ب) الاستهلاك الجزئي لرصيد الصك: يسدد اعتبارًا من الشهر التالي لنهاية فترة الإتاحة في أبريل ٢٠٢٦؛ حيث تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المسفيدة، ويتم سداؤه من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقًا للفقرة ٧ من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانيًا من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

(٦) إخطار مدير المشروع والشركة المصدرة وشركة التصنيف الائتماني بوجود عجز في التدفقات النقدية فور تحقق ذلك العجز عما هو وارد بالنموذج المالي وعدم تغطيته من قبل مدير المشروع خلال الفترة المقررة لذلك.

(٧) في بداية كل شهر يقوم بحجز المبالغ المتوقعة لسداد دفعات مالكي الصكوك، وكذا تكاليف المشروع المتوقعة خلال ذات الشهر (فيما عدا أتعاب مدير المشروع) من حساب التحصيلات.

(٨) إخطار مدير المشروع في بداية كل شهر بأي عجز في حساب التحصيلات لسداد الدفعات المستحقة لمالكي الصكوك وتكاليف المشروع (فيما عدا أتعاب مدير المشروع).



إمساك سجل تحليلي للعمال المستبطين بحقوق المشروع محل التصكيك حسب تواريخ الاستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.

إمساك دفتر أستاذ مساعد يوضح الأقساط المستحقة على كل عميل والأقساط المسددة منه والرصيد المستحق عليه.

(١١) إمساك سجل تفصيلي لأقساط العملاء غير المسددة والضمانات المرتبطة بها.

(١٢) السماح لممثل مالكي الصكوك بالاطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لوكيل السداد بناء على إخطار كتابي موجه له لا تقل مدته عن أسبوع.

(١٣) الالتزام بإعداد تقرير شهري بشأن التدفقات النقدية التي يتم تحويلها من الحسابات الرئيسية والمجنية للحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات وإخطار الشركة المصدرة والهيئة ومالكي الصكوك، أو من يمثلهم وشركة التصنيف الائتماني والشركة المستفيدة بالتقرير مرفق به تقرير مراقب الحسابات، كما يجب أن يتضمن التقرير الآتي:

أ. المبالغ التي تم تحصيلها في الفترة المعد عنها التقرير.

ب. ما تم سداده من مستحقات مالكي الصكوك.

ج. تواريخ وقيمة الدفعات المستخدمة والتكاليف التي تم صرفها من حساب المشروع.

د. فائض الأموال المودعة لديه ومجالات استثماره وفقا لمذكرة المعلومات.

هـ. حالات التأخير أو الامتناع عن السداد والإجراءات التي تمت بشأنها.

و. كل ما يؤثر على جودة الضمانات المتصلة بالحقوق المرتبطة بالمشروع محل التصكيك تأثيراً جوهرياً.

ز. أي تغيير بشأن الاتفاق مع مدير المشروع بشأن تحصيل الحقوق والمستحقات المرتبطة بالمشروع.

ح. أي مبالغ محصلة من وثائق التأمين.

(١٤) إخطار ممثل جماعة مالكي الصكوك والهيئة وشركة التصنيف الائتماني والشركة المصدرة فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات مالكي الصكوك في الأجل المحددة لذلك.

(١٥) استثمار فائض المبالغ المودعة لديه في حسابات الإصدار من خلال شركة ثروة لإدارة الإستثمارات ش.م.م "مدير الاستثمار" الحاصل على ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية برقم (٦٩٢) بتاريخ ٢٩/٠٤/٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية، وفقاً لعقد مدير الاستثمار المبرم بتاريخ ٢٠/٠٣/٢٠٢٢.

(١٦) الالتزام بنقل كافة الأرصدة الدائنة في حسابات الإصدار باسم ولصالح الشركة المستفيدة في نهاية أجل الصكوك.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للتصكيك

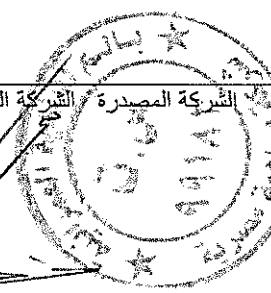
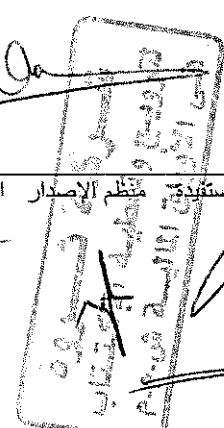
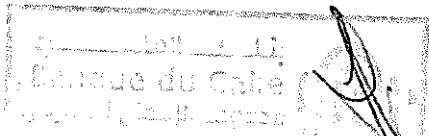


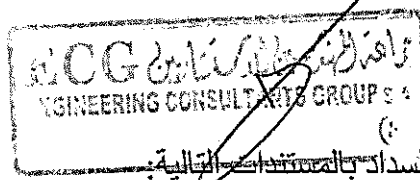
ALC



KPMG
محاسبون ش.م.م
مقرات المحاسبين

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضمانات التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإستشاري





يحتفظ وكيل السداد بالمستندات التالية:

- نسخة أصلية من عقد الإصدار.
- نسخة أصلية من عقد مدير المشروع.
- نسخة أصلية من تقرير الاستشاري الهندسي المستقل.
- نسخة أصلية من عقد مدير الاستثمار.
- صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمع المدني العمرانية الجديدة المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحق التعديل المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١.
- صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط المبرم بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمع المدني العمرانية والبنك التجاري الدولي وملحق التعديل المؤرخ في ٢٠٢٢/٠٣/٠١.
- صورة طبق الأصل من جميع الموافقات والتصاريح والتراخيص الصادرة لتنفيذ المشروع محل التصكيك بواسطة الشركة المستفيدة من الجهات المختصة.

ح. صورة طبق الأصل من عقود إدخال المرافق والإنشاءات وتنفيذ البنية التحتية للمشروع محل التصكيك.

ط. صورة طبق الأصل من كافة العقود المبرمة مع المهندسين الاستشاريين، أو المقاولين، أو الموردين أو أي طرف آخر متعاقد معه لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك.

ي. أصل التعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء الصادرة من الشركة المستفيدة الموجهة إلى البنك وكيل الحساب الوسيط لتحويل مستحقات الشركة المستفيدة من الحسابات الرئيسية والمجنية إلى حساب التحصيلات كل يوم خميس من كل أسبوع والموقعة والممهرة بخاتم البنك وكيل الحساب الوسيط بالقبول.

ك. صورة طبق الأصل من كافة وثائق التأمين و/أو خطابات الضمان المرتبطة بالمشروع محل التصكيك.

ل. إقرار مزيل بختم الشركة المصدرة يصرح بموجبه لوكيل السداد بتسليم مدير المشروع جميع المستندات اللازمة لتمكينه من القيام بإدارة المشروع محل التصكيك وفقاً لعقد مدير المشروع ومذكرة المعلومات، وأصول المستندات اللازمة لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد العملاء المتعثرين عند طلبها.

م. صورة ضوئية من مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

ن. مستخرج سار وحديث من السجل التجاري لشركة ثروة للتصكيك والشركة المستفيدة.

س. كافة المستندات/العقود التي يلتزم مدير المشروع و/أو الشركة المستفيدة بتسليمها لوكيل السداد وفقاً لمذكرة المعلومات.

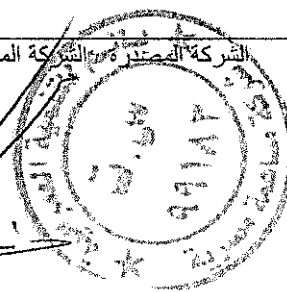
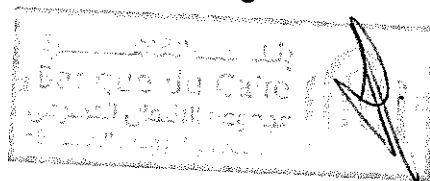
ع. أصول كافة التعهدات الصادرة من مدير المشروع و/أو الشركة المستفيدة بشأن افتراضات النموذج المالي للمشروع.

ف. صورة طبق الأصل من موافقات مجلس الإدارة والجمعية العمومية للشركة المستفيدة على إصدار الصكوك ومذكرة المعلومات وعقد الإصدار.

١٨) الصرف من حسابات الإصدار بناء على تعليمات الشركة المصدرة وفقاً لاولويات الصرف المذكورة في مذكرة المعلومات.

KPMG
محاسبون قانونيون واستشاريون

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مرقو وصامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



تنتهي أعمال وكيل السداد بانتهاء عملية التصكيك، ولا يكون إنهاء عقد وكيل السداد خلال مدة عملية التصكيك أو تعديل شروطه نافذاً ومرتباً لآثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة وشركة التصنيف الائتماني وجماعة مالكي الصكوك وفقاً للضوابط الواردة بعقد وكيل السداد، وما جاء بمذكرة المعلومات والقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية. وفي حال تعيين وكيل سداد جديد تبدأ مهامه اعتباراً من تاريخ الانتهاء من إجراءات تعيينه على أن يستمر وكيل السداد السابق بمهامه حتى ذلك التاريخ.

في حالة رغبة وكيل السداد في الإنهاء، يلتزم وكيل السداد وبعد الحصول على موافقة الهيئة وجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني بإخطار الشركة المصدرة بالبريد المسجل المصحوب بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك قبل ثلاثة أشهر من تاريخ الإنهاء ليتسنى للشركة المصدرة القيام بتحديد البنك الذي يرغب في التعامل معه كوكيل سداد.

وفي حالة رغبة الشركة المصدرة في إنهاء عقد وكيل السداد، يجب الحصول على موافقة الهيئة، وكذا موافقة جماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني، وأن تقوم الشركة المصدرة بإخطار وكيل السداد بكتاب مسجل بعلم الوصول مذيّل بالتوقيع المعتمد منها برغبتها في إنهاء العقد، وذلك قبل ثلاثة أشهر من تاريخ الإنهاء، موضح به اسم البنك الذي يريد تحويل حسابات الإصدار إليه وعنوانه ورقم حسابه. ويترتب على إغلاق حسابات الإصدار الثالث إنهاء جميع العمليات التي يمكن أن تتم في حسابات الإصدار لدى وكيل السداد، عدا العمليات التي تمت وما زالت تحت التنفيذ ولم يتم تسويتها بعد، وأي مديونية قائمة على الإصدار لصالح وكيل السداد. يقوم وكيل السداد بتنفيذ تعليمات الشركة المصدرة خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ استلام الإخطار بالإنهاء.

سادساً: حقوق والتزامات منظم الإصدار:

١. حقوق منظم الإصدار:

يحصل منظم الإصدار على أتعاب تسدد من حساب تكاليف الإصدار وفقاً لملحق تكاليف الإصدار المرفق بعقد وكيل السداد.

٢. التزامات منظم الإصدار:

- الإشراف على إعداد جميع المستندات والإجراءات والتعاقدات الخاصة بالإصدار.
- التعامل مع الهيئة فيما يخص الإصدار حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب.
- تنظيم الإصدار والترويج له نيابة عن الشركة المصدرة والشركة المستفيدة.
- الحصول على كافة البيانات والمعلومات اللازمة لغلق باب الاكتتاب.
- بذل عناية الرجل الحريص للتأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة للهيئة في مذكرة المعلومات.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك



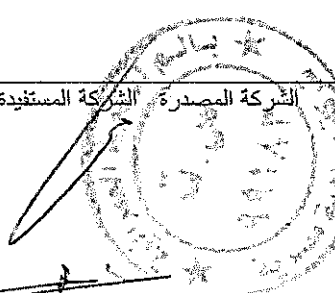
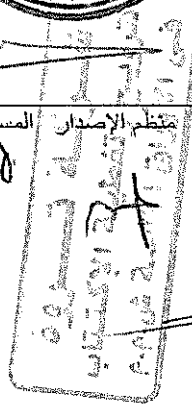
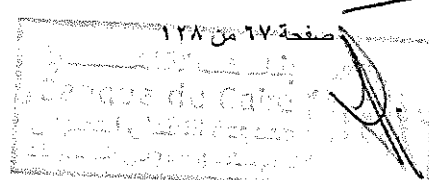
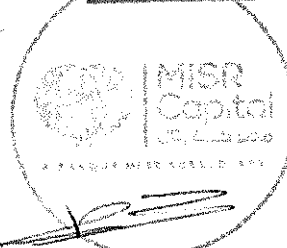
KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون
مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

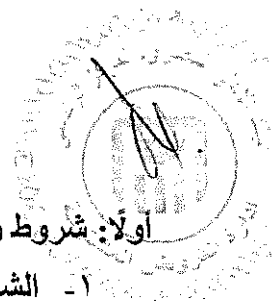
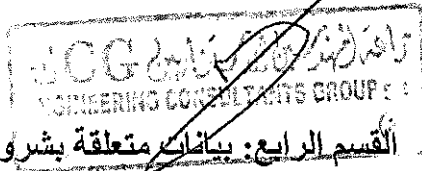
مستشار القانوني
مؤرجو وضامني التغطية

منظم الإصدار

الشركة المستفيدة

الشركة المصدرة





أولاً: شروط وأحكام الإصدار

١- الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومدير المشروع:

الشركة المصدرة / نائب مالكي الصكوك: شركة ثروة للتصكيك ش.م.م.

الشركة المستفيدة: شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.

بالتضامن؛ سواءً منفردين أو مجتمعين.

مدير المشروع: شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.

سواءً منفردين أو مجتمعين.

٢- نوع الإصدار:

صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم، تطرح طرحاً خاصاً، وتفيد بشركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي وتفيد بالبورصة المصرية وتصدر على إصدار واحد ذي عائد متغير بالجنيه المصري.

٣- مدة الإصدار:

(١١٥) شهراً بحد أقصى، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٤- قيمة الإصدار:

مبلغ إجمالي ٣,٢٥١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير).

٥- الاكتتاب في صكوك المشاركة:

١٠٠% من قيمة صكوك المشاركة محل الإصدار يتم طرحها بالكامل من خلال طرح خاص بموجب مذكرة معلومات تطرح على الأفراد والمؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الملاحة المالية، وعندما تتم الإشارة إلى الصكوك/ صكوك المشاركة في هذه المذكرة فيقصد بها صكوك الإصدار الثالث هذا.

٦- عدد الصكوك:

٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك (فقط اثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرة آلاف صك).

٧- القيمة الاسمية للصك:

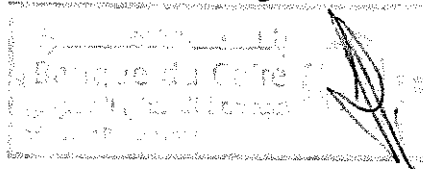
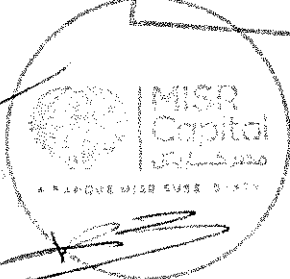
١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للصك الواحد تسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٨- حساب العائد على الصكوك:

- نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يحتسب بناءً على متوسط العائد على المبالغ

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة: منظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ٢٨ من ١٢٨



المستخدمة، أو غير المستخدمة مرجحًا بالوزن النسبي للمبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم. ويتم احتساب العائد على المبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم وفقًا لما يلي:

بالنسبة لكل مبلغ مستخدم من حساب الإصدار: يمثل سعر الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ الاستخدام مضافا إليه ١,٥%.

- بالنسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

ويتم احتساب عائد الصكوك على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون وذلك وفقاً للمعادلة الاسترشادية التالية:

القيمة الاسمية للصك × متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ × عدد الأيام الفعلية

٢٦٥ يَوْمًا

ويتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي.

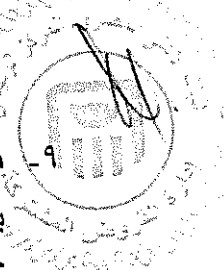
التغير في أسلوب احتساب العائد:

ويتغير عائد الصكوك وفقًا لمتوسط سعر العائد المطبق على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار، وكذا العائد المحقق على المبالغ غير المستخدمة في حساب الإصدار، ويتم صرف العائد شهرياً من الشهر التالي لخلق باب الاكتتاب، وذلك من حساب عائد الصكوك لدى وكيل السداد، كما يبدأ الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع بما يتفق مع الآلية المبينة في أولويات الصرف من حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك" ويتم سدادده من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند رقم (١١) من القسم الرابع بمذكرة المعلومات.

ومن المنفق عليه أن العائد المحقق على استثمار المبالغ غير المستخدمة بحساب الإصدار لدى وكيل السداد في أذن الخزنة أو في ودائع لدى البنوك المصرية المسجلة لدى البنك المركزي المصري قابل للزيادة والنقصان في ضوء العوامل الحاكمة لمدير الاستثمار التي من بينها مدة الاستثمار وطبيعة الأوعية المستثمر فيها، وكذلك السياسات النقدية السائدة في جمهورية مصر العربية.

من المتفق عليه أن العائد المتوقع في دراسة جدوى المشروع قد تم احتسابه في ضوء الظروف والمعطيات الحالية، وأنه قابل للتغير وفقاً للمتغيرات والسياسات النقدية والاقتصادية والظروف السائدة في جمهورية مصر العربية سواء بالزيادة أو النقصان، إلا أن مدير الاستثمار سوف يبذل قصارى جهده في تحقيق عائد مستقر على المبالغ المستخدمة من حصيلة الاكتتاب في الصكوك في ضوء بذله لعناية الرجل الحريص في أداء التزاماته ولا يعتبر تحقيق العائد المستقر التزاماً عليه.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجو وضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



٩- مواعيد سداد دفعات مالكي الصكوك:

يتم صرف الدفعات لمالكي الصكوك (وفقاً لتعريف دفعات مالكي الصكوك السابقة) في اليوم الـ ٣٠ (الثلاثين) من كل شهر، طوال عمر الإصدار مع ملاحظة أنه في يوم العمل التالي.

١٠- مكان سداد الدفعات:

يتم سداد العائد بالجنيه المصري بالنسبة لكافة الصكوك ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة.

١١- سداد دفعات مالكي الصكوك:

على الدين
التالي

يتم سداد الدفعات التي تستحق لمالكي الصكوك شهرياً طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك

(أ) عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

(ب) الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك: تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، وتستهلك الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سداده من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الآتي:

السنة	إجمالي الدفعات المتوقعة (جم)
2022	29,647,011
2023	114,574,188
2024	237,989,950
2025	329,944,861
2026	552,396,939
2027	818,894,202
2028	947,841,145
2029	1,017,281,295
2030	765,518,721
2031	253,551,222

يعد هذا الجدول استرشادياً، وقد يتغير تغيراً جوهرياً؛ وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية.

يتمثل عام ٢٠٣١ في الفترة من ٢٠٣١/٠١/٠١ حتى ٢٠٣١/٠٩/٣٠

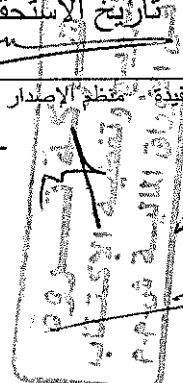
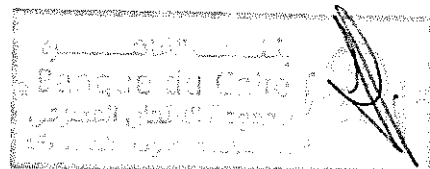
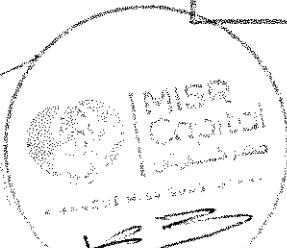
- في حالة وقوع أي من تواريخ السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

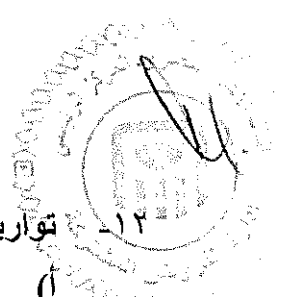
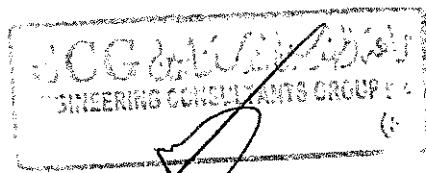
- لا تخل أحكام الاستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المستفيدة في الاستهلاك المبكر لكل/ أو جزء من قيمة الصكوك قبل تاريخ الاستحقاق كما هو موضح في البند رقم (١٢) أدناه من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق الاستهلاك المبكر قبل تاريخ الاستحقاق.

١٢٨ من ٧٠

١٢٨ من ٧٠

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: معظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضامون التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري:





١٢- تواريخ استهلاك رصيد الصكوك الجزئي أو الكلي

(أ) الاستهلاك الجزئي

تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في طرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع والواردات والنفقات بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة ويبدأ الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سدادته من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند (١١) من مذكرة المعلومات.

(ب) الاستهلاك المبكر الكلي (إطفاء الصكوك):

١. يجوز للشركة المستفيدة بعد الحصول على موافقة مالكي الصكوك القيام بالاستهلاك المبكر الكلي (إطفاء الصكوك) قبل تاريخ الاستحقاق النهائي لها بداية من الشهر الثالث عشر، وذلك بمراعاة أن تعلن عنه بوسائل النشر المحددة وفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية قبل ٣٠ يوماً من تاريخ الاستهلاك المبكر الكلي المختار مع إخطار الهيئة بالإعلان، ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سدادته وتاريخ هذا السداد، على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف إحدى الدفعات.

٢. في حالة قيام الشركة المستفيدة بالاستهلاك المبكر الكلي وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تلزم بسداد أي مبالغ أو تعويضات لمالكي الصكوك نظير ذلك الاستهلاك المبكر الكلي.

١٣- تاريخ الاستحقاق النهائي:

(١١٥) شهراً بعد أقصى تبدأ من تاريخ الإصدار.

١٤- ملخص الحقوق التي تمنحها الصكوك لمالكيها:

أ. تمنح الصكوك لمالكيها حقوق ملكية شائعة ومتساوية في موجودات صكوك المشاركة، وترتب لمالكيها حقوقاً متساوية فيما بينهم طوال عمر الإصدار دون تفضيل.

ب. الاشتراك في عضوية جماعة مالكي الصكوك واختيار ممثل قانوني من بينهم يتولى حماية مصالحهم المشتركة، على أن يتم الالتزام بالقواعد الواردة بالقانون ولائحته التنفيذية.

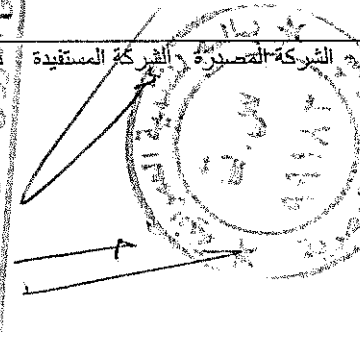
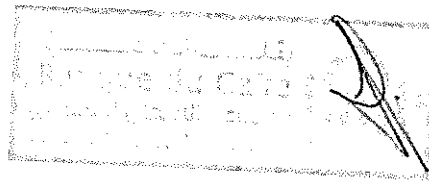
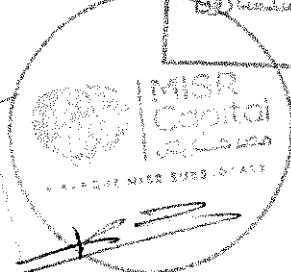
ج. الحق في متابعة استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات.

د. الحق في متابعة أية تصرفات تقوم بها الشركة المصدرة أو الشركة المستفيدة ومدير المشروع لا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك.

هـ. متابعة توزيع العوائد وإتمام استردادهم لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار.

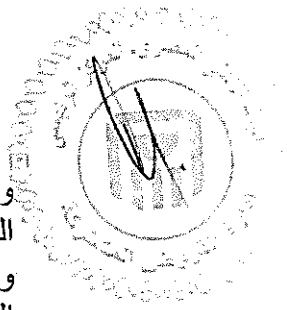
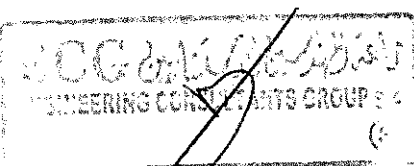
و. الموافقة على أي تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار من حيث أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك ومدة الإصدار وعوائده المتوقعة وطريقة توزيعها وواجبات

الشركة المصدرة - الشركة المستفيدة - منظم الإصدار - المستشار القانوني - مزود وضامو التغطية - مراقب الحسابات - المستشار المالي - المهندس الاستشاري



على الدين
وشاحي

ALC



والتزامات الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومدير المشروع ومنظم الإصدار وأصحاب الصكوك وإمكان تداولها أو استردادها. أو أي تعديلات جوهرية متعلقة بالخطة الزمنية والتصميمات الهندسية لتنفيذ المشروع، وذلك بناء على التقرير الصادر من المهندس الاستشاري المستقل.

ز. الحق في إنهاء عقد مدير المشروع في حالة تحقق أي حالة من حالات الإخلال المنصوص عليها بمذكرة المعلومات وتعيين مدير جديد للمشروع.

ح. الحق في التنفيذ بالبيع على موجودات صكوك المشاركة في حالة إخلال أي من الشركة المستفيدة و/أو مدير المشروع.

الضمانات المقدمة لمالكي الصكوك:

أ. يتم بيع الوحدات محل مشروع صكوك المشاركة إما نقدًا أو آجلًا مقابل إصدار العملاء لأوراق تجارية وتأمينات وفي بعض الحالات ضمان من الغير.

ب. إبرام بوالص التأمين على المشروع محل التصكيك لحين استكمال Construction All Risk Insurance Policy بالإضافة إلى Property Insurance Policy بعد استكمال المشروع على أن يكون المستفيد في هذه البوالص الشركة المصدرة بصفتها نائبًا عن مالكي الصكوك؛ وبحيث لا تقل القيمة التأمينية عن الرصيد القائم من المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار، أو كامل قيمة الوحدات المؤمن عليها أيهما أقل.

ج. إبرام الشركة المستفيدة لبوالص تأمين تجدد سنويًا ضد كافة أخطار الهلاك الكلي على الوحدات العقارية مكتملة الإنشاء طبقًا للتقرير المعتمد من الاستشاري الهندسي المستقل الخاصة بالمشروع محل التصكيك.

د. قيام الشركة المستفيدة بحالة كافة حقوقها في خطابات الضمان المقدمة من الموردين أو المقاولين أو أي طرف آخر متعاقد معه (إن وجدت) لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك إلى الشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك.

