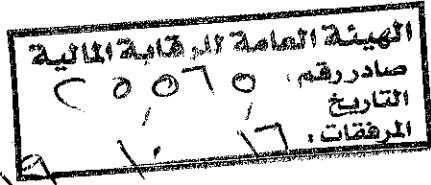


٢٠١٦/١٠/١٦  
٢٠١٦/١٠/١٦



السيد الأستاذ / رئيس مجلس إدارة  
شركة ثروة للتوريق

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى كتاب سيادتكم الوارد إلى الهيئة والمرفق به مذكرة معلومات الاكتتاب الخاص والمستكمل مستنداته بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٩ بشأن قيام شركتكم بطرح سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابله للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم (الإصدار الواحد والثلاثون) بمبلغ ٦٠١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جم للسند الواحد تصدر على ثلاثة شرائح على النحو التالي:-

#### سندات الشريحة الأولى (أ)

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

#### سندات الشريحة الثانية (ب)

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

#### سندات الشريحة الثالثة (ج)

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

نود الإحاطة إلى ان الهيئة ليس لديها مانع بصفة مبدئية على قيام شركة ثروة للتوريق باتخاذ اللازم نحو إصدار سندات توريق (الإصدار الواحد والثلاثون) لعدد ٦,٠١٠ مليون سند للاكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٦٠١ مليون جنيه على ثلاثة شرائح على النحو المنوه عنه بعاليه.

مع مراعاة موافقتنا بموقف تغطية الاكتتاب الخاص مرفقا به كشوف تغطية الاكتتاب معتمدا من كلاً من الجهة متلقية الاكتتابات وشركة ثروة للتوريق وكذلك اقرارات المكتتبين بابداء رغبتهم في عضوية جماعة حملة السندات من عدمه وذلك استكمالاً لباقي الإجراءات المقررة قانوناً للإصدار.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

تحريراً في ١٦/١٠/٢٠١٩

رانت

د/ س/ م/ عبد الفضيل  
١٦  
رئيس الادارة المركزية لتمويل الشركات  
١ -

مذكرة معلومات

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

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



الإصدار الحادي والثلاثون بمبلغ ٦٠١ مليون جنيه مصري وتصدر  
ثلاث شرائح على النحو التالي

الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١٣١ مليون جنيه مصري آخر استحقاق أكتوبر ٢٠٢٠

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٥٧ مليون جنيه مصري آخر استحقاق أكتوبر ٢٠٢٢

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١١٣ مليون جنيه مصري آخر استحقاق نوفمبر ٢٠٢٤

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

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

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

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية في الإقليم العربي الإفريقي  
وفي هذه المذكرة عندما يتم الإشارة الي "سندات التوريق" فيقصد بها سندات التوريق التي تصدرها الشركة الحادي والثلاثون الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) وعندما يقتضي النص خلاف ذلك الإشارة إلى كل شريحة على حده.



بنك مصر المصرفي  
فرع التجميع الخامس، المركز الرئيسي (٧)

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

بنك مصر المصرفي  
مكتب رئيس قطاع الأوراق المالية والإستثمار

أحمد محمد ربيع

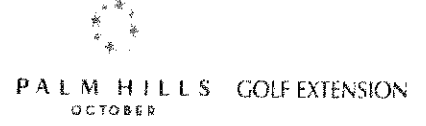
أحمد عبد الوهيد  
أحمد

محملة الحفظ

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



شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م



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

Hacienda White



PALM VALLEY

مجموعة شركات بالم هيلز

مدير الإصدار ومروج الإكتتاب



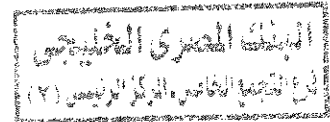
SARWA  CAPITAL

مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب



متلقى الإكتتاب

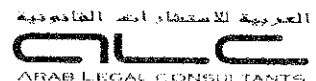
البنك العربي الافريقي الدولي  
arab african international bank



أمين الحفظ

المستشار القانوني لعملية التوزيع

البنك العربي الافريقي الدولي  
arab african international bank



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

المحول ومنشئ محافظة التوريق

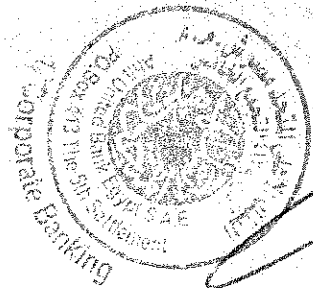
- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
  - شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت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

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

١. اسم الشركة  
شركة ثروة للتوريق (ش.م.م).
٢. تاريخ التأسيس  
٢٠٠٥/١١/٨
٣. الشكل القانوني  
شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
٤. غرض الشركة  
عرض وحيد يتمثل في توريق الحقوق المالية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
٥. رقم السجل التجارى ومكانه وتاريخه  
٨٣٢٧١ جنوب القاهرة في ٢٠١٩/٠٦/١٨
٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات  
٧ شارع شاميليون - التحرير - قصر النيل - القاهرة



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



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

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

البنك المصري الخليجي  
مكتب رئيس قطاع الأعمال المالية والإستراتيجية

٣

Handwritten signature

٣

Handwritten signature

٧. ممنول علاقات المستثمرين

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

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

٨. رقم و تاريخ الترخيص بمزاولة النشاط و تاريخ ترخيص الإصدار الحادى والثلاثون:

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



٩. رأس المال المصدر والمدفوع

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

١٠. مراقبي الحسابات

السادة/ سامى عبد الحفيظ وحسام الدين عبد الوهاب بمؤسسة (KPMG- حازم حسن) ورقم قديهما في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (٢٧٧) و (٢٨٠) على التوالي وعنوانهما مبنى KPMG حازم حسن رقم ١٠٥ شارع ٢ - القرية الذكية - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة بريدي (١٢٥٧٧).

