



مذكرة المعلومات الخاصة بالطرح الخاص

للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات توريق مقابل الحقوق المالية المحالة من

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الى

شركة التعمير للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

بضمان وزارة المالية

(الإصدار الرابع)



بمبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري

٤٦٦٦٠

الشريحة الأولى (أ) بمبلغ (٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وأخر تاريخ استحقاق بحد أقصى (٣٦) أشهر بدء من اليوم

التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب

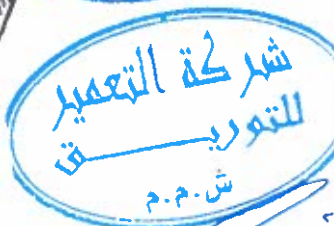
الشريحة الثانية (ب) بمبلغ (٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وأخر تاريخ استحقاق بحد أقصى (٦٠) أشهر بدء من

اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

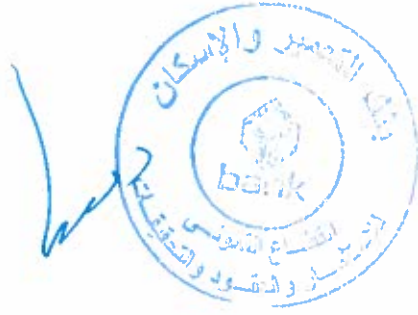
الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وأخر تاريخ استحقاق بحد أقصى (٨٤) شهر بدء من

اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

- سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٣٦ شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (اثان مليار وستمائة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنية مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٥٠%) علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠%) المحتسب يوم (٢٠٢٠/٠٤/٠٢) وبإجمالي (١٠.٩٠%) (بالنسبة للكوبون الأول) يحتسب بدء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم استهلاك سندات الشريحة (أ) نصف سنوياً اعتباراً من الشهر السادس من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لأخر عطاء أذون الخزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون الحالي.



atkl



• سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حداها الأقصى (٦٠ شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (ستة مليار ومئتان مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٧٠٪) علاوة علي سعر عائد أذون الخزنة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠٪ المحتسب يوم ٢٠٢٠/٠٤/٠٢) وبإجمالي (١١.١٠٪) (بالنسبة للكوبون الأول) يحتسب بدء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويستحق ويصرف نصف سنوياً اعتباراً من الشهر السادس من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ب) نصف سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حداها الأقصى (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزنة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون الحالي.

• سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حداها الأقصى (٨٤ شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مليار ومئتان مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٨٠٪) علاوة علي سعر عائد أذون الخزنة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠٪ المحتسب يوم ٢٠٢٠/٠٤/٠٢) وبإجمالي (١١.٢٠٪) (بالنسبة للكوبون الأول) يحتسب بدء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويستحق ويصرف نصف سنوياً اعتباراً من الشهر السادس من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ج) نصف سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حداها الأقصى (٨٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزنة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون الحالي.

• يتم طرح ١٠٠٪ من سندات التوريق للطرح الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذات الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

وفي هذه المذكرة عندما يتم الإشارة إلى سندات التوريق يقصد بها سندات التوريق الإصدار الرابع.



٤٦٦٠

o.k.m



هئة المحتمعات العمرانية الجديدة



المحال اليه

الاسم: مازن حسن عبده



الاسم: أحمد سعيد علي

الصفة: عضو مجلس إدارة

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار وضامن تغطية ومروج الاكتتاب

البنك الأهلي المصري | البنك التجاري الدولي - مصر | البنك العربي الأفريقي الدولي | بنك التعمير والإسكان



الاسم: محمد عبد
الصفة: مدير إدارة
الروافد المشتركة والتأمين
معلق الاكتتاب

الاسم: طارق محمد أحمد دويار الاسم:

الاسم: محمد عبد

الاسم: أحمد الكرس

الصفة: رئيس قطاع الفرقات والمبيعات

الصفة: مدير إدارة

الصفة: رئيس قطاع القروض

البنك الأهلي المصري



الصفة: نائب مدير عام - جمهورية الامتراك

العضو للمبيعات

الصفة:

الاسم: أحمد الكرس

أمين الحفظ

الصفة: رئيس قطاع القروض

البنك التجاري الدولي - مصر



الاسم: محمد منور

الصفة: نائب مدير عام - جمهورية

الامتراك

الصفة: مدير إدارة القروض المشتركة

المستشار القانوني لعملية التوريق



الدريني وشركاه
للمحاماة والاستشارات القانونية

مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

الصفة: الشريك المؤسس

الاسم: محمد عبد



١٢٢٦٤

المكتب



الصفة: نائب رئيس هيئة إعمار مصر
لمشؤون المالية والإدارة





أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

أ. المحيل ومنشئ محفظة التوريق

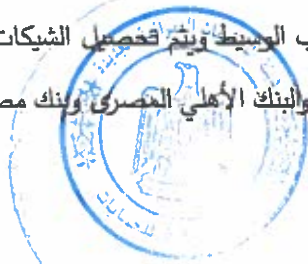
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "الهيئة"، مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ومقرها شارع الحرية - تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل "٢" مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة.

وهي هيئة عامة مختصة في بحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة للدولة.

تمتلك الهيئة قبل ("المدين" أو "المدنين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع ("محفظة التوريق")، طبقاً لعقود التطوير بنظام المشاركة المتعلقة بتخصيص الهيئة للمطورين قطع ارض بغرض إقامة مشروع عمراي متكامل الخدمات بمدينة السادس من أكتوبر والشيخ زايد (يشار إليهم فيما بعد بـ "عقود تطوير الأراضي") وعقد بيع ارض فضاء بمدينة المنصورة الجديدة وعقدي تسوية ودية وتقنين أوضاع، (ويشار إليهم مجتمعين فيما يلي بـ "العقود محل محفظة التوريق") والضمانات الخاصة بالمحفظة المتمثلة في:

(أ) وجود حساب بنكي وسيط، بالنسبة لعقود التطوير مع البنك التجاري الدولي بالنسبة لعقد مشروع شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م ومشروع شركة جيميناى ايجيبت جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أوراد ديفيلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م والبنك الأهلي المصري بالنسبة لمشروع شركة الأهلي للتنمية العقارية ش.م.م وبنك مصر بالنسبة لمشروع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سويديك ش.م.م. (يشار إليهم فيما بعد بـ "المطورون/ين") حيث تقوم الشركات المطورة بسداد إجمالي المستحقات المالية للبنك المسؤول عن إدارة الحساب الوسيط (البنك التجاري الدولي - مصر والبنك الأهلي المصري وبنك مصر) وذلك بإيداع كافة الشيكات والتدفقات النقدية الخاصة بأثمان وأقساط بيع وحدات المشروع في الحساب الوسيط المذكور.

حيث يقوم المطورون بإيداع إجمالي المستحقات (الإيرادات) الخاصة بأقساط بيع الوحدات، سواء نقداً أو شيكات، في الحساب الوسيط ويتم فصل الشيكات في تواريخ استحقاقها من قبل البنك المسؤول عن الحساب (البنك التجاري الدولي - مصر والبنك الأهلي المصري وبنك مصر) بعد إيداع الشيكات في الحساب الوسيط المحيل لتحويل نصيب هيئة المجتمعات



o kash



العمرانية الجديدة من التدفقات النقدية المكونة لمحفظه التوريق فوراً من تاريخ تحويل التدفقات من الحساب الوسيط الي الحساب الخاص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك حتى نهاية عمر الاصدار من حساب الهيئة الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وذلك فيما يخص عقود التطوير بنظام المشاركة.

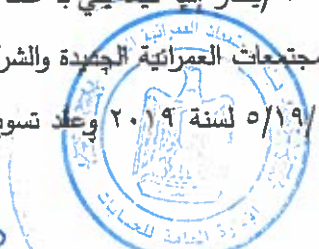
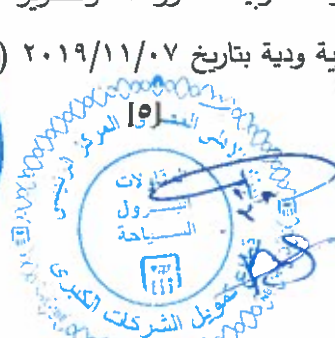
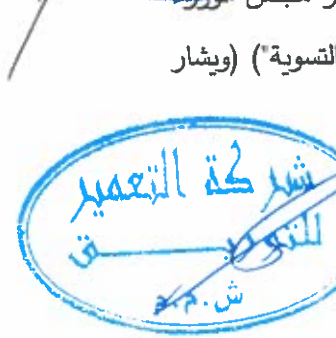
(ب) أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات، مقسمة على أقساط ربع سنوية متساوية يبلغ كل قسط مبلغ ٥١,٠٣٩,٩٢٢.٥ جنيه مصري (فقط واحد وخمسون مليون وتسعة وثلاثون ألف وتسعمائة واثنان وعشرون جنيه مصري وخمسون قرشاً لا غير)، (على ان يضاف اليه عائد يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي وقت السداد وفقاً لما ورد بعقد البيع الابتدائي الخاص بمشروع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م (يشار اليه فيما بعد بـ "عقد البيع").

(ت) شيكين، الاول بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير يستحق في ٢٠٢٠/٠٥/٠٧ والثاني بقيمة ١٢٦,٣١٣,٢٨٩ يستحق في ٢٠٢٠/٠٥/١٢ وذلك بخصوص عقدي تسوية ودية وتقنين أوضاع بخصوص أرض الأول بتاريخ ٢٠١٩/١١/٠٧ والثاني بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م وذلك تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥/١٩/١١/٠٧ لسنة ٢٠١٩ (يشار إليه فيما يلي بـ "عقدي التسوية").

وبموجب عقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٠/٠٤/١٣ مع شركة التعمير للتوريق ش.م.م والمنشور ملخصه في هذه المذكرة حيث تمت حوالة محفظة التوريق إلى شركة التعمير للتوريق وذلك لغرض إصدار سندات توريق الإصدار الرابع في مقابلها. وهي سندات قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل الى أسهم تطرح طرعا خاصا وفقاً لهذه المذكرة.

وحيث أنه بموجب عقود تطوير أراضي بنظام المشاركة منتهية بالتملك والمتعلقة بتخصيص الهيئة للمطورين قطع ارض بغرض إقامة مشروع عمراني متكامل الخدمات بمدينة السادس من أكتوبر والشيخ زايد والمبرمة مع شركة جيميناوى ايجيبت جولبال ديفلوبمنت وشركة أوراد ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٠٤ والسادس من اكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٠١ وماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى ش.م.م بتاريخ ٢٠١٥/٠٥/٢١

اركان بالم للاستثمار العقارى ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٥/٠٥ والأهلي للتنمية العقارية ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/١٥ إليهم فيما يلي بـ "عقود التطوير" وعقد بيع ابتدائي المبرم مع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٨/١٨ (يشار إليه فيما يلي بـ "عقد البيع") وعقدي تسوية ودية وتقنين أوضاع بخصوص أرض بتاريخ ٢٠١٩/١١/٠٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م وذلك تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥/١٩/١١/٠٧ لسنة ٢٠١٩ وعقد تسوية ودية بتاريخ ٢٠١٩/١١/٠٧ (يشار إليه فيما يلي بـ "عقدي التسوية") (ويشار



o bank



إليهم مجتمعين فيما يلي بـ "العقود محل محافظة التوريق" يمتلك المحيل قبل الشركات المدينة (بشار إليهم فيما يلي بـ "المدينين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع.

وتجدر الإشارة الي أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار الرابع لا يوجد عليها أية حقوق أو التزامات للغير، كما تجدر الإشارة الي أن محافظة الحقوق المالية محل هذا الإصدار يبلغ اجمالي قيمتها ٢٥,٠٩٩,١٢٦,٥٧٠ جنيه مصري (فقط خمسة وعشرون مليار وتسعة وتسعون مليون ومائة وستة وعشرون ألف وخمسمائة وسبعون جنيهاً مصرياً)

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

١. اسم الشركة:

شركة التعمير للتوريق (ش.م.م.)

٢. تاريخ التأسيس:

٢٠٠٩/٣/٢٥

٣. الشكل القانوني:

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

٤. غرض الشركة:

غرض وحيد يتمثل في توريق الحقوق المالية الأجلة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

٥. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

سجل تجاري رقم (٥٨٧٢٢٣) - جنوب القاهرة - بتاريخ ٢٥/٣/٢٠٠٩ والمجدد بتاريخ ١٩/٠٦/٢٠١٩.

٦. المركز القانوني وخطوات المراسلات:



bank



مقرها الرئيسي: عمارات ٢٣ يوليو - ميدان العباسية - القاهرة.

تليفون: ٠٢٢٦٨٤٥٩٧٢ / ٠٢-٢٤٨٧٢٣٣١

٧. مسئول علاقات المستثمرين:

الأستاذ/ أحمد الليثي

عنوان: عمارات ٢٣ يوليو - ميدان العباسية - القاهرة.

تليفون: ٠٢٢٦٨٤٥٩٧٢

بريد الإلكتروني: a.ellaihy@taamir-sec.com

٨. المسئول عن التحصيل:

- الأستاذ/ أكرم سعد محمد

- مدير عام إدارة الاستثمار والنقد الأجنبي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

- Akramsaad23@gmail.com

٩. رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:

ترخيص رقم (٥١٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٣ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية والترخيص بإصدار سندات توريق

'إصدار الرابع' بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥٥) لسنة ٢٠٢٠ الصادر بتاريخ

٢٠٢٠/٠٣/٢٢

رأس المال المصدر والمدفوع:

(٢٥,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط خمسة وعشرون مليون جنية مصري لا غير).

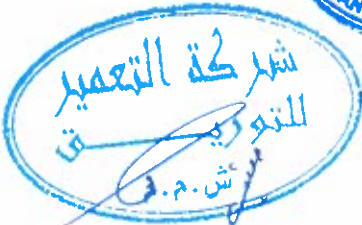
١٠. عدد وأنواع الأسهم المصدرة:

(٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للسهم الواحد.

١١. مراقبا حسابات شركة التعمير للتوريق:



(٢٢٦٤)





السيد الأستاذ/ حازم عبد التواب (سجل مراقبي الحسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٣) مراقب الحسابات من مكتب حازم عبد التواب زميل جمعية المحاسبين والمراجعة المصرية س.م.م رقم ١١٠٤٧، والكائن في برج القانونيين، كرنيش النيل، المعادي، بجوار مستشفى النيل البدراوي - القاهرة والجهاز المركزي للمحاسبات.

١٢. المستشار القانوني:



٤٦٦٦٠

١٣. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "التعمير للتوريق ش.م.م." (الإصدار الرابع)، والمنشئة من قبل "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" بإجمالي قيمة السندات ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة قيمتها الحالية تبلغ ١٥,٩٣٥,٨١٣,٤٤٩ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية مدة الإصدار. وتتكون محفظة التوريق من ثمانية عقود لسبعة شركات تطوير عقاري ((٥) عقود تطوير اراضي بنظام المشاركة و(١) عقد بيع ابتدائي مدعوم بشيكات مقسمة علي اقساط ربع سنوية و(٢) عقد تسوية ودية) ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "التعمير للتوريق ش.م.م." وتجدر الإشارة الي أن المحيل يتعهد بتحويل المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٠١ حتي تاريخ غلق باب الإكتتاب وذلك بتحويلها الي حساب الحصيلة لدي امين الحفظ فور نفاذ الحوالة وذلك قبل حصول المحيل علي مقابل الحوالة. وتحظي هذه السندات بضمانة وزارة المالية المصرية والتي تضمن سداد أصل وعائد سندات التوريق في مواعيد استهلاكها وحتى تمام سدادها بالكامل لحملة سندات التوريق في حالة عدم كفاية رصيد محفظة التوريق. وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب، ذات عائد سنوي يصرف نصف سنوياً وتُصدر على ثلاثة شرائح. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً الحفظ القانوني لمحفظة الحقوق الأجلة والمحالة قانوناً والتي تم إمدادها لميريس في مايو ٢٠٢٠ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

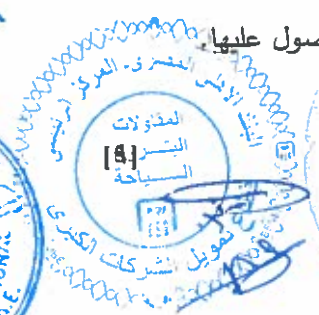


o.k.m



هذا وفي حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات، يلتزم أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي) قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٦) ايام عمل مصرفي بإخطار البنك الأهلي المصري بصفته المفوض من البنك المركزي بحالة العجز للتوجه للبنك المركزي المصري فور اخطاره للخصم بقيمة هذه الالتزامات من حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لخطاب التصريح بالخصم وفي حالة عدم كفاية رصيد حساب الهيئة يتم الخصم من حساب وزارة المالية وذلك طبقاً لخطاب الضمان الصادر من وزارة المالية (المبين بالبند ٨ من بيانات المحفظة المحالة في عقد الحوالة وكذلك مذكرة المعلومات) وخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري لصالح البنك الأهلي المصري. حيث سيقوم البنك المركزي المصري بالخصم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة عدم كفاية رصيد حسابها يتم الخصم من حساب وزارة المالية، وذلك لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار البنك الأهلي المصري له. وتتميز السندات بتعزيز إئتماني داخلي نسبته حوالي ٥٩,٤% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية مدة الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشرائح التالية في السداد الي الشرائح ذات الأولوية في السداد.

تأخذ شركة ميريس في الاعتبار عند منح درجة التصنيف الإئتماني العديد من المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق، ومن ضمنها مخاطر التحصيل ومخاطر عدم السداد ومخاطر قابلية النفاذ و/أو تطبيق العقود (Agreements Enforceability Risk). وكما تم الإشارة إليه في مذكرة المعلومات وعقود التوريق فإن أحد عقود المشاركة المتضمنة في محفظة التوريق (ما يمثل حوالي ١٥% من إجمالي قيمة سندات التوريق) لم يتم صدور القرار الوزاري لتخصيص قطعة الأرض للمطور العقاري كما لم يتم فتح الحساب الوسيط وعلي ذلك يتعهد المحيل بأنه في حالة عدم موافاة أمين الحفظ بعقد الحساب الوسيط المشار إليه قبل يوم ٢٠٢٠/٠٩/٣٠، يقوم المحيل بتقديم خطاب ضمان نهائي غير قابل للرجوع فيه لصالح حملة سندات شركة التعمير والتوريق (الإصدار الرابع) بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير وذلك في موعد أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠. ويشترط الحصول علي موافقة شركة ميريس علي مضمون/مسودة خطاب الضمان قبل إصداره. كما تجدر الإشارة انه في حالة وجود أي متحصلات ناشئة عن ذلك العقد قبل فتح الحساب الوسيط، يتعهد المحيل بتحويلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي - مصر) فور الحصول عليها.