هـ. قيام الشركة المستفيدة بحالة حقوقها في كافة عقود المقاولات والتوريدات وتقديم الخدمات... إلخ إلى الشركة المصدرة.

الغرض من الإصدار:

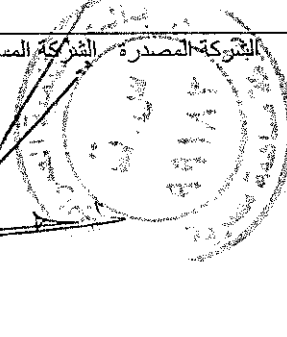
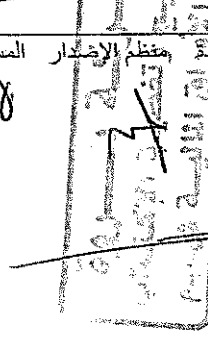
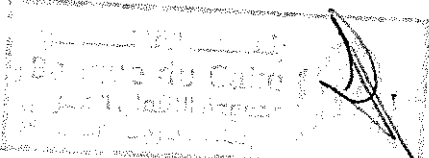
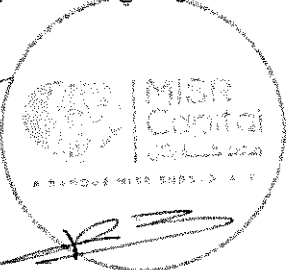
هو إصدار صكوك مشاركة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءًا من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإنتاج وفقًا للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانيًا من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

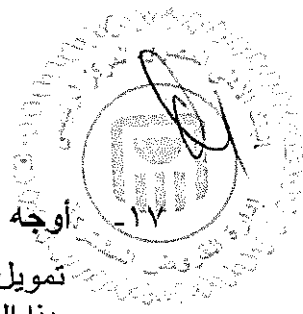
وتصدر الصكوك بإصدار واحد بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري موزعة على عدد ٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك الواحد، وتطرح طرحًا خاصًا، وتقيد بشركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي، كما تقيد بالبورصة ومدتها بحد أقصى ١١٥ شهرًا، تبدأ اعتبارًا من تاريخ الإصدار.

وذلك لتمويل المشروع محل التصكيك الخاص بالشركة المستفيدة على النحو الوارد أعلاه في التعريفات والتفسيرات.

KPMG
محاسبون شامسون ومستشارون

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري





أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك:

تمويل تنفيذ المشروع محل التصكيك خلال فترة الإتاحة، على أن يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

على الدين

المخاطر المرتبطة بصكوك المشاركة:

- ١٨

تعرف المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصكوك بأنها الأسباب التي قد تؤدي إلى خسارة العائد المحقق فعلياً عن العائد المتوقع قبل الدخول في الاستثمار في المشروع محل التصكيك؛ مما قد يعرض استثمارات مالكي الصكوك إلى مخاطر عدم السداد الكلي أو الجزئي؛ ولذلك يجب على المستثمر النظر بحرص إلى كافة المخاطر المذكورة بمذكرة المعلومات، وأن يكون مدرجاً للعلاقة المباشرة بين العائد ودرجة المخاطرة؛ حيث إنه كلما رغب المستثمر في أن يحصل على عائد أعلى يتوجب عليه أن يتحمل درجة أكبر من المخاطر تبعاً لتلك العوامل. وسوف يعمل مدير المشروع على الحد من آثار تلك المخاطر في ضوء خبرته السابقة في هذا المجال، وفي هذا الشأن تجدر الإشارة إلى:

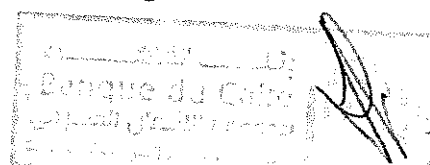
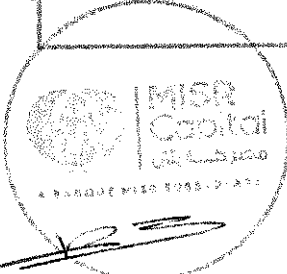
- إن المصدر الأساسي والوحيد لسداد مستحقات مالكي الصكوك هو التدفقات النقدية الناتجة عن المشروع محل التصكيك.
 - إمكانية الاستهلاك المبكر كلياً للصكوك (إطفاء الصكوك).
 - وتتمثل تلك المخاطر وطرق التحوط منها على النحو التالي:
- المخاطر المرتبطة بالمشروع محل التصكيك:
- المخاطر المرتبطة بالتصميمات الهندسية للمشروع محل التصكيك.

إن المخاطر المرتبطة بالتصميمات الهندسية للمشروع محل التصكيك تتمثل في:

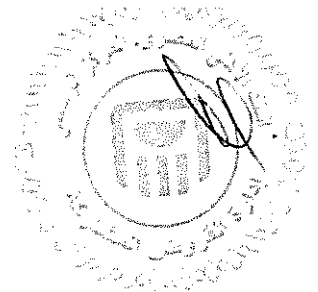
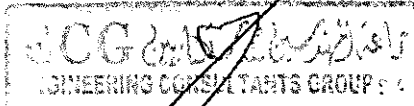
- مخالفة التصميمات الهندسية للاشتراطات البنائية المفروضة من الجهات المختصة والجهة مانحة الأرض.
- إعداد تصميمات هندسية غير مناسبة لطبيعة الأرض المقام عليها المشروع محل التصكيك.
- التأخير في إعداد التصميمات الهندسية.
- الحاجة إلى تعديل التصميمات الهندسية أثناء تنفيذ المشروع محل التصكيك.

ويتم الحد من هذه المخاطر من خلال قيام المهندس الاستشاري المستقل بمراجعة التصميمات الهندسية للمشروع محل التصكيك، والتأكد من مطابقتها للاشتراطات والتراخيص البنائية بالإضافة إلى المعاينة الدورية لموقع المشروع محل التصكيك للتأكد من التزام مدير المشروع بتنفيذ المشروع محل التصكيك طبقاً للتصميمات الهندسية والاشتراطات البنائية المفروضة من الجهات المختصة والإبلاغ عن أية تأخيرات أو انحرافات في التنفيذ إلى الشركة المصدرة في حينه.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجو وضامونو التغطية من راقبو الجيويات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



على الدين



كما أن مدير المشروع يحق له وفقاً للالتزامات الواردة في عقد مدير المشروع والتعديلات اللازمة على التصميمات والرسومات الهندسية الخاصة بالمشروع، محل التصييك أثناء تنفيذه، وبشرط ألا تؤثر تلك التعديلات سلباً على التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع محل التصييك.

المخاطر المرتبطة بعدم الحصول على التراخيص والموافقات:

يلتزم مدير المشروع بالحصول على التراخيص والموافقات المطلوبة لتنفيذ المشروع محل التصييك، وذلك وفقاً للتصميمات والموافقات الصادرة من الجهات المختصة، كما يقوم المهندس الاستشاري المستقل بمتابعة مدير المشروع في التنفيذ الفعلي للمشروع محل التصييك، وكذلك للتأكد من استيفاء كافة التراخيص والموافقات أو تجديدها.

مخاطر مرتبطة بعملية الإنشاءات:

تتمثل المخاطر المرتبطة بعملية الإنشاءات بالمشروع محل التصييك في الآتي:

- ارتفاع تكلفة الإنشاءات.

وقد تم التحوط من هذا الخطر في النموذج المالي عن طريق افتراض معدل زيادة سنوية في التكلفة المستقبلية للإنشاءات أخذاً في الاعتبار نسب التضخم المتوقعة، كما تم الأخذ في الاعتبار انعكاس تلك الزيادة في التكلفة على أسعار البيع بهدف الحفاظ على معدلات الربحية الكلية المستهدفة للمشروع محل التصييك، إلى جانب التزام مدير المشروع بتحمل أية زيادة التكاليف الاستثمارية عما هو وارد بالنموذج المالي.

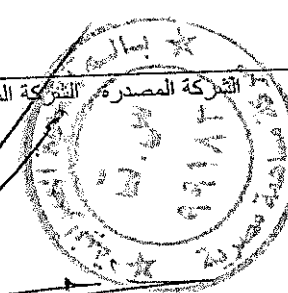
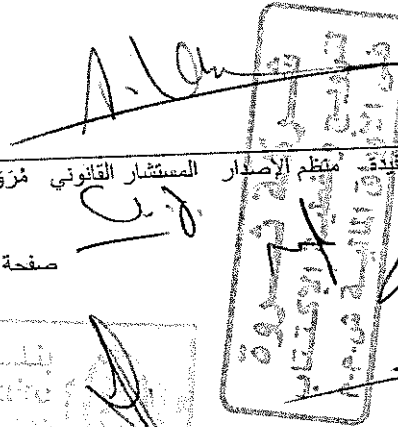
- تنفيذ المباني بالمخالفة للتراخيص والموافقات والمواصفات الفنية.
- إخفاق مدير المشروع في تنفيذ المشروع محل التصييك.

تم التعاقد مع أحد أكبر المكاتب الاستشارية ليقوم بدور الاستشاري الهندسي المستقل الذي يقوم بمتابعة مدير المشروع دورياً، والتأكد من تنفيذ المشروع محل التصييك طبقاً للتراخيص والموافقات الصادرة من الجهات المختصة وطبقاً للمقاييس والمعايير والمواصفات المصرية المعمول بها وذلك بالإضافة إلى ما يتمتع به مدير المشروع من خبرة وسمعة حسنة متمثلة في المشروعات السابق تطويرها وبيعها وإدارتها بمدينة القاهرة الجديدة و ٦ أكتوبر والساحل الشمالي.

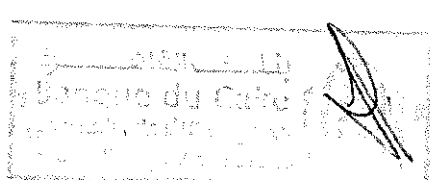
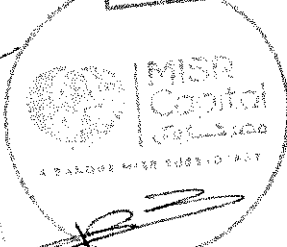
المخاطر التجارية/ التضخم:

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادي والسياسي أو فرض أو زيادة الضرائب، أو الرسوم القائمة أو استحداث ضرائب أو رسوم جديدة مما يعرض المشروع لخطر التآكل الجزئي لهامش الربح، وذلك في حدود التعاقدات القائمة فعلياً؛ حيث لا يتم إجراء أي تعديل على أسعار البيع لتلك التعاقدات في حالة زيادة التكلفة. ويتم الحد من هذا الخطر عن طريق قيام مدير المشروع بتطبيق سياسة بيعية وتسويقية للوحدات غير المباعة، بما يمكنه من تحقيق هامش الربح المستهدف للمشروع محل التصييك بعد اكتمال بيع وتنفيذ كافة وحدات المشروع محل التصييك.

كما تم التحوط أيضاً من مخاطر التضخم عند إعداد افتراضات النموذج المالي، ومن ثم الحد من تأثيره السلبي على قدرة مدير المشروع على استكمال تنفيذ المشروع محل التصييك.



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مَرْجُو وَضَائِفُ التَّغْطِيَةِ: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري:



قد يؤثر ارتفاع أسعار بيع العقارات إلى انخفاض الطلب على وحدات المشروع محل التصكيك، ومن ثم التأثير سلبيًا على قدرة مدير المشروع على تحقيق معدلات البيع المرجوة. ويقوم مدير المشروع بالتعامل مع ذلك اعتمادًا على ما يتمتع به من مركز مالي قوى وسمعة جيدة بالسوق وخبرات واسعة في هذا المجال عن طريق تعديل سياسته التسويقية والبيعية بما يمكنه من تقديم منتج ملائم يتماشى مع أية تغيرات في السوق العقاري.

ب. مخاطر انخفاض أسعار البيع:

إن انخفاض أسعار العقارات لن يؤثر على التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك سلبيًا فيما يتعلق بالوحدات المبيعة، أما بالنسبة للوحدات غير المباعة فيتم رسم السياسة التسعيرية لبيع الوحدات العقارية وفق بحوث تسويقية واقعية تشير إلى الاستقرار نسبيًا لعملية تسويق وبيع وحدات المشروع محل التصكيك بالأسعار ذاتها المفترضة خلال فترة الإصدار أخذًا في الاعتبار أن الانخفاض في أسعار العقارات سوف يتبعه انخفاض الطلب على مواد البناء وبالتبعية انخفاض التكلفة الاستثمارية.

مخاطر انخفاض التدفقات النقدية:

أ. انخفاض معدلات البيع:

يؤدي خطر انخفاض المبيعات بالمشروع محل التصكيك إلى انخفاض التدفقات النقدية؛ مما يؤثر سلبيًا على استكمال المشروع محل التصكيك وسداد مستحقات مالكي الصكوك. ولمواجهة هذا الخطر يقوم مدير المشروع بالتعاقد مع كبرى شركات التسويق العقاري التي تتمتع بخبرة عريقة في هذا المجال، وبالإضافة إلى ما لديه من قاعدة عريضة من العملاء، وكذلك وجود فريق مبيعات لدى مدير المشروع يصل إلى حوالي ١٢٠ بائع بالإضافة إلى المسوقين العقاريين الخارجيين الذين يقوموا بتسويق وبيع المشروع محل التصكيك. يضاف إلى ذلك الموقع المتميز للمشروع محل التصكيك؛ حيث يربطه العديد من المحاور الرئيسية بمدينة السادس من أكتوبر وطريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي مما يجعله مصدر جذب للعملاء المرتقبين.

ب. رغبة العملاء في إلغاء التعاقدات:

قد تشكل رغبة العملاء في عدم إتمام عقد البيع والرغبة في استرداد المبالغ المدفوعة مقدمًا وأية أقساط تم سدادها، ومن ثم تأثر التدفقات النقدية للإصدار؛ مما يؤثر سلبًا على سداد مستحقات مالكي الصكوك. والأمر الذي يحذر من هذا الخطر هو تضمن عقود البيع المبرمة بين الشركة المستفيدة والعملاء لمجموعة من الشروط تتيح لها الحق في الاختيار بين عدة بدائل وتتمثل في الآتي:

- ١- تملك الشركة المستفيدة الحق في الموافقة على طلب العدول عن الشراء أو رفضه.
- ٢- في حالة قبول الشركة المستفيدة للعدول يتم سداد المبالغ المسددة من العميل بالطريقة ذاتها التي سدد بها مخصصًا منها النسبة المنصوص عليها في عقد بيع الوحدة.

المبيعة كنعونضه بالإضافة إلى ذلك فإن مع افاقه الشركة المستفيدة على العدول تكون مشروطة بما يلي من إجراءات:

- وجود مشتر جديد للوحدة الملغاة.
- سداد العملاء المصروفات الإدارية والغرامات طبقاً لعقود البيع.
- استمرار العملاء في سداد الأقساط المستحقة لحين إعادة بيع الوحدة للغير.

ج. تنازل العميل عن الوحدة العقارية للغير:

قد يؤثر تنازل العميل الأصلي لعمل جديد غير ذي ملاءمة مالية في التأثير على سداد الأقساط المستحقة عليه في انخفاض التدفقات النقدية، وقد نصت عقود البيع على عدم أحقية العميل في التصرف والتنازل عن الوحدة بأي صورة من صور التصرف أو التنازل أو تقديمها كحصة عينية في شركة من أي نوع كانت أو بأي صورة من صور الاستغلال كالإيجار أو خلافه أو غير ذلك من التصرفات، أو تقرير حق ارتفاق عليها أو رهنها رسمياً إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الشركة المستفيدة، وفي حالة موافقة الشركة المستفيدة على التنازل يكون المتصرف إليه أو المتنازل لصالحه أو المنتفع أو المستغل مسؤولاً عن تنفيذ كافة شروط عقد البيع بموجب إقرار كتابي واعتباره خلفاً خاصاً أو عاماً للعميل الأصلي مع الأخذ في الاعتبار أنه سيتم إبرام عقد تنازل ثلاثي الأطراف بين المتنازل والمتنازل له ومدير المشروع كملحق لعقد البيع الأصلي، وإيداع أصل هذا العقد والمستندات المرفقة به لدى وكيل السداد؛ ولذلك يلتزم مدير المشروع بأن لا تقل التدفقات النقدية وكافة البنود والأحكام المالية في عقد التنازل للعميل الجديد (المتنازل له) عما هو متفق عليه في عقد العميل القديم (المتنازل).

د. تأخر العميل عن سداد الأقساط:

قد يؤثر تأخر العميل في سداد الأقساط المستحقة عليه في انخفاض التدفقات النقدية مما يؤثر سلباً على تنفيذ المشروع محل التصكيك والانتهاه منه وفقاً للجدول الزمني المحدد، وهو ما يترتب عليه التأثير بالسلب على سداد مستحقات مالكي الصكوك، إلا أنه قد تم النص في العقد المبرم بين العملاء والشركة المستفيدة على تعهد العميل بأنه في حالة تأخره عن سداد أي قسط من أقساط ثمن البيع سواء بسبب عدم صرف الشيك أو لأي سبب آخر فإنه يستحق عليه مبلغاً مساوياً للأضرار الواقعة نتيجة التأخير مقدراً بنسب مئوية من قيمة المتأخرات وفقاً لعقود البيع، وذلك بدءاً من تاريخ استحقاقها مع إسقاط آجال باقي الأقساط ويلتزم العملاء بسداد تلك المبالغ دفعة واحدة، بالإضافة إلى أي تكاليف إضافية تتحملها الشركة المستفيدة بما في ذلك زيادة الأسعار في مواد البناء والتشييد والتشطيبات ومعدلات التضخم وذلك دون اعتراض أو معارضة من العملاء.

كما يحق للشركة المستفيدة في حالة استمرار تأخر العميل عن دفع الأقساط المستحقة عليه لمدة شهرين فسخ العقد مع العميل اتفاقياً دون حاجة إلى إعدار أو تنبيه أو إعلان أو استصدار حكم من القضاء يقضي بفسخه، وبالتالي يصبح عقد بيع الوحدة العقارية للعميل كأن لم يكن. ومن ثم، يحق للشركة المستفيدة التصرف في الوحدة المباعة وملحقاتها للغير بكافة أنواع التصرفات المقررة قانوناً للمالك في ملكه - وذلك على النحو الذي يراه محققاً

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

هـ. مخاطر التركيز:



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجو وضمانو التغطية مراقبي الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإ

تتمثل الأسباب التي قد تؤدي إلى تحقق خطر سحب الأرض المقام عليها المشروع محل التصكيك في عدم قيام الشركة المستفيدة بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه مع الجهة المانحة للأرض أو عدم الالتزام بالغرض من المشروع محل التصكيك أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ أو عدم الالتزام بتنفيذ مكونات المشروع محل التصكيك سواء الجزء الذي يخص الشركة المستفيدة أو الجزء المخصص للجهة مانحة الأرض كحصة عينية. وتتعهد الشركة المستفيدة بتلافيها للأسباب المؤدية لسحب الأرض، وذلك بتعهداتها بالوفاء بكافة الالتزامات المتفق عليها مع الجهة مانحة الأرض، مما يتيح لها إمكانية بيع الوحدات العقارية للعملاء (المدينون) والاحتفاظ بالأرض المقام عليها المشروع محل التصكيك، وللحد من هذا الخطر سيقوم المهندس الاستشاري المستقل بمراقبة مدير المشروع دورياً للتأكد من وفائه بالالتزامات التعاقدية المرتبطة بالتنفيذ مع الجهة مانحة الأرض.

المخاطر المرتبطة بإدارة المشروع محل التصكيك:

مخاطر التحصيل:

قد يواجه مدير المشروع معوقات في تحصيل التدفقات النقدية الناتجة عن المشروع محل التصكيك نتيجة لعدم قدرة بعض العملاء على الوفاء بالتزاماتهم؛ مما يؤثر سلباً على تنفيذ المشروع محل التصكيك والانتهاه منه وفقاً للجدول الزمني المحدد وسداد مستحقات مالكي الصكوك، ويقوم مدير المشروع بمواجهة هذه المخاطر من خلال فريق ذي خبرة كبيرة في تنفيذ هذا الدور ومتابعة العملاء في السداد متابعين مستمرة لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة، وكذلك حق مدير المشروع في التنفيذ على الوحدات العقارية طبقاً لما جاء بعقود البيع من التزامات تقع على عاتق العملاء. كذلك يلتزم مدير المشروع بإرسال بيان ربع سنوي يعكس التحصيلات من الحسابات المجنبية والرئيسة لوكيل الحساب الوسيط متضمناً كافة المبالغ المحصلة من مقدمات حجز وأقساط، وكذلك حالات التأخير عن السداد من قبل العملاء والإجراءات التي قام بها لاستيفاء المبالغ التي تأخر العملاء عن سدادها وتوريدها فوراً إلى الحساب الوسيط عند تحصيلها.

إفلاس مدير المشروع:

قد يؤدي إفلاس مدير المشروع إلى عدم القدرة على استكمال تنفيذ المشروع محل التصكيك وتحصيل التدفقات النقدية؛ مما يؤثر سلباً على سداد مستحقات مالكي الصكوك، وقد تمت مواجهة ذلك الخطر عن طريق:

إلزام مدير المشروع بإيداع المبالغ فور تحصيلها في الحساب الوسيط طوال عمر الإصدار.

القيام بأعداد بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر متضمناً كافة المبالغ المحصلة من التدفقات النقدية للمشروع والمودعة بالحساب الوسيط يوضح موقف تحصيلات العملاء عن الفترة محل البيان حتى نهاية عملية التصكيك.

وللتحوط من مخاطر توريد التدفقات النقدية لحسابات أخرى غير الحسابات الخاصة بالإصدار تقوم الشركة المصدرة بإمسك دفاتر مستقلة للإصدار الثالث محل مذكرة المعلومات عن الحسابات الخاصة بأية إصدارات تصكيك أخرى لها، وكذلك يقوم مدير المشروع بإمسك دفاتر مستقلة للمشروع محل التصكيك عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركته، أو أي أنشطة أو مشروعات أخرى قد يكون قد أبرم عقود إدارة وتحصيل بشأنها، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الإدارة والتحصيل، كما يلتزم مدير المشروع ببذل عناية الرجل الحريص في أدائه لكافة التزاماته بموجب عقد مدير المشروع محل التصكيك وما ورد بمذكرة المعلومات.

المخاطر العامة المالية والاقتصادية المؤثرة على المشروع محل التصكيك:

من المعلوم أن الأوضاع الاقتصادية التي مرت بها المنطقة والأوبئة قد تركت أثراً سلبياً على الأسواق المالية المصرية خلال الفترة السابقة، إلا أنها في طريقها إلى التحسن، ولكن ذلك لا يمنع من وجود آثار سلبية قد تؤدي إلى التأثير على أعمال المشروع محل التصكيك وأوضاعه المالية أو نتائج عملياته، ومن هذه المخاطر ما يلي:

مخاطر الائتمان:

وتؤثر مخاطر الائتمان التي تنتج من عدم قدرة عملاء المشروع على سداد الأقساط الخاصة بهم إلى انخفاض التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك، والأمر الذي يحد من هذا الخطر هو أن مدير المشروع محل التصكيك يقوم بمتابعة التحصيل واتخاذ الإجراءات اللازمة في حال تعثر أي من العملاء من خلال التنفيذ على الوحدات العقارية، وتنفيذ ما جاء من التزامات تعاقدية طبقاً لما هو متفق عليه بعقود بيع الوحدات العقارية ومنها التنفيذ بموجب الأوراق التجارية الضامنة.

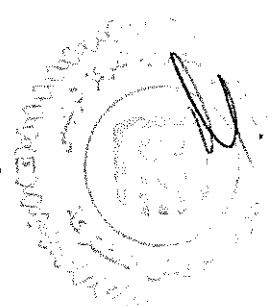
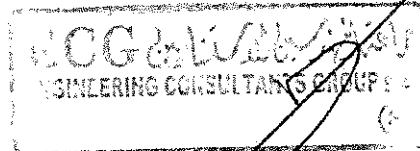
مخاطر التغير في أسعار العائد على الاستثمار:

من المتفق عليه أن العائد المتوقع من الاستثمار في المشروع محل التصكيك قد تم احتسابه في ضوء الظروف والمعطيات الحالية، وأنها قابلة للتغير وفقاً لمتغيرات السياسات النقدية السائدة في جمهورية مصر العربية سواء بالزيادة أو النقصان، إلا أن مدير الاستثمار سوف يبذل قصارى جهده وأن يعمل بعناية الرجل الحريص في تحقيق عائد مستقر على المبالغ المستخدمة من حصيلة الاكتتاب في الصكوك في ضوء الخبرات المتراكمة لديه ولا يعتبر تحقيق العائد المستقر التزاماً عليه.

كما سيتم استثمار المبالغ غير المستخدمة من حصيلة الاكتتاب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ويكون هذا العائد متغيراً وقابل للزيادة والنقصان في ضوء العوامل الحاكمة لمدير الاستثمار التي من بينها مدة الاستثمار وطبيعة الأوعية الاستثمارية، وكذلك الحسابات النقدية السائدة في جمهورية مصر العربية.

مستشار القانوني
مستشار مالي
مراقب الحسابات
المستشار المالي المستقل
المهندس الاستشاري

الشركة المصرية للصكوك المستفيدة - تنظيم الإصدار - مستشار القانوني - مزوجو وظالمو التغطية - مراقب الحسابات - المستشار المالي المستقل - المهندس الاستشاري



● مخاطر الظروف القاهرة العامة وانتشار الجوائح العارضة:

وهي تتمثل في حدوث اضطرابات سياسية أو أوبئة أو غيرها من الأوبئة. العوائد بالبلاد وبدرجة قد تؤدي إلى التأخر المؤقت في سداد مستحقات مالكي الصكوك في مواعيد استحقاقها، وهو نوع من المخاطر لا تزول إلا بعد زوال أسبابها، ويتم تلافي عواقبها عن طريق بذل عناية الرجل الحريص في الالتزام بألية تنفيذ المشروع محل التصكيك المذكور بمذكرة المعلومات وبتطبيق المعايير والقواعد المعمول بها في هذا الشأن، والامتثال بتطبيق القرارات الصادرة من الهيئة والجهات المسؤولة بالدولة.

١٩- إيداع الصكوك لدى شركة مصر للمقاصة:

تبدأ إجراءات تسجيل الصكوك المصدرة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في الصكوك، وسوف تتم الإشارة إلى الصكوك والعوائد الخاصة بهم على نحو يميزهم عن أية صكوك أخرى قد تقوم الشركة بإصدارها لاحقاً.

