

مذكرة معلومات

للطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية

للاكتتاب في سندات توريق مقابل الحقوق المالية المحالة لشركة المجموعة المالية للتوريق

الإصدار الثاني بمبلغ ٣٠٥ مليون جنيهاً مصرياً

وتصدر على ثلاثة شرائح على النحو التالي:

١. شريحة (أ) بمبلغ وقدرة ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ جم (مائة وسبع وثلاثون مليون ومائتان وخمسون ألف جنيهاً مصرياً) اخر استحقاق ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.
٢. شريحة (ب) بمبلغ وقدرة ١٤٦,٤٠٠,٠٠٠ جم (مائة وستة واربعون مليون وأربعمائة ألف جنيهاً مصرياً) اخر استحقاق ٣٦ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.
٣. شريحة (ج) بمبلغ وقدرة ٢١,٣٥٠,٠٠٠ جم (واحد وعشرون مليون وثلاثمائة وخمسون ألف جنيهاً مصرياً) اخر استحقاق ٤٧ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ١٣ شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ جنية مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنية للسند الواحد تستهلك على أقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,١٤% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف أول كوبون في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر فيما بعد.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار ولمدة حدها الأقصى ٣٦ شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٤٦,٤٠٠,٠٠٠ جنية مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنية للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٥٤% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف أول كوبون في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من الشهر الرابع عشر بصرف شهرياً.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار ولمدة حدها الأقصى ٤٧ شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٢١,٣٥٠,٠٠٠ جنية مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنية للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٧٤% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف أول كوبون في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من الشهر ١٤ بصرف شهرياً.

المجموعة المالية
ش. م. م.
١٩١٠٣٧
مكتب
دكتور زكية هاشم وشركاه
حامون ومستشارون قانونيون

البنك الأهلي المصري
بنك توريق
بنك توريق
بنك توريق

٤٦٦٦
١٤
١٣

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

وفي هذه المذكرة عندما يتم الإشارة الي "سندات التوريق" فيقصد بها سندات التوريق الإصدار الثاني الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) وعندما يقتضي النص خلاف ذلك يتم الإشارة الي كل شريحة على حده.



Handwritten signature

Handwritten initials 'AB'

المجموعة المالية للتوريق
ش ٣٣
سنة ٢٧-١٩١١ الجيزة

المجموعة المالية - تليبير فيليبس
لترويج وتغطية الإكتتاب في الأوراق المالية

مكتب
دكتور زكي هاشم وشركاه
حامون ومستشارون قانونيون



٤٦٦٦٠



٤٦٦٦٠

محيل المحفظة
Madinet Nasr for Housing and Development S.A.E
شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - مصر (ش.م.م.)



مدينة نصر
MADINET NASR
FOR HOUSING & DEVELOPMENT



الاستاذ/ احمد سيد كبري
عضو المنتدب

المهندس/ احمد علي ابراهيم الهيتي
العضو المنتدب

الاستاذ/ احمد سيد كبري
عضو المنتدب

المرتب ومديرو ومروج للإصدار

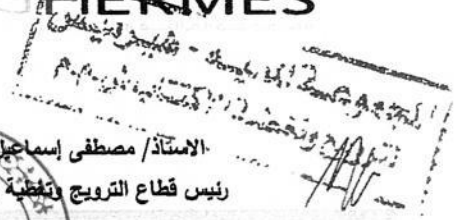
البنك التجاري الدولي

المجموعة المالية هيرميس للترويج والائتتاب

البنك التجاري الدولي
Commercial International Bank



EFG HERMES



Handwritten signature

الاستاذة/ سارة غونيم

مساعدة مدير إدارة السندات والقروض المشتركة

الاستاذ/ مصطفى اسماعيل جاد
رئيس قطاع الترويج وتغطية الائتتاب

البنك التجاري الدولي

المجموعة المالية هيرميس للترويج والائتتاب

البنك التجاري الدولي
Commercial International Bank



البنك الأهلي المصري
NATIONAL BANK OF EGYPT

HERMES

الاستاذة/ سارة غونيم

مساعدة مدير إدارة السندات والقروض المشتركة

الاستاذ/ مصطفى اسماعيل جاد
رئيس قطاع الترويج وتغطية الائتتاب

المستشار القانوني لعملية التوريق

مكتب
دكتور زكي هاشم وشركاه
محامون ومستشارون قانونيون

ZH
&P

زكي هاشم وشركاه
محامون و مستشارون قانونيون

الاستاذ/ هلال الحصري

المحامي لدى النقض والشريك

لمكتب الدكتور زكي هاشم وشركاه

محامون ومستشارون قانونيون

المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م.
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة

Handwritten signature and stamp of EFG HERMES.

العضو المنتدب

أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

أ. المحلل ومنشئ محافظة التوريق

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م. قائمة وتعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات الشخص الواحد، ولائحته التنفيذية برأسمال مرخص به قدره ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (خمسة مليار جنيهاً مصرياً)، ورأسمال مصدر قدره ١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار واربعمئة وأربعون مليون جنيهاً مصرياً) مسدد بالكامل، والكائن مقرها ومركزها الرئيسي في مبنى ٤ شارع يوسف عباس، مدينة نصر، محافظة القاهرة. ومقيدة بسجل تجاري استثمار القاهرة تحت رقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦ برقم إيداع ٢٣٩٠٨.

وتعمل الشركة في مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تقسيم الأراضي وتزويدها بكافة أنواع المرافق اللازمة للتعمير والمتصلة به وذلك في منطقة مدينة نصر وغيرها من المناطق بمحافظة الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي، ويجوز للشركة أن تكن لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات والمؤسسات والهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

و بموجب عقد الحوالة المؤرخ ٤ ديسمبر ١٩٩٦ والمبرم بين شركة المجموعة المالية للتوريق وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م. والمنشور ملخصه في هذه المذكرة تمت حوالة محفظة التوريق إلى المجموعة المالية للتوريق ش.م.م. وذلك لغرض إصدار سندات توريق قابلة للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم.

وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق لا يوجد عليها أي حقوق أو التزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار يبلغ إجمالي قيمتها ٣٧٠,٥٠٠,٢٣٨ جنيهاً مصرياً (ثلاثمائة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ومائتان ثمانية وثلاثون جنيهاً مصرياً)

المجموعة المالية للتوريق

ش.م.م.
س.ت ١٩١٠٢٧ الجيزة

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

١. اسم الشركة

شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م.

٢. تاريخ التأسيس

٢٤ يونيو ٢٠٠٨

٣. الشكل القانوني

شركة مساهمة مصرية

عرض الشركة ٤٦٦٦



مكتبة
دكتور محمد هاشم وشركاه
مأمون ومشاركون قانونيون

توريق الحقوق المالية وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية

٥. السنة المالية

تبدأ السنة المالية في اول يناير وتنتهي في ديسمبر من كل سنة.

٦. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

سجل تجاري رقم ١٩١٠٣٧ - سجل تجاري الجيزة - في ٢٤/٦/٢٠٠٨ برقم إيداع ٧٢١٩.

٧. المركز القانوني وعنوان المراسلات

١٢٩ ب القرية الذكية - طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - الجيزة.

٨. مسئول علاقات المستثمرين

الأستاذ/ أحمد الحلوجي

عنوان: ١٢٩ ب القرية الذكية، طريق القاهرة / اسكندرية الصحراوي، مدينة ٦ أكتوبر، الجيزة.

بريد الإلكتروني: aelhalwagy@efg-hermes.com

٩. رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط:

ترخيص رقم ٧٦٩ في ٢٠/١/٢٠١٩.

١٠. تاريخ الترخيص بالإصدار الثاني من مجلس ادارة الهيئة

١١. تم الترخيص للشركة بإصدار سندات توريق (الإصدار الثاني) بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة

المالية الصادر بتاريخ ٢ ديسمبر ٢٠١٩،

١٢. رأس المال المصدر والمدفوع

١٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (عشرة مليون جنيهاً مصرياً) مسدد بالكامل.

١٣. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية

أسهم الشركة الحالية غير مقيدة بالبورصة المصرية.

١٤. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار المنعقدة في ٢٠١٩/١٠/٧

عامة للتداول وتوزيعها على المساهمين بحسب أسهمهم وحسب ما ورد في السجلات الرسمية.

الموافقة على إصدار سندات توريق بإحد أقصى ٣٠٥ مليون جنيه مصري بضمنان محافظة التوريق المحيطة من

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م، البالغة ٣٤,٤٩٥,٢٥٤ ش.م.م مع تفويض رئيس مجلس الإدارة في تحديد

الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد مذكرة المعلومات واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء

أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

ج. مراقبي الحسابات:

١. السيد/ إيهاب محمد فؤاد أبو المجد (سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٧٨) - مكتب

KPMG حازم حسن.

السيد/ عزيز ماهر عزوف حوروم (سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٢٢٨) - مكتب KPMG

حازم حسن.



مأمون ومستشارون قانونيون
دكتور زكريا هاشم وشركاه
كاتبين

المجموعة المالية للتوريق
سنة ١٩١٠٣٧
شركة

Handwritten signature

وعنوانها مبنى KPMG حازم حسن مبنى رقم ١٠٥ شارع ٢ - القرية الذكية - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة- كود بريدي (١٢٥٧٧).

د. المستشار القانوني لعملية التوريق:

١. السيد الأستاذ/ ياسر زكى هاشم- المحامي بالنقض والشريك التنفيذي بمكتب الدكتور زكى هاشم وشركاه - محامون ومستشارون قانونيون - ٢٣ شارع قصر النيل-القاهرة.

٢. السيد الأستاذ/ هلال محمد محمود الحصري - المحامي بالنقض والشريك بمكتب الدكتور زكى هاشم وشركاه - محامون ومستشارون قانونيون - ٢٣ شارع قصر النيل-القاهرة.

هـ. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٨ نوفمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "المجموعة المالية للتوريق ش.م.م."- الإصدار الثاني، بإجمالي قيمة السندات ٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظه حقوق مالية آجلة منشئة من قبل شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ~~الأولى~~، وقيمتها الحالية تبلغ ٣٠٩,٥٨٣,٤٦١ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "المجموعة المالية للتوريق ش.م.م.". وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظه الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م، والتي تم إمدادها لميريس في أكتوبر ٢٠١٩ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها على تاريخه بشأن تنظيم الشركات وعمليات التوريق.

تتميز السندات بتعزيز ائتماني، داخلي نسبته حوالي ١,٥% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظه ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الى جانب الدعم الهيكلية/ الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد، هذا بالإضافة الي تعزيز ائتماني خارجي عن طريق فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٣٥,٠٧٥,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (١١,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء لصالح شركة المجموعة المالية للتوريق يتم ايداعه لدى أمين الحفظ لصالح شركة المجموعة المالية للتوريق، تبلغ قيمته ٣٥,٠٧٥,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (١١,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار)، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة قيمة حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/ الحفاظ على قيمة حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظه/ السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يقل عن ١٠٠% من مستوى التعثر الائتماني المطلوب للسندات، كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان مبدآن. المستحقات الآجلة في المجموعة المالية للتوريق على الشروط/ البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أن سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين حفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية المتوقعة بمبلغ ٥% من الرصيد المتاح للإصدار.

مستشارون قانونيون
دكتور ياسر زكى هاشم وشركاه



١ التزامات أمين الحفظ "البنك"

يتعهد أمين الحفظ بالالتزام بقانون سوق رأس المال فيما يتعلق بواجباته والتزاماته الواردة في عقد أمين الحفظ حيث يلتزم أمين الحفظ بما يلي:

١ يقوم البنك بحفظ وإمساك حسابات محفظة التوريق وإدارتها باسم ولصالح حملة سندات التوريق ونيابة عن شركة التوريق ووفقا لتعليمات شركة التوريق-أو من توكله أو تفوضه وفي حدودها مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في تنفيذ أوامر شركة التوريق أثناء أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق.

٢ أي حقوق أو دخل يتحصل عليها البنك في تنفيذه لأوامر شركة التوريق تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليه فيه) في الحساب، بما في ذلك الوفاء المعجل لأقساط العقود المكونة لمحفظة التوريق

٣ أي عملية في الحساب يجب أن تتم طبقا لتعليمات كتابية صادرة من شركة التوريق أو من توكله أو تفوضه.

٤ لا يسجل البنك أي عملية في حساب شركة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة التوريق أو من توكله أو تفوضه ويعد مراجعتها فنيا وقانونيا من جانب البنك.

٥ سداد القيمة الاسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الاستحقاق لحملة سندات التوريق بناء على التعليمات المستلمة من شركة التوريق في حينه.

٦ يقوم البنك بإخطار شركة التوريق أو من توكله أو تفوضه بعد تنفيذ أي عملية طبقا للتعليمات الصادرة منها مباشرة أو من وكيلها أو ممن تفوضه وإذا لم تعترض شركة التوريق على الأرصدة الواردة في كشف الحساب في خلال خمسة عشر يوم عمل مصرفي من تاريخ إرسال الكشف فإن ذلك يعني قبولها وتنازلها عن أي اعتراض تجاه البنك بشأن ما ذكر.

٧ في حالة عدم قيام شركة التوريق أو من توكله أو تفوضه بإصدار تعليمات للبنك بشأن اتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة للإستثمارات المالية المملوكة له، فإنه يجوز للبنك أن يقوم باتخاذ ما يراه مناسباً لصالح شركة التوريق في حدود قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وبدون أي مسؤولية على البنك. ويلتزم البنك بإخطار شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية عما قام به من إجراءات وذلك خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الاجراء.

٨ يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بالـ "الحساب الاحتياطي" يودع به ما يعادل نسبة ٥% من الرصيد القائم للسندات ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي من التدفقات النقدية الشهرية في حساب الحصيلة/أقساط المدينين خلال اول شهر من تاريخ الاصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب.

٩ في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد يتم تمويل هذا العجز من خلال الحساب الاحتياطي، على أن يتم رد المبالغ المحبلة من الحساب

مكتب
مستشارين
قانونيين
شركة
هناشيم وشركاه

المجموعة العالمية للتوريق
تاريخ وفحص الحسابات
١٩١٠٢٧

المجموعة العالمية للتوريق
س.م.م. ١٩١٠٢٧
الجيزة



الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

١٠ يتم فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٣٥,٠٧٥,٠٠٠ جم (خمسة وثلاثون مليون وخمسة وسبعون ألف جنيهاً مصرياً) - يمثل نسبة ١١,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار - من حصيلة السندات أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م، ويتم تصفية حساب خدمة التعثر فور إصدار خطاب الضمان البنكي. ١١ رد فائض المحفظة إلى الشركة المحيلة عند انتهاء مدة سندات التوريق أو بسدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وبعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من الاصل والعائد وأية مصروفات متعلقة بالإصدار.

١٢ رد أية شيكات لم يتم تحصيلها لشركة التوريق، بناء على طلبها وذلك في حالة فسخ أو إنهاء أي من عقود بيع وحدات المشروع وذلك مقابل تسليم توكيل خاص غير قابل للإلغاء ببيع الوحدة محل الفسخ والتقاضي نيابة عن المحيل / المحصل لصالح العميل (شركة التوريق).

١٣ في حالة إعادة بيع أي من وحدات المشروع بعد فسخ أو إنهاء أي من عقود بيع وحدات المشروع، وقيام المحيل بإيداع شيكات بديلة لتلك للشيكات التي تم ردها وفقاً للفقرة السابقة وكانت قيمتها أكبر من قيمة الشيكات التي تم ردها، يلتزم أمين الحفظ عند تحصيل مبلغ تلك الشيكات باستقطاع مبلغ مساو لقيمة الشيكات التي تم ردها وتحويل باقي الثمن للمحيل وفقاً للتعليمات الصادرة من شركة التوريق أو من توكله أو تفوضه.

١٤ إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المذكورة في المادة ٤-٢ من عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المشار اليه سلفاً وذلك خلال أسبوع من تاريخ إيداع هذه المستندات.

١٥ يلتزم المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات خلال الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩ وحتى غلق باب الاكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك التجاري الدولي ش.م.م - أمين الحفظ - في يوم العمل التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة

١٦ تسليم المحصل المستندات اللازمة للقيام بمهام التحصيل وذلك قبل ميعاد التحصيل بفترة مناسبة حسبما يتم الاتفاق عليه فيما بينهما.

مع عدم الإخلال بأي من الالتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم البنك بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات البنك عن محفظة التوريق، يتم إخطار شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني به، على أن يعد التقرير وفقاً للنموذج المعتمد من الهيئة ويتضمن كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في ملحق عقد الحوالة.

معاونين واستشاريين قانونيين
تأسيساً على
شركة التوريق وشركاه

شركة التوريق وشركاه
معاونين واستشاريين قانونيين
ش.م.م
١٩١٠٣٧

المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م
١٩١٠٣٧
س.ت



٢ كما يلتزم البنك بأن يمكس حسابات مستقلة لمحفظه التوريق محل هذا العقد عن جميع الحسابات الأخرى وفي سبيل ذلك يلتزم البنك بالآتي:

- ١ إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- ٢ إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- ٣ إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- ٤ إمساك حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة الحقوق المحالة.
- ٥ إمساك الحساب الاحتياطي. كيه ١٨٧١
- ٦ إمساك حساب خدمة التعثر وخطاب الضمان.

ويقصد "بالحسابات المستقلة" التزام البنك بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للعميل وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع البنك وذلك وفقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحرص في أداء التزاماته وذلك تطبيقا للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

كما يلتزم البنك أمين الحفظ بإرسال تقارير تحصيل يومية توضح موقف المدينين من سداد الأقساط في المواعيد المحددة للسداد مع بيان حالات التأخر في السداد فور حدوثها لشركة التحصيل.

٣ كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

- ١ سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الاستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
- ٢ دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.

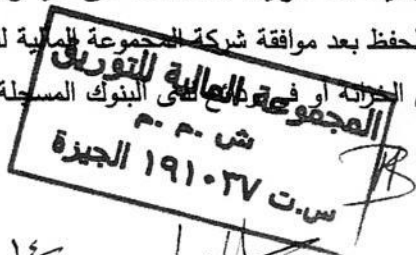


- ٣ سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصيلها.
- ٤ بيان بالمبالغ المحصلة.
- ٥ حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاولة نشاط متابعة التوريق.

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

وعلى أمين الحفظ إخطار شركة المجموعة المالية للتوريق وكذلك حملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المحددة.

ويقوم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المعلومات، ولأمين الحفظ بعد موافقة شركة المجموعة المالية للتوريق باستثمار الفائض المبالغ المودعة لديه وفقا لعقد الحفظ في أدون الخزانة أو في مجموعة الحسابات المسجلة لدى البنك المركزي المصري.



سامون واستشاريون قانونيون
مكتبة
مكتبة
مكتبة

ح. مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب ومتلقى الاكتتاب:

١. المرتب ومدير مروج الاصدار:

المجموعة المالية هيرميس للترويج والاكتتاب، والبنك التجاري الدولي - مصر.

٢. ضامنو التغطية:

المجموعة المالية هيرميس للترويج والاكتتاب، والبنك التجاري الدولي - مصر، والبنك الأهلي المصري.

٣. متلقى الاكتتاب:

البنك التجاري الدولي - مصر.



Handwritten signature and a rectangular stamp reading: 'المجموعة المالية للترويج' (Financial Group for Promotion), 'ش.م.م.' (S.M.M.), 'س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة' (S.T. 191037 Giza).

Handwritten signature and a rectangular stamp reading: 'المجموعة المالية للترويج' (Financial Group for Promotion), 'ش.م.م.' (S.M.M.), 'س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة' (S.T. 191037 Giza).

Handwritten text: 'مكتب' (Office), 'وكتوز زكاة هاشم وشركاه' (Wakoz Zakat Hashim and Partners), 'حامون ومستشارون قانونيون' (Lawyers and Advisors).



٤٦١٦٠

والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيله المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في معدلات التأخير والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات وتصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق الإجمالية ومكوناتها مبلغ ٣١٣،١٢٢،٧٦٨ جنيه مصري.

٤. تحليل المحفظة حسب موقف تسليم الوحدة العقارية:

| النسبة | عدد الوحدات العقارية | موقف التسليم |
|--------|----------------------|--------------|
| ٩٩.٢% | ١,٤٨٤ | فعلي |
| ٠.٨% | ١٢ | حكمي |
| ١٠٠.٠% | ١,٤٩٦ | الإجمالي |

٥. تحليل المحفظة حسب القيمة المتبقية:

| نسبة العدد | نسبة القيمة | العدد | القيمة | القيمة المتبقية |
|------------|-------------|-------|-------------|-------------------------------|
| ٩.٩% | ١.١% | ١٤٨ | ٤,٢١٩,٨٢٤ | حتى ٥٠,٠٠٠ |
| ١٥.٣% | ٤.٧% | ٢٢٩ | ١٧,٢٤٣,١٥٣ | أكثر من ٥٠,٠٠٠ حتى ١٠٠,٠٠٠ |
| ١٣.٤% | ٦.٨% | ٢٠١ | ٢٥,٣٢٣,٥٢٢ | أكثر من ١٠٠,٠٠٠ حتى ١٥٠,٠٠٠ |
| ٣٨.٦% | ٣٥.٩% | ٥٧٧ | ١٣٣,٠٨٦,٠٠٥ | أكثر من ١٥٠,٠٠٠ حتى ٣٥٠,٠٠٠ |
| ١٢.٣% | ٢١.٠% | ١٨٤ | ٧٧,٧٦٦,٣٧٦ | أكثر من ٣٥٠,٠٠٠ حتى ٥٠٠,٠٠٠ |
| ٧.٩% | ١٨.٩% | ١١٨ | ٧٠,٠٦٤,٦٩٠ | أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ حتى ٧٥٠,٠٠٠ |
| ١.٣% | ٤.٣% | ١٩ | ١٥,٨٩٠,٣٩٥ | أكثر من ٧٥٠,٠٠٠ حتى ١,٠٠٠,٠٠٠ |
| ١.٣% | ٧.٣% | ٢٠ | ٢٦,٩٠٦,٢٧٤ | أكثر من ١,٠٠٠,٠٠٠ |
| ١٠٠.٠% | ١٠٠.٠% | ١,٤٩٦ | ٣٧٠,٥٠٠,٢٣٨ | الإجمالي |

٦. تحليل المحفظة حسب المشروع

| نسبة العدد | نسبة القيمة | العدد | القيمة | أسم المشروع |
|------------|-------------|-------|-------------|-------------|
| ١٨.١% | ١٣.٧% | ٢٧٦ | ٥٠,٧٣٨,٣٩٠ | بريميرا |
| ٥٩.٧% | ٧٢.٩% | ٨٩٣ | ٢٧٠,١٨٢,١٩٢ | تاج سلطان |
| ٢٢.٢% | ١٣.٤% | ٣٢٢ | ٤٩,٥٧٩,٦٥٦ | الواحة |
| ١٠٠.٠% | ١٠٠.٠% | ١,٤٩٦ | ٣٧٠,٥٠٠,٢٣٨ | الإجمالي |

٧. تحليل المحفظة حسب سنة التعاقد

| نسبة العدد | نسبة القيمة | العدد | القيمة | سنة التعاقد |
|------------|-------------|-------|-----------|-------------|
| ٠.١% | ٠.١% | ٢ | ٢٧٩,٠٩٠ | قبل ٢٠١٠ |
| ١.٩% | ١.١% | ٢٩ | ٣,٩٩٧,٨٥٦ | ٢٠١٠ |
| ٢.٧% | ١.٤% | ٤٠ | ٥,٢٥٧,٢٢٩ | ٢٠١١ |

معمور ومشاركون قانونيون
وكفوزنك هاشم وشركاه

ش. م. م.
المجموعة المالية للتوريق



٤٣١٦٠
B

| | | | | |
|----------|-------------|-------|--------|--------|
| ٢٠١٢ | ٢٠,١٢٩,٧٢٦ | ١٢٢ | %٥.٤ | %٨.٢ |
| ٢٠١٣ | ٦٠,٦١٣,٠٧٤ | ٢٣٠ | %١٦.٤ | %١٥.٤ |
| ٢٠١٤ | ١٠٩,٠٧٩,٧٥٨ | ٥٨٦ | %٢٩.٤ | %٣٩.٢ |
| ٢٠١٥ | ١٠٢,٩٠٢,٠١٤ | ٣٢٣ | %٢٧.٨ | %٢١.٦ |
| ٢٠١٦ | ٥٤,٨٢٣,٣٤٣ | ١٣٤ | %١٤.٨ | %٩.٠ |
| ٢٠١٧ | ٨٩٣,٧١٩ | ٥ | %٠.٢ | %٠.٣ |
| ٢٠١٨ | ١٢,٣٧٠,٨٦٩ | ٢٤ | %٣.٣ | %١.٦ |
| ٢٠١٩ | ١٥٣,٥٥٢ | ١ | %٠.٠ | %٠.١ |
| الإجمالي | ٣٧٠,٥٠٠,٢٣٨ | ١,٤٩٦ | %١٠٠.٠ | %١٠٠.٠ |

تحليل المحفظة حسب سنة استحقاق التدفقات النقدية ~~أجل لمداد~~

| سنة الاستحقاق | القيمة | العدد | نسبة القيمة | نسبة العدة |
|---------------|-------------|-------|-------------|------------|
| ٢٠١٩ | ٣٤٠,٣٤,٣٢٩ | ١٢٦ | %٩,١٩ | %٨,٤ |
| ٢٠٢٠ | ٢٢,٧٩٣,٨٥٢ | ٩٢ | %٦,١٥ | %٦,٢ |
| ٢٠٢١ | ٣٨,٣٣٩,٠٣٩ | ١٣١ | %١٠,٣٥ | %٨,٨ |
| ٢٠٢٢ | ١٢٣,٠٤١,٩٥٣ | ٣٨٢ | %٣٣,٢١ | %٢٥,٥ |
| ٢٠٢٣ | ١٥٢,٢٩١,٠٦٤ | ٧٦٥ | %٤١,١٠ | %٥١,١ |
| الإجمالي | ٣٧٠,٥٠٠,٢٣٨ | ١,٤٩٦ | %١٠٠.٠ | %١٠٠.٠ |

٩. قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة:

| السنة | التدفقات النقدية | التدفقات النقدية المعدلة | حساب الرصيد الاحتياطي | عائد الاستثمار | سداد أصل وعائد الشرائح | المصاريف والعمولات | المتبقي |
|----------|------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|--------------------|------------|
| ٢٠١٩ | ٤٦,١٧٧,٩٦١ | ٤٤,٥٠٢,٠٤٧ | ١٥,٢٥٠,٠٠٠ | ٧٤٩,٥٣٨ | . | ٥,٢٣٦,٥٢٩ | ٢٤,٧٦٥,٠٥٦ |
| ٢٠٢٠ | ١٥١,٦١٠,٤٣٣ | ١٥١,٧٩٠,٦١٢ | ٦,٨٦٢,٥٠٠ | ٣,٠٨٩,٥٦٦ | ١٨٤,٧٥٥,٦٨٠ | ١,٧٥٢,٠٥٤ | . |
| ٢٠٢١ | ٩٨,٦٨٧,٧٦٦ | ٩٩,٢٢٢,٩٨٣ | ٤,٨٠٦,٨٧٧ | ٤٩٦,٩٢٥ | ١,٣٠٣٣٦,٦٢٥ | ١,١٩٠,١٦٠ | . |
| ٢٠٢٢ | ٥٣,٥٣٣,٨٤٦ | ٥٤,٠١٥,٣٦٠ | ٢,٦٩٣,٩١٤ | ١٩٣,٤٠٢ | ٥٦,٠٣٥,٩٦٠ | ٨٦٦,٧١٦ | . |
| ٢٠٢٣ | ٢٠,٤٩٠,٢٣٣ | ٢٠,٦٩٢,٢٣٧ | ٨٨٦,٧٠٩ | ٦٣,٠٦٧ | ١٥,٤٨٦,٨٦٩ | ٢٠,٥٠٨ | ٦,١٣٤,٦٣٧ |
| الإجمالي | ٣٧٠,٥٠٠,٢٣٩ | ٣٧٠,٢٢٣,٢٣٩ | . | ٤,٥٩٢,٤٩٨ | ٣٥٩,٦١٥,١٣٤ | ٩,٠٦٥,٩٦٧ | ٦,١٣٤,٦٣٧ |

١٠. إجمالي سداد أصل وعائد كل شريحة على حدة (بالجنيه المصري)

| السنة | تسديد أصل وعائد الشريحة (أ) | تسديد أصل وعائد الشريحة (ب) | تسديد أصل وعائد الشريحة (ج) |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ٢٠١٩ | . | . | . |
| ٢٠٢٠ | ٤٨,١٠١,٣١٩ | ٣٣,٤٧١,٣٤٦ | ٣,١٨٣,٠١٥ |
| ٢٠٢١ | ٤٦,٩٧٩,٢٤٦ | ١٠٠,٦١٥,٧٨١ | ٢,٧٢٠,٨٤٤ |
| ٢٠٢٢ | . | . | ٩,٠٥٦,٧١٥ |
| ٢٠٢٣ | ٢٤,٨١١,٣١٩ | ١٨١,٠٦٦,٣٧٣ | ١٥,٤٨٦,٨٦٩ |
| الإجمالي | ١١٩,٨٩٠,٩٢٤ | ٣١٥,١٥٣,٥٢٦ | ٢٠,٤٥٧,٤٤٣ |



المجموعة المالية للتداول
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٣٧

* تم احتساب العائد على حساب الحصيلة بناء على معدل متغير يبدأ ب ١٢% في عام ٢٠١٩ ويصل ل ١٠% في عام ٢٠٢٠ ثم يصل ل ٨% من عام ٢٠٢١ وحتى نهاية الاصدار كنسبة سنوية تقديرية متوسطة للعائد على الاستثمار وذلك فيما يتعلق باستثمار المبالغ المودعة في الحساب الاحتياطي بالإضافة الى استثمار فائض الحصيلة بعد خصم المصاريف والعائد واصل السندات للشرايح.

* تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً 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 كيونين متتاليين. ويتم ذلك وفقاً للمعادلة التالية:

القيمة الأسمية للسند في تاريخ الكيونون X سعر العائد X عدد الأيام الفعلية

٣٦٥

* تستحق سندات التوريق بالكامل بحد أقصى بعد:

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

كما يلتزم المُحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وامين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من القنوة أكتوبر ٢٠١٩ وحتى غلق باب الاكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى البنك التجاري الدولي ش.م.م - أمين الحفظ - في يوم العمل التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظة التوريق

منحت شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين في ٢٨ نوفمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة التوريق - الحوالة الثانية لشركة المجموعة المالية للتوريق ، وقيمة إجمالية تبلغ ٣٧٠,٥٠٠,٢٣٨ جنيه مصري فقط لا غير ، وتصل القيمة الحالية للمحفظة حوالي ٣٠٩,٥٨٣,٤٦١ جنيه مصري فقط لا غير، بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، لعدد ١,٤٩٦ عقد بيع والمحالة قانوناً لشركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م. وقد بلغت درجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة التوريق درجة BBB+ وذلك للمستحقات المالية الأجلة المتعلقة بهذه المحفظة/ الحوالة الأولى لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م، وتجدر الإشارة على أن هذه المستحقات الأجلة (محفظة التوريق) تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تمثل في عقود بيع وحدات عقارية سكنية بالتقسيط وكذلك الأوراق التجارية وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في أكتوبر ٢٠١٩، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم الشركات وعمليات التوريق، ووات الحوالة نافذة وناجزة وبناقله لجميع الحقوق



شركة ميريس الشرق الأوسط
 للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين
 ش.م.م

والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م، وكذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

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

المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية ومخاطر الإخلال والوفاء المعجل ومخاطر التحصيل وذلك على النحو التالي:

المخاطر التجارية:

تتأثر الأسعار العقارية تأثراً طردياً بأسعار مواد البناء والتشييد وقيمة الأراضي، بحيث ترتفع مع ارتفاعهم وتتناقص بانخفاضهم، ولا يشكل أي ارتفاع في تلك التكاليف أية مخاطر جوهرية على القدرة على التحصيل، بل قد يؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق في حال 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 والجدير بالذكر أن سياسة الشركة الائتمانية تقتضي قيام المدينين بدفع ١٠% في المتوسط من قيمة الوحدة كحد أدنى عند الشراء، مما يحد بشكل كبير من الآثار السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (ويخلق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع، سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عالية أو مرور البلاد بأزمة اقتصادية).

جدير بالذكر أن الوزن النسبي لقيمة مديونية العملاء في المحفظة لإجمالي القيمة الأصلية للعقود هو ٢٢,٣%. هذا ويوفر التعزيز الائتماني لدى الشركة البوليسية رقم ١٣ من بيانات محفظة التوريق ضماناً إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

ب- مخاطر الإخلال:

لمجابهة مثل هذه المخاطر تم إبرام بوليصة تأمين ضد مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط لدى شركة (مصر للتأمين) بنسبة تغطية ٩٠% من الأقساط المستحقة على المدينين على أن يكون المستفيد من هذه البوليصة شركة التوريق (المحال اليه) حتى نهاية عمر الإصدار وتم سداد القسط الأول من أقساط التأمين لشركة (مصر للتأمين) من حصيلة المحفظة وقد اصدرت شركة (مصر للتأمين) مخالصة باستلامها قيمة القسط، وتم إيداع

معاون ومتسارح قانوني
كونيوتيك هانم وشركاه
للتسويق

المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م
القاهرة - مصر



المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٣٧ الحدة



أصل هذه البوليصة لدى أمين الحفظ، وأن شروط استحقاق مبلغ التأمين كما هو وارد في التعاقد مع شركة (مصر للتأمين) تم النص عليه صراحة في عقد الخدمة والتحصيل فيما يلتزم به من إجراءات والمستندات المنصوص عليها في بوليصة التأمين مع شركة (مصر للتأمين)، على إنه وطبقاً للإقرار الصادر من المحيل فانه يلتزم بصورة نهائية وغير قابلة للإلغاء بتحويل كافة المتحصلات الناشئة من بوليصة التأمين المشار إليها فوراً إلى شركة المجموعة المالية للتوريق لصالح حملة السندات.

ج- مخاطر التحصيل:

الشركة القائمة بالتحصيل قد تواجه معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظة التوريق، في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته وبناء على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل وإخطاره باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل بعد إخطار شركة التصنيف الائتماني، وموافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية على ألا يقل التصنيف الائتماني للمحصل الجديد عن درجة BBB- ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الجديد باطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. وقد قامت شركة التوريق بالاتفاق مع الإدارة القانونية للبنك التجاري الدولي (مصر) بالقيام بدور المحصل الاحتياطي. ويتم إخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي، وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول على أن يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

- إفلاس المحصل. وتم مواجهة هذا الخطر عن طريق التزام المحصل بالآتي:

١- بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط الشهرية بأوراق تجارية آجلة، يتم إيداعها في حساب الحصيلة.

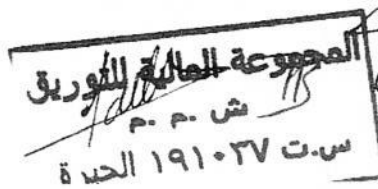
٢- بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد أي دفعات نقدا لدى المحصل، فيقوم المحصل بإيداع هذه المبالغ فور تحصيلها في حساب شركة التوريق لدى أمين الحفظ مصحوبا بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها أو توريدها لحساب الشركة، موضحا فيه المدفوعات الشهرية للمدينين بصورها المختلفة والواردة في هذا البند، ويخطر به أمين الحفظ خلال فترة لا تتعدى سبعة أيام عمل من تاريخ التحصيل مع التزام المحصل باتخاذ كافة الإجراءات التأمينية ضد مخاطر الحريق والسطو والضياح لهذه المبالغ و/أو الشيكات خلال الفترة المذكورة.



د- مخاطر التوريد لحساب الحصيلة الناشئة والمرتبطة بوجود أكثر من محفظة توريق

يتمثل هذا الخطر في امكانية حدوث خطأ من أمين الحفظ أو المحصل في توريد المبالغ المحصلة أو الموردة إلى حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة توريق لإصدار آخر وهذا الخطأ الفني الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق في المستقبل ويتم معالجته من خلال:

- يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة للمحفظة عن الحسابات الخاصة بأية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود خدمة وتحصيل بشأنها، وكذلك يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة للمحفظة عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة، وذلك كله وفقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات



مستشار قانوني
دكتور
مستشار قانوني

المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٢٧ الحداة

من الشركة المحيل لصالح شركة المجموعة المالية للتوريق لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار على الاقل قيمة خطاب الضمان عن ٣٥٠٠٧٥٠٠٠٠ (خمسة وثلاثون مليون وخمسة وسبعون الف جنيها مصريا) ويمثل نسبة ١١,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار وعلى ان تقوم شركة التصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات ويتم الحفاظ على/تخفيض مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان بناء على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني للسندات. على أن يتم اخطار أمين الحفظ وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية بموافقة شركة التصنيف الائتماني في حالة تخفيض قيمة حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان. ويستخدم حساب خدمة التعثر او خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد واصل قيمة السند يتم تمويل هذا العجز وذلك بعد استنفاد رصيد الحساب الاحتياطي والتغطية التأمينية.



Handwritten signature and initials 'PB' next to a circular stamp of the Egyptian Bank of the Nile.

المجموعة المالية - قاهره
 شركة التأمين
 رقم الترخيص: ١٩١٠٣٧
 رقم الحساب: ١٩١٠٣٧

المجموعة المالية
 س. م. م.
 س. ت. ١٩١٠٣٧ الجيزة

مكتب
 كورزوكي هاشم وشركاه
 محامون ومستشارون قانونيون

السداد المتعجل



٤٦٦٦٠

٤٦٦٦٠

ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

١. الشركة المصدرة

المجموعة المالية للتوريق ش.م.م

٢. الغرض من الإصدار

إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع بضماناتها المستحقة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م والتي تم حوالتها إلى المجموعة المالية للتوريق ش.م.م بموجب عقد حوالة مبرم في ٤ ديسمبر ٢٠١٩ - والمنشور ملخصه في هذه المذكرة ("عقد الحوالة").

٣. نوع الإصدار

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل بقيمة إجمالية قدرها ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ جم بقيمة اسمية ١٠٠ جم (مائة جنياً مصرياً) للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر، على أقساط ثابتة طبقاً لجدول الاستهلاك وذات عائد سنوي ثابت يبلغ ١٢,١٤ % ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر فيما بعد.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من السنة الثانية للإصدار ولمدة ٣٦ شهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ١٤٦,٤٠٠,٠٠٠ جم بقيمة اسمية ١٠٠ جم (مائة جنياً مصرياً) للسند الواحد تستهلك شهرياً اعتباراً من الشهر ١٤ من تاريخ غلق باب الإكتتاب في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (وبعد تمام استهلاك الشريحة (أ) أو قبل ذلك التاريخ في حالات الوفاء المعجل وذات عائد سنوي ثابت يبلغ ١٢,٥٤ % يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من الشهر الرابع عشر يصرف شهرياً.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من السنة الثانية للإصدار ولمدة ٤٧ شهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢١,٣٥٠,٠٠٠ جم بقيمة اسمية ١٠٠ جم (مائة جنياً مصرياً) للسند الواحد تستهلك شهرياً اعتباراً من الشهر ٣٧ من تاريخ غلق باب الإكتتاب في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (وبعد تمام استهلاك الشريحة (ب) أو قبل ذلك التاريخ في حالات الوفاء المعجل وذات عائد سنوي ثابت يبلغ ١٢,٧٤ % ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من شهر ١٤ يصرف شهرياً.



المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م
س.ت ٢٧٠٢٧
القاهرة

مأمون ومستشارت قانونية
دكتور كوكي هاشم وصم
مكتب



٤. قيمة الإصدار

بمبلغ إجمالي ٣٠٥ مليون جنيه مصري وتصدر على ٣ شرائح على النحو التالي:
شريحة (أ) بمبلغ وقدره ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ جم (مائة وسبع وثلاثون مليون ومائتان وخمسون ألف جنيه مصرياً) آخر استحقاق ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.
شريحة (ب) بمبلغ وقدره ١٤٦,٤٠٠,٠٠٠ جم (مائة وستة واربعون مليون وأربعمائة ألف جنيه مصرياً) آخر استحقاق ٣٦ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.
شريحة (ج) بمبلغ وقدره ٢١,٣٥٠,٠٠٠ جم (واحد وعشرون مليون وثلاثمائة وخمسون ألف جنيه مصرياً) آخر استحقاق ٤٧ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

٥. الاكتتاب في السندات

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

٦. عدد السندات

إجمالي عدد السندات المصدرة يبلغ ٣,٠٥٠,٠٠٠ سند بقيمة اسمية ١٠٠ جم للسند موزعة على ٣ شرائح كما هو موضح في القسم الخاص بأحكام وشروط كل شريحة منهم على حدا:

عدد السندات المصدرة بالنسبة للشريحة (أ) يبلغ ١,٣٧٢,٥٠٠ سند بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند.

عدد السندات المصدرة بالنسبة للشريحة (ب) يبلغ ١,٤٦٤,٠٠٠ سند بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند.

عدد السندات المصدرة بالنسبة للشريحة (ج) يبلغ ٢١٣,٥٠٠ سند بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند.

٧. كيفية استخدام حصيلة السندات

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناء على أمر من شركة المجموعة المالية للتوريق بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوريق المحالة) إلى محيل المحفظة وهي شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م بصفتها محيل المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ في ٤ ديسمبر ٢٠١٩، وذلك بعد خصم قيمة المبالغ المستحقة التحصيل عن الفترة من أول أكتوبر ٢٠١٩ وحتى تاريخ غلق باب الإكتتاب والتي سيتم تحصيلها بمعرفة المحيل على حساب حوالة محيل محال.

٨. الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب الخاص:

الحد الأدنى للاكتتاب في الشريحة (أ) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للاكتتاب في الشريحة (ب) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للاكتتاب في الشريحة (ج) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ولا يوجد حد أقصى.

٩. فترة العائد ومواعيد سداده

يحتسب العائد كل ثلاثة أشهر بالنسبة للشرائح الثلاث (أ) و "ب" و "ج" خلال الثلاث عشر شهراً الأولى للإصدار وبشهرين

بالنسبة للشريحة الثانية (ب) والثالثة (ج) بدءاً من الشهر الرابع عشر للإصدار.



مستشارون قانونيون
دكتور زكي هاشم وشركاه
للتقنين

١٠. مكان سداد الكوبونات

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

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

طريقة التخصيص ورد المستحقات

يكون التخصيص وفقاً لما تحدده المجموعة المالية للتزيق المستمرة بمراعاة الحد الأدنى للاكتتاب في كل شريحة من الشرائح الثلاثة.



إصدار خطابات التخصيص

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

١٥. جماعة 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 انتهائه، ويقوم المكتتبين في السندات بإبداء رغبتهم في الإشتراك في جماعة حملة السندات من عدمه على أن يرفق بسند الإكتتاب إقرار من المكتتبين يفيد إبداء رغبة المكتتبين في عضوية جماعة حملة السندات من عدمه ويقدم إلى البنك متلقى الاكتتاب. ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بإرسال صورة هذا الإقرار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية.

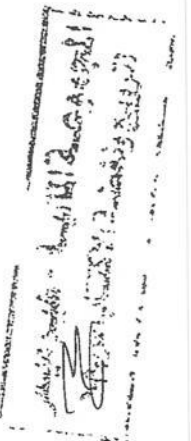
وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والإجراءات الأخرى لدعوة الجماعة للإنعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة العامة للرقابة المالية، وكذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم.

التسجيل في الحفظ المركزي

تتخذ 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 الإشراف على هذا السند الخاص بكل شريحة والكوبونات



المجموعة المالية للتوريث
ش.م.م.
ت. ١٩١٠٣٧ الجيزة



مأمون واستشارون قانونيون
مكتوبون هاشم وسريهان

الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات 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 الثاني الشريحة أ: بمبلغ ١٣٧،٢٥٠،٠٠٠ جنيه وَاخر تاريخ استحقاق بعد ١٣ شهر بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

الإصدار الثاني الشريحة ب: بمبلغ ١٤٦،٤٠٠،٠٠٠ جنيه وَاخر تاريخ استحقاق بعد ٣٦ شهر بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

الإصدار الثاني الشريحة ج: بمبلغ ٢١،٣٥٠،٠٠٠ جنيه وَاخر تاريخ استحقاق بعد ٤٧ شهر بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

القيد بالبورصة المصرية

١٧

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

الإصدار الثاني الشريحة أ: بمبلغ ١٣٧،٢٥٠،٠٠٠ جنيه وَاخر تاريخ استحقاق بعد ١٣ شهر بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

الإصدار الثاني الشريحة ب: بمبلغ ١٤٦،٤٠٠،٠٠٠ جنيه وَاخر تاريخ استحقاق بعد ٣٦ شهر بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

الإصدار الثاني الشريحة ج: بمبلغ ٢١،٣٥٠،٠٠٠ جنيه وَاخر تاريخ استحقاق بعد ٤٧ شهر بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب

يتم فتح الاكتتاب لمدة خمسة أيام عمل مصرفي على ان يبدأ تلقي طلبات الاكتتاب في نفس يوم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إصدار السندات وفي حالة تغطية الإصدار بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الاكتتاب.

البنك متلقى الإكتتاب

١٩

البنك التجاري الدولي - مصر: الكائن مقره في ٢٣،٢١ شارع شارل ديغول (شارع الجيزة سابقا) بالجيزة، جمهورية

مصر العربية



المجموعة المالية للتداول
ش.م.م.
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة

٤٦١٦٠

مستشارون قانونيون
دكتور زكي هاشم وشركاه
مكتب

الهيئة العامة للرقابة المالية
مصر العربية

٢٠ . تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

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

(أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار 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 كلاً من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لأداء الرأي.

(ح) 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.

(ط) أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بمذكرة المعلومات (أحكام وشروط الإصدار).

(ي) لا يحق لشركة التوريق (المصدر) إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة حملة السندات وإتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية والحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في الحالات المقررة قانوناً ووفقاً لما ورد بتلك المذكرة والعقود المرتبطة بعملية التوريق

الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بال نماذج والتقارير الدورية المطلوبة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية

مأمون ومستشارون قانونيون

مكتبة
دكتور كرم هاشم وشركاه

التوقيع والتوقيع
المجموعة المالية للتوريق



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

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

ن) تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل ١٥ يوما على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك.

٢١. القوانين السارية

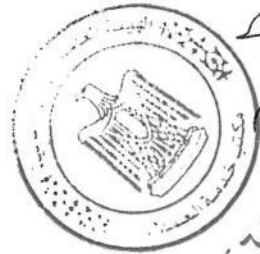
هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٢٢. المرتب ومدير ومروج الاصدار:

المجموعة المالية هيرميس للترويج والاكتتاب والبنك التجاري الدولي - مصر

٢٣. ضامنو التغطية:

المجموعة المالية هيرميس للترويج والاكتتاب والبنك التجاري الدولي - مصر والبنك الأهلي المصري.



مكتب
محامون ومستشارون قانونيون
وكتورز كوت هاشم وشركاه

المجموعة المالية للترويج
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٢٧ الجيزة



١٠. السداد / الاستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (أ) على أقساط/دفعات ثابتة كل ثلاثة أشهر طبقاً للجدول السداد/الاستهلاك الآتي:

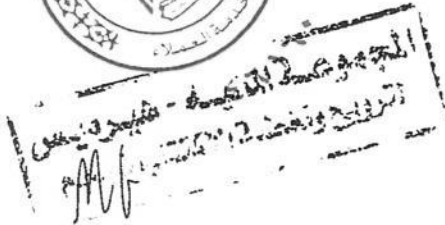
| الفترة | الاستهلاك | القيمة المتبقية | نسبة الاستهلاك | نسبة القيمة المتبقية |
|------------|------------|-----------------|----------------|----------------------|
| ٢٠١٩/١٢/٣١ | . | ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ | | %١٠٠,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠١/٣١ | . | ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ | %٠,٠٠ | %١٠٠,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٢/٢٩ | . | ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ | %٠,٠٠ | %١٠٠,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٣/٣١ | ٤٥,٢٩٢,٥٠٠ | ٩١,٩٥٧,٥٠٠ | %٣٣,٠٠ | %٦٧,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٤/٣٠ | . | ٩١,٩٥٧,٥٠٠ | %٠,٠٠ | %٦٧,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٥/٣١ | . | ٩١,٩٥٧,٥٠٠ | %٠,٠٠ | %٦٧,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٦/٣٠ | ٣٢,٩٤٠,٠٠٠ | ٥٩,٠١٧,٥٠٠ | %٢٤,٠٠ | %٤٣,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٧/٣١ | . | ٥٩,٠١٧,٥٠٠ | %٠,٠٠ | %٤٣,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٨/٣٠ | . | ٥٩,٠١٧,٥٠٠ | %٠,٠٠ | %٤٣,٠٠ |
| ٢٠٢٠/٠٩/٣١ | ٣٤,٩٩٨,٧٥٠ | ٢٤,٠١٨,٧٥٠ | %٢٥,٥٠ | %١٧,٥٠ |
| ٢٠٢٠/١٠/٣١ | . | ٢٤,٠١٨,٧٥٠ | %٠,٠٠ | %١٧,٥٠ |
| ٢٠٢٠/١١/٣٠ | . | ٢٤,٠١٨,٧٥٠ | %٠,٠٠ | %١٧,٥٠ |
| ٢٠٢٠/١٢/٣١ | ٢٤,٠١٨,٧٥٠ | . | %١٧,٥٠ | %٠,٠٠ |

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات آخر يوم من كل شهر (تاريخ استحقاق و صرف الكوبون) كما هو موضح في البند (٩) 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.

١٢ - إقرار العمل - له يوجد



٢- أحكام وشروط الإصدار الثاني - الشريحة (ب)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ب) ١٤٦,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تمثل نسبة ٤٨% من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

٣٦ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. عدد السندات:

١,٤٦٤,٠٠٠ سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):

(AA)

٥. القيمة الاسمية للسند:

١٠٠ جم (مائة جنيها مصرياً) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

١٠٠% من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠ جم (مائة جنيها مصرياً) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

٠,٢٥% من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل ٣٦٦,٠٠٠ جم (ثلاثمائة وستة وستون ألف جنيها مصرياً) لسندات هذه الشريحة يتم سدادها بواسطة المكتتبين. وتوريد تلك المصاريف إلى حساب الخصيلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداها عند الاكتتاب:

١٠٠ جم (مائة جنيها مصرياً) للسند الواحد يضاف إليها ٢٥ قرش مصري كمصاريف إصدار بإجمالي ١٠٠ جنيه مصري و ٢٥ قرش للسند الواحد يقوم المكتتب بسداها.

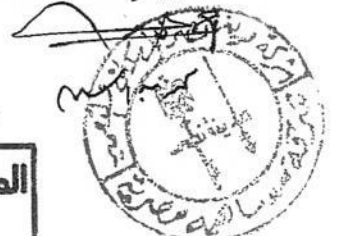
٩. سعر العائد:

عائد سنوي ثابت يبلغ ١٢,٥٤% يصرف في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر فيما بعد وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من الشهر الرابع عشر يصرف شهرياً.



المجموعة المالية للتوريق

ش.م.م



دكتور كمال هاشم وشركاه
مستشارين
١٠٠٠ شارع
المنيرة

١٠. السداد / الاستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (ب) ب على اقساط/دفعة شهريا اعتبارا من الشهر الرابع عشر 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 ١٣- (بيانات المحفظة المحالة) أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف اختلافا جوهريا عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

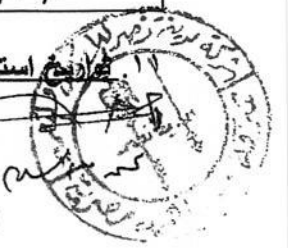
| الفترة | الاستهلاك | القيمة المتبقية | نسبة الاستهلاك | نسبة القيمة المتبقية |
|------------|------------|-----------------|----------------|----------------------|
| ٢٠٢١/١/٣١ | ١١,٩٨٧,٤٩٥ | ١٣٤,٤١٢,٥٠٥ | ٨.٢% | ٩١.٨% |
| ٢٠٢١/٢/٢٨ | ١٣,٢١٢,٠٧٥ | ١٢١,٢٠٠,٤٣٠ | ٩.٠% | ٨٢.٨% |
| ٢٠٢١/٣/٣١ | ٧,٠٣٦,٤٨٨ | ١١٤,١٦٣,٩٤٢ | ٤.٨% | ٧٨.٠% |
| ٢٠٢١/٤/٣٠ | ٨,٣٥٨,٨٥١ | ١٠٥,٨٠٥,٠٩٢ | ٥.٧% | ٧٢.٣% |
| ٢٠٢١/٥/٣١ | ٨,٣١٧,٩٨٨ | ٩٧,٤٨٧,١٠٣ | ٥.٧% | ٦٦.٦% |
| ٢٠٢١/٦/٣٠ | ٥,٦٥٧,٠٤٠ | ٩١,٨٣٠,٠٦٤ | ٣.٩% | ٦٢.٧% |
| ٢٠٢١/٧/٣١ | ٧,٢١٠,٣٤٦ | ٨٤,٦١٩,٧١٨ | ٤.٩% | ٥٧.٨% |
| ٢٠٢١/٨/٣١ | ١١,١٦٣,٠٧٣ | ٧٣,٤٥٦,٦٤٥ | ٧.٦% | ٥٠.٢% |
| ٢٠٢١/٩/٣٠ | ٦,٤٧٦,٠٣٠ | ٦٦,٩٨٠,٦١٥ | ٤.٤% | ٤٥.٨% |
| ٢٠٢١/١٠/٣١ | ٥,٧٣٢,٨٩٥ | ٦١,٢٤٧,٧٢٠ | ٣.٩% | ٤١.٨% |
| ٢٠٢١/١١/٣٠ | ٧,٠٣٣,٩٢٥ | ٥٤,٢١٣,٧٩٦ | ٤.٨% | ٣٧.٠% |
| ٢٠٢١/١٢/٣١ | ٣,٩٥١,٣٤٠ | ٥٠,٢٦٢,٤٥٦ | ٢.٧% | ٣٤.٣% |
| ٢٠٢٢/١/٣١ | ٥,٤٧٦,٣٣٢ | ٤٤,٧٨٦,١٢٣ | ٣.٧% | ٣٠.٦% |
| ٢٠٢٢/٢/٢٨ | ٨,٧٢٥,٤٩١ | ٣٦,٠٦٠,٦٣٣ | ٦.٠% | ٢٤.٦% |
| ٢٠٢٢/٣/٣١ | ٤,٨٥٠,١٧٨ | ٣١,٢١٠,٤٥٥ | ٣.٣% | ٢١.٣% |
| ٢٠٢٢/٤/٣٠ | ٤,٢٣٩,٩٦٢ | ٢٦,٩٧٠,٤٩٣ | ٢.٩% | ١٨.٤% |
| ٢٠٢٢/٥/٣١ | ٤,٥٤٠,٢٥١ | ٢٢,٤٣٠,٢٤٢ | ٣.١% | ١٥.٣% |
| ٢٠٢٢/٦/٣٠ | ٣,٤٥٢,٢٧٤ | ١٨,٩٧٧,٩٦٨ | ٢.٤% | ١٣.٠% |
| ٢٠٢٢/٧/٣١ | ٣,٤٩٧,٢٧٠ | ١٥,٤٨٠,٦٩٩ | ٢.٤% | ١٠.٦% |
| ٢٠٢٢/٨/٣١ | ٦,٧٣٨,٥٦٦ | ٨,٧٤٢,١٣٣ | ٤.٦% | ٦.٠% |
| ٢٠٢٢/٩/٣٠ | ٣,٣٧٧,٤١٤ | ٥,٣٦٤,٧١٩ | ٢.٣% | ٣.٧% |
| ٢٠٢٢/١٠/٣١ | ٣,٣٦٥,٧٩٢ | ٢,٠٠٠,٩٢٧ | ٢.١% | ١.٥% |
| ٢٠٢٢/١١/٣٠ | ٢,٢٤٨,٩٢٧ | ٠ | ١.٥% | ٠.٠% |

مأمون واستشاريون قانونيين
كتور زكي هاشم وسريان

كاتب



المجموعة العالية للتوريد
شتم
سب ١٩١٠٣٧ الجيزة



٣- أحكام وشروط الإصدار الثاني - الشريحة (ج)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ج) ٢١,٣٥٠,٠٠٠ جنيه مصري تمثل نسبة ٧% من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

٤٧ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. عدد السندات:

٢١٣,٥٠٠ سند.



٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):

(A)

٥. القيمة الاسمية للسند:



١٠٠ جم (مائة جنيهاً مصرياً) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

سعر الإصدار:

١٠٠% من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠ جم (مائة جنيهاً مصرياً) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. مصاريف الإصدار:

٢٥,٠% من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل ٥٣,٣٧٥ جم (ثلاثة وخمسون ألف وثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيهاً مصرياً) لسندات هذه الشريحة يتم سدادها بواسطة المكتتبين. وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحويلة لدي امين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الاكتتاب:

١٠٠ جم (مائة جنيهاً مصرياً) للسند الواحد يضاف إليها ٢٥ قرش مصري كمصاريف إصدار بإجمالي ١٠٠ جنيه مصري و ٢٥ قرش للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي ثابت يبلغ ١٢,٧٤% يصرف في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر فيما بعد وحتى تمام سداد الشريحة الاولي اعتباراً من الشهر الرابع عشر بصرف شهرياً.

١٠. السياسة/ الاستهلاك:

المجموعة المالية للتوريق
س.ت ١٩٦٠٣٧ الجيزة



مستشارون قانونيون
دكتور زكي هاشم وشركاه
القاهرة

المجموعة المالية للتوريق
م.ت ١٩٦٠٣٧ الجيزة
م.ت ١٩٦٠٣٧ الجيزة

تسدّد/تستهلك الشريحة (ج) على اقساط/دفعة شهريا اعتبارا من تاريخ استهلاك الشريحة الثانية كاملة في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة ويعد 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 ١٣ - أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف اختلافا جوهريا عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

| الفترة | الاستهلاك | القيمة المتبقية | نسبة الاستهلاك | نسبة القيمة المتبقية |
|------------|-----------|-----------------|----------------|----------------------|
| ٢٠٢٢/١٢/٣١ | ٣,٦١٥,٨٢٠ | ١٧,٧٣٤,١٨٠ | ١٦.٩% | ٨٣.١% |
| ٢٠٢٣/١/٣١ | ٢,٧٥٩,١٨٧ | ١٤,٩٧٤,٩٩٣ | ١٢.٩% | ٧٠.١% |
| ٢٠٢٣/٢/٢٨ | ٣,٠١٣,٦٠٣ | ١١,٩٦١,٣٩٠ | ١٤.١% | ٥٦.٠% |
| ٢٠٢٣/٣/٣١ | ٢,٤١٨,٣٩٨ | ٩,٥٤٢,٩٩٢ | ١١.٣% | ٤٤.٧% |
| ٢٠٢٣/٤/٣٠ | ٢,٥٣٩,٥٥٨ | ٧,٠٠٣,٤٣٤ | ١١.٩% | ٣٢.٨% |
| ٢٠٢٣/٥/٣١ | ٣,٠٦١,٢٦٧ | ٣,٩٤٢,١٦٧ | ١٤.٣% | ١٨.٥% |
| ٢٠٢٣/٦/٣٠ | ٢,١٩٠,٦٨٧ | ١,٧٥١,٤٨٠ | ١٠.٣% | ٨.٢% |
| ٢٠٢٣/٧/٣١ | ١,٧٥١,٤٨٠ | ٠ | ٨.٢% | ٠.٠% |

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات آخر يوم من كل شهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في الجدول (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.

١٢. لم يتم استهلاك السندات بحسب لمدار العمل كالتالي كمرحلة أولى...
 أو كمرحلة ثانية...
 تمام استهلاك السندات...
 صرف لمدار العمل للتاريخ...
 التسهيلات...
 رتبة...
 لبيع...
 من...
 أو...
 لمدار العمل...

خامساً: تقرير مراقبي الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م



٤٦٦٠



٤٦٦٠

المجموعة المالية للتورية
ش.م.م
س.ت ١٠٣٧

مكتب
دكتور زكية هاشم وشركاه
محامون ومستشارون قانونيون

خامسا : تقرير مراقبي الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة المجموعة المالية للتوريق (ش.م.م.)
الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص في السندات التي ستصدرها الشركة (الإصدار الثاني)

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

كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة المجموعة المالية للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظه التوريق (الإصدار الثاني) وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة المجموعة المالية للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية (الإصدار الثاني) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٣٠٥ مليون جنيه مصري (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ١٣ شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣٧,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك على أقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,١٤% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر فيما بعد.

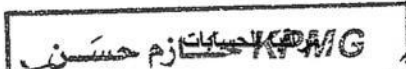
سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (ولمدة حدها الأقصى ٣٦ شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٤٦,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٥٤% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر فيما بعد وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من الشهر الرابع عشر بصرف شهرياً.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار ولمدة حدها الأقصى ٤٧ شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٢١,٣٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٧٤% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف في مارس ٢٠٢٠ ثم كل ثلاثة أشهر فيما بعد وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر ١٤ يصرف شهرياً.

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

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

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


إيهاب محمد فؤاد أبو العجد
محاسبون قانونيون ومستشارون
سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٨"
KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

حازم عزيز برسوم
سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٢٢٨"
KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٣ ديسمبر ٢٠١٩

سادساً: أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية.

[Handwritten signature]

هشام مصطفى عبد المقصود البساطي

العضو المنتدب

المجموعة المالية للتوريد

المجموعة المالية للتوريد
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة



مكتب
مكشور زكي هاشم وشركاه
محامون ومستشارون قانونيون

المجموعة المالية للتوريد
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة

سابعاً: تقرير المستشار القانوني

مكتب
دكتور زكية هاشم وشركاه
محامون ومستشارون قانونيون



٢٠١٦

73

المجموعة العالية للدراسات
ش.م.م.
س.ت. ٢٧٠١٠٢٧



دكتور زكي هاشم وشركاه

محامون ومستشارون قانونيون

سابعاً: تقرير المستشار القانوني

بالإحالة إلى قيام شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م. بإصدار سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات توريق) لمدة ٤ سنوات قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بقيمة إجمالية ٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠ جم (ثلاثمائة وخمسة مليون جنيهاً مصرياً) بقيمة إسمية ١٠٠ اجم (مائة جنيهاً مصرياً) للسند الواحد وتصدر سندات التوريق على ثلاث شرائح، وتستهلك ربع سنوياً بالنسبة للشرائح الثلاثة (أ ، ب ، ج) خلال الثلاثة عشر شهراً الأولى للإصدار وشهرياً بالنسبة للشريحة الثانية (ب) والثالثة (ج) بدءاً من الشهر الرابع عشر بناءً على الرصيد القائم للسندات، والصادرة في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع بضماناتها (ويشار إليها فيما يلي بـ "محفظة التوريق") والمحالة من شركة كمدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م. (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحيل") إلى شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م. (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحال إليه") بموجب عقد الحوالة المبرم يوم الأربعاء الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٩، وبعد اطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق ش.م.م.

نقر نحن/ ياسر زكي هاشم، المحامي بالنقض والشريك التنفيذي لمكتب دكتور زكي هاشم وشركاه، محامون ومستشارون قانونيون، ٢٣ شارع قصر النيل القاهرة، وبصفتنا المستشار القانوني لعملية إصدار السندات (المجموعة المالية للتوريق - الإصدار الثاني)، بأن جميع الحقوق المالية والمستحقات أجله الدفع بضماناتها مملوكة ملكية خاصة للمحيل ولا يوجد أية قضايا أو منازعات حتى تاريخ هذه المذكرة قد تؤثر على ملكية المحيل لمحفظة التوريق أو حقه في التصرف فيها وفقاً للشهادة الصادرة من المستشار القانوني العام للشركة، وأن اتفاق عقد الحوالة قد أعد وفقاً لأحكام قانون رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٠٤ وقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتهما التنفيذية وأن الحوالة بموجبه نافذة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات الواردة به وتكون الحوالة نافذة وناجزة فور تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل، علماً بأن المجموعة المالية هيرميس للترويج والاكتتاب، والبنك التجاري الدولي - مصر، مسؤولين عن عملية الترويج وأن المجموعة المالية هيرميس للترويج والاكتتاب والبنك التجاري الدولي - مصر، والبنك الأهلي المصري مسؤولين عن عملية تلقي وضمان تغطية الاكتتاب.

ونقر بأن كافة العقود والاجراءات وبنود مذكرة المعلومات متفقة مع احكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالقوائم المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة.

ونتعهد بأن نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومديرو الإصدار فور علمنا بأية تغييرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ موافقة الهيئة على نشرة الطرح الخاص من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب في سندات التوريق.

مستشار القانوني لعملية التوريق

ياسر زكي هاشم
محامون ومستشارون قانونيون
مكتب دكتور زكي هاشم وشركاه
محامون ومستشارون قانونيون

مكتب
دكتور زكي هاشم وشركاه
محامون ومستشارون قانونيون



ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريد

تم إبرام عقد الحوالة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠١٩

أطراف العقد هما:

أولاً: شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - مصر - ش.م.م.، مؤسسة وفقاً للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ واللائحة التنفيذية الخاص بقانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات الشخص الواحد، ومقيدة بسجل تجاري استثمار القاهرة تحت رقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦ برقم إيداع ٢٣٩٠٨، ومقرها الرئيسي في 4 شارع يوسف عباس مدينة نصر القاهرة، ويمثلها في هذا العقد السيد المهندس/ احمد علي إبراهيم الهيتي، بصفته العضو المنتدب للشركة.



ويشار إليها بـ "المحيل".



شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م، شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩١٠٣٧ مكتب سجل تجاري الجيزة بتاريخ ٢٤/٦/٢٠٠٨ والمجدد بتاريخ ١٢/١١/٢٠١٨ ومقرها الرئيسي في القرية الذكية - طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - رقم ١٢٩ ب - السادس من أكتوبر - الجيزة، ومرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بمزاولة النشاط بموجب الترخيص رقم ٧٦٩ بتاريخ ٢٠/١/٢٠١٩ بمزاولة نشاط توريق الحقوق المالية، ويمثلها في هذا العقد السيد الاستاذ/ هشام مصطفى عبد المقصود البساطي بصفته العضو المنتدب للشركة.

(ويشار إليها بـ "المحال اليه").

تعهدات والتزامات الطرف الأول (المحيل):

١. بأنه يمتلك محفظة التوريد وما يتعلق بها من الحقوق والضمانات المالية الآجلة المحالة ملكية قانونية تامة وأن كافة الحقوق والضمانات محل محفظة التوريد ثابتة وغير متنازع فيها وأن كافة تفاصيل محفظة التوريد كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة وأنه لم يتم إختيار محفظة التوريد بطريقة قد تؤدي إلى وجود تأثير سلبي جوهري على حقوق حملة سندات التوريد. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريد والمحالة إلى شركة المجموعة المالية للتوريق قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فإنه لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريد.

تسليم وثائق ومعلومات
المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م. - الجيزة
١٩١٠٣٧



المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م.
ت.س. ١٩١٠٣٧ الجيزة
٤٤

١١. يلتزم المُحيل بإبرام بوليصة تأمين ضد مخاطر عدم سداد الأقساط المستحقة على جميع المدينين مع إحدى شركات التأمين حتى نهاية عمر الإصدار محل هذا العقد بنسبة تغطية لا تقل عن ٩٠% وأن يكون المستفيد من هذه البوليصة هو المحال اليه لصالح حملة سندات التوريق مع التزامه بتقديم مخالصة من شركة التأمين تفيد استلامها قيمة القسط الأول من تكلفة هذه البوليصة على أن تلتزم شركة المجموعة المالية للتوريق بصفتها المحال إليه بسداد قيمة الأقساط التأمينية المتبقية طوال عمر السندات من حصيلة المحفظة.

١٢. أنه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فإن الملكية لا تنتقل للمدينين إلا بعد سداد كامل ثمن الوحدة العقارية.

١٣. أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والتمثلة في أقساط العقود الواردة بالملحق رقم (١) لا تشمل أية التزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ التي قام المُحيل بتحصيلها قبل أول أكتوبر ٢٠١٩) والتي تظل دائماً مسئولية المُحيل ولا يُسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر التزاماً من أي نوع على حملة سندات التوريق.

١٤. أن حوالة الحقوق المالية للمُحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل - ليس على سبيل الحصر - كافة الأقساط المستحقة عليهم دون خصم أي مصاريف إدارية حال بيع الوحدة العقارية المباعة للمدين كإجراء لمجابهة إخفاق المدين في سداد الأقساط المستحقة. وتجدر الإشارة إلى أن قيمة وديعة الصيانة والإدارة السابق سدادها من قبل المدينين لصالح الشركة المحيلة ليست ضمن الحقوق المحالة.

١٥. قدم المُحيل شهادات من الإدارة القانونية للشركة المحيلة معززة بشهادات من المستشار القانوني للمحيل تفيد بأنه لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو أي من الحقوق المالية محل محفظة التوريق أو على ملكية الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو على حقوق حملة سندات التوريق الإصدار الثاني لشركة المجموعة المالية للتوريق.

١٦. أنه لن يقوم بإدخال أية تعديلات على عقود بيع العقارات بالتقسيط موضوع هذا العقد أو فسخها أو اتخاذ أية إجراءات وفقاً لهذه العقود إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من جماعة حملة السندات وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بذلك، على أن هذا العقد سيظل سارياً وناظراً بالرغم من إدخال هذه التعديلات مع الالتزام بالآثار تلك التعديلات بالتدفقات النقدية المتوقعة والمستحقة لحملة السندات فإنه من المنفق عليه أن يحظر عليه القيام بأي شكل من الأشكال بما يلي خلال عمر السندات.

- تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

- استبدال وحدة عقارية سكنية بأخرى ولو بذات الشروط.

- منح المدين أي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً أو جزئياً.

١٧. اتفق الطرفان - وذلك دون الاخلل بأحكام هذا العقد والتمثلة في قيمة مقابل الحوالة وضمانات وتعهدات المحيل وسمات محفظة التوريق وكذا ومعايير اختيار الوحدات العقارية السكنية - على جواز

مكتوب
تامون واستشارون قانونيون
مكتوب
مكتوب

المكتوب
المكتوب
المكتوب
المكتوب



٤٦
المجموعة المالية للتوريق
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة



قيام المحيل بتقديم طلب (ملحق رقم ٢) الى المحال اليه لاستبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة المباعة يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

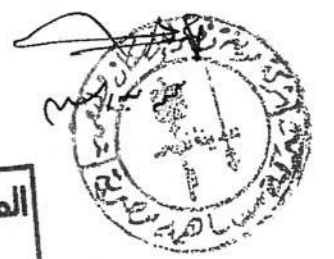
- تقديم نتيجة استعلام إيجابية عن الملاءة المالية للمدين الجديد من قبل إحدى شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني المرخص لها من قبل البنك المركزي المصري في هذا الشأن (شركات الـ IScore) وعلى أن تتفق هذه النتيجة مع معايير التصنيف الائتماني المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري في هذا الشأن.
 - أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.
 - تقديم أصل ملحق عقد البيع الابتدائي الذي بموجبه تم التنازل للمدين الجديد. (ملحق رقم ٣) على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد المراد استبداله للمدين القائم.
 - تقديم صورته من بطاقة الرقم القومي للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على الاصل.
 - تقديم ما يفيد موافقة شركة التأمين على إدراج العميل المدين الجديد محل العميل المراد استبداله ضمن وثيقة التأمين ضد مخاطر عدم السداد، على أن تغطي الوثيقة كامل الأقساط المستحقة من العميل الجديد خلال الفترة المتبقية من عمر السند وفقاً لنسبة التغطية المقررة بالوثيقة.
 - أن يتم إيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم ما يفيد بأن المدين الجديد قد وقع على هذه الأوراق التجارية أمام المحيل.
 - وعند قبول المحال اليه وأمين الحفظ ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظة المحالة.
- وتجدر الإشارة الي أن الحق في استبدال مدين بأخر جاء على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٥٥ مليون جنيه مصري (فقط خمسة وخمسون مليون جنيه مصري).
- كما يلتزم المحال إليه فور إخطاره من قبل المحيل بطلب استبدال بإخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال في فترة لا تتجاوز ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام المحال اليه وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

مأمون ومستشارون قانونيون
دكتور كريمة هاشم وشركاه
مكتب

المجموعة العالية للتوريق
شركة التصنيف الائتماني
الهيئة العامة للرقابة المالية
البنك الأهلي المصري



المجموعة العالية للتوريق
ش. م. م.
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيزة



تعهدات والتزامات الطرف الثاني (المحيل اليه):

١. أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وأن له أهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليه وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق أو بسدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وأنه قد حصل على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك.
٢. إن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية أو نظامه الأساسي أو أي موافقات أو تراخيص عليها.
٣. لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قبل المحال إليه تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.
٤. بتوريد اية مبالغ قد يتحصل عليها من بوليصة التأمين المشار إليها في المادة (٦) فقرة (١١) إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.
٥. أن يقوم برد كافة الحقوق المالية المتعلقة بعقود بيع العقارات بالتقسيم محل محفظة التوريق وما يتعلق بهم من حقوق وضمائم مالية إلى المُحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد للسندات.

مذكرة المعلومات اعدت على مسئولية الممثل القانوني للشركة والمستشار المالي والقانوني ومراقبي الحسابات ومديرو الإصدار ويقرا بصحة كافة البيانات والمعلومات الواردة بتلك المذكرة وكذا عدم قيامهم بإغفال اية بيانات او إفصاحات من شأنها ان تؤثر على قرار الاستجابة للاكتتاب في تلك السندات من عدمه ويقنصر دور الهيئة على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة والتي اعدت على مسئولية الشركة المصدرة والأطراف المرتبطة بها؛ ودون أدنى مسئولية على الهيئة.



Handwritten signature and initials.



المحلية للتوريق
ش.م.م
س.ت ١٩١٠٢٧ الجيزة

المجموعة العامة للمساهمة - قسمة فيليبس
تسوية وتقسيم الأسهم
١٩٩٧



حاصون ومستشارون قانونيون
دكتور هاشم وشركاه
كتيب

تطبيقاً لأحكام الفصل الثالث الباب الأول قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإصدار الثاني مستقلة تماماً عن المحافظ محل برنامج إصدار برنامج التوريق وإيه إصدارات قد تصدر مستقبلاً ويتمثل ذلك في عدة صور هي:

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

أولاً: أنه تطبيقاً لنص المادة 41 مكرر (2) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالإصدارات ملكاً لحملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو الشركة.

ثانياً: يلتزم أمين الحفظ بأن يفرّد 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 شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المحصل) بفصل في عملياتها بين حساباتها الخاصة وبين التحصيل لصالح محفظة التوريق وإيه محافظ توريق قد تصدر مقابلها إصدارات سندات مستقبلاً وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظة التوريق للإصدارات السابقة للبرنامج سندات التوريق قصيرة الأجل من فائض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالسلب أو الإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار الثاني والعكس بالعكس.

يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة المجموعة المالية للتوريق ومروج الطرح مع عدم الإخلال بأحكام المواد 70 و 71 من القانون رقم 92/95 كما يمكن الاستفسار من شركة المجموعة المالية للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذ/ احمد الحلوجي - مسؤل علاقات المستثمرين بالشركة.

هذه المذكورة أعدت من قبل شركة المجموعة المالية للتوريق وعلى مسؤوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومدير الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم. ويقتصر دور الهيئة على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة التي (أعدت) على مسؤولية الشركة والأطراف المرتبطة بها دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للرقابة المالية ملحوظة عامة:

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



تذييل:
تمت الموافقة على برنامج سندات توريق حقوق مالية بمبلغ اثنان مليار جنيه مصري في 21 أكتوبر 2019، وتم إصدار سندات توريق ضمن البرنامج بمبلغ وقدره 167 مليون جنيه مصري وبياته كالتالي:
موقف السندات القائمة في 2019/12/4:

الإصدار الأول بمبلغ إجمالي 167,000,000 جنيه مصري استحقاق سبتمبر 2010.
محيل المحفظة: بريميوم انترناشيونال لخدمات الائتمان ش.م.م.

أمين الحفظ: البنك العربي الافريقي الدولي.
المحصل: بريميوم انترناشيونال لخدمات الائتمان ش.م.م.

القيمة الإسمية للسندات عند الإصدار: 100 جنيه مصرياً.
رصيد السندات في 2019/12/4: لم يتم سداد أي من قيمة السندات.

المجموعة المالية
التوريق
س.ت ١٠٢٧

س.ت ١٠٢٧

موقف سداد عائد السندات: اول سداد في فبراير 2020.
موقف سداد أصل السندات: لم يتم استهلاك أي من اصول تلك السندات.



المجموعة المالية للتوريد
ش.م.م.
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيرة

المجموعة المالية للتوريد
ش.م.م.
س.ت ١٩١٠٣٧ الجيرة



كتيب
دكتور زكية هاشم وشركاه
مأمون ومستشارون قانونيون