١١. المستشار القانوني

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

١٢. تصنيف الملاءة الإئتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الإئتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م" (الإصدار الحادى والثلاثون)، بإجمالي قيمة السندات ٦٠١ مليون جنيها مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظه حقوق مالية آجلة منشئة من قبل كلاً من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة ( شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م و شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين إيجيبت للإستثمار العقاري (ركين) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقاري ش.م.م. الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م) - الحوالة الرابعة ، وقيمتها الحالية تبلغ حوالى ٦٢٣,٣ مليون جنيها مصري فقط لا غير، بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة. وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الإكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م". وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامتها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، و أيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظه الحقوق الأجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م، والتي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠١٩ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق .

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته حوالى ٣,٧% - بناء على القيمة الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار- لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظه ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم الهيكلي / الضمعي الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جنيها مصري فقط لا غير (٩,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4



gft

+

8

11/2019

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

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

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

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

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة إستثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها في مستوى جيد Above-Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار منخفضة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.

وتشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في حين يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية الهيكلية (سندات التوريق)

31st Issue-Real-estate-alm Hills 4



البنية العامة للرهانية المالية  
مركز التصنيف الائتماني (٢)

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

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

قررت الجمعية الموافقة بالإجماع على قيام شركة ثروة للتوريق بإصدار سندات توريق الإصدار الحادي والثلاثون بضمنان محافظة عقارية المحالة من شركات التالية:

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

▪ شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.

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

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

▪ شركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.

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

١٤. قرار مجلس الإدارة

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

الشريحة الأولى (أ)

المدة : ١٣ شهر من تاريخ الإصدار.

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

إستهلاك أصل السندات : تستهلك كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

الشريحة الثانية (ب)

المدة : ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد : ١٣,٥٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠ وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً.

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

الشريحة الثالثة (ج)

المدة : ٦٢ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد : ١٤,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠ وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً.

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



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

البنك المصري الخليجي  
التدبير الخامس، المركز الرئيسي (٢)

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



الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات  
أجلة 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 Estate Investment)  
(Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير  
العمراني ش.م.م والمحالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وسداد مقابل الحوالة  
إلى الشركات المحيلة المشار إليها

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

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

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

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

بموجب عقد الخدمة والتخصيل المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ (عقد الخدمه والتخصيل) 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 Estate Investment) (Rakeen)  
ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العمراني  
ش.م.م ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدورى للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط  
بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها فى حساب الحصيله لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسدده المدينين  
نقداً من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل فى حساب الحصيله لدى أمين الحفظ.

وفى حالة إخفاق المدينين فى السداد يلتزم المحصل باتخاذ ما يلزم من إجراءات لمطالبة المدينين بالوفاء  
بالتزاماتهم وإذا استمرت حالة الإخفاق لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ الإستحقاق يلتزم المحصل بالبدء فى  
الدعوى الجنائية ضد هؤلاء المدينين وذلك بعد إستلام أصول الأوراق التجارية من أمين الحفظ على  
المنظم بعقدى "الخدمة والتخصيل" و"عقد أمين الحفظ".

كذلك يلتزم المحصل بامسك دفاتر مسنقة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للتخصيل  
وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها فى عقود الخدمات والتخصيل مع التزامه ببذل عناية  
الحريص فى أداء التزاماته.

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

يلتزم المحصل فى حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

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

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

المحضر المحلى

المحضر المحلى

المحضر المحلى

المحضر المحلى

المحضر المحلى



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

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٦. فى حاله بلوغ إجمالى نسبة الإخلال فى سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناشئه عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكيانين بالتقسيم محل محفظة التوريق ٥٠% من إجمالى الحقوق المحفوظة محل محفظة التوريق عند تاريخ الإخلال .

وتقوم شركة التوريق بإخطار المحصل وشركة التصنيف الإئتماني وأمين الحفظ بجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية كتابة بوجود حالة الإخلال وذلك بمجرد إخطار كتابى مسجل عليه يعلم الوصول.

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

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

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطر فى التحصيل قد تؤثر فى حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع البنك العربى الإفريقى الدولى بالقيام بدور المحصل الاحتياطى بموجب عقد المحصل الاحتياطى المؤرخ فى ٢٠١٩/١٠/٠١، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م فى حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم فى أداء الإلتزامات أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطى وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، على ألا يقل التصنيف المحلى الإئتماني للمحصل الاحتياطى عن درجة

البنك العربى الإفريقى  
شركة التصنيف الإئتماني، المركز الرئيسى (٢١)

S.A.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature.

Handwritten number 11124.