٢٠- قيد الصكوك بالبورصة المصرية:

تبدأ إجراءات قيد الصكوك بالبورصة اعتباراً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، وستتم موافاة الهيئة بما يفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال أسبوعين من تاريخ غلق باب الاكتتاب، على أن تتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية المصرية بالبورصة، وسوف تتم الإشارة إلى الصكوك والعوائد الخاصة بها على نحو يميزهم عن أية صكوك أخرى قد تقوم الشركة بإصدارها لاحقاً.

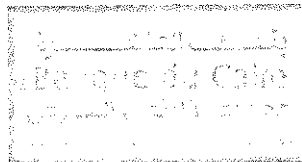
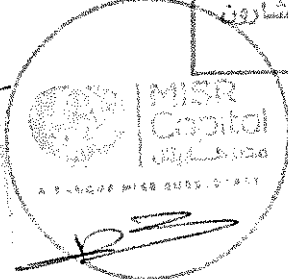
وتتمثل هذه الإشارة في الإصدار الثالث لصكوك المشاركة بمبلغ ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري.

٢١- جماعة مالكي الصكوك:

تتكون من مالكي الصكوك للإصدار ويكون غرض هذه الجماعة حماية المصالح المشتركة لمالكي الصكوك ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، ويتم تكوين جماعة مالكي الصكوك بحد أقصى ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، ويكون لها ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره وتعيينه في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، ويجوز لكل من أعضاء الجماعة أن يطلب من الهيئة تعيين ممثل لجماعة مالكي الصكوك، ويصدر قرار من رئيس الهيئة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إلى الهيئة وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية للقانون، كما يجب على مالكي الصكوك تقديم إقرار عند الاكتتاب يرفق بسند الاكتتاب يفيد بالرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام إلى جماعة مالكي الصكوك يقدم إلى البنك متلقي الاكتتاب، ويلتزم البنك متلقي الاكتتاب بإرسال صورة ذلك الإقرار إلى الهيئة وصورة إلى شركة التصكيك.

تتكون جماعة مالكي الصكوك إذا رغب الاشتراك في عضويتها من مالكي صكوك أكثر من نصف قيمة الإصدار، ويكون لها ممثل قانوني ونائب له يتم اختياره من بين أعضائها، وعلى أن يكون ممثل جماعة مالكي الصكوك أو نائبه شخصاً طبيعياً سواء كان ذلك بصفته الشخصية أو بصفته ممثلاً عن شخص معنوي وألا تكون لهما علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة المصدرة أو مصلحة تتعارض مع مصلحة جماعة مالكي الصكوك، فإذا لم يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره يكون على الشركة المصدرة إبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية بطلب تعيين ممثل للجماعة التي تصدر بدورها قراراً بتعيين ممثل للجماعة خلال شهر من

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة من الإصدار المستشار القانوني مروجو وضمانو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك م.م

تاريخ وصول الطلب إلى الهيئة، وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، ويشترط ألا يكون للممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة المصدرة أو الأطراف المرتبطة بعملية التصكيك، وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها وعلى الأخص ما يلي:

- متابعة استخدام حصيلة الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات.
- الحق في متابعة أية تصرفات تقوم بها الشركة المصدرة أو الشركة المستفيدة، لا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك.
- متابعة توزيع العوائد الخاصة بالصكوك وإتمام استرداد مالكي الصكوك لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار وفقاً لمذكرة المعلومات.
- الموافقة على أية تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار من حيث أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك ومدة الإصدار وعوائده المتوقعة وطريقة توزيعها وواجبات والتزامات الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار وأجال الصكوك وإمكان تداولها واستردادها. أو أي تعديلات جوهرية متعلقة بالخطة الزمنية والتصميمات الهندسية لتنفيذ المشروع، وذلك بناء على التقرير الصادر من المهندس الاستشاري المستقل.
- الالتزام بما تضمنته مذكرة المعلومات من اختصاصات أخرى مرتبطة بالإصدار، مع قيامه بأداء مهامه بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة بالإصدار في الأحوال التي تستوجب ذلك.
- الدعوة لاجتماع جماعة مالكي الصكوك فوراً لعرض أي بيانات أو معلومات قد تؤثر تأثيراً جوهرياً على الصكوك أو على معدلات إنجاز المشروع محل التصكيك، وكذا عرض الإجراءات التي اتخذها مدير المشروع لمواجهة ذلك.

كما يمثل الجماعة أمام 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 الصكوك فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الحاضرين وتصدر القرارات، بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد الشركة المصدرة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

في حالة عدم حصول مالكي الصكوك بنهاية مدة الإصدار على أصل الصك والعائد المستحق عليها يدعو مالكو الصكوك بصفقتهم ملاكاً لموجودات عملية التصكيك لاتخاذ الإجراء المناسب الذي يحافظ على حقوقهم.

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

٢٢- التكاليف طوال عمر الإصدار:

أ. تكاليف الإصدار.

ب. تكاليف المشروع.

ج. التكاليف الاستثمارية للمشروع محل التصكيك.

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضمانو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

تم اقتراض بيع كافة الوحدات السكنية المتبقية على خطط بيعية لمدة ١٠ سنوات عبارة عن ٢,٥% دفعة مقدمة وسداد المتبقي على أقساط ربع سنوية، تم اقتراض بيع الوحدات التجارية على خطط بيعية لمدة ٦ سنوات، عبارة عن ٥% دفعة مقدمة وسداد المتبقي على أقساط ربع سنوية.

تم افتراض وجود نسبة إلغاء التعاقدات تصل إلى ١٠% من المبيعات على أن يلتزم مدير المشروع بإعادة بيع تلك الوحدات حال قبولها لإلغاء التعاقد خلال ١٢ شهرًا من تاريخ الإلغاء، وبما لا يقل عن سعر البيع الأولي.

في ضوء الخطة البيعية المبينة أعلاه لكل نوع من أنواع الوحدات على حدة فإن إجمالي المبيعات السنوية المتوقعة وفقاً للجدول التالي:

(000)	2021	2022	2023	2024	Total
Villas	-	1,493,740	471,756	-	1,965,496
Townhouses	66,446	84,529	176,216	-	327,191
Twin Houses	10,098	12,552	63,577	-	86,227
Apartments	593,722	613,903	624,332	-	1,831,958
Finishing Sales	164,440	166,706	156,932	-	488,079
Commercial	-	-	1,029,901	1,776,578	2,806,479
	834,706	2,371,431	2,522,713	1,776,578	7,505,429

(ب) معدلات التحصيل:

تم اقتراض معدلات التحصيل التالية في احتساب التدفقات النقدية الداخلة للمشروع أو تلك التي تستقطع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية:

Time	T+0	T+30	T+60	T+90	T+120	T+150	T+180	T+210	T+240	T+270	T+300	T+330	T+360
Collected amounts	67.0%	5.0%	5.0%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%	0.8%	0.3%

(ج) الأتعاب المتوقع صرفها لمدير المشروع:

تتقسم هذه الأتعاب إلى قسمين:

الأول: أتعاب تصرف للشركة للصرف على إدارة العمليات كعمولات وكلاء البيع ومصاريف التحصيل والتسويق وغيرها من المصاريف التي تقوم الشركة بصرفها والتي تقدر وفقا للنموذج المالي بحوالي ٦٩٢,١ مليون جنيه ويتم صرفها كل ثلاثة أشهر طوال عمر الإصدار بدء من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى تمام سداد حقوق مالكي الصكوك بواقع نسبة من الأوراق التجارية المودعة لدى البنك التجاري الدولي (بعد استبعاد الأوراق التجارية المرتدة).

الثاني: أتعاب مقابل التكاليف الادارية المتعلقة بالعمليات الإنشائية خلال فترة الإنشاء ومقدرة بحوالي ٢٣٠,٥ مليون جنيه وتصرف كل ثلاثة أشهر بواقع ٣.٥% من التكاليف الإنشائية المنصرفة فعلياً ويتم صرفها في ضوء التقرير ربع السنوي الصادر من المهندس الاستشاري المستقل الذي يفيد بالالتزام بنسب الإتمام (مع وجود نسبة سماح في التأخير تصل إلى ١٠%).

الشركة المصدرة الشركة



قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المستفيدة (بالم هيلز للتعمير ش.م.م) على
صكوك المشاركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/١٣

١- النظر في قيام الشركة بالحصول على تمويل لمشروع باديا عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة ثروة للتصكيك ش.م.م.

القرار الأول: وافق الحاضرون (بالإجماع) على قيام الشركة بالحصول على تمويل للمنطقة A1-1 بمساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة من مشروع باديا عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة ثروة للتصكيك ش.م.م وتفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الخاصة بالمشروع محل صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والإصدار واعتماد مذكرة معلومات الاكتتاب في الصكوك وإجراء أية تعديلات عليهما في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة العامة للرقابة المالية.

٢- النظر في عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به:

القرار الثاني: وافق الحاضرون (بالإجماع) على عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به، وتفويض الأستاذ/ أحمد فتحي عطالله بصفته مفوضاً بالتوقيع والأستاذ/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس إدارة منتدب للشؤون المالية ومفوض بالتوقيع (مجتمعين) في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات، بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

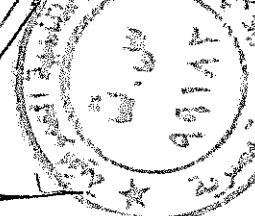
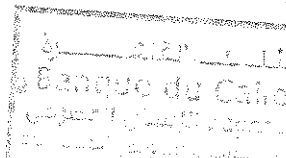
رابعاً: قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المستفيدة (بالم للتنمية العمرانية ش.م.م) على عقد إصدار صكوك المشاركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٣.

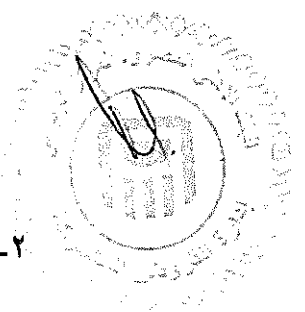
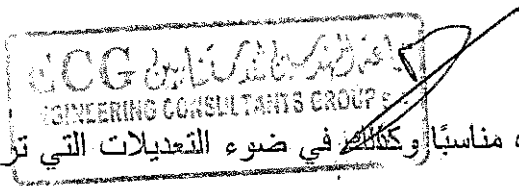
١- النظر في قيام الشركة بالحصول على تمويل لمشروع "باديا" عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ، بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة ثروة للتصكيك ش.م.م.

القرار الأول: وافق الحاضرون (بالإجماع) على قيام الشركة بالحصول على تمويل للمنطقة A1-1 بمساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة من مشروع باديا، عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة ثروة للتصكيك ش.م.م وتفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الخاصة بالمشروع محل صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والإصدار واعتماد مذكرة معلومات الاكتتاب في الصكوك وإجراء أية تعديلات

الشركة المستفيدة: منظمة الإصدار المستشار القانوني: مَرْجُو وَضَامَتُو، التغطية: مراقب الحسابات، المهندس المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٨٥ من ١٢٨





عليهما في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة العامة للشريعة الإسلامية المالية.

٢- النظر في عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به:

القرار الثاني: الموافقة على عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام مبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به، وتفويض الأستاذ/ أحمد فتحي عطالله بصفته رئيس مجلس الإدارة والأستاذ/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس إدارة (مجتمعين) في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

خامساً: قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المصدرة شأن إصدار صكوك المشاركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٩

١- النظر في قيام الشركة بإصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بصفقتها نائبة عن مالكي الصكوك في الإصدار الثالث بحد أقصى ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (فقط ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) لتمويل مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة").

وافقت الجمعية بالإجماع على قيام الشركة بإصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بصفقتها نائبة عن مالكي الصكوك في الإصدار الثالث بحد أقصى ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (فقط ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) لتمويل مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة").

٢- تحديد أسس احتساب العائد الذي سيغله الصك:

وافقت الجمعية بالإجماع على أسس احتساب العائد المتوقع أن يغله الصك بأن يحتسب بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه مرجحاً بالوزن النسبي لأرصدهم ويتم احتساب عائد الصكوك على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون، وذلك وفقاً للمعادلة الاسترشادية التالية:

القيمة الاسمية للصك × متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ × عدد الأيام الفعلية
٣٦٥ يوماً

٣- النظر في الدراسة الخاصة بالإصدار الثالث

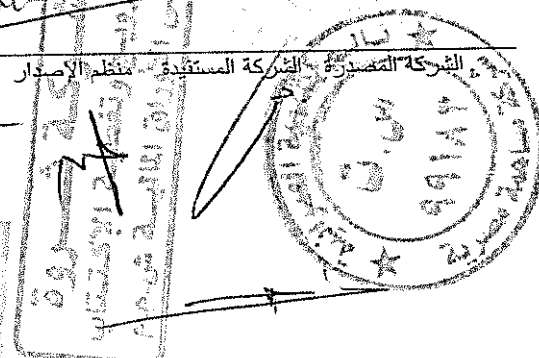
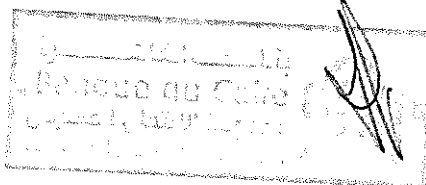
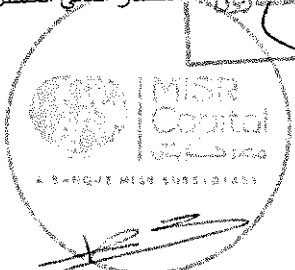
وافقت الجمعية بالإجماع على الدراسة الخاصة بالإصدار الثالث والمعدة من قبل الشركة.

٤- النظر في عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والملاحق والتعهدات والالتزامات المرتبطة به، الخاصة بالإصدار الثالث:

KPMG حجاز حسن

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مرقو و ضابطو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٨٦ من ١٢٨



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك ش.م.م

وافقت الجمعية بالإجماع على عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والملاحق والتعهدات والالتزامات المرتبطة به، والمزمع إبرامه مع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة") وشركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م بصفتها منظم الإصدار.

٥- النظر في تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الخاصة بالإصدار الثالث واعتماد مذكرة المعلومات:

وافقت الجمعية على تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الخاصة بالإصدار الثالث محل صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية واعتماد مذكرة معلومات الاكتتاب في الصكوك وإجراء أية تعديلات في ضوء ما يراه مناسباً، وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة العامة للرقابة المالية.

النظر في تفويض ممثل عن الشركة في التوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات المرتبطة بالإصدار الثالث للشركة واعتماد الشروط التفصيلية النهائية للإصدار:

وافقت الجمعية بالإجماع على تفويض الأساتذة/ عمرو محمد لمعي أو أيمن الصاوي محمود منفردين أو مجتمعين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

سادساً: الإجازة الشرعية للصكوك:

قرار لجنة الرقابة الشرعية الفرعية: بموجب الخطاب الصادر منها للشركة المصدرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ وافقت اللجنة على توافق مذكرة معلومات الاكتتاب في صكوك المشاركة وعقد إصدار الصكوك والملاحق المرتبطة به مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

سابعاً: الإقرارات والتعهدات:

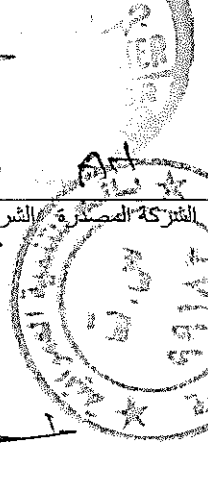
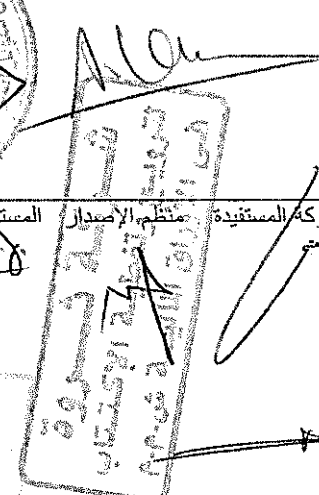
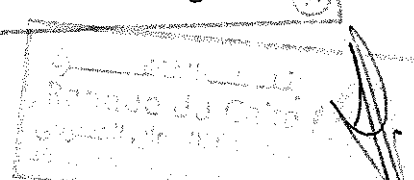
- (١) تقر الشركة المستفيدة في تاريخ مذكرة المعلومات أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات فيما يخصها ويخص المشروع محل التصكيك صحيحة ودقيقة وعلى مسؤوليتها، وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات، وأنه لم يتم إغفال أي وقائع جوهرية قد تجعل أياً منهم غير صحيح أو غير مكتمل.
- (٢) تقر الشركة المصدرة بالالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في كل ما يخص الإصدار الثالث طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية والمركزية طوال عمر الإصدار.
- (٣) تقر الشركة المستفيدة أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات صحيحة ودقيقة وعلى مسؤوليتها، وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات و/أو المقدمة إلى الهيئة العامة للرقابة المالية و/أو الشركة المصدرة و/أو أي من أطراف عملية التصكيك، وأنه لم يتم إغفال أي وقائع جوهرية قد تجعل أياً منهم غير صحيح أو غير مكتمل.

Sarwa Sukuk S.A.E.



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مزوج وضمائم التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

مستشارين قانونيين ومستشارين
صفحة ٨٧ من ١٢٨



٢٠٢٢

يقر مدير المشروع أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات صحيحة ودقيقة وعلى مسؤوليته، وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات و/أو المقدمة الى الهيئة العامة للرقابة المالية و/أو الشركة المصدرة و/أو أي من أطراف عملية التصكيك، وأنه لم يتم إغفال أي وقائع جوهرية قد تجعل أيًا منهم غير صحيح أو غير مكتمل.

يقر كل من منظم الإصدار والشركة المصدرة أنه في حالة عدم اكتمال عملية إصدار الصكوك لعدم التغطية أو لأي سبب آخر بأن يصدر تعليمات للبنك متلقي الاكتتاب في الصكوك بأن يرد جميع المبالغ التي تم تحصيلها كاملة وذلك في خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاء مدة الاكتتاب.

تقر الشركة المستفيدة بأنه قد تم إعداد البيانات المالية المستقبلية المستند إليها في تقرير المستشار المالي المستقل على أساس بيانات حديثة وعلى تقديرات مناسبة للوقت الذي أعدت فيه.

تتعهد الشركة المستفيدة بالحصول على كافة التصاريح والتراخيص والموافقات الجوهرية المطلوبة من أي جهة حكومية أو إدارية أو أي سلطة أخرى لتشغيل واستمرار تنفيذ واستكمال كامل مراحل مشروع الشركة محل التصكيك وفقا لما يطلبه القانون والمحافظة على سريان ونفاذ تلك التصاريح والتراخيص والموافقات.

تقر الشركة المصدرة وتضمن أن ملكية المشروع محل التصكيك تهدف فقط لإصدار الصكوك، وأنه بمجرد انتقال ملكية المشروع محل التصكيك لها فإنه لا يجوز لها أو أي من أطراف عملية التصكيك التصرف فيه عن طريق البيع أو الرهن أو نقل الملكية أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طول مدة الإصدار، وذلك دون الإخلال بما يقوم به مدير المشروع من بيع للوحدات العقارية بمناسبة ممارسته لأداء التزاماته المنصوص عليها في مذكرة المعلومات (وذلك دون الإخلال بحق الشركة المصدرة بالتنفيذ على تلك الأصول في حالة عدم قيام مدير المشروع بأداء التزاماته، بهدف الحفاظ على حقوق مالكي الصكوك).

يقر كل من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار بأنهم شركات مساهمة مصرية مؤسسة وقائمة وفقاً للقوانين المصرية وأن لهم مقرات داخل جمهورية مصر العربية، وأن لهم سلطة تملك أصولهم ومزاولة نشاطهم كما يمارسونه في الوقت الحالي.

يقر كل من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أن لهم الصلاحية الكاملة لإبرام مستندات التصكيك وتوقيعهم وتنفيذهم، وأنهم قد استوفوا جميع الموافقات والتراخيص والإجراءات اللازمة لذلك.

يقر كل من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار كل فيما يخصه أن إبرامهم لمستندات التصكيك لا يتعارض أو يخالف بشكل جوهري أي قوانين أو لوائح أو قرارات أو نظامهم الأساسي أو أي موافقات أو تراخيص صادرة بهذا الصدد أو اتفاق أو مستند ملزم لهم أو أي من أصولهم أو يكون سببا في تعجيل استحقاق أي مديونية أخرى عليهم.

يقر كل من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أنه لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قد تؤثر على صحة ونفاذ مستندات التصكيك.

(١٣) يتعهد مدير المشروع بالإفصاح عن الأحداث الجوهرية فور وقوعها لتمكين الشركة المصدرة من الإفصاح الفوري للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني وجماعة مالكي الصكوك عن الأحداث الجوهرية.

تتعهد الشركة المصدرة بموافاة البورصة والهيئة ببيان المسدد من الصكوك والعوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سدادها منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر يوما (١٥) من تاريخ الاستحقاق.

(١٥) يتعهد مدير المشروع بموافاة الممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك وذلك في حالة طلبه أو طلب الشركة المصدرة بشهادة موقعة من عضوين من أعضاء مجلس إدارة الشركة المستفيدة تفيد بعدم حدوث أية حالة إخلال واستمرارها.

يتعهد مدير المشروع بإعداد بيان معتمد من مراقب الحسابات كل ثلاثة أشهر للشركة المصدرة ولوكيل السداد وشركة التصنيف الائتماني والهيئة متضمنا كافة المبالغ لحالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل العملاء والإجراءات التي قام بها تنفيذا لعقود البيع للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر العملاء عن سدادها وتوريدها فورًا إلى الحساب الوسيط.

(١٧) تتعهد شركة التصكيك بإعداد قوائم مالية دورية وسنوية للأصل محل التصكيك معتمدة من مراقب حسابات شركة التصكيك.

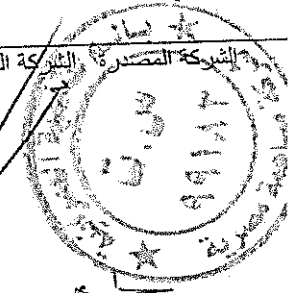
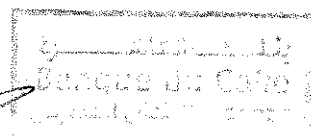
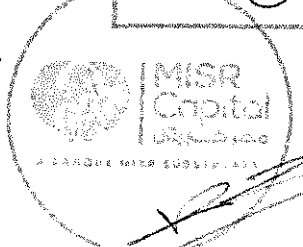
(١٨) تضمن وتتعهد الشركة المستفيدة أنه لن يتم خصم أية مساحة من أرض المشروع محل التصكيك في مقابل الحصة العينية المنصوص عليها في عقد المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١، وأنه في حالة طلب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الحصول على الحصة العينية الخاصة بها من أرض المشروع محل التصكيك فإن الشركة المستفيدة تتعهد وتلتزم بتعويض مالكي الصكوك عن ذلك وسداد كافة التدفقات النقدية عن هذه المساحة المخصصة في مقابل الحصة العينية من مواردها الذاتية وتوريدها إلى حساب التحصيلات خلال مدة حدها الأقصى ٥ أيام من تاريخ إخطار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لها بذلك.

(١٩) تقر وتتعهد الشركة المستفيدة بعدم إبرام أي من عقود قروض أو التسهيلات أو عقود التمويل أو أية معاملات مالية أخرى في المستقبل مع طرف ثالث تكون من شأنها التأثير على التدفقات النقدية للإصدار و/أو ترتيب أي التزام من شأنه تعطيل أو تأخير أو إعاقة تحويل التدفقات النقدية من الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط (البنك التجاري الدولي- مصر) إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد طوال عمر الإصدار.

(٢٠) تقر وتتعهد الشركة المستفيدة بإصدار تعليمات نهائية غير قابلة للإلغاء الصادرة موجهة إلى البنك وكيل الحساب الوسيط لتحويل مستحقات الشركة المستفيدة من الحسابات الرئيسية والمجنية إلى حساب التحصيلات كل يوم خميس من كل أسبوع وتسليمه إلى وكيل السداد في موعد أقصاه ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب في صكوك الإصدار بالكامل.

تقر وتتعهد الشركة المستفيدة أنه في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب والتوقيع مع هيئة المجتمعات الجديدة على عقد حساب وسيط مع وكيل حساب وسيط آخر، تلتزم الشركة المستفيدة بإصدار تعليمات نهائية غير قابلة للإلغاء مطابقة للتعليمات الصادرة للبنك التجاري الدولي- مصر (وكيل الحساب الوسيط) المودعة لدى وكيل السداد ضمن المستندات المودعة لدى الأخير بمناسبة هذا الإصدار.

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: هفظم الإصدار: المستشار القانوني: مَرْجُو وَضَامُو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري



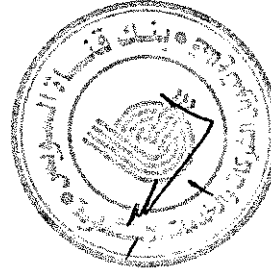
(22)

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسوق للتصكيك ش.م.م.

الشركة المستفيدة: ملطم الإصدار المستشار القانوني: مُرَاجُو وضمانو التغطية مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري:

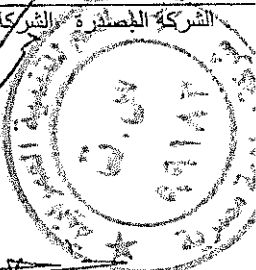
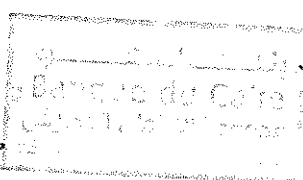
وكما ذكرنا سابقاً فإن ارض المشروع مخصصة للشركة المستفيدة من خلال عقد المشاركة الموقع
بينها وبين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، على أن يتم نقل ملكية المرحلة الأولى من الأرض
(حوالي ٢٦٩,٤ فدان) المعنية بعقد المشاركة إلى مالكي الصكوك فور سداد إجمالي المبلغ المستحق
بالكامل للمرحلة الأولى (٢,٢٦٧ مليار جنيه مصري). كما تتمثل موجودات صكوك المشاركة في
الوحدات العقارية و ملحقاتها وأي انشاءات أخرى قائمة بالمشروع محل التصكيك قبل تاريخ غلق باب
الإكتتاب وما يرتبط بها من ضمانات متمثلة على سبيل المثال وليس الحصر في عقود بيع الوحدات
العقارية و ما يرتبط بها من أوراق تجارية ، بالإضافة إلى حصة الشركة المستفيدة في عقود بيع
الوحدات العقارية سواء قبل أو بعد تاريخ غلق باب الإكتتاب في الإصدار وما يرتبط بها من أوراق
تجارية مرتبطة حتى نهاية عملية التصكيك هذا و تنتقل ملكية موجودات الصكوك المشاركة بموجب
عقد الإصدار إلى مالكي الصكوك عند تاريخ غلق باب الإكتتاب وينوب عنهم في ذلك الشركة
المصدرة (شركة ثروة للتصكيك) حتى نهاية عملية التصكيك. على أن تؤول كافة موجودات الأصول
المتبقية (إن وجدت) في نهاية عمر الصكوك إلى الشركة المستفيدة مرة أخرى.

