مذكرة معلومات

للطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية والأشخاص الطبيعية والاعتبارية للإكتتاب في سندات توريق

مقابل الحقوق المالية المحالةلشركة ثروة للتوريق

(شركة مساهمةمصرية)

الإصدار الخامس والثلاثون بمبلغ ٨٨١،٠٠٠،٠٠٠ جنيه مصري وتصدر على أربع شرائح على النحو التالى

الشريحة الأولي (أ) بمبلغ ٩٠ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق إبريل ٢٠٢٢

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٠٥مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق إبريل ٢٠٢٤

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٩٠ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق مارس ٢٠٢٦

الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٩٦ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق مارس ٢٠٢٨

٤٦١٦٠

سندات الشريحة الاولي (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حدها الاقصى اثنى عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٩٠مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ وتستحق في شهر إبريل ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهى في شهر إبريل ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٥ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٠٠%يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستون شهراً تنتهى في شهر مارس ٢٠٢٦ بقيمة إجمالية قدرها ٢٩٠ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠.٢٥ % يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .

سندات الشريحة الرابعة (د) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى أربعة وثمانون شهراً تنتهى في شهر مارس ٢٠٢٨ بقيمة إجمالية قدرها ١٩٦ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١

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

كما يتم طرح ١٠% بحد ادنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية.

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

30th Issue-Real estate-Palm Hills
Arab African International Bank
Corporate & Institutional Banking
INVESTMENT CENTER
بنوك الإستثمار
MISR Capital
مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
ادوات الدين
Alex United Bank Egypt S.A.E.
October Operation Unit
SAFWA Securitization S.A.E.

محيلو المحفظة

شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م

PALM HILLS OCTOBER | GOLF VIEWS

PALM HILLS OCTOBER | GOLF EXTENSION

PALM HILLS KATAMEYA

THE CROWN PALM HILLS OCTOBER EXTENSION

PALM PARKS

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

شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م

haciendabay PALM HILLS DEVELOPMENTS

PALM HILLS KATAMEYA EXTENSION

شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م

الشركة السعودية للتطوير العمراني

CAPITAL GARDENS NEW CAIRO

PALM VALLEY

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

Hacienda White

مجموعة شركات بالم هيلز للتعمير

مدير الإصدار

SARWA CAPITAL

شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب فى الأوراق المالية

مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب

ahli united bank

arab african international bank

BANQUE MISR

MISR Capital

متلقى الإكتتاب

BANQUE MISR

أمين الحفظ

BANQUE MISR

المستشار القانوني لعملية التوريق

ALC | Alieldean Weshahi

أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

أ. المحيل ومنشئ محفظة التوريق

- **شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.** خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان – المهندسين - محافظة الجيزة.
- **شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.** خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية – مدينة السادس من اكتوبر – محافظة الجيزة.
- **شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) *(Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen)*ش.م.م.** خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها القرية الذكية – مبنى ٨٤ب ٤أ- كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى – أبو رواش – الجيزة
- **شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.** خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان – المهندسين – محافظة الجيزة.
- **الشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م** خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذيه ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية – المهندسين-الجيزة
- **شركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م** خاضعة لأحكام القانون رقم١٥٩ لسنة١٩٨١ ولائحته التنفيذيه ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ٢٠٢٥/٠٦/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية – مبنى ٨٤ب ٤أ- كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى – أبو رواش – الجيزة

تزاول الشركات الموضحة أعلاه نشاط بيع الوحدات العقارية السكنية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط ("عقود البيع") وتمتلك قبل مشتري هذه الوحدات بالتقسيط ("المدين" أو "المدينين") حقوقا مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة ("محفظة التوريق") وبموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢١/٠٥/٠٦ المبرم بين هذه الشركات مع شركة ثروة للتوريق ش.م.م والمنشور ملخصه في هذه المذكرة تمت حوالة محفظة التوريق إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م وذلك لغرض إصدار سندات توريق الإصدار الخامس والثلاثون قابلة للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار الخامس والثلاثون لا يوجد عليها أى حقوق أو إلتزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار الخامس والثلاثون يبلغ إجمالى قيمتها ١،٢٥٣،٢٦٠،٢٨٦جنيه مصر.

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

1. **إسم الشركة**

شركة ثروة للتوريق (ش.م.م).

2. **تاريخ التاسيس**

٢٠٠٥/١١/٨.

3. **الشكل القانونى**

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

4. **غرض الشركة**

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

٥. **رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه**

٨٣٢٧١ جنوب القاهرة في ٢٠١٩/٠٦/١٨.

٦. **المركز القانوني وعنوان المراسلات**

٧ شارع شامبليون – التحرير – قصر النيل – القاهرة

٧. **مسئول علاقات المستثمرين**

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

تليفون: ٠٢٢٥٧٥٧٧٧٥

بريد إلكتروني : safeya.borhan@sarwacapital.com

٨. **رقم و تاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار الخامس والثلاثون:**

ترخيص رقم ٣٤٠ بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) وترخيص بإصدار سندات توريق– الإصدار الخامس والثلاثون- من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في٢٠٢١/٠٤/٠٤ تحت رقم (٥٨) لسنة ٢٠٢١

٩. **رأس المال المصدر والمدفوع**

٥،٠٠٠،٠٠٠جنيها مصريا (فقط خمسة ملايين جنيها مصريا لاغير).

١٠. **مراقبي الحسابات**

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

١١. **المستشار القانوني**

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

١٢. **تصنيف الملاءة الإئتمانية للإصدار**

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٥ أبريل ٢٠٢١ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المُزمع إصدارها من قِبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." - الإصدار الخامس والثلاثون، بإجمالي قيمة السندات ٨٨١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة مُنشئة من قِبل كلٍ من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.) – محفظة التوريق السادسة لمجموعة شركات بالم هيلز للتعمير، وقيمتها الحالية تبلغ ٩١٧,٧٠٣,١١٩ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءا على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس والمحالة قانوناً الي شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها لميريس في مارس ٢٠٢١ وأخذاً في الاعتبار أدوات الدين والقواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته ٤,١٧% - بناءًا على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الي الشرائح ذات الاولوية في السداد. هذا بالإضافة الي فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ١٠٣,٩٥٨,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير (١١,٨٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح شركة ثروة للتوريق، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ علي مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان بناءًا علي أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثرة في السداد بناءًا علي الشروط/البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ليودع به مبلغ ٤٩,٨٦٤,٦٠٠ جنيه مصري فقط لاغير، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيلة وذلك خلال أول خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتي استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. ويتم الحفاظ علي قيمة الحساب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، ومن شهر مايو ٢٠٢٢ يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للثلاث شرائح الثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د)) حتي تمام سداد الشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة بالكامل.

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

- الشريحة الأولي (أ): غير قابلة للاستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ٩٠ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) +AA. وهي تمثل ١٠,٢٢% من قيمة الإصدار ومدتها بحد أقصى اثنى عشر شهراً وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٧٠% سنوياً وتستهلك بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر، وتستحق في أبريل ٢٠٢٢.

- الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٣٠٥ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA. وهي تمثل ٣٤,٦٢% من قيمة الإصدار وبحد أقصي ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولي (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في أبريل ٢٠٢٤. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢.

- الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ٢٩٠ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) +A. وهي تمثل ٣٢,٩٢% من قيمة الإصدار وبحد أقصي ٦٠ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في مارس ٢٠٢٦. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢.

- الشريحة الرابعة (د): وتبلغ قيمتها ١٩٦ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) -A. وهي تمثل ٢٢,٢٥% من قيمة الإصدار وبحد أقصي ٨٤ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في مارس ٢٠٢٨. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢.

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

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

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

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

١٣. **<u>موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار الخامس والثلاثون والمنعقدة في٢٢ /٢٠٢١/٠٤</u>**

أولاً: قيام الشركة بإصدار سندات توريق الإصدار الخامس والثلاثون بحد أقصى ١.١ مليار جنيهاً مصرياً

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على قيام شركة ثروة للتوريق بإصدارسندات توريق الإصدار الخامس والثلاثون بحد اقصى ١.١ مليار جنيه مصري على أربع شرائح **ذات عائد على النحو التالي:**

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

الشريحة الثانية: ٠.٧٥% بالإضافة إلى سعر عائد الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

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

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

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

وذلك بضمان محفظة عقارية محالة من الشركات التالية:

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

ثانيا : تفويض أحد أعضاء مجلس الإدارة فى التوقيع على العقود والمستندات وكل ما يخص الإصدار الخامس والثلاثون

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

١٤. **قرار مجلس الإدارة**

طبقاً للتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ٢٠٢١/٠٤/٢٢ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠٦ إصدار سندات توريق إسمية- الإصدار الخامس الثلاثون - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للثلاث شرائح الثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (ج) إعتباراً من شهر مايو٢٠٢٢ لمدة لا تزيد عن أربعة وثمانون شهر باجمالي مبلغ ٨٨١ مليون جنيهاً مصرياً وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح من خلال طرح خاص :

وتصدر على أربعة شرائح كالأتى:

الشريحة الأولى (أ)

المدة	: بحد أقصى ١٢ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	:١٠,٧٠%سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر يوليو ٢٠٢١.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر يوليو ٢٠٢١

الشريحة الثانية (ب)

المدة	: ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	:١٠,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر يوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك شهرياً إعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الثالثة (ج)

المدة	: ٦٠ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	: ١٠,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهريوليو٢٠٢١ وإعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك شهرياً بداية من تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الرابعة (د)

المدة	: ٨٤ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	: ١٠,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهريوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك شهرياً بداية من تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة

- **الغرض من الإصدار** هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقا مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real EstateInvestment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م والمحالة إلي الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ فى٢٠٢١/٠٥/٠٦ وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

٤٦١٦٠

الموافقة على مذكرة المعلومات للإكتتاب فى سندات التوريق– الإصدار الخامس والثلاثون - ومع تفويض السيد/ عمرو محمد لمعى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود – عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة فى٢٠٢١/٠٤/٢٢ فى إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقا لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك فى ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ٢٠٢١/٠٤/٢٢.

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

أسهم الشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

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

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ فى٢٠٢١/٠٥/٠٦ (عقد الخدمه والتحصيل) المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real EstateInvestment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدورى للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسدده المدينين نقداً من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

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

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

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

٧. في حالة استمرار إخفاق المدين المتعثر في السداد لمدة ٩٠ يوم من تاريخ الاستحقاق و/أو عدم قيام المحصل بمعالجه الآثار المالية للإخفاق و/ أو عدم سداد شركة مصر للتامين للمطالبات المالية المطلوبة من قبل المحصل فيلتزم المحصل:

- إتخاذ إجراءات استرداد الوحدة العقارية محل التعثر واقامة الدعوى المدنية لاسترداد الوحدة وفقاً لما هو منصوص عليه بعقد البيع مع المدين المتعثر، وفي حالة عدم قدرة المحصل ببيع الوحدة بنفسه أو من خلال سمسار عقاري في خلال الثلاثة أشهر التالية لتاريخ الاسترداد لأي سبب فيلتزم المحصل في هذه الحالة بإصدار توكيل كتابي لصالح شركة ثروة للتوريق على النحو الوارد بالملحق رقم (٢) من عقد الخدمة والتحصيل.
- ببيع الوحدة العقارية بنفسه أو من خلال سمسار عقاري بعد استردادها من المدين المتعثر.

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

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

٤٦١٦٠

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

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

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

يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

١. في حالة الوفاء المعجل لكامل الاقساط المستحقة على المدينين وفقا لشروط عقود البيع بالتقسيط يلتزم المحصل بتوريد حصيلته فور التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ.

٢. في حالة الوفاء المعجل لجزء من المديونية يتجاوز القسط وفقا لشروط عقود البيع يلتزم المحصل بتوريد حصيلته فور تحصيلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع إخطار كل من المدينين وأمين الحفظ بالأقساط المستحقة وجدول السداد الذي يأخذ في اعتباره الوفاء المعجل، وفي كل الأحوال ينبغي الا يؤدي جدول السداد الناتج عن الوفاء المعجل إلى زيادة في قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

3rd Issue-Real-estate-Palm Hills

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

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

ب) تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

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

د) منح المدين اي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كليا او جزئيا .

<u>ويمكن لشركة التوريق إنهاء عقد الخدمة والتحصيل فى حاله إخلال المحصل ويعد المحصل فى حاله إخلال فى إحدى الحالات الأتية:</u>

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

٢. عدم اتباع الاجراءات القانونية المنصوص عليها بعقود البيع المبرمه مع المدينين.

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

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

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

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

٧. فى حاله بلوغ إجمالى نسبة الإخلال فى سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناشئه عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط محل محفظة التوريق٥٠% من إجمالى الحقوق محل محفظة التوريق عند تاريخ الإخلال .

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

- تلتزم شركة ثروة للتوريق فى جميع الأحوال باخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الإئتمانى والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات فوراً بالرغبه بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل، هذا ولن ينتج طلب شركة ثروة للتوريق إنهاء العقد لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئه العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الإئتمانى على ذلك.

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

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطر فى التحصيل قد تؤثر فى حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع بنك مصر بالقيام بدور المحصل الاحتياطى بموجب عقد المحصل الاحتياطي المؤرخ في ٢٠٢١/٠٥/٠٦ ، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م في حالة تعثر المحصل او إخفاقه الجسيم في أداء إلتزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، علي ألا يقل التصنيف المحلي الائتماني للمحصل الإحتياطي عن درجة -BBB طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه بأسم المحصل الاحتياطي باطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم اخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدي المحصل على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

١٧. **أمين الحفظ**

بنك مصر ش.م.م سجل تجاري رقم ٢ القاهرة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة ثروة للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠٦ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئه العامة للرقابة المالية (الهيئة العامه لسوق المال سابقا) بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٠٤.