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

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 يعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدي المحصل على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

#### ١٧. أمين الحفظ

البنك العربي الإفريقي الدولي ش.م.م سجل تجاري رقم ١٢٨٨٠٦-الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة ثروة للتوريد ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/١.

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

• يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمساك حسابات محفظة التوريد وإدارتها باسم وإصلاح حملة سندات التوريد وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلتزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في أعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريد.

• أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر الشركة تكون لصالح حملة سندات التوريد ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) إلى حساب حصيلة محفظة التوريد، أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريد يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من الشركة أو من توكله أو تفوضه.

• لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريد تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة ثروة للتوريد وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.

• سداد القيمة الإسمية لسندات التوريد والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريد.

• يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة ثروة للتوريد وحملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث ما يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المقررة.

• رد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند انتهاء مدة السندات وسداد كامل مستحقات حملة السندات التوريقي من أصل وعائد

• خصم وتحويل المبالغ الواردة بالتدفقات النقدية الناتجة عن المتحصلات الناشئة بداية ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب ( تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لدى البنك العربي الإفريقي الدولي - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

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

• إمساك حساب حصيلة محفظة التوريد.

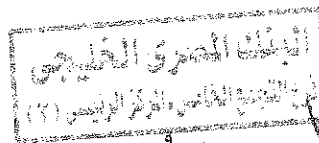
• إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريد.

• إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريد.

• إمساك حساب لإدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريد العامة للربحية

• إمساك حساب خدمة التعثر.

• إمساك حساب الاحتياطي.



كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الاستحقاق 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 التوريد.

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

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

يأتمزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريد الحالية للإصدار الحادى 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 رأس المال ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

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

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

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.ع.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4



البنك المصري الخليجي  
للتأمين والتأمينات  
رقم الترخيص: ٢٠٠٠



Younis Elshorouk

ST

٤

٤

٤

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

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

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

(ج) أصول الاتفاقات المنشئة لحقوق محافظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبانن بالتقسيم المبرمة بين الشركات المحيلة وعملائها.

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

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

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

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

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

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

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

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

أصل خطاب ضمان بنكى مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) صادر من أحد الشركات المحيلة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركة التوريق طول مدة الإحتياز للمحيز حساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) فى حساب خدمة التعثر أو خطاب من احد الشركاء المحيلين الصريح له بخضم المبلغ من حصيلة السندات.



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Handwritten signature and stamp of the General Authority for Supervision and Regulation of the Capital Market.

٢٠- علاقة مرتبطة

لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات المحيلة وشركة التوزيع .

٢١- مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب وملتقى الإكتتاب

- تقوم شركه ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والإستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروج الإكتتاب.
- يقوم كل من بنك مصر و البنك العربي الإفريقي الدولي و البنك الأهلي المتحد - مصر و البنك المصرى الخليجى بترويج وضمان تغطية الإكتتاب.
- يقوم البنك العربي الإفريقي الدولي بدور ملتقى الإكتتاب.

84

3

1



تمت الموافقة على هذا التقرير من قبل اللجنة المختصة  
بمراجعة الحسابات والمعلومات المالية للشركة

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة مسوؤة للتوزيع ش.م.ع. ٢٠٠٤

البنك المصرى الخليجى  
فرع التوزيع الخامس، المركز الرئيسى (٢)

1/1/2004

## ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

### معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

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

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

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

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

(ج) تم تسليم كامل الوحدات العقارية والسكنية والكبانن موضوع عقود البيع للمدينين في تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة تسليمياً فعلياً أو حكماً.

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

تبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ٢٠,١١٣,٦٤٠ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٣٠٦,٤٩٧,٥٧٤ جم وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (RakeenEgypt) for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م مبلغ ٢٠٢,٨٣٩,٨١٣ جم وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م مبلغ ١٧٠,٥٢٩,١٠٢ جم والشركة السعودية للتطوير العمراني مبلغ ٧٦,٣٦٤,٦٩٣ جم

### تتسم محفظة التوريق بالآتي:

- أ) أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبانن بالتقسيط في نطاق النشاط العادي للمحفل.
- ب) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنيه المصري.
- ج) للمحفل حق امتياز ومرتببة أولى على الوحدات العقارية السكنية والكبانن محل عقود البيع.
- د) الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
- هـ) أقصى مدة إستحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز سبع سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة.

عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريق

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

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

(أ) عقود امتدت لتأخر الشركات المحيلة في تسليم الوحدات إلى المدينين وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد (٣) عقد باجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ٣٠٧,٥١٧ جم .

(ب) عقود طالب المدينين بإضافة تعديلات على الوحدات أو زيادة في مساحة الوحدات وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد (٢) عقد باجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ٥٥٥,٤٨٠ جم.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

البنك العربي الأفريقي الدولي  
بنك التوريق العقاري  
رقم التوريق (٢١)



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## ٢. توصيف المحفظة

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



تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع

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

تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين في عقود البيع

المبلغ بالألف جنيهه	العدد	النسبة الي العدد (بعد التقريب)
حتى ٥٠	6	%1.04
أكثر من ٥٠ - حتى ١٠٠	49	%8.48
أكثر من ١٠٠ - حتى ٢٠٠	55	%9.52
أكثر من ٢٠٠ - حتى ٣٠٠	56	%9.69
أكثر من ٣٠٠ - حتى ٤٠٠	65	%11.25
أكثر من ٤٠٠ - حتى ٦٠٠	16	%2.77
أكثر من ٦٠٠	331	%57.27
الإجمالي	578	%100

تحليل المحفظة حسب التوزيع الجغرافي

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

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



البنك المصرفي الإفريقي  
مركز التوثيق (٢)

Handwritten signature and stamp.

قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمحفظه \*

إجمالي حساب الحصيلة بالإضافة إلى الحساب الإجمالي آخر السنة	الحساب الإجمالي آخر السنة	إجمالي حساب الحصيلة في آخر السنة	عائد استثمار الحساب الإجمالي والإيرادات الأخرى	حساب الإحتياطي	المصروفات و المصاريف التي تم خصمها	إجمالي تدبير عائد السندات الشريحة ج	إجمالي تدبير أصل السندات الشريحة ج	إجمالي تدبير أصل السندات الشريحة ب	إجمالي تدبير أصل السندات الشريحة أ	إجمالي تدبير أصل السندات الشريحة أ	إجمالي تدبير أصل السندات الشريحة أ	إجمالي التدفقات النقدية	ألسنة
63,282,196	34,016,600	29,265,596	1,638,183	(34,016,600)	(2,009,934)	-	-	-	-	-	-	75,270,310	2019
23,346,981	23,346,981	-	7,535,789	10,669,619	(3,022,916)	(58,648,337)	(79,442,368)	(13,078,015)	(131,000,000)	257,181,399	274,619,813	2020	
12,783,577	12,783,577	0	1,674,086	10,563,405	(2,157,965)	(15,820,000)	(179,409,457)	-	-	210,825,499	203,165,972	2021	
5,195,701	5,195,701	0	767,505	7,587,876	(1,509,145)	(15,416,189)	(30,520,419)	(98,148,175)	-	142,282,435	135,016,661	2022	
1,199,363	1,199,363	(0)	221,141	3,996,338	(1,094,330)	(6,538,236)	(64,644,358)	-	-	68,059,445	60,154,720	2023	
9,478,246	-	9,478,246	28,009	1,199,363	(136,880)	(624,227)	(17,835,223)	-	-	26,847,203	23,082,715	2024	
			11,864,713	-	(9,931,170)	(57,859,419)	(119,000,000)	(89,367,792)	(13,078,015)	(131,000,000)	768,849,929	771,310,191	الإجمالي

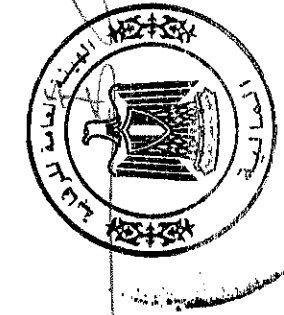
- (١) تم اختبار التدفقات النقدية الشهرية وتم التصديق عليها من مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ .
- (٢) يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وتستحق في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٠ .
- (٣) يتم سداد عائد سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ .
- (٤) يتم سداد عائد سندات الشريحة الثانية (ب) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ ويصرف شهرياً لمدة ثلاثة أشهر اعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ (بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ)) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه .
- (٥) يتم سداد عائد سندات الشريحة الثالثة (ج) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ واعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً لمدة حدها الأقصى إثنان وستون شهر تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤، ويستهلك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً (بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب)) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه .
- (٦) تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظه وقطاع الراسمة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات .



المكتب المصري للتأمين  
شركة مسجلة للتوريدات من ٢٠٠٤

Sanwa Securitization S.A.E.

شركة مسجلة للتوريدات من ٢٠٠٤



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

(٨) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار إلى هذا الحساب بال "الحساب الإحتياطي" يودع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الإحتياطي") ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بخصم مبلغ شهري يعادل ١١,٣٣٨,٨٦٧ جم (فقط إحدى عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف وثمانمائة وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لاغير) من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الإحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (١) ومن شهر نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات في أول الشهر (الشريحتين الثانية والثالثة) وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الإحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الإحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الإحتياطي.

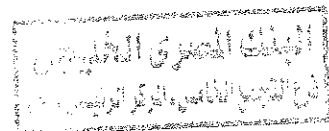
(٩) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بال "حساب خدمة التعثر"، و تقوم شركة ثروة للتوريد بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة " حصيلة السندات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

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

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

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

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



منحت شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق (الحوالة الحادية و الثلاثون) بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٧٧١.٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير بقيمة حالية تبلغ حوالي ٦٢٣.٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار ، لعدد ٥٧٨ عقد بيع والمحالة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م درجة BBB+ وذلك للمستحقات المالية الأجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل كلاً من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري ( ركين) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م) - الحوالة الرابعة وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الأجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن الضامنة في هذه المحفظة والأوراق التجارية والكفالات وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

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

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

### المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق

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

### أولاً: المخاطر التجارية

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

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

### 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/تتم تنفيذها بالكامل وفقاً لخصائصها الثابتة في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة على هذا الشأن وقد إمداد محيلو المحفظة بسداد كافة الأقساط المستحقة لمالكي الوحدات البائعة والمقام عليها المشروعات السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للمحظة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات الاراضي التالية:



Handwritten signatures and stamps, including a large signature across the bottom and a rectangular stamp on the right side.