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "BBB" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه
من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والعوائد في مواعيدها ذو جودة متوسطة Average
Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة
بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها . كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر
في نفس الدرجة. كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخسارة المتوقعة على المستثمرين حتى
وقت إستحقاق الصكوك. ومن وجهة نظر شركة ميريس، فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد العوائد في
التوقيت المحدد لها وكذا سداد رصيد الصكوك (أصل الصكوك) في تاريخ إستحقاق الصكوك.



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للتصكيك ش.م.م

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة تنظيم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندسين الإستشاري





على الدين

ونشا القسم الخامس: وصف المشروع محل التصكيك

وشركاهما

ALC

أولاً: وصف المشروع:

مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة")، وذلك لتمويل مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة") المتمثل في تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات والخدمات الأساسية وغير الأساسية، ومستحقات أرض المشروع محل التصكيك المرتبطة بإنشاء مشروع عمراني متكامل مشترك مع هيئة المجتمعات العمرانية والمقام تحديداً على مساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة- بمدينة السادس من أكتوبر باسم "باديا"، على أن يتم التمويل على أساس المشاركة فيما بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك في إيرادات المشروع محل التصكيك؛ بحيث تستخدم حصيلة الاكتتاب في تمويل أي عجز محقق في حساب المشروع اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى انتهاء فترة الإتاحة على أن يتم تمويل الجزء المتبقي من التكلفة الاستثمارية (الذي يتم صرفه من حساب المشروع بعد انتهاء فترة الإتاحة) من حصيلة الإيرادات المتاحة في حساب المشروع وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه. ويمثل الصك حصة شائعة في ملكية موجودات صكوك المشاركة وفقاً لتعريفها الوارد بمذكرة المعلومات.

كما يتولى مدير المشروع إدارة المشروع محل التصكيك لحساب الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك، على أن يتم نقل ملكية موجودات المشروع للشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك طوال عمر الإصدار وحتى سداد مستحقات مالكي الصكوك بالكامل.

ثانياً: آلية تنفيذ تصكيك المشروع:

(١) في تاريخ الإصدار وفور الحصول على عدم الممانعة من الهيئة، يقوم متلقي الاكتتاب بتحويل حصيلة الاكتتاب في الصكوك إلى حساب الإصدار لدى وكيل السداد بعد خصم مصاريف الإصدار المذكورة في البند رقم (٥) من القسم السادس من مذكرة المعلومات (بيانات الاكتتاب والأحكام العامة والتتويه) التي يتم توريدها إلى حساب تكاليف الإصدار.

(٢) يقوم وكيل السداد بالصرف من حصيلة الاكتتاب في الصكوك المتاحة في حساب الإصدار لتمويل أي عجز محقق في حساب المشروع اعتباراً من تاريخ الإصدار حتى انتهاء فترة الإتاحة، أو تمام استخدام كافة المبالغ المتاحة في حساب الإصدار وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه؛ بحيث يتم تحويل المبالغ المطلوبة للاستخدام من حساب الإصدار إلى حسابات المشروع وفقاً للتعليمات الصادرة من الشركة المصدرة للصرف على ما يلي:

- التكاليف الاستثمارية للمشروع المتعلقة بالتكاليف الإنشائية، وذلك بناء على تعليمات مدير المشروع وبعد تأكد وكيل السداد من استيفاء موافقة المهندس الاستشاري المستقل على مبلغ الاستخدام وتوافق الصرف لما هو منصوص عليه في مذكرة المعلومات.

اتعاب مدير المشروع وبعد تأكد وكيل السداد من توافق الصرف لما هو منصوص عليه في مذكرة المعلومات.

التكلفة الاستثمارية للمشروع المتعلقة بمستحقات أرض المشروع في تاريخ التسوية السنوي التي تبلغ ٢,٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط ملياران ومائتان وسبعة وستون مليون جنيه مصري) وفقاً لخطاب هيئة المجتمعات العمرانية بتاريخ ٢٠٢١/١/٢١ مسدد منها في ٢٠٢١/٠٩/٣٠ مبلغ ٧٤١,٧٤٩,٢٧١ جم (فقط سبعمائة وواحد وأربعون مليوناً وسبعمائة وتسعة وأربعون ألفاً

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضابطو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

ومائتان وواحدون وسبعون جنيهاً مصرياً (لا غير) وفقاً لحساب الشركة المستفيدة (مرفق
٢٠٢٢/٠٣/١٧ ويتم سداد المبلغ المتبقي البالغ ١,٥٢٥,٢٥٠,٧٢٩ جم (فقط مليار وخمسمائة
 وخمسة وعشرون مليون ومائتان وخمسون ألف وسبعمائة وتسع وعشرون جنيهاً مصرياً)
 خصماً من الحساب الوسيط المفتوح لدى وكيل السداد بخضم حصة لهيئة المجتمعات العمرانية
 الجديدة أسبوعياً تعادل ٢٦% من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات السكنية، وتتم تسوية
 المبالغ المستحقة سنوياً لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في شهر أبريل من كل عام مع ما تم
 خصمه من الحساب الوسيط لصالح هيئة المجتمعات العمرانية، وفي حال عدم كفاية المبالغ
 المخصصة من الحساب الوسيط لسداد تلك المستحقات كما هو وارد في جدول التدفقات النقدية
 لكل عام ("الحصة المالية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة") المذكورة في ملحق تعديل عقد
 بيع أرض المشروع المؤرخ في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ كما هو وارد في مذكرة المعلومات يقوم وكيل
 السداد بناء على تعليمات الشركة المصدرة بتحويل المبالغ المتبقية لسداد كامل مستحقات الهيئة
 سنوياً في شهر أبريل من كل عام، وفي تاريخ انتهاء فترة الإتاوة يقوم وكيل السداد بتحويل
 كامل الرصيد القائم في حساب الإصدار (إن وجد) إلى حساب الاستهلاك ليتم استخدامه في
 الاستهلاك الجزئي/ الكلي لرصيد الصكوك في الشهر التالي.

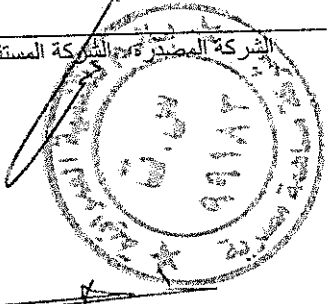
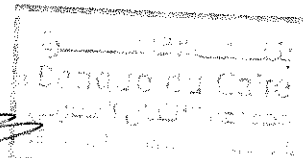
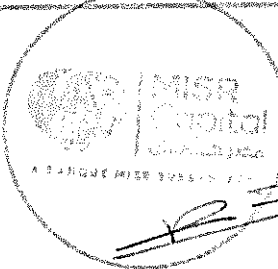
(٣) يتم استثمار المبالغ غير المستخدمة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية على أن يتم صرف المبالغ المحققة شهرياً من هذا الاستثمار إلى مالكي الصكوك.

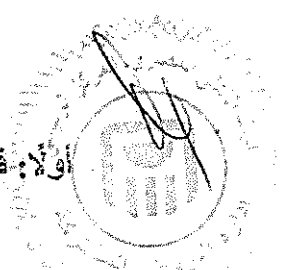
٤) تقوم الشركة المستفيدة في تاريخ الإصدار بإيداع صافي القيمة الحالية لكامل قيمة تكاليف الإصدار حتى نهاية عملية التصكيك وسداد كافة مستحقات مالكي الصكوك (إجمالي القيمة الحالية لتكاليف الإصدار مخصوماً منها قيمة مصاريف الإصدار المذكورة في البند رقم (٥) من القسم السادس من مذكرة المعلومات (بيانات الاكتتاب والأحكام العامة والتنويه) وذلك في حساب تكاليف الإصدار لدى وكيل السداد ويتم استثمار المبالغ المتاحة في هذا الحساب لأعلي عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

٥) يقوم وكيل السداد بالصرف من حساب تكاليف الإصدار وفقاً للتعليمات الصادرة من الشركة المصدرة، وتشمل هذه التكاليف -على سبيل الحصر- أتعاب شركة التصنيف الائتماني ومنظم الإصدار ومراقب الحسابات والمستشار القانوني وأتعاب المستشار المالي المستقل وأتعاب المحققين الاستشاري المستقل وأتعاب اللجنة الشرعية الفرعية ورسوم تسجيل الإصدار لدى شركة مصر للمقاصة ورسوم قيد الإصدار في البورصة ورسوم ترخيص الإصدار لدى الهيئة ومصاريف الإعلان بالصحف عن صرف دفعات الصكوك، وكذا الإعلان بالصحف عن الدعوة لانعقاد جماعة مالكي الصكوك.

٦) يتم توريد إيرادات المشروع وكافة المتحصلات الأخرى الناشئة بموجب عقود بيع الوحدات العقارية إلى الحساب الوسيط المفتوح لدى وكيل الحساب الوسيط الذي بدوره يقوم بتحويل حصة الشركة المستفيدة إلى الحساب الفرعي المفتوح لديه أيضًا وفقًا لما يلي:

الشركة المصدر في الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مَرْجُو وضامتي التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإستشاري





أولاً: قبل تمام سداد مستحقات أرض المشروع محل التصكيك:

- نسبة ٧٤% من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات السكنية من عقود بيع الوحدات العقارية (التي يمكن أن تزيد في حالة زيادة المبالغ المخصومة من الحساب الوسيط المفتوح لدى وكيل الحساب الوسيط عن مستحقات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ولا يجوز أن تقل عن ٧٤%)؛ حيث يتم تحويل نسبة الـ ٢٦% المتبقية إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لسداد مستحقات أرض المشروع محل التصكيك.

- نسبة ١٠٠% من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات والمساحات التجارية الإدارية وأي ملحقات أخرى للوحدات العقارية.

- يستثنى من متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية كل من المتحصلات الخاصة بمردودات المبيعات وودائع الصيانة؛ حيث يتم الإبقاء على مردودات المبيعات لدى وكيل الحساب الوسيط في حساب مجنب لديه للصرف بمعرفته بناءً على تعليمات مدير المشروع، أما فيما يتعلق بودائع الصيانة فيتم تحويلها مباشرة من الحساب الفرعي إلى حساب خاص لدى مدير المشروع.

ثانياً: بعد تمام سداد مستحقات أرض المشروع

اعتباراً من تاريخ سداد مستحقات أرض المشروع يلتزم مدير المشروع بتوريد ١٠٠% من المتحصلات الخاصة بعقود بيع الوحدات العقارية.

وفي جميع الأحوال يستثنى من متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية كل من المتحصلات الخاصة بمردودات المبيعات وودائع الصيانة؛ حيث يتم الإبقاء على مردودات المبيعات لدى وكيل الحساب الوسيط في حساب مجنب لديه للصرف بمعرفته بناءً على تعليمات مدير المشروع، أما فيما يتعلق بودائع الصيانة فيتم تحويلها مباشرة من الحساب الفرعي إلى حساب خاص لدى مدير المشروع.

وبعد قيام وكيل الحساب الوسيط بتوريد المبالغ المشار إليها عاليه أسبوعياً وبناءً على تعليمات الشركة المستفيدة غير القابلة للإلغاء يقوم وكيل الحساب الوسيط بتحويل حصتها من كامل المبالغ المتاحة في الحسابات الرئيسة والمجنبة إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد.

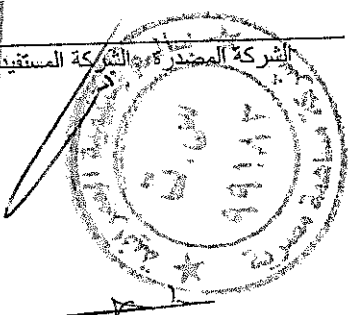
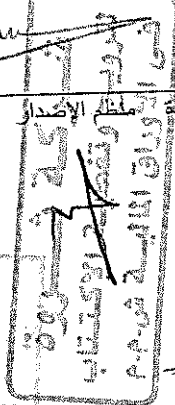
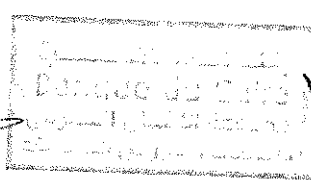
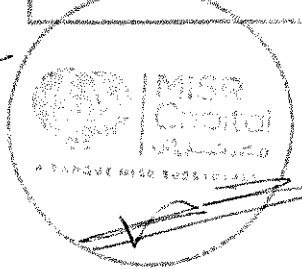
يقوم وكيل السداد بتحويل الرصيد القائم في هذا الحساب (حساب المتحصلات) بصفة يومية إلى حساب المشروع (بعد حجز القيمة المتوقعة صرفها لدفعات مالكي الصكوك خلال الشهر والقيمة المتوقعة لتكاليف المشروع خلال الشهر ذاته فيما عدا أتعاب مدير المشروع)؛ بحيث تستخدم هذه المبالغ المحولة إلى حساب المشروع في الصرف على المتقني من التكلفة الاستثمارية ثم يقوم وكيل السداد بتحويل قيمة دفعات مالكي الصكوك وأتعاب وكيل السداد والشركة المصدرة ومدير المشروع لسدادها في مواعيدها وفق الآلية المنصوص عليها حتى انتهاء أجل الصكوك على أن يتم اتباع هذه الآلية شهرياً.

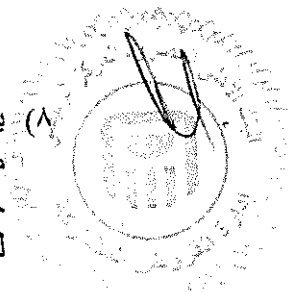
وفي جميع الأحوال يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب في أي وقت لأعلي عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك

KPMG حسن

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: مخطط الإصدار: المستشار القانوني: مزوجو وضائقو: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري





(٨) يقوم وكيل السداد بالصرف من حساب المشروع على التكاليف الاستثمارية وسداد مدفوعات مالكي الصكوك وأتعاب مدير المشروع خصمًا من هذا الحساب ثم من حساب الاستثمار أو الأرباح حسب العوائد حسب الأحوال كما يقوم وكيل السداد بالصرف من حساب المشروع وفقاً للتعليمات الآتية:

- صرف العائد المستحق لمالكي الصكوك على الرصيد القائم للمبالغ المستخدمة وتحويله إلى حساب عائد الصكوك

- صرف أتعاب وكيل السداد والشركة المصدرة وتحويلها إليهما مباشرة

- صرف التكلفة الاستثمارية مباشرة إلى المقاولين أو الموردين أو مقدمي الخدمات بموجب شيكات أو تحويلات مباشرة بموجب تعليمات مقدمة من مدير المشروع مرفقة بها موافقة المهندس الاستشاري المستقل على مبلغ الصرف المعني.

ويجوز بناء على تعليمات من مدير المشروع مرفقة بها موافقة المهندس الاستشاري المستقل على مبلغ الصرف المعني، أن يتم الصرف مباشرة إلى حساب خاص لدى مدير المشروع مفتوح لدى بنك وكيل السداد، ويقوم مدير المشروع بإصدار الشيكات والتحويلات مباشرة إلى المقاولين والموردين ومقدمي الخدمات على أن يقوم بموافاة وكيل السداد بما يفيد صرفها إلى الموردين أو المقاولين أو مقدمي الخدمات المعنيين من هذا الحساب فور التحويل أو تسليم الشيكات إلى الموردين والمقاولين على أن يكون ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ الصرف من حساب المشروع.

وفي جميع الأحوال لا يتم الصرف من حساب المشروع على التكاليف الاستثمارية إلا بعد اعتماد هذه التكاليف من المهندس الاستشاري المستقل، ويقوم وكيل السداد بالصرف في ذات يوم تقديم المستندات إليه أو بحد أقصى يوم العمل التالي.

- صرف مستحقات أرض المشروع.

- الاستهلاك الجزئي/ الكلي لرصيد الصكوك؛ بحيث يتم استخدام الرصيد القائم في أول كل شهر متى زاد عن ٢% من رصيد الصكوك في أول الشهر المعني لتحويله إلى حساب الاستهلاك وذلك لاستهلاك جزء من/ كل رصيد الصكوك بسداده إلى مالكي الصكوك في نهاية الشهر المعني مع الأخذ في الاعتبار الإبقاء على مبلغ يعادل نسبة ٢% من رصيد الصكوك في أول الشهر المعني بالحساب بصفة دائمة حتى نهاية عملية التصكيك.

- صرف أتعاب مدير المشروع وفق الآلية المنصوص عليها مسبقاً.

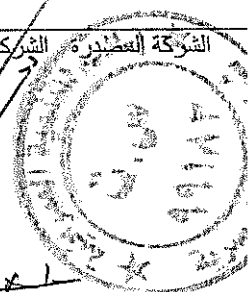
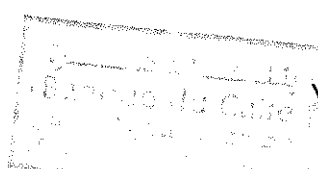
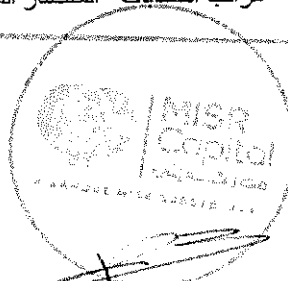
يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلي عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

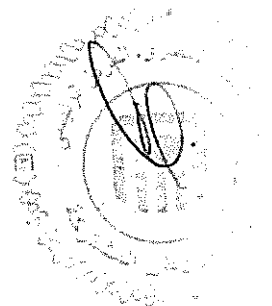
التكاليف الاستثمارية التي يتم صرفها من حساب المشروع تشمل كل ما هو وارد في تقرير المهندس الاستشاري المستقل؛ سواء تم صرفها قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب بواسطة مدير المشروع أو في تاريخ لاحق لتاريخ غلق باب الاكتتاب خصمًا من حساب المشروع ويتم صرف التكاليف المدفوعة بواسطة مدير المشروع قبل تاريخ غلق باب

شركة سوك س.أ.ع.
Sarwa Sukuk S.A.E.



الشركة المطبوعة - الشركة المستفيدة - مخطط الإصدار - المستشار القانوني - مزوَجَر وضامِن التغطية - مراقب الحسابات - المستشار المالي المستقل - المهندس الاستشاري





الاكتتاب والمنصوص عليها في النموذج المالي للمشروع بعد اعتماد المهندس الاستشاري المستقل لها وتقديم مدير المشروع ما يفيد صرفها للمقاولين و/أو مقدمي الخدمات.

- يتحمل مدير المشروع أي عجز في دفعات مالكي الصكوك سواء كان ذلك العجز ناتجاً عن - على سبيل المثال لا الحصر - نقص في المتحصلات و/أو المبيعات و/أو زيادة في التكاليف و/أو تغير في القوانين واللوائح أو لأي سبب آخر؛ حيث يقوم وكيل السداد بإخطار مدير المشروع بوجود عجز في دفعات مالكي الصكوك ومطالبته بسداد المبلغ المستحق الإصدار، ويلتزم مدير المشروع بتغطية هذا العجز خلال ١٠ أيام عمل (وبما لا يجاوز موعد الإعلان عن صرف دفعات مالكي الصكوك المقرر قانوناً بما لا يقل عن ١٥ يوماً من تاريخ صرف الدفعات) تلك الفترة من موارده الخاصة و/أو يتم الخصم من الأتعاب المستحقة لمدير المشروع (حال كفاية هذه المستحقات لتغطية هذا العجز) حتي يتم التصحيح أو سداد العجز، وفي حالة تحقيق أي فائض في التدفقات النقدية مستقبلاً، يجوز تسوية المبالغ التي قام بتغطيتها مدير المشروع سنوياً خلال عمر الإصدار من الفائض المحقق في التدفقات النقدية بعد سداد دفعات مالكي الصكوك بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك والهيئة العامة للرقابة المالية والتصنيف الائتماني، وفي حالة عدم تغطية المبالغ المطلوبة خلال الفترة المنصوص عليها لذلك يحق لمالكي الصكوك الرجوع على مدير المشروع ومطالبته بسداد الرصيد القائم من الصكوك، بالإضافة إلى أية مستحقات أخرى لهم خلال ١٥ يوماً من تاريخ إخطار مالكي الصكوك له بذلك.

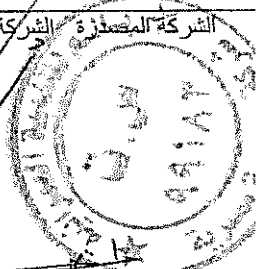
- يتحمل مدير المشروع أي زيادة في التكاليف الاستثمارية تحققت أو قد تتحقق نتيجة زيادة في أسعار المواد الخام أو أسعار حديد التسليح ومواد البناء أو أي سبب آخر عن الافتراضات الواردة بالنموذج المالي والمعتمدة من الاستشاري الهندسي المستقل؛ حيث تتم مقارنة تقرير الاستشاري الهندسي المستقل ربع السنوي بالتقرير الصادر في بداية عمر الإصدار على أن يقوم وكيل السداد بناء على تعليمات الشركة المصدرة وتقرير المتابعة الربع سنوي الصادر من المهندس الاستشاري المستقل بخصم نسبة الزيادة في التكاليف الاستثمارية (مقارنة بالتكاليف الواجب صرفها) من كل مستخلص صرف من حساب المشروع يتم تقديمه من مدير المشروع حتى نهاية عمر الإصدار ويلتزم مدير المشروع بتغطية هذه الزيادة خلال تلك الفترة من موارده الخاصة وتقديم المستندات الدالة على سداد تلك الزيادة و/أو يتم الخصم من الأتعاب المستحقة لمدير المشروع (حال كفاية هذه المستحقات لتغطية نسبة الزيادة في التكاليف الاستثمارية) مع تقديم المستندات الدالة على السداد أيضاً وفي حالة صدور تقرير لاحق من الاستشاري الهندسي المستقل يفيد حدوث أي انخفاض في نسبة الزيادة في التكلفة الاستثمارية مقارنة بالنسبة الواردة في التقرير الأصلي يلتزم مدير المشروع بتغطية الزيادة في التكلفة الاستثمارية المعدلة طبقاً لآخر تقرير لاحق. وفي حالة تحقيق فائض في التدفقات النقدية المحققة يغطي الزيادة في التكلفة الاستثمارية تتم تسوية المبالغ التي قام بتغطيتها مدير المشروع خلال عمر الإصدار سنوياً من هذا الفائض بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك والهيئة العامة للرقابة المالية والتصنيف الائتماني.

Sarwa Sukuk S.A.E.



أ. ل. ح.

الشركة المصدرة الشركة المستفدة منظم الإصدار المستشار القانوني مؤرجو وضامو التغطية مراقب الحسابات - المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



(٩) يقوم مدير المشروع بإدارة المشروع باسم الشركة المستفيدة وإصلاح الشركة المصدر وفقاً بصفقتها نائباً عن مالكي الصكوك وإيداع المبالغ المحصلة في الحساب الوسيط فور تحصيلها.

(١٠) يستحق مدير المشروع أتعاباً يتم سدادها خصماً من حساب المشروع لدى وكيل السداد وفقاً لآلية السداد التالية:

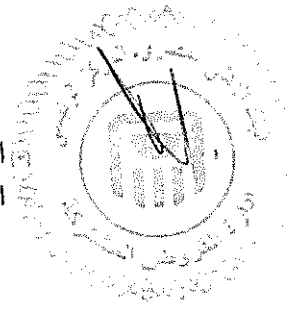
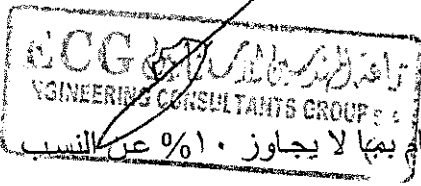
(١١) تستحق لمدير المشروع أتعاب إدارية خاصة بعمليات البناء والإنشاء بواقع نسبة ٣,٥% سنوياً من إجمالي المبالغ المنصرفة شهرياً من حساب المشروع لتمويل التكلفة الاستثمارية غير شاملة مستحقات أرض المشروع على أن تستحق شهرياً ويتم سدادها للمدير كل ثلاثة أشهر.

(١٢) بالإضافة إلى أتعاب إدارية خاصة بعمليات الإدارة بواقع نسبة سنوية من صافي الأرباح التجارية الخاصة بالأوراق التجارية الخاصة بإيرادات المشروع والمودعة لدى وكيل الحساب الوسيط في كل شهر تستحق هذه الأتعاب شهرياً وتصرف كل ثلاثة أشهر وفقاً لما يلي:

السنة	النسبة المستحقة
2021	4.00% سنوياً
2022	2.50% سنوياً
2023	2.25% سنوياً
2024	1.10% سنوياً
2025	0.75% سنوياً
2026	0.90% سنوياً
2027	1.10% سنوياً
2028	1.40% سنوياً
2029	1.90% سنوياً
2030	2.60% سنوياً
2031	3.75% سنوياً

ولتفادي اللبس يقصد بصافي رصيد الأوراق التجارية الخاصة بإيرادات المشروع كافة الأوراق التجارية المودعة لدى وكيل الحساب الوسيط بعد استبعاد أية أوراق تجارية مرتدة أو أوراق تجارية مستحقة ولم تسدد وكذا الأوراق التجارية المتعلقة بمردودات المبيعات ومبالغ الصيانة.