١٨. **بعض إلتزامات أمين الحفظ الواردة بعقد حفظ وإدارة أوراق مالية**

- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمساك حسابات محفظة التوريق وإدارتها بإسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلتزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في أعماله المرتبطه بحقوق حملة سندات التوريق.
- أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ فى تنفيذه لاوامر الشركة تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق، أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق يجب أن تتم طبقا لتعليمات كتابية صادرة من الشركة أو من توكله أو تفوضه.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة ثروة للتوريق وبعد مراجعتها فنيا وقانونيا من جانب أمين الحفظ.
- سداد القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها فى تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة ثروة للتوريق وحملة السندات والهيئه العامة للرقابة المالية فور حدوث ما يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم فى المواعيد المقرره.
- رد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند إنتهاء مدة السندات وسداد كامل مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد وبعد خصم جميع المصروفات المستحقة.
- خصم وتحويل المبالغ الواردة بالتدفقات النقدية الناتجة عن المتحصلات الناشئة بدأ من٢٠٢١/٠٤/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بنك مصر في يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

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

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

كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

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

يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي موجه لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

مع عدم الإخلال بأي من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريق يتم إخطار الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني به على أن يرد وفقاً للنموذج المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية ويتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة فى قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية المنظمة لتلك التقارير الشهرية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ فى الإعتبار إخطار الهيئه العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكترونى و/أو بموجب التسليم الفعلي عن ذلك التقرير وكذلك أى تغييرات على العقود الواردة فى الملحق رقم (١) من عقد الحوالة الخاصة بالإستبدال المدين بمدين قائم .

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

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

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

١٩. **المستندات المودعة لدى أمين الحفظ**

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

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

ب) نسخة أصلية من الإتفاق المبرم بين شركة ثروة للتوريق والمحصل الإحتياطى بنك مصر وذلك فى حالة إخفاق المحصل الأصلى فى تنفيذ إلتزماته.

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

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

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

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

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

ح) نسخة أصلية من إتفاق الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والأطراف القائمة على تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م و شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م.

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

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

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

ل) أصل خطاب ضمان بنكى مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ١٠٣،٩٥٨،٠٠٠جم (فقط مائة و ثلاثة ملايين و تسعمائة وثمانية وخمسون الف جنيهاً مصرياً لاغير) صادر من أحد الشركات المحيلة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركه التوريق طول مدة الإصدار لتمويل حساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ ١٠٣،٩٥٨،٠٠٠جم (فقط مائة و ثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وخمسون الف جنيهاً مصرياً لاغير) فى حساب خدمة التعثر أو خطاب من احد الشركات المحيلة لامين الحفظ بالتصريح له بخصم المبلغ من حصيلة السندات.

م) صورة طبق الأصل من الاقرار والتعهد بحوالة الحقوق المالية والمستحقات الآجلة الصادر من شركة مدينة نصر للاسكان والتعميرالى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.موالخاصة بمشروع كابيتال جاردنز.

٢- علاقة مرتبطة

لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات المحيلة وشركة التوريق .

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

تقوم شركة ثروة لترويج الإكتتاب فى الأوراق المالية بدور مدير الإصدار.

يقوم بدور مروجو الأكتتاب كل من:

- شركة ثروة لترويج الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئه برقم٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥/٤/٠٧.
- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئه برقم٧ لسنة ٢٠١٩.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئه برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠

يقوم بدور ضامنو تغطية الاكتتاب كل من:

- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئه برقم٧ لسنة ٢٠١٩.
- بنك مصر المرخص له من الهيئه برقم ٩٦٩ لسنة٢٠١٩.
- البنك الأهلى المتحد (مصر) المرخص له من الهيئه برقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩.

كما يقوم بنك مصر بدور متلقي الإكتتاب.

٤٦١٦٠

٢٢- **وسيط التداول في السوق الثانوية " الوسيط"**

- نبذة عن الشركة

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

- دور وسيط التداول

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

- بيانات الإتصال بالوسيط

إسم المسئول: أحمد زكريا

العنوان : القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر – اسكندرية الصحراوي، مبنى بنك مصر (B٢٢٢) الحي المالي، مدينة ٦ أكتوبر، الجيزة.

البريد الالكتروني:azakaria@misrcapital.com

الهاتف: ٠١٢٢٢١٧١٢٠٧

Sarwa Securitization S.A.E.

Issue-Real-estate-Palm Hills

ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

١. **معايير وسمات اختيار محفظة التوريق**

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

وتتكون محفظة التوريق من عدد ٣٥٥عقد بيع وحده عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط وقد تم أختيارهم وفقاً للمعايير الأتية:

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

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

ج) تم تسليم كامل الوحدات العقارية والسكنية والكبائن موضوع عقود البيع للمدينين فى تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة تسليماً فعلياً بنسبة ٧١,٨٣% بواقع عدد ٢٥٥ وحدة وتسليماً حكمياً بنسبة ٢٨,١٧% من قيمة المحفظة الإجمالية بواقع عدد ١٠٠ وحدة من اجمالى عدد الوحدات المكونه لمحفظة التوريق المحالة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ١،٢٥٣،٢٦٠،٢٨٦جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على١١٩ شهر ، وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٨٤ شهر (عمر محفظة الإصدار) التى تمثل التدفقات النقدية المحتسبه للإصدار مبلغ ١،١٨٨،٠٢٢،٣٢١جنيهاً مصرياً و التى تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٩٣١،٣١٠،٧٥٦جنيهاً مصرياً وذلك وفقا لتقرير مراقبى حسابات شركة التوريق محسوبة علي أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٨٦٧٤% (١٠,٤٠٨٧ %سنوياً) ولمدة٨٤ شهر وقد تم إحتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد للأربع شرائح (أ و ب و ج و د) والذى يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٩١١،٧٢٢،٥٢٧ جنيها مصريا.

وتبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ١٠٤،٩٨٨،٩٨٤ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٧٥٨،٢٩٣،٧٢١جم وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (RakeenEgypt for Real EstateInvestment (Rakeen) ش.م.م مبلغ ٨٠،٤٣٨،٢٣٨جم و شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. مبلغ٢٠٣،٦٦٧،٨٥٠ جم .والشركة السعودية للتطوير العمرانى مبلغ ٥٣،٣٩١،٧٢٠جم وشركة بالم للتطوير العقارى مبلغ ٥٢،٤٧٩،٧٧٣جم .

تتسم محفظة التوريق بالآتي:

أ) في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعا لأي حوالة في اصدار توريق قائم.

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

ج) أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط في نطاق النشاط العادي للمحيل.

د) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنيه المصري.

ه) للمحيل حق امتياز ومرتبة أولي على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع.

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

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

ح) عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريق

- عددها ٣٥٣ عقد تم إبرامها في الفترة من٢٠١٥/٠٨/٢٠ حتى ٢٠٢١/١٢/٢٥ تبلغ١،٢٥٢،٦٧٠،١٧٢جم.

Issuer-Real-estate-Palm Hills

- عدد عقدين بإجمالي قيمة مستحقة (محالة) تبلغ ٥٩٠،١١٤ جم تبدأ من تاريخ ٢٠٠٧/٠٩/٢٣ وتنتهى في مارس٢٠٢٢ وأسباب إمتداد هذه العقود ترجع إلى جدولة الأقساط للمدينين.

وعليه يصبح إجمالى عدد العقود المكونه المحفظة عدد ٣٥٥ عقد بقيمة إجمالية قدرها ١،٢٥٣،٢٦٠،٢٨٦جنيهاً مصرياً كما هو مبين بالملحق رقم (١) لعقد الحواله

ط) تولد المحفظة المحالة تدفقات نقدية تتمثل فى تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ فى٢٠٢١/٠٤/٠١ وتنتهى فى٢٨ /٠٢/ ٢٠٣١ لما يلي:

خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٢١٨،٧٢٢،٩٤٤جنيهاًمصرياً.
خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ٢٧١،٥٤٥،٧٦٨جنيهاًمصرياً.
خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ٢١٧،٣٥٧،٨٣٤جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ١٦٧،١٦٧،٨٧٣ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٥مبلغ ١٣٤،٦١٥،٨٩٢ جنيهاًمصرياً.
خلال عام ٢٠٢٦ مبلغ ١٠١،٦٦٦،٥٣٢ جنيهاً مصرياً .
خلال عام ٢٠٢٧ مبلغ ٦٥،٧٩٤،٤٨٧جنيهاً مصريا.
خلال عام ٢٠٢٨ مبلغ ٥١،٥٦٣،٦٠٤جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٩ مبلغ ١٨،٨٠٥،١٦٨ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٣٠ مبلغ٥،٨٣٢،٤٨٤جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٣١ مبلغ ١٨٧،٧٠٠جنيهاً مصرياً.

٤٦١٦٠

تمثل الفترة من٢٠٢١/٠٤/٠١ حتى٢٠٢٨/٠٣/٣١ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة حتى تاريخ الإستحقاق النهائى للإصدار بإجمالي مبلغ ١،١٨٨،٠٢٢،٣٢١ جم

تمثل الفترة من ٠١/ ٢٠٢٨/٠٤حتى ٢٠٣١/٠٢/٢٨ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة بعد تاريخ الإستحقاق النهائى للإصدار بإجمالي مبلغ ٦٥،٢٣٧،٩٦٥ جم

وقد قام المحيل (المحصل) باصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/٠٤/٠١ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى بنك مصر - أمين الحفظ فور الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركات المحيلة.

ي) تتضمن عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وبوالص التأمين على جميع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بنسبة تغطية ١٠٠% من اجمالي القيمة التعاقدية للوحدات العقارية وكذا بوالص التأمين على الاقساط المستحقة على جميع المدينين بنسبة ٩٠% من اجمالي الأقساط المستحقة وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ النقدية و/أو الاوراق التجارية بواقع مبلغ خمسة ملايين جنيه مصري، وتشمل هذه الضمانات ضمان الغير في بعض الأحوال.

ك) إجمالى الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالى قيمة الوحدات فى تاريخ ٢٠٢١/٠٤/٠١ تمثل نسبة ٥٤,٥٨%.

ل) جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كبائن بالتقسيط جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدين جديد بمدين قائم على ذات الوحدة) وفقا للشروط الواردة في عقد الحوالة (والموضحة تفصيلا في ملخص عقد الحوالة)، وعلى الأ تزيد القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٨٠ مليون جنيه مصري (فقط ثمانون مليون جنيه مصري لا غير).

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

٢. **توصيف المحفظة**

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ١،٢٥٣،٢٦٠،٢٨٦ جنيهاً مصريا وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على١١٩ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٨٤شهر (عمر محفظة الإصدار) والتى تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدارمبلغ١،١٨٨،٠٢٢،٣٢١ جنيهاً مصرياً والتى تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٩٣١،٣١٠،٧٥٦جنيهاً مصرياً وذلك وفقا لتقرير مراقبى حسابات الشركة محسوبة علي أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٨٦٧٤% (١٠,٤٠٨٧% سنوياً) ولمدة٨٤ شهر وقد تم إحتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد للأربع شرائح والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافى مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٩١١،٧٢٢،٥٢٧ جنيها مصريا وتتضمن محفظة التوريق عدد٣٥٥عقود محالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ فى ٢٠٢١/٠٥/٠٦وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وبتأمين تكميلى على – الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل العقود ويتم تحليلها كالآتي:

تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع

السنة	العدد	القيم (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
٢٠٢١	١٦	١٥,٤٣٥,٤٤٥	٤.٥١٪	١.٢٣٪
٢٠٢٢	٤٦	٦١,٢١٩,٠٦١	١٢.٩٦٪	٤.٨٨٪
٢٠٢٣	١٣٢	١٤٩,٤٩٣,١٧٩	٣٧.١٨٪	١١.٩٣٪
٢٠٢٤	٢٩	١١٢,٧٠٩,٢٣٣	٨.١٧٪	٨.٩٩٪
٢٠٢٥	٢٢	١١٥,٣٩٤,٨٥٦	٦.٢٠٪	٩.٢١٪
٢٠٢٦	٣٨	٢٤٨,٣٤٣,٢٢٨	١٠.٧٠٪	١٩.٨٢٪
٢٠٢٧	١٦	٩٤,١٧٧,١٣٣	٤.٥١٪	٧.٥١٪
٢٠٢٨	٢٥	٢٣٤,٣٥٨,١٧٣	٧.٠٤٪	١٨.٧٠٪
٢٠٢٩	١٩	١٦٢,٤٠١,٣١٦	٥.٣٥٪	١٢.٩٦٪
٢٠٣٠	١٠	٥١,٤١٥,٠٦٢	٢.٨٢٪	٤.١٠٪
٢٠٣١	٢	٨,٣١٣,٦٠٠	٠.٥٦٪	٠.٦٦٪
الإجمالى	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	١٠٠.٠٠٪	١٠٠.٠٠٪

تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين فى عقود البيع

المبلغ بالألف جنيه	القيمة (جنيه مصري)	العدد	النسبة الي العدد (بعد التقريب)
حتى ٥٠	-	-	٠.٠٠٪
أكثر من ٥٠- حتي١٠٠	-	-	٠.٠٠٪
أكثر من ١٠٠- حتي٢٠٠	٣٤٨,٨٥٩	٢	٠.٥٦٪
أكثر من ٢٠٠- حتي ٣٠٠	٤,٠٤٤,٩٠٨	١٦	٤.٥١٪
أكثر من ٣٠٠- حتي٤٠٠	١١,١٠٩,٥٨٣	٣١	٨.٧٣٪
أكثر من ٤٠٠- حتي ٦٠٠	٢٨,٢٦٨,٥٨٣	٥٨	١٦.٣٤٪
أكثر من ٦٠٠	١,٢٠٩,٤٨٨,٣٥٣	٢٤٨	٦٩.٨٦٪
الإجمالى	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	٣٥٥	١٠٠.٠٠٪

Sarwa Securitization S.A.E.
35th Issue-Real-estate-Palm Hills
بنوك الإستثمار MISR Capital مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUES • DJARI
ادوات الدين

تحليل المحفظة حسب التوزيع الجغرافي للمدينيين

المحافظة	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
القاهرة	١٩٧	٥٧٠,٠٤١,٧٢٥	٥٥.٤٩٪	٤٥.٤٨٪
الجيزة	١٠٠	٤٣٦,٠٣٨,٤٣٣	٢٨.١٧٪	٣٤.٧٩٪
الإسكندرية	٢٤	٨٤,٣٩٦,٤٢٣	٦.٧٦٪	٦.٧٣٪
أخرى	١٦	٥٧,٨٠٤,١٩٨	٤.٥١٪	٤.٦١٪
الدقهلية	٩	٣٣,٨٧٤,٦٧٣	٢.٥٤٪	٢.٧٠٪
القليوبية	٤	٣٨,٠٢٧,٩٦٠	١.١٣٪	٣.٠٣٪
الغربية	٥	٣٣,٠٧٦,٨٧٤	١.٤١٪	٢.٦٤٪
الإجمالي	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	١٠٠.٠٠٪	١٠٠.٠٠٪