0.4/11/20

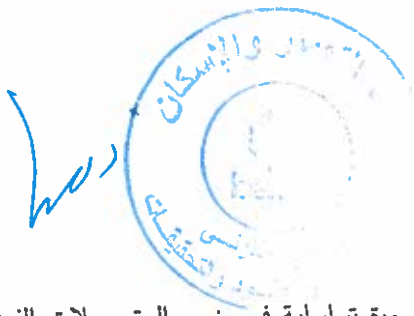


وتري شركة ميريس أنه في حالة عدم إمكانية فتح الحساب الوسيط في الوقت المتفق عليه لأي سبب من الأسباب، فإن ذلك قد يترتب عليه تبعات قانونية، قد تؤثر على التصنيف الائتماني الممنوح. كما تم الأخذ في الاعتبار أن المادة (٢) من عقد الحوالة تنص على أن المحيل يقوم بحوالة محفظة التوريق المملوكة له والتي يضمن وجودها وقت الحوالة إلى المحال إليه، والمبينة أوصافها بالمادة (٣) في عقد الحوالة والذي يقبلها بطريق الحوالة النافذة والناجزة وغير معلقة على شرط والناقلة لجميع الحقوق والمستحقات المحالة بكافة الأوصاف والضمانات المحالة والمقررة لمحفظة التوريق. وكما تشير المادة (٩) من العقد نفسه إلى أنه في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريق محل الحوالة وفقا لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات الواردة بهذا العقد، يلتزم المحيل بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي مقابلها من المبلغ الذي دفعه المحال إليه والمشار إليه أعلاه وذلك دون الإخلال بحق المحال إليه وحملة سندات التوريق في المطالبة بالتعويض عما قد يكون أصابهم من أضرار نتيجة ذلك. ويكون هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا أخفق المحيل في حوالة محفظة التوريق بموجب حوالة نافذة وناجزة في تاريخ نفاذ الحوالة أو إذا تجاوزت نسبة الحقوق غير المطابقة للمواصفات المبينة بهذا العقد (٥%) من إجمالي قيمة الحقوق المكونة لمحفظة التوريق، مع حفظ حق المحال إليه وحملة سندات التوريق في المطالبة بالتعويض، وعلى أن يتم سداد المبالغ الخاصة بحملة سندات التوريق لأمين الحفظ لإضافتها لصالحهم.

ومن ناحية اخرى، أصدرت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعهد آخر غير قابل للإلغاء او الرجوع فيه، بخصوص الدعوى القضائية المتعلقة بأحد عقود التطوير والمؤرخ في ٢٠١٩/٠٤/٠٤، بتحمل قيمة التدفقات النقدية الخاصة بهذا العقد وذلك من حسابها الخاص في حالة صدور حكم المحكمة ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وفي جميع الأحوال، إذا ما تم الإخلال بأي من التعهدات الصادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمذكورة في نشرة الإكتتاب وعقود الإصدار، فإن شركة ميريس سوف تراجع التصنيف الائتماني وقد تضعه قيد إعادة النظر وما قد يترتب عليه من تبعات علي درجة التصنيف الائتماني.





وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم الي ثلاثة شرائح، وتستهلك شهرياً بصورة تسلسلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة كما يلي.

الشريحة الأولى (أ): تبلغ قيمتها ٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA. (sf) + وهي تمثل ٢٦% من قيمة الإصدار. ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (أ) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريد ولمدة حددا الأقصى (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، وهي ذات عائد ثابت مرتبط بعائد أذون الخزانة (١٨٢ يوم بعد الضريبة) بالإضافة الي هامش ربح بنسبة ٠,٥٠%، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١٠,٩٠% سنوياً ويصرف نصف سنوياً ، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون.



الشريحة الثانية (ب): تبلغ قيمتها ٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA (sf) -. وهي تمثل ٦٢% من قيمة الإصدار. ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ب) نصف سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريد ولمدة حددا الأقصى (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد أذون الخزانة (١٨٢ يوم بعد الضريبة) بالإضافة الي هامش ربح بنسبة ٠,٧٠%، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١١,١٠% سنوياً ويصرف نصف سنوياً، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون.

الشريحة الثالثة (ج): تبلغ قيمتها ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة A (sf). وهي تمثل ١٢% من قيمة الإصدار. ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ج) نصف سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريد ولمدة حددا الأقصى (١٨٢) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد أذون الخزانة (١٨٢ يوم بعد الضريبة) بالإضافة الي هامش ربح بنسبة ٠,٨٠%، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١١,٢٠% سنوياً ويصرف نصف سنوياً، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون.





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

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

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

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



١٤. موافقة الجمعية العمومية غير العادية على الإصدار:

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٣ على إصدار سندات توريق (الإصدار الرابع) إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للسداد المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة لا تزيد عن ٧ سنوات بحد أقصى ١٠ مليار جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ١٠٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك نصف سنوياً كالاتي:

- الشريحة الأولى (أ): بقيمة ٢.٦ مليار جنيه مصرياً و بعائد سنوي متغير يبلغ ٠.٥٠% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة وبعاد تسعيره كل ستة أشهر ومدتها ٣٦ شهر وقابلية التحويل إلى أسهم و قابلة للتداول و للاستدعاء المعجل بدايه من الشهر الرابع عشر.
- الشريحة الثانية (ب): بقيمة ٦.٢ مليار جنيه مصرياً وبعائد سنوي متغير يبلغ ٠.٧٠% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة وبعاد تسعيره كل ستة أشهر ومدتها ٦٠ شهر وقابلية التحويل إلى أسهم و قابلة للتداول و للاستدعاء المعجل بدايه من الشهر الرابع عشر.





- الشريحة الثالثة (ج): بقيمة ١.٢ مليار جنيها مصريا وبعائد سنوي متغير يبلغ ٠.٨٠% علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة ومدتها ٨٤ شهر قابلة للاستدعاء المعجل بدايه عن الشهر الرابع عشر.

ويتم طرح ١٠٠% من السندات طرأ خاصاً على أن تكون هذه السندات مقابل محفظة توريق تبلغ قيمة التدفقات النقدية الإجمالية ٢٥,٠٩٩,١٢٦,٥٧٠ جنيه مصري (فقط خمسة و عشرون مليار وتسعه وتسعون مليون ومائه وستة وعشرون الفا وخمسمائه سبعون جنيها مصريا) لمدة سبعة سنوات تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب قيمتها الحالية مبلغ ١٦,٠٣٢,٩٨٦,٧٧٦ جنيه مصري (فقط ستة عشر مليار واثنان وثلاثون مليون وتسعمائه وستة وثمانون الفا و سبعمائه و ستة وسبعون جنيها مصري لاغير) وفقا لتقرير مراقبا حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم متغير يتراوح بين ١١.٠٦% و ١١.١٥% شهريا ولمدة (٧) سنوات (عمر الإصدار) يحسب شهريا بناء على المتوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الثلاثة (أ، ب، ج) والذي يستحق لحملة السندات نصف سنوياً بناءً على الرصيد القائم للسندات و بعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق و مكوناتها تأثير كلاً من العمولات والمصاريف المقدرة و التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في كلا من معدلات السداد المعجل (من قبل المدينين) الإخفاق ومصاريف لإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظة المحالة و مكوناتها و حتى نهاية عمر الإصدار ١٥,٩٣٥,٨١٣,٤٤٩ (فقط خمسة عشر مليار وتسعمائة و خمسة وثلاثون مليون وثمانمائة و ثلاثة عشر الفا و اربعمائه و تسعة و اربعون جنيه مصري لا غير)

وقد تم تفويض السيد رئيس مجلس إدارة الشركة أو من يفوضه في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واتخاذ كافة الإجراءات والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام إصدار سندات التوريق (الإصدار الرابع) وبما في ذلك إبرام عقد حوالة محفظة عقد تسويه في بيع الأراضي وعقود التطوير بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها محيل محفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق و ضمانات، و كذلك إجراء أى تعديلات لعقود معلومات الطرح الخاص بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك اعتماد مذكره معلومات الطرح الخاص التي سيتم الطرح بناءً عليها.

١٥. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة:

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.





١٦. الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المحققة من محفظة التوريق:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (يشار إليه فيما يلي في هذا البند بـ "المحصل") بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين شركة التعمير للتوريق ش.م.م (يشار إليه فيما يلي هذا في البند بـ "شركة التوريق") بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/١٣ يلتزم المحصل بموجبه بالآتي:

(أ) بتحصيل حقوق شركة التوريق نيابة عنه وما يرتبط بها من التزامات في مواجهة المدينين وذلك وفقا لطرق التحصيل الواردة بعقد الخدمة والتحصيل وتوريد تلك الحصيلة فورا من تاريخ التحصيل إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ - البنك التجاري الدولي - مصر والذي قامت شركة التعمير للتوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ الجاهة المؤرخ ٢٠٢٠/٠٤/١٣.



(ب) تتم عملية التحصيل بالنسبة:

عقود التطوير بنظام المشاركة عن طريق إيداع المطور الإيرادات الناتجة عن بيع الوحدات وتحويلها إلى الحساب الوسيط. حيث يلتزم البنك المسئول عن الحساب (البنك التجاري الدولي والبنك الأهلي المصري وبنك مصر) بتحويل نصيب كلاً من الطرفين (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمطور) إلى الحساب الفرعي الخاص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والحساب الفرعي الخاص بالمطور حسب نصيب كل منهما المتفق عليه بالعقد. وتلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحويل نصيبها من حسابها الخاص إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحويل البنك المسئول عن الحساب الوسيط لنصيبها.

في حالة تأخر المطور عن سداد أي مبالغ مستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تواريخ استحقاقها الموضحة بالعقد، يكون السداد محمل بسعر فائدة البنك المركزي المصري عن الاقتراض بالإضافة إلى غرامة تأخير تطبيق من تاريخ استحقاق المبالغ وحتى تاريخ السداد الفعلي.

في حالة عدم استيفاء نصيب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المتفق عليها بكل عقد تطوير في نهاية السنة المالية الخاص بكل عقد، تلتزم الشركة المطورة بسداد الفارق المطلوب وإتمام التسوية المطلوبة للوصول إلى الدفعة السنوية المتفق عليها وفي حالة التأخير عن السنة يكون السداد محمل بفائدة البنك المركزي.



o.kam



يعتبر العقد المبرم بين الهيئة والمطور منتهياً من تلقاء نفسه بموجب إخطار كتابي بالانتهاء من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في حالة إخلال الشركة وإخفاقها في تحقيق وأداء أى من إلتزامات أو الأحكام أو الشروط أو الضمانات أو التعهدات الواردة بالعقد واستمرار حالة الإخلال دون معالجة خلال فترة مناسبة تحددها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. من التزامات المطور، على سبيل المثال وليس الحصر، الإلتزم بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لما هو محدد بكل عقد تطوير. وفي حالة فسخ العقد أو إنهاءه أو الإستقطاع، على الشركة ان تقوم بإزالة المنشآت التي أقامت على الأرض وذلك خلال ٦٠ يوم من تاريخ إخطاره وإلا قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإزالة المنشآت على حساب الشركة، ويجوز لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الإبقاء على المنشآت التي اقيمت في حالة إمكانية الاستفادة منها.

بالنسبة لعقد البيع، فهي أقساط ربع سنوية يتم سدادها من المدين في المواعيد المبينة بالعقد. واما فيما يخص عقدي التسوية، فهي تتمثل في تحصيل المحصل لشيكين الأول بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري يستحق في ٢٠٢٠/٠٥/٠٧ والثاني بقيمة ١٢٦,٣١٣,٢٨٩ جنية مصري يستحق في ٢٠٢٠/٠٥/١٢. (تم تحصيلهم وسيتم ايداعهم ضمن المبالغ المحصلة فعليا الى حساب الحصيله لدى امين الحفظ قبل سداد مقابل الحوالة).



في حالة تأخر المدين عن سداد أي قسط من الأقساط عن موعد استحقاقه بالنسبة لعقد البيع، يلتزم المدين بسداد غرامة تأخير تعادل متوسط عائد الأيداع والاقراض المعلن من البنك المركزي في حينه وذلك عن المدة من تاريخ استحقاق القسط وحتى تاريخ سداد، فإذا حل موعد القسط التالي دون السداد تحل باقي الأقساط تلقائياً، فإذا امتنع المدين عن السداد يحق للمحصل اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة الي تنبيه او اذار او اللجوء الي القضاء .

في حالة إخلال الشركة المدينة وامتاعها عن السداد، يحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اللجوء إلى القضاء ودون الإخلال بحقوق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي نصح عليها القانون ولا يحق للشركة المدينة المطالبة بتكاليف المباني أو المنشآت التي قد تكون أقامتها على الأرض ولا يحق لها إسترداد تأمين دخول المزداد أو ما تم سداه كمصاريف إدارية أو لصالح مجلس أمناء المدينة ويتم خصم مقابل إشغال سنوي للأرض عن فترة يمانها بحوزته بواقع ٠,٥% من إجمالي القيمة البيعية للأرض سنوياً تحتسب من تاريخ استلام الأرض وحتى تاريخ استردادها لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.





٤٦٦٠

بالنسبة لعقدي التسوية، في حالة التأخير في سداد القسط المستحق علي الشركة، يتم احتساب غرامة تأخير على المبلغ المتأخر في سداد من تاريخ الاستحقاق حتي تاريخ السداد الفعلي وفقا لسعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي.

يلتزم المحيل بتحويل المبالغ الناتجة عن تحصيل تلك الشركات الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل علي مقابل الحوالة.

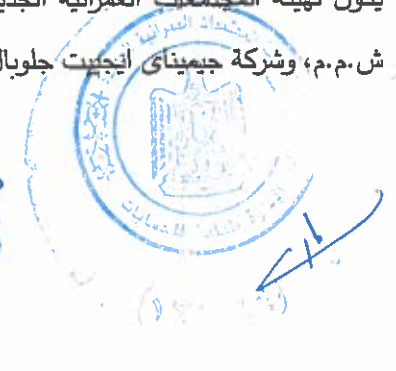
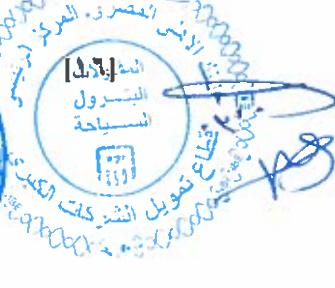
في حالة اخلال الشركة المدينة بالتزاماتها، والتي على سبيل المثال وليس الحصر، التزامها بسداد الأقساط المستحقة عليها والتي صدر في شأنها أوراق تجارية (شيكات) بالأقساط المستحقة، يتم اتخاذ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للإجراءات القانونية والقضائية ضد الشركة المدينة.

في حالة اعتبار عقد التطوير بالمشاركة وعقد البيع الابتدائي وعقدي التسوية مفسوخاً من تلقاء نفسه يتم إستصدار أمر من قاضي الأمور المستعجلة بسحب الأرض من المدين وإعادة بيعها / تخصيصها وتوريد صافي الحصيلة فوراً لحساب حصيلة محطة التوريق لدى أمين الحفظ لإستيفاء المديونية القائمة على المدين، فإذا ما أوفت هذه الحصيلة بالتزامات المدين المستحقة عليه لصالح العميل في يوم توريد هذه الحصيلة وفقاً لشروط عقد التطوير بالمشاركة وعقد البيع الابتدائي وعقدي التسوية سيتعين على المحصل أن يرد أي مبلغ متبقي إلى المدين وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن.

وفقاً لما ورد بعقود التطوير فإنه في حالة انخفاض وعدم تغطية المتحصلات المتوقعة لنصيب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (المحيل) من إيرادات بيع الوحدات عن الحد الأدنى بنهاية كل سنة كما هو موضح بكل عقد، يلتزم المطور بسداد الفرق للهيئة (المحيل) للوصول الي الدفعة السنوية المبينة بالعقد.

يحظر على الشركة المدينة التصرف الناقل للملكية في المساحة موضوع العقد كلها أو جزء منها أو الدخول بها كحصاة عينية في أى مشروع إلا بعد سداد كامل الثمن وإقامة المشروع عليها والحصول على موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة المخالفة يحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلغاء التعاقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار وصدور حكم قضائي بحسب تطبيق قواعد الإلغاء.

يكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حق إمتياز على الأرض محل العقد بالنسبة (لعقد شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م، وشركة جيمي ناي انجيت جولبال ديفلوبمنت وشركة أورا ديفلوبرز للاستثمار العقاري، وشركة السادس من أكتوبر للتنمية



o-farah



والاستثمار (سوديك) وشركة اركان بالم للإستثمار العقاري) وما يقام عليها من منشآت بالنسبة للمبالغ المستحقة لها والمتبقية في ذمة الشركة من ثمن البيع وغيره من المستحقات، كما أن دين الشركة غير قابل للتجزئة، فكل جزء من الأرض ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته، ولا تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنقل ملكية الارض إلا بعد قيام الشركة بسداد كامل الثمن من أقساط وغيرها من مصاريف تتعلق بتنفيذ العقد وتنفيذ المشروع.