(١٣) ويتم سداد هذه الأتعاب خصماً من حساب المشروع لدى وكيل السداد إلى حساب مدير المشروع الخاص أو أي حساب يقرره ويخطر به وكيل السداد كل ثلاثة أشهر بشرط التزامه بكافة الالتزامات الواردة بمذكرة المعلومات وفي حالة إخلاله بأي من الالتزامات بخلاف الجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك يتم تأجيل صرف الأتعاب الخاصة بعمليات الإدارة لحين تصحيح حالة الإخلال هذه، أما في حالة إخلاله بأي من الالتزامات المتعلقة بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك وفقاً للتقرير المعتمد الصادر من المهندس الاستشاري المستقل الذي يفيد بعدم التزام مدير المشروع بالخطة الزمنية المعتمدة من المهندس الاستشاري المستقل وفقاً للتقرير الصادر منه ملحق رقم (٤)، وذلك في حالة زيادتها عن نسب التأخير المقبولة التي تقدر بما لا يزيد عن ١٠% عن النسب المعدة سلفاً في تقرير المهندس الاستشاري المستقل ففي هذه الحالة تستحق له الأتعاب، ولكن يتم تأجيل صرفها حتى تصحيح حالة الإخلال أو حتى انتهاء الأعمال الإنشائية وفقاً للجدول الزمني



المتفق عليه أيهما أقرب مع السماح بزيادة آخر على الإتمام بما لا يجاوز ١٠% عن النسب المتفق عليها في تقرير المهندسين الاستشاريين المستقلين.

وفي حالة إخفاق مدير المشروع في تحصيل المبالغ المستحقة بموجب عقود بيع الوحدات العقارية في المواعيد المنصوص عليها في تلك العقود يتم خصم كافة التدفقات النقدية المتأخر في تحصيلها لأكثر من ٢٧٠ يومًا من الأتعاب المستحقة له.

١٤) يتم استثمار المبالغ غير المستخدمة في حساب التحصيلات وحساب المشروع لدى وكيل السداد لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، على أن يعهد بذلك إلى مدير الاستثمار (شركة ثروة لإدارة الاستثمارات ش.م.م) على أن تتم إضافة المبالغ المحققة من الاستثمار إلى ذات الحساب الذي تم تنفيذ الاستثمار عليه وتستخدم وفقًا لأولوية استخدام المبالغ المتاحة في كل حساب. ويستحق مالكو الصكوك عائدًا شهريًا متغيرًا "عائد الصكوك" وهو ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقًا لدراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك اعتبارًا من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويستحق العائد شهريًا طوال عمر الإصدار حتى نهاية أجل الصكوك، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة؛ بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يحتسب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه برجاء بالوزن النسبي لأرصدهم ويتم احتساب سعر العائد على المبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم وفقًا لما يلي:

- بالنسبة لكل مبلغ مستخدم من حساب الإصدار: يمثل سعر الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ الاستخدام مضافًا إليه ١,٥%.
- بالنسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

ويتم احتساب عائد الصكوك على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون وذلك وفقًا للمعادلة الاسترشادية التالية:

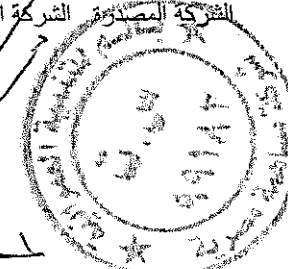
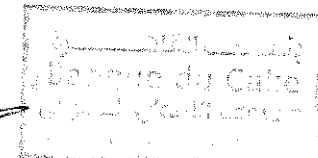
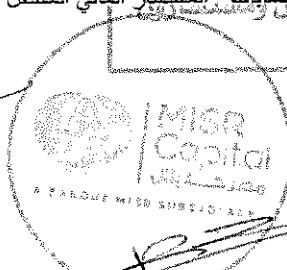
القيمة الاسمية للصك × متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ × عدد الأيام الفعلية

٣٦٥ يومًا

ويتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للتصكيك ش.م.م

المهندس الاستشاري



ويتم إصدار عائد الصكوك وفقاً لمتوسط سعر العائد المطبق على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار، وكذا العائد المحقق على المبالغ غير المستخدمة في حساب الإصدار، ويتم صرف العائد من حساب عائد الصكوك لدى وكيل السداد، كما يبدأ الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع بما يتفق مع الآلية المبينة في أولويات الصرف من حساب المشروع وقد يتم سداده من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند ١١ من القسم الرابع بمذكرة المعلومات "بيانات متعلقة بشروط وأحكام إصدار الصكوك".

يتم صرف الدفعات لمالكي الصكوك طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

(أ) عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءاً من تاريخ الإصدار ويتم سداد شهرية بدءاً من الشهر التالي لتاريخ الإصدار حتى نهاية عملية التصكيك.

(ب) الاستهلاك الجزئي لرصيد الصك: عبارة عن المبلغ المسدد من رصيد الصكوك لمالكي الصكوك على أن يبدأ هذا السداد اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع؛ بحيث يتم استخدام الرصيد القائم في أول كل شهر لتحويله إلى حساب الاستهلاك؛ وذلك لاستهلاك جزء من كل رصيد الصكوك بسداده إلى مالكي الصكوك في نهاية الشهر المعني مع الأخذ في الاعتبار الإبقاء على مبلغ يعادل نسبة ٢% من رصيد الصكوك في أول الشهر المعني بالحساب بصفة دائمة حتى نهاية عملية التصكيك وقد تم الاتفاق على الاستهلاك الجزئي بهذه الطريقة بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة.

(١٥) تنتهي عملية التصكيك في الحالات الآتية:

(أ) بنهاية مدة الإصدار و/ أو سداد كامل مستحقات مالكي الصكوك في موجودات صكوك المشاركة سواء نقدياً أو عينياً.

أو

(ب) عند استهلاك رصيد الصكوك استهلاكاً مبكراً كلياً (إطفاء الصكوك). أيهما أقرب.

وتؤول في نهاية عملية التصكيك كافة موجودات صكوك المشاركة إلى الشركة المستفيدة.

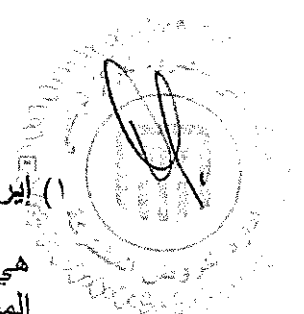
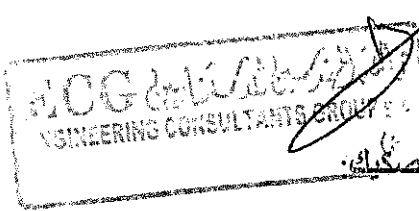
ثالثاً: إيرادات وخسائر المشروع:

يمثل كل صك حصة شائعة في ملكية المشروع محل التصكيك وترتب هذه الصكوك لمالكيها حقوقاً متساوية فيما بينهم طوال عمر الإصدار دون تفضيل، ولا يكون لمالك الصك حق الرجوع على أصول الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة أو ضمان استمرار بقاء موجودات أو أصول المشروع محل التصكيك و/ أو ضمان تحقيق عائد مقطوع أو منسوب لقيمة الصك.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للصكوك ش.م.م

KPMG
محاسبين معتمدين

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضمان: التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المستقل: المهندس الاستشاري



(١) إيرادات المشروع محل التصكيك

هي الإيرادات الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية (وفقا للتعريف عا) أو ملحقاتها المتمثلة - على سبيل المثال لا الحصر - في أماكن الانتظار إن وجدت و/أو أعمال تشطيب الوحدات وغيرها من الموجودات المتعلقة بالمشروع محل التصكيك التي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - مقدمات الحجز ودفعات التعاقد والأقساط الدورية المستحقة وأي مبالغ أخرى تستحق بموجب هذه العقود فيما عدا دفعات الصيانة التي يتم تحويلها أسبوعيا (بناء على التعليمات المستديمة غير القابلة للإلغاء الصادرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ من الشركة المستفيدة إلى وكيل الحساب الوسيط وملحق العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١) من الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات المفتوح لدى وكيل السداد على أن تستحق حصة الشركة المستفيدة عائد المشروع في نهاية عمر الإصدار.

ويتم تحويل هذه الإيرادات أسبوعياً بناء على حصة الشركة المستفيدة المتفق عليها في عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتعديله المبرم في ٢٠٢١/٦/٣٠ التي يقوم بتحويلها وكيل الحساب الوسيط إلى الحساب الفرعي بناء على عقد الحساب الوسيط الذي ينص على تحويل ما يلي:

١. نسبة ٧٤% (وقد تزيد وفقاً لما هو منصوص عليه في عقد الحساب الوسيط) من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات السكنية الموجودة في حساب مفتوح لدى وكيل الحساب الوسيط باسم (الحسابات المشتركة لإيرادات الوحدات رقم 100035809052 بالجنيه المصري ورقم 100035809017 دولار أمريكي بفرع القرية الذكية) وأي حساب بعملة أخرى مفتوح أو قد يتم فتحه لدى وكيل الحساب الوسيط لاحقاً لذا الغرض.

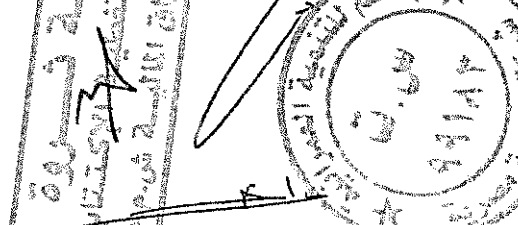
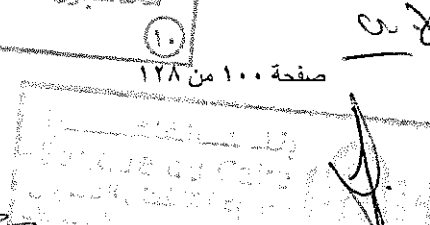
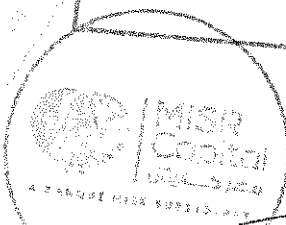
٢. نسبة ١٠٠% من المتحصلات الخاصة بأي مبيعات أخرى التي يتم إيداعها في حسابات مفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط باسم (الحساب المجنب لإيرادات التشطيبات وأي إيرادات أخرى ب رقم 100035809095 فرع القرية الذكية، الحساب المجنب لإيرادات المسطحات التجارية رقم 100035809117 فرع القرية الذكية، الحساب المجنب لإيرادات المسطحات الإدارية رقم 100035809109 بفرع القرية الذكية).

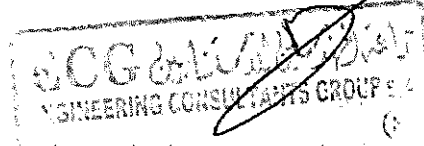
٣. بعد تمام سداد مستحقات أرض المشروع يقوم مدير المشروع بتحويل نسبة ١٠٠% من صافي متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية إلى حساب التحصيلات، وفي حال قيام الشركة المستفيدة بسداد مبلغ مقدماً من مستحقات أرض المشروع إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مواردها الخاصة بالنيابة عن مالكي الصكوك (بما يؤدي إلى تخفيض المبالغ المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الواردة في النموذج المالي) وبعد تقديم المستندات الدالة على ذلك (على أن تكون معتمدة/صادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) التي تفيد بخضم مبالغ من مستحقات أرض المشروع. ففي هذه الحالة يتم رد هذه المبالغ لها من المتحصلات التالية لانتهاؤ فترة الإتاحة بما لا يزيد عن ٢٦% من المتحصلات الشهرية بعد انتهاء فترة الإتاحة وسداد كامل مستحقات أرض المشروع حتى تمام رد المبالغ التي سددت من مستحقات أرض المشروع بموجب سداد الشركة المستفيدة لها مقدماً بالنيابة عن مالكي الصكوك، وبما لا يؤدي إلى تحميل المشروع أي تكاليف إضافية عما هو وارد في النموذج المالي على أن يتم ذلك بالتزامن مع التجديد السنوي لعملية التصنيف الائتماني وبعد تأكيد شركة التصنيف من أن نتائج المبيعات والتدفقات النقدية ومؤشرات أداء المشروع تتفق مع افتراضات النموذج المالي المعتمد عند الإصدار.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك ش.م.م

الشركة المبطنة الشركة المستفيدة - منظم الإصدار المستشار القانوني - مزوَج وصاحِب التغطية - مراقب الحسابات - المستشار المالي - المُنْدَس الإِسْتِشَارِي

صفحة ١٠٠ من ١٢٨





خسائر المشروع:

يتحمل مالكو الصكوك خسائر المشروع محل التصكك في حدود مساهمتهم، ويتحمل الشركة المستفيدة ومدير المشروع كافة الخسائر والمسؤوليات تجاه مالكي الصكوك الناتجة عن تقصيرهما أو إهمالهما في أداء التزاماتها الواردة بعقد الإصدار ومذكرة المعلومات والقانون.

رابعاً: رأس مال المشروع:

تبلغ التكاليف الاستثمارية اللازمة لإتمام إنشاء المشروع ٦,٧٨٨,٠١٤,٧٣٦ جنيهاً مصرياً، ووفقاً لما هو منصوص عليه في تقرير المهندس الاستشاري المستقل فقد تم سداد مبلغ ٢٠١,٦٩٥,٠٠٦ جم، قبل تاريخ إعداد النموذج المالي ويتبقى مبلغ ٦,٥٨٦,٣١٩,٧٣٠ جنيهاً مصرياً.

إجمالي المبالغ المسددة تحت حساب مستحقات أرض المشروع الذي يبلغ ٧٤١,٧٤٩,٢٧١ مليون جنيه مصري تم سدادها لهيئة المجتمعات ويتبقى مبلغ ٧١٢,٣٩٢,٧٨١ جنيهاً مصرياً يتم سدادها في عامي ٢٠٢٤ و ٢٠٢٥.

من واقع النموذج المالي للمشروع وما تم صرفه قبل تاريخ إعداد إجمالي المبالغ التي تم و/أو سيتم صرفها سواء لمستحقات أرض المشروع أو للتكاليف الاستثمارية ٨,٢٤٢,١٥٦,٧٨٩ جنيهاً مصرياً تم سداد مبلغ ٩٤٣,٤٤٤,٢٧٧ جنيهاً مصرياً قبل تاريخ إعداد النموذج المالي وسيتم تمويل ما تبقى من حصة الصكوك البالغة ٣,٢٥١,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً بالإضافة إلى ٤,٠٤٧,٧١٢,٥١٢ يتم تمويلها من متحصلات المشروع.

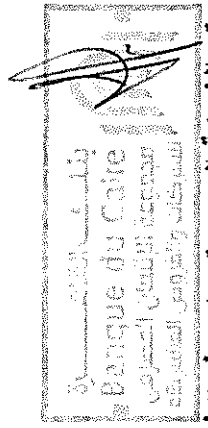
وبذلك تصبح نسبة مشاركة مالكي الصكوك في رأس مال المشروع ٣٩,٤٤% تقريباً بينما نسبة الشركة المستفيدة ٦٠,٥٦% تقريباً، ولا يُخل ذلك بما اتفق عليه الطرفان في طريقة توزيع العوائد والأرباح فيما بينهما؛ حيث تعتبر حصة مالكي الصكوك في العوائد والأرباح الخاصة بالمشروع هو ما تم النص عليه في تعريف عائد الصكوك المبين في مذكرة المعلومات، أما حصة الشركة المستفيدة فهو ما زاد عن ذلك، الذي يؤول للشركة المستفيدة في نهاية الإصدار؛ حيث تحدد النسبة في نهاية عمر الإصدار في ضوء العوائد المنصرفة فعلياً لمالكي الصكوك و ما آل إلى الشركة المستفيدة.

جدير بالذكر أن نسبة مشاركة الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك المنصوص عليها أعلاه لا تخل أيضاً بانتقال ملكية كافة موجودات الصكوك (لمالكي الصكوك وينوب عنهم في ذلك الشركة المصدرة) حتى نهاية عمر الإصدار وسداد كافة مستحقات مالكي الصكوك.

Sarwa Sukuk S.A.E.



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوج وصاحبو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



Sarwa Sukuk S.A.E.J.

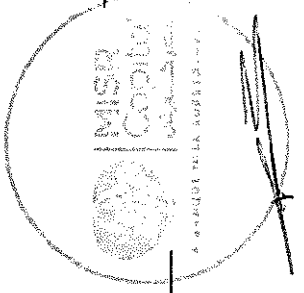
توقعات الأداء المالي للمشروع خلال مدة الإصدار

إن توقعات الأداء المالي للمشروع على افتراضات نظرية وذلك في ضوء توقعات كل من الشركة المستفيدة والشركة المصدرة، وإن هذه الافتراضات قد تتغير تغيراً جوهرياً، وذلك في ضوء المستجدات والتغيرات الاقتصادية وأيضا التغير في مبيعات الوحدات العقارية في السوق المصري وإن هذه التوقعات لا تعد التزاماً على الشركة المستفيدة أو الشركة المصدرة أو أي من أطراف عملية التصكيك.

	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Cash Flow Statement														
Operating Balance	31,889,569	-	-	-	111,102,310	53,243,266	85,051,433	87,297,942	79,767,427	50,921,779	318,764,215	606,765,769	31,889,569	
Cash Inflow	149,819,192	1,079,881,434	2,142,033,071	2,127,539,908	1,928,540,818	1,395,947,597	1,257,983,489	1,193,531,243	1,063,091,157	776,838,762	537,739,774	288,001,553	77,851,503	14,018,788,501
Operating Activities	97,772,959	605,100,235	933,173,834	1,158,425,914	1,378,807,149	1,385,713,061	1,247,966,061	1,182,940,491	1,052,754,079	769,465,565	534,593,162	288,001,553	77,851,503	10,712,565,565
Reserveation	14,859,891	42,485,274	76,907,561	88,031,718	8,142,651	-	-	-	-	-	-	-	-	230,427,035
Installments	82,913,129	562,614,961	856,266,274	1,070,394,196	1,370,664,497	1,385,713,061	1,247,966,061	1,182,940,491	1,052,754,079	769,465,565	534,593,162	288,001,553	77,851,503	10,482,138,530
Investing Activities	292,295	26,668	-	-	3,291,986	10,234,536	10,017,429	10,590,752	10,337,078	7,373,197	3,146,612	-	-	55,310,554
Investment Income	292,295	26,668	-	-	3,291,986	10,234,536	10,017,429	10,590,752	10,337,078	7,373,197	3,146,612	-	-	55,310,554
Financing Activities	51,752,938	474,754,531	1,208,859,237	969,103,984	546,441,682	-	-	-	-	-	-	-	-	3,250,912,382
Equity	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Sukuk Financo	51,752,938	474,754,531	1,208,859,237	969,103,984	546,441,682	-	-	-	-	-	-	-	-	3,250,912,382
Cash Outflow	(181,707,761)	(1,079,881,434)	(2,142,033,071)	(2,127,539,908)	(1,817,438,507)	(1,433,806,641)	(1,226,125,223)	(1,191,284,734)	(1,070,621,671)	(805,678,410)	(269,903,338)	(0)	(0)	(13,356,060,798)
Operating Activities	(46,113,660)	(162,725,383)	(210,747,774)	(139,142,993)	(85,254,537)	(79,971,446)	(61,720,577)	(51,820,080)	(40,443,103)	(31,371,213)	(13,355,012)	-	-	(922,669,787)
Admin Fees	(42,981,413)	(132,819,793)	(149,852,272)	(92,998,615)	(53,394,753)	(51,550,754)	(48,734,894)	(45,160,429)	(39,925,508)	(31,371,213)	(13,355,012)	-	-	(692,148,596)
Management Fees	(3,122,255)	(29,905,590)	(60,895,502)	(56,144,378)	(31,859,784)	(28,420,692)	(12,985,743)	(6,659,651)	(517,595)	-	-	-	-	(230,521,191)
Investing Activities	(134,239,510)	(883,307,932)	(1,817,740,906)	(1,749,305,193)	(1,356,761,153)	(808,660,827)	(331,235,601)	(177,461,192)	-	-	-	-	-	(7,298,712,512)
Land Payment	-	-	-	(164,599,740)	(547,793,042)	-	-	-	-	-	-	-	-	(712,392,781)
Design	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilization	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landscape &	(37,410,463)	(246,829,396)	(479,290,591)	(397,751,224)	(106,604,940)	(164,388,471)	(80,227,100)	-	-	-	-	-	-	(1,512,502,174)
CS & PM	(7,598,139)	(47,744,335)	(88,294,686)	(69,784,327)	(16,893,735)	(26,943,756)	(12,178,578)	-	-	-	-	-	-	(269,437,557)
Construction	(65,555,455)	(432,513,326)	(839,849,593)	(696,970,085)	(503,649,735)	(87,278,225)	-	-	-	-	-	-	-	(2,625,814,419)
Finishes	(16,675,720)	(110,024,274)	(213,643,918)	(177,297,722)	(45,067,164)	(75,471,328)	(35,818,692)	-	-	-	-	-	-	(673,998,818)
Contingency I	(3,277,673)	(21,625,666)	(47,085,721)	(42,870,359)	(31,920,845)	(25,000,133)	(9,286,300)	(8,450,533)	-	-	-	-	-	(189,517,231)
Parking	(3,724,069)	(24,570,935)	(47,711,569)	(39,594,633)	(10,064,528)	(16,854,472)	(7,999,133)	-	-	-	-	-	-	(150,519,339)
Commercial	-	-	(101,864,826)	(160,437,101)	(134,767,165)	(412,724,442)	(185,725,999)	(169,010,659)	-	-	-	-	-	(1,164,530,192)
Backlog	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financing Activities	(1,354,583)	(33,848,119)	(113,544,391)	(239,081,724)	(335,422,817)	(565,174,368)	(833,218,945)	(962,003,462)	(1,030,178,569)	(774,307,196)	(256,544,325)	(0)	(0)	(5,144,678,500)
Sukuk Repayment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coupon & Fees	(1,354,583)	(33,848,119)	(113,544,391)	(239,081,724)	(335,422,817)	(565,174,368)	(833,218,945)	(962,003,462)	(1,030,178,569)	(774,307,196)	(256,544,325)	(0)	(0)	(5,144,678,500)
Ending Balance	4,685,187,608	6,061,861,815	7,339,603,564	7,734,874,457	6,378,579,916	5,066,442,643	3,771,708,413	2,594,496,966	1,565,631,091	931,161,275	325,052,189	68,433,524	7,057,229	
AR Balance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

على الدين وشاحي

ALC



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة

مؤرخ وضمانو التنظيمية أو مراقب الحسابات

مستشار المالي المستقل المؤهل للاستشاري

محاسبون قانونيون ومحكمات قانون

صفحة ١٠٢ من ١٢٨

١٩١٨



القسم السادس: بيانات الاكتتاب والاحكام العامة والتنويه

١- قيمة الإصدار:

مبلغ إجمالي ٣,٢٥١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري).

٢- الاكتتاب في صكوك المشاركة:

١٠٠% من قيمة صكوك المشاركة محل الإصدار يتم طرحهم بالكامل من خلال طرح خاص بموجب مذكرة معلومات على المؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الخبرة والملاءة المالية وعندما يتم الإشارة إلى الصكوك / صكوك المشاركة في هذه المذكرة فيُقصد بها صكوك الإصدار الثالث هذا.

٣- عدد الصكوك:

٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك (فقط اثنان وثلاثون مليونًا وخمسمائة وعشرة آلاف صك).

٤- القيمة الاسمية للصك:

١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للصك الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٥- مصاريف الإصدار:

يقوم المكتب بسداد مبلغ ٢٥ قرشًا (فقط خمسة وعشرون قرش) للصك الواحد من صكوك الإصدار محل مذكرة المعلومات، ويتم توريدها إلى حساب تكاليف الإصدار لدى وكيل السداد.

٦- إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه عند الاكتتاب:

١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للصك الواحد يضاف إليها مصاريف الإصدار بواقع مبلغ ٢٥ قرش للصك يقوم المكتب بسدادها.

٧- الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب الخاص:

يكون الحد الأدنى للاكتتاب للمؤسسات المالية، وفقًا للتعريف الخاص بالمؤسسات المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٠ وتعديلاته نسبة ١% من قيمة الطرح أو ١٠ ملايين جنيه مصري، أيهما أقل، ولا يوجد حد أقصى.

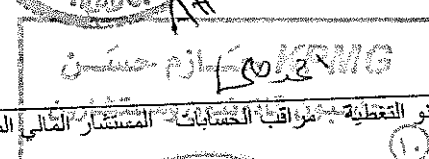
يكون الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الملاءة بنسبة (٠.٥%) من قيمة الطرح أو ١٠ ملايين جنيه مصري أيهما أقل وبدون حد أقصى.

٨- حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:

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

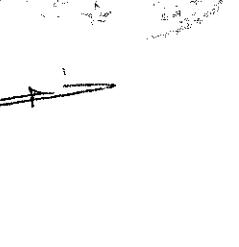
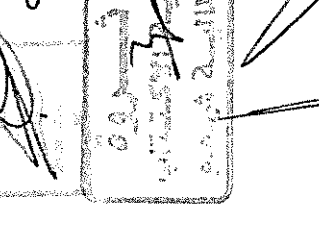
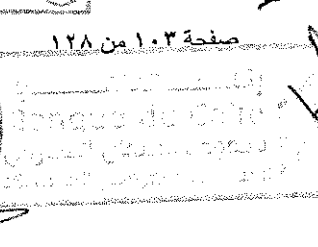
Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة السراة للصكوك



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مزورج وضامنو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ١٠٣ من ١٢٨





٩- الجدول الزمني للاكتتاب والقيد:

تلخص التواريخ المحددة أدناه الجدول الزمني المتوقع للاكتتاب، وتحفظ الشركة المصدرة بحق تغيير أي من تواريخ الجدول الزمني للاكتتاب أو اختصار أو تمديد الفترات الزمنية المحددة له بعد الحصول على موافقة الهيئة ونشر ذلك التغيير وفقاً لوسائل النشر في القانون

موعد فتح باب الاكتتاب

موعد غلق باب الاكتتاب

إشعار التخصيص وإعلان نسبة تخصيص الصكوك للمكتتبين

إرسال الإخطارات وفائض الاكتتاب للمكتتبين

يبدأ فور غلق باب الاكتتاب

تاريخ قيد الصكوك لدى شركة مصر للمقاصة

تبدأ من تاريخ الإصدار

تاريخ قيد الصكوك لدى بورصة الأوراق المالية

١- الخطوات والمستندات والإجراءات المطلوبة للتقدم للاكتتاب:

أ. طبقاً لمذكرة المعلومات يتم إصدار صكوك المشاركة بالقيمة الاسمية للصك مقابل وفاء المستثمرين المكتتبين بكامل قيمتها نقداً.

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

ج. يتم قبول طلبات الاكتتاب في صكوك المشاركة بموجب طلب اكتتاب موقع عليه من المكتب متضمناً كافة المعلومات التي نص عليها القانون ولائحته التنفيذية ويظل الاكتتاب مفتوحاً للمدة المحددة بهذه المذكرة.