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

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

(ب) شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:

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

(ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

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

لتزم المحيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ الاستحقاق وتقديمها بفيدي السداد إلى المحال إليه في موعد لا يتجاوز (٣) عمل مصري من تاريخ السداد، كما تعهد المحيل بكافة المستحقات وفقا للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

شركة مصروة للتطوير العقاري S.A.E



Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a rectangular stamp with Arabic text.

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

### ثالثاً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

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

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

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

وفي حالة الهلاك الكلي 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 بمحفظه التوريق نتيجة لما يلي:

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

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

إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ الي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه. بالإضافة الى نظم التحصيل المباشر الواردة في بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل علي حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ اخطاره بهذا الاخلال وتلتزم الشركة باخطار أمين الحفظ و ممثل جماعة حملة سندات و شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها في إنهاء العقد على الا يكون هذا الإنهاء منتجاً لاثاره الا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني أيضا يتضمن عقد الخدمة والتحصيل بندا يفيد حق الشركة إختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كمحصل إحتياطي بناءً على إخطار كتابي من قبل المحصل فيسجله الشركة إلى المحصل بكتاب موصى عليه يعلم الوصول متى كان المحصل في حالة إخلال ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع البنك العربي الأخرى بالدولة للقيام بتوريد المبالغ المحصلة الإحتياطي.



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Narwa Real Estate S.A.E.

شركة أسروة للتطوير العقاري

البنك العربي الخليجي  
شركة أسروة للتطوير العقاري





- أتعاب البنك العربي الأفريقي الدولي (المحصل الإحتياطي).
- أتعاب الإدارية لشركة ثروة للتوريق.
- أتعاب المحصل.
- مصاريف الاعلان في الصحف عن كوبونات السندات.

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

#### ٤. مصادر سداد السندات

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

#### ٥. أولويات استخدام المبالغ المحصلة

أولاً: تمويل الحساب الإحتياطي من أقساط المدينين.

ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

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

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

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

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

سابعاً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظه التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً إلى محلي المحفظه

بعد إستهلاك السندات الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) من أصل وعائد بالكامل وأى مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

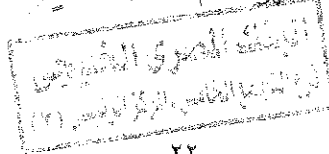
(\* ) يتم إستهلاك كلاً من الشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) للسندات على أن يتساوي قسط استهلاك أصل الشريحة في أي شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً لنفس الشهر.

#### إستهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب)

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



Arab African International Bank S.A.B.  
شركة ثروة للتوريق في م.م.

Youssef H. H.



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

٢-٦ بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

(أ) الحساب الاحتياطي:

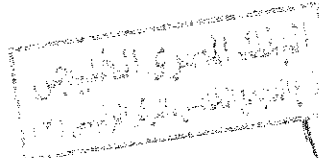
يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص فى التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") ، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم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

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

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

(ب) حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار الى هذا الحساب ب "حساب خدمة التعثر"، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ اجم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم بمبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ اجم (فقط فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف 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 الاحتياطي وفى حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنويا خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوي التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية



Handwritten signature and stamp of the Egyptian General Authority for Supervision of Banks and Financial Institutions.

ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

١. الشركة المصدرة

شركة ثروة للتوريد ش.م.م

٢. الغرض من الإصدار

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

٣. نوع الإصدار

سندات الشريحة الأولى (أ)

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

سندات الشريحة الثانية (ب)

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



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

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



31st Issue-Real-estate-Palm Hills

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريد ش.م.م

#### ٤. قيمة الإصدار

بمبلغ ٦٠١ مليون جنيه مصري وتصدر على ثلاث شرائح

- سندات الشريحة الأولى (أ) : بقيمة اسمية ١٢١ مليون جنيه مصري (فقط مائة وواحد وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير).
- سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة اسمية ٢٥٧ مليون جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وسبعة وخمسون مليون جنيه مصري لا غير).
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة اسمية ١١٣ مليون جنيه مصري (فقط مائة وثلاثة عشر مليون جنيه مصري لا غير).

#### ٥. الإكتتاب في السندات

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



#### ٦. عدد السندات

- بعدد إجمالي ٦,٠١٠,٠٠٠ سند وتصدر على ثلاث شرائح
- سندات الشريحة الأولى (أ) : ١,٢١٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون وثلاثمائة وعشرة آلاف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثانية (ب) : ٢,٥٧٠,٠٠٠ سند (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : ١,١٣٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون ومائة وثلاثون ألف سند لا غير)

#### ٧. القيمة الاسمية للسند

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

#### ٨. سعر الإصدار

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

#### ٩. مصاريف الإصدار

خمس قروش لسندات الشريحة الأولى (أ) وخمسة وعشرون قرشاً لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج). ويتم سداد مصاريف الإصدار بواسطة المكتتبين ويتم توريد هذه المصاريف الي حساب الحصيله لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الإكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.