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

الشهور	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
عدد ١ شهر	٢	٨,٢٥٩,٩٢٨	٠.٥٦٪	٠.٦٦٪
عدد ٢ شهر	٢	٦,٤٧٢,٥٢٠	٠.٥٦٪	٠.٥٢٪
عدد ٣ شهر	٢٥٣	٧٩٩,٨١٨,٧٨٢	٧١.٢٧٪	٦٣.٨٢٪
عدد ٤ شهر	١	٦,٥٢٩,٩٢٠	٠.٢٨٪	٠.٥٢٪
عدد ٥ شهر	٤	٢١,٨٥٩,٠٠٨	١.١٣٪	١.٧٤٪
عدد ٦ شهر	٣١	٩٥,٤٢٩,٠٣٢	٨.٧٣٪	٧.٦١٪
عدد ٨ شهر	٣	١٧,٥٤٧,٧٣٤	٠.٨٥٪	١.٤٠٪
عدد ٩ شهر	٥	٢٨,٦٢٣,١٦٦	١.٤١٪	٢.٢٨٪
عدد ١٠ شهر	١٢	٣٩,١٩٠,٠٢٦	٣.٣٨٪	٣.١٣٪
عدد ١١ شهر	٥	٤٤,٧٣٣,٢٨٤	١.٤١٪	٣.٥٧٪
عدد ١٢ شهر	٣٧	١٨٤,٧٩٦,٨٨٦	١٠.٤٢٪	١٤.٧٥٪
الإجمالي	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	١٠٠.٠٠٪	١٠٠.٠٠٪

تحليل المحفظة حسب موقف تسليم الوحدات

موقف التسليم	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي القيمة (بعد العدد)
تسليم فعلى	٢٥٥	١,١٠٢,٩٠٩,٩٤٤	٨٨٪
تسليم حكمى	١٠٠	١٥٠,٣٥٠,٣٤٢	١٢٪
الإجمالى	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	١٠٠٪

- التسليم الحكمي هو قيام الشركة بإخطار المدين/المدينين بتاريخ محدد لحضوره لاستلام الوحدة فعليا وفي حالة تقاعس أي من المدينين عن لحضور لمدة ٣٠ يوم من تاريخ الاخطار يعتبر التسليم قد تم حكما وذلك وفقا لما هو متفق عليه في عقود بيع الوحدات العقارية الخاصة بالمدينين.

Sarwa Securitization S.A.E
شركة سروة للتوريق ش.م.م
October Securitization Unit
Issue-Real-estate-Palm Hills

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

الشركة المحيلة	إجمالى المحفظة	إجمالى عدد الوحدات	عدد الوحدات المسلمة فعلى	عدد الوحدات المسلمة حكمى	نسبة التسليم الفعلي	نسبة التسليم الحكمى
شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م	٧٥٨,٢٩٣,٧٢١	١٢٧	١٠٩	١٨	٨٦٪	١٤٪
شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م..	٢٠٣,٦٦٧,٨٥٠	٤٧	٤٣	٤	٩١٪	٩٪
شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م	١٠٤,٩٨٨,٩٨٤	٣٩	١٩	٢٠	٤٩٪	٥١٪
الشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م	٥٣,٣٩١,٧٢٠	١٤	١٢	٢	٨٦٪	١٤٪
شركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م	٥٢,٤٧٩,٧٧٣	١٠٦	٥٢	٥٤	٤٩٪	٥١٪
شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين)	٨٠,٤٣٨,٢٣٨	٢٢	٢٠	٢	٩١٪	٩٪
اجمالي	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	٣٥٥	٢٥٥	١٠٠		

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في٠٦/ ٢٠٢١/٠٥ من السادة مراقبي الحسابات.

أمير غنام

٤٦١٦٠

قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة *

بالجنيه المصري

السنة	إجمالى التدفقات النقدية	إجمالى التدفقات النقدية المعدلة	إجمالى تسديد أصل السندات الشريحة أ	إجمالى تسديد عائد السندات الشريحة أ	إجمالى تسديد أصل السندات الشريحة ب	إجمالى تسديد عائد السندات الشريحة ب	إجمالى تسديد أصل السندات الشريحة ج	إجمالى تسديد عائد السندات الشريحة ج	إجمالى تسديد أصل السندات الشريحة د	إجمالى تسديد عائد السندات الشريحة د	العمولات و المصاريف التى يتم خصمها	حساب الإحتياطى	عائد استثمار الحساب الاحتياطي والإيرادات الاخري	إجمالى حساب الحصيلة فى اخر السنه	الحساب الإحتياطى آخر السنة	إجمالى حساب الحصيلة بالإضافة إلى الحساب الإحتياطى آخر السنة
٢٠٢١	٢١٨,٧٢٢,٩٤٤	١٨٦,٥٥١,٧٩٧	(٢٨,٣٥٠,٠٠٠)	(٤,٧٧٥,٦٨٨)	-	(١٥,٣٧٥,٣٤٢)	-	(١٤,٩٨٤,٦٥٨)	-	(١٠,٦٢١,٥٨٩)	(٤,١٩٦,٥٣٣)	(٤٩,٨٦٤,٦٠٠)	٥,٣٢٥,٠٠٤	٦٣,٧٠٨,٣٩٠	٤٩,٨٦٤,٦٠٠	١١٣,٥٧٢,٩٩٠
٢٠٢٢	٢٧١,٥٤٥,٧٦٨	٢٦١,٤٥٢,٦٤٦	(٦١,٦٥٠,٠٠٠)	(٢,٤٧٥,٩٦٥)	(١٨٩,٣٠٢,٧٥٤)	(٣٨,٧٢٨,٣٣٨)	-	(٣٤,٦٩٢,٧٤٠)	-	(٢٤,٥٩١,٢٨٨)	(٤,٠٨٢,٦٦١)	١٤,٧٨٧,٧١٥	٥,٥٧٤,٩٩٥	-	٣٥,٠٧٦,٨٨٥	٣٥,٠٧٦,٨٨٥
٢٠٢٣	٢١٧,٣٥٧,٨٣٤	٢٢٥,٦٩٨,٢٧٥	-	-	(١١٥,٦٩٧,٢٤٦)	(٤,٠٠٥,٠٤٠)	(٦٥,٨٥٤,٨٠٩)	(٢٨,٧٨٢,٥٦٦)	-	(٢١,٠٧٠,٠٠٠)	(٣,٢٩١,٨٥٣)	١٠,٤٣٤,٤٠٥	٢,٥٦٨,٨٣٥	-	٢٤,٦٤٢,٤٧٩	٢٤,٦٤٢,٤٧٩
٢٠٢٤	١٦٧,١٦٧,٨٧٣	١٧٤,٨٩٧,٥٣٢	-	-	-	-	(١٤٤,٨٩٩,٦٧٣)	(١٦,٢٦٣,٧٥٨)	-	(٢١,١٢٧,٧٢٦)	(٢,١٩٣,٩١٧)	٨,٣٤٦,٧٥٨	١,٧٤٠,٧٨٥	-	١٦,٢٩٥,٧٢١	١٦,٢٩٥,٧٢١
٢٠٢٥	١٣٤,٦١٥,٨٩٢	١٣٩,٦٥٤,٣٠٦	-	-	-	-	(٧٩,٢٤٥,٥١٨)	(٢,٩٢٤,٣٢٥)	(٤٣,٩٩٦,٧٣٧)	(٢٠,٤٢٤,٨٣١)	(٢,١٩٣,٣٨١)	٧,٠١٣,٢٠٥	١,١١٧,٢٨١	-	٩,٢٨٢,٥١٦	٩,٢٨٢,٥١٦
٢٠٢٦	١٠١,٦٦٦,٥٣٢	١٠٦,٨٨٩,٤٢٦	-	-	-	-	-	-	(١٠٠,١٧٩,٠٩٣)	(١١,٣٣٢,٤٥٦)	(١,٧٨٣,٠٧٣)	٥,٨٥١,٣٠٧	٥٥٣,٨٨٨	-	٣,٤٣١,٢٠٩	٣,٤٣١,٢٠٩
٢٠٢٧	٦٥,٧٦٤,٤٨٧	٧١,٤٩٧,٨٧٢	-	-	-	-	-	-	(٥٢,٨٢٤,١٧٠)	(٢,٢١٨,٢٧٨)	(١,٤٤٨,٢١٩)	٣,٤٣١,٢٠٩	١٣١,٥٦٥	١٨,٥٦٩,٩٧٩	-	١٨,٥٦٩,٩٧٩
٢٠٢٨	١١,١٥٠,٩٩١	١١,٩١٢,٤٧٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٠,٤٨٢,٤٥٤	-	٣٠,٤٨٢,٤٥٤
الإجمالى	١,١٨٨,٠٢٢,٣٢١	١,١٧٨,٥٥٤,٣٢٧	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٧,٢٥١,٦٥٤)	(٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,١٠٨,٧٢١)	(٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٧,٦٤٨,٠٤٧)	(١٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	(١١١,٣٨٦,١٦٨)	(١٩,٦٨٩,٦٣٧)	-	١٧٠,٠٠٣,٣٥٤			

(١) تم إختبار التدفقات النقدية الشهرية وتم التصديق عليها من مراقبا الحسابات بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠٦.

(٢) يتم سداد (إستهلاك) أصل سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يوليو٢٠٢١ وتستحق فى ٣٠ إبريل ٢٠٢٢.

(٣) يتم سداد عائد سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يوليو ٢٠٢١.

(٤) يتم سداد عائد سندات الشريحة الثانية (ب) كل ثلاثة أشهر بدءاً من٣٠ يوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً لمدة حدها الاقصى سبعة وثلاثون شهر تنتهى فى ٣٠ إبريل ٢٠٢٤، ويستهلك أصل سندات الشريحة الثانية (ب) شهرياً إعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

(٥) يتم سداد عائد سندات الشريحة الثالثة (ج) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً لمدة حدها الاقصى ستون شهر تنتهى فى ٣٠ مارس ٢٠٢٦، ويستهلك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

(٦) يتم سداد عائد سندات الشريحة الرابعة (د) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً لمدة حدها الاقصى أربعه وثمانون شهر تنتهى فى ٣٠ مارس ٢٠٢٨، ويستهلك أصل سندات الشريحة الرابعة (د) شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة

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

بنوك الإستثمار MISR Capital مصر كابيتال A BANQUE MISR SUBSIDIARY

أدوات الدين

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

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

(٩) يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة النقص فى التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الإحتياطى" يودع به مبلغ٤٩،٨٦٤،٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطى") ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بخصم مبلغ شهرى من حساب الحصيلة وذلك لمدة خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الإحتياطى ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ومن شهر مايو ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية(ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) يتم الحفاظ على نسبه٥,٦٦% من قيمه الرصيد الشهرى القائم للسندات فى أول الشهر (للثلاث شرائح الثانية والثالثة والرابعة) وعند تجاوز المبالغ القائمة فى الحساب الإحتياطى للمبالغ التى تمثل رصيد الحساب الاحتياطى يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد إستثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمى للحساب الإحتياطى.

(١٠) يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتى قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار الى هذا الحساب بالـ "حساب خدمة التعثر" (نسبة ١١,٨٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) ، و تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ١٠٣،٩٥٨،٠٠٠جم (فقط مائة و ثلاثة مليون و تسعمائة وثمانية وخمسون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة " حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الإكتتاب" لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكى مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ١٠٣،٩٥٨،٠٠٠جم (فقط مائة وثلاثة مليون وتسعمائة وثمانية وخمسون جنيهاً مصرياً لاغير المذكور أعلاه على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد المستحق عن تلك الفترة على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتمانى بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنويا خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ علي المبلغ بناءً علي اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق علية مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية.

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

(١٢) تم إحتساب العائد على كل من حساب الحصيلة والحساب الإحتياطى بناء على٨,٢٥% سنوياً فى السبع سنوات الخاصة بعمر الإصدار على التوالي كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الإستثمار بالإضافة إلى مصاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة او النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحالة.

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات فى٠١/ ٢٠٢١/٠٤ وتنتهى فى٣١ /٢٠٢٨/٠٣ وقد قام المحيل (المحصل) باصدار تصريح لكل من شركة التوريق و امين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/٠٤/٠١وحتى غلق باب الاكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى بنك مصر- أمين الحفظ- فور الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

٤٦١٦٠

Sarwa Securitization S.A.E.