د. في حالة انتهاء المدة المحددة للاكتتاب دون اكتمال تغطية الصكوك المطروحة أو لأي سبب آخر، يعاد للمكتتبين جميع المبالغ التي دفعوها كاملة، وذلك خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاء مدة تغطية الاكتتاب أو الطرح.

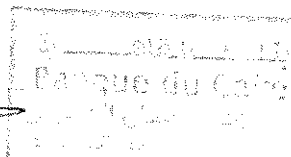
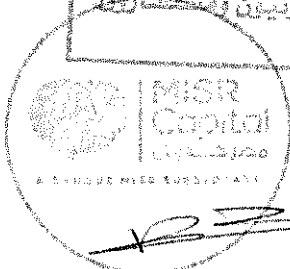
١١- البنك متلقي الاكتتاب:

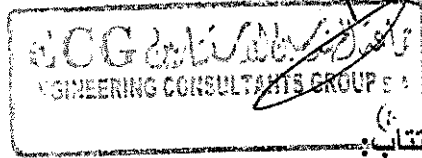
بنك مصر من خلال فرع التالي:

م	الفرع	العنوان
١	مصطفى كامل	١٥٥ شارع محمد فريد - وسط البلد

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مؤرجو وضامنو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المستقل: المهندس الاستشاري:

صفحة ١٠٤ من ١٢٨





١٢- مَرَّجُو وضامنو تغطية الاكتاب:

تقوم الجهات التالية بترويج وضمان تغطية الاكتاب:

أ. شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتاب فى الأوراق المالية ش.م.م المرخص لها من الهيئة برقم ٧١٠ لسنة ٢٠١٥.

ب. البنك الأهلي المصري المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٨ لسنة ٢٠١٩.

ج. بنك مصر المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.

د. البنك العربي الأفريقي الدولي المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٧ الصادر لسنة ٢٠١٩.

هـ. شركة مصر كابيتال والمرخص لها من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠.

١٣- مشاركو التغطية:

أ. بنك البركة

ب. بنك القاهرة

ج. بنك قناة السويس

د. بنك الاستثمار العربي

١٤- المستندات المطلوبة من المكتتبين عند تقديم طلب الاكتاب:

صورة من إثبات الشخصية للأشخاص الطبيعية أو صورة من السجل التجاري للأشخاص الاعتبارية أو ما يعادلها.

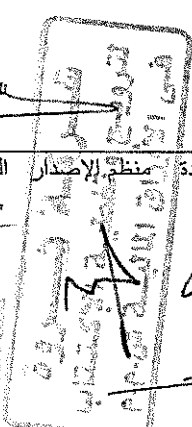
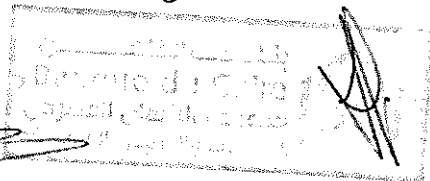
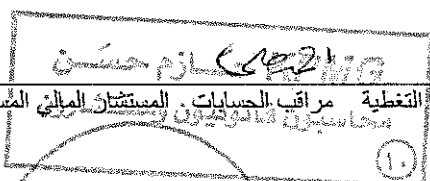
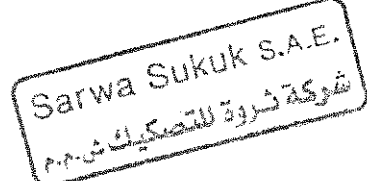
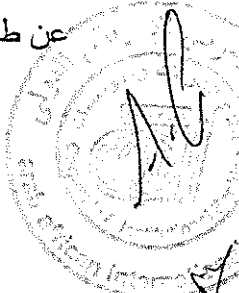
١٥- كيفية الحصول على مذكرة المعلومات:

عن طريق الإرسال بالبريد الإلكتروني أو أي وسيلة اتصالات حديثة للأشخاص المؤهلين المحددين سلفاً.



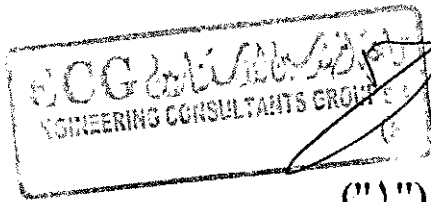
ALC

وطني
بنك



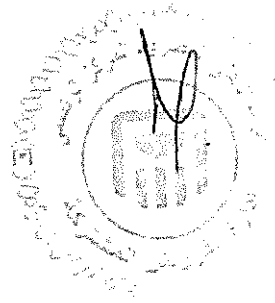
الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مَرَّجُو وضامنو التغطية مراقب الحسابات الميسر المالي المستقل المهندس الإستشاري

صفحة ١٠٥ من ١٢٨



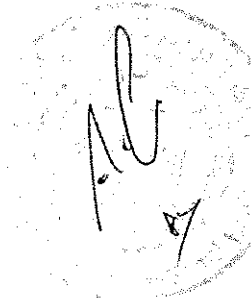
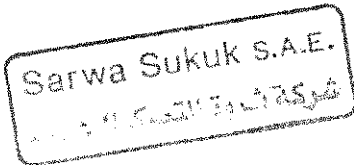
ملحق رقم ("١")

القرار الوزاري رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨



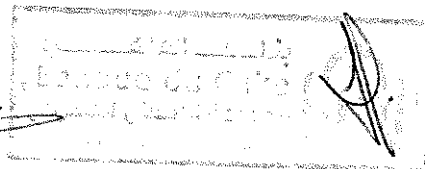
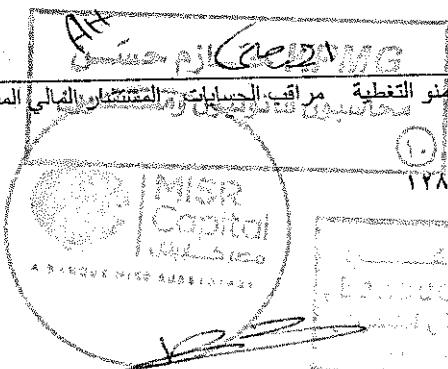
علي الدين
وشاحي
مستشار

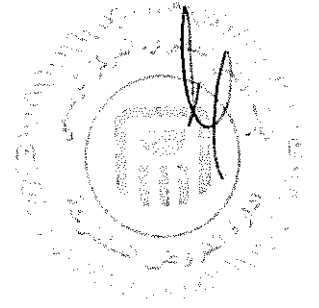
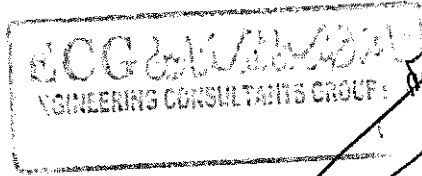
ALC



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوج وضامنو التغطية مراقب الحسابات والمقيدون المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ١٠٦ من ١٢٨



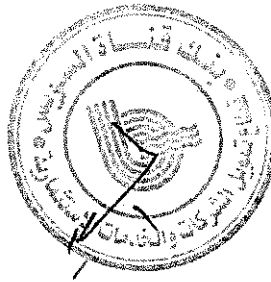


ملحق رقم ("٢")

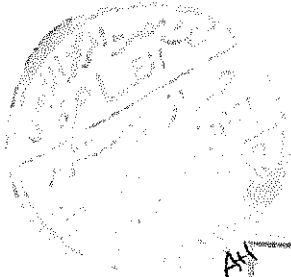
تقارير القوائم المالية للشركة المستفيدة

على الدين
وشاحي
وشركاه

ALC

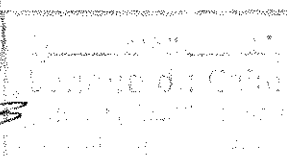
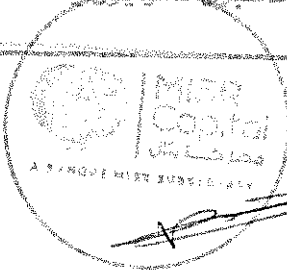


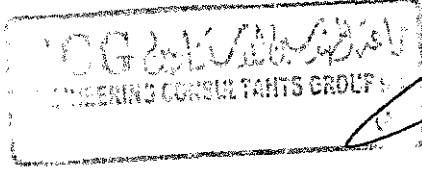
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة للتصكيك ش.م.م



المهندس الإستشاري | المحاسبون | مراقب الحسابات | المستشار المالي المستقل | مزووجو وضامنو | مستشار القانوني | منظم الإصدار | الشركة المستفيدة | الشركة المصدرة | الشركة المصدرة

صفحة ١٠٧ من ٢٨





ملحق رقم ("٣")

النموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة "النموذج المالي"



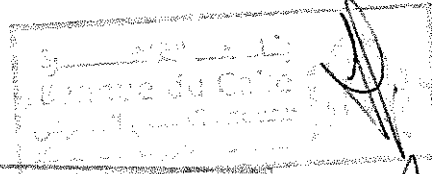
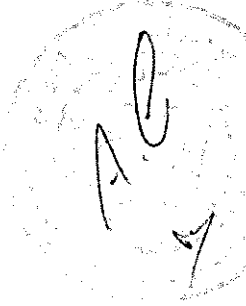
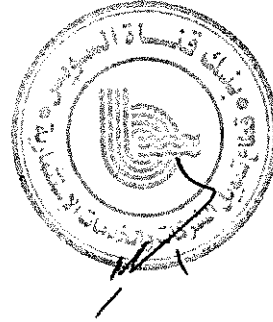
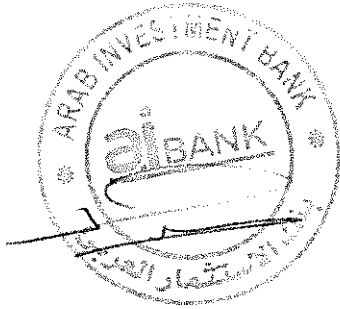
على الدين
وشاحي
وسركا

ALC



Sarwa Sukuk S.A.E.

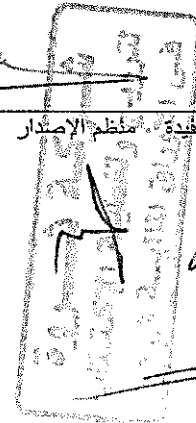
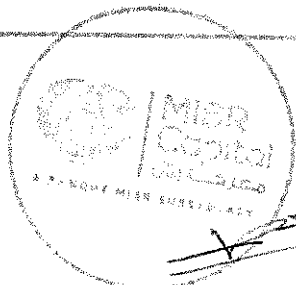
شركة شروة للصكوك ش.م.م



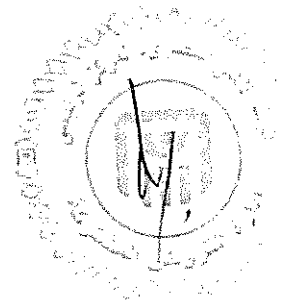
IPMS

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضامنو التغطية: مراقبو الحسابات: المشتري: المالي: المستقل: المهندس: الإستشاري

صفحة ١٠٨ من ١٢٨



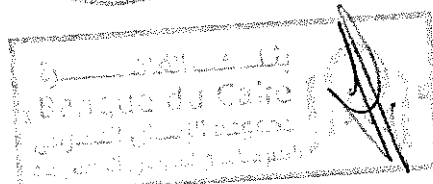
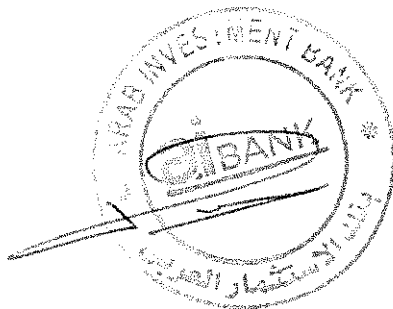
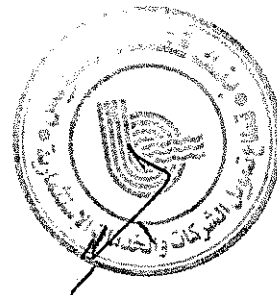
ALC



ALC

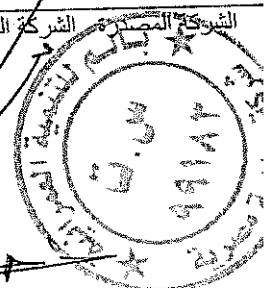
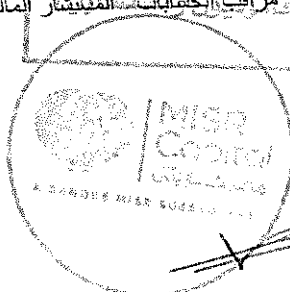


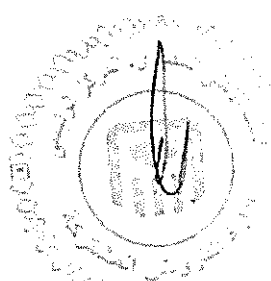
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة للتصكيك ش.م.م.



602 KPIG

صفحة ١٠٩ من ١٢٨





ملحق رقم ("٥")

إفصاح الشركة المستفيدة بشأن العقود المبرمة بشأن أرض المشروع محل التصكيك

أولاً: إن الأرض المقام عليها المشروع محل التصكيك التي تمثل مساحة ١,١٣٤,٣٦٩ م^٢ تحت العجز والزيادة- هي جزء من أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان "الأرض الكائن بها المشروع محل التصكيك" تم التعاقد عليها فيما بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية بنظام المشاركة لإقامة مشروع عمراني متكامل (مشروع واحة أكتوبر)، وقد تم هذا التعاقد في تاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين كل من شركة بالم هيلز للتنمية العمرانية وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م (الشركة المستفيدة) (بصفتهما المطور العام)، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الجهة مانحة الأرض) وملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ وخطاب الجهة مانحة الأرض المؤرخ في 21/1/2021 (ويشار إليه فيما بعد بـ "عقد أرض المشروع")، العقد المشار إليه مرفق بمذكرة الاكتتاب، وفيما يلي عرض ملخص لأهم بنود هذا العقد:

وفقاً للبند السادس:

فقرة (٧): يحق للشركة المستفيدة تدبير التمويل الذي يحتاجه المشروع بالكامل دون إجراء أي رهن أو ترتيب أي امتياز أو أي شكل آخر من أشكال الضمان على أرض المشروع أو أي جزء منها أو أي من الوحدات المخصصة للطرف الأول (هيئة المجتمعات العمرانية) ويحق له الاقتراض بأي ضمان آخر غير أرض المشروع أو الوحدات المخصصة للهيئة بما فيها رهن المباني أو التوريد أو المشاركات مع الغير أو تأسيس شركة لكل نشاط من الأنشطة المحددة بالعقد دون أي اعباء مالية أو رسوم على الطرفين.

فقرة (١٠): تلتزم الشركتان (الشركة المستفيدة) اللتان تمثلان الطرف الثاني (المطور العام) في هذا العقد بمسؤوليتهما منفردتان أو متضامتان في تنفيذ جميع الالتزامات المقررة على الطرف الثاني بهذا العقد.

ووفقاً للبند السابع: تم تخصيص الأرض الكائن بها المشروع محل التصكيك بنظام المشاركة نظير مقابل نقدي وحصة عينية لتطوير مشروع عمراني متكامل على النحو التالي:

- المقابل النقدي لقيمة الأرض الكائن بها المشروع محل التصكيك، تم احتساب مقابل قيمة الأرض على أساس أن القيمة التقديرية للأرض شاملة الأعباء المالية في نهاية المشروع ستصل إلى مبلغ ٢٥,١٩٨,٧٤٥,٠٧٢ (فقط خمسة وعشرون ملياراً ومائة وثمانية وتسعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وأربعون ألفاً واثنان وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير) ويضمن الطرف الثاني (الشركة المستفيدة) سدادها للطرف الأول (الجهة مانحة الأرض) وقد تم احتساب هذا المبلغ على أساس القيمة الحالية له التي تحقق قيمة الأرض والتي تقدر بمبلغ ٨.٠٦٤ مليار جنيه (فقط ثمانية مليارات وأربعة وستون مليون جنيه مصري لا غير) بنسبة ١٦%.

- الحصة العينية (الإضافية) عبارة عن مساحة ٥٠٠٠٠ م^٢ (خمسون ألف متر مربع كمسطحات إضافية مخصصة لنشاط تجاري/ إداري وما يخصها من حصة في الأرض المقام عليها المبنى فقط P.P. ٣٧١,٦٢١ متر ثلاثمائة وواحد وسبعون ألفاً وستمائة وواحد وعشرون متراً مربعاً) مسطح مساحات بيعية / عمارة سكنية نصف تشطيب داخلي والخارجي تشطيب كامل الواجهات والشبابيك الألومنيال والسلالم وتركيب المصاعد وتشطيب المناور كاملة والمداخل التي يتم إقامتها وتشطيبها طبقاً للآتي:

محاسبون قانونيون ومستشارون

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة / منظم الإصدار: المستشار القانوني / مروجو وضمانو التغطية: مراقب الحسابات / المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

على الدين
وشاح

ALC

ALC
ENGINEERING CONSULTANTS
100% من المساحة المبنية بإجمالي ١٠٠% من المساحة المبنية بإجمالي ١٠٠%

- نهاية السنة الثامنة في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ : ١٠% من المساحة المبنية بإجمالي ٧٤٣٢٤ م
- نهاية السنة التاسعة في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ : ٣٠% من المساحة المبنية بإجمالي ١١١٤٨٦ م
- نهاية السنة الحادية عشر في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ : ٤٠% من المساحة المبنية بإجمالي ١٤٨٦٨٤ م

هذا علماً بأنه وفقاً لشروط مذكرة المعلومات فإن الشركة المستفيدة تتعهد وتضمن عدم تحمل مشروع أى حصص عينية لصالح هيئة المجتمعات العمرانية وهو ما تم على أساسه إعداد النموذج المالي.



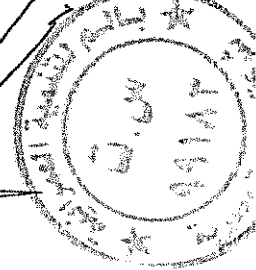
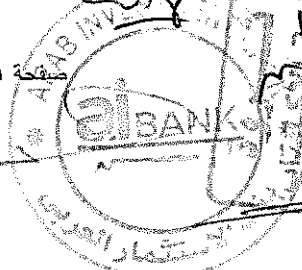
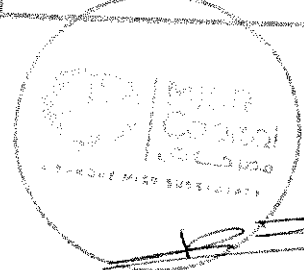
وفقاً للبند الثامن تلتزم الشركة المستفيدة بفتح حساب بنكي Escrow Account وتلتزم بإيداع كافة شيكات ومتحصلات إيرادات بيع الوحدات فيه، ولا يجوز إيداع أية شيكات ومتحصلات خاصة بالمشروع إلا بهذا الحساب. على أن يكون ما يخص الشركة المستفيدة بواقع نسبة ٧٤% من إجمالي الإيداعات أو التحصيلات وما يخص هيئة المجتمعات العمرانية بواقع نسبة ٢٦% من إجمالي الإيداعات أو التحصيلات وفي حالة استيفاء نسبة الـ ٢٦% المحصلة من المبلغ المحدد للهيئة قبل نهاية أي عام طبقاً للجدول الموضح بالعقد يقوم البنك بتحويل ١٠٠% من الإيداعات إلى حساب المطور فقط لحين انتهاء العام، والبدء في عام تالي كما يتم تحويل ١٠٠% من الحسابات المجنبة الأخرى فيما عدا المبالغ المجنبة لمردودات الوحدات والمبالغ المحصلة كدفعات الصيانة. وفي حالة انخفاض المتحصلات المتوقعة لهيئة المجتمعات العمرانية من إيرادات بيع الوحدات السكنية في السنوات المذكورة بالعقد عن الحد الأدنى الموضح بالعقد تلتزم شركتي بالم للتنمية العمرانية وبالم هيلز للتعمير بسداد الفارق لهيئة المجتمعات العمرانية للوصول إلى الدفعة السنوية الموضحة بملحق عقد التعديل وهي كالتالي:

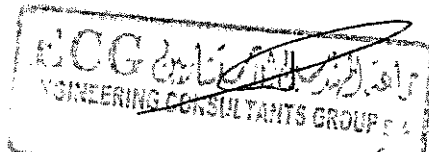
Sarwa Sukuk S.A.E.

الادوات	الفترة	النفقات التقديرية	القيمة الحالية للنفقات التي سيتم سدادها لحساب الحد الأدنى	حساب الحد الأدنى للسداد مع تلخيص ٢٥% للسداد بالنسبة الرابعة وتحويل ٢٠% للسداد بالنسبة الثامنة محمل فائدة مركبة	المبلغ المتبقي	المبلغ الموزع شامل فائدة مركبة ٢٥% من السنة الرابعة والثامنة ويُسدد في السنة الحادية عشر
صفر	١١ سبتمبر ١٧	٢٥٠,١٦٧,٠١٠	٢٥٠,١٦٧,٠١٠	٢٥٠,١٦٧,٠١٠		
١ مايو ٢١	٣٠ أبريل ٢١	١٧٧,٥٥٩,٠١٣	١٥٣,٦٨٠,١١٥	١٢٣,١٦٩,٢٦٠		
١ مايو ٢٢	٣٠ أبريل ٢٢	٢١٥,١٩٤,١٤٩	٢٣٤,٢٤٠,٥٩٨	٢٢٣,٣٩٥,٦١٢		
١ مايو ٢٣	٣٠ أبريل ٢٣	٥٥٤,٤١٠,٢٦٦	٣٥٥,١٨٧,١٧٢	٤١٥,٨٠٧,٧٧٧		
١ مايو ٢٤	٣٠ أبريل ٢٤	٨٠٨,٢٧١,٨١٨	٤٤٦,٤٠١,٣٢٠	٦٠٦,٢٠٣,٨٦٤	٢٦٣,٨٥٨,٨٠٤	١,٩٩٤,٥٠٧,٩٥٣
١ مايو ٢٥	٣٠ أبريل ٢٥	٢,١٠٣,٥٣٥,٢٨٢	١,٠٠١,٥٢٠,٥٢٦	١,١٨٢,٨٢٨,٢٦٦		
١ مايو ٢٦	٣٠ أبريل ٢٦	١,٤٩٦,٣٦٧,٣٤٤	٦٦٤,١٧٢,٥٠٦	١,١٩٧,٠٩٤,١٠٧		
١ مايو ٢٧	٣٠ أبريل ٢٧	١,٨٧٠,٦٠٤,٤٢٢	٦٦١,٨٧٥,٠٨٤	١,٤٩٦,٤٨٣,٥٣٨		
١ مايو ٢٨	٣٠ أبريل ٢٨	٤,٠٧١,٩٢٤,١٠٣	١,٢٤٧,٠٤٠,٦٠١	٢,٢٥٧,٥٣٩,٥٢٢	١,٩٠٨,٤٨٦,٢٤٩	٢,١٥٧,٤٢٧,٢٩٢
١ مايو ٢٩	٣٠ أبريل ٢٩	٢,٩٩٨,٢٨٧,٤٤٣	٧٨٨,٤٠٨,٦١٨	٢,٩٩٨,٢٨٧,٤٤٣		
١ مايو ٣٠	٣٠ أبريل ٣٠	٢,٦٤٥,٨٦٥,٢٩٧	٨٦٦,٤٥٧,٨٨٣	٢,٦٤٥,٨٦٥,٢٩٧		
١ مايو ٣١	٣٠ أبريل ٣١	٦,٧٢١,٥٥٨,٢٦٣	١,٣١٥,٤٦٠,٢٦٤	٦,٧٢١,٥٥٨,٢٦٣		
		٢٥,١٩٨,٧٤٥,٠٧٢	٨,٠٦٣,٩٩٩,٧٠١	٢٢,٨٦٦,٢٩٩,٩١٩	٢,٣٣٢,٣٤٥,١٥٣	٥,٤٥١,٩٤٥,٢٤٥

وفقاً للبند التاسع تنتقل ملكية الأرض للشركة المستفيدة منقوص منها حصة الأرض التي تخص الحصة العينية الخاصة بالجهة مانحة الأرض بعد انتهاء تنفيذ المشروع بالكامل، وإنهاء تسليم الحصة العينية في ضوء ما تقدم، تقوم الشركة المستفيدة بنقل الملكيات لصالح المشتريين طبقاً للعقود المبرمة بينهم وبين مدير المشروع.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوجو وضمانو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري





➤ وفقاً للبند التاسع أيضاً ففي حالة إتمام أي جزء من أية مرحلة من المراحل الداخلية للمشروع تحقق للشركة المستفيدة أن تتطلب نقل ملكية هذا الجزء من الأرض وتلتزم الجهة مانحة الأرض بإكمالها ولن تخجب موافقتها إلا بناء على أسباب تتعلق بمخالفة الشركة المستفيدة لأي من التزاماتها الواردة في العقود المبرمة بشأن أرض المشروع محل التصكيك حال حصول الهيئة على حصتها النقدية والعينية بالكامل عن ذلك الجزء.

➤ وفقاً للبند الحادي عشر فقرة (٢) يحظر على المطور العام التصرف في أي أرض فضاء، وفي حالة المخالفة يتم تطبيق ما جاء باللائحة العقارية.

➤ وفقاً للبند الثاني عشر يحق للشركة المستفيدة أن تعرض النسبة الخاصة بها من وحدات المشروع للحجز والبيع دون التعرض لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة العينية ويجب أن يشتمل الإعلان عن بدء الحجز والبيع على ما يلي: ١. رقم القرار الوزاري للتخطيط والتقسيم ٢. اسم البنك المحدد من الطرفين الذي يتم إيداع مقدمات الحجز فيه (وكيل الحساب الوسيط وهو البنك التجاري الدولي - مصر).

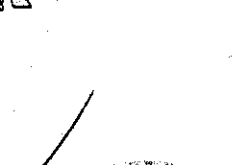
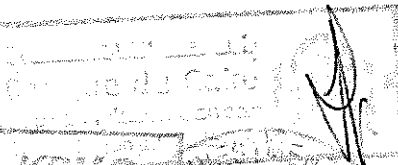
➤ وفقاً للبند السادس عشر تلتزم الشركة المستفيدة بتنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمني وتتم متابعة ذلك في نهاية أربع سنوات من تاريخ بداية مدة التنفيذ المحددة بالعقد فإذا تأخرت الشركة المستفيدة عن التنفيذ طبقاً لهذا البرنامج الزمني المعتمد بما لا يجاوز ٥٠% من المرحلة أو المشروع يكون للجهة مانحة الأرض استقطاع الجزء غير المنمى منها أو منح مهلة لتدارك التأخير في التنفيذ، وفي حالة أن نسبة التأخير أقل من ٥٠% من البرنامج الزمني المعتمد يتم منح مهلة لمدة سنة لتقديم برنامج زمني معدل تقبله الجهة مانحة الأرض وتحقيق نسبة الإنجاز المحددة به في نهاية هذه المهلة، فإن لم تتحقق هذه النسبة يكون للهيئة استقطاع الجزء غير المنمى من الأرض التي لم يتم الانتهاء من التنفيذ عليها.