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

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

#### ١١. كيفية استخدام حصيلة السندات

في اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بتحويل ثروة شركة ثروة للتوريق بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوريق المحالة) إلى محلي المحفظة وتم شراكة شركة ثروة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري Estate Investment Rakeen Egypt for Real Estate Development ش.م.م و

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م



البنك المصري والإفريقي الدولي  
البنك العربي الإفريقي الدولي  
البنك العربي الإفريقي الدولي  
البنك العربي الإفريقي الدولي

SA

10/10/2018

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

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

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

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

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



#### ١٣. سعر العائد

##### سندات الشريحة الأولى (أ)

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

##### سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٣,٥٠% يصرف في مواجيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ واعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

##### سندات الشريحة الثالثة (ج)

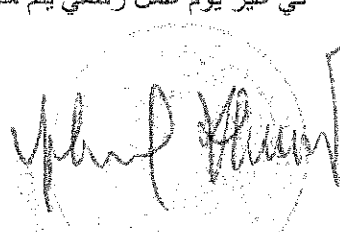
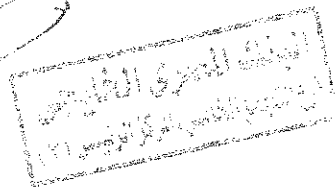
تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٤,٠٠% يصرف في مواجيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ واعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

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

#### ١٤. فترة العائد ومواعيد سداد

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

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



31st Issue Real-estate Palm Hills 4

- بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)

اعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يحتسب العائد شهرياً بالنسبة للشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)، حيث يستحق ويصرف الكوبون في يوم ٣٠ من نهاية كل شهر وفي حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالى.

#### مكان سداد الكوبونات

١٥

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

#### أسلوب احتساب العائد

١٦

يتم احتساب العائد المستحق بالنسبة للشرايح الثلاث (أ، ب، ج) 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

#### السداد / الإستهلاك

١٧

#### الشريحة الأولى (أ)

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) دوناً عن الشريحة (ب) و (ج).

بجدول سداد محدد بأقساط ثابتة طبقاً للجدول التالي:



بالجنيه مصري			تاريخ الأقساط
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي خلال ١٣ شهراً للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك للسند الواحد (بعد التقريب)	
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	نوفمبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	ديسمبر ٢٠١٩
93.00	7.00	7.00	يناير ٢٠٢٠
93.00	7.00	0.00	فبراير ٢٠٢٠
93.00	7.00	0.00	مارس ٢٠٢٠
62.00	38.00	31.00	أبريل ٢٠٢٠
62.00	38.00	0.00	مايو ٢٠٢٠
62.00	38.00	0.00	يونيو ٢٠٢٠
31.00	69.00	31.00	يوليو ٢٠٢٠
31.00	69.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٠
31.00	69.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٠
0.00	100.00	31.00	أكتوبر ٢٠٢٠
		100%	الإجمالي

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة تسوية الأوراق المالية ش.م.ع.

البنك المصري الإئتماني  
٢٠٢٠  
١٢

Handwritten signature and stamp.

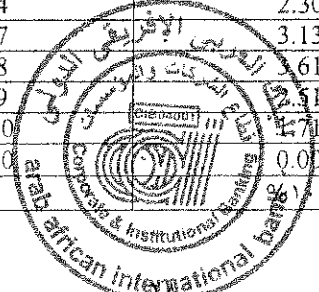
Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.

الشريحة الثانية (ب)

تسدد/ تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد الجدول التالي جدولاً استرشادياً للاستهلاكات المتوقعة لكل شريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك 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/ الاستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف اختلافاً جوهرياً عن جدول السداد/ الاستهلاك الإسترشادي الآتي:

بالجنيه مصري			تاريخ الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك * الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	نوفمبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	ديسمبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	فبراير ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	مارس ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	أبريل ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٠
83.89	16.11	16.11	نوفمبر ٢٠٢٠
77.75	22.25	6.14	ديسمبر ٢٠٢٠
72.51	27.49	5.23	يناير ٢٠٢١
68.93	31.07	3.59	فبراير ٢٠٢١
63.78	36.22	5.14	مارس ٢٠٢١
58.38	41.62	5.40	أبريل ٢٠٢١
54.81	45.19	3.58	مايو ٢٠٢١
50.32	49.68	4.49	يونيو ٢٠٢١
45.82	54.18	4.50	يوليو ٢٠٢١
42.73	57.27	3.09	أغسطس ٢٠٢١
38.55	61.45	4.18	سبتمبر ٢٠٢١
34.75	65.25	3.80	أكتوبر ٢٠٢١
31.61	68.39	3.14	نوفمبر ٢٠٢١
27.20	72.51	4.12	ديسمبر ٢٠٢١
23.20	76.80	4.30	يناير ٢٠٢٢
19.20	79.27	2.46	فبراير ٢٠٢٢
15.26	83.33	4.06	مارس ٢٠٢٢
10.96	86.74	3.42	أبريل ٢٠٢٢
7.83	89.04	2.30	مايو ٢٠٢٢
4.22	92.17	3.13	يونيو ٢٠٢٢
1.71	95.78	3.61	يوليو ٢٠٢٢
0.00	98.29	2.51	أغسطس ٢٠٢٢
0.00	100.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٢
0.00	100.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٢
			الإجمالي



Sarwa Securitization S.A.B  
شركة تسوية الأوراق المالية

البنك المصري للتأمين  
مصر

Yehia Elwan

10/10/2022

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

### الشريحة الثالثة (ج)

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

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



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

SAI Real Estate S.A.E  
شركة التوسيع العقاري

البنك الإفريقي الدولي  
African International Bank

Handwritten signature and stamp.

