

ص. ض. ٥



مذكرة معلومات
٢١٦
مقابل الحقوق المالية المحالة للشركة المصرية للتوريق (شركة مساهمة مصرية)
الإصدار التاسع بمبلغ ١,٢٤٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وتصدر على



عن شركة سي.اى.كاي.بي.ال للطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للإكتتاب في سندات الترويج وخطبة الاكتابان و الأوراق المالية
هنا محمد شرف حور

ثلاث شرائح على النحو التالي

- الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ٣٧٣,٨٠٠,٠٠٠ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق بعد ١٣ شهر من تاريخ غلق الاكتاب
- الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٦٨٥,٣٠٠,٠٠٠ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق بعد ٣٦ شهر من تاريخ غلق الاكتاب
- الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٨٦,٩٠٠,٠٠٠ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق بعد ٦١ شهر من تاريخ غلق الاكتاب

سندات الشريحة الاولى (أ) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك بذات عائد سنوي ثابت بمعدل ٢٠.٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك باقساط ثابتة وتستحق في ديسمبر ٢٠٢١ وذات عائد سنوي ثابت بمعدل ١٤.٤٣% يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك.

سندات الشريحة الثانية (ب) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع العشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ١) ولمدة حددها الأقصى ستة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٦٨٥,٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ب) شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ وتستحق في ١ نوفمبر ٢٠٢٣ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٠٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتاب حتى نوفمبر ٢٠٢٣ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) واعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ).

سندات الشريحة الثالثة (ج) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى واحد وستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ج) شهرياً بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٣ وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٥. وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٣٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتاب حتى ديسمبر ٢٠٢٥ يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢٥ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) واعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب).

يتم طرح ٥٨% من سندات التوريق الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية. وفي هذه المذكرة عندما يتم الإشارة الي "سندات التوريق" فيقصد بها سندات التوريق الإصدار التاسع الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) وعندما يقتضي النص خلاف ذلك يتم الإشارة الي كل شريحة على حده.

ط. ح. ح. ح.
المستشار لشؤون
ALC على لسانها
د. محمد عبد الله
32/2
H2
أ.م.م. ح. ح. ح.
من البنك العربي الإفريقي الدولي
أ.م.م. ح. ح. ح.
كامل حور
رئيس الرئيس التنفيذي
مجلس قانونيين
١١



مخيلو اخفظة

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



شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية



شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.



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

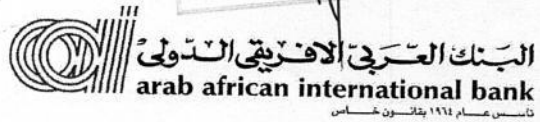


PALM VALLEY VILLAGE GATE

شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.



المستشار المالي ومدير الاصدار ومروج الاكتاب



ضامنو تغطية الإكتاب



متلقى الإكتاب



مراقب الحسابات

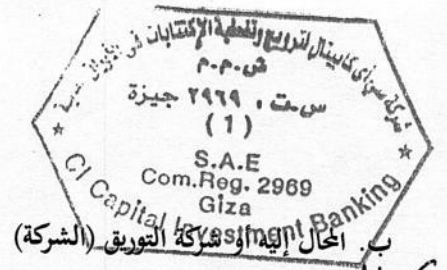
أمين الحفظ

المستشار القانوني لعملية التوريق



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of Arab African International Bank, Giza, with Arabic text: 'قطاع العلاقات المؤسسية' and 'المقر الرئيسي'.

Handwritten signatures and stamps, including a stamp of Grant Thornton, Giza, with Arabic text: 'محاسبون قانونيون'.



١١.٦

١. إسم الشركة

الشركة المصرية للتوريق (ش.م.م).

٢. تاريخ التأسيس

٢٠٠٧/١١/٢٦

٣. الشكل القانوني

شركة مساهمة بخصصة منبثقة عن قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

٤. غرض الشركة

غرض وحيد يتكفل بتوريق المخزون المالي وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

٥. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

١٨٩٨٠٣ الجيزة في ٢٦/١١/٢٠٠٧

٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات

مبنى B ٢١١٢ القرية الذكية - الكيلو ٢٨ طرق القاهرة الإسكندرية الصحراوي الجيزة.

٧. مسئول علاقات المستثمرين

السيد/ حسين شريف خفاجي

عنوان: B ٢١١٢ القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي الجيزة.

تليفون: ٣٥٣١١١٥٥

فاكس: ٣٥٣٧٠٦٩٣

بريد إلكتروني: Hussein.Khafagui@corpLEASE.com.eg

٨. رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار التاسع:

ترخيص رقم ٤٣١ بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٧ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) وترخيص بإصدار سندات

توريق الإصدار التاسع من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٣٠/٩/٢٠٢٠ تحت رقم (١٦١) لسنة ٢٠٢٠

٩. رأس المال المصدر والمدفوع:

٥.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيها مصريا (فقط خمسة ملايين جنيها مصريا لاغير).

- ٤ -

حام هلال - جرائد التوريق
مجلس خبراء التوريق
عضو جرائد التوريق

أصير من البنك العربي الإفريقي
أصير من بنك ختام



Handwritten signatures and initials, including 'H2' at the bottom.



السيد الأستاذ / حسام محمد هلال ورقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية ١٤٧ والسيد الأستاذ محمد طارق يوسف ورقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية ١٦٣ ، مراقبي الحسابات من مكتب Grant Thornton

H.O.G



١١. المستشار القانوني

١٢. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٥ نوفمبر ٢٠٢٠ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "المصرية للتوريق ش.م.م." - الإصدار التاسع، بإجمالي قيمة السندات ١,٢٤٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بحفظ حقوق مالية آجلة منشئة من قبل كل من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين انجيت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.) - محفظة التوريق الخاصة بمجموعة شركات بالم هيلز للتعمير، وقيمتها الحالية تبلغ ١,٢٨٧,٥١٣,٩٩٧ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "المصرية 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 التوريق وأيضا الجوانب المالية والقانونية لمحفظه الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى شركة المصرية للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها بميريس في أكتوبر ٢٠٢٠، واتخذ في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق والبيانات المالية والإحصائية للشركة. وبناءً على القيمة الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، كما تم الأخذ في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم الهيكلي/الضميني الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته حوالي ١٤٢,٢٧ مليون جنيه مصري فقط لا غير (١١,٤٢%) من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح شركة المصرية للتوريق، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تحفيظ/الحفاظ علي مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظه/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثره في السداد بناءً على الشروط/البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمعالجة النقص في التدفقات النقدية ليدودع به مبلغ ٧٠,٥٢٣,٦٠٠ جنيه مصري فقط لا غير، ويتم تمويله عن طريق الخصم

Handwritten signature and initials.



Handwritten signature and text: حسام محمد هلال - جرانث ثورنتون

Handwritten signature and text: أمير محمد ميريس

Handwritten signature and initials.

الحفاظ علي قيمة الحساب الاحتياطي وذلك خلال أول ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. ويتم
الحفاظ علي قيمة الحساب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة
٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (لشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج)) حتى تمام سداد الشريحة الثانية والشريحة الثالثة
بالكامل.

H.C

وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى ثلاث شرائح، ويتم استهلاك الشريحة الأولى بالكامل على أقساط ثابتة طبقاً لجدول زمني
محدد ثم يتم استهلاك الشريحة الثانية ثم الشريحة الثالثة في ضوء المتحصلات الفعلية للحققة، كما يلي:
الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للاستدعاء وتبلغ قيمتها ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى
للملاء الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة **AA+ (sf)** وهي تمثل ٣٠% من قيمة الإصدار ومدتها ١٣ شهراً وهي ذات عائد
ثابت قيمته ١١,٤٣% سنوياً وتستهلك باقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر، وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٠.

الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٦٨٥,٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاء الائتمانية (تصنيف
الجدارة) لهذه الشريحة **AA (sf)** وهي تمثل ٥٥% من قيمة الإصدار ومدة أقصي ٣٦ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية
لحققة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٢٠٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد
الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٣. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع
العشر من الإصدار.

الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاء الائتمانية (تصنيف
الجدارة) لهذه الشريحة **A (sf)** وهي تمثل ١٥% من قيمة الإصدار ومدة أقصي ٦٦ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية
لحققة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٢٠٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد
الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٥. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع
العشر من الإصدار.

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار يصنف محلياً على أنه درجة استثمارية وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد
الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة عالية جداً **Very Strong Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التي
يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.
كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار يصنف 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.
وتشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى
الأدوات المالية المهيكله (سندات التوريق).
كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخسارة المتوقعة على المستثمرين حتى وقت استحقاق السندات. ومن وجهة نظر شركة ميريس،
فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد الفوائد في التوقيت المحدد لها وكذا سداد أصل الدين في تاريخ استحقاق السندات.

H2



- ٦ -
حامد هلال جهاوي
مدير العلاقات المؤسسية
مركز القاهرة للتقنية المالية
مركز جازيل للتقنية المالية

أمر سعودي ممتاز
عن بنك الرياض البروفيسور
أحمد شريف ممتاز

H.G ١٣. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار التاسع والمنعقدة في

قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٠ الموافقة بالإجماع على قيام الشركة المصرية للتوريق بإصدار سندات توريق الإصدار التاسع بضمان محفظة عقارية الخالية من شركات التوريق التالية:

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.
- شركة بالم هيلز للعقار ش.م.م.
- شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م.

- شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.
- الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.
- شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.

على أن يكون الإصدار ذو عائد مجد اقصى ٢,٣٣% لكل شريحة.

مع تفويض الأستاذ/ طارق عمر السيد عزمي - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ علي حامد محمد - عضو مجلس الإدارة منفردين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد مذكرة المعلومات والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود وكافة المستندات الخاصة بالإصدار وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

١٤. قرار مجلس الإدارة طبقاً للتفويض الصادر من الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية للتوريق والمنعقدة بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٠ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٨/١٠/٢٠٢٠ الموافقة على إصدار سندات توريق إسمية - الإصدار التاسع طيلة التداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) إعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ لمدة لا تزيد عن ٦١ شهر باجمالي مبلغ ١,٢٤٦ مليار جنيهاً مصرياً (واحد مليار ومائتان وستة وأربعون مليون جنيهاً مصرياً) وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح في طرح خاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية وتصدر على ثلاث شرائح كالتالي:

الشريحة الأولى (أ)

١٣ شهر من تاريخ الإصدار.

١١,٤٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر مارس

: يستهلك بدأ من مارس ٢٠٢١ ثم يستهلك كل ثلاثة أشهر بعد ذلك

استهلاك أصل السندات



Handwritten signature and stamp of the company.

Handwritten signature and stamp of the company.



الشريحة الثانية (ب) H.6

المدة : ٣٦ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد : ١٢,٠٣% سنوياً يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك ثم يصرف شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢.
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الثالثة (ج)

المدة : ٦١ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد : ١٢,٠٣% سنوياً يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك ثم يصرف شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢.
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة مساهمة مصر.

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بام هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين الجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen (Investment) Rakeen Egypt for Real Estate ش.م.م وشركة بام هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العقاري ش.م.م وشركة Rakeen Egypt for Real Estate ش.م.م. والمحالة إلى الشركة. وتسدد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها عليه.
الموافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريق - الإصدار التاسع ومع تفويض السيد/ طارق عمر السيد عزمي - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الاستاذ على حامد محمد - عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٢٠٢٠/١٠/١٨ في إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٨.

موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية
الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

صام هلال - م.م.م
محمد هلال - م.م.م
سندسبون للتوريق
م.م.م
أ.م.م.م
م.م.م
H2





الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريق

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ (عقد الخدمة والتحصيل) المبرم بين شركة المصرية للتوريق ش.م.م وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بام هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجيبست للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Investment (Rakeen Egypt for Real Estate) ش.م.م وشركة بام هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بام للتطوير العقاري ش.م.م. ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدوري للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسده المدينين نقداً من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

H.C

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

كذلك يلتزم المحصل بامساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع التلزامه ببذل عناية الرجل الحريص في اداء التزاماته. هذا وقد قام المحصل وعلى نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين على كامل الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع بالتقسيط والمكونة لمحفظة التوريق والصالح في مقابله من التوريق (الإصدار التاسع) وذلك بالتعاقد مع (شركة مصر للتأمين) وتتضمن تلك البوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية بمبلغ ١ مليون جنيه مصري وكذلك قام المحصل بإصدار بوالص التأمين لصناديق الأقساط المستحقة على جميع المدينين، وهذا بالإضافة إلى البوالص ممتدة بشكل غير قابل للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار ومسدد قيمتها بالكامل من قبل المحصل الذي يقدم المصلحة المالية حتى ذلك.



يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

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

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

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

أ.م.م. محمد شريف عثمان
عن البنك العربي الإفريقي الدولي
أمين شريف عثمان
حسام هلال د. طارق
مجلس إدارة
مجلس إشراف
مجلس إشراف



H2

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

H.G

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

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

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

١. عند قيامه بالإخلال بأي من التزاماته الجوهريه بموجب عقد الخدمة والتحصيل.
٢. عند إخلاله بأي من مديونياته القائمة تجاه البنوك الدائنه ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة.
٣. عندما يصبح المحصل مقتضى احكام نهائي معسراً أو مفلساً أو إذا أقر كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند إستحقاقها.
٤. عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس خلال فترة السماح المطبقة.
٥. إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائي أو مصرف قانوني على أصوله أو إذا وقع حجز على أى من الأصول للمحصل، أو إذا تم التنفيذ على أى من أصوله المحصل بموجب تنفيذ رهن أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصياح البنوك الدائنه، و/أو
٦. في حاله بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في المديونيات المستحقات المقررة عليهم والناشئة عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيت محل محفظة التوريق ١٥% من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق عند تاريخ الإخلال.

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

- تلتزم الشركة المصرية للتوريق في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات فوراً بالرخه باهاء عقد الخدمة والتحصيل، هذا ولن ينتج طلب الشركة المصرية للتوريق لإنهاء العقد لآثاره إلا بعد تقديمها بفيء موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الإئتماني على ذلك.

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

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطر في التحصيل قد تؤثر في حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع البنك العربي الإفريقي الدولي بالقيام بدور المحصل الاحتياطي بموجب عقد المحصل الاحتياطي المؤرخ في ١٧/١١/٢٠٢٠، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة المصرية للتوريق ش.م.م في حالة تعثر المحصل او إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، علي ألا يقل التصنيف المحلي الإئتماني للمحصل الإحتياطي عن درجة -BBB طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه بأسم المحصل الاحتياطي باطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم اخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of the Egyptian Commercial Bank (بنك التجار المصري) and a signature of Mohamed El-Sayed (محمد السيد).

Handwritten signatures and stamps, including a signature of Amr El-Sayed (أمير السيد) and a stamp of the Egyptian Commercial Bank (بنك التجار المصري).



المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول علي عناوينهم الفعلية لدي المحصل على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن. A.G

١٧. أمين الحفظ

البنك العربي الافريقي الدولي ش.م.م سجل تجاري رقم ١٢٨٨٠٦ - الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين الشركة المصرية للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٧ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/١٤.

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

- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمساك حسابات محفظة التوريق وإدارتها بإسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الجريص في أعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق.
- أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر الشركة تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق، أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من الشركة أو من وكيلها أو تفوضه.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملي في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من الشركة المصرية للتوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.
- سداد القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار الشركة المصرية للتوريق وحملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث ما يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المقرره.

- رد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند انتهاء بطلان المصطلحات وسداد كامل مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد
- التأكد من خصم المبالغ الواردة بالتقديرات النقدية بالبطحة من الحسابات الناشئة بداية ٢٠٢٠/١١/٠١ وحتى تاريخ غلق باب الاكتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابله الحوالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لدى البنك العربي الافريقي الدولي - أمين الحفظ فور غلق باب الاكتاب وذلك قبل سداد مقابله الحوالة للشركة المحيلة.

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

- إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.



Handwritten signature and notes in the bottom left corner.



Handwritten signature and notes in the bottom center.

Handwritten signature and notes in the bottom right corner.



إدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.

• إمسك حساب خدمة التعثر (في حالة عدم اصدار خطاب الضمان).

• إمسك حساب الاحتياطي.

كما يلتزم أمين الحفظ بإمسك الدفاتر والسجلات الآتية:

• سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الإستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.

• دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق للهيئة العامة للرقابة المالية.

• سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.

• بيان بالمبالغ المحصلة.

• حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاوله نشاط متابعة التوريق.

يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على

إخطار كتابي موجه لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

مع عدم الإخلال بأي من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من

مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريق يتم إخطار الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل الجماعة حملة سندات التوريق وشركة

التصنيف الائتماني به قبل نهاية الشهر التالي ووفقاً لما ورد من كتابات دورية من هيئة في هذا الشأن على أن يرد وفقاً للنموذج المعتمد

من الهيئة العامة للرقابة المالية ويخصم هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة

للرقابة المالية المنظمة لتلك التقارير الشهرية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ في الإعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد

الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أي تعديلات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عهدة الهجولة الخاصة بالإستبدال المدين بمدين

قائم.

يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار التاسع والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد

للشركة وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قائماً عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة وذلك وفقاً للقواعد والسياسات

المتعارف عليها في الفصل أمين الحسابات مع التزام البنك ببذل عناية الرجل الحرص في أداء التزاماته تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة

التنفيذية لقانون سوق رأس المال لسنة ١٩٩٩م.