(١٣) **تصنيف الملاءة الإئتمانية لمحفظة التوريق**

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٥ أبريل ٢٠٢١ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة التوريق لشركة ثروة للتوريق ش.م.م.- الحوالة الخاصة بالإصدار الخامس والثلاثون ، وبقيمة إجمالية تبلغ ١,١٨٨,٠٢٢,٣٢١ جنيه مصري فقط لا غير وقيمة حالية تبلغ ٩١٧,٧٠٣,١١٩ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار، لعدد ٣٥٥ عقد والمحالة قانونا لشركة ثروة للتوريق ش.م.م. درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المُنشئة من قِبل كلٍ من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.) – محفظة التوريق السادسة لمجموعة شركات بالم هيلز للتعمير. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن المُضمّنة في هذه المحفظة والأوراق التجارية والكفالات وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

وقد تم منح هذه الدرجة بناءًا على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في مارس ٢٠٢١. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل الى شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءًا على الرأي القانوني المقدم من قِبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

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

٤٦١٦٠

المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق

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

أولاً: المخاطر التجارية وأثر انتشار الجوائح:

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

والجدير بالذكر أن المحفظة تتسم بأن إجمالى الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالى قيمة الوحدات فى تاريخ ٢٠٢١/٠٤/٠١ تمثل٥٤,٥٨% على الاقل من قيمة الوحدة المبيعة عند الشراء مما يحد بشكل معقول من الآثار السلبية لانخفاض أسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على اى انخفاض فى أسعار البيع على فرض وقوعه سواء كان مرجعه الى الاسباب المذكوره عاليه او مرور البلاد بازمة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني لدي الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات محفظة التوريق ضمانة أضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

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

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

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

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

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

أن مثل هذه المخاطر قد تتأتى من عدم سداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالغرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ. والوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظة التوريق مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين وأنها واقعة في مشروعات تم/يتم تنفيذها بالكامل وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن وقد أفاد محيلو المحفظة بسداد كامل ثمن الأراضي المباعة لمالكيها والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من من مراقبي حسابات الشركات المحيلة فيما عدا الاراضي التالية والتي لم يحل أجل سداد باقي أقساطها:

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

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة رقم (٢٠٢١/٤٧) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ أنه قد تبين سداد مبلغ ٢٠٩.٢٩٤.٤١٦ جنيه مصري (فقط مائتان وتسعة ملايين ومائتان وأربعة وتسعون الف وأربعمائة وستة عشر جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح وذلك سداد للأقساط المستحقة على الارض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٥٥,٢٧٣,٣٦٩ جنيه مصري، (فقط مائتان وخمسة وخمسون مليوناً ومائتان وثلاثة وسبعون ألف وثلاثمائة وتسعة وستون جنيها مصرياً لا غير) كما تبين أن المبالغ المستحقة سداداً لباقي الأقساط طبقا للتعاقد تبلغ ٤٥.٩٧٨.٩٥٣ جنيه مصري (فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمان وسبعون الف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقاً لعقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٧٨٥٩٦,٥ متر مربع المؤرخ في ٨ نوفمبر ٢٠٢٠ فان المبالغ المستحقة يتم سدادها لعدد ثلاثة أقساط سنوية بدأ استحقاق أولها في ٨ نوفمبر ٢٠٢١ مضافا اليها عائد الاستثمار المعلن من البنك المركزي بالإضافة الى ٢.٥%.

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

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة رقم(٢٠٢١/٢٥٣) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٥ التي تفيد سداد مبلغ ٧٨٠.٧٧٥.٥٩٨ جنيه مصري (فقط سبعمائة وثمانون مليوناً وسبعمائة وخمسة وسبعون ألف وخمسمائة وثمانية وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير)، وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٨٥٠.٩٤٥.١٦٣ جنيه مصري (فقط ثمانمائة خمسون مليون وتسعمائة وخمسة واربعون ألف ومائة وثلاثة وستون جنيهاً مصريا لا غير) والتي تشمل مشروع هاسيندا باي بالساحل الشمالي بمساحة ٥٤٩.١ فدان ومشروع ووتر فيلا بمساحة ٢٤.٩١ فدان على التوالي، وقد تبين أن المبالغ المستحقة السداد لباقي الأقساط طبقاً للتعاقدات تبلغ ٧٠,١٦٩,٥٦٥ جنيه مصري (فقط سبعون مليوناً ومائة وتسعة وستون ألفا وخمسمائة وخمسة وستون جنيهاً مصرياً) وذلك على النحو التالي:

مبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنية مصري في ٣ أكتوبر٢٠٢١ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧جنيه مصري في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنية مصري في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٢ وكذلك مبلغ ٣,٠٨٨,٩٧٤ جنية مصري مقسم على عدد ٦ قسط شهري متساوي بداية من ٥ يونيو ٢٠٢١ وتمثل باقي المطالبة الخاصة بحكم صحة ونفاذ عقد بيع القطعة مساحة ٢٤.٩١ فدان (مشروع ووتر فيلا).

ج) **شركة بالم هيلز للتعمير:**

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢٠/٤٤) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ والتي تفيد أن اجمالي تكلفة أرض المشروع بمبلغ ٥٣٩,٣٦٣,٠٦٥ جنيه مصري (فقط خمسمائة وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وستون ألف وخمسة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقا للشيكات الصادرة من شركة بالم هيلز للتعمير إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – جهاز مدينة ٦ أكتوبر، فقط تبين سداد مبلغ ٤٨٩,٥٩٤,١٦٧ جنيه مصري (فقط أربعمائة وتسعة وثمانون مليون و خمسمائة وأربعة وتسعون ألف ومائة وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير)، ويتبقى مبلغ ٤٩,٧٦٨,٨٩٨ جنيه مصري (فقط تسعة وأربعون مليون وسبعمائة وثمانية وستون ألف وثمانمائة وثمانية وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير) شامل كافة الأعباء المالية ويستحق السداد بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

٤٦١٦٠

Sarwa Securitization S.A.E
شركة ثروة للتوريق ش.م.م
Capital مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
Issue-Real Estate-Palm Hills

مشروع كراون: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٤٨) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٢ فقد تبين سداد مبلغ ٩٧٩,٨٩٩,٩١٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وسبعون مليوناً وثمانمائة وتسعة وتسعون ألف وتسعمائة وخمسة عشر جنيه مصري لا غير) لصالح كلاً من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادس من أكتوبر طبقاً للشيكات الصادرة سداداً للمبالغ المستحقة على الأرض والمخصصة للشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والبالغ تكلفتها الإجمالية المحتسبة مبلغ ٢,٨٠٠,٨٨٢,٣٠٩ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وثمانمائة مليوناً وثمانمائة واثنان وثمانون ألف وثلاثمائة وتسعة جنيه مصري لا غير) فيما بلغت المبالغ المستحقة على الأرض فيما يخص باقي الأقساط والأعباء مبلغ ١,٨٢٠,٩٨٢,٣٩٤ جنيه مصري (فقط مليار وثمانمائة وعشرون مليون وتسعمائة واثنين وثمانون ألف وثلاثمائة وأربعة وتسعون جنيه مصري لا غير) وذلك بناءً على ما ورد بخطاب وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بما يفيد موافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم ١٢٩ بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠١٩ للموافقة على تقسيط باقي قيمة الأرض على سبع أقساط سنوية متساوية محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق طبقا للتعاقد وحتى تاريخ السداد على أن يستحق القسط الأول في ١٤ نوفمبر ٢٠٢١.

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

د) **شركة بالم للتطوير العقاري:**

مشروع كابيتال جاردنز: تجدر الاشارة الى أن مشروع كابيتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للارض (شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كابيتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة حقوقها والتزاماتها فى عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٣٦% من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من ناتج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على عقد ثلاثي الأطراف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط مؤرخ في ١٣ يونيو ٢٠١٦ ليقوم وكيل الحساب الوسيط بدوره بتوزيع المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ٦٤% للمطور و٣٦% للمالك، وبتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ قامت شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد احالت بموجبه شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الآجلة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠٢١/٤/١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٧٠،٣٩٣،١٦٠ جنيه مصري (فقط سبعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألف ومائة وستون جنيه مصري لا غير) وذلك لشركة ثروة للتوريق ش.م.م بغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل خصم محفظة التوريق للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من حصيلة الاكتتاب وذلك خصماً من حساب الحصيلة لدى البنك متلقي الاكتتاب ("بنك مصر من خلال فرع مصطفى كامل ١٥٥ ش محمد فريد – وسط البلد - القاهرة).

٤٦١٦٠

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

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

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

ثالثاً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

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

رابعاً: مخاطر الهلاك الكلى للوحدات العقارية السكنية موضوع عقود البيع

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

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

خامساً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة

(أ) مخاطر التحصيل

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

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

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

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

35th Issue-Real-Estate-Palm Hills

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

في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء إلتزاماته وبناءً على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل وإخطاره بإسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الإحتياطى بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات و الهيئه العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني على ألا يقل التصنيف الائتماني للمحصل الجديد عن درجة -BBB طوال عمر الإصدار ، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الإحتياطى بإطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. وقد قامت شركة التوريق بالإتفاق مع بنك مصر بالقيام بدور المحصل الاحتياطى. ويتم إخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الإحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول على أن تتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

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

يتمثل هذا الخطر في امكانية حدوث خطأ من امين الحفظ أو المحصل فى توريد المبالغ المحصلة أو الموردة إلى حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة التوريق للإصدار الخامس والثلاثون وهذا الخطأ الفني الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق لدى أمين الحفظ قد تم معالجته من خلال:

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

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

٣. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق

وفقا لقائمة التدفقات النقدية المشار اليها في هذه المذكرة، هناك عمولات ومصاريف اجمالية طوال عمر السند تبلغ ١٩،٦٨٩،٦٣٧ جنيه مصري ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:

- أتعاب أمين الحفظ.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والايداع والقيد المركزي والتجديد السنوي.
- مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها إلى جداول البورصة المصرية.

MISR-Capital
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
Sarwa Securitization S.A.E.

- أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوى.
- أتعاب بنك مصر (المحصل الإحتياطي).
- أتعاب الإدارية لشركة ثروة للتوريق.
- أتعاب المحصل.
- مصاريف الاعلان فى الصحف عن كوبونات السندات.

٤٦١٦٠

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

٤. **مصادر سداد السندات**

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

٥. **أولويات استخدام المبالغ المحصلة**

أولاً: تمويل الحساب الإحتياطى من أقساط المدينين.

ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

ثالثاً: سداد عائد السندات الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د).

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

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

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

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

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

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

35th Issue Forakestate-Palm Hills
HRG Capital مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
Sarwa Securitization S.A.E
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب)

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

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج)

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

إستهلاك أصل سندات الشريحة الرابعة (د)

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

٦. **التعزيز الإئتمانى:**

٦-١ تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتمانى داخلى نسبته ٤,١٧% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالى القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق البالغة ١٣،٦٠٧،٦٣٧ جنيهاً مصرياً – لمجابهة المخاطر التى قد تواجه المحفظة ومنها أى عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر فى السداد.

٦-٢ بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

أ) **الحساب الإحتياطى:**

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص فى التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الإحتياطى" يودع به مبلغ٤٩،٨٦٤،٦٠٠جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطى") ، ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بخصم مبلغ شهرى من حساب الحصيلة وذلك لمدة خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الإحتياطى ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهرمايو ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية(ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) يتم الحفاظ على نسبه٥,٦٦ % من قيمه الرصيد الشهرى القائم للسندات (للشرائح الثانية والثالثة والرابعة).

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

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

Sarwa Securitization S.A.E.

35th Issue-Real-estate-Palm Hills

ب) **حساب خدمة التعثر:**

يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتى قد تنشأ خلال عمر الاصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر" نسبة ١١,٨٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار)، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ١٠٣،٩٥٨،٠٠٠جم (فقط مائة وثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وخمسون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكى مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم بمبلغ ١٠٣،٩٥٨،٠٠٠جم (فقط مائة وثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وخمسون جنيهاً مصرياً لاغير) المذكور اعلاه - على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد خلال تلك الفترة - وفى حالة وجود أى عجز فى حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الإحتياطى وفى حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتمانى بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنويا خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ علي المبلغ بناءً علي اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق علية مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية.

1
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

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

٤٦١٦٠

الهيئة العامة للرقابة المالية
مكتب خدمة العملاء

٤٦١٦٠

ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

١. **الشركة المصدرة**

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

٢. **الغرض من الإصدار**

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقا مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) ش.م.م و شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م والمحالة إلي الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ فى ٢٠٢١/٠٥/٠٦ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

٣. **نوع الإصدار**

سندات الشريحة الاولي (أ)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حدها الاقصى أثنى عشر شهرا بقيمة إجمالية قدرها ٩٠ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثه أشهر بداية من شهر يوليو ٢٠٢١وتستحق في شهر إبريل ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٠% يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر يوليو ٢٠٢١ .

سندات الشريحة الثانية (ب)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهرمايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها٣٠٥مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ فى ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ)، وذات عائد سنوي ثابت ١٠,٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاًمن شهر يوليو ٢٠٢١ وشهرياً إعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهرمايو ٢٠٢٢(تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى ستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها٢٩٠مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل١٠,٢٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو٢٠٢١ وشهرياً إعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الرابعة (د)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهرمايو ٢٠٢٢(تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى أربعة و ثمانون شهراً بقيمة إجمالية قدرها١٩٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل١٠,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو٢٠٢١ وشهرياً إعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢.

1
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

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

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

كما يتم طرح ١٠% بحد ادنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من المؤسسات المالية المصرفية.

٤. **قيمة الإصدار**

بمبلغ ٨٨١ مليون جنيه مصري وتصدر على أربعة شرائح

سندات الشريحة الاولي (أ) : بقيمة إسمية ٩٠ مليون جنيها مصريا (فقط تسعون مليون جنيهاً مصرياً لاغير).

سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ٣٠٥مليون جنيها مصريا (فقط ثلاثمائة وخمسة مليون جنيهاً مصرياً لاغير).

سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ٢٩٠مليون جنيها مصريا (فقط مائتان وتسعون مليون جنيهاً مصرياً لاغير).

سندات الشريحة الرابعة (د) : بقيمة إسمية ١٩٦ مليون جنيها مصريا (فقط مائة وسته وتسعون مليون جنيهاً مصرياً لاغير).

٥. **الاكتتاب في السندات**

١٠٠% من قيمة السندات المصدرة على أربعة شرائح يتم طرحهم بالكامل على النحو التالي:

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

كما يتم طرح ١٠% بحد ادنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الإعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية.

٦. **عدد السندات**

بعدد إجمالى٨،٨١٠،٠٠٠سند وتصدر على أربعة شرائح

سندات الشريحة الاولي (أ) :٩٠٠،٠٠٠ سند (فقط تسعمائة ألف سند لا غير)

سندات الشريحة الثانية (ب) :٣,٠٥٠،٠٠٠ سند (فقط ثلاثة ملايين وخمسون الف سند لا غير)

سندات الشريحة الثالثة (ج) : ٢،٩٠٠،٠٠٠ سند (فقط إثنان مليون وتسعمائة الف سند لا غير)

سندات الشريحة الثالثة (ج) : ١،٩٦٠،٠٠٠سند (فقط مليون وتسعمائة وستون الف سند لا غير)

٧. **القيمة الاسمية للسند**

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

٨. **سعر الإصدار**

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

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

٩. **مصاريف الإصدار**

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

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

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

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

٤٦١٦٠

١١. **كيفية استخدام حصيلة السندات**

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناء على أمر من شركة ثروة للتوريق بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوريق المحالة) إلى محيلي المحفظة وهم شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Estate Investment Rakeen Egypt for Real ش.م.م و شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م بصفتهم محيلى المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ فى ٢٠٢١/٠٥/٠٦ وذلك بعد قيام محيلى المحفظة باصدار تصريح لكل من شركة التوريق و أمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/٠٤/٠١ وحتى غلق باب الاكتتاب(تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى بنك مصر - أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة كما سيقوم بخصم مبلغ حساب خدمه التعثر بواقع مبلغ ١٠٣،٩٥٨،٠٠٠جنية مصري (فقط مائة وثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وخمسون الف جنيهاً مصرياً لاغير) فى حالة عدم تقديم خطاب ضمان بنكى بذات المبلغ.