➤ وفقاً للبند الرابع من ملحق عقد أرض المشروع تكون مدة تنفيذ المشروع إحدى عشر عاماً تبدأ من ١ مايو ٢٠٢١ وهو التاريخ الفعلي لإمداد الطرف الأول "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" للمياه الإنشائية إلى حدود الأرض.

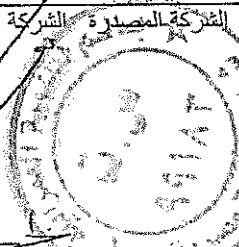
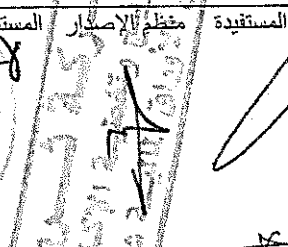
ثانياً: إن التدفقات النقدية الناتجة من بيع الوحدات العقارية للمشروع سيتم إيداعها في الحساب الوسيط بموجب عقد الحساب الوسيط المبرم بين كل من شركة بالم للتنمية العمرانية وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م (بصفتهما المطور العام) وهيئة المجتمعات العمرانية والبنك التجاري الدولي - مصر وملحق التعديل المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ (مرفق بمذكرة المعلومات)، وبموجب هذا العقد تلتزم الشركة المستفيدة بإيداع كافة شيكات ومتحصلات إيرادات بيع وحدات المشروع في صورة تحويلات و/أو إيداعات نقدية و/أو شيكات آجلة في الحساب الوسيط، وتتمثل أهم بنود عقد الحساب الوسيط في الآتي:

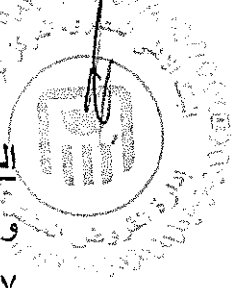
➤ وفقاً للبند الثاني من ملحق تعديل عقد الحساب الوسيط اتفق الأطراف على تعديل بعض التعريفات الواردة بالبند الثاني من عقد الحساب الوسيط مع بقاء باقي التعريفات كما هي دون تعديل أو تغيير مع إضافة بعض التعريفات الجديدة:

• **المشروع:** يعني المرحلة الأولى الإجمالية بواقع مساحة ٣٠٠٠ فدان تحت الحجز والزيادة. وذلك لإقامة مشروع عمراني متكامل بمسمى "باديا" و/أو "Badya" (واحدة أكتوير سابقاً) بحيث تكون المرحلة الأولى كالاتي:



الشركة المستفيدة: مصر للطيران
مستشار القانوني: مروج وضمائم التغطية
مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل
المهندس الاستشاري: المهندس الاستشاري





المنطقة (A1-1): تعني جزء من قطعة أرض المشروع سالف الذكر المخصصة والمعالمة وفقاً لإحداثيات أرض المشروع المرفقة بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ المحددة بموجب الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادرة باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة برقم ٥٨٥٢٩ بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ على مساحة ٢٦٩.٤٤ فداناً بقطعة الأرض بمدينة حدائق أكتوبر (ملحق رقم "٢").

على الدين

وشاحي

ALC

• **باقي المشروع:** تعني كافة المناطق الخاصة بالمشروع سالف الذكر المخصصة والمعالمة وفقاً لإحداثيات أرض المشروع المرفقة بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ والمحددة بموجب الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادرة باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة برقم ٥٨٥٢٩ بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ باستثناء المنطقة (A1-1).

• **الحسابات الرئيسية:** تعني مجموعة الحسابات الوسيطة الرئيسية المفتوحة لدى وكيل الحساب بالجنيه المصري والعملات الأجنبية بفرعه الكائن في ٢١٩ب/اف٢٢ - المنطقة المالية - القرية الذكية طريق القاهرة إسكندرية.

الصحراوي لغرض تنفيذ شروط العقد الموقع بين الطرفين الأول والثاني وتشمل الحسابات الوسيطة المتعلقة بالمشروع والحسابات المجنبية.

• **حساب إيرادات الوحدات الخاص بالمنطقة (A1-1):** وهذا الحساب خاص بكافة متحصلات إيرادات

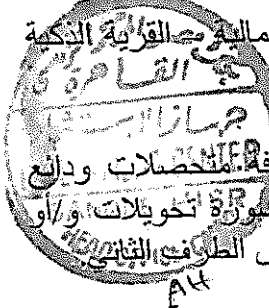
المنطقة (A1-1) النقدية الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو أية مستحقات.

• **حساب إيرادات الوحدات الخاص بباقي المشروع:** وهذا الحساب خاص بكافة متحصلات إيرادات باقي المشروع النقدية الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو أية مستحقات.

* **الحسابات المجنبية:** تعني مجموعة الحسابات الوسيطة المجنبية المفتوحة لدى وكيل الحساب بالجنيه المصري والعملات الأجنبية، بفرعه الكائن في ٢١٩ب/اف٢٢ - المنطقة المالية - القرية الذكية طريق القاهرة إسكندرية الصحراوي نفذاً لعقد الحساب الوسيط وتشمل الآتي:

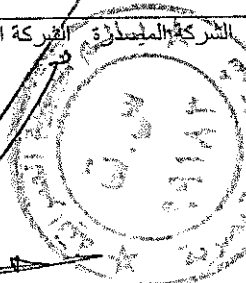
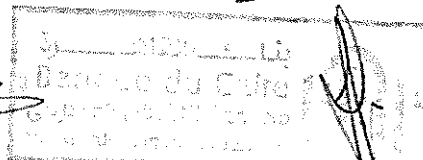
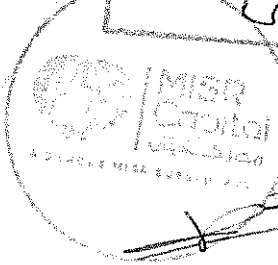
(أ) الحساب المجنب لودائع الصيانة للمشروع: وهذا الحساب خاص بكافة متحصلات ودائع الصيانة النقدية المسددة من العملاء والمتعلقة بالمشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الطرفين الثاني

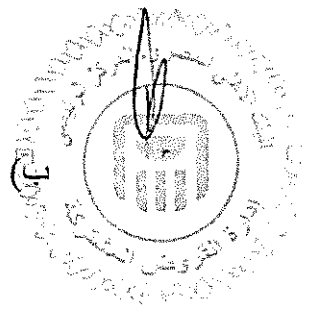
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للصكوك م.م



الشركة المسندة: الشركة المستفيدة: منظمة الإصدار: المشتري القانوني: صف وجو وصناعة التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري

صفحة ١١٣ من ١٢٨





(ب) الحساب المجنب لإيرادات التشغيل وأي إيرادات أخرى بالمنطقة (A1-1): وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات المرتبطة بأي إيرادات أخرى بخلاف تلك الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب بالمنطقة (A1-1) وتشمل مقابل أعمال التشغيل والأعمال الإضافية والخدمات وخلافة وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علمًا بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(ج) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات الإدارية بالمنطقة (A1-1): وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات إدارية بالمنطقة (A1-1) وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علمًا بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(د) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات التجارية بالمنطقة (A1-1): وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات تجارية بالمنطقة (A1-1) وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علمًا بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(و) الحساب المجنب لإيرادات التشغيل وأي إيرادات أخرى لباقي المشروع: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات المرتبطة بأي إيرادات أخرى بخلاف تلك الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب بباقي المشروع، وتشمل مقابل أعمال التشغيل والأعمال الإضافية والخدمات وخلافة وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علمًا بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(ز) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات الإدارية بباقي المشروع: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات إدارية بباقي المشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علمًا بأنه هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

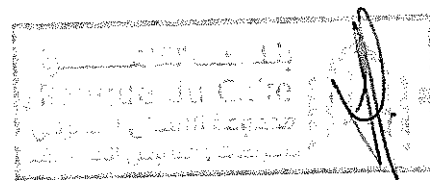
(ح) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات التجارية بباقي المشروع: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات تجارية بباقي المشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علمًا بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

* إيرادات المشروع: كافة متحصلات المشروع النقدية في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة الناتجة عن بيع كافة أصول المشروع.

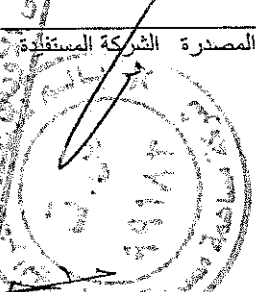
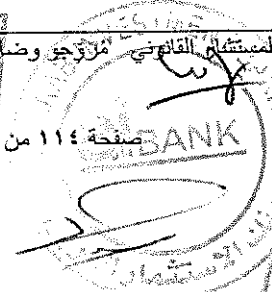
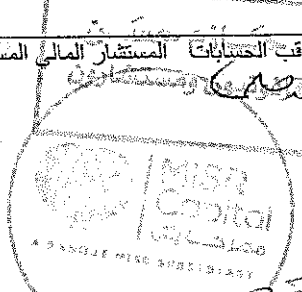
* إيرادات الوحدات: كافة متحصلات المشروع النقدية في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة الناتجة عن بيع الوحدات بالمشروع.

* العقد: يقصد به عقد الحساب الوسيط المبرم في ٢٠١٨، وهذا الملحق وأية تعديلات وملحقات أخرى مرفقة بها وموقعة من الأطراف.

Sarwa Sukuk S.A.E.



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزود وضامن التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإستشاري



جدول التدفقات النقدية المستحقة للطرف الأول: يقصد به إجمالي مستحقات الطرف الأول في مقابل إجمالي مساحة أرض المشروع البالغة ٣٠٠٠ فدان (وفقاً لعقد تطوير أراضي بنظام المشاركة المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ وملحق عقد التطوير المؤرخ في ٢٠٢١/٦/٣٠ وكافة الموافقات والقرارات والمخاطبات الصادرة من الطرف الأول في هذا الشأن) قيمة ٢٥.١٩٨.٧٤٥.٠٧٢ جم (فقط خمسة وعشرون ملياراً ومائة وثمانية وتسعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وأربعون ألفاً واثنان وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير)، ويسدد من الطرف الثاني إلى الطرف الأول كما هو موضح في جدول سداد الحد الأدنى.

حساب الطرف الأول: يقصد به الحساب الذي يقوم الطرف الثالث بتحويل حصة الطرف الأول من إجمالي إيرادات الوحدات طبقاً لما هو وارد بالبند الرابع من عقد الحساب الوسيط وذلك لحساب الطرف الأول لدى البنك المركزي المصري رقم (٩/٤٥٠/٨٨٥٠٤/١) بالجنيه المصري وحساب رقم (٤/٠٨٢/١٧٨٩٧/٢) بالدولار الأمريكي.

*** حسابات الطرف الثاني:** تعني حسابات الطرف الثاني الخاصة لكل من منطقة (A1-1) وباقي المشروع وفقاً لما هو محدد بالتعريفات أدناه.

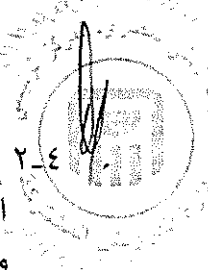
*** حسابات الطرف الثاني الخاصة بمنطقة (A1-1):** يقصد بها مجموعة الحسابات التي سيقوم الطرف الثاني بإخطار الطرف الثالث ببياناتها بموجب تعليمات نهائية غير قابلة للإلغاء يقوم الطرف الثالث بتحويل كامل حصة الطرف الثاني في نهاية يوم الخميس من كل أسبوع من الإيرادات المودعة بالحسابات الرئيسية والمجنية الخاصة بمنطقة (A1-1) فيما عدا حساب مردودات الوحدات وحساب ودائع الصيانة، طبقاً للمنصوص عليه بالبند الرابع بعقد الحساب الوسيط، علماً بأن التعليمات الخاصة بتحويل كامل حصة الطرف الثاني في الإيرادات الموجودة بالحسابات الرئيسية والمجنية - فيما عدا حساب مردودات الوحدات وحساب ودائع الصيانة - متعلقة بالمنطقة (A1-1) من المشروع فقط ولا تسري على حصة الطرف الثاني المتعلقة بباقي المشروع وأن تلك التعليمات نهائية وغير قابلة للإلغاء أو التعديل أو مخالفتها من قبل أي من الطرفين الثاني والثالث.

*** حسابات الطرف الثاني الخاصة بباقي المشروع:** يقصد بها مجموعة حسابات شركة بالم هيلز للتنمية العمرانية ش.م.م لدى الطرف الثالث الذي يقوم الطرف الثالث بتحويل حصة الطرف الثاني من الإيرادات المودعة بالحسابات الرئيسية والمجنية إليها فيما عدا حساب مردودات الوحدات وحساب ودائع الصيانة المتعلقة بباقي المشروع (وهي التدفقات النقدية للمشروع التي لا تتضمن التدفقات النقدية الخاصة بالمنطقة (A1-1) وفقاً لما هو مذكور في الفقرة عالية) في نهاية يوم الخميس من كل أسبوع.

فَقاً للبند الثالث من ملحق تعديل عقد الحساب الوسيط:

اتفق الأطراف على تعديل البند الرابع من عقد الحساب الوسيط ليصبح على النحو التالي:

٤-١ يلتزم الطرف الثاني بإيداع إجمالي إيرادات المشروع - سواء نقداً و/أو تحويلات و/أو شيكات - في الحسابات الرئيسية والمجنية الخاصة بكل من المنطقة (A1-1) وباقي المشروع. وتقع مسؤولية توجيه هذه الإيرادات سواء نقداً و/أو تحويلات و/أو شيكات إلى الحسابات المعنية وكل نوع من تلك الإيرادات على مسؤولية الطرف الثاني وفقاً للتعليمات الواردة منه للطرف الثالث دون أدنى مسؤولية على الأخير.



٢-٤ اتفق الأطراف على أن يتم توزيع المبالغ المحصلة في الحسابات الرئيسية - فيما عدا الحساب - المجنب لودائع الصيانة للمشروع وحساب مردودات الوحدات - إلى حسابات الطرفين الأول والثاني طبقاً لما هو منصوص عليه في هذا البند.

١-٢-٤ يقوم الطرف الثالث بتحويل إجمالي المبالغ المحصلة بحسابات إيرادات الوحدات الخاص بالمنطقة (A1-1) وباقي المشروع على النحو التالي:

- (أ) يقوم الطرف الثالث بتحويل مبلغ يعادل نسبة ٢٦% من إجمالي رصيد حساب إيرادات الوحدات الخاص بالمنطقة (A1-1) وباقي المشروع إلى حساب الطرف الأول على أن تتم موافاة الطرف الأول بنصيبه من التحويلات بالعملة الأجنبية بموجب شيك أو تحويل باسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالعملة الأجنبية ذاتها.
- (ب) تحويل مبلغ يعادل نسبة ٧٤% من إجمالي رصيد حساب إيرادات الوحدات الخاص بالمنطقة (A1-1) إلى حسابات الطرف الثاني الخاصة بمنطقة (A1-1).
- (ت) تحويل مبلغ يعادل نسبة ٧٤% من إجمالي رصيد حساب إيرادات الوحدات الخاص بباقي المشروع إلى حساب الطرف الثاني الخاص بباقي المشروع.

وفي حالة تحقيق نسبة الـ ٢٦% من إجمالي الإيرادات الخاصة بالوحدات بكل من المنطقة (A1-1) وباقي المشروع المحولة لحساب الطرف الأول قبل نهاية أي عام للتدفقات النقدية الخاصة بنفس العام والواردة بجدول السداد (ملحق رقم "١") المرفق، يقوم وكيل الحساب بالآتي:

١- تحويل ١٠٠% من الإيداعات الخاصة بحساب إيرادات الوحدات الخاص بالمنطقة (A1-1) إلى الحسابات المعينة من قبل الطرف الثاني الخاص بالمنطقة (A1-1)، والمشار إليه في البند الثاني من ملحق التعديل هذا، مباشرة لحين انتهاء العام وذلك دون أدنى مسؤولية على وكيل الحساب، على أن يتم ذلك بعد موافاة البنك بطلب كتابي من الطرف الثاني للطرف الثالث ومرفق به إخطار الطرف الأول بذلك، على أن تكون صحة تلك المستندات على عاتق الطرف الثاني مقدمها ودون أدنى مسؤولية على وكيل الحساب في هذا الشأن.

٢- تحويل ١٠٠% من الإيداعات الخاصة بحساب إيرادات الوحدات الخاص بباقي المشروع إلى حساب الطرف الثاني مباشرة لحين انتهاء العام، وذلك دون أدنى مسؤولية على وكيل الحساب، على أن يتم ذلك بعد موافاة البنك بطلب كتابي من الطرف الثاني للطرف الثالث ومرفق به إخطار الطرف الأول بذلك، على أن تكون صحة تلك المستندات على عاتق الطرف الثاني مقدمها ودون أدنى مسؤولية على وكيل الحساب في هذا الشأن.

٣-٤ اتفق الأطراف على أن يتم تحويل كامل المبالغ المحصلة في الحسابات المجنب للمنطقة (A1-1)

فيما عدا حسابات مردودات الوحدات والحساب المجنب لودائع الصيانة للمشروع - إلى الحساب المعين من قبل الطرف الثاني وفقاً للتعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء المشار إليها في البند الثاني من ملحق التعديل هذا، كما يتم تحويل كامل المبالغ المحصلة في الحسابات المجنب لباقي المشروع،

فيما عدا حسابات مردودات الوحدات والحساب المجنب لودائع الصيانة للمشروع - إلى حسابات الطرف الثاني الخاصة بباقي المشروع.

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوج وضامبو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شركة للتصاريح



بنك القاهرة
Banque du Caire

صفحة ١١٣ من ١٢٨
مستشارون ومستشارون

Capital
A Banque Misk S.A.E.

BANK

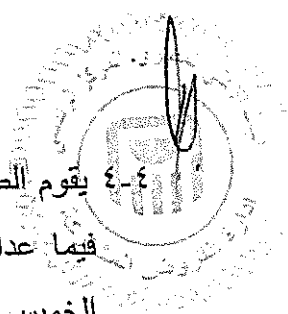
الشركة المصدرة

الشركة المستفيدة

منظم الإصدار

على الدين
وشاحي

ALC



٤-٤ يقوم الطرف الثالث بتحويل ١٠٪ من إجمالي المبالغ المحصلة بالحسابات الرئيسية في المتخفية - فيما عدا حسابي مردودات الوحدات وودائع الصيانة - وفقاً للمذكور بهذا البند في نهاية يوم الخميس من كل أسبوع إلى حساب الطرف المستحق له التحويل وفق أحكام البند الثالث من العقد. وفي حالة ما إذا صادف يوم الخميس أجازة رسمية، يقوم الطرف الثالث بالتحويل في نهاية يوم العمل التالي.

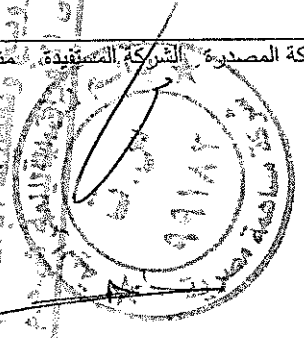
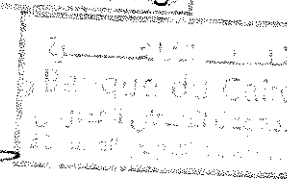
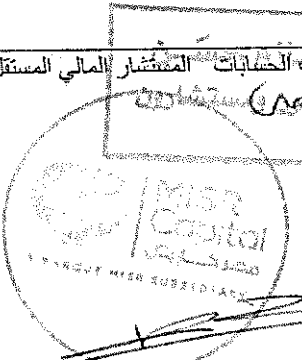
٥-٤ يحق للطرف الثاني استخدام حصته في الشيكات الآجلة المودعة بالحسابات الرئيسية والمخفية في المنطقة (A1-1) وباقي المشروع فيما عدا حساب مردودات الوحدات وحساب ودائع الصيانة في حالة الحاجة إليها للحصول على التمويل اللازم لتنفيذ التزاماته الواردة بعقد التطوير. المؤرخ ٢٠١٧/٩/١١

٦-٤ في حالة إلغاء حجز الوحدة المباعة أو فسخ التعاقد أو الجدولة أو تغيير الوحدة لأي من الوحدات السكنية سواء لرغبة العميل أو لرغبة الطرف الثاني، وطلب العميل استرداد الدفعات التي سدها نقداً و/ أو الشيكات الآجلة المقدمة للتحصيل، يلتزم الطرف الثاني بأن يقدم للطرف الثالث طلباً كتابياً موقعاً منه بذلك موضحاً به المبلغ المقرر رده للعميل والجزء المرتبطة بالطلب المقدم من المشروع (سواء المنطقة (A1-1) أو باقي المشروع) علماً بأن الالتزام بالتأكد من صحة تلك البيانات يقع على عاتق الطرف الثاني ودون أدنى مسؤولية على الطرف الثالث في هذا الشأن وفي جميع الأحوال لا يكون لذلك تأثير على المبلغ المطلوب سداًه للطرف الأول من الحسابات الرئيسية فيما عدا حساب مردودات الوحدات وحساب ودائع الصيانة المعني ويفوض الطرف الأول الطرف الثالث بموجب هذا البند في تنفيذ طلب الطرف الثاني سالف الذكر ودون أدنى مسؤولية على وكيل الحساب، وعلى أن يتم ذلك على النحو التالي:

أ. يقوم الطرف الثالث بتجنيب المبلغ المقرر رده للعميل طبقاً لتعليمات الطرف الثاني - في حال وجود رصيد كاف - من حساب إيرادات الوحدات المعني والاحتفاظ به في حساب مردودات الوحدات المعني وسداًه للعميل (بموجب تحويل بنكي أو شيكات مصرفية). وفي حالة عدم وجود رصيد بحساب إيرادات الوحدات المعني كافي لتغطية المبلغ المطلوب تجنيبه في حساب مردودات الوحدات لمدة تزيد عن ثلاثين يوماً من إخطار الطرف الثاني المذكور بذلك، يلتزم كل من الطرفين الأول والثاني بإيداع نسبتهما المشار إليها بالبند رقم (٣-٢) أعلاه من المبلغ

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مؤرجو وضامنو التغطية: مراقب الحسابات: الممثل المالي المستقل: المهندس الاستشاري

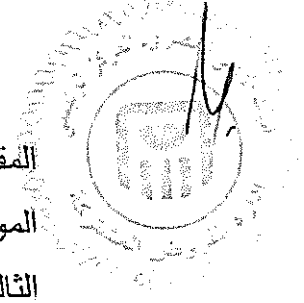
صفحة ١١٧ من ١٢٨



على الدين
وشاحي

ALC

ECG
ENGINEERING CONSULTANTS GROUP



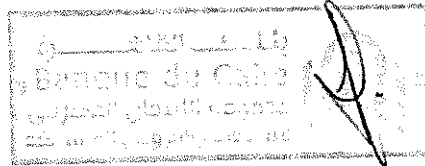
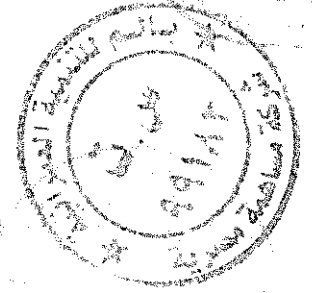
المقرر رده لهذا العميل في حساب مردودات الوحدات المعني حتى يتم سداد له للعميل في
المواعيد المحددة من قبل الطرف الثاني وذلك دون أدنى مسؤولية أو التزام على الطرف
الثالث في هذا الشأن، ويحق للطرف الثاني إيداع هذه المبالغ في حساب مردودات الوحدات
المعني، على أن تتم تسوية هذه المبالغ بناء على تعليمات كتابية بذلك من الطرف الثاني منفرداً
دون أدنى مسؤولية على الطرف الثالث.

ب. يقوم الطرف الثاني بإخطار الطرف الثالث بوقف تحصيل الشيكات الآجلة الخاصة بهذا العميل
وردها إلى الطرف الثاني في خلال خمسة أيام عمل على الأكثر من تاريخ إخطاره بذلك.

٧-٤ دون الإخلال بما ورد بالبند رقم (٤-٦) أعلاه بشأن وحدات المشروع السكنية، فإنه في حالة إلغاء
الحجز أو فسخ التعاقد أو الجدولة أو تغيير الوحدة لأي من وحدات المشروع الأخرى بخلاف
الوحدات السكنية سواء لرغبة العميل أو لرغبة الطرف الثاني فسيقوم الطرف الثاني بإخطار
الطرف الثالث بوقف تحصيل الشيكات الآجلة الخاصة بهذا العميل وردها إلى الطرف الثاني في
خلال خمسة أيام عمل على الأكثر من تاريخ إخطاره بذلك وفقاً للآلية ذاتها المنصوص عليها بالبند
رقم (٤-٦) أعلاه.

شركة شروة التعمير
Jarwa Sukuk S.A.E.

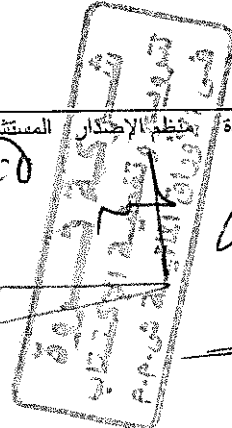
٨-٤ يقوم الطرف الثالث بمنح كل من الطرفين الأول والثاني عائدًا على الأرصدة الدائنة للحسابات
الرئيسية والمجنية وفقاً لسعر العائد الساري لدى البنك وتحتسب يومياً وتضاف نهاية كل شهر على
الحسابات بنفس نسبة كل طرف طبقاً للنسب المشار إليها بالبند رقم (٤-٢) أعلاه من العقد.