يقوم أمين الحفظ بإستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل قيمة السند وقيمة

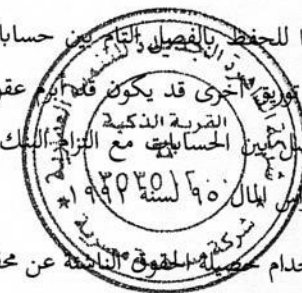
العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بذاكرة المعلومات للطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ وعلى أمين

الحفظ إخطار الشركة المصرية للتوريق وكذلك ممثل جماعة حملة السندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور

حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات في المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ بإستثمار فائض المبالغ

المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أذون للخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له أن يعهد بذلك

لأحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانوناً فيما يتعلق بأوجه إستثمار فائض المبالغ المودعة وتحمل شركة التوريق



حسام هلال - مدير
محمود هلال - مدير
مستشارين قانونيين
مؤيد هلال - مدير

أ. م. محمود هلال
م. م. هلال
أ. م. هلال



سدادها سداد معجل وبعد سداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد

H.G

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



المستندات المودعة لدى أمين الحفظ ١٩
تقوم شركة التوريق بإيداع المستندات التالية لدى أمين الحفظ خلال ثلاثة أيام من تاريخ تحصيل الأقساط في السندات بالكامل (تاريخ نفاذ الحوالة):

(أ) نسخة أصلية من إتفاق حوالة محفظة التوريق المبرم بين شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Investment Rakeen Egypt for Real Estate Rakeen) وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م وشركة المصرية للتوريق القرية الذكية (ب) نسخة أصلية من الإفطار المبرم بين الشركة المصرية للتوريق والحصل الإحتياطي للملك العربي الأفريقي الدولي وذلك في حالة إخفاق المحصل الأصلي في تنفيذ التزاماته. (ج) أصول الاتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباين بالتقسيط المبرمة بين الشركات المحيلة وعمالها.



(د) المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة من أوراق تجارية وكفالات وتأمينات وأي ضمانات أخرى.
(هـ) إقرار مذيّل بخاتم الشركة المصرية للتوريق يصحح بموجب البنك بتسليم الجهة المسفولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل.
(و) صورة ضوئية طبق الأصل من مذكرة المعلومات الملحق الخاص في سندات التوريق الإصدار التاسع مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة المالية.



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



أصير محمود شريف عثمان
مدير البنك العربي الإفريقي الدولي
أصير شريف عثمان
هلال طارق
S-Zakmy
#2
قطاع العلاقات المؤسسية المركز الرئيسي
BANK (EGYPT) COMMERCIAL INTERNATIONAL



نسخة أصلية من إتفاق الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة الترويج والأطراف القائمة على تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة الترويج (ركين) وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجيبست للاستثمار العقاري (ركين) وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للشرق الاوسط للاستثمار (Investment (Rakeen Egypt for Real Estate Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز للتطوير العقاري ش.م.م.

H.G

ط) أصول بوالص التأمين على كامل الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل أقساط المدينين المكونة لمحفظة الترويج والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة الترويج.
ي) أصول بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على المدينين المبرمة مع شركة مصر للتأمين حتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفته والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة الترويج.
ك) أصل بولصية التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع بمبلغ عشرة مليون جنيهاً مصريةً وذلك للمبالغ و/أو الأوراق التجارية مع شركة مصر للتأمين وحتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفتها والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفه هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة الترويج.

ل) أصل خطاب ضمان بنكي مقبول لأعين الحفظ بمبلغ ١٤٢,٢٧٢,٠٠٠ جم (فقط مائة واثنان وأربعون مليون ومائتان واثنان وسبعون ألف جنيهاً مصريةً لا غير) صادر من أحد الشركات الخيلة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركة الترويج طول مدة الإصدار و/أو إيداع مبلغ ١٤٢,٢٧٢,٠٠٠ جم (فقط مائة واثنان وأربعون مليون ومائتان واثنان وسبعون ألف جنيهاً مصريةً لا غير) لتمويل حساب خدمة التعثر أو خطاب من أحد الشركات الخيلة أمين الحفظ بالتصريح له بخصم المبلغ من محفظة السندات.
م) أصل او صورة طبق الأصل من سلفة ونفوس شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير على قيام شركة بالم للتطوير العقاري بحوالة الحقوق المالية الاجلة والمستحقات آجلة الدفاعى الشركة المصرية للترويج والخاصة بمشروع كاسميا العامة للرقابة المالية



٢٠ - علاقة مرتبطة

لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات الخيلة وشركة الترويج.
٢١ - مروجو وضمانو تغطية الاكتاب ومتلقي الاكتاب القدية الذكية
٣٥٣٥١٢
- يقوم كلاً من البنك العربي الافريقي الدولي رقم ترخيص ٤٤٧ بدور متساو في الإصدار وتغطية الاكتاب.
- كما يقوم بضمان التغطية الاكتاب كلا من:



البنك العربي الافريقي الدولي والحاصل على ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية لترويج وضمان تغطية الاكتابات تحت رقم ٧٦٦ لسنة ٢٠١٩.
البنك التجاري الدولي والحاصل على ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية لترويج وضمان تغطية الاكتابات تحت رقم ٨٦٩ لسنة ٢٠١٩.
البنك الاهلى المتحد والحاصل على ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية لترويج وضمان تغطية الاكتابات تحت رقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩.
كما يقوم البنك العربي الافريقي الدولي بدور متلقى الاكتاب.



أمير مشهور شركة ختام
في البنك العربي الافريقي الدولي
أمير مشهور شركة ختام

١٤ -
صاحب الحساب
محمّد دلال - جازالتطوير
مستشارون قانونيون
توضيح: جازالتطوير شركة ذات مسؤولية محدودة





ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

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

وتتكون محفظة التوريق من عدد ١٠,٣١٤ عقد بيع وحدته عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة على المدينين في تاريخ التوقيع على عقد الحوالة عن ١٠ أشهر (علماً بأن تلك التأخيرات عائدة التي ظروف جائحة كورونا وقرار البنك المركزي بتأجيل الاستحقاقات الائتمانية للمدينين لمدة ستة أشهر بدءاً من مارس ٢٠٢٠ حتى سبتمبر ٢٠٢٠).

(ب) لا يوجد حالياً أي حالات إخلال من قبل المدينين بعقود البيع بالتقسيط ويقصد بالإخلال التوقف الكلي عن السداد من جانب المدينين وهو ذلك التوقف عن السداد الذي يتم معه البدء في اتخاذ إجراءات التنفيذ القانونية على المدينين طبقاً لعقود البيع المنضملة للمحفظة.

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

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ١,٥٥٩,٩٠٣,١١٨ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدته عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على ١٠٨ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٦١ شهر (عمر محفظة الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ١,٥٢٤,٣٢٦,٣٠٥ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالي مبلغ ١,٢٩٨,٤٧٧,٥٦٩ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٩٩١٣% (١١,٨٩٥% سنوياً) ولمدة ٦١ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث أشهر (أوب وج) والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من معدلات التضخم والتحويلات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد للتوريق على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ١,٢٦٥,٣٢٦,٢٠٣ جنيهاً مصرياً.

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ٥٢,٤٠٥,٩٦٠ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٧٨٧,٨١٠,٩٨٨ جم وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (RakeenEgypt for Real Estate Investment) ش.م.م مبلغ ٨١,٣٠٩,٨٨٤ جم وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م مبلغ ٤١٨,٦٥١,٣١٠ جم. والشركة السعودية للتطوير العمراني مبلغ ١٢٦,٠٧٩,٣٩٢ جم وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م مبلغ ٩٣,٦٤٥,٥٨٤ جم.

أمر محمود شريف تمام
عن البنك (الذي لا يزال هوون)
أُسْرَفِي خْتَمَام

حما هلاله هارموس





أ. أهما نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيم في نطاق النشاط العادي للمحيل.

H.G

- ب) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنيه المصري وفقاً للجدول الوارد أدناه (تحليل المحفظة).
- ج) للمحيل حق امتياز ومرتبنة أولى على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع.
- د) الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
- هـ) أقصى مدة إستحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز تسع سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة.
- و) عقود البيع التي تتضمنها محفظة الترويج:

- عددها ١,٣١٤ تم إبرامها في الفترة من ٢٠٠٧/٠٦/٢٤ حتى ٢٠٢٠/٠٢/٢٧ تبلغ اجمالي قيمتها ٥,٤٥٥,٦٥٢,٦٨٣ جم.

- منها عدد ١٧ عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (بحالة) تبلغ ٧,٤٤١,٢٢٦ جم فإنها تبدأ من تاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٠ وأسباب امتداد هذه العقود إلى الآن تنقسم إلى قسمين كالتالي:
- أ) عقود امتدت لتأخر الشركات المحيلة في تسليم الوحدات للمدينين وبناء عليه فقد تم جدولتها بالأقساط المبدئية وتبلغ إجمالي قيمة حالية مستحقة (بحالة) تبلغ ٢,٣١٣ جم مساهمة مصر.
- ب) عقود طالب المدينين بإضافة تعديلات على الوحدات أو زيادة في مساحة الوحدات وبناء عليه فقد تم جدولتها بالأقساط للمدينين وتبلغ عدد ١٣ عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (بحالة) تبلغ ٤,٢١٥,٤٠٩ جم.



ز) تولد المحفظة الحالية تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في نوفمبر ٢٠٢٠ وتنتهي في ديسمبر ٢٠٢٥ لما يلي:

- خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٣٥,٠٧٦ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٦١,٤٢٧,٩٨٩ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ٥٥,٣٧٢ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٢١٧,٨٦٢,٥٧٥ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ٩٩,٤٨٣,٧٢٩ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ٤١,٨٦٠,٥٦٤ جنيهاً مصرياً.

تمثل التدفقات النقدية خلال عام ٢٠٢٥ في الفترة من ٢٠٢٥/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٥/١٢/٠١ التدفقات النقدية للمحفظة الحالية حتى تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار.