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

فيما يتعلق بالحد بالحد الأدنىللاكتتاب المؤسسات المالية وفقا للتعريف الخاص بالمؤسسات المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٠ وتعديلاته. يكون بنسبة ١% من قيمة الطرح أو ١٠،٠٠٠،٠٠٠ جنيها مصرياً أيهما أقل ولا يوجد حد أقصى

و فيما يتعلق بالشريحة المخصصة للأشخاص الإعتبارية او الإعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية فلا يوجد حد أدنى للاكتتاب.

١٣. **سعر العائد**

سندات الشريحة الاولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٠,٧٠% يصرف كل ثلاثة أشهر فى مواعيد سداد العائد إعتباراً من ٣٠ يوليو ٢٠٢١.

سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٠,٠٠%يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠يوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ يصرف العائد شهرياً.

Sarwa Securitization S.A.E.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع١٠,٢٥% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ يصرف العائد شهرياً.

سندات الشريحة الرابعة (د)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع١٠,٧٥% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠يوليو ٢٠٢١ وإعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ يصرف العائد شهرياً

وتلتزم الشركة بالإعلان عن تاريخ توزيع كل كوبون قبل ١٥ يوم من تاريخ سداد الكوبون وذلك من خلال اخطار البورصة و النشر في جريدتين مصريتين يوميتين واسعتى الإنتشار

١٤. **فترة العائد ومواعيد سداده**

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

يحتسب العائد كل ثلاثه أشهر بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د) ويحتسب الكوبون الأول إبتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣٠ يوليو ٢٠٢١ وفى حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

- **بعد تمام سداد الشريحة الاولى (أ) بدأ من٣٠ مايو ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د).**

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

١٥. **مكان سداد الكوبونات**

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

١٦. **أسلوب احتساب العائد**

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

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

٣٦٥ يوم

Sarwa Securitization S.A.E
سوق الإستثمار MISR Capital مصر كابيتال A BANQUE MISR SUBSIDIARY أدوات الدين
35th Issue-Real-estate-Palm Hill

٤٦١٦٠

٤٦١٦٠

١٧. **السداد / الإستهلاك**

الشريحة الأولى (أ)

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) دونا عن الشرائح (ب) و (ج) و(د).

بجدول سداد محدد بأقساط ثابتة طبقاً للجدول التالي:

تاريخ الأقساط	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمى للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
إبريل ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو ٢٠٢١	٣.٢٥	٣.٢٥	٩٦.٧٥
أغسطس ٢٠٢١	٠.٠٠	٣.٢٥	٩٦.٧٥
سبتمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٣.٢٥	٩٦.٧٥
أكتوبر ٢٠٢١	٢٨.٢٥	٣١.٥٠	٦٨.٥٠
نوفمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٣١.٥٠	٦٨.٥٠
ديسمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٣١.٥٠	٦٨.٥٠
يناير ٢٠٢٢	٣٤.٢٥	٦٥.٧٥	٣٤.٢٥
فبراير ٢٠٢٢	٠.٠٠	٦٥.٧٥	٣٤.٢٥
مارس ٢٠٢٢	٠.٠٠	٦٥.٧٥	٣٤.٢٥
ابريل ٢٠٢٢	٣٤.٢٥	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
الإجمالى	١٠٠%		

الشريحة الثانية (ب)

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

تاريخ الأقساط الشهرية	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك * الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمى للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
إبريل ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
[illegible]	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
[illegible]	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
[illegible]	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يناير ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
فبراير ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠

مارس ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
إبريل ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢٢	١٩.١٥	١٩.١٥	٨٠.٨٥
يونيو٢٠٢٢	٦.٨٥	٢٦.٠٠	٧٤.٠٠
يوليو٢٠٢٢	٨.٢٣	٣٤.٢٢	٦٥.٧٨
أغسطس٢٠٢٢	٤.٠٠	٣٨.٢٢	٦١.٧٨
سبتمبر٢٠٢٢	٦.٠٨	٤٤.٣٠	٥٥.٧٠
أكتوبر٢٠٢٢	٦.٩٠	٥١.٢٠	٤٨.٨٠
نوفمبر٢٠٢٢	٤.٩٥	٥٦.١٥	٤٣.٨٥
ديسمبر ٢٠٢٢	٥.٩١	٦٢.٠٧	٣٧.٩٣
يناير ٢٠٢٣	٥.٨٤	٦٧.٩١	٣٢.٠٩
فبراير ٢٠٢٣	٤.٣٩	٧٢.٣٠	٢٧.٧٠
مارس ٢٠٢٣	٥.٩٤	٧٨.٢٤	٢١.٧٦
إبريل ٢٠٢٣	٥.٠٩	٨٣.٣٣	١٦.٦٧
مايو ٢٠٢٣	٣.٧٢	٨٧.٠٥	١٢.٩٥
يونيو٢٠٢٣	٤.٨٥	٩١.٩٠	٨.١٠
يوليو٢٠٢٣	٦.٩٤	٩٨.٨٤	١.١٦
أغسطس ٢٠٢٣	١.١٦	١٠٠.٠٠	[illegible]
سبتمبر٢٠٢٣	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
أكتوبر ٢٠٢٣	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
نوفمبر ٢٠٢٣	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
ديسمبر ٢٠٢٣	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
يناير ٢٠٢٤	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
فبراير ٢٠٢٤	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
مارس ٢٠٢٤	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
ابريل ٢٠٢٤	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	
الإجمالى	١٠٠%		٤٦١

* **يبدأ إستهلاك الشريحة الثانية (ب)** إعتباراً من ٣٠ مايو٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى أ) بناء على الإفتراضات في قائمة التدفقات النقدية وطبقا للماده (ج) من هذا البند.

الشريحة الثالثة (ج)

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

الأقساط الشهرية	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمى للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
إبريل ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠

MISR Capital
Sarwa Securitization S.A.E.

أكتوبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
نوفمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يناير ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
فبراير ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مارس ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
إبريل ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أكتوبر ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
نوفمبر ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يناير ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
فبراير ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مارس ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
إبريل ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢٣	٧.٣٨	٧.٣٨	٩٢.٦٢
أكتوبر ٢٠٢٣	٥.٩٢	١٣.٣٠	٨٦.٧٠
نوفمبر ٢٠٢٣	٤.١٦	١٧.٤٦	٨٢.٥٤
ديسمبر ٢٠٢٣	٥.٢٥	٢٢.٧١	٧٧.٢٩
يناير ٢٠٢٤	٤.٧٠	٢٧.٤١	٧٢.٥٩
فبراير ٢٠٢٤	٣.٢١	٣٠.٦٢	٦٩.٣٨
مارس ٢٠٢٤	٤.٦٧	٣٥.٢٩	٦٤.٧١
إبريل ٢٠٢٤	٤.١٤	٣٩.٤٣	٦٠.٥٧
مايو ٢٠٢٤	٢.٧٦	٤٢.١٩	٥٧.٨١
يونيو ٢٠٢٤	٤.٢٨	٤٦.٤٧	٥٣.٥٣
يوليو ٢٠٢٤	٥.٨٥	٥٢.٣٣	٤٧.٦٧
أغسطس ٢٠٢٤	٢.٧٩	٥٥.١١	٤٤.٨٩
سبتمبر ٢٠٢٤	٥.٠٤	٦٠.١٥	٣٩.٨٥
أكتوبر ٢٠٢٤	٥.٠٥	٦٥.٢٠	٣٤.٨٠
نوفمبر ٢٠٢٤	٣.١١	٦٨.٣١	٣١.٦٩
ديسمبر ٢٠٢٤	٤.٣٧	٧٢.٦٧	٢٧.٣٣
يناير ٢٠٢٥	٣.٨٩	٧٦.٥٧	٢٣.٤٣
فبراير ٢٠٢٥	٢.٩٠	٧٩.٤٦	٢٠.٥٤
مارس ٢٠٢٥	٤.٠٥	٨٣.٥١	١٦.٤٩
إبريل ٢٠٢٥	٣.٧٢	٨٧.٢٣	١٢.٧٧

مايو ٢٠٢٥	٢.٤٠	٨٩.٦٣	١٠.٣٧
يونيو ٢٠٢٥	٤.٠٣	٩٣.٦٦	٦.٣٤
يوليو ٢٠٢٥	٤.٩٧	٩٨.٦٣	١.٣٧
أغسطس ٢٠٢٥	١.٣٧	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢٥	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
أكتوبر ٢٠٢٥	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
نوفمبر ٢٠٢٥	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢٥	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
يناير ٢٠٢٦	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
فبراير ٢٠٢٦	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
مارس ٢٠٢٦	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
الإجمالى	١٠٠%		

الشريحة الرابعة (د)

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

الأقساط الشهرية	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمى للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
إبريل ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أكتوبر٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
نوفمبر٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢١	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يناير ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
فبراير ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مارس ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
إبريل ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢٢	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢٢		٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أكتوبر ٢٠٢٢		٠.٠٠	١٠٠.٠٠
نوفمبر ٢٠٢٢		٠.٠٠	١٠٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢٢		٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يناير ٢٠٢٣		٠.٠٠	١٠٠.٠٠

فبراير ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مارس ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
إبريل ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أكتوبر ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
نوفمبر ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يناير ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
فبراير ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مارس ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
إبريل ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أكتوبر ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
نوفمبر ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
ديسمبر ٢٠٢٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يناير ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
فبراير ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مارس ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
إبريل ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
مايو ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يونيو ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
يوليو ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
أغسطس ٢٠٢٥	٠.٠٠	٠.٠٠	١٠٠.٠٠
سبتمبر ٢٠٢٥	٨.١٠	٨.١٠	٩١.٩٠
أكتوبر ٢٠٢٥	٤.٣١	١٢.٤١	٨٧.٥٩
نوفمبر ٢٠٢٥	٣.٩١	١٦.٣٣	٨٣.٦٧
ديسمبر ٢٠٢٥	٥.٦١	٢١.٩٤	٧٨.٠٦
يناير ٢٠٢٦	٤.١٨	٢٦.١٢	٧٣.٨٨
فبراير ٢٠٢٦	٣.٦٠	٢٩.٧١	٧٠.٢٩
مارس ٢٠٢٦	٥.٧١	٣٥.٤٢	٦٤.٥٨
إبريل ٢٠٢٦	٤.٢٤	٣٩.٦٧	٦٠.٣٣
مايو ٢٠٢٦	٢.٧٠	٤٢.٣٧	٥٧.٦٣
يونيو ٢٠٢٦	٤.٧٢	٤٧.٠٩	٥٢.٩١
يوليو ٢٠٢٦	٥.٤٦	٥٤.٦٣	٤٥.٣٧
أغسطس ٢٠٢٦	٥.١١	٥٧.٧٤	٤٢.٢٦
سبتمبر ٢٠٢٦	٤.٢٦	٦٢.٠٠	٣٧.٠٠

الهيئة العامة للرقابة المالية
إدارة حماية الجمهور
٤٦١٦٠

شركة بلام للاستثمار العقاري
القرية الذكية
٣٥٣٥٦٢٠٠
شركة مساهمة مصرية

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

EGX Issue Real-estate-Palm Hills

أدوات الدين

أكتوبر ٢٠٢٦	٤.٠٩	٦٧.٠٩	٣٢.٩١
نوفمبر ٢٠٢٦	١.٩٨	٦٩.٠٧	٣٠.٩٣
ديسمبر ٢٠٢٦	٣.٩٨	٧٣.٠٥	٢٦.٩٥
يناير ٢٠٢٧	٣.٦١	٧٦.٦٦	٢٣.٣٤
فبراير ٢٠٢٧	١.٨١	٧٨.٤٧	٢١.٥٣
مارس ٢٠٢٧	٣.٩٥	٨٢.٤٢	١٧.٥٨
إبريل ٢٠٢٧	٣.٨٣	٨٦.٢٥	١٣.٧٥
مايو ٢٠٢٧	٢.١٠	٨٨.٣٥	١١.٦٥
يونيو ٢٠٢٧	٢.٨٩	٩١.٢٤	٨.٧٦
يوليو ٢٠٢٧	٥.٦٣	٩٦.٨٧	٣.١٣
أغسطس ٢٠٢٧	٢.٩٢	٩٩.٧٩	٠.٢١
سبتمبر ٢٠٢٧	٠.٢١	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
أكتوبر ٢٠٢٧	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠
نوفمبر ٢٠٢٧	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	[illegible]
ديسمبر ٢٠٢٧	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	[illegible]
يناير ٢٠٢٨	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	[illegible]
فبراير ٢٠٢٨	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	[illegible]
مارس ٢٠٢٨	٠.٠٠	١٠٠.٠٠	[illegible]
الإجمالى	١٠٠٪		

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

ب) يتم إستهلاك السندات بمعدلات وفقا للجداول السابقة بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند الخاص بالشريحة الأولى (أ) خلال اثنى عشر شهراً والشريحة الثانية (ب) بحد أقصى سبعة وثلاثون شهراً والشريحة الثالثة (ج) بحد أقصى ستون شهر والشريحة الرابعة (د) بحد أقصى أربعة وثمانون شهرعلى الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

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

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

35th Issue-Real-estate-Palm Hills
Sarwa Securitization S.A.E.
MISR Capital مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY

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

١٨. **تواريخ استهلاك السندات**

تستهلك السندات في يوم ٣٠ من كل شهر ويبدأ إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بداية من ٣٠ يوليو ٢٠٢١ كما هو موضح في الجدول المبين بالبند (١٧) من أحكام وشروط الإصدار مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

١٩. **استهلاك السندات**

(أ) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ)** وتستهلك كل ثلاثة أشهر باقساط ثابتة بدءاً من ٣٠ يوليو٢٠٢١ بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من ٣٠ يوليو ٢٠٢١ وحتي ٣٠ إبريل ٢٠٢٢

(ب) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثانية (ب)** وتستهلك شهرياً إعتبارا من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وتحدد فى ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ٣٠ إبريل ٢٠٢٤.