(ت) يكون للمحصل - تنفيذاً لشروط عقود تطوير الأراضي وعقد البيع وعقدي التسوية - في حالة تأخر المدين عن الوفاء بأي قسط في ميعاد إستحقاقه على النحو الوارد بعقود تطوير الأراضي وعقد البيع وبناء على تصريح كتابي مسبق من شركة التوريق - القيام بالآتي:

- 1- إبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين وذلك في حالة امتناع أي من المدينين عن دفع الأقساط السنوية المستحقة او إخلاله في دفع جزء منها بالنسبة لعقود التطوير بالمشاركة، وسداد الشيكات المقدمة من المدينين في تواريخ استحقاقها بالنسبة لعقد البيع الابتدائي وعقدي التسوية، والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود تطوير الأراضي وعقد البيع للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها فور تحصيلها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود تطوير الأراضي وعقد البيع محل المحفظة وتوريدها إلى أمين الحفظ فور تحصيلها.
- 2- فور قيام المحصل بالتحصيل المباشر بالنسبة لعقد البيع وعقدي التسوية والتحصيل الغير مباشر بالنسبة لعقود التطوير فيتم توريد - إلى أمين الحفظ - قيمة الأقساط المتبقية من ثمن الأراضي التي تحل آجالها فوراً دون حاجة لإذار أو تنبيه نتيجة لإخلال المدينين بالسداد طبقاً لأحكام عقود تطوير الأراضي وعقد البيع وعقدي التسوية.
- 3- اعتبار عقود التطوير وعقد البيع مفسوخاً من تلقاء أنفسهم واستصدار أمر من قاضي الأمور المستعجلة بسحب الارض من المدين وإعادة بيعها وتوريد صافي حصيلة البيع فوراً لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لاستيفاء المديونية القائمة على المدين، فإذا ما أوفت هذه الحصيلة بالتزامات المدين المستحقة عليه في يوم توريد هذه الحصيلة وفقاً لشروط عقود تطوير الأراضي وعقد البيع وكذلك أي تعويضات أو غرامات ينص عليها عقود تطوير الأراضي أو عقد البيع، سيتعين على المحصل أن يرد أي مبلغ متبقي إلى المدين وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن.

(ج) في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات، يلتزم أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي) قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد مندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف



o bank



ب (٦) أيام عمل مصرفي بإخطار البنك الأهلي المصري بصفته المفوض من البنك المركزي بحالة العجز للتوجه للبنك المركزي المصري فور إخطاره للخصم بقيمة هذه الالتزامات من حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة عدم كفاية رصيد حسابها يتم الخصم من حساب وزارة المالية وذلك طبقاً لخطاب الضمان الصادر من وزارة المالية (المبين بالبند ٨ من بيانات المحفظة المحالة) وخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري لصالح البنك الأهلي المصري. حيث يقوم البنك المركزي المصري بالخصم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة عدم كفاية رصيد حسابها يتم الخصم من حساب وزارة المالية، وذلك لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ إخطار البنك الأهلي المصري له.

(د) كذلك يلتزم المحصل بإمساك دفاتر حسابات مستقلة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وعن أية محفظة توريق أخرى قد يكون قد أبرم أو ستبرم مستقبلاً وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته المنصوص عليها بعقد الخدمة والتحصيل.

(هـ) بالإشارة إلى عقد التطوير بنظام المشاركة المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٥/٠٥ بمساحة ٢٠٥ فدان بمدينة الشيخ زايد، تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها محيل محفظة التوريق (الإصدار الرابع) في حالة عدم موافاة أمين الحفظ بعقد الحساب الوسيط الخاص بمشروع شركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م قبل يوم ٢٠٢٠/٠٩/٣٠ بتقديم خطاب ضمان نهائي غير قابل للرجوع فيه صادر لصالح حملة السندات شركة تعميم للتوريق (الإصدار الرابع) وفقاً للصيغة التي سيتم الاتفاق عليها مع جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جم (مليار وخمسمائة وواحد وأربعون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك في موعد أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠.

علي أنه في حالة وجود أي متحصلات ناشئة عن عقد التطوير الخاص بشركة أركان بالم ش.م.م، تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي - مصر) فور الحصول عليها وذلك لحين تقديم عقد الحساب الوسيط المبرم بشأن مشروع شركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م. (و) يتعهد ويلتزم المحصل تعهد غير قابل للإلغاء أو للرجوع فيه، بتحويل التدفقات النقدية الخاصة بعقد التطوير بنظام المشاركة محل محفظة التوريق إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فوراً من تاريخ تحويل البنك المسئول عن إدارة الحساب الوسيط لنصيب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من الحساب الوسيط إلى الحساب الخاص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك حتى نهاية عمر الإصدار وذلك فيما يخص الحسابات الوسيطة المفتوحة لهذا الغرض بالبنوك المسئولة عن إدارة كل حساب وسيط (البنك التجاري الدولي والبنك الأهلي المصري وبنك مصر)، على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو شركة التعمير للتوريق لصالح حملة السندات.

شركة التعمير
ش.م.م



o. Farouk



من المتفق عليه أنه يجوز لشركة التعمير للتوريق في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته ان تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وذلك بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية.

ويعد المحصل - طبقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل - في حالة إخلال في أي من الحالات الآتية:

- (أ) قيام المحصل بإخلاله بأي من التزاماته الجوهرية بموجب العقد،
- (ب) إخلال المحصل بأي من مديونيته القائمة تجاه البنوك الدائنة ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة،
- (ج) إذا أصبح المحصل بمقتضى حكم نهائي معسراً أو مفلساً، أو إذا أقر كتابة بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند استحقاقها،
- (د) قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس،
- (هـ) إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائي أو مصف على أصوله أو إذا أوقع حجز على أي من تلك الأصول، أو إذا تم التنفيذ على أي من أصول المحصل بموجب رهن أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنة، أو
- (و) في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات الناشئة عن عقود تطوير الأراضي وعقد البيع محل محفظة التوريق (٥٠) % من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق.

١٧. أمين الحفظ:

البنك التجاري الدولي - مصر - ش.م.م. سجل تجاري رقم ٦٩٨٢٦ - الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة التعمير للتوريق بتاريخ ١٣/٠٤/٢٠٢٠ والمرخص له بالقيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠/٨/٢٠٠٢.

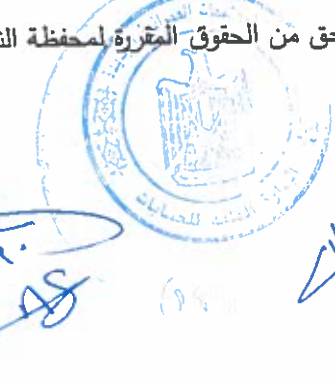
١. التزامات أمين الحفظ

يتعهد أمين الحفظ بالالتزام بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما فيما يتعلق بواجباته والتزاماته الواردة في عقد أمين الحفظ وعدم قيامه بأعمال تخل بحقوق حملة السندات حيث يلتزم أمين الحفظ بما يلي:

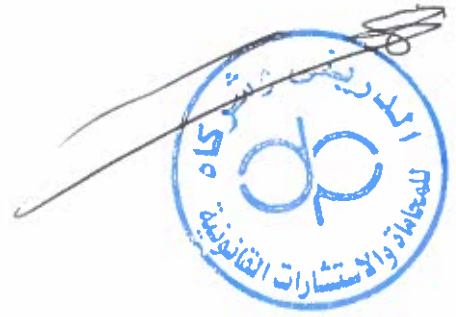




- حفظ وإمسك حسابات محفظة التوريق وإدارتها باسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في تنفيذ أوامر شركة التعمير للتوريق أثناء أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق على أن تكون تلك الحسابات منفصلة ومستقلة عن حسابات أمين الحفظ الخاصة بنشاطه المعتاد.
- أية حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر شركة التعمير للتوريق يكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافته (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليه فيه) في حساب حصيلة محفظة التوريق، بما في ذلك الوفاء المعجل لأقساط عقود تطوير الأراضي وعقد البيع المكونين لمحفظة التوريق.
- أي عملية على حسابات محفظة التوريق يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة (التسليم الرسمي أو الفاكس أو الإيميل) من شركة التعمير للتوريق أو من توكله أو تفوضه بذلك.
- يقوم أمين الحفظ بإخطار شركة التعمير للتوريق (أو من يفوضه أو يوكله) بعد تنفيذ أي عملية على أي من حسابات محفظة التوريق طبقاً للتعليمات الصادرة منه مباشرة أو من وكيله أو من يفوضه. وإذا لم تعترض شركة التعمير للتوريق على الأرصدة الواردة في كشوف حسابات محفظة التوريق في خلال خمسة (٥) أيام عمل مصرفي من تاريخ إرسالها، فإنه يعتبر قابلاً لها ومتأزلاً عن الاعتراض عليها في مواجهة أمين الحفظ في حدود ما ورد بها.
- عدم قيام أمين الحفظ بتسجيل أي عملية في حسابات محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة التعمير للتوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.
- إخطار الإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التعمير للتوريق بإيداع المستندات المنوه عنها بالبند رقم (٢) التالي لدى أمين الحفظ وذلك خلال ٣ أيام من تاريخ إيداع هذه المستندات لدى أمين الحفظ.
- سداد القيمة الاسمية لسندات التوريق من حساب حصيلة محفظة التوريق المخصص لسداد أصل سندات التوريق والعائد المقرر عليها من حساب المحفظة المخصص لسداد العائد على سندات التوريق في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات بناء على التعليمات الصادرة في حينه من شركة التعمير للتوريق (أو من يوكله أو يفوضه).
- في حالة عدم قيام شركة التعمير للتوريق أو من يمثله قانوناً بإصدار تعليمات بشأن اتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة لمحفظة التوريق المملوكة له، فإنه يجوز لأمين الحفظ أن يقوم باتخاذ أي إجراء وفقاً لما



okand



بقرره في حدود قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وبدون أي مسؤولية على امين الحفظ. ويلتزم امين الحفظ بإخطار شركة التوريق عما قام به من إجراءات وذلك خلال ثلاث أيام من تاريخ القيام بهذا الاجراء ولا يحق لشركة التوريق الرجوع على البنك بالتعويض المادي أو المعنوي جراء هذا الإجراء سواء في حالة حدوث ضرر من عدمه.

- رد فائض المحفظة إلى المحيل (طبقاً لعقد حوالة محفظة التوريق) عند انتهاء مدة سندات التوريق وبعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد - أو سدادها سداداً كلياً معجلاً أيهما أقرب.
- إخطار شركة التوريق في حالة وجود أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات قبل ميعاد تسديد الكوبون بعشرة أيام عمل مصرفي وذلك طبقاً للمادة (٩) من عقد الخدمة والتحصيل.
- في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات، يلتزم امين الحفظ (البنك التجاري الدولي) قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٦) ايام عمل مصرفي بإخطار البنك الأهلي المصري بصفته المفوض من البنك المركزي بحالة العجز للتوجه للبنك المركزي المصري فور اخطاره للخصم بقيمة هذه الالتزامات من حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة عدم كفاية رصيد حسابها يتم الخصم من حساب وزارة المالية وذلك طبقاً لخطاب الضمان الصادر من وزارة المالية (المبين بالبند ٨ من بيانات المحفظة المحالة) وخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري لصالح البنك الأهلي المصري. حيث يقوم البنك المركزي المصري بالخصم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة عدم كفاية رصيد حسابها يتم الخصم من حساب وزارة المالية وذلك للحد من هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار البنك الأهلي المصري له.



- متابعة الحصول علي خطاب ضمان لصلاح حملة السندات بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا تحيد (مليار وخمسمائة وواحد و أربعون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك في حال عدم تسليم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لأمين الحفظ صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط قبل ٢٠٢٠/٠٩/٣٠ وفقاً للتعهد الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتسليم أمين الحفظ خطاب ضمان لصلاح حملة السندات بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير (مليار وخمسمائة وواحد و أربعون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك في مؤخره أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠.



o.kad



- يلتزم أمين الحفظ بأن يمك حسابات مستقلة لمحفظه التوريق عن جميع الحسابات الأخرى لديه ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين بعضها البعض أو أية حسابات أخرى وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالآتي:

- إمساك حساب لحصيلة محفظه التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- إمساك حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة محفظه التوريق.

كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الاستحقاق.
- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي إستحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.

- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاوله نشاط متابعة حسابات محفظه التوريق.

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

يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقبي حسابات أمين الحفظ عن محفظه التوريق وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية ويتم إخطار شركة التعمير للتوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني به على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية وأية تعديلات تطرأ عليهما. مع الإخذ في الاعتبار





إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالتسليم الرسمي وبالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أية تغييرات على العقود الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار الرابع والحسابات محافظ التوريق الأخرى السابقة والمستقبلية والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء إلتزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

يلتزم أمين الحفظ باستخدام حصيلة محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف المشار إليها في مذكرة معلومات الطرح الخاص هذه بناءً على عقد الحفظ وإدارة الأوراق المالية وعلى أمين الحفظ إخطار شركة التعمير للتوريق وشركة التصنيف الإئتماني وجماعات حملة سندات والهيئة العامة للرقابة المالية وذلك فور إخطار المحصل بحدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في التواريخ المقررة لذلك.

لا يكون إنهاء الإتفاق المبرم بين شركة التوريق وأمين الحفظ أو تعديل شروطه نافذاً ومنتجاً لآثاره إلا بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتماني وجماعات حملة سندات التوريق.

ويقوم أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق في حينه (أو من توكله أو تفوضه في ذلك) -بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه في أذون للخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي وفقاً لما نصت عليه اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.



٢. المستندات المودعة لدى أمين الحفظ:

تلتزم شركة التعمير للتوريق بإيداع المستندات التالية لدى أمين الحفظ خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الإكتتاب في المستندات بالكامل (تاريخ نفاذ الحوالة):

١- نسخة أصلية من عقد الحوالة المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحيل وشركة التعمير للتوريق ش.م.م بصفتها المحال إليه المؤرخ ١٣/٠٤/٢٠٢٠.





٢- نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التعمير للتوريق ش.م.م وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحصل والملتزم بتحصيل الحقوق محل محافظة التوريق.

٣- أصول الإتفاقات المنشئة للحقوق محل محافظة التوريق والمتمثلة في عقود التطوير بنظام المشاركة منتهية بالتملك وعقد البيع ابتدائي وعقدى تسوية ودية.

٤- المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتعلقة بعقود التطوير:

- صورة طبق الأصل من عقود الحساب بنكي الوسيط، بالنسبة لعقود التطوير بالمشاركة الخاصة بمشروع شركة جيميناى ايجيبت جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أورا ديفيلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م المبرم مع البنك التجارى الدولي وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك ش.م.م المبرم مع بنك مصر وشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م المبرم مع البنك التجارى الدولي وشركة الأهلي للتنمية العقارية ش.م.م المبرم مع البنك الأهلي المصري، حيث تقوم الشركات المطورة بسداد إجمالي المستحقات المالية للبنك المسؤول عن إدارة الحساب وذلك بإيداع كافة الشيكات والتدفقات النقدية الخاصة بأثمان وأقساط بيع وحدات المشروع في الحساب المذكور.

وتقوم الشركات المطورة بإيداع إجمالي الإيرادات الخاصة بأقساط ثمن بيع الوحدات، سواء نقدا او بشيكات، في الحساب الوسيط ويقوم البنك المسئول عنه بتحويل نصيب كلاً من الطرفين (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمطور) الي الحساب الفرعي الخاص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والحساب الفرعي الخاص بالمطور حسب نصيب كل منهما المتفق عليه بالعقد.

٥- تعهد صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتسليم أمين الحفظ خطاب ضمان بنكي لصالح حملة السندات (الإصدار الرابع) بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير (مليار وخمسمائة وواحد وأربعون مليون جنيه مصري لا غير) في موعد أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠ وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط الخاص بشركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م قبل ٢٠٢٠/٠٩/٣٠.

علي انه في حالة وجود أي متحصلات ناشئة عن عقد التطوير الخاص بشركة أركان بالم ش.م.م، تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحويلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ (البنك التجارى الدولي - مصر) فور الحصول عليها وذلك لحين تقديم عقد الحساب الوسيط المبرم بشأن مشروع شركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م. وفي جميع الاحوال يشترط الحصول علي موافقة جماعة حملة السندات و شركة ميريل علي مضمون/مسودة خطاب الضمان قبل إصداره.





٦- صورة طبق الأصل من بيان الضمانات والتأمينات المقدمة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المحيلة للحقوق المالية لحملة السندات الي هيئة العامة للرقابة المالية والمتضمنة تعهد صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتسليم أمين الحفظ خطاب ضمان بنكي لصالح حملة السندات (الإصدار الرابع) بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير (مليار وخمسمائة وواحد وأربعون مليون جنيه مصري لا غير) في موعد أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠ وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط الخاص بشركة أركان بالم للاستثمار العقاري من قبل ٢٠٢٠/٠٩/٣٠ والمختومة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة المالية.



٧- المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتعلقة بعقد البيع:

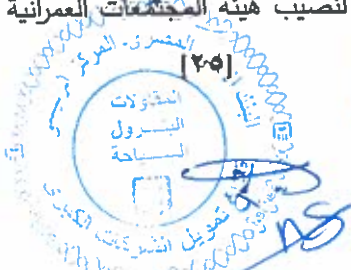
- أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات مقسمة على أقساط ربع سنوية متساوية بالنسبة لعقد البيع الإجمالي الخاص بمشروع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م.
- ٨- المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتعلقة بعقدي التسوية:

- يتم تسليم أمين الحفظ المبالغ الناتجة عن تحصيل الشيكات الخاصة بعقدي التسوية لإيداعهم بحساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل على مقابل الحوالة والخاصة بالشيكات المحصلة والمتمثلة في:

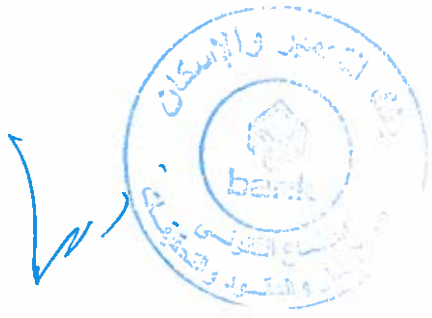
- شيك بقيمة ١٢٦,٣١٣,٢٨٩ جنيه مصري لا غير يستحق في ٢٠٢٠/٠٥/١٢ والخاص بعقد تسوية ودية وتقنين أوضاع بخصوص أرض بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م وذلك تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥/١٩/١١/٠٧ لسنة ٢٠١٩.
- شيك بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير ويستحق في ٢٠٢٠/٠٥/٠٧ الخاص بعقد تسوية ودية وتقنين أوضاع بخصوص أرض بتاريخ ٢٠١٩/١١/٠٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م

على ان يلتزم المحيل بتحويل المبالغ الناتجة عن تحصيل تلك الشركات الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل علي مقابل الحوالة.

- أصل تعهد صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة غير قابل للإلغاء او للرجوع فيه، بتحويل التمتعآت النقدية الخاصة بعقود التطوير بنظام المشاركة محل محفظة التوريق الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فوراً من تاريخ تحويل البنك المسئول عن إدارة الحساب الوسيط لنصيب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من الحساب الوسيط الي الحساب



Handwritten signature



الخاص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك حتى نهاية عمر الإصدار وذلك فيما يخص الحسابات الوسيطة المفتوحة لهذا الغرض بالبنوك المسؤولة عن إدارة كل حساب وسيط (البنك التجاري الدولي والبنك الأهلي المصري وبنك مصر)، على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو شركة التعمير للتوريق لصالح حملة السندات.

- ١٠- تعهد صادر من المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بتنفيذ كافة الإشتراطات المشار إليها بخطاب السيد وزير المالية المؤرخ ٢٠١٩/٠٩/١٤ وبالإخص استخدام مقابل الحوالة في إنشاء مدن الجيل الرابع (العلمين الجديدة، العاصمة الإدارية الجديدة، المنصورة الجديدة، غرب قنا، غرب أسيوط). على أن يعتبر هذا التعهد شريطة تقديم وزارة المالية ضمانا تضمن بالتضامن مع المحيل في سداد أصل سندات التوريق وعاندها في مواعيد استحقاقها حتى تمام سدادها بالكامل.
- ١١- تعهد صادر من المحيل نهائياً غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه باستمرار تنفيذ كافة إلتزاماته بعقود المشاركة محل محفظة التوريق وذلك لضمان استمرار قيام المدينين بسداد المستحقات المالية محل محفظة التوريق وبالأخص إلتزام المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بتنفيذ أعمال البنية الأساسية وتوصيل المرافق العامة بالمشاريع محل هذه العقود.
- ١٢- تعهد صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه، بخصوص الدعوى رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) قضائية المتعلقة بعقد التطوير المبرم مع شركة جيميناي ايجبت جلوبال ديفيلوبمنت ش.م.م وشركة أورا ديفلورز ايجيبب للاستثمار العقاري ش.م.م والمؤرخ في ٢٠١٩/٠٤/٠٤، بتحمل قيمة التدفقات النقدية الخاصة بهذا العقد وذلك من حسابها الخاص في حالة صدور حكم المحكمة ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ١٣- إقرار مزيل بختم شركة التوريق يصرح بموجبه للبنك بتسليم الجهة المسؤولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لعملية التحصيل وكذلك جميع الأوراق المالية اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل وفقا لعقد الخدمة والتحصيل.
- ١٤- صورة ضوئية (طبق الأصل) من مذكرة المعلومات الخاصة بالإكتتاب في سندات التوريق الاصدار الرابع مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
- ١٥- مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لشركة التعمير للتوريق ش.م.م وصورة من قانون تأسيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

١٦- صورة ضوئية من محاضر استلام الأراضي موضوع عقد البيع الابتدائي وعقود التطوير بنظام المشاركة وعقدى التسوية المذكورين اعلاه والموقعين بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركات المدينة.

١٧- صورة ضوئية من القرار مجلس الوزراء رقم ٥/١٩/١١/٠٧ لسنة ٢٠١٩ بخصوص الموافقة على ابرام عقدى تمويل بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م.



١٨



١٨- صورة ضوئية من الخطاب الصادر من وزارة المالية لصالح هيئة المجتمعات العمرانية بخصوص اصدار سندات توريق بقيمة عشرة مليار جنيه والتي نصت على موافقة وزارة المالية للخصم من حسابها لدى البنك المركزي المصري لسداد أي عجز في مستحقات حملة السندات في حالة عدم كفاية حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لسداد هذا العجز (ضمانة وزارة المالية).

١٩- أصل خطاب التصريح بالخصم رقم (١٨١) بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٨ الصادر من البنك المركزي المصري لصالح البنك الأهلي المصري.

٢٠- تعهد صادر من البنك الأهلي المصري، بصفته البنك المفوض من البنك المركزي المصري بالقيام بالخصم من حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طرف البنك المركزي المصري وذلك لتغطية كافة الالتزامات المستحقة على الهيئة وفقا للتصريح رقم (١٨١) الصادر من البنك المركزي المصري بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٨، بالقيام بإخطار البنك المركزي المصري بوجود حالة اخلال في سداد مستحقات حملة سندات الإصدار الرابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فور إخطار البنك التجاري الدولي (أمين الحفظ) له وذلك بشأن الخصم من حساب الهيئة لتغطية هذا العجز. كما يعهد البنك بتحويل المبالغ التي سيتم خصها من حساب الهيئة طرف البنك المركزي الي حساب الحصيلة لدى البنك التجاري الدولي فور الحصول عليها، حتى يتسنى للبنك التجاري الدولي بصفته أمين الحفظ بسرعة سداد مستحقات حملة السندات في ميعاد الاستحقاق.

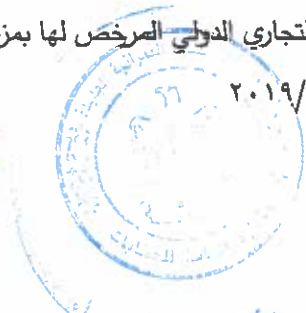
١٨. علاقات مرتبطة:

تساهم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنسبة ٨٠٪ من رأسمال شركة التعمير للتوريق ش.م.م.

١٩. مدير الإصدار وضامن تغطية ومروج الاكتاب

البنك الأهلي المصري المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٩٦٨) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٠٨/٠٧

البنك التجاري الدولي المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٨٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/٢٢





البنك العربي الأفريقي الدولي المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٧٦٦) بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/٠١.

بنك التعمير والإسكان المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٦١٣) لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٥/٠٦/٢٠٢٠.



٢٠. متلقى الاكتتاب:

البنك الأهلي المصري فرع البرج-المركز الرئيسي.

٤٦٦٦٠

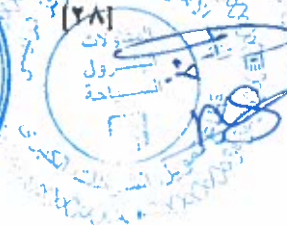
ثانيا: بيانات المحفظة المحالة

١. معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع لصالح المحيل قبل المدينين وذلك بموجب خمس عقود التطوير وعقد البيع الابتدائي وعقدي التسوية والتي تعد الإتفاقات المنشئة للحقوق المحالة وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة. تتمثل هذه الضمانات في:

(أ) وجود حساب بنكي وسيط، بالنسبة لعقود التطوير بالمشاركة الخاصة بمشروع شركة جيميناي ايجيبت جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أورا ديفيلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م والسادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك ش.م.م وماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م والأهلي للتنمية العقارية ش.م.م، حيث تقوم الشركات المطورة بسداد إجمالي المستحقات المالية للبنك المسؤول عن إدارة الحساب وذلك بإيداع كافة الشيكات والإيرادات الخاصة بأثمان وأقساط بيع وحدات المشروع في الحساب المذكور ويتم تحصيل الشيكات في تواريخ استحقاقها من قبل البنك المسؤول عن الحساب بعد إيداع الشيكات في الحساب ويتولي البنك المسؤول عن الحساب تحويل نسبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمطور المذكورة بكل عقد الي الحساب الخاص كل منهما فور إيداع المطور المبالغ المحصلة بالحساب الوسيط، ويتعهد المحصل بتحويل نصيب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من التدفقات النقدية محل محفظة التوريق فوراً من تاريخ تحويل التدفقات النقدية من الحساب الوسيط الي الحساب الخاص بها وذلك حتى نهاية عمر الاصدار من الحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الي حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

(ب) أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات، مقسمة على أقساط ربع سنوية متساوية يبلغ كل قسط مبلغ ٥١,٠٣٩,٩٢٢.٥ جنيه مصري (فقط واحد وخمسون مليون وتسعة وثلاثون ألف وتسعمائة وإثنان وعشرون ألفاً ومئتان وخمسون قرشاً لا غير) (على



o.bank



ان يضاف اليه عائد يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي وقت السداد وفقا لما ورد بعقد البيع الابتدائي الخاص بمشروع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م.
(ت) شيكين، الاول بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير يستحق في ٢٠٢٠/٠٥/٠٧ والثاني بقيمة ١٢٦,٣١٣,٢٨٩ يستحق في ٢٠٢٠/٠٥/١٢ وذلك بخصوص بعقدي تسوية ودية وتقنين أوضاع بخصوص أرض الأول بتاريخ ٢٠١٩/١١/٠٧ والثاني بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م. وذلك تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥/١٩/١١/٠٧ لسنة ٢٠١٩.
حيث قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحصيل قيمة هذان الشيكان وسيتم تسليم أمين الحفظ المبالغ الناتجة عن تحصيل الشيكات الخاصة بعقدي التسوية لإيداعهم بحساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل علي مقابل الحوالة.

وذلك بالإضافة إلى وجود حظر على البيع أو التصرف على الأراضي محل محافظة التوريق بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد سداد كامل الثمن وذلك على النحو الوارد تفصيلا وحصرها في عقد الحوالة المنشور ملخصه بهذه المذكرة.
وتتكون محافظة التوريق من عدد (٥) عقد تطوير أراضي بنظام المشاركة منتهية بالتملك و(١) عقد بيع ابتدائي و(٢) عقد تسوية ودية، حيث تم اختيارها وفقاً للمعايير التالية:

١. لا يوجد أي حالات إخلال من قبل المدينين (ويقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم الاقساط من جانب المدينين) منذ تاريخ توقيع العقود وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة.

٢. تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حتي تاريخ سداد السندات بالكامل ٢٥,٠٩٩,١٢٦,٥٧٠ جنيه مصري (فقط خمسة وعشرون مليار وتسعة وتسعون مليون ومائة وستة وعشرون الف وخمسمائة وسبعون جنيهاً مصرياً) وقيمتها الحالية مبلغ ١٦,٠٣٢,٩٨٦,٧٧٦ جنيه مصري (فقط ستة عشرة مليار اثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وستة وثمانون الف وسبعمائة وستة وسبعون جنيه مصري لا غير) وفقاً لتقرير مراقبا حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم متغير يتراوح ما بين ١١.٠٦% إلى ١١.١٥% شهرياً ولمدة (سبعة) سنوات (عمر الإصدار) يحتسب شهرياً بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الثلاثة (أ، ب، ج) والذي يستحق لحملة السندات نصف سنوياً، على الرصيد القائم للسندات وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها، كما من العملات والمصاريف المقدرة والتي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في كلا من معدلات الوفاء المعجل (من قبل المدينين) والإخفاق والتأخر في السداد وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظة المخالفة



٤٦٦٠

٥.٢٧١



ومكوناتها وحتى نهاية عمر الإصدار ١٥,٩٣٥,٨١٣,٤٤٩ جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار وتسعمائة وخمسة وثلاثون مليون وثمانمائة وثلاثة عشر الف واربعمائة وتسعة واربعون جنيه مصري).

٣. يحظر على الشركة المدينة التصرف الناقل للملكية في المساحة موضوع العقد كلها أو جزء منها أو الدخول بها كحصة عينية في أى مشروع إلا بعد سداد كامل الثمن وإقامة المشروع عليها والحصول على موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة المخالفة يحق للأخيرة إلغاء التعاقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار وصدور حكم قضائي مع تطبيق قواعد الإلغاء.

٤. يكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حق إمتياز على الأرض محل العقد بالنسبة (لعقد شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م، وشركة جيميماى ايجيبت جلوبال ديفيلوپمنت وشركة أورا ديفيلوپرز للاستثمار العقاري، وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) وشركة اركان بالم للاستثمار العقاري) وما يقام عليها من منشآت بالنسبة للمبالغ المستحقة لها والمتبقية في ذمة الشركة من ثمن البيع وغيره من المستحقات، كما أن دين الشركة غير قابل للتجزئة، فكل جزء من الأرض ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته، ولا تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنقل ملكية الارض إلا بعد قيام الشركة بسداد كامل الثمن من أقساط وغيرها من مصاريف تتعلق بتنفيذ العقد وتنفيذ المشروع.



تتسم محفظة التوريق بالآتي:

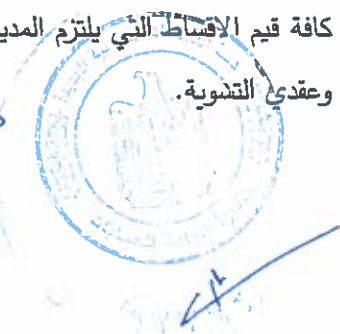
تتسم محفظة التوريق بالآتي:

١. أنها قد نشأت بموجب عقود تطوير الأراضي وعقد البيع وعقدي تسوية في نطاق النشاط المعتاد للمحيل والمبرمة مع المدنيين طبقاً للأحكام والقوانين المطبقة.

٢. يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود تطوير الأراضي وعقد البيع وعقدي التسوية والتي تمثل حصيله محفظة التوريق في صورة تدفقات نقدية (سنوية و/أو ربع سنوية) بالجنيه المصري.

٣. يوجد حظر على البيع أو التصرف في الأراضي محل عقود تطوير الأراضي وعقد البيع بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد سداد كامل الأقساط.

٤. كافة قيم الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها تغطي المبالغ المستحقة عليهم وفقاً لعقود تطوير الأراضي وعقد البيع وعقدي التسوية.





٥. تبلغ أقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقود تطوير الأراضي وعقد البيع هي (١٤٤) شهر من تاريخ التوقيع على العقد.

٦. جميع العقود التي تتضمنها محفظة التوريد تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٥/٠٥/٢١ حتى ٢٠١٩/١١/١٣.

٧. تولد محفظة التوريد تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ بأثر رجعي في ٢٠٢٠/٠٤/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٧/٠٣/٣١.

٨. أما فيما يخص التدفقات النقدية المتولدة من المحفظة خلال عمر سندات التوريد فهي كالتالي:

- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٠: ١,١٥٨,٠٦٩,٩٨٦ جنيه مصري (فقط واحد مليار ومائة وثمانية وخمسون مليون وتسعة وستون ألف وتسعمائة وستة وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢١: ١,٩٠٣,٤٣٢,٠٣٤ جنيه مصري (فقط واحد مليار وتسعمائة وثلاثة مليون واربعمائة واثنين وثلاثون ألف وأربعة وثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢: ٢,٦٦١,٦٢٤,٩٥٧ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وستمائة وواحد وستون مليون وستمائة وأربعة وعشرون ألف وتسعمائة وسبعة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣: ٣,٣٢٣,٥٢٤,٩٧٠ جنيه مصري (فقط ثلاث مليارات وثلاثمائة وثلاثة وعشرون مليون وخمسمائة وأربعة وعشرون ألف وتسعمائة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤: ٤,٢٠٩,٩٧٤,١٠٨ جنيه مصري (فقط أربعة مليارات ومائتين وتسعة ملايين وتسعمائة وأربعة وسبعون ألف ومائة وثمانية جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٥: ٥,٣٥٤,٧٣٧,٧٤٤ جنيه مصري (فقط خمسة مليارات وثلاثمائة وأربعة وخمسون مليون وسبعمائة وسبعة وثلاثون ألف واربعمائة جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٦: ٥,٦٦١,٩١١,٣٧٦ جنيه مصري (فقط خمسة مليارات وستمائة وواحد وستون مليون وتسعمائة وإحدى عشر ألف وثلاثمائة وستة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٧: ٨٢٥,٨٥١,٣٩٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وخمسة وعشرون مليون وثمانمائة وواحد وخمسون ألف وثلاثمائة وخمسة وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير).

ومن ثم يكون إجمالي قيمة التدفقات النقدية المتولدة من محفظة التوريد: ٢٥,٠٩٩,١٢٦,٥٧٠ جنيه مصري فقط خمسة وعشرون ملياراً وتسعة وتسعون مليون ومائة وستة وعشرون ألف وخمسمائة وسبعون جنيهاً مصرياً)



٤٦٦٠

okada



تتضمن محفظة التوريق عدة ضمانات على عدد (٥) عقد تطوير أراضي (عقد الحساب بنكي وسيط المبرم بين الشركات المدينة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) و(١) عقد بيع ابتدائي (أوراق تجارية في صورة شيكات) و(٢) عقد تسوية ودية بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شيكين).

٩. لا توجد أي رهونات أو امتيازات على محفظة التوريق.

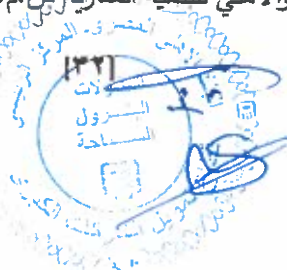
١٠. تم تسليم جميع الأراضي موضوع عقد البيع الابتدائي وعقدي التسوية وعقود التطوير وذلك في تواريخ سابقة لتاريخ توقيع هذا العقد.

١١. تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وتقول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود تطوير الأراضي وعقد البيع الابتدائي وعقدي التسوية وما يتعلق بها من حقوق وكذا فائض المحفظة إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "المحيل" بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق.

٢. توصيف المحفظة

تتكون المحفظة من عدد (٥) عقد تطوير الأراضي و(١) عقد البيع و(٢) عقد تسوية بقيمة إجمالية حتى انتهاء عمر السندات ٢٥,٠٩٩,١٢٦,٥٧٠ جنيه مصري (فقط خمسة وعشرون مليار وتسعة وتسعون مليون ومائة وستة وعشرون ألف وخمسمائة وسبعون جنيهاً مصرياً) وقيمتها الحالية مبلغ ١٦,٠٣٢,٩٨٦,٧٧٦ جنيه مصري (فقط ستة عشرة مليار اثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وستة وثمانون ألف وسبعمائة وستة وسبعون جنيه مصري لا غير) وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم متغير يتراوح ما بين ١١.٠٦٪ و ١١.١٥٪ شهرياً ولمدة ٧ سنوات (عمر الإصدار) يحتسب شهرياً على أساس المتوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الثلاثة (أ، ب، ج) والذي يستحق لحملة السندات نصف سنوياً بناءً على الرصيد القائم للسندات، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في كل من معدلات الوفاء المعجل والإخفاق والتأخر في السداد، تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق الإجمالية ومكوناتها مبلغ ١٥,٩٣٥,٨١٣,٤٤٩ جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار وتسعمائة وخمسة وثلاثون مليون وثمانمائة وثلاثة عشر ألف واربعمائة وتسعة واربعمائة جنيه مصري).

تتضمن محفظة التوريق عدد (٥) عقد تطوير أراضي والمبرمة مع شركة جيميناوى ايجيبت جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أوربا ديفيلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٠٤ والسادس من اكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٠١ وماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م بتاريخ ٢٠١٥/٠٥/٢١ وشركة اركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٥/٠٥ والأهلي للتنمية العقارية ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/١٥ و(١) عقد بيع ابتدائي المبرم





سوديك ش.م.م									
٧,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٧	٢٠١٥/٥/٢١	%١٠.٨٠	٢,٧٠٨,٩٠٩,٩٢٨	٧,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	لاقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات جديدة. طرف ثاني (المطور) تشمل: سياحي - فندقي - تجاري - اداري - تعليمي - طبي - مختلط	لاقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪ (عام): ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م	نظام المشاركة	عقد تطوير اراضي بنظام المشاركة لاقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪ بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤٧٠ فدان
٣,٥٩٣,٣٨٣,٠٠٠	٢٠٢٦	٢٠١٩/٤/١٥	%١١.٦٢	٢,٩١٦,٩١٩,٠٠٠	٣,٥٩٣,٣٨٣,٠٠٠	القامة مشروع عمراني متكامل بمدينة ٦ أكتوبر	القامة مشروع عمراني متكامل بمدينة ٦ أكتوبر	نظام المشاركة	عقد تخصيص قطعة ارض بنظام الشراكة بمساحة (١٤٤) فدان لشركة - الأهلي للتنمية العقارية ش.م.م لاقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة ٦ أكتوبر
٤٧,٣٨٧,٥٢٠,٩٦٦	٢٠٢١	٢٠١٩/٥/٥	%١٥.٤١	٣,٨٦٧,٠٣٤,٦٢٩	٤٧,٣٨٧,٥٢٠,٩٦٦	لاقامة مشروع بانشطة مختلفة تشمل سكني - فندقي - تجاري - اداري - طبي - ترفيهي	لاقامة مشروع بانشطة مختلفة تشمل سكني - فندقي - تجاري - اداري - طبي - ترفيهي	نظام المشاركة	عقد تخصيص قطعة ارض بنظام الشراكة بمساحة (٢٠٥) فدان بمدينة الشيخ زايد لشركة اركان بالم للاستثمار العقاري
١,٢٣٢,٧٥٩,٨٢٨	٢٠٢٣	٢٠١٩/٨/١٨	%٣.٨٨	٩٧٤,٥٤٦,٦٤١	١,٢٣٢,٧٥٩,٨٢٨	القامة مشروع عمراني متكامل بمدينة المنصورة الجديدة	القامة مشروع عمراني متكامل بمدينة المنصورة الجديدة	عقد بيع ابتدائي لشكة الصقوة للتطوير العمراني لقطعة ارض مسلسل	عقد بيع ابتدائي لشكة الصقوة للتطوير العمراني لقطعة ارض مسلسل



٤٦١٦٠



ofed



* تتضمن التدفقات النقدية عن الفترة من ٢٠٢٠/٠٤/٠١ حتى ٢٠٢٧/٠٣/٣١

* تم إضافة مصاريف الإصدار المقرر دفعها من قبل حملة السندات والبالغ قدرها ٢,٩٣٠,٠٠٠ جنيها مصريا للتدفقات النقدية الخاصة بسنة ٢٠٢٠.

تم تعديل التدفقات النقدية وتم التصديق عليها من مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/١٣ وفقا لما يلي

* تم احتساب العائد على حساب الحصيلة بناءً على معدل ٧.٢٥٪ كنسبة سنوية تقديرية متوسطة للعائد على الاستثمار.

* تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقا للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.

* تم احتساب العائد المستحق على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين ويتم ذلك وفقاً للمعادلة التالية:

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

٣٦٥



* تستحق سندات التوريق بالكامل بعد:

- (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (أ).
- (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (ب).
- (٨٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (ج).

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠٢٠/٠٤/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٧/٠٣/٣١ بانتهاء مدة السندات، ويقوم المحصل بتحصيل ومتابعة توريد تلك التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ

ويلتزم المحيل بتحويل المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب البالغة ٢٩١,٧٧٨,٣٨٩ جنيهاً مصرياً الى حساب الحصيلة وذلك بتحويلها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة وتلتزم شركة التوريق بالتأكد من احوالة تلك الاموال الى حساب الحصيلة وذلك قبل حصول المحيل على مقابل الحوالة.



o.kad



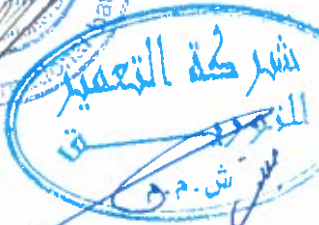
٣. تصنيف الملاءة المالية لمحفظة التوريق:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق بقيمة إجمالية تبلغ ٢٥,٠٩٩,١٢٦,٥٧٠ جنيه مصري فقط لا غير وقيمتها الحالية تبلغ ١٥,٩٣٥,٨١٣,٤٤٩ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار ، لعدد ٨ عقود، والمحالة قانوناً شركة التعمير للتوريق ش.م.م. (الحالة الرابعة) درجة "BBB" وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وضمادات اخري. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها والتدفقات المالية المتوقعة، مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في مايو ٢٠٢٠، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة التعمير 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.

٤. المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق:

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق تتمثل في المخاطر التجارية ومخاطر عدم سداد المدينين للأقساط ومخاطر الوفاء المعجل ومخاطر التحصيل ومخاطر تغيير سعر العائد والمخاطر المرتبطة بالدعوى المرفوعة على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص عقد التطوير المبرم مع شركة جيميناى ايجبت جلوبال ديفلوبيمنت ش.م.م وشركة أوررا ديفلوبيز ايجبت للاستثمار العقاري ش.م.م وذلك على النحو التالي:





أولاً: المخاطر التجارية

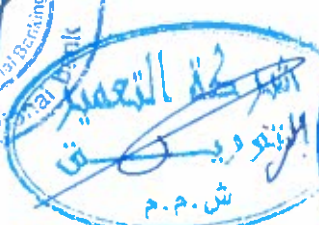
تتأثر أسعار العقارات تأثراً طردياً بأسعار مواد البناء والتشييد وقيمة الأراضي، بحيث ترتفع مع ارتفاعهم وتتحفظ بانخفاضهم، ولا يشكل أي ارتفاع في تلك التكاليف أية مخاطر جوهرية على القدرة على التحصيل بل قد يؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة فسخ العقد وإعادة بيع الوحدات موضوع المحفظة عند إخلال المدين مشتري الوحدة بالتزاماته المالية حيث أن ارتفاع تكلفة البناء والتشييد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار العقارية في الأسواق مما ينعكس على ارتفاع أسعار الوحدات موضوع المحفظة. المخاطر التجارية تنشأ في حالة انخفاض سعر الوحدات، حيث يؤثر أي انخفاض في أسعار الأسواق العقارية على قيمة الوحدات (موضوع محفظة التوريق) وذلك في حالة فسخ العقد وإعادة بيعها عند إخلال المدين بالتزاماته المالية، مما يحد بشكل كبير من الأثر السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع، سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عالية أو مرور البلاد بأزمة اقتصادية).

ثانياً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط

في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفقاً لعقد أمين الحفظ المبرم، يلتزم أمين الحفظ باخطار البنك الأهلي المصري بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاري ف (6) أيام عمل مصرفي وذلك طبقاً لخطاب الضمان الصادر من وزارة المالية (المبين بالبند 8 من بيانات المحفظة المحالة) وخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري الموجه للبنك الأهلي المصري. حيث يقوم البنك الأهلي المصري بالتوجه فور إخطار البنك المركزي ويقوم البنك المركزي بالخصم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ثم حساب وزارة المالية في حالة عدم كفاية رصيد حسابها، وذلك لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ إخطار البنك الأهلي المصري له.

ثالثاً: مخاطر الوفاء المعجل

قيام أي من المدينين بالوفاء المعجل للعقود محل محفظة التوريق يؤدي إلى انخفاض مبلغ العائد المتوقع على السندات (دون الإخلال بمعدل العائد الوارد بهذه المذكرة) وفي هذه الحالة يتم استخدام المبالغ المعجل سدادها لاستهلاك أصل السندات (شريحة أ ثم ب ثم ج) وذلك بالسداد المباشر لحملة السندات في الشهر التالي لتحصيلها وعليه يستهلك أصل السند (شريحة أ ثم ب ثم ج) بمقدار مبالغ الوفاء المعجل وفقاً للوزن النسبي لكل شريحة على أنه تم أخذ نسب الوفاء المعجل التاريخية في الحسبان عند إعداد التدفقات النقدية بالمعدلات السابق الإشارة إليها سابقاً في هذه المذكرة.





٤٦١٦٠

رابعاً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هي القائمة بالتحصيل قد تواجه معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظة التوريق نتيجة لعدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم بها مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد إلى حاملي السندات. تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:

- المبالغ المحصلة من التنفيذ على الأراضي (بالبيع)، في حالة التوقف النهائي عن السداد.
- الخطاب الصادر من وزارة المالية (المبينة بالبند ٨ من بيانات المحفظة المحالة) وخطاب التصريح بالخصم من البنك المركزي لتغطية أي عجز لصالح حملة السندات الواردة بالبند (٧) من بيانات المحفظة (الضمانات النقدية) الوارد لاحقا بهذه المذكرة.

- إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ الي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه:

وقد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بالمادة رقم (١٧) بعقد الخدمة والتحويل المبرم بين شركة التوريق والمحصل على حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى أخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثون يوماً من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال وتلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول بإنهاء العقد على ألا يكون هذا الإنهاء منتجاً لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات.

خامساً: مخاطر تغيير سعر العائد:

يعتبر العائد على سندات التوريق عائد متغير بالنسبة لجميع الشرائح ومرتبب بسعر أذون الخزانة ١٨٢ يوم والذي يتم مراجعته بصفة دورية كل ستة أشهر لتحديد سعر العائد لكل شريحة بالإضافة إلى هامش الربح الخاص بها بدء من الكوبون رقم ٢.

وحيث أنه وفقاً لعقد البيع الابتدائي المبرم مع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م محل محفظة التوريق، فإن الأقساط محل العقد أقساط ثابتة لا تتغير ولكن يضاف إليها عائد يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي يحتسب وقت السداد. حيث ان ألعاب المحتسب علي عقد البيع المبرم مع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م هو عائد متغير يتم احتسابه بناءً على سعر عائد المعلن من البنك المركزي المصري مضافاً إليه ٢٪ و ٥٪ مصاريف تحصيل وقت استحقاق القسط وفقاً لتدبير البيع مما يحد من مخاطر تغير





سعر العائد على السندات دون التغيير في التدفقات النقدية للمحفظة. أما فيما يخص عقود التطوير (شركة جيمناى ايجيبت جلوبال ديفلوبيمنت وشركة أورا ديفلوبيز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م والسادس من اكتوبر للتمية والاستثمار سوديك ش.م.م وماونتن فيو للتمية والاستثمار العقاري ش.م.م والأهلي للتمية العقارية ش.م.م وشركة اركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م)، فهي مبالغ ثابتة لا تخضع لتغير سعر العائد لذا فانه في حالة ارتفاع أسعار انون الخزانة ١٨٢ يوم عن سعر الإيداع والاقتراض لليلة واحدة (كوريدور) المعن بالبنك المركزي المصري قد تؤثر على التدفقات النقدية بالسلب لذا يتم مجابهة هذا الخطر بضمانة وزارة المالية (المبينة بالبند ٨ من بيانات المحفظة المحالة) وخطاب التصريح بالخصم من البنك المركزي.

سادساً: المخاطر المرتبطة بالدعوى رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) قضائية المرفوعة ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (المحيل)

تم رفع دعوى ضد رئيس الجمهورية ورئيس الوزراء ووزير الطيران وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) قضائية بخصوص الغاء القرار رقم ٣١ لسنة ٢٠٢٠ الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمنح شركة جيمناى ايجيبت جلوبال ديفلوبيمنت وشركة أورا ديفلوبيز ايجيبت للاستثمار العقاري تراخيص بناء المشروع السكني باسم ابراج زيد بالشيخ زايد والمتعلق بعقد التطوير المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركتان السالف ذكرهما والمؤرخ ٢٠١٩/٠٤/٠٤، حيث انه وفقاً لحكم محكمة القضاء الإداري بالقاهرة والصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٢٣ والقاضي بعدم قبول الدعوى.

حيث قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار تعهد غير قابل للإلغاء او الرجوع فيه، بخصوص الدعوى رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) قضائية المتعلقة بعقد التطوير المبرم مع شركة جيمناى ايجيبت جلوبال ديفلوبيمنت ش.م.م وشركة أورا ديفلوبيز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م والمؤرخ في ٢٠١٩/٠٤/٠٤، وذلك بتحمل قيمة التدفقات النقدية الخاصة بهذا العقد من حسابها الخاص في حالة صدور حكم المحكمة الإدارية العليا ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك في حالة طعن الخصوم على الحكم.

٥. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق ومواعيد خصمها:

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، فهناك عمولات ومصاريف تبلغ ١١٩,٣٥٨,٨٧٦ جنيه مصري (فقط مائة وتسعة عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وخمسون ألف وثمانمائة وستة وسبعون جنيه مصري) والوارد تفصيلها بالملحق رقم (١) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق المبرمة المباشرة الخاصة بالإصدار، وسوف يتم خصمها من حساب الحصيلة لصالح الجهات التالية:

شركة التعمير والتطوير ش.م.م

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

البنك الدولي للتجارة
International Bank for Reconstruction and Development
Washington, D.C.

البنك الدولي للتجارة
International Bank for Reconstruction and Development
Washington, D.C.

٥/٢٠٢٠

• أتعاب أمين الحفظ.

• أتعاب المحصل.

• مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالجدول الرسمية للبورصة المصرية.

• أتعاب شركة التصنيف الائتماني عند الإصدار وسنوياً خلال أجل السند.

• أتعاب مدير الطرح/مدير الإصدار.

• أتعاب مراقبي الحسابات.

• مصاريف شركة التوريق.

• رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.

• رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي. ٤٦٦٠

• أتعاب المستشار القانوني.

تسدد اتعاد المذكورة أعلاه خالصة من أي ضرائب أو استقطاعات ويتضمن العقد المبرم بين أمين الحفظ وشركة التعمير للتوريق (ش.م.م) البيان التفصيلي لهذه المبالغ ومواعيد خصمها (والتي لا يتم تعديلها الا بموافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية)، كما يمكن الاطلاع على ذلك البيان التفصيلي لتلك المبالغ لدى شركة التعمير للتوريق في حالة طلب أي معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريق.

٦. مصادر سداد السندات:

• التدفقات النقدية من الحقوق المالية المحالة.

• حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لدى البنك المركزي كضمان لتغطية أي عجز ناتج عن اخفاق المدينين عن

دفع الأقساط وحساب وزارة المالية في حالة عدم كفاية حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتغطية العجز.

• المبالغ المحصلة من التنفيذ -بالبيع- على أصول المحفظة والمتمثلة في الأراضي.

• عائد الاستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناء على تعليمات شركة التوريق.





٤٦١٦٠



٧. أولويات استخدام المبالغ المحصلة:

أولاً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

ثانياً: سداد عائد سندات الشريحة (أ) والشريحة (ب) والشريحة (ج).

ثالثاً: سداد أصل الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

رابعاً: سداد أصل الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (بعد سداد الشريحة "أ" بالكامل)

خامساً: سداد أصل الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (بعد سداد الشريحة "ب" بالكامل)

سادساً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً من أموال الى

شركة التوريق تمهيدا لردّها المحيل بعد استهلاك السندات للشرائح الثلاثة (أ، ب، ج) من أصل وعائد بالكامل وسداد أية

مصرفوات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الاصدار.

٨. الضمانات النقدية:

(أ) التعزيز الائتماني:

تعزيز ائتماني داخلي نسبته ٥٩.٣٦% من قيمة الإصدار محتسب على أساس ان القيمة الحالية للمحفظة تبلغ ١٥,٩٣٥,٨١٣,٤٤٩ جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار وتسعمائة وخمسة وثلاثون مليون وثمانمائة وثلاثة عشر ألف واربعمائة وتسعة واربعون جنيه مصري). وذلك بعد الأخذ في الاعتبار تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرّة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة، والذي يمثل ضماناً إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل.

(ب) الخطاب الصادر من وزارة المالية:

وفقا لخطاب السيد وزير المالية المؤرخ ٢٠١٩/٠٩/١٤ بشأن عملية التوريق والتابع لخطاب السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٩/٧/٣، والمتضمن الإشارة الي ان انشاء المدن المشار اليها (العلمين الجديدة - العاصمة الإدارية الجديدة - المنصورة الجديدة - غرب قنا غرب أسيوط) يتطلب تمويل إضافي لتنفيذ البنية الأساسية لهذه المدن لحين تميمتها وتوفير التمويل الذاتي من حصيلة بيع وحدات وأراضي هذه المدن. لذا قامت وزارة المالية بإصدار ضمانات تضمن بالتزامن مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لسداد اصل وعائد سندات توريق بحد اقصي ١٠ مليار جنيه مصري وذلك في مواعيد استحقاقها حتي تمام سدادها بالكامل حتي تتمكن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بسرعة اصدار السندات.



o.farah



في حالة وجود أي عجز في الوفاء بأصل سندات التوريق وعائدها في مواعيد استحقاقها حتى تمام سدادها بالكامل، يلتزم أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي - مصر) بإخطار البنك الأهلي المصري بالتوجه للبنك المركزي المصري نيابة عنه للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٦) أيام عمل مصرفي وذلك طبقا لخطاب الضمان الصادر من وزارة المالية وخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري الموجه للبنك الأهلي المصري. حيث يلتزم البنك الأهلي المصري بالتوجه فور إخطاره الي البنك المركزي المصري ويقوم البنك المركزي بالخصم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ثم على حساب وزارة المالية في حالة عدم كفاية حسابها، لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ إخطار البنك الأهلي المصري له، وذلك لكي تتمكن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من سرعة اصدار السندات والقيام بالأعمال المكلفة بها.

(ج) خطاب ضمان:

تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعهد غير قابل للإلغاء أو للرجوع فيه بتسليم أمين الحفظ خطاب ضمان بنكي لصالح حملة السندات شركة تعمير للتوريق ش.م.م/ بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير (مليار وخمسمائة وواحد و أربعون مليون جنيه مصري لا غير) في موعد أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠ وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط الخاص بشركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م في موعد أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠.



أحكام وشروط الإصدار



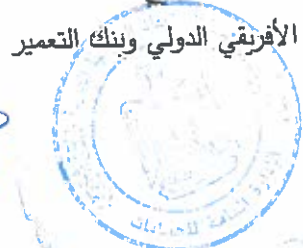
١. الشركة المصدرة:

شركة التعمير للتوريق ش.م.م

٤٦١٦٠

٢. الغرض من الإصدار:

سداد القرض المعبري الممنوح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من البنك التجاري الدولي - مصر والبنك الأهلي المصري والبنك العربي الأفريقي الدولي وبنك التعمير والإسكان وذلك بقيمة ١ مليار جنية مصري وفقا للخطاب الصادر من وزارة المالية.





٣. قيمة الإصدار:

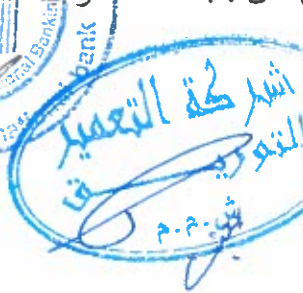
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٤. نوع الإصدار:

• سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٣٦ شهر) من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (اثنان مليار وستمائة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٥٠% علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠%) المحتسب وفقاً لعائد أذون الخزانة المعلن بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٠٧ وبإجمالي ١٠٠.٩٠% (بالنسبة للكوبون الأول) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويستحق ويصرف نصف سنوياً اعتباراً من الشهر السادس من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (أ) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون.

• سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٦٠ شهر) من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (ستة مليار ومئتان مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٧٠%) علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠%) المحتسب وفقاً لعائد أذون الخزانة المعلن بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٠٧ وبإجمالي (١١.١٠%) (بالنسبة للكوبون الأول) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويستحق ويصرف نصف سنوياً اعتباراً من الشهر السادس من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ب) نصف سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون.

• سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٦٠ شهر) من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (ستة مليار ومئتان مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٧٠%) علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠%) المحتسب وفقاً لعائد أذون الخزانة المعلن بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٠٧ وبإجمالي (١١.١٠%) (بالنسبة للكوبون الأول) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويستحق ويصرف نصف سنوياً اعتباراً من الشهر السادس من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ج) نصف سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون.





الأقصى (٨٤ شهر) من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١,٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (واحد مليار ومئتان مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٨٠%) علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠%) المخسب وفقا لعائد اذون الخزانة المعلن بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٠٧ وبإجمالي (١١.٢٠%) (بالنسبة للكوبون الأول) يحتسب بدء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويستحق ويصرف نصف سنوياً اعتباراً من الشهر السادس من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ج) نصف سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حددها الأقصى (٨٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للكوبون التالي وفقاً لآخر عطاء أذون خزانة ١٨٢ يوم متاح قبل تاريخ استحقاق الكوبون.

٥. الاكتتاب في السندات:

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



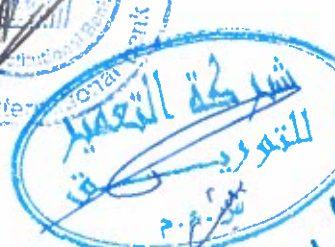
٤٦١٦٠

٦. عدد السندات:

إجمالي عدد السندات المصدرة يبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سند بقيمة اسمية ١٠٠٠ جنيه مصري للسند موزعة على (٣) شرائح كما هو موضح في القسم الخاص بأحكام وشروط كل شريحة منهم على حدي.

٧. كيفية استخدام حصيلة السندات:

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك المتلقي للاكتتاب ببناء على تعليمات شركة التعمير للتوريق ش.م.م بالإفراج عن حصيلة الإكتتاب وسداد مقابل محفظة التوريق المحالة الى المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) والبالغ قدرها (١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري يمثل حصيلة السندات وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٠/٠٤/١٣ وذلك بشرط قيام المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بتحويل المتحصلات الفعلية الخاصة بالفترة من ٢٠٢٠/٠٤/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل على مقابل الحوالة ثم تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بسداد القرض المعبري الممنوح لها من البنك التجاري الدولي - مصر والبنك الأهلي المصري والبنك العربي الأفريقي





الدولي وبنك التعمير والإسكان وذلك بقيمة ١٠ مليار جنية مصري. كما تقوم شركة التوريد بالتأكد من تحويل المحيل للمتحصلات المتعلقة بالفترة من ٢٠٢٠/٠٤/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة البالغة ٢٩١,٧٧٨,٣٨٩ جم الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل على مقابل الحوالة مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (عشرة مليار جنية مصري لا غير) .



٨. الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب للشرائح الثلاث:

الحد الأدنى للاكتتاب عدد (١٠,٠٠٠) سند بقيمة (عشرة مليون) جنية مصري ولا يوجد حد أقصى.

٩. فترة العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد نصف سنوياً للثلاثة شرائح حيث يستحق ويصرف الكوبون كل ستة أشهر تحتسب بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب وينطبق ذلك على الكوبون الأول الذي يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم صرفه كل ستة أشهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

مع مراعاة أنه في حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

١٠. مكان سداد الكوبونات:

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي وذلك بالنسبة للثلاث شرائح.

١١. أسلوب احتساب العائد:

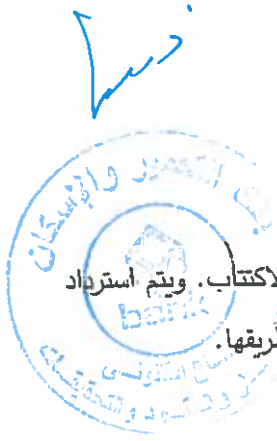
يتم احتساب العائد المستحق على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين وذلك وفقاً للمعادلة التالية:

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

٣٦٥ يوم

١٢. حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:





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

١٣. طريقة التخصيص ورد المستحقات:

يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها شركة التعمير للتوريق ش.م.م المصدرة بمرعاة الحد الأدنى للاكتتاب في كل شريحة من الشرائح الثلاثة وبما لا يخالف احكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية. يرد إلى المكتتب ما دفعه عند الإكتتاب بالزيادة عما خصص له بالفعل في فترة لا تتجاوز ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ غلق باب الإكتتاب في الطرح الخاص من خلال فروع البنك الذي تم الإكتتاب بها.

١٤. إصدار خطابات التخصيص:

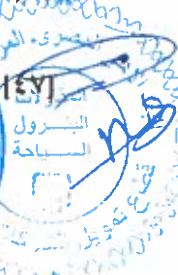
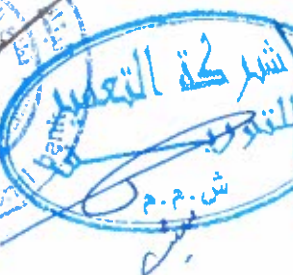
في خلال فترة لا تتجاوز ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ غلق باب الإكتتاب للإصدار، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنك التي تم الإكتتاب من خلاله، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.

١٥. جماعات حملة السندات:

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاثة، الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) جماعة منفصلة يكون غرض كل منهم حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى إنتهائه ويقوم المكتتبين في السندات بإداء رغبتهم في الإشتراك في جماعة حملة السندات من عدمه على أن يرفق بسند الإكتتاب إقرار من المكتتبين يفيد رغبتهم في عضوية جماعة حملة السندات ويلتزم البنك متلقى الإكتتاب بارفاق صور من اقرارات المكتتبين الى الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق.

ويكون لجماعة حملة السندات لكل شريحة ممثل قانوني ونائب من بين أعضائها يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعى إليه لإختياره.

تسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والإجراءات الأخرى لدعوة الجماعة للإنعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الإنعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة العامة للرقابة المالية، وكذا شروط إختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم وإختصاصاتهم.





٤٦٦٦٠



١٦. التسجيل في الحفظ المركزي:

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة للثلاث شرائح (أ، ب، ج) في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الاكتتاب وسوف يتم الإشارة الى هذا السند الخاص بكل شريحة والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة من قبل أو قد تصدرها الشركة في المستقبل، وتتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الاجمالية للسند عند الاصدار وآخر تاريخ استحقاق. وسيتم الإشارة الى:

الإصدار الرابع - الشريحة (أ): (٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٣) عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٥٠%) علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة.

الإصدار الرابع - الشريحة (ب): (٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٥) عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٧٠%) علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة.

الإصدار الرابع - الشريحة (ج): (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٧) عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٨٠%) علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة.

القيود بالبورصة المصرية:

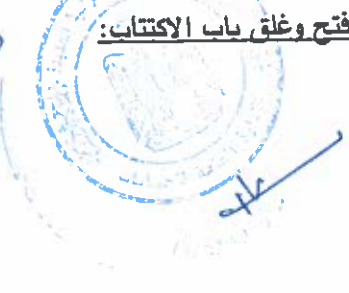
تتم إجراءات قيد السندات وذكر القيمة الإجمالية لكل شريحة من الشرائح الثلاثة (أ، ب، ج) عند الإصدار و آخر تاريخ للاستحقاق بالبورصة المصرية خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب. ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية المصرية بالبورصة. وسيتم الإشارة الي:

الإصدار الرابع - الشريحة (أ): (٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٣) عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٥٠%) علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة.

الإصدار الرابع - الشريحة (ب): (٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٥) عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٧٠%) علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة.

الإصدار الرابع - الشريحة (ج): (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٧) عائد سنوي متغير يبلغ (٠.٨٠%) علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة.

تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب:





يبدأ الإكتتاب في ذات اليوم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ولمدة ٧ أيام عمل مصرفي، وتجدر الإشارة الي أنه في حالة تغطية الإكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الإكتتاب قبل انتهاء أيام العمل السبع المصرفية المذكورة مع جواز أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب في يوم عمل مصرفي واحد.



١٧. البنك متلقي الإكتتاب

البنك الأهلي المصري.

من خلال فرعه التالي:

فرع البرج - المركز الرئيسي ١١٨٧ كورنيش النيل.

٤٦٦٦

١٨. حق شركة التوريد في السداد المعجل قبل تاريخ الاستحقاق النهائي:

(أ) يكون للشركة الحق في السداد المعجل للشرائح (أ) و (ب) و (ج) وذلك لكامل رصيد السندات القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠٪ أو مضاعفتها من الرصيد القائم إعتباراً من الشهر الرابع عشر.

(ب) على أن تقوم الشركة بالإعلان عن السداد المعجل بوسائل النشر المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ثلاثين يوماً من تاريخ السداد المعجل المختار وبعد الحصول علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مشروع الإعلان الخاص بالسداد المعجل مع مراعاة أن يتضمن الإعلان المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف الكوبون.

(ج) مع الاخذ في الاعتبار عدم التزام الشركة بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة السندات نظير الوفاء المعجل.

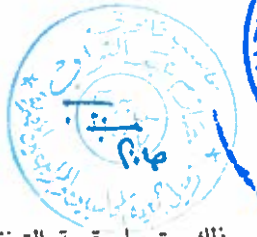
١٩. الإفصاحات المتعلقة بحفظه التوريد:

أولاً:

تم رفع دعوى رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) قضائية ضد رئيس الجمهورية ورئيس الوزراء ووزير الطيران وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص الغاء القرار رقم ٣١ لسنة ٢٠٢٠ الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمنح شركة جيمناى ايجيبت جلوبال ديفلوبمنت وشركة أورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري تراخيص بناء المشروع السكني باسم ابراج زيد بالشخص زايد والمتعلق بعقد التطوير المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركتان السالف ذكرهما والمؤرخ ٢٠١٩/٠٤/٠٤، حيث انه وفقا لحكم محكمة القضاء الإداري بالقاهرة والصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٢٣ والقاضي بعدم قبول الدعوى.

حيث قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار تعهد غير قابل للإلغاء او الرجوع فيه، بخصوص الدعوى رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) القضائية المتعلقة بعقد التطوير المبرم مع شركة جيمناى ايجيبت جلوبال ديفلوبمنت ش.م.م وشركة أورا ديفلوبرز





٤٦١٦٠
يجببت للاستثمار العقاري ش.م.م والمؤرخ في ٢٠١٩/٠٤/٠٤، وذلك بتحمل قيمة التدفقات النقدية الخاصة بهذا العقد من حسابها الخاص في حالة صدور حكم المحكمة الإدارية العليا ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك في حالة طعن الخصوم على الحكم.

ثانياً:

بخصوص عقد تخصيص قطعة ارض بنظام المشاركة بمساحة ٢٠٥ فدان بمدينة الشيخ زايد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقاري والمؤرخ في ٢٠١٩/٠٥/٠٥، لم يتم التعاقد على فتح حساب بنكي وسيط والمشار اليه بالبند الثامن بعقد التطوير.

حيث تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها محيل محفظة التوريق (الإصدار الرابع) في حالة عدم موافاة أمين الحفظ بعقد الحساب الوسيط الخاص بمشروع شركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م في موعد أقصاه يوم ٢٠٢٠/٠٩/٣٠ بتقديم خطاب ضمان نهائي غير قابل للرجوع فيه صادر لصالح حملة السندات شركة تعميم للتوريق (الإصدار الرابع) بقيمة ١,٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ جم (مليار وخمسمائة وواحد واربعمون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك في موعد أقصاه ٢٠٢٠/٠٩/٣٠. علي انه في حالة وجود أي متحصلات ناشئة عن عقد التطوير الخاص بشركة أركان بالم ش.م.م، تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحويلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ (البنك التجارى الدولي - مصر) فور الحصول عليها وذلك لحين تقديم عقد الحساب الوسيط المبرم بشأن مشروع شركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م.

ثالثاً:

تم اصدار خطاب تصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي الموجه للبنك الأهلي المصري وتم اصدار تفويض من البنك التجارى الدولي - مصر بصفته امين الحفظ لصالح البنك الأهلي المصري بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم من حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة نيابة عنه لسداد مستحقات حملة السندات وتعهد من البنك الأهلي المصري بالتوجه للبنك المركزي المصري فور اخطار امين الحفظ له بوجود حالة اخلال ويتعهد البنك الأهلي المصري بتحويل حصيلة المبالغ المخصوصة من البنك المركزي لحساب الحصيلة لدي امين الحفظ فور الحصول عليها، حيث أنه في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد هذا العجز، يلتزم امين الحفظ باخطار البنك الأهلي المصري بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٦) ايام عمل مصرفي وذلك طبقا لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي، ويلتزم بالبنك الأهلي المصري فور اخطار امين الحفظ له بالتوجه للبنك المركزي وعليه يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار البنك الأهلي المصري له.





٢٠. تعهدات والتزامات الشركة المصدرة:

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

أ. أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية لقبول إحالة محفظة التوريق لإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.
ب. أن 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 والقانون 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 بوقف نشاط الشركة.

ز. الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال (٩٠) يوماً من انتهاء العام المالي إلى كل من الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة قانوناً لإخطار الهيئة بالقوائم المالية قبل اعتمادها من الجمعية العامة للشركة لإبداء الرأي.

ح. الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها وموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية بالناماذج والتقارير الدورية المطلوبة 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. أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبند (٢) من القسم الثالث من مذكرة معلومات الطرح الخاص (أحكام وشروط الإصدار).

ك. ألا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد مستحقات حملة سندات التوريق النصف سنوية وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى، حيث أنه في حالة انعقاد اجتماع مجلس إدارة الشركة أو الجمعية

شركة التعمير
ش. همام
قطاع
العلاقات المؤسسية
المركز الرئيسي
COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (E.G.) S.A.E.



العمومية الخاصة بها بعد سداد حقوق حملة السندات النصف سنوية، يكون من حق شركة التوريد مناقشة وتوزيع الأرباح.

ل. لا يحق لشركة التوريد (المصدر) إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريد او مذكرة المعلومات والعقود المرتبطة بعملية التوريد إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات واخطار شركة التصنيف الإئتماني وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية.

م. تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريد طوال عمر الاصدار الى المرتب والمنسق العام للإصدار والممثل القانوني لحملة سندات التوريد والهيئة العامة للرقابة المالية معده من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.

ن. إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية ببيانات الإستهلاك الجزئي لسندات التوريد قبل خمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للإستهلاك طبقاً لأحكام وشروط كل شريحة على حدي.

س. الفصل التام بين محفظة التوريد وأية محافظ توريد أخرى سابقة او لاحقة وبإمسك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريد، وكذا القيام بتوريد أي مبالغ يقوم المدينون بسدادها سواء بطريق الحساب الوسيط أو بأوراق تجارية أجله في حسابات الشركة وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

ع. تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للإستهلاك الجزئي.



٤٦١٦٠

٢١. أماكن الحصول على مذكرة المعلومات:

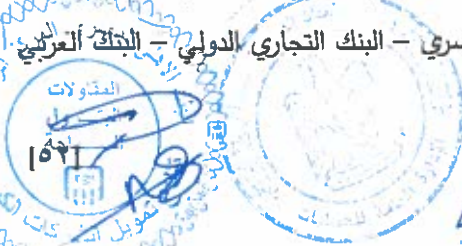
البنك الاهلي المصري في مركزه الرئيسي: ١١٨٧ كورنيش النيل.

٢٢. القوانين السارية:

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٢٣. مدير الإصدار والمرتب والمنسق العام وضامن تغطية ومروج الاكتاب:

البنك الأهلي المصري - البنك التجاري الدولي - البنك العربي الأفريقي الدولي - بنك التعمير والإسكان.





١- أحكام وشروط الشريحة الأولى (أ)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (أ) (٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (٢٦) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

(٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. عدد السندات:

(٢,٦٠٠,٠٠٠) سند.



٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (أ):

.AA+ (sf)

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

(١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(٠.٢٥%) من القيمة الاسمية للسند و التي تمثل (٠.٢٥) جم للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحصيلة لدي امين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.





٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتاب:

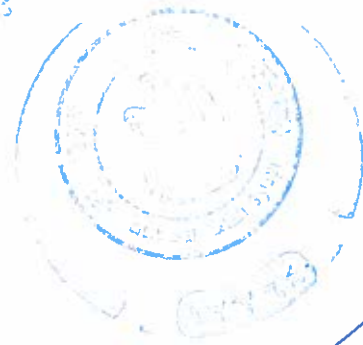
(١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠.٢٥) جنيه مصري كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠٠.٢٥) جنيه مصري (ألف جنية وخمسة وعشرون قرشاً) للسند الواحد يقوم المكتب بسدادها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٥٠% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠%) والمحتسب عطاء يوم ٢٠٢٠/٠٤/٠٢) وإجمالي ١٠.٩٠% (بالنسبة للكوبون الأول) ويعاد تسعيره كل ستة أشهر وفقاً وآخر سعر لعائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم بعد الضريبة (مع استمرار تطبيق العلاوة المشار إليها بنسبة ٠.٥٠%) ويصرف نصف سنوياً.

١٠. السداد / الاستهلاك:

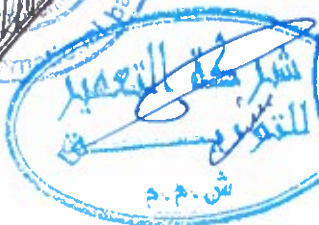
تسدد/تستهلك الشريحة (أ) على ٦ قسط/دفعة نصف سنوي (كل ستة اشهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتاب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في بند (٦) - (بيانات المحفظة المحالة) لأولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (أ) قد يختلف عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:



٤٦١٦٠



الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠	٠	٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠.٠٠%	١٠٠.٠٠%
١	٠	٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠.٠٠%	١٠٠.٠٠%
٢	٠	٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠.٠٠%	١٠٠.٠٠%
٣	٠	٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠.٠٠%	١٠٠.٠٠%
٤	٠	٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠.٠٠%	١٠٠.٠٠%
٥	٠	٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠.٠٠%	١٠٠.٠٠%
٦	١٢١,٩١٣,٢١٣	٢,٤٧٨,٠٨٦,٧٨٧	٤.٦٩%	٩٥.٣١%
٧	٠	٢,٤٧٨,٠٨٦,٧٨٧	٠.٠٠%	٩٥.٣١%
٨	٠	٢,٤٧٨,٠٨٦,٧٨٧	٠.٠٠%	٩٥.٣١%
٩	٠	٢,٤٧٨,٠٨٦,٧٨٧	٠.٠٠%	٩٥.٣١%
١٠	٠	٢,٤٧٨,٠٨٦,٧٨٧	٠.٠٠%	٩٥.٣١%
١١	٠	٢,٤٧٨,٠٨٦,٧٨٧	٠.٠٠%	٩٥.٣١%
١٢	٢٩٢,٠٢١,٦٤٨	٢,١٨٦,٠٦٥,١٣٩	١١.٢٣%	٨٤.٠٨%
١٣	٠	٢,١٨٦,٠٦٥,١٣٩	٠.٠٠%	٨٤.٠٨%
١٤	٠	٢,١٨٦,٠٦٥,١٣٩	٠.٠٠%	٨٤.٠٨%
١٥	٠	٢,١٨٦,٠٦٥,١٣٩	٠.٠٠%	٨٤.٠٨%
١٦	٠	٢,١٨٦,٠٦٥,١٣٩	٠.٠٠%	٨٤.٠٨%
١٧	٠	٢,١٨٦,٠٦٥,١٣٩	٠.٠٠%	٨٤.٠٨%
١٨	٣٩٦,٥٨٣,٨٣٧	١,٧٨٩,٤٨١,٣٠٢	١٥.٢٥%	٦٨.٨٣%
١٩	٠	١,٧٨٩,٤٨١,٣٠٢	٠.٠٠%	٦٨.٨٣%
٢٠	٠	١,٧٨٩,٤٨١,٣٠٢	٠.٠٠%	٦٨.٨٣%
٢١	٠	١,٧٨٩,٤٨١,٣٠٢	٠.٠٠%	٦٨.٨٣%
٢٢	٠	١,٧٨٩,٤٨١,٣٠٢	٠.٠٠%	٦٨.٨٣%
٢٣	٠	١,٧٨٩,٤٨١,٣٠٢	٠.٠٠%	٦٨.٨٣%
٢٤	٠	١,٧٨٩,٤٨١,٣٠٢	٠.٠٠%	٦٨.٨٣%
٢٥	٦٥٧,٣٥١,٤٩٢	١,١٣٢,١٢٩,٨١٠	٢٥.٢٨%	٧٤.٧٢%
٢٦	٠	١,١٣٢,١٢٩,٨١٠	٠.٠٠%	٧٤.٧٢%
٢٧	٠	١,١٣٢,١٢٩,٨١٠	٠.٠٠%	٧٤.٧٢%
٢٨	٠	١,١٣٢,١٢٩,٨١٠	٠.٠٠%	٧٤.٧٢%
٢٩	٠	١,١٣٢,١٢٩,٨١٠	٠.٠٠%	٧٤.٧٢%



o bank



١٢.٦٩%	٣٠.٨٥%	٣٢٩,٩٩٠,٠٥٩	٨٠٢,١٣٩,٧٥١	٣٠
١٢.٦٩%	٠.٠٠%	٣٢٩,٩٩٠,٠٥٩	٠	٣١
١٢.٦٩%	٠.٠٠%	٣٢٩,٩٩٠,٠٥٩	٠	٣٢
١٢.٦٩%	٠.٠٠%	٣٢٩,٩٩٠,٠٥٩	٠	٣٣
١٢.٦٩%	٠.٠٠%	٣٢٩,٩٩٠,٠٥٩	٠	٣٤
١٢.٦٩%	٠.٠٠%	٣٢٩,٩٩٠,٠٥٩	٠	٣٥
٠.٠٠%	١٢.٦٩%	٠	٣٢٩,٩٩٠,٠٥٩	٣٦
	١٠٠.٠٠%		٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	لإجمالي

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات كل ستة أشهر بدء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام شروط الشريحة (أ) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

٢- أحكام وشروط الشريحة الثانية (ب)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ب) (٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (٦٢) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

(٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. عدد السندات:

(٦,٢٠٠,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):

AA- (sf)

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:



٤٦٦٦٠



س



١٠٠٪) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠٠ جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(٠.٣٠٪) من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل (٠.٣٠) جنيه مصري للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

(١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠.٣٠) جم كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠٠.٣٠) جم (الف جنيه مصري وثلاثون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٧٠٪ علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠٪) والمحتسب عطاء يوم ٠٢/٠٤/٢٠٢٠) وإجمالي ١١.١٠٪ (بالنسبة للكوبون الأول) ويعاد تسعيره كل ستة أشهر وفقا وآخر سعر لعائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم بعد الضريبة (مع استمرار تطبيق العلاوة المشار إليها بنسبة ٠.٧٠ ٪) ، ويصرف نصف سنوياً.

١٠. السداد / الاستهلاك:

تسدد / تستهلك الشريحة (ب) بحد أقصى على (٥) اقساط / دفعة نصف سنوية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في بند ٦- (بيانات المحفظة المحالة) أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد / الاستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف عن جدول السداد / الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

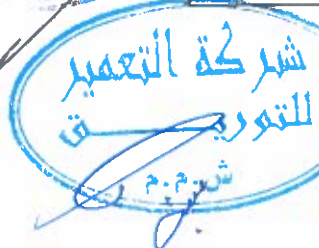
الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠	٠	٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٪	١٠٠,٠٠٪
١	٠	٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٪	١٠٠,٠٠٪
٢	٠	٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٪	١٠٠,٠٠٪
٣	٠	٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٪	١٠٠,٠٠٪
٤	٠	٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٪	١٠٠,٠٠٪
٥	٠	٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٪	١٠٠,٠٠٪
٦	٠	٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٪	١٠٠,٠٠٪



o.kunk



100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	7
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	8
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	9
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	10
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	11
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	12
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	13
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	14
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	15
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	16
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	17
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	18
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	19
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	20
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	21
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	22
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	23
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	24
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	25
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	26
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	27
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	28
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	29
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	30
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	31
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	32
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	33
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	34
100,00%	0,00%	7,200,000,000	.	35
87,21%	12,79%	0,407,108,102	792,891,898	36
87,21%	0,00%	0,407,108,102	.	37
87,21%	0,00%	0,407,108,102	.	38
87,21%	0,00%	0,407,108,102	.	39
87,21%	0,00%	0,407,108,102	.	40
87,21%	0,00%	0,407,108,102	.	41
77,90%	19,32%	4,209,007,772	1,197,700,430	42
77,90%	0,00%	4,209,007,772	.	43
77,90%	0,00%	4,209,007,772	.	44





د.م.م

٦٧,٩٠%	٠,٠٠%	٤,٢٠٩,٥٠٧,٦٧٢	.	٤٥
٦٧,٩٠%	٠,٠٠%	٤,٢٠٩,٥٠٧,٦٧٢	.	٤٦
٦٧,٩٠%	٠,٠٠%	٤,٢٠٩,٥٠٧,٦٧٢	.	٤٧
٤٢,٥٠%	٢٥,٤٠%	٢,٦٣٤,٨٥١,٤٢٩	١,٥٧٤,٦٥٦,٢٤٣	٤٨
٤٢,٥٠%	٠,٠٠%	٢,٦٣٤,٨٥١,٤٢٩	.	٤٩
٤٢,٥٠%	٠,٠٠%	٢,٦٣٤,٨٥١,٤٢٩	.	٥٠
٤٢,٥٠%	٠,٠٠%	٢,٦٣٤,٨٥١,٤٢٩	.	٥١
٤٢,٥٠%	٠,٠٠%	٢,٦٣٤,٨٥١,٤٢٩	.	٥٢
٤٢,٥٠%	٠,٠٠%	٢,٦٣٤,٨٥١,٤٢٩	.	٥٣
١٦,٧٥%	٢٥,٧٥%	١,٠٣٨,٣٥٥,٨٧٤	١,٥٩٦,٤٩٥,٥٥٥	٥٤
١٦,٧٥%	٠,٠٠%	١,٠٣٨,٣٥٥,٨٧٤	.	٥٥
١٦,٧٥%	٠,٠٠%	١,٠٣٨,٣٥٥,٨٧٤	.	٥٦
١٦,٧٥%	٠,٠٠%	١,٠٣٨,٣٥٥,٨٧٤	.	٥٧
١٦,٧٥%	٠,٠٠%	١,٠٣٨,٣٥٥,٨٧٤	.	٥٨
١٦,٧٥%	٠,٠٠%	١,٠٣٨,٣٥٥,٨٧٤	.	٥٩
٠,٠٠%	١٦,٧٥%	.	١,٠٣٨,٣٥٥,٨٧٤	٦٠
	١٠٠,٠٠%		٦,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	لإجمالي



٤٦٦٦٠

١١. تواريخ استهلاك السندات:

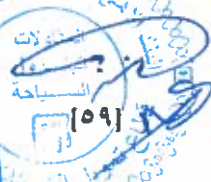
تستهلك السندات كل ستة أشهر بدء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ استحقاق و صرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام وشروط الشريحة (ب) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

٣- أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ج) (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (١٢) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:





(٨٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

٣. عدد السندات:

(١,٢٠٠,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):

A(sf)

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠٠) جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب

٦. سعر الإصدار:

(١٠٠%) من القيمة الإسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠٠ جنيه مصري (الف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(٠.٣٥%) من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل (٠.٣٥) جنيه مصري للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين. وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحويلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الإكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الإكتتاب:

١٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠.٣٥) جم كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠٠.٣٥) جم (الف جنيه مصري وخمسة وثلاثون قروش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسداها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٨٠% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٠.٤٠% والمحتسب عطاء يوم ٢٠٢٠/٠٤/٠٢) وبإجمالي ١١.٢٠% (بالنسبة للفترة الأولى) ويعاد تسعيره كل ستة أشهر وفقا ووفقا وآخر.

شركة التعمير
للتنوير
٢٠٢٠





لعائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم بعد الضريبة (مع استمرار تطبيق العلاوة المشار إليها بنسبة ٠.٨٠ %) ويصرف نصف سنوياً.

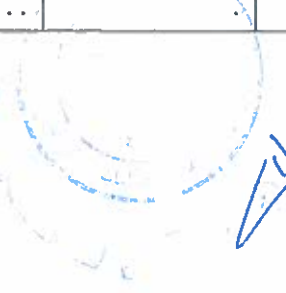
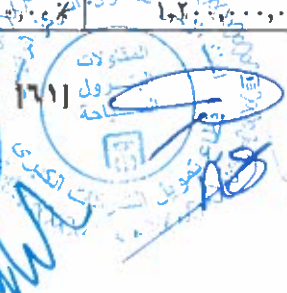
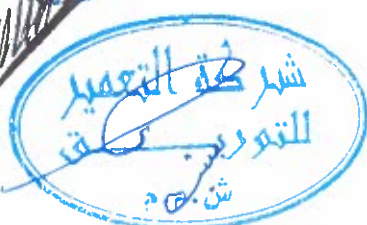
١٠. السداد / الاستهلاك:

تسدد / تستهلك الشريحة (ج) بحد أقصى على (٥) قسط / دفعة نصف سنوية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة ويعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في بند ٦ - أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد / الإستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف عن جدول السداد / الإستهلاك الإسترشادي الآتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠%
١	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٣	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٤	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٥	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٦	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٧	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٨	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٩	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٠	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١١	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٢	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٣	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٤	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٥	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٦	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٧	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٨	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٩	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٠	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢١	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%



٤٦١٢٠





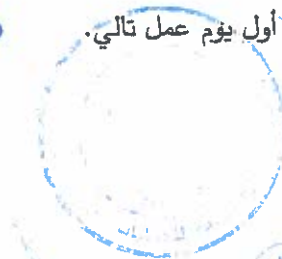
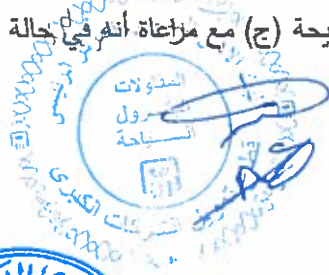
١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦١
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٢
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٣
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٤
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٥
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٦
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٧
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٨
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٦٩
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٠
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧١
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٢
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٣
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٤
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٥
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٦
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٧
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٨
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٧٩
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٨٠
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٨١
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٨٢
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٨٣
٠,٠٠%	٠,٠٠%	.	.	٨٤
١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%	.	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي



٤٦٦٦٠

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات كل ستة أشهر بدء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام وشروط الشريحة (ج) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تالي.



[١٦٣]



خامساً: أحكام عامة



تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولاحتيها التنفيذية وقرارات مجلس الإدارة المنظمة للتوريق.

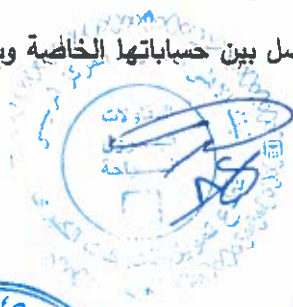
تطبيقاً لأحكام الفصل الثالث من الباب الأول من قانون سوق راس المال ولاحتته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية تصدر شركة التوريق سندات التوريق مقابل ما يحال إليها من حقوق مالية ومستحقات آجلة بالضمانات المقررة يكون الوفاء بالقيمة الإسمية للسندات التي تصدرها شركة التوريق والعائد عليها من حسيطة محفظة التوريق.

تلتزم شركة التوريق بإيداع المستندات الدالة على الحوالة محفظة التوريق والمبالغ التي تم تحصيلها بعد خصم مستحقات شركة التوريق، ومصاريف عملية التوريق وذلك لدى أمين الحفظ لحساب حملة السندات. كما إن المحفظة محل الإصدار الرابع مستقلة تماماً عن المحافظ محل الإصدارات السابقة ويتمثل ذلك في عدة صور:

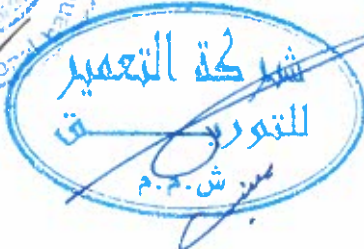
- أولاً: إنه تطبيقاً لنص المادة (٤١) مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالإصدارات السابقة ملكاً لحملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو الشركة.

- ثانياً: يلتزم أمين الحفظ بان 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: تلتزم الشركة المصدرة بالفصل بين حساباتها الخاصة وبين حسابات التحصيل لصالح محفظة التوريق محل الإصدار.



رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



[٦٤]



o bank



سادساً: تقرير المستشار القانوني

نفر نحن معترز عبد العزيز الدريني - محام - شريك بمكتب الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية وذلك بصفتنا المستشار القانوني المعين لعملية إصدار شركة التعمير للتوريق ش.م.م. لسندات توريق قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (الإصدار الرابع) وقابلة للسداد المعجل للثلاث شرائح بدءاً من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب، وبقيمة إجمالية (١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة مليار جنية مصري الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد تتكون من عدد (٥) عقد تطوير أراضي بالمشاركة منتهية بالتملك و(١) عقد بيع ابتدائي و(٢) عقد تسوية ودية لأرض بضمائنها المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحيل") إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م. (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحال إليه") بموجب عقد حوالة محفظة التوريق المبرم بتاريخ يوم ٢٠٢٠/٠٤/١٣ (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد الحوالة").

قد تم فحص كامل العقود المكونة لمحفظة التوريق المحالة والتأكد من سلامتها وتسليم كافة الأراضي للمدينين، حيث تبين لنا أن محفظة التوريق مملوكة ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أية قضايا أو منازعات حتى تاريخ هذه المنكرة أو أي بنود بالعقود المكونة للمحفظة قد تؤثر على ملكية المحيل لمحفظة التوريق أو حقه في التصرف فيها أو تؤثر على حقوق حملة السندات وذلك بخلاف الدعوى رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) قضائية المقامة ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص الغاء القرار رقم ٣١ لسنة ٢٠٢٠ الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمنح شركة جيمناى ايجيبت جلوبال ديفلوبيمنت وشركة أوراد ديفلوبيز ايجيبت للاستثمار العقاري تراخيص بناء المشروع السكني باسم ابراج زيد بالشيخ زايد والمتعلق بعقد التطوير المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركتان السالف ذكرهما والمؤرخ ٢٠١٩/٠٤/٠٤، حيث قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار تعهد غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه، وذلك بتحمل قيمة التدفقات النقدية الخاصة بهذا العقد من حسابها الخاص في حالة صدور حكم المحكمة ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة عدم تغطية حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتغطية العجز يمكن اللجوء لخطاب وزارة المالية الخاصة بضمان سداد أي عجز في حقوق حملة السندات، وأن إتفاق عقد الحوالة قد أعد وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبها ناقله لجميع الحقوق والضمانات الواردة به وتكون نافذة وناجزة فور تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل، علماً بأن البنك الأهلي المصري - البنك التجاري الدولي - البنك العربي الأفريقي الدولي - بنك التعمير والإسكان ش.م.م هم المسئولين عن عملية إدارة الإصدار وضمان تغطية الإكتتاب كما ان والبنك الأهلي المصري هو المسئول عن تلقي الإكتتاب.

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

كما نتعهد بان نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومدير الإصدار فور علمنا بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ اعتماد مذكرة الطرح الخاص من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وحتى تاريخ غلق باب الإكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية الإكتتاب في سندات التوريق.

المستشار القانوني لعملية التوريق

مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



٤٦٦٠

٥/٢٠٢٠

سابعاً: تقرير مراقبي الحسابات



٤٦٦٦٠



Handwritten signature



[٦٦]



٤٦٦٦٠

تأمناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. تم إبرام عقد الحوالة في يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٠/٠٤/١٣

٢. طرفا العقد هما:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ومقرها شارع الحرية - تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل "٢" مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة.

طرف أول يشار إليه فيما يلي بـ "المحيل"

شركة التعمير للتوريق ش.م.م.، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية سجل تجاري رقم (٥٨٧٢٣) جنوب القاهرة صادر بتاريخ ٢٥/٣/٢٠٠٩ ومجدد بتاريخ ١٩/٦/٢٠١٩ ومقرها الرئيسي عمارات ٢٣ يوليو - ميدان العباسية - القاهرة.

طرف ثان يشار إليه فيما يلي بـ "شركة التوريق" أو "المحال إليه"

حيث إتفق الأطراف على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة ناشئة بموجب عقود تطوير أراضي بنظام المشاركة منتهية بالتملك والمبرمة مع شركة جيميناي ايجيبت جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أورنا ديفيلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م. والسادس من اكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك ش.م.م. وماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة اركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م. والأهلي للتنمية العقارية ش.م.م. (يشار إليهم فيما يلي بـ "عقود التطوير") وعقد بيع ابتدائي المبرم مع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م. (يشار إليه فيما يلي بـ "عقد البيع") وعقدي تسوية ودية بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م. (ويشار إليهم مجتمعين فيما يلي بـ "العقود محل محفظة التوريق") يمتلك قبل مديني هذه الأراضي (يشار إليهم فيما يلي بـ "المدينين") مضمونة بـ :

(أ) وجود حساب بنكي وسيط، بالنسبة لعقود التطوير بالمشاركة الخاصة بمشروع شركة جيميناي ايجيبت جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أورنا ديفيلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م. والسادس من اكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك ش.م.م. وماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م. والأهلي للتنمية العقارية ش.م.م.، حيث تقوم الشركات المطورة بسداد إجمالي المستحقات المالية للمدينين المسؤول عن إدارة الحساب وذلك بإيداع كافة الشيكات والايرادات الخاصة بأثمان وأقساط بيع



٤٦٦٦٠

٥٠٢٥٥



وحدات المشروع في الحساب المذكور ويقوم البنك المسئول عن الحساب بتحويل نصيب كل من الهيئة والمطور المذكور بكل عقد حساب وسيط الي الحساب الخاص بكل منهما فور إيداع المطور المبالغ المحصلة بالحساب الوسيط.

حيث تقوم الشركات المطورة بإيداع إجمالي الإيرادات الخاصة بأقساط ثمن بيع الوحدات، سواء نقدا او شيكات، في الحساب الوسيط لدي البنك المسئول عن الحساب (البنك التجاري الدولي - مصر والبنك الأهلي المصري وبنك مصر) بعد إيداع الشيكات في الحساب، ويتعهد المحيل بتحويل التدفقات النقدية محل محفظة التوريق الي حساب الحصيلة لدي امين الحفظ فوراً من تاريخ تحويل التدفقات من الحساب الوسيط الي الحساب الخاص بالهيئة وذلك حتى نهاية عمر الاصدار.

(ب) أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات، مقسمة على أقساط ربع سنوية متساوية بالنسبة لعقد البيع الابتدائي، الخاص بمشروع شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م.

(ت) شيكين، الأول بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير والثاني بقيمة ١٢٦,٣١٣,٢٨٩ وذلك بخصوص عقدي تسوية ودية وتقيين أوضاع الأول بتاريخ ٢٠١٩/١١/٠٧ والثاني بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م وذلك تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥/١٩/١١/٠٧ لسنة ٢٠١٩ حيث تم تحصيل تلك الأقساط من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتتعهد هيئة المجتمعات بتحويل تلك الأقساط الحساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصولها علي مقابل الحوالة (يشار إليه فيما يلي بـ "عقدي التسوية").

وذلك بغرض إصدار سندات توريق إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى اسهم (الإصدار الرابع) طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للمحال إليه الصادر في ٢٠٢٠/٠٤/١٣ وذلك وفقاً لشهادة تصنيف إنتماني بتاريخ يونيو ٢٠٢٠ من خلال شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الإئتماني وخدمة المستثمرين" (MERIS) التي قامت بالتصنيف الإئتماني لمحفظة التوريق وكذلك لسندات التوريق (طبقاً للتعريف الوارد فيما يلي) وذلك بغرض حوالة هذه المحفظة إلي شركة التوريق متضمنة حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع بغرض إصدار سندات توريق - الإصدار الرابع- بقيمة الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنية مصري (عشرة مليار جنيه مصري فقط لا غير) تصدر على ثلاثة شرائح (أ، ب، ج) - قابلة

للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم مقابلها وذلك بموجب الترخيص الصادر من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥٥) لسنة ٢٠٢٠ في ٢٠٢٠/٠٣/٢٢ (يشار إليها فيما يلي بـ "سندات التوريق") والتي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد





الجديدة، وأن كافة الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ثابتة وغير متنازع فيها وأن كافة تفاصيل محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة وأنه لم يتم اختيار محفظة التوريق بطريقة قد تؤدي إلى تأثير سلبي جوهرى على حقوق حملة سندات التوريق.

٢. أن محفظة التوريق خالية من أية رهونات أو إمتيازات أو أي حقوق أخرى قد تؤثر على مصالح حملة السندات.
٣. أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة محفظة التوريق دون أي قيود أو شروط.
٤. أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية بجمهورية مصر العربية أو او القانون المؤسس والخاضع له المحيل أو أي موافقات أو تراخيص لازمة لذلك أو أية عقود أو التزامات أخرى يكون طرفاً فيها.
٥. أن تكون الأراضي المتعلقة بها الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ضامنة لحقوق حملة سندات التوريق من أصل وعائد.

٦. أنه لا توجد أي دعاوى أو قضايا أو مطالبات مقامة ضد المحيل أو يكون المحيل طرفاً فيها، يكون لها تأثير جوهرى على محفظة التوريق او على ملكية الأراضي محل محفظة التوريق او على حقوق حملة سندات التوريق الإصدار الرابع، وذلك بخلاف الدعوى رقم (٣٥٣٤٧) لسنة (٧٣) قضائية المقامة ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص الغاء القرار الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمنح شركة جيمناى ايجيبت جولبال ديفلوبمنت وشركة أوراديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري تراخيص بناء المشروع السكني باسم ابراج زيد بالشيوخ زيد والمتعلق بعقد التطوير المبرم بيم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركتان السالف ذكرهما والمؤرخ ٢٠١٩/٠٤/٠٤. حيث قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار تعهد غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه، وذلك بتحمل قيمة التدفقات النقدية الخاصة بهذا العقد من حسابها الخاص في حالة صدور حكم المحكمة ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
٧. بالأل يقوم بالتصرف في الأراضي محل عقود تطوير الأراضي وعقد البيع وعقد الخصومة المبرم بمحفظة التوريق إلا وفقاً لأحكام وشروط هذا العقد ودون الإخلال بأحكام هذه العقود محل محفظة التوريق.
٨. أن يسلم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة العقود والمستندات المثبتة للحقوق (والمتمسنة بالقرارات الوزارية الخاصة بتخصيص الأراضي).

٩. أنه لا يلزم إخطار المدينين بهذا العقد وذلك لإستمرار قيام المحيل بمهام تحصيل الحقوق والمستحقات المالية لصالح المحال إليه بموجب عقد الخدمة والتحويل المبرم بين المحيل والمحال إليه، وفي حالة التعاقد مع طرفاً آخر للقيام بالتحويل يلتزم الطرف الأول بإخطار المدينين بخطاب مسجل بعلم الوصول عملاً بأحكام المادة رقم (٤١) مكرر (١)





من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، مع إخطار كل من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني.

١٠. بتقديم القرارات الوزارية التي تم وفقاً لها تخصيص الأراضي محل محافظة التوريق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تكون بمثابة اثبات ملكية الأراضي للمحيل.

١١. يتعهد ويلتزم المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بتنفيذ كافة الإشتراطات المشار إليها بخطاب السيد وزير المالية المؤرخ ٢٠١٩/٠٩/١٤ وبالإخص استخدام مقابل الحوالة في إنشاء مدن الجيل الرابع (العلمين الجديدة، العاصمة الإدارية الجديدة، المنصورة الجديدة، غرب قنا، غرب أسيوط). على أن يعتبر هذا التعهد شريطة تقديم الخطاب الصادر من وزارة المالية للخصم من حسابها لدى البنك المركزي المصري لتغطية أي عجز في سداد أصل سندات التوريق وعائدها في مواعيد استحقاقها حتى تمام سدادها بالكامل.

١٢. أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل -ليس على سبيل الحصر- كامل الأقساط المستحقة عليهم وأيهم مستحقات وفوائد تأخير قبل خصم أي مصاريف إدارية حال إعادة بيع الأراضي المباعة للمدين كإجراء لمجابهة إخفاق المدين في سداد الأقساط المستحقة عليه.

١٣. أنه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فإن الملكية لا تنتقل للمدينين إلا بعد سداد كامل التزامات المحيل بحفظ جميع التصرف بها لصالح المحيل (بالنسبة لعقد شركة الصفوة للتطوير العمراني ش.م.م).

١٤. يتعهد المحيل تعهداً نهائياً غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه باستمرار تنفيذ كافة التزاماته بعقود المشاركة محل محافظة التوريق وذلك لضمان استمرار قيام المدينين بسداد المستحقات المالية محل محافظة التوريق وبالأخص إلزام المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بتنفيذ أعمال البنية الأساسية وتوصيل المرافق العامة بالمشاريع محل هذه العقود.

١٥. أنه قد قام بتسليم المدينين الأراضي موضوع عقود تطوير الأراضي وعقد البيع وذلك في تواريخ سابقة لتاريخ توقيع هذا العقد.

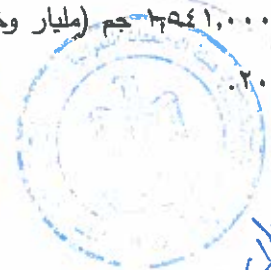
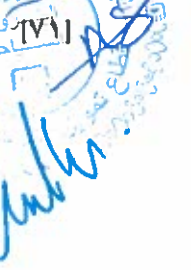
١٦. تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها محيل محافظة التوريق (الإصدار الرابع) في حالة عدم موافاة أمين

الحفظ بعقد الحساب الوسيط الخاص بمشروع شركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م قبل يوم ٢٠٢٠/٠٩/٣٠

بتقديم خطاب ضمان نهائي غير قابل للرجوع فيه صادر لصالح حملة السندات شركة تعمير للتوريق (الإصدار الرابع)

بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ج.م (مليار وخمسمائة وواحد وأربعون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك في موعد أقصاه

٢٠٢٠/٠٩/٣٠





علي انه في حالة وجود أي متحصلات ناشئة عن عقد التطوير الخاص بشركة أركان بالم ش.م.م، تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحويلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي - مصر) فور الحصول عليها وذلك لحين تقديم عقد الحساب الوسيط المبرم بشأن مشروع شركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م.

١٧. يتعهد ويلتزم المحيل تعهد غير قابل للإلغاء او للرجوع فيه، بتحويل التدفقات النقدية الخاصة بعقود التطوير بنظام المشاركة محل محافظة التوريق الي حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فوراً من تاريخ تحويل البنك المسئول عن إدارة الحساب الوسيط لنصيب الهيئة من الحساب الوسيط الي الحساب الخاص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك حتى نهاية عمر الإصدار وذلك فيما يخص الحسابات الوسيطة المفتوحة لهذا الغرض بالبنوك المسئولة عن إدارة كل حساب وسيط (البنك التجاري الدولي والبنك الأهلي المصري وبنك مصر)، على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو شركة التعمير للتوريق لصالح حملة السندات.

١٨. تم اصدار خطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري رقم (١٨١) بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٨ وذلك للخصم على حساب المحيل لسداد أي عجز في تواريخ الاستحقاق بقيمة سندات التوريق وعاندها، حيث انه حالة عدم سماح رصيد حساب المحيل بالخصم عليه في تواريخ الاستحقاق فقد صرحت وزارة المالية للبنك المركزي المصري بالخصم بقيمة هذه الالتزامات في تواريخ الاستحقاق على حساب وزارة المالية (حساب الضمان) على أن يقوم البنك المركزي المصري بالرجوع على حساب المحيل حيثما سمحت أرصدة الهيئة بذلك وذلك بموجب ترخيص الخصم الصادر منها في هذا الشأن.

١٩. انه فيما يتعلق بالمبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة من الحقوق المالية المتولدة عن محافظة التوريق وذلك خلال الفترة ما بين تاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة، يلتزم المحيل بسدادها نقداً في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ في تاريخ نفاذ الحوالة وذلك قبل حصول المحيل على مقابل الحوالة.



١٧٢١



يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة التعمير للتوريق ومدير الإصدار مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٢/٩٥ كما يمكن الإستفسار من شركة التعمير للتوريق عن طريق الإتصال بالأستاذ/ (أحمد الليثي) بصفته مسؤول علاقات المستثمرين.

هذه المذكرة أعدت من قبل شركة التعمير للتوريق وعلى مسئوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومديرو الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه. ويقتصر دور الهيئة على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة التي (أعدت) على مسئولية الشركة والأطراف المرتبطة بها دون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للرقابة المالية.

تذييل:

موقف السندات القائمة في ٢٠٢٠/٥/١٧

الإصدار الأول بمبلغ إجمالي (٤,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (أربعة مليار و ستمائة و خمسون مليون جنيه مصري) وقد تم السداد بالكامل في يوليو ٢٠١٧



الإصدار الثاني: بمبلغ إجمالي (٦) مليار جنيه مصري (سنة مليار جنيه مصري لا غير) استحقاق (يوليو ٢٠٢٤)

محيل المحفظة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي CIB

المحصل: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

القيمة الإسمية للسندات عند الإصدار: (١٠٠٠) جنيه مصرياً للسند.

آخر تصنيف ائتماني للسندات: BBB.

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (٦٢٥٤١٥٩٤٣.٤٥) جنيه مصرياً تمثل كوبون رقم (١) وحتى كوبون رقم (٣) حتى (٢٠٢٠/٠٤/٣٠) من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات: تم إستهلاك مبلغ (٢٧١١٥٨١١١) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (٣) كوبون، حتى (٢٠٢٠/٠٤/٣٠) قامت بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية.

الإصدار الثالث: بمبلغ إجمالي (٤) مليار جنيه مصري (أربعة مليار جنيه مصري لا غير) استحقاق (يناير ٢٠٢٦)

محيل المحفظة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أمين الحفظ: بنك مصر





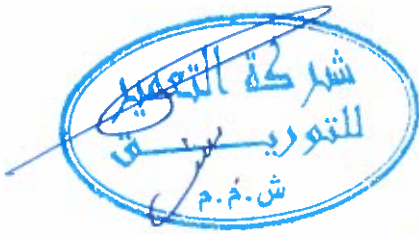
المحصل: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: (١٠٠) جنيه مصرية للسند.

آخر تصنيف ائتماني للسندات: AA.

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (٩٣٦٨٨٧٦٧.١٢) جنيه مصرية تمثل كوبون رقم (١) حتى (٢٠٢٠/٠١/٣٠) من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات: تم إستهلاك مبلغ (٠) جنيه مصرية من أصل السندات تمثل عدد (١) كوبون، حتى (٢٠٢٠/٠١/٣٠) قامت بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية.



٤٦٦٦٠

اطمن على أصل واستلام نفع
منه الشركة
عنه
٢٠١٧/١٤
٢٠١٧/١٤

Handwritten signature in blue ink.