أ.م.م. عن البنك العربي (مؤسسة مصر)

حامد هلال - جارات شورتس

أ.م.م. عن البنك العربي (مؤسسة مصر)

عضو جارات شورتس - جارات شورتس



#2



المستحقة على جميع المدينين وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياح للمبالغ النقدية و/أو الأوراق التجارية، وتشمل هذه الضمانات ضمان الغير في بعض الأحوال،

HC

(ط) إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ نوفمبر ٢٠٢٠ نسبة ٢٩%.



(ي) لا توجد أي رهونات أو امتيازات على محفظة التوريق.
(ك) جواز قيام الخيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كبائن بالتقسيت جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدين جديد بمدين قائم على ذات الوحدة) وفقاً للشروط الواردة في عقد الحوالة (والموضحة تفصيلاً في ملخص عقد الحوالة)، وعلى الأثر تزايد القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٢٠٠ مليون جنيه مصري (فقط

٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير).

تنتهي مدة محفظة التوريق بسداد الشركة كامل مستحقات حملة السندات أثناء مدة الإصدار. وفي ضوء المحفوظات المتعلقة للمحفظة أو بسبب سدادها لحقوق حملة السندات سداداً مبدئياً كلياً وبعد سداد كافة مستحقات حملة السندات (بإحدى طريقتي ذلك) تنزل كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيت (قيم الأقساط المتبقية حتى نهاية مدة سندات التوريق) وما يتعلق بها من ضمانات إلى محفظة التوريق.



٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ١,٥٥٩,٩٠٣,١١٨ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيت على ١٠٨ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة للمدة المتبقية (عمر محفظة الإصدار) والتي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ١,٥٢٤,٣٢٦,٣٠٥ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالي مبلغ ١,٢٩٨,٤٧٧,٥٦٩ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١٣% (١١,٨٩٥% سنوياً) ولمدة ٦١ شهر وقد تم إحتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح والذي يستحق لحملة السندات ٥% وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من معدلات التأخير والعمولات والمصاريف المقدرة والتي خصمها من خصيلة المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ١,٢٦٥,٣٢٦,٢٠٣ جنيهاً مصرياً وتتضمن محفظة التوريق عدد ١,٣١٤ عقود محالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وبتأمين تكميلي على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل العقود ويتم تحليلها كالتالي:

٥/

حام السيد محمد حريش

أ.ع. محمود حريش تمام
عن البنك الدولي للإستثمار

أ.ع. حريش تمام



Handwritten signature and stamp.



H.G

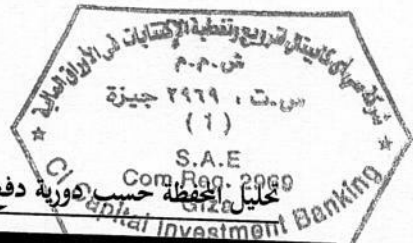
المحافظة	العدد	القيمة	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
القاهرة	٧٥٤	٧٦٢,٨٧٢,٧٧٣	٥٧,٣٨%	٤٨,٩١%
الجيزة	٣٧٣	٥٩٥,١٨٢,٢٥٩	٢٨,٣٩%	٣٢,٠٣%
الإسكندرية	٩٠	١١٧,٩٤١,٢٤٣	٦,٨٥%	٧,٥٦%
اليمن	٣	١٥,٢٢٨,٤٢٦	٠,٢٣%	٠,٩٨%
الدقهلية	١٧	١٤,٥١٥,٤٣٢	١,٢٩%	٠,٩٣%
السعودية	٥	١٤,١٢٧,٧١٨	٠,٣٨%	٠,٩١%
بني سويف	٤	١٣,٢٩٥,٥٢٦	٠,٣٠%	٠,٨٥%
سوهاج	١	١٣,١٦٦,٢٥٠	٠,٠٨%	٠,٨٤%
المنوفية	٤	١١,٥٦٠,٨٨١	٠,٣٠%	٠,٧٤%
الغربية	١٢	١١,٥١٦,٥١٩	٠,٩١%	٠,٧٤%
الإسماعيلية	١٦	١٠,٣٤٦,٤١٦	٠,٣٠%	٠,٩١%
كفر الشيخ	٥	٦,٥٦٦,٢٦٦	٠,٣٨%	٠,٤٣%
ليبيا	١٤	٦,٥٦٦,٣٥١	٠,٠٨%	٠,٤٣%
القليوبية	١	٤,٤٩٠,١٥٣	٠,١٥%	٠,٤١%
تشاد	١	٥,٨٧٦,٧٧٧	٠,٠٨%	٠,٣٨%
الشرقية	٤	٥,٦٩٥,٨٨٥	٠,٣٠%	٠,٣٧%
بورسعيد	٦	٥,٠٩٩,٥٠٧	٠,٤٦%	٠,٣٣%
سلطنة عمان	١	٤,٦٣٧,٣٧٣	٠,٠٨%	٠,٣٠%
الجمهورية العربية السورية	٢	٤,١٨٣,٥١١	٠,١٥%	٠,٢٧%
الامارات العربية المتحدة	٢	٣,٧١٦,٤٥٥	٠,٣٨%	٠,٢٤%
أسيوط	٤	٣,٧١٦,٢٠٥	٠,٣٠%	٠,٢٤%
البحر الأحمر	١٤	١,٥٦٦,٢٠٥	٠,٠٨%	٠,١٠%
روسيا	١	١,٥٦٦,٢٠٥	٠,٠٨%	٠,١٠%
القيوم	١	١,٤٧٠,٠٠٠	٠,٢٣%	٠,٠٩%
الأردن	٢	١,٢٠٥,١١٢	٠,١٥%	٠,٠٨%
لبنان	٢	٩٩١,١٠٠	٠,١٥%	٠,٠٦%
البحيرة	١	٩٠٩,٩٧٩	٠,٠٨%	٠,٠٦%
الكويت	٢	٧٠٨,٥٠٠	٠,١٥%	٠,٠٥%
جنوب سيناء	٢	٦٣٩,١١٢	٠,١٥%	٠,٠٤%
السويس	١	٤١٤,٠٠٠	٠,٠٨%	٠,٠٣%
المنيا	١	١١٣,٥٠٠	٠,٠٨%	٠,٠١%
الاجمالي	١٣١٤	١,٥٥٩,٩٠٣,١١٨	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

بنك الاستثمار الدولي
 قطاع
 المراكز الرئيسية
 INTERNATIONAL BANKING
 (EGYPT) S.A.E

بنك الاستثمار الدولي
 العامة للرقابة
 الحسابات
 ٤٦٦٦٠

بنك الاستثمار الدولي
 International Banking
 Institutional Banking

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ من السادة مراقبي الحسابات
 د. محمد حجازي
 عمه النبلز الزكي
 أمينة شحاته
 -١٩-
 ح. هلال - هادي
 محمد هلال - محمد هادي
 محمد هادي - محمد هادي



تحليل المحفظة حسب دورية دفع الاقساط من قبل المدينين في عقود البيع:

القيمة بالجنبة المصري	عدد العقود	دورية الدفع
٢٨,٩٠٦,٧٤٥	١٣	كل ١ شهر
١,١١٧,٢١٤	٣	كل ٢ شهر
١,٠٢٣,٦٦٦,٧٤٧	٩٢٤	كل ٣ شهر
٢٨,٧٥٩,٠١١	٢١	كل ٤ شهر
٨٥,٢٩٧,٩٥٧	٥٢	كل ٥ شهر
١٣٨,٩٦١,١٥٣	١٣٥	كل ٦ شهر
١,٣٢٠,٥٠٠	١	كل ٧ شهر
٢,٥٩١,٧٨٤	٥	كل ٨ شهر
٦٦,٧٧٢,٩٨٥	٢٨	كل ٩ شهر
١٦٥,٩٦٧,٩٧٧	١١٦	كل ١٠ شهر
١٥,٢٠٧,٨٤٥	١٤	كل ١١ شهر
١,٣٨٣,٢٠٠	٢	كل ١٢ شهر
	١٥٣١٤	الاجمال

H.C

Handwritten signature or mark on the right side of the table.

٤٦



هام صلاحد - طارح

أخبر محمود حروفنا
عند البنك لوك الافريقي الدولي



Handwritten signature and number #2.

Handwritten text in Arabic, possibly a signature or note.

Handwritten signature.



Handwritten signature.



٤٦٦٦٥



Handwritten signature.



٢٠٠

Handwritten signature.

صحة صحيف



المصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً

(٩) تم احتساب التدفقات النقدية المعدلة بناء على الافتراضات التالية:

أ. يتم تحصيل ما نسبته ٧٠% من الشيكات المستحقة خلال ٣٠ يوم من تاريخ استحقاقها ويتم تحصيل ما نسبته ٧% من الشيكات المستحقة خلال فترة من ٣٠ إلى ٦٠ يوم من تاريخ الاستحقاق ويتم تحصيل ما نسبته ٩% من الشيكات المستحقة خلال فترة من ٦٠ إلى ٩٠ يوم ويتم تحصيل ما نسبته ٥% من الشيكات المستحقة خلال فترة من ٩٠ إلى ١٢٠ يوم وبالنسبة إلى الشيكات المرتدة والتي لم يتم تحصيلها بعد أكثر من ١٢٠ يوم من تاريخ الاستحقاق فقد تم افتراض أنه يتم تحصيلها بعد أحد عشر شهراً من تاريخ استحقاقها ووفقاً للنسب الموضحة أدناه:

مدة تحصيل الشيك - (يوم)	معدل تحصيل الشيك - (%)
٣٠-٠	٧٠%
٦٠-٣٠	٧%
٩٠-٦٠	٩%
١٢٠-٩٠	٥%
أكثر من ١٢٠ يوم	٩%
* (شيكات مرتدة) للاستثمار	١٠٠%

ب. تم احتساب العائد على كل من حساب الحصيلة والحساب الاحتياطي بناء على ٨% و ٧% و ٦% و ٥% و ٥% سنوياً في الخمس سنوات الخاصة بعمر الإصدار على التوالي كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الإستثمار بالإضافة إلى مظاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحققة

(١٠) لم يتم احتساب مخاطر الوفاء المعجل لأن في حالة الوفاء المعجل بكامل الأقساط المستحقة على المدينين يتم تحويل حصيلة فور التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء محاسبة نهائية مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ ولا يتم منح المدين أي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كلياً أو جزئياً.