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة
مستشار القانوني
مؤجر وضامنو التغطية
مراقب الحسابات
المستشار المالي
المستقل
المهندس الاستشاري

محاسبون قانونيون ومستشارون

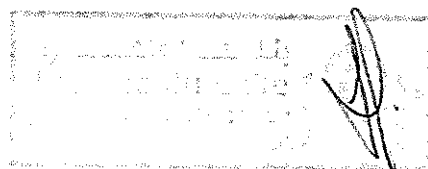
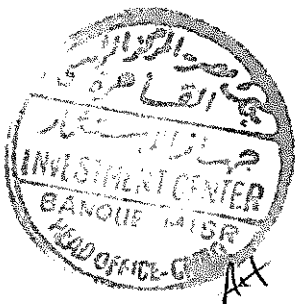
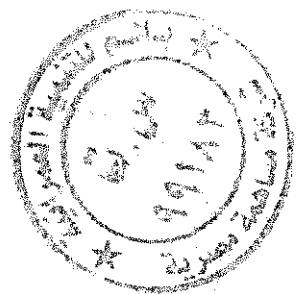
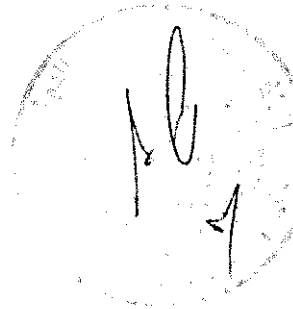
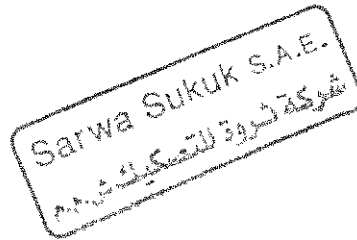
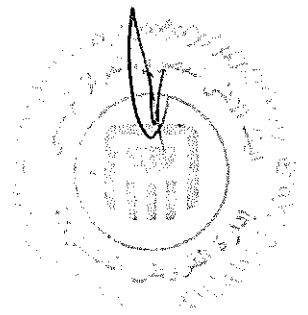
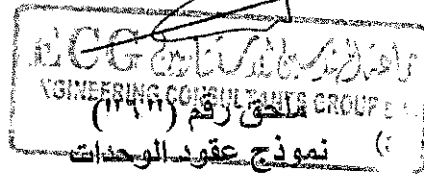
صفحة ١٢٨ من ١٢٨



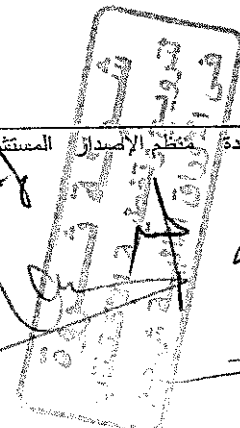
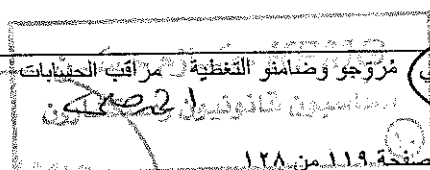
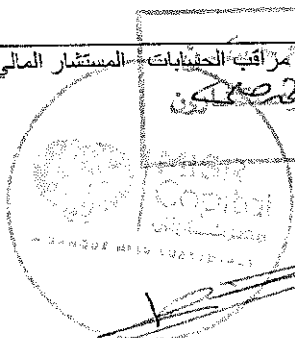
A.K

على الدين
وشاحي
شركات

ALC



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروج وضمانو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري



على الدين
وشاحي
وسركا

ALC



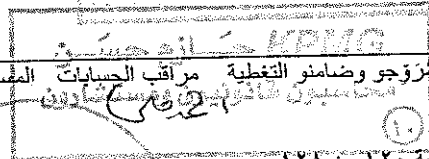
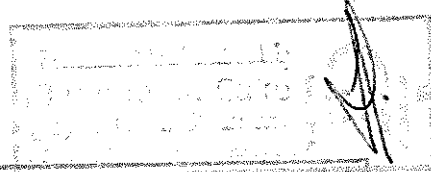
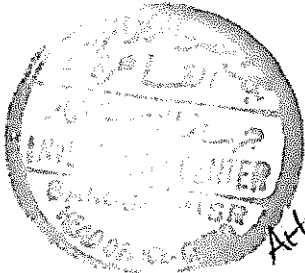
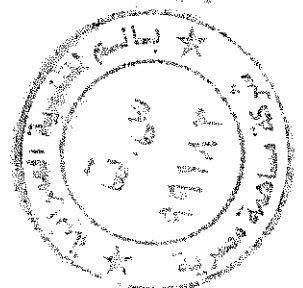
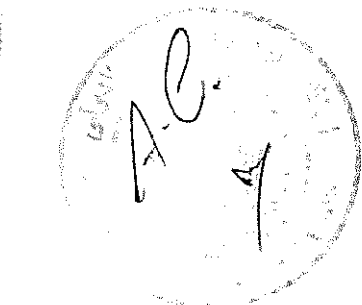
نقر نحن شركة ثروة للتصكيك ش.م.م (الشركة المصدرة) أن جميع المعلومات والبيانات الواردة بمذكرة المعلومات والمستندات المرفقة بها فيما يخصها صحيحة وعلى مسؤولياتنا.

الشركة المصدرة:

الاسم: عمرو محمد لمعى

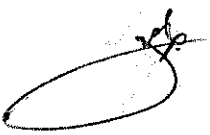
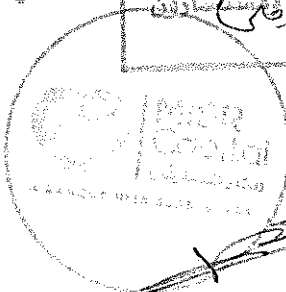
الصفة: رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

التوقيع:



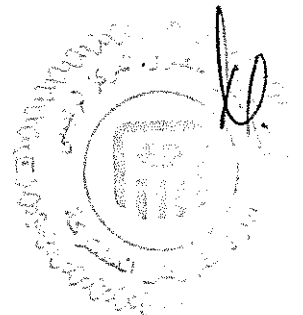
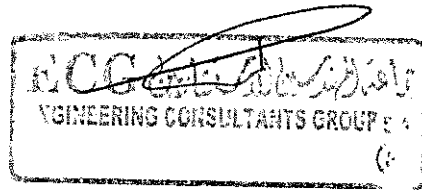
الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مزوج وضامنو التغطية مراقب الحسابات المبتشئ المالي المستقل المهندس الإستشارى

صفحة ٢٢٠ من ٢٢٨



على الدين
وشاحي
شركاه

ALC



إقرار الشركة المستفيدة

نقر نحن شركة / بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م أن جميع المعلومات والبيانات الواردة
بمذكرة المعلومات والمستندات المرفقة بها فيما يخصها صحيحة وعلى مسؤولياتنا.

الشركة المستفيدة: بالم للتنمية العمرانية ش.م.م

الاسم: أحمد فتحى عطالله

الصفة: رئيس مجلس الإدارة

التوقيع:

الاسم: على ثابت سيد فرغلى

الصفة: عضو مجلس إدارة

التوقيع:

الشركة المستفيدة: بالم هيلز للتعمير ش.م.م

الاسم: أحمد فتحى عطالله

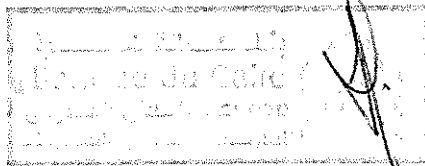
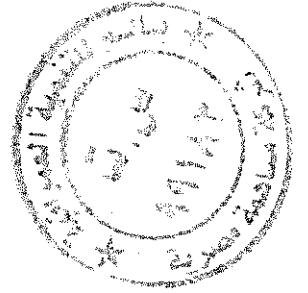
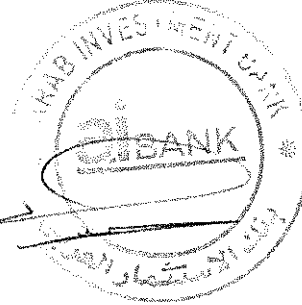
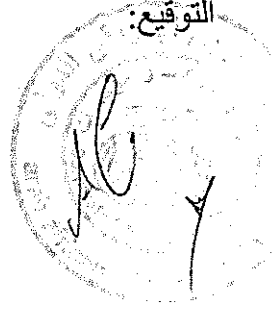
الصفة: مفوض بالتوقيع

التوقيع:

الاسم: على ثابت سيد فرغلى

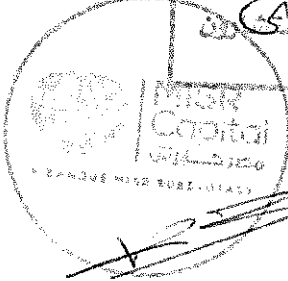
الصفة: عضو مجلس إدارة منتدب للشؤون المالية

التوقيع:



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجون وصانعو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

محاسبون قانونيون ومسجلون
صفحة ١٢١ من ١٢٨



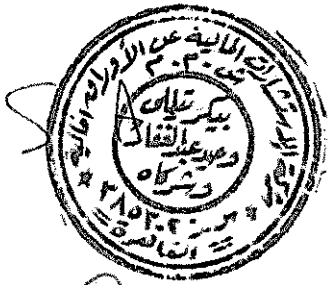
إقرار لجنة الرقابة الشرعية الفرعية

بعد مراجعة مذكرة المعلومات والعقود المرفقة بها فقد وجد أن عرض الصكوك للجهة المصدرة متفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وأن جميع الإجراءات التي أتت بتتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونظام عقود الصكوك الإسلامية وكافة التعليمات ذات الصلة بالشريعة الإسلامية.

فضيلة الأستاذ الدكتور / علي جمعة محمد عبد الوهاب

عضو هيئة كبار العلماء بالأزهر الشريف

الصفة: رئيس لجنة الرقابة الشرعية الفرعية بشركة ثروة للتصكيك
التوقيع:



فضيلة الدكتور / مجدي محمد محمد عاشور عاشور

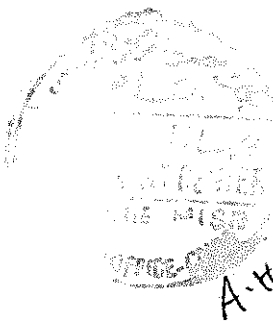
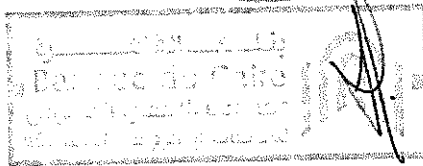
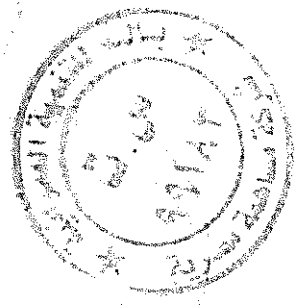
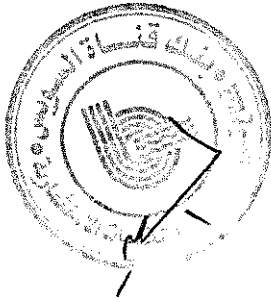
عضو هيئة كبار العلماء بالأزهر الشريف

الصفة: عضو لجنة الرقابة الشرعية الفرعية بشركة ثروة للتصكيك
التوقيع:

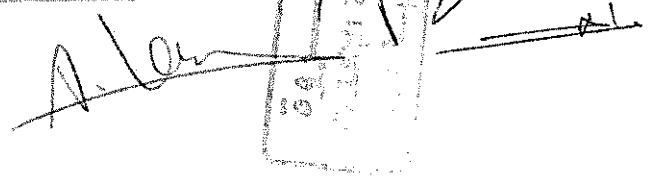
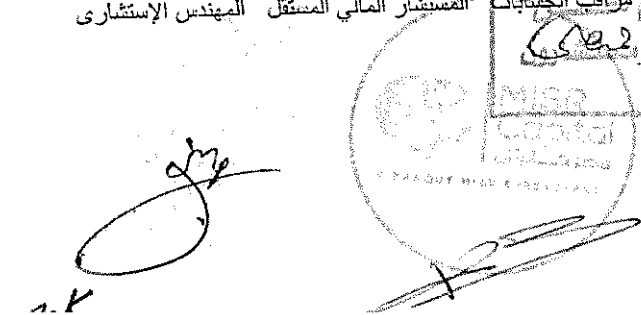
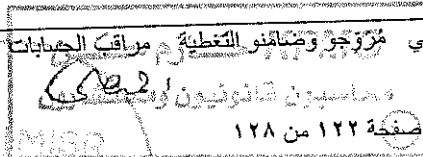
فضيلة الدكتور / عمرو مصطفى حسنين الورداني

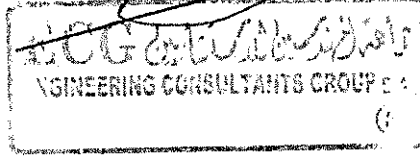
أمين الفتوى ومدير التدريب بدار الإفتاء

الصفة: عضو لجنة الرقابة الشرعية الفرعية بشركة ثروة للتصكيك
التوقيع:



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستثمر القانوني مؤيدون وصالحون التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري





إقرار الشركة المستفيدة بشراء موجودات الصكوك

نقر ونتعهد نحن شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م بالالتزام بشراء موجودات الإصدار (المشروع محل التصكيك) كلياً أو جزئياً في نهاية عملية التصكيك أو قبل ذلك في حالة الاستهلاك المبكر الكلي للإصدار وهذا إقرار منا بذلك.

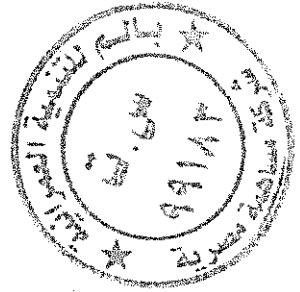


الاسم : على ثابت سيد فرغلي
الصفة : عضو مجلس إدارة
التوقيع:

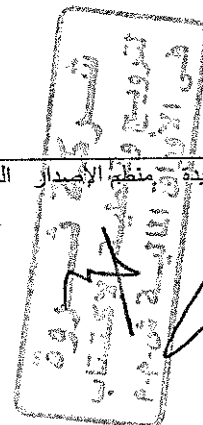
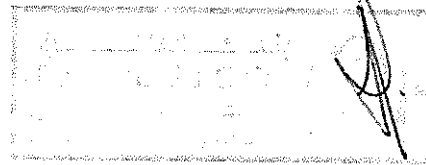
الشركة المستفيدة: بالم للتنمية العمرانية ش.م.م
الاسم: أحمد فتحى عطالله
الصفة: رئيس مجلس الإدارة
التوقيع:

الشركة المستفيدة: بالم هيلز للتعمير ش.م.م
الاسم: أحمد فتحى عطالله
الصفة: مفوض بالتوقيع
التوقيع:

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك ش.م.م



A. Lam



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: منظم الإصدار: المستشار القانوني: مروجو وضمان التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندسون الاستشاريون

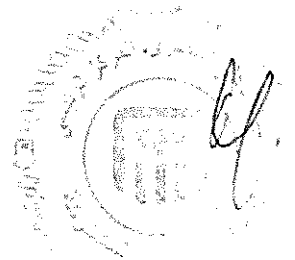
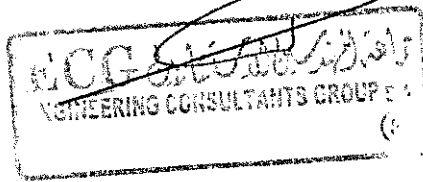
مراجعة قانونية

صفحة ١٢٣ من ١٢٨

A.K

على الدين
وشاحي

ALC



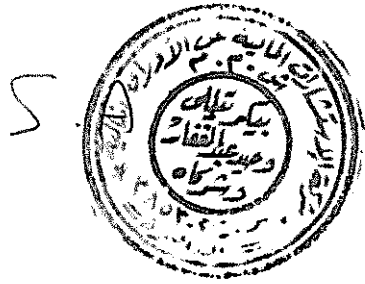
إقرار منظم الإصدار

نقر نحن شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م (منظم الإصدار) بأننا قد حصلنا على البيانات والمعلومات اللازمة في شأن هذا الإصدار، وأننا قمنا ببذل غاية الرجل الحريص للتأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة إلى الهيئة.

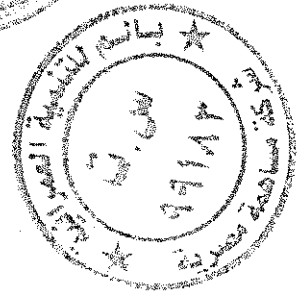
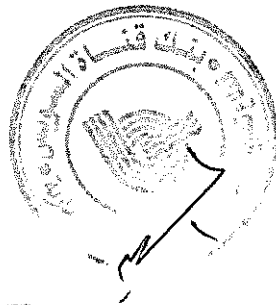
الاسم: أيمن الصاوي محمود

الصفة: رئيس مجلس الإدارة

التوقيع:

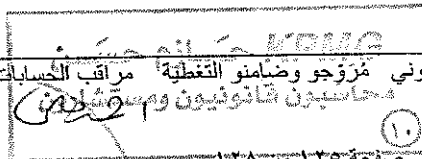
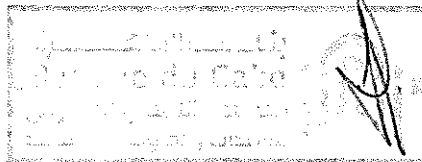
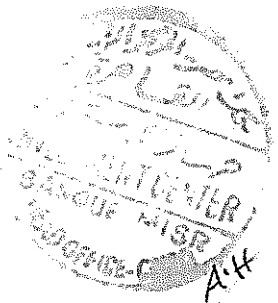


Handwritten signature



Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة ثروة للتصكيك ش.م.م



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة

منظم الإصدار

المستشار القانوني

مراقب الحسابات

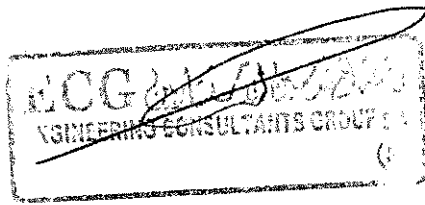
المستشار المالي المستقل

المهندس الاستشاري

صفحة ١٢٥ من ١٢٨

على الدين
وشاحي

ALC



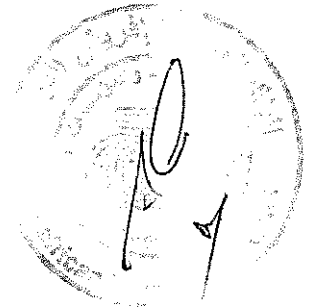
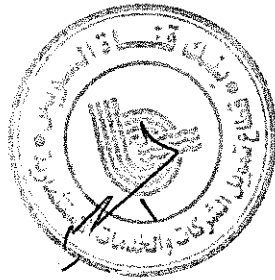
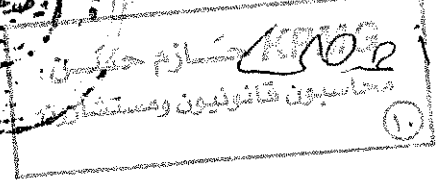
إقرار مراقب الحسابات

أقر بصفتي مراقب حسابات أحمد عبد العزيز حلمي عبد الرحمن شريكاً بمكتب KPMG حازم حسن وقد اطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة وما تضمنته من بيانات ومعلومات، ولم ينم إلى علمنا وفقاً لتقاريرنا المشار إليها أعلاه أي مخالفة مع متطلبات وأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولا نحتيها التنفيذيتين.

الاسم: _____

الصفة: _____

التوقيع: _____

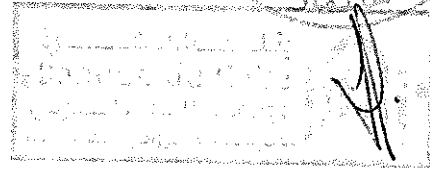
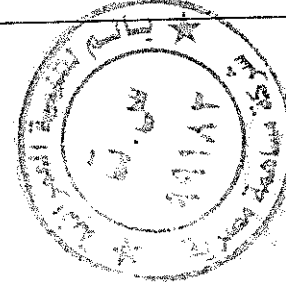


Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة شروة للتصكيك ش.م.م

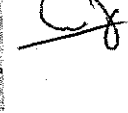
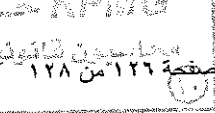
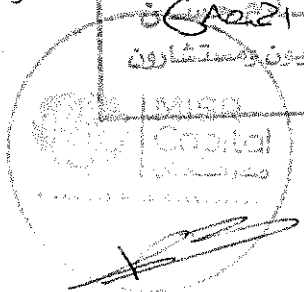
مذكرة المعلومات تم مراجعتها من الهيئة ووجدت أنها متماشية مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم اعتمادها برقم (----) بتاريخ --/--/---- علماً بأن اعتماد الهيئة لمذكرة المعلومات ليس اعتماداً للجداول التجارية للمشروع محل عملية التصكيك موضوع مذكرة المعلومات أو لقدرة المشرع تحقيق نتائج معينة. حيث يقتصر دور الهيئة على مجرد التحقق من أن البيانات بهذه المذكرة تم ملئها وفقاً للنموذج المعد لذلك وذلك في ضوء المستندات التي قدمت للهيئة وبدون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة بشأن ذلك، ويتحمل كل من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة من الإصدار المسؤولية القانونية عن صحة البيانات الواردة بهذه المذكرة، علماً بأن الإستثمار في هذه الصكوك هو مسؤولية كل مستثمر وفي ضوء تحمله للمخاطر وتقديره للعوائد.

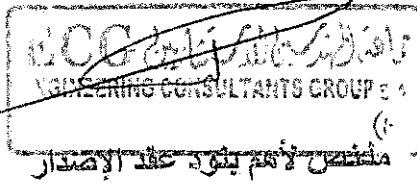
أ.ح



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة من الإصدار المستشار القانوني مرقح وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

أ.ح





أولاً: أبرم عقد الإصدار بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ فيما بين كلا من:

- (١) شركة ثروة للتصكيك شركة مساهمة مصرية (ويشار إليها في عقد الإصدار بـ "الطرف الأول" أو "الشركة المصدرة")
- (٢) شركة/ بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) (ويشار إليها في عقد الإصدار بـ "الطرف الثاني" أو "الشركة المستفيدة")
- (٣) شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب في الأوراق المالية شركة مساهمة مصرية (ويشار إليها في عقد الإصدار بـ "الطرف الثالث" أو "منظم الإصدار")

ثانياً: أهم بنود عقد الإصدار:

(١) إدارة المشروع

على الدين
وشاحي ALC

اتفقت الأطراف على تعيين شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) مديراً للمشروع و يتولى مدير المشروع كافة المسؤوليات المتعلقة بالمشروع محل التصكيك بموجب العقد المبرم بين مدير المشروع والشركة المصدرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٠، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر تنفيذ المشروع محل التصكيك خلال المدة المتفق عليها وإدارة الجوانب المتعلقة بمرحلة الانشاءات وتعيين والتعاقد مع المقاولين والموردين وغير ذلك من الجهات والأطراف، بالإضافة إلى تسويق وبيع الوحدات العقارية وملحقاتها المتمثلة على سبيل المثال في أماكن انتظار السيارات إن وجدت وأعمال التشطيبات العقارية ومتابعة تحصيل التدفقات النقدية الناتجة عن عقود بيع الوحدات العقارية بما في ذلك التحويل من الحسابات الرئيسية والمجنية للحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات، أيضاً الحصول على التراخيص اللازمة لإتمام المشروع محل التصكيك بعد اتمام مرحلة الانشاءات، على أن تبرم كافة التصرفات اللازمة لذلك باسم مدير المشروع ولصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك.

(٢) تعيين وكيل سداد

اتفقت الأطراف على تعيين بنك مصر ليكون وكيل سداد الإصدار لصكوك المشاركة بموجب العقد المبرم بين كل من شركة التصكيك بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك وكيل السداد المؤرخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ على أن يقوم وكيل السداد بتنسيق سداد قيمة الصكوك وأداء عوائدها لمالكها وتنظيم أنواع الحسابات التي سيتم فتحها لديه وآلية الصرف منها وغيرها من الالتزامات الخاصة بوكيل السداد.

(٣) تعيين مدير الاستثمار

اتفقت الأطراف على تعيين شركة ثروة لإدارة الاستثمارات لتكون مدير الاستثمار الذي يلتزم بما يأتي:

استثمار الفائض غير المستخدم الموجود في حسابات الإصدار لدى وكيل السداد لأعلي عائد متاح لتعزيز العائد منها في الاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ومعاونة وكيل السداد في الآتي:

الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروجو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإستشاري

تأكيد احتساب إجمالي الطائد المستحق لمالكي الصكوك بحساب عائد الصكوك ومتابعة السداد في مواعيد الاستحقاق.

حساب دفعات الاستهلاك الجزئي المستحقة لمالكي الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لنهاية فترة الإتاحة في ابريل ٢٠٢٦ حيث تم الاتفاق بالتراضي بين الجهة المستفيدة و مالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الإستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي.

٤) حقوق والتزامات الشركة المستفيدة:

حقوق والتزامات الشركة المستفيدة من تاريخ إصدار الصكوك وحتى نهاية عملية التصكيك

أ. حقوق الشركة المستفيدة: الفقرة (أ) بالبند الثاني من القسم الثالث من مذكرة المعلومات.

ب. التزامات وتعهدات الشركة المستفيدة: الفقرة (ب) بالبند الثاني من القسم الثالث من مذكرة المعلومات
تلتزم

٥) حقوق والتزامات الشركة المصدرة:

وفقاً للأحكام الواردة بالقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة تنفيذاً لهما، وعلى الأخص ما يلي:

- حقوق الشركة المصدرة: الفقرة (أ) بالبند الأول من القسم الثالث من مذكرة المعلومات.

- التزامات وتعهدات الشركة المصدرة: الفقرة (ب) بالبند الأول من القسم الثالث من مذكرة المعلومات
تلتزم

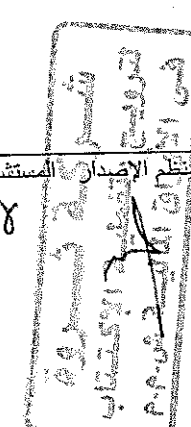
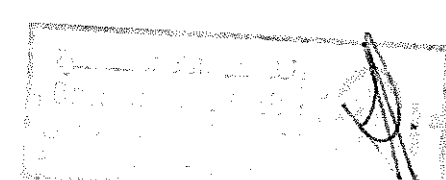
٦) حقوق والتزامات منظم الإصدار:

تتمثل حقوق والتزامات منظم الإصدار فيما هو وارد بالبند السادس من القسم الثالث من مذكرة المعلومات.

٧) الإقرارات والتعهدات: واردة بالبند السادس من القسم الرابع من مذكرة المعلومات.

٨) سريان العقد

يسري العقد اعتباراً من ٢٠٢٢/٠٣/٢٠.



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني مروج وضامن التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

صفحة ١٢٨ من ١٢٨