Handwritten numbers and signatures at the bottom right.

100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٢
88.10	11.90	11.90	أكتوبر ٢٠٢٢
81.24	18.76	6.87	نوفمبر ٢٠٢٢
72.99	27.01	8.25	ديسمبر ٢٠٢٢
63.86	36.14	9.13	يناير ٢٠٢٣
59.07	40.93	4.79	فبراير ٢٠٢٣
51.27	48.73	7.80	مارس ٢٠٢٣
45.18	54.82	6.08	أبريل ٢٠٢٣
41.77	58.23	3.42	مايو ٢٠٢٣
37.97	62.03	3.80	يونيو ٢٠٢٣
31.66	68.34	6.31	يوليو ٢٠٢٣
28.42	71.58	3.24	أغسطس ٢٠٢٣
24.72	75.28	3.70	سبتمبر ٢٠٢٣
21.06	78.94	3.66	أكتوبر ٢٠٢٣
18.75	81.25	2.31	نوفمبر ٢٠٢٣
15.78	84.22	2.97	ديسمبر ٢٠٢٣
10.85	89.15	4.93	يناير ٢٠٢٤
8.76	91.24	2.09	فبراير ٢٠٢٤
6.08	93.92	2.68	مارس ٢٠٢٤
3.36	96.64	2.72	أبريل ٢٠٢٤
1.90	98.10	1.46	مايو ٢٠٢٤
0.47	99.53	1.43	يونيو ٢٠٢٤
	100.00	0.47	يوليو ٢٠٢٤
	100.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٤
	100.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٤
	100.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٤
	100.00	0.00	نوفمبر ٢٠٢٤
		100%	



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

ب) يتم استهلاك السندات بمعدلات وفقا للجداول السابقة بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى 100% من القيمة الإجمالية للسند الخاص بالشريحة الأولى (أ) خلال ثلاثة عشر شهراً والشريحة الثانية (ب) بحد أقصى سبعة وثلاثون شهراً والشريحة الثالثة (ج) بحد أقصى إثنان وستون شهراً على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

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

Handwritten signature and stamp.



Handwritten signature and stamp.



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

الشرائح	نسبة السداد المباشر قبل استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل
الشريحة (أ)	٪١٠٠	-	-
الشريحة (ب)	-	٪١٠٠	-
الشريحة (ج)	-	-	٪١٠٠
الإجمالي	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠

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

#### تواريخ استهلاك السندات

١٨

تستهلك السندات في يوم ٣٠ من كل شهر ويبدأ استهلاك الشريحة الأولى (أ) بداية من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ كما هو موضح في الجدول المبين بالبند (١٧) من أحكام وشروط الإصدار مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

#### استهلاك السندات

١٩

(أ) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ) وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ بحيث تصل نسبة السداد/الإستهلاك إلى ٪١٠٠ من القيمة الاسمية للسند أي ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠.

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

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

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سمروة للتوريدات



الشريحة الأولى (أ)

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

الشريحة الثانية (ب)

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

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

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

الشريحة الثالثة (ج)

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

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

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

٢١. حق الرجوع في الاكتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها



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

٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

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

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، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.

Handwritten signature and stamp of the company.

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

تتكون جماعة حملة السندات لكل شريحة إذا قبل الاشتراك في عضويتها حملة أكثر من نصف قيمة الشريحة ويكون لها ممثل قانوني ونائب له من بين أعضائها يتم اختياره (خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره) على أن يكون ممثل جماعة حملة السندات أو نائبه شخصاً طبيعياً سواء كان ذلك بصفته الشخصية أو بصفته ممثلاً عن شخص معنوي، فإذا لم يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره يكون على شركة التوريق إبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية بطلب تعيين ممثل للجماعة والتي تصدر بدورها قراراً بتعيين ممثل للجماعة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب الى الهيئة، وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، ويشترط ألا يكون للممثل القانوني لجماعة حملة السندات أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة أو الأطراف المرتبطة بعملية التوريق وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة.

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

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

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

### التسجيل في الحفظ المركزي

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



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa S.A.E.

شركة سروا للتوريق

التسجيل في الحفظ المركزي  
بالتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٧

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature.

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

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

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

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

تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب

٢٧

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

متلقى الإكتتاب

٢٨

البنك العربى الأفريقى الدولى من خلال فرعه التالي:



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

تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

٢٩

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

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

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

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

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

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

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



31 Issue-Real estate-Palm Hills 4

Parva So. Civilization S.A.E.

شركة نسوة للتطوير العقاري

- ز) الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوماً من انتهاء العام المالي الى كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لابداء الرأي.
- ح) الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها وموافاه الهيئة العامة للرقابة المالية بالنماذج والتقارير الدورية المطلوبه وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية
- ط) أن كافة البيانات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة.
- ي) ان تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين ٢ و ١١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الإصدار). والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.
- ك) الا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.
- ل) لا يحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق الا بعد الحصول على موافقة حملة السندات واتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية. ، الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في الحالات المقررة قانوناً ووفقاً لما ورد بتلك المذكرة و العقود المرتبطة بعملية التوريق
- م) تتعهد الشركة بتقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية معد من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.
- ن) تتعهد الشركة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى وبإسكاف دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق، وتتعهد كذلك بالقيام بتوريد أي مبالغ يقوم المدينون بسدادها سواء بطريق الخصم المباشر أو بأوراق تجارية أجله في حسابات الشركة وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد فور التحصيل.

س) تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية عن العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك.

٣٠. القوانين السارية

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٣١. مروجو وضامنو تغطية الاكتاب

- تقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار International Bank
- يقوم كل من بنك مصر والبنك العربي الإفريقي الدولي و البنك الأهلي المتحد - مصر و البنك المصري الخليجي بترويج وضمان تغطية الاكتاب



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة لترويج وتنظيم ش.م.ع.

Handwritten signature and stamp of the Egyptian Securities and Exchange Authority (ESMA).



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

مراقبي الحسابات

سامي عبد الحفيظ احمد ابراهيم

حسام الدين عبد الوهاب احمد

سجل مراقبي الحسابات

سجل مراقبي الحسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٨٠"

KPMG حازم حسن

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

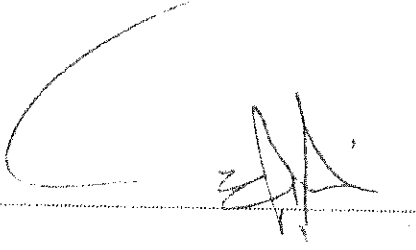
محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١ أكتوبر ٢٠١٩

سادساً: أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتهما التنفيذية.



أيمن الصاوي محمود

عضو مجلس الإدارة

Sarva Securitization S.A.E  
شركة كسوة للتأمين ش.م.ع.





## سابعاً: تقرير المستشار القانوني

### المستشار القانوني

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

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

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



Arab Legal Consultants

القاهرة: ٢ أكتوبر ٢٠١٩

العربية للاستشارات القانونية  
ARAB LEGAL CONSULTANTS





ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظ

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

٢. أطراف العقد هم:

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

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

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

(٣) شركة ركين ايجيبث للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل - مدينة السادس من اكتوبر - المنطقة الصناعية الاولى - قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوف بصفته عضو مجلس ادارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة

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

(١) شركة السعودية للتطوير العمراني خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية - المهندسين-الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته المفوض بالتوقيع.

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

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

٤٠  
الهيئة العامة للرقابة  
مجلس إدارة  
٢٠١٩

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

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

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

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

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

(ب) أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

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

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

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

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

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

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

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

٨. كما يلتزم المحال اليه فور إخطاره من قبل المحيل بطلب إستبدال أي من المدينين الموجودين في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بعقد آخر جديدة بإخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والمبنية على الرقابة المالية بطلب الإستبدال في



Save the Egyptian S.A.R.E.

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

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

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

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

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

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

٤. أنه له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة محفظة التوريق دون أي قيود أو شروط وأنه حصل على  
كافة الموافقات والتصاريح والترخيص 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 نفيده بأنه لا  
توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية  
الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو على حقوق الموردين و/أو المقاولين تجاه الشركات المحيلة  
أو على حقوق حملة سندات التوريق الاصدار الحادى والثلاثون.

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

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

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

١٠. أن الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة في الملحق رقم (١) لا تشمل أية التزامات أو  
تعهدات قد تشملها هذه العقود (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة التكاليف" قام المحيل بتحميلها قبل تاريخ نفاذ



88

Handwritten signature and date: ٤٢ - ١٢/١٢/٢٠٢٠

Handwritten signature: محمد كمال

Handwritten signature: محمد كمال



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

### (ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*



Handwritten signature of a representative of the company.



Handwritten signature and stamp of the Arab Bank for International Trade, with the text 'البنك العربي الدولي' and 'مصر'.

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

تصدر شركة التوريق سندات توريق مقابل ما يحال "إليها من حقوق مالية ومستحقات أجله بالضمانات المقررة ويكون الوفاء بالقيمة 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 تخصيصها بعد خصم مستحقات شركة التوريق ومصاريق عملية التوريق وذلك لحساب حملة السندات لدى أمين الحفظ وفقاً لقانون الإيداع والقيود المركزي.

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

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

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

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



Handwritten signature or mark.

Share Securitization S.A.E.  
شركة مسروة للتوريق ش.م.م.

البنك المصري الخليجي  
التوريق العامى المركز الرئيسى (٢)

Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark.











\*\*\*\*\*

يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة ثروة للتوريق ومروجي الطرح مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة ثروة للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذة/ صفية برهان مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.  
هذه المذكرة أعدت من قبل شركة ثروة للتوريق وعلى مسئوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومديرو الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للاكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم. ويتنصر دور الهيئة العامة للرقابة المالية على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة والتي أعدت على مسئولية الشركة والأطراف المرتبطة بها ودون مسئولية على الهيئة العامة للرقابة المالية

#### ملحوظة عامة:

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

8/4

البنك المصري الخليجي  
فرع التوزيع الخامس، المركز الرئيسي (٢٢)



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



Handwritten signature and date: 17/