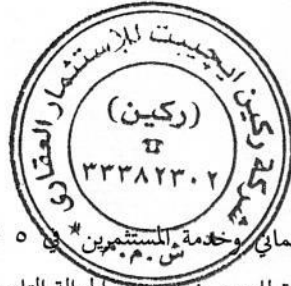
(١١) في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي وفي حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تسهيل خطاب الضمان وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة 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.

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠٢٠/١١/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٥/١٢/٠١ ويقوم المحصل بتحصيل وتحويل كامل التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب خاص لدى البنك العربي الأفريقي للمصرفية بقبلة القاهرة - بداية من ٢٠٢٠/١١/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة).



أصير مدير شركة نمتا
عن البنك العربي الأفريقي للمصرفية
أصير مدير شركة نمتا

محاسبون قانونيون
مركز جوازات التوريق



التصنيف الائتماني لمحظة التوريق

H.G

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني" وخدمة المستثمرين* في ٥ نوفمبر ٢٠٢٠ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحظة التوريق لشركة المصرية للتوريق ش.م.م. - الحوالة التاسعة، وبقيمة إجمالية تبلغ ١,٥٢٤,٣٢٦,٣٠٥ جنيه مصري فقط لا غير وقيمة حالية تبلغ ١,٢٨٧,٥١٣,٩٩٧ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، لعدد ١,٣١٤ عقد والحالة قانونا لشركة المصرية للتوريق ش.م.م. درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحظة المنشئة من قِبل كلٍ من شركة بالم هيلز للتمير وشركة بالم هيلز للتعمير (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتمير ش.م.م. وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.) - محظة التوريق الخامسة لمجموعة شركات بالم هيلز للتمير. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الآجلة تغطي بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن المضمنة في هذه المحظة والأوراق التجارية والكفالات وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحظة وهيكلها، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات والبيانات التي تم التوصل إليها في أكتوبر ٢٠٢٠. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة المصرية للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قِبل 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 بمحظة التوريق

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

أ. غير محمود شريف قنات
عن البنك الوحي الإفريقي الدولي

أ. غير محمود شريف قنات



٢٩٦٩





المخاطر التجارية وأثر انتشار جائحة كورونا:

١٧٠٤

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادي والسياسي او بفرض و/أو رفع ضرائب عقارية. ولا يشكل ذلك أية مخاطر على القدرة على التحصيل بل سيؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة بيع العقارات موضوع المحفظة عند إخلال المدين مشتري الوحدة العقارية بالتزاماته المالية حيث ان الاوضاع الاقتصادية والسياسة قد تؤدي الى عدم تشييد مشروعات عقارية عملاقة مثل تلك التي تقع فيها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع ومن ثم ارتفاع اسعار هذه الوحدات والجدير بالذكر أن المحفظة تتسم بأن إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠٢٠/١١/٠١ تمثل ٢٩% على الأقل من قيمة الوحدة المبنيه عند الشراء مما يجعل معقول من الآثار السلبية لانخفاض أسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع - على فرض وقوعه سواء كان مرجعه الى الاسباب المذكوره عاليه او مرور البلاد بازمة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني لدي الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات محفظة التوريق ضماناً إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات. ومن الاحداث المؤثرة والتي يمكن ان تكون لها تأثير جوهري على الاوضاع المالية والمحلية والتي تتعرض لها جميع دول العالم ومنها جمهورية مصر العربية هي انتشار جائحة كورونا والتي بدأ انتشارها منذ النصف الثاني من شهر مارس ٢٠٢٠ والتي اضطرت الشركات الى وقف العمليات او الحد منها لفترات طويلة او غير محددة تسببت التدابير المتخذة عالمياً ومحلياً لاحتواء انتشار الفيروس بما في ذلك حظر السفر والحجر الصحي والتباعد الاجتماعي وإغلاق الخدمات غير الأساسية في حدوث اضطرابات كبيرة في الاقتصاد العالمي في جميع انحاء العالم.

اضطرابات كبيرة في الاقتصاد العالمي في جميع انحاء العالم. ولا يمكن التنبؤ بمدى تأثير جائحة فيروس كورونا، فضلاً عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي المصري غير واضحة في الوقت الحالي ولا يمكن التنبؤ بمدى هذه العواقب بشكل موثق هذا ويجدر الإشارة ان تتميز المحفظة بضمانات عدة منها بوالص التأمين والعرض الائتماني الداخلي وحساب الاحتياطي وحساب خدمة التعثر و/او خطاب الضمان البنكي والذي يضمن استمرارية المحفظة وموتها هذا بالإضافة لكون المحفظة تخص وحدات مسلمة.

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

ان مثل هذه المخاطر قد تتأتى من عدم سداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالغرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ. والوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظة التوريق مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين وأنها واقعة في مشروعات تم/يتم تنفيذها بالكامل وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها و/أو عقود الشراكة/التطوير والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن وقد أفاد محيلو المحفظة بسداد كافة الأقساط المستحقة للملكي الأراضي المبيعة والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للشركات المحيلة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الاراضي التالية:

أحمد محمد شريف غنم
عمد البنك العربي الإفريقي الدولي
١١٢
٤٦١٦٢٤-
COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.
البنك العربي الإفريقي الدولي
قطاع العلاقات المؤسسية
المركز الرئيسي



Rakeen Egypt for Real Estate Investment العقاري للاستثمار العقاري

H.C

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (مزارز) الصادرة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٨ أنه قد تبين سداد مبلغ ٢٠٨,٢٩٣,٠١٨ جنيه مصري (فقط مائتان وثمانية مليوناً ومائتان وثلاث وتسعون الف وثمانية عشر جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظ مطروح وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٥٤,٢٧١,٩٧١ جنيه مصري، كما افادت ان باقي الاقساط طبقاً للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ جنيه مصري (فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمان وسبعون الف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير جنيهاً مصري) وأنه لم يتبين أسلوب سداد باقي الثمن حيث لم ترد المطالبة المالية من محافظة مطروح.

ب) شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:

مشروع ٣٠٢ هاسيندا وايت ٣: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٧ التي تفيد سداد مبلغ ٤٧,٥٢١,٣٣١ جنيه مصري (فقط أربعمائة وسبعة مليون وثلاثة وخمسون الف ومائتان واثنان وثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح ومدير عام المساحة بمطروح وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٥٤٢,٢٥٤,١٥٩ جنيه مصري (خمسمائة واثنان وأربعون مليون ومائتان وأربعة وخمسون الف ومائة وستة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) كما أنه جاري تسوية باقي الاقساط طبقاً للتعاقد وأنه طبقاً للتعاقد تلتزم الشركة بسداد إجمالي تكلفة المشروع لمحافظة مطروح مقابل قيام المحافظة بتدعيم مشروعات التنمية داخل المحافظة كما أن الأقساط لشركة بالم هيلز الشرق الاوسط (فقط مائة وخمسة وثلاثون مليون ومائتان الف وتسعمائة وستة وعشرون جنيهاً مصرياً) تم تقسيمها على ستة أقساط يستحق القسط الأول في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠ والأخير في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠. وقد افادت الشركة أنه تم نقل الولاية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٠٧ عليه فان سداد الأقساط متوقف الى حين قبول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للاقساط المستحقة الشركة.

ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة المؤرخة ٢٠٢٠/١٠/١٣ الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) والتي تفيد سداد الشركة الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مبلغ ٤٨٩,٥٥٩,٤١٧ جنيه مصري (فقط أربعمائة وتسع وثمانون مليون وخمسمائة وأربع وتسعون ألف وستمائة ومائة وسبع وستون جنيهاً مصرياً لا غير) ويستحق على الشركة لصالح الهيئة مبلغ ٤٩,٧٦٨,٨٩٨ جنيه مصري (تسع وأربعون مليون وسبعمائة وثمان وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير) شامل كافة الأعباء المالية ويستحق السداد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١. ويلتزم المحيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ الشركة المستحقة وتقديم ما يفيد السداد إلى الحال إليه في موعد لا يتجاوز (٣) أيام عمل مصري من تاريخ السداد، كما يتعهد المحيل بسداد كافة المستحقات وفقاً للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

١٣



صالح هادي هادي

أحمد محمود شريف عنان
عن البنك العربي الإفريقي الدولي

أحمد شريف عنان





شركة كاييتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للأرض (شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كاييتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بمحالة عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٣٦% من حصة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من نتائج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على عقد ثلاثي الأطراف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط مؤرخ في ١٣ يونيو ٢٠١٦ ليقوم وكيل الحساب الوسيط بتوزيع المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ٦٤% للمطور و٣٦% للمالك، وبتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٠٥ قامت شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد احالت بموجبه شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الآجلة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠١٣/١١/٠١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٨٠٤.١٣٨.٠٤ (سبعة وتسعون مليوناً ومائة ثلاثاً وعشرون ألفاً وثمانمائة وأربعة جنية مصري لا غير) وذلك للشركة المصرية للتوريق ش.م.م بموجب إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل الخصم المحفوظ في التوريق في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من حصة الاكتتاب وذلك من حساب الحصة لدى البنك متلقي الاكتتاب ("البنك العربي الأفريقي الدولي").