(ج) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثالثة (ج)** وتستهلك شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وتحدد فى ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ٣٠ مارس ٢٠٢٦.

(د) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الرابعة (د)** وتستهلك شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وتحدد فى ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ٣٠ مارس ٢٠٢٨.

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

الشريحة الأولى (أ)

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

الشريحة الثانية (ب)

للشركة الحق فى السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الثانية (ب) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥ المستحق في ٢٠٢٢/٠٥/٣٠.

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

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

الشريحة الثالثة (ج)

أ. للشركة الحق فى السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الثالثة (ج) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠٪ في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) المستحق في ٢٠٢٢/٠٥/٣٠

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

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

الشريحة الرابعة (د)

أ. للشركة الحق فى السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الرابعة (د) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠٪ في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) المستحق في ٢٠٢٢/٠٥/٣٠.

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

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

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

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

٢٢. **طريقة التخصيص ورد المستحقات**

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

ب) يكون التخصيص وفقاً للأولويات التى تحددها الشركة وذلك فيما يتعلق بنسبة الـ١٠% المخصصة لإكتتاب الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية .

٢٣. **إصدار خطابات التخصيص**

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

بنوك الإستثمار MISR Capital مصر كابيتال
Subsidiary
أدوات الدين
United Land Egypt S.A.E. Central Operation Unit
الهيئة العامة للرقابة المالية
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م
٣٥٣٥١٢٠٠
25th Issue-Real-estate Palm Hills

٢٤. **جماعة حملة السندات**

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

تتكون جماعة حملة السندات لكل شريحة إذا قبل الاشتراك في عضويتها حملة أكثر من نصف قيمة الشريحة ويكون لها ممثل قانوني ونائب له من بين أعضائها يتم اختياره وتعيينه في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب على أن يكون ممثل جماعة حملة السندات أو نائبه شخصا طبيعيا سواء كان ذلك بصفته الشخصية أو بصفته ممثلا عن شخص معنوي، فاذا لم يتم اختياره وتعيينه في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب يكون على شركة التوريق ابلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية بطلب تعيين ممثل للجماعة والتي تصدر بدورها قرارا بتعيين ممثل للجماعة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب الى الهيئة، وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، ويشترط ألا يكون للممثل القانوني لجماعة حملة السندات أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة أو الأطراف المرتبطة بعملية التوريق وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشركة أو الغير أو أمام القضاء ويتعين إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها وصورة من قراراتها ويكون اجتماع الجماعة صحيحاً بحضور الأغلبية الممثلة لقيمة السندات فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيا كان عدد الحاضرون وتصدر القرارات بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد الشركة المصدرة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية والإجراءات الواردة بالفصل الثاني الخاص بجماعة حملة السندات من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته.

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

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

التسجيل في الحفظ المركزي

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

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الاولي (أ) بمبلغ ٩٠مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر إبريل ٢٠٢٢ "

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٠٥مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر إبريل ٢٠٢٦ "

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٩٠مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر مارس ٢٠٢٨ "

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٩٦مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر مارس ٢٠٢٨ "

٢٦. **القيد بالبورصة المصرية**

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

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الاولي (أ) بمبلغ٩٠مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر إبريل ٢٠٢٢ "

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ٣٠٥مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر إبريل ٢٠٢٤ "

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ٢٩٠مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر مارس ٢٠٢٦ "

" الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الرابعة (د) بمبلغ١٩٦مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر مارس ٢٠٢٨ "

٢٧. **تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب**

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

٢٨. **متلقى الإكتتاب**

بنك مصر من خلال فرعه التالي:

م	الفـرع	العنـوان
	فرع مصطفى كامل	١٥٥ شارع محمد فريد – وسط البلد

٢٩. **تعهدات والتزامات الشركة المصدرة**

تتعهد وتضمن الشركة المصدره لحملة سندات التوريق المطروحه للإكتتاب طوال مدة السندات وحتى سداد قيمتها بالكامل ما يلي:

أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقا لما هو مبين بهذه المذكرة.

ب) أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لاتوجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

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

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

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

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

سوق الإستثمار MISR Capital مصر كابيتال A BANQUE MISR SUBSIDIARY أدوات الدين
Sarwa Securitization S.A.E.

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

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

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

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

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

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

م) لايحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق وكذا اى بند من بنود مذكرة المعلومات والعقود الخاصة بالاطراف المعنية بالتوريق الا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية والتصنيف الائتمانى في الحالات التي تم تحديدها من واقع مذكرة المعلومات.

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

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

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

٣٠. **القوانين السارية**

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٣١. **مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب**

تقوم شركة ثروة لترويج الإكتتاب فى الأوراق المالية بدور مدير الإصدار.

يقوم بترويج الإكتتاب كل من:

- شركة ثروة لترويج الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئه برقم٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥/٤/٠٧.
- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئه برقم٧ لسنة ٢٠١٩.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئه برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠

يقوم بضمان التغطية كل من:

- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئه برقم٧ لسنة ٢٠١٩.
- بنك مصر المرخص له من الهيئه برقم ٩٦٩ لسنة٢٠١٩.
- البنك الأهلى المتحد (مصر) المرخص له من الهيئه برقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩

يقوم بنك مصر بدور متلقي الإكتتاب.

Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م
بنوك الإستثمار
MISR Capital
مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
أدوات الدين
Issue-Real-Estate-Palm Hills

٣٢. تداول السندات في السوق الثانوية

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

ويقوم وسيط التداول بالآتي:

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

1
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

MISR Capital
مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY

٤٦١٦٠

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

بالجنيه المصري

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة أ	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة أ	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة ب	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة ب	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة ج	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة ج	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة د	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة د	العمولات و المصاريف التي يتم خصمها	حساب الاحتياطي	عائد استثمار الحساب الاحتياطي والإيرادات الأخرى	إجمالي حساب الحصيلة في آخر السنة	الحساب الاحتياطي آخر السنة	إجمالي حساب الحصيلة بالإضافة إلى الحساب الاحتياطي آخر السنة
٢٠٢١	٢١٨,٧٢٢,٩٤٤	١٨٦,٥٥١,٧٩٧	(٢٨,٣٥٠,٠٠٠)	(٤,٧٧٥,٦٨٨)	-	(١٥,٣٧٥,٣٤٢)	-	(١٤,٩٨٤,٦٥٨)	-	(١٠,٦٢١,٥٨٩)	(٤,١٩٦,٥٣٣)	(٤٩,٨٦٤,٦٠٠)	٥,٣٢٥,٠٠٤	٦٣,٧٠٨,٣٩٠	٤٩,٨٦٤,٦٠٠	١١٣,٥٧٢,٩٩٠
٢٠٢٢	٢٧١,٥٤٥,٧٦٨	٢٦١,٤٥٢,٦٤٦	(٦١,٦٥٠,٠٠٠)	(٢,٤٧٥,٩٦٥)	(١٨٩,٣٠٢,٧٥٤)	(٢٨,٧٢٨,٣٣٨)	-	(٣٤,٦٩٢,٧٤٠)	-	(٢٤,٥٩١,٢٨٨)	(٤,٠٨٢,٦٦١)	١٤,٧٨٧,٧١٥	٥,٥٧٤,٩٩٥	-	٣٥,٠٧٦,٨٨٥	٣٥,٠٧٦,٨٨٥
٢٠٢٣	٢١٧,٣٥٧,٨٣٤	٢٢٥,٦٩٨,٢٧٥	-	-	(١١٥,٦٩٧,٢٤٦)	(٤,٠٠٥,٠٤٠)	(٦٥,٨٥٤,٨٠٩)	(٢٨,٧٨٢,٥٦٦)	-	(٢١,١٢٧,٧٢٦)	(٣,٢٩١,٨٥٣)	١٠,٤٣٤,٤٠٥	٢,٥٦٨,٨٣٥	-	٢٤,٦٤٢,٤٧٩	٢٤,٦٤٢,٤٧٩
٢٠٢٤	١٦٧,١٦٧,٨٧٣	١٧٤,٨٩٧,٥٣٢	-	-	-	-	(١٤٤,٨٩٩,٦٧٣)	(١٦,٢٦٣,٧٥٨)	-	(٢١,١٢٧,٧٢٦)	(٢,٦٩٣,٩١٧)	٨,٣٤٦,٧٥٨	١,٧٤٠,٧٨٥	-	١٦,٢٩٥,٧٢١	١٦,٢٩٥,٧٢١
٢٠٢٥	١٣٤,٦١٥,٨٩٢	١٣٩,٦٥٤,٣٠٦	-	-	-	-	(٧٩,٢٤٥,٥١٨)	(٢,٩٢٤,٣٢٥)	(٤٢,٩٩٦,٧٣٧)	(٢٠,٤٢٤,٨٣١)	(٢,١٩٣,٣٨١)	٧,٠١٣,٢٠٥	١,١١٧,٢٨١	-	٩,٢٨٢,٥١٦	٩,٢٨٢,٥١٦
٢٠٢٦	١٠١,٦٦٦,٥٣٢	١٠٦,٨٨٩,٤٢٦	-	-	-	-	-	-	(١٠٠,١٧٩,٠٩٢)	(١١,٣٣٢,٤٥٦)	(١,٧٨٣,٠٧٢)	٥,٨٥١,٣٠٧	٥٥٣,٨٨٨	-	٣,٤٣١,٢٠٩	٣,٤٣١,٢٠٩
٢٠٢٧	٦٥,٧٩٤,٤٨٧	٧١,٤٩٧,٨٧٢	-	-	-	-	-	-	(٥٢,٨٢٤,١٧٠)	(٢,٢١٨,٢٧٨)	(١,٤٤٨,٢١٩)	٣,٤٣١,٢٠٩	١٣١,٥٦٥	١٨,٥٦٩,٩٧٩	-	١٨,٥٦٩,٩٧٩
٢٠٢٨	١١,١٥٠,٩٩١	١١,٩١٢,٤٧٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		٣٠,٤٨٢,٤٥٤	-	٣٠,٤٨٢,٤٥٤
الإجمالي	١,١٨٨,٠٢٢,٣٢١	١,١٧٨,٥٥٤,٣٢٧	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٧,٢٥١,٦٥٤)	(٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,١٠٨,٧٢١)	(٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٧,٦٥٨,٠٤٧)	(١٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	(١١١,٣٨٦,١٦٨)	(٢٩,٦٨٩,٦٣٧)		١٧,٥١٧,٣٥٩			

٣٥th Issue-Real-estate-Palm Hills ٥

خامساً : تقرير مراقبا الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق (ش.م.م)
الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص فى السندات التى ستصدرها الشركة (الاصدار الخامس والثلاثون)

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

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق – شركة مساهمة مصرية – المتمثلة فى قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار الخامس والثلاثون) عن الفترة من ابريل ٢٠٢١ حتي مارس ٢٠٢٨ وفقاً لمعيار المراجعة المصرى الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة ثروة للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هى مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما فى ذلك الافتراضات التى تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية (الاصدار الخامس والثلاثون) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٨٨١ مليون جنيه مصرى (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على اربع شرائح وذلك فى مقابل حقوق مالية كالتالى:

سندات الشريحة الاولي (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حدها الاقصى إثنى عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٩٠ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ وتستحق في شهر إبريل ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠،٧٠٪ يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهى في شهر إبريل ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٥ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠،٠٠٠٪يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستون شهراً تنتهى في شهر مارس ٢٠٢٦ بقيمة إجمالية قدرها ٢٩٠ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠،٢٥ % يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .

سندات الشريحة الرابعة (د) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى أربعة وثمانون شهراً تنتهى في شهر مارس ٢٠٢٨ بقيمة إجمالية قدرها ١٩٦ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠،٧٥٪ يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهرمايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١

يتم طرح ١٠٠٪ من سندات التوريق الشريحة الاولي (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) و الشريحة الرابعة (د) للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية فى مجال الأوراق المالية.

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

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

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

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

مراقبا الحسابات

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

سامى عبد الحفيظ احمد ابراهيم
سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"
KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٦ مايو ٢٠٢١

سادساً: أحكام عامة

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

عمرو محمد لمعى

رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

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

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

سابعاً: تقرير المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء على الدين (مكتب علي الدين وشاحي وشركاهما) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار الخامس والثلاثون لسندات توريق شركة ثروة للتوريق ش.م.م. (الإصدار الخامس والثلاثون) وبعد اطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) *(Rakeen)* (Rakeen Egypt for Real Estate Investment ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المحيل) إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م (المحال اليه) هي ملكية خالصة للمحيل وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الاصدار الخامس والثلاثون ووفقا للمستندات المقدمة الينا من المحيل فانه لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لهذه الحقوق والضمانات المحالة وحقه في التصرف فيها، وأن عقد الحوالة المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م والمحيل المؤرخ ٢٠٢١/٥/٦ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وانها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل وتقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروج الاكتتاب كما يقوم كل من البنك العربي الإفريقي الدولي وشركة مصر كابيتال بترويج الاكتتاب كما يقوم كل من البنك العربي الافريقي وبنك مصر والبنك الأهلي المتحد (مصر) بضمان تغطية الاكتتاب بالكامل كما يقوم بنك مصر بدور البنك متلقي الاكتتاب.

وبالاطلاع على المستندات والشهادات الصادرة من المحيل تبين أنه قد تم تسليم كافة الوحدات المكونة للمحفظة المحالة الى المدينين سواء تسليما فعليا (بعدد ٢٥٥ وحدة) أو تسليما حكميا (بعدد ١٠٠ وحدة).

ونقر بأن كافة العقود والإجراءات وبنود مذكرة المعلومات متفقة مع أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالوقائع المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة.

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

القاهرة: ٦ مايو ٢٠٢١

المستشار القانوني

د. بهاء على الدين

على الدين وشاحي وشركاهما | ALC

ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) فى ٢٠٢١/٠٥/٠٦

٢. **أطراف العقد هم:**

٤٦١٦٠

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

١) شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان – المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته عضو رئيس مجلس ادارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة .

٢) شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مخاضعة خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية – مدينة السادس من اكتوبر – محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد /عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته مفوض بالتوقيع والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس الادارة المنتدب للشئون المالية.

٣) شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (*Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen)* ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل – مدينة السادس من اكتوبر – المنطقة الصناعية الاولى – قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته مفوض بالتوقيع والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته رئيس مجلس ادارة.