كما تجدر الإشارة الى أنه لا توجد التزامات على هذا المشروع حيث أنه الت ملكية أرض المشروع الى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ والمشهرة برقم ٣٧٤ لسنة ٢٠١٠ مكتب شهر عقاري حلوان وبموجب القرار الوزاري رقم ١٥١ بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ الصادر من وزارة الأسكان والمرافق والتنمية العمرانية باعتماد المخطط العام للأرض. وفيما يتعلق بالنسبة البنائية فقد قدم كل محيل شهادته بعدم استيفاء كل مشروع بما يفيد الالتزام بالنسبة البنائية وقرر كل محيل أن التعاقد مع شركات الكهرباء والمياه ودخول تلك المرافق للمشروعات النافذة مما الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظة التوريق هو خير دليل على الالتزام بكافة الشروط التعاقدية مع الجهات البائعة للأراضي.

تالفاً مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

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

أعير محمود حريف عنان
عمد البنك العربي الإفريقي الدولي
أمير محمد حريف عنان

صالح
H2

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



مخاطر الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية موضوع عقود البيع

لمواجهة مثل هذه المخاطر تم إبرام عقد تأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقد البيع والمكونة لمحفظه التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق (الإصدار التاسع) مع شركة المصرية للتوريق، وتم سداد كامل أقساط التأمين لشركة مصر للتأمين لكامل مدة البوليصه وأصدرت شركة التأمين مخالصة بإستلامها كامل تكلفه هذه البوليصه وتم إيداع أصل هذه البوليصه لدى أمين الحفظ. وفي حالة الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية والكبائن يقوم المحصل بتحصيل مبلغ التعويض على الوحدات محل شركة التأمين وتوريده فور تحصيلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وذلك لاستيفاء التزامات المدينين. شركة مساهمة مصرية.

خامساً: مخاطر التحويل والتوريد لحساب الحصيلة

الشركة القائمة بالتحويل قد تواجه معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظه التوريق نتيجة لما يلي:

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

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

إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحويل وعجزه عن توريد المبالغ إلى أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه، بالإضافة الى نظم التحويل المباشر الواردة في بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحويل المبرم بين الشركة والمحصل على حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارها بذلك. وتلتزم الشركة باخطار أمين الحفظ وممثل جماعه حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وهيئة العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها في إنهاء العقد على الا يكون هذا الإنهاء منتجاً لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني. أيضا يتضمن عقد الخدمة والتحويل بنداً يفيد حق الشركة إختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كحصول إحتياطي بناء على إخطار كتابي مدته ثلاثون يوماً ترسله الشركة إلى المحصل بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متى كان المحصل في حالة إخلال ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع البنك العربي الافريقي الدولي للقيام بدور المحصل الإحتياطي.



أعير حضوره في وقتنا
عنه البنك العربي الافريقي الدولي

أ. م. ح. ح. ح.



Handwritten signatures and stamps at the bottom left.





H.G. وفقا لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، هناك عملات ومصاريف اجمالية طوال عمر السند تبلغ ١٥,٩٠٣,٦٥٤ جم ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:



- أتعاب أمين الحفظ.
 - رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والايدياع والقيود المركزي والتجديد السنوي.
 - مصاريف قيد السندات وتحديد ضمها إلى جداول النورصة المصرية.
 - أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوي.
 - أتعاب البنك العربي الافريقي الدولي (المحصل الإحتياطي).
 - أتعاب إدارية لشركة المصرية للتوريق.
 - أتعاب المحصلين شيل
 - مصاريف الإعلان في الصحف عن كوبونات السندات.
- ويتضمن العقد لبرم مع أمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ وتواريخ سدادها (والتي لا يجوز تغييرها إلا بموافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للقابلية المالية، والتي يمكن الإطلاع عليه لدى شركة المصرية للتوريق في حاله طلب أى معلومات إضافية عن تلك العملات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريق.

٤. مصادر سداد السندات

- المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية المحالة محل محفظة التوريق.
- ما يسدده المكتتبون من مبالغ كمصاريف الإصدار على النحو الوارد بالبند رقم (٩) من القسّم ثالثاً من هذه المذكرة والخاص بشروط إصدار السندات.
- المبالغ المحصلة من التنفيذ-بالبيع-على الوحدات العقارية السكنية والكباين المكونة لمحفظة التوريق وكذلك التحويلات التأمين.
- عائد الإستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق.
- الحساب الإحتياطي لمواجهة النقص في التدفقات النقدية.
- التنفيذ على حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء لمواجهة حالات التعثر للمدينين لصالح شركة المصرية للتوريق.



ح. هارل - حارم

أمير محمود شريف عثمان
ع.م.م.ش. البنك الدولي الإفريقي الدولي

أمير شريف عثمان



Handwritten signatures and initials, including 'H2' at the bottom.



H.C أولاً: تمويل الحساب الإحتياطي حتى يصل الى ٧٠,٥٢٣,٦٠٠ جنيهاً مصرياً

ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

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

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

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

سادساً: سداد أصل السندات الشريحية الثالثة (ج) وذلك بعد تمام استهلاك الشريحية الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية.

سابعاً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً إلى المحفظة بعد إستهلاك السندات الشريحية الأولى (أ) والشريحية الثانية (ب) والشريحية الثالثة (ج) من أصل وعائد بالكامل وأى مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

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

إستهلاك أصل سندات الشريحية الثانية (ب)

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

إستهلاك أصل سندات الشريحية الثالثة (ج)

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

١-٦- تمييز المحفظة بوجود تعزيز إئتماني داخلي نسبته ٣,٣٣% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - مجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أى عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد.

أعير محمود شريف عنان
عمد البنك الدولي الإفريقيين الدولي

أعير شريف عنان



Handwritten signature and initials in the bottom left corner.



بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

١) الحساب الإحتياطي: H.C

يتم فتح حساب لدى أمين 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 بال "الحساب الإحتياطي" يودع به مبلغ ٧٠,٥٢٣,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الإحتياطي") وهو ما يمثل نسبة ٥,٦٦% من حجم الإصدار، ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بمخصص مبلغ شهري يعادل ٧,٨٦٧,٠٠٠ (فقط) ثلاثة وعشرون مليون وخمسة مائة وسبعة ألف وثمانمائة وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لاغير) من حسابات الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال ترصيد الحساب الإحتياطي في يوم الحفظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر يناير وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمه الرصيد الشهري القائم للسندات (الشريحتين الثانية والثالثة).

وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الإحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الإحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر. بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الإحتياطي في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الإحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الإحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة في الشهر التالي. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الإحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الإحتياطي كلما وجد عجز.

ب) حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر"، تقوم شركة المصرية للتوريد بصفتها المفوضة من المحيل بمخصص مبلغ ١٤٢,٢٧٢,٠٠٠ جم (فقط) مائة واثنتان وأربعون مليون ومائتان واثنتان وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريد" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإحتياج وجور للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لدى أمين الحفظ لصالح شركة التوريد (المحال اليه) بذات القيمة وذلك بالتكليف المنصوص عليه في المحيل على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة مائتان واثنتان وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) خلال الفترة - وفي حالة وجود أى عجز في حساب الحصيلة يتم تمويل للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والتعليق خلال تلك الفترة - وفي حالة استمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الإحتياطي وفي حالة استمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات العامة للرقابة المالية.



أمر محمود مبروك
معه السيد الهوى أبو زيد
أحمد شريف
١٧٥٠
٢٠٠٠

١٢
١٧٥٠
٢٠٠٠



ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

الشركة المصدرة

الشركة المصرية للتوريق ش.م.م

٢

الغرض من الإصدار

إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية وممتلكات آجلة بالدفع مستحقة لكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتطوير العقاري ش.م.م وشركة هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين العقارية للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt) for Real Estate Investment ش.م.م وشركة هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العقاري ش.م.م وشركة هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والمحالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

٣

نوع الإصدار

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء للمعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك بدءاً من شهر مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك وتستحق في ديسمبر ٢٠٢١ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١١,٤٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك.

سندات الشريحة الثانية (ب)

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء للمعجل بدءاً من الشهر الرابع العشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حداها الأقصى ستة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٨٥,٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ب) شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٣ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٠٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى نوفمبر ٢٠٢٣ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ).



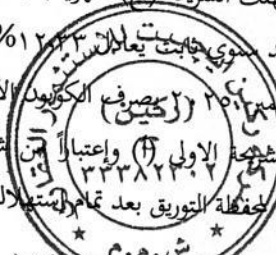
Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of the Ministry of Economic Planning and Economic Research.

أ. محمد شريف غنم
عمد البنك الدولي الإفريقي الدولي
أمير شريف غنم



٤٠٦

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى واحد وستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ج) شهرياً بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٣ وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٥. وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٣٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٥٠ يوم) ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (١) واعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) للشريحة الثالثة (ج) للإكتتاب الخاص والملائمة للمؤسسة المالية

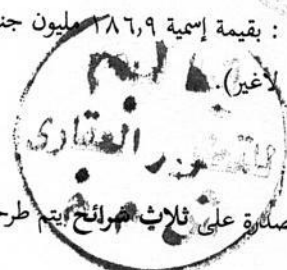


يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق (الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج)) للإكتتاب الخاص والملائمة للمؤسسة المالية في مجال الأوراق المالية.

٤ . قيمة الإصدار

بمبلغ ١,٢٤٦ مليون جنيه مصري وتصدر على ثلاث شرائح

- سندات الشريحة الأولى (أ) : بقيمة إسمية ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري (فقط ثلاثة مائة وثلاثة وسبعون مليون وثمان مائة ألف جنيهها مصرياً لاغير).
- سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ٦٨٥,٣ مليون جنيه مصري (فقط ستة مائة خمسة وثمانون مليون وثلاثة مائة ألف جنيهها مصرياً لاغير).
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري (فقط مائة وستة وثمانون مليون وتسعة مائة ألف جنيهها مصرياً لاغير).



٥ . الإكتتاب في السندات

١٠٠% من قيمة السندات المصروفة على ثلاث شرائح يتم طرحهم بالكامل من خلال إكتتاب خاص على النحو المبين بهذه الملحق الأولى



٦ . عدد السندات

بمبلغ إجمالي ١٢,٤٦٠,٠٠٠ سند وتصدر على ثلاث شرائح

- سندات الشريحة الأولى (أ) : ٣,٧٣٨,٠٠٠ سند (فقط ثلاثة مليون وسبعة مائة وثمانية وثلاثون ألف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثانية (ب) : ٦,٨٥٣,٠٠٠ سند (فقط ستة مليون وثمانية مائة وثلاثة وخمسون ألف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : ١,٨٦٩,٠٠٠ سند (فقط مليون وثمانية مائة وتسعة وستون ألف سند لا غير)

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

أ. م. محمد شريف غنم
م. م. البند العرفي (الفرقة الأولى)
أ. م. محمد شريف غنم

Handwritten signature and initials.





٨٠٦ ١٠٠ جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالنسبة للشرائح (أ، ب، ج) يسدد بالكامل عند الإكتتاب وتستهلك سندات كل شريحة طبقاً للجدول الموضح بالبند (١٧) من أحكام وشروط الإصدار.

٨. سعر الإصدار

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

٩. مصاريف الإصدار

خمسة قروش لسندات الشريحة الاولى وخمسة وعشرون قرشاً لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج). ويتم سداد مصاريف الاصدار بواسطة المكتتبين ويتم تحويل هذه المصاريف الى حساب الحصيله الذي اأمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.

١٠. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب

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

١١. كيفية استخدام حصيله السندات

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناءً على أمر من الشركة المصرية للتوريق بسداد حصيله الإكتتاب (مقابل محفظة التوريق المحالة) إلى محفظة وهم شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم التطوير العقاري ش.م.م. بصفتهم محفظة المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ وذلك بعد قيام محفظة بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بحصم كافة المتحصلات من الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيله لدى البنك العربي الافريقي (أمين الحفظ) فور غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركات المحيلة كما سيقوم بحصم مبلغ حساب خدهم الترخيص بالمبلغ ١٤٢٠٠٠٠٠ (فقط مائة واثنان وأربعون مليون ومائتان واثنان وسبعون ألف جنيه مصرياً لاغير) من حصيله السندات في حالة عدم تقديم خطاب ضمان بنكي بذات المبلغ وتحويله الى حساب الحصيله لدى أمين الحفظ، ثم يقوم البنك متلقي الاكتتاب بتحويل المبالغ المتبقية الى حساب الحصيله لدى أمين الحفظ.

أ. محمد شريف غنام

م. البنك العربي الافريقي الدولي

حام هلال هادي

أمير شريف غنام





الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للمستثمرين الافراد ذوي الملاعة والمؤسسات المالية:

4-6 الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الأولى (أ) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (مليون جنية مصري) للمستثمرين الافراد من ذوي الملاعة وعدد ٥٠,٠٠٠ سند بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (خمسة مليون جنية مصري) بالنسبة للمؤسسات المالية ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الثانية (ب) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (مليون جنية مصري) للمستثمرين الافراد من ذوي الملاعة وعدد ٥٠,٠٠٠ سند بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (خمسة مليون جنية مصري) بالنسبة للمؤسسات المالية ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الثالثة (ج) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (مليون جنية مصري) للمستثمرين الافراد من ذوي الملاعة وعدد ٥٠,٠٠٠ سند بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (خمسة مليون جنية مصري) بالنسبة للمؤسسات المالية ولا يوجد حد أقصى.

مع مراعاة ان يكون اجمالي قيمة الاككتاب لكل فرد مؤهل او مؤسسة مالية ما تم تحديده كحد أدني وفقا للمذكور بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧ لسنة ٢٠٢٠ وهو مليون للافراد و٥ ملايين للمؤسسات

١٣. سعر العائد

سندات الشريحة الاولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٤,٤٣% يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك.

سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٢,٠٣% يصرف بدءاً من مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك في مواعيد سداد العائد كل ثم يصرف العائد شهريا إعتباراً من تمام استهلاك الشريحة الاولى.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٢,٣٣% يصرف بدءاً من مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك في مواعيد سداد العائد كل ثم يصرف العائد شهريا إعتباراً من تمام استهلاك الشريحة الاولى.

وتلتزم الشركة بالإعلان عن تاريخ توزيع كل كوبون قبل ١٥ يوم من تاريخ سداد الكوبون وذلك من خلال ثلاثين مصريتين يوميتين

واسعى الانتشار.

أ. م. محمد مصطفى
مدير البنك الدولي الافريقي الدولي

أ. م. محمد مصطفى

H.G - من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ديسمبر ٢٠٢١ قبل قيام سداد الشريحة الأولى (أ) "

يحتسب العائد بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ثم كل ثلاثة أشهر ابتداءً من مارس ٢٠٢١ بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) ويحتسب الكوبون الأول ابتداءً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويسدد في الأول من مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك ويصرف في اليوم الأول من كل شهر يستحق السداد فيه خلال عمر الشريحة الأولى ثم يصرف بعد ذلك كل شهر بالنسبة للشريحة الثانية والثالثة مع مراعاة أنه في حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) من ديسمبر ٢٠٢١ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)

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

١٥. مكان سداد الكوبونات

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنه المصري بالنسبة للشرائح الثلاث (أ، ب، ج) ويكون السداد من خلال شركة المصلب المتخصصة والإيداع والقيود المركزي.

١٦. أسلوب احتساب العائد

يتم احتساب العائد المستحق بالنسبة للشرائح الثلاث (أ، ب، ج) على أسس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي إستحقاق كوبونين متتاليين وذلك وفقاً للمعادلة التالية مساهمة مصدرة

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



٣٦٥ يوم

حمام هلال

أبو محمود حريف عنام
 اسم البنك الدولي (مصرفين الدولي)

أبو حريف عنام

محل الحسابات

مصاريف

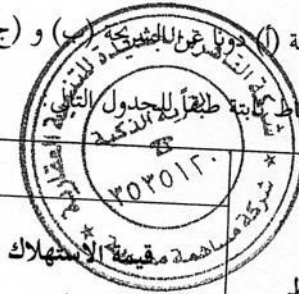




H.G
١٧ السداد / الإستهلاك

الشريحة الأولى (أ)

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) وفقاً للجدول التالى (ب) و (ج).



جدول سداد محدد بأقساط مبنية طبقاً للجدول التالى

تاريخ الأقساط	للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الإستهلاك التراكمى خلال ١٣ شهراً للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقى آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
ديسمبر ٢٠٢٠	.	.	١٠٠
يناير ٢٠٢١	.	.	١٠٠
فبراير ٢٠٢١	.	.	١٠٠
مارس ٢٠٢١	.	٤	٩٦
أبريل ٢٠٢١	.	٤	٩٦
مايو ٢٠٢١	.	٤	٩٦
يونيو ٢٠٢١	.	٣٢	٦٤
يوليه ٢٠٢١	.	٣٢	٣٢
أغسطس ٢٠٢١	.	٣٢	٣٢
سبتمبر ٢٠٢١	.	٦٦	٦٦
أكتوبر ٢٠٢١	.	٦٦	٦٦
نوفمبر ٢٠٢١	.	٦٦	٦٦
ديسمبر ٢٠٢١	٣٤	١٠٠	.
الإجمالى	%١٠٠		



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

أ.م.م. محمد شريف ختام
عمد البنك القومى الافريقى الدولى

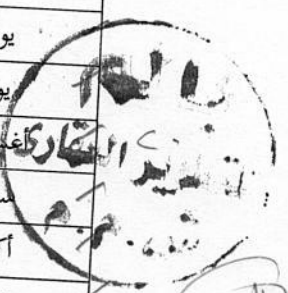
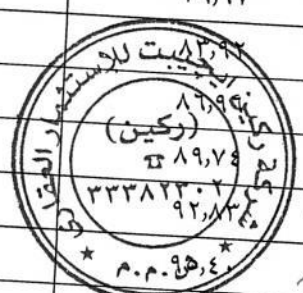
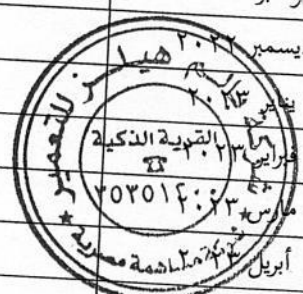
أ.م.م. محمد شريف ختام





٤٨,٤٣	٥١,٥٧	٤,٨٠	سبتمبر ٢٠٢٢
٤٣,٦٠	٥٦,٤٠	٤,٨٢	أكتوبر ٢٠٢٢
٣٨,٩٥	٤٦,٧٧	٤,٦٥	نوفمبر ٢٠٢٢
٣٥,١٤	٤٤,٨١	٣,٨١	ديسمبر ٢٠٢٢
٣١,٧٧	٤٠,٥٢	٣,٣٧	يناير ٢٠٢٣
٢٧,٢٦	٣٥,٩١	٤,٥٢	فبراير ٢٠٢٣
٢٤,٠٩	٣١,١٧	٣,١٧	مارس ٢٠٢٣
٢٠,٣٣	٢٦,١٧	٣,٧٦	أبريل ٢٠٢٣
١٦,٠٨	٢١,٢٢	٤,٢٥	مايو ٢٠٢٣
١٣,٠٤	١٦,٩٩	٣,٠٤	يونيو ٢٠٢٣
١٠,٢٦	١٢,٧٨	٢,٧٨	يوليو ٢٠٢٣
٧,١٧	٩,٢٣	٣,٠٩	أغسطس ٢٠٢٣
٤,٦٠	٦,٤٩	٢,٥٧	سبتمبر ٢٠٢٣
٢,٤٩	٤,٩٧	٢,١١	أكتوبر ٢٠٢٣
٠,٣٣	٣,٩٩	٢,١٦	نوفمبر ٢٠٢٣
٠,٠٠	٣,٠٠	٠,٣٣	ديسمبر ٢٠٢٣
		١٠٠%	الإجمالي

H.G
١٠



* يبدأ إستهلاك الشريحة الثانية (ب) اعتباراً من يناير ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى أ) بناء على الإفتراضات في قائمة التدفقات النقدية وطبقاً للمادة (ج) من هذا البند.

الشريحة الثالثة (ج)

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

أ. محمد حريش غنام
عميل البنك الأهلي الإقليمي الدولي

أ. محمد حريش غنام



محمد حريش غنام

محمد حريش غنام

محمد حريش غنام

S. Zaki
CSB
#2

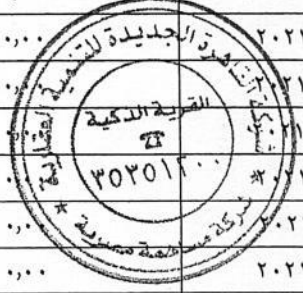




H.G



بالجنيه مصري	قيمة الاستهلاك	قيمة الاستهلاك	الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	التراكم للسند الواحد (بعد التقريب)	الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
١٠٠,٠٠٠	٣٥٢٥١٢	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	يناير ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	فبراير ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	مارس ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	أبريل ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	مايو ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	يونيو ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	يوليه ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	أغسطس ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	سبتمبر ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	أكتوبر ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	نوفمبر ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢١
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	يناير ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	فبراير ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	مارس ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	أبريل ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	مايو ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	يونيو ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	أغسطس ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	سبتمبر ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	أكتوبر ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	نوفمبر ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	يناير ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	فبراير ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	مارس ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠٠		٠,٠٠	أبريل ٢٠٢٣



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and text: 'محمد صلاح - جرائد التورنتون'.

Handwritten signature and text: 'أحمد محمد شريف عثمان'.

شركة سي.إي. كابيتال انفرستيج والتمويل والإكتسابات في الأوراق المالية
 ش.م.م. ٢٠٠٠
 س.ت. ٢٩٦٩ جيزة
 (1)
 S.A.E
 Com.Reg. 2969
 Giza
 Capital Investment Banking



١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٢٠٢٣
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يونيو ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يوليه ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أكتوبر ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠٢٣
٨٩,٠٥	٣٨,٢١	٧,٠٠	ديسمبر ٢٠٢٣
٨١,٢٩	٤٣,٢٣	٥,٠٢	يناير ٢٠٢٤
٧٤,٥٢	٤٧,٦٥	٤,٤٢	فبراير ٢٠٢٤
٦٩,٢٦	٥٣,٣٧	٥,٧٢	مارس ٢٠٢٤
٦١,٧٩	٥٧,٧٤	٤,٣٧	أبريل ٢٠٢٤
٥٦,٧٧	٦٠,٧٢	٢,٩٨	مايو ٢٠٢٤
٥٢,٣٥	٦٤,٨٢	٤,١٠	يونيو ٢٠٢٤
٤٦,٦٣	٦٨,٢٧	٣,٤٥	يوليه ٢٠٢٤
٤٢,٢٦	٧٠,٥٦	٢,٢٩	أغسطس ٢٠٢٤
٣٩,٢٨	٧٤,٨٥	٤,٢٩	سبتمبر ٢٠٢٤
٣٥,١٨	٧٧,٨٧	٣,٠٢	أكتوبر ٢٠٢٤
٣١,٧٣	٨٠,٥٣	٢,٦٦	نوفمبر ٢٠٢٤
٢٩,٤٤	٨٣,٩٣	٣,٤١	ديسمبر ٢٠٢٤
٢٥,١٥	٨٦,٨٤	٢,٩١	يناير ٢٠٢٥
٢٢,١٣	٨٨,٨٥	٢,٠٠	فبراير ٢٠٢٥
١٩,٤٧	٩١,٢٥	٢,٤٠	مارس ٢٠٢٥
١٦,٠٧	٩٣,٣١	٢,٠٦	أبريل ٢٠٢٥
١٣,١٦	٩٤,٧٣	١,٤٢	مايو ٢٠٢٥
١١,١٥	٩٧,٤٠	٢,٦٧	يونيو ٢٠٢٥
٨,٧٥	٩٩,٣٥	١,٩٥	يوليه ٢٠٢٥
٦,٦٩	١٠٠,٠٠	٠,٦٥	أغسطس ٢٠٢٥
٥,٢٧		٠,٦٥	سبتمبر ٢٠٢٥
٢,٦٠		٠,٦٥	أكتوبر ٢٠٢٥
٠,٦٥		٠,٦٥	نوفمبر ٢٠٢٥
٠,٠٠		٠,٦٥	ديسمبر ٢٠٢٥
		١٠٠%	الإجمالي

H.G

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



Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

Handwritten signatures and text in the bottom middle, including 'طارق مبروك'.



Handwritten signatures and text in the bottom right corner, including 'أحمد محمد حنظل'.



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

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

لا تخلى أحكام السداد/الإستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المصدرة في السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثانية (ب) وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بدءاً من ١ ديسمبر ٢٠٢١ وشركة أيضاً حق اختيار السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثالثة (ج) قبل تاريخ الإستحقاق وذلك من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) (بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار) وكما هو موضح في البند رقم (٢٠) من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق السداد المعجل قبل تاريخ الإستحقاق.



١٨. تواريخ استهلاك السندات

تستهلك السندات في أول يوم من كل شهر ويبدأ استهلاك الشريحة الأولى (أ) من بداية ٢٠٢١ مارس كما هو موضح في الجدول المبين بالبند (١٩) من أحكام وشروط الإصدار مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم الإصدار في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تاليه. ٢٠٠٠



١٩. استهلاك السندات

(أ) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ) وتستهلك بدءاً من مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك بحيث تصل نسبة السداد/الإستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من مارس ٢٠٢١ وحتى ديسمبر ٢٠٢١.



أبو محمد سيف عثمان

أبو محمد سيف عثمان
مدير البنك العربي الإفريقي الدولي
أبو محمد سيف عثمان

مستشار - جرائد التوثيق
مستشارون قانونيون ٤٢ -
مستشارون قانونيون ٤٢ -

S. Zaky
طلعت
#2



٢٠٢٢ (ب) وتستهلك شهرياً اعتباراً من يناير ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ))
وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أي ١٠٠
جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى نوفمبر ٢٠٢٣ .

H.G

٢٠٢٣ (ج) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثالثة (ب) وتستهلك شهرياً اعتباراً من ديسمبر ٢٠٢٣ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية
(ب) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أي
١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ديسمبر ٢٠٢٥ .

٢٠٢٥ حق الشركة في السداد المعجل قبل تاريخ الاستحقاق النهائي

الشريحة الأولى (أ)

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

الشريحة الثانية (ب) والثالثة (ج)

أ. الشركة الحقة في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل
عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥ بدءاً من الشهر الرابع عشر

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

ج. في حالة قيام الشركة بالسداد المعجل وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تلزم بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة سندات التوريق
نظراً لذلك السداد المعجل.

٢١. حق الرجوع في الإكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها

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

٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتتاب في كل شريحة من الشرائح بالنسبة للأفراد المؤهلين
والمؤسسات المالية.

٣
H2