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

٥) الشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذيه ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية – المهندسين-الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته مفوض بالتوقيع.

٦) شركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م خاضعة لأحكام القانون رقم١٥٩ لسنة٨١ ولائحته التنفيذيه ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ٢٠٢٥/٠٦/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية – مبنى ٨٤ب ٤أ- كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى – أبو رواش – الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/على ثابت بصفته عضو مجلس الإدارة والسيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته رئيس مجلس الإدارة

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

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

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

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ فى٠٦/ ٢٠٢١/٠٥ والبالغ ٨٨١ مليون مصري الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

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

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

ب) أن يكون المدين الجديد متمتعا بالجنسيه المصرية.

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

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

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

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

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

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

36th Issue-Real-estate Bam Hills
سوق الإستثمار
MISR Hills Capital
مصر هيلز
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
أدوات الدين
1
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة سروة للتوريق ش.م.م

٧. أن الحق فى إستبدال مدين بأخر جاء على سبيل الإستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونه وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق علية الأ تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بآخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٨٠ مليون جنيه مصري (فقط ثمانون مليون جنيهاً لا غير).

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

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

٤٦١٦٠

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٤٦١٦٠

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

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

١٢. تم تسليم كامل الوحدات العقارية السكنية والكبائن موضوع عقود البيع للمدينين المعنيين في تاريخ سابق علي تاريخ توقيع هذا العقد تسليما فعلياً بنسبة ٧١,٨٣% بواقع عدد ٢٥٥ وحدة أو تسليماً حكميا بنسبة ٢٨,١٧%. بواقع عدد ١٠٠ وحدة من اجمالى عدد الوحدات المكونه لمحفظة التوريق المحالة

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

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

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

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة رقم (٢٠٢١/٤٧) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ أنه قد تبين سداد مبلغ ٢٠٩.٢٩٤.٤١٦ جنيه مصري (فقط مائتان وتسعة ملايين ومائتان وأربعة وتسعون الف وأربعمائة وستة عشر جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح وذلك سدادا للأقساط المستحقة على الارض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٥٥,٢٧٣,٣٦٩ جنيه مصري، (فقط مائتان وخمسة وخمسون مليوناً ومائتان وثلاثة وسبعون ألف وثلاثمائة وتسعة وستون جنيها مصرياً لا غير) كما تبين أن المبالغ المستحقة سداداً لباقي الأقساط طبقا للتعاقد تبلغ ٤٥.٩٧٨.٩٥٣ جنيه مصري (فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمان وسبعون الف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقا لعقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٧٨٥٩٦,٥ متر مربع المؤرخ في ٨ نوفمبر ٢٠٢٠ فان المبالغ المستحقة يتم سدادها لعدد ثلاثة أقساط سنوية يبدأ استحقاق أولها في ٨ نوفمبر ٢٠٢١ مضافا اليها عائد الاستثمار المعلن من البنك المركزي بالإضافة الى ٢.٥%.

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

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٢٥٣) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٥ أنه قد تبين سداد مبلغ ٧٨٠.٧٧٥.٥٩٨ جنيه مصري (فقط سبعمائة وثمانون مليوناً وسبعمائة وخمسة وسبعون ألف وخمسمائة وثمانية وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير)، وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٨٥٠.٩٤٥.١٦٣ جنيه مصري (فقط ثمانمائة خمسون مليون وتسعمائة وخمسة واربعون ألف ومائة وثلاثة وستون جنيهاً مصريا لا غير) والتي تشمل مشروع هاسيندا باي بالساحل الشمالي بمساحة ٥٤٩.١ فدان ومشروع ووتر فيلا بمساحة ٢٤.٩١ فدان على التوالي، وقد تبين أن المبالغ المستحقة السداد لباقي الأقساط طبقاً للتعاقدات تبلغ ٧٠,١٦٩,٥٦٥ جنيه مصري (فقط سبعون مليون ومائة وتسعة وستون ألفا وخمسمائة وخمسة وستون جنيهاً مصرياً) وذلك على النحو التالي:

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

مبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنية مصري في ٣ أكتوبر ٢٠٢١ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧جنيه مصري في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنيه مصري في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٢ وكذلك مبلغ ٣,٠٨٨,٩٧٤ جنية مصري مقسم على عدد ٦ قسط شهري متساوي بداية من ٥ يونيو ٢٠٢١ وتمثل باقي المطالبة الخاصة بحكم صحة ونفاذ عقد بيع القطعة مساحة ٢٤.٩١ فدان (مشروع ووتر فيلا).

ج) **شركة بالم هيلز للتعمير:**

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢٠/٤٤) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز)بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ والتي تفيد أن اجمالي تكلفة أرض المشروع بمبلغ ٥٣٩,٣٦٣,٠٦٥ جنيه مصري (فقط خمسمائة وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وستون ألف وخمسة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقا للشيكات الصادرة من شركة بالم هيلز للتعمير إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – جهاز مدينة ٦ أكتوبر، فقط تبين سداد مبلغ ٤٨٩,٥٩٤,١٦٧ جنيه مصري (فقط أربعمائة وتسعة وثمانون مليون و خمسمائة وأربعة وتسعون ألف ومائة وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير)، ويتبقى مبلغ ٤٩,٧٦٨,٨٩٨ جنيه مصري (فقط تسعة وأربعون مليون وسبعمائة وثمانية وستون ألف وثمانمائة وثمانية وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير) شامل كافة الأعباء المالية ويستحق السداد بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

مشروع كراون: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٤٨) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٢ فقد تبين سداد مبلغ ٩٧٩,٨٩٩,٩١٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وسبعون مليوناً وثمانمائة وتسعة وتسعون ألف وتسعمائة وخمسة عشر جنيه مصري لا غير) لصالح كلا من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادس من أكتوبر طبقاً للشيكات الصادرة سداداً للمبالغ المستحقة على الأرض والمخصصة للشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والبالغ تكلفتها الإجمالية المحتسبة مبلغ ٢,٨٠٠,٨٨٢,٣٠٩ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وثمانمائة مليوناً وثمانمائة واثنان وثمانون ألف وثلاثمائة وتسعة جنيه مصري لا غير) فيما بلغت المبالغ المستحقة على الأرض فيما يخص باقي الأقساط والأعباء مبلغ ١,٨٢٠,٩٨٢,٣٩٤ جنيه مصري (فقط مليار وثمانمائة وعشرون مليون وتسعمائة وإثنين وثمانون ألف وثلاثمائة وأربعة وتسعون جنيه مصري لا غير) وذلك بناءً على ما ورد بخطاب وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بما يفيد موافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم ١٢٩ بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠١٩ الموافقة على تقسيط باقي قيمة الأرض على سبع أقساط سنوية متساوية محملة بالأعباء من تاريخ الإستحقاق طبقا للعقد وحتى تاريخ السداد على أن يستحق القسط الأول في ١٤ نوفمبر ٢٠٢١.

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

٤٦١٦٠

د) **شركة بالم للتطوير العقاري:**

مشروع كابيتال جاردنز: تجدر الاشارة الى أن مشروع كابيتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للارض (شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كابيتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة حقوقها والتزاماتها فى عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٣٦% من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من ناتج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على عقد ثلاثي الأطراف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط مؤرخ في ١٣ يونيو ٢٠١٦ ليقوم وكيل الحساب الوسيط بدور توزيع المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ٦٤% للمطور و٣٦% للمالك، وبتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ قامت هيئة مدينة نصر للاسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد احالت بموجبه شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الآجلة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠٢١/٤/١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٧٠,٣٩٣,١٦٠ جنيه مصري (فقط سبعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألف ومائة وستون جنيه مصري لا غير) وذلك لشركة ثروة للتوريق ش.م.م بغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل خصم محفظة التوريق للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من

Sarwa Securitization S.A.E.

حصيلة الاكتتاب وذلك خصماً من حساب الحصيلة لدى البنك متلقي الاكتتاب يقوم بنك مصر بدور متلقي الإكتتاب (بنك مصر من خلال فرع مصطفى كامل الكائن في ١٥٥ ش محمد فريد – وسط البلد – القاهرة) .

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

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

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

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

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

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

٤٦١٦٠ **********

تطبيقا لأحكام الفصل الثالث الباب الأول قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإصدار الخامس والثلاثون مستقلة تماماً عن المحافظ محل الإصدارات الثالث والعشرون والتاسع والعشرون والثلاثون والثانى والثلاثون والثالث والثلاثون والرابع والثلاثون ويتمثل ذلك في عدة صور هي:

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

أولاً: أنه تطبيقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالاصدارات الثالث والعشرون والتاسع والعشرون والثلاثون والثانى والثلاثون والثالث والثلاثون والرابع والثلاثون والخامس والثلاثون . ملكاً لحملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو الشركة.

ثانياً: يلتزم أمين الحفظ بأن يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها البعض.

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

وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظة التوريق محل الإصدارات الثالث والعشرون والتاسع والعشرون والثلاثون والثانى والثلاثون والثالث والثلاثون والرابع والثلاثون من فائض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالسلب أو الإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار الخامس والثلاثون والعكس بالعكس.

أمين حفظ

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

MISR Capital
A BANQUE MISR SUBSIDIARY

موقف السندات المسددة بالكامل

	الإصدار الأول	الإصدار الثانى	الإصدار الثالث	الإصدار الرابع	الإصدار الخامس	الإصدار السادس	الإصدار السابع	الإصدار الثامن	الإصدار التاسع	الإصدار العاشر	الإصدار الحادى عشر
حجم الإصدار يتمثل فى :-	١٤٠ مليون جم	١٥٩ مليون جم	٢٧٥ مليون جم	٣٩٢ مليون جم	٤٩٥ مليون جم	٤٧٠ مليون جم	٤٢٠ مليون جم	٣٥٠ مليون جم	٨١٤ مليون جم	٦٢٩ مليون جم	٢٠١ مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	ديسمبر ٢٠١٠	ديسمبر ٢٠١١	ديسمبر ٢٠١٢	ديسمبر ٢٠١٣	أكتوبر ٢٠١٤	١٧٨،٦مليون جم يوليو ٢٠١١	١٥٧ مليون جم يناير ٢٠١٢	١٠٥ مليون جم يوليو ٢٠١٢	٢٥٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٣	٢١٧ مليون جم ديسمبر ٢٠١٤	١١٨ مليون جم يناير ٢٠١٦
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق						٢١٦،٢مليون جم يوليو ٢٠١٣	١٩٠ مليون جم يناير ٢٠١٤	١٥٦ مليون جم يوليو ٢٠١٤	٤١٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٥	٣١٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٦	٨٣ مليون جم فبراير ٢٠١٩
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق						٧٥،٢ مليون جم يونيو ٢٠١٥	٧٣ مليون جم ديسمبر ٢٠١٥	٨٩ مليون جم يونيو ٢٠١٦	١٥٤ مليون جم نوفمبر ٢٠١٧	١٠٢ مليون جم أكتوبر ٢٠١٨	--
رصيد السندات											
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" ٢٠٠٨/١١/٠٢	"مسددة بالكامل" ٢٠١١/٠٨/٢٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٢/١٢/٢٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٣/١٠/٢٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٨/٣١	"مسددة بالكامل" ٢٠١١/٠٧/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٢/٠١/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٢/٠٧/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٣/١٢/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/١٢/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٦/٠١/٣٠
الشريحة الثانية (ب)						"مسددة بالكامل" ٢٠١٣/٠٧/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠١/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٣/٠٢	مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٦/٠١	"مسددة بالكامل" ٢٠١٦/١٠/٣٠	مسددة بالكامل" ٢٠١٦/١١/٣٠
الشريحة الثالثة (ج)						مسددة بالكامل" ٢٠١٥/٠٢/٠١	مسددة بالكامل" ٢٠١٥/١٢/٣٠	مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٦/٠١	مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٦/٠١	"مسددة بالكامل" ٢٠١٨/٠٤/٠١	—
إجمالى المسدد من أصل السندات :-											
الشريحة الأولى (أ)	١١٩،٤٦٦،٦٦٧جم	١٥٦،٨٨٠،٠٠٠جم	٢٧٥،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٩٢،٠٠٠،٠٠٠جم	٤٩٥،٠٠٠،٠٠٠جم	١٧٨،٦٠٠،٠٠٠جم	١٥٧،٠٠٠،٠٠٠جم	١٠٥،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٥٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٢١٧،٠٠٠،٠٠٠جم	١١٨،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)						٢١٦،٢٠٠،٠٠٠جم	١٩٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١٥٦،٠٠٠،٠٠٠جم	١٥٦،٥٤٥،٨٦١جم	٣١٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٨٣،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثالثة (ج)						٦١،٥٢٧،٢٧٣جم	٧٣،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٠،١٤٥،٢٠٩جم	١٥٤،٠٠٠،٠٠٠جم	١٠٢،٠٠٠،٠٠٠جم	—
طريقة السداد											
الشريحة الأولى (أ)					السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٨ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون
الشريحة الثانية (ب)	سداد مبلغ ٢٠،٥٣٣،٣٣٣جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٣٤	سداد مبلغ ٢،١٢٠،٠٠٠جم سداداً معجلاً بعد سداد الكوبون ٥٦	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٦٠ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٨ كوبون		السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٧ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٧ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٢ كوبون	سداد مبلغ ٢٥٣،٤٥٤،١٣٩جم سداداً معجلا بعد سداد الكوبون ١٨	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٥كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٥كوبون
الشريحة الثالثة (ج)						سداد مبلغ ١٣،٦٧٢،٧٢٧جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٣٥	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٦٠ كوبون	سداد مبلغ ٦٨،٨٥٤،٧٩١جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٣٥	سداد مبلغ ١٥٤،٠٠٠،٠٠٠جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ١٨	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٥كوبون	

	الإصدار الثانى عشر	الإصدار الثالث عشر	الإصدار الرابع عشر	الإصدار الخامس عشر	الإصدار التاسع عشر	الإصدار السادس عشر	الإصدار العشرون	الإصدار الثانى والعشرون	الإصدار الثامن والعشرون
حجم الإصدار يتمثل فى :-	٨٩٩ مليون جم	٦٠٣ مليون جم	١٧٣ مليون جم	٦٢١ مليون جم	٣٣١ مليون جم	٧٣٣ مليون جم	٥٨٦ مليون جم	١،١٤٧ مليون جم	١،٧٥١ مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	٣٥٩ مليون جم يوليو ٢٠١٥	١٨٢ مليون جم ديسمبر ٢٠١٥	٢٥ مليون جم مايو ٢٠١٦	١٨٩ مليون جم يونيو ٢٠١٦	١٦٠ مليون جم مايو ٢٠١٧	٢٢٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٦	١٨٩ مليون جم سبتمبر ٢٠١٧	٣٤٣ مليون جم ديسمبر ٢٠١٨	٣٢٥ مليون جم أغسطس ٢٠١٩
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق	٤٢٨ مليون جم يوليو ٢٠١٧	٣٠١ مليون جم ديسمبر ٢٠١٧	٩٦ مليون جم مايو ٢٠١٨	٣١٠ مليون جم يونيو ٢٠١٨	١٤٠ مليون جم مايو ٢٠١٩	٣٥٥ مليون جم ديسمبر ٢٠١٨	٢٦٣ مليون جم سبتمبر ٢٠١٩	٦٠٥ مليون جم ديسمبر ٢٠٢٠	٨٠٠ مليون جم أغسطس ٢٠٢١
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق	١١٢ مليون جم مايو ٢٠١٩	١٢٠ مليون جم أكتوبر ٢٠١٩	٥٢ مليون جم فبراير ٢٠٢٠	١٢٢ مليون جم إبريل ٢٠٢٠	٣١ مليون جم فبراير ٢٠٢١	١٥٨ مليون جم أكتوبر ٢٠٢٠	١٣٤ مليون جم يونيو ٢٠٢١	١٩٩مليون جم أغسطس ٢٠٢٢	٣٢٦ مليون جم يونيو ٢٠٢٣
رصيد السندات									
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" يوليو ٢٠١٥	"مسددة بالكامل" ديسمبر٢٠١٥	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٦	"مسددة بالكامل" يونيو ٢٠١٦	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" ديسمبر ٢٠١٦	"مسددة بالكامل" سبتمبر ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" ديسمبر ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" أغسطس ٢٠١٩
الشريحة الثانية (ب)	"مسددة بالكامل" إبريل ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" أغسطس ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" يوليو ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" مارس ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠٢٠
الشريحة الثالثة (ج)	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" أبريل ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" يوليو ٢٠١٩	"" مسددة بالكامل" سبتمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" يونيو ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠٢٠
إجمالى المسدد من أصل السندات :-									
الشريحة الأولى (أ)	٣٥٩،٠٠٠،٠٠٠جم	١٨٢،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٥،٠٠٠،٠٠٠جم	١٨٩،٠٠٠،٠٠٠جم	١٦٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٢٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١٨٩،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٤٣،٠٠٠،٠٠٠جم	٦٢٥،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	٤٢٨،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٠١،٠٠٠،٠٠٠جم	٩٦،٠٠٠،٠٠٠جم	٣١٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١٤٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٥٥،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٦٣،٠٠٠،٠٠٠جم	٦٠٥،٠٠٠،٠٠٠جم	٨٠٠،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثالثة (ج)	١١٢،٠٠٠،٠٠٠جم	١٢٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٥٢،٠٠٠،٠٠٠جم	١٢٢،٠٠٠،٠٠٠جم	٣١،٠٠٠،٠٠٠جم	١٥٨،٠٠٠،٠٠٠جم	١٣٤،٠٠٠،٠٠٠جم	١٩٩،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٢٦،٠٠٠،٠٠٠جم
طريقة السداد									
الشريحة الأولى (أ)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية-١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون
الشريحة الثانية (ب)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٢١ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٢٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣١ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣١ كوبون	سداد مبلغ ١٥٣،٨٠٢،٠٦٣ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٢٤	سداد مبلغ ٣٣٣،٩١٤،٨٥٩سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ١٩
الشريحة الثالثة (ج)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٩ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤٦ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٦ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤٩ كوبون	سداد مبلغ ٣٤،٨٠٤،٨٤١جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٤٧	سداد مبلغ ٨٢،٧٤٣،١٥٨جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٣٩	سداد كامل رصيد الشريحة مبلغ ١٩٩،٠٠٠،٠٠٠جم سدادا معجلا	سداد كامل رصيد الشريحة مبلغ ٣٢٦،٠٠٠،٠٠٠جم سدادا معجلا

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

MISR Capital
مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
إدوات الدين

٤٦١٦٠

6th Issue-Real-estate-Palm Hills

	الإصدار السابع والعشرون	الإصدار الحادي والعشرون	الإصدار الخامس والعشرون	الإصدار التاسع والعشرون
حجم الإصدار يتمثل فى :-	٢٠٠٣٠مليون جم	٤٠٤ مليون جم	٢٦١ مليون جم	٥٨٨ مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	٧٠٠ مليون جم مايو ٢٠١٩	١٢٢ مليون جم يناير ٢٠١٨	٦٢ مليون جم إبريل ٢٠١٩	١٥٤ مليون جم فبراير ٢٠٢٠
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق	١،٠٢٥ مليون جم مايو ٢٠٢١	١٨٥ مليون جم يناير ٢٠٢٠	١٤٣ مليون جم إبريل٢٠٢١	٣٢٥ مليون جم فبراير ٢٠٢٢
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق	٣٠٥ مليون جم مارس ٢٠٢٣	٩٧ مليون جم ديسمبر ٢٠٢١	٥٦ مليون جم مارس ٢٠٢٣	١٠٩ مليون جم يناير ٢٠٢٤
رصيد السندات				
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" يناير ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" أبريل ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠٢٠
الشريحة الثانية (ب)	مسددة بالكامل" إبريل ٢٠٢٠	مسددة بالكامل" سبتمبر ٢٠١٩	مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" اكتوبر ٢٠٢٠
الشريحة الثالثة (ج)	مسددة بالكامل" إبريل ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠٢٠	مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" اكتوبر ٢٠٢٠
إجمالي المسدد من أصل السندات السندات				
الشريحة الأولى (أ)	٧٠٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١٢٢،٠٠٠،٠٠٠جم	٦٢،٠٠٠،٠٠٠جم	١٥٤،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	١،٠٢٥،٠٠٠،٠٠٠جم	١٨٥،٠٠٠،٠٠٠جم	١٤٣,٠٠٠,٠٠٠جم	٣٢٥،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثالثة (ج)	٣٠٥،٠٠٠،٠٠٠جم	٩٧,٠٠٠,٠٠٠ جم	٥٦،٠٠٠،٠٠٠جم	١٠٩،٠٠٠،٠٠٠جم
طريقة السداد				
الشريحة الأولى (أ)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون
الشريحة الثانية (ب)	سداد مبلغ ٢٨٤,٦٠٦,٥٦١ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٢٤	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٢٥ كوبون	سداد مبلغ ٩,٣٧٧,٢٦٢.٢٥ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٢٢	سداد مبلغ ١٥٨,٥٤٦,٠١٩ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ١٢
الشريحة الثالثة (ج)	سداد مبلغ ٣٠٥،٠٠٠،٠٠٠ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٢٤	سداد مبلغ ١٩,٦٢٣,٧٨٦.٨٦ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٢٨	سداد مبلغ ٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٢٢	سداد مبلغ ١٠٩,٠٠٠,٠٠٠ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ١٢

٤٦١٦٠

MISR Capital
مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY

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

موقف السندات القائمة في: ٢٠٢١/٠٥/٠٤

	الإصدار الثالث والعشرون	الإصدار الثلاثون	الإصدار الحادى و الثلاثون	الإصدار الثانى و الثلاثون	الإصدار الثالث و الثلاثون	الإصدار الرابع و الثلاثون
حجم الإصدار يتمثل في :-	١٧٤ مليون جم	١،٨٢٨ مليون جم	٦٠١ مليون جم	١،٨١٤ مليون جم	١،٨٣٣ مليون جم	١،٦٢٨ مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	٤٠ مليون جم يونيو ٢٠١٨	٦٤٥ مليون جم أبريل ٢٠٢٠	١٣١ مليون جم اكتوبر ٢٠٢٠	٥٦٣ مليون جم يونيو ٢٠٢١	٦٥٤ مليون جم أكتوبر ٢٠٢١	٤٠٠ مليون جم ديسمبر ٢٠٢١
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق	١٠٠ مليون جم يونيو ٢٠٢٠	٨٧٣ مليون جم أكتوبر ٢٠٢٢	٣٥٧ مليون جم أكتوبر ٢٠٢٢	٩٤٠ مليون جم يونيو ٢٠٢٣	٩٥٦ مليون جم أكتوبر ٢٠٢٣	٨٧٦ مليون جم ديسمبر ٢٠٢٣
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق	٣٤ مليون جم مايو ٢٠٢٢	٣١٠ مليون جم أغسطس ٢٠٢٤	١١٣ مليون جم نوفمبر ٢٠٢٤	٣١١ مليون جم إبريل ٢٠٢٥	٢٢٣ مليون جم أغسطس ٢٠٢٥	٣٥٢ مليون جم نوفمبر ٢٠٢٥
رصيد السندات القائم :-						
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" يونيو ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" إبريل ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠٢٠	مسددة بالكامل" يناير ٢٠٢١	٥٣,٧٨٨,٧٥٤جم	٣٠٤,٠٠٠,٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	"مسددة بالكامل" يناير ٢٠٢٠	١٨٤,٠٦٤,٧٠٥جم	٢١٨,٠٤٠,٣٥٠جم	٥٢١,٣٥٠,١١٢جم	٧٠٩,٨٩٦,٧٥٤جم	٨١٤,١٣٩,٩٠١جم
الشريحة الثالثة (ج)	٧,٦٣٩,٤٢٦ جم	٣١٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١١٣،٠٠٠،٠٠٠جم	٣١١،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٢٣,٠٠٠,٠٠٠ جم	٣٥٢,٠٠٠,٠٠٠جم
محيل المحفظة	شركة تروبى ٢ للتنمية السياحية شركة دلمار للتنمية العقارية شركة دلمار للتنمية السياحية	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م وشركة ستار لتقسيط السيارات ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتقسيط السيارات ش،ذ،م،م شركة عز العرب كونتكت فايننشال ش.ذ.م.م وشركة مودرن فايننانس ش.ذ.م.م	شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقارى شركة ركين إيجيبت للإستثمار العقارى شركة بالم هيلز للتعمير شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية وشركة السعودية للتطوير العمرانى	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م وشركة ستار لتقسيط السيارات ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتقسيط السيارات ش،ذ،م،م شركة عز العرب كونتكت فايننشال ش.ذ.م.م وشركة مودرن فايننانس ش.ذ.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م وشركة ستار لتقسيط السيارات ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتقسيط السيارات ش،ذ،م،م شركة عز العرب كونتكت فايننشال ش.ذ.م.م وشركة مودرن فايننانس ش.ذ.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة أس.ام.جي لخدمات التقسيط ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتقسيط السيارات ش،ذ،م،م شركة عز العرب كونتكت فايننشال ش.ذ.م.م
أمين الحفظ	البنك التجاري الدولي (مصر)	البنك العربى الإفريقى الدولى	البنك العربى الإفريقى الدولى	البنك العربى الإفريقى الدولى	البنك التجاري الدولي (مصر)	البنك التجاري الدولي (مصر)
المحصل	شركة تروبى ٢ للتنمية السياحية شركة دلمار للتنمية العقارية شركة دلمار للتنمية السياحية	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م	شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقارى شركة ركين إيجيبت للإستثمار العقارى شركة بالم هيلز للتعمير شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية وشركة السعودية للتطوير العمرانى	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م

٤٦١٦٠

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

MISR Capital مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY

35th Issue-Real-estate-Palm Hills ٥

	الإصدار الثالث والعشرون	الإصدار الثلاثون	الإصدار الحادى والثلاثون	الإصدار الثانى والثلاثون	الإصدار الثالث والثلاثون	الإصدار الرابع والثلاثون
إجمالى المسدد من عائد السندات :-						
الشريحة الأولى (أ)	٥،٤٢٣،٠٧٩ جم	٥٧,١٧٢,٩٣٢ جم	١٢,٥٦٤,٢٤٨ جم	٤٥,٧١٣,٢٧٥جم	٥٤,٥٣٦,٢١٩جم	١٣,٥٩٨,٣٩٧جم
الشريحة الثانية (ب)	٣١،٩٧٤،٤٣٤ جم	١٩٦,٧٥٨,٩١١ جم	٦٩,٨٣٥,٩٩١جم	١٤٧,٣٣٩,٢٥٣جم	١١٨,٦٧٢,٤٥٥جم	٣٢,٤٣٥,٢٦١جم
الشريحة الثالثة (ج)	٢١,٦٧١,١١٢جم	١٠٣,١٠١,١٥٩ جم	٢٤,٣١٥,١٢٣جم	٥٨,٥٠٠,٠٣٧جم	٣١,٨٣٧,٦٧٩جم	١٣,٦٣٣,٤٩٠جم
إجمالى المسدد من أصل السندات :-						
الشريحة الأولى (أ)	٤٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٦٤٥،٠٠٠،٠٠٠جم	١٣١,٠٠٠,٠٠٠ جم	٥٦٣,٠٠٠,٠٠٠جم	٦٠٠,٢١١,٢٤٦جم	٩٦,٠٠٠,٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	١٠٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٦٨٨,٩٣٥,٢٩٥جم	١٣٨,٩٥٩,٦٥٠جم	٤١٨,٦٤٩,٨٨٨جم	٢٤٦,١٠٣,٢٤٦جم	٦١,٨٦٠,٠٩٩جم
الشريحة الثالثة (ج)	٢٦,٣٦٠,٥٧٤جم	صفر	صفر	صفر	صفر	صفر
التصنيف الائتمانى للسندات						
الشريحة الأولى (أ)	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+
الشريحة الثانية (ب)	AA	AA	AA	AA	AA	AA
الشريحة الثالثة (ج)	A	A	A	A	A	A

1
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة صروة للتوريق ش.م.م.

٣٥th Issue-Real-estate-Palm Hills ٥

٤٦١٦٠

****

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

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

ملحوظة عامة:

الإصدارات السابقة صدرت فى مقابل محافظ لحقوق مالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض وكذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة الحقوق المالية الحالية التى سوف يصدر فى مقابلها سندات توريق الإصدار الخامس والثلاثون للشركة.

1
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

٤٦١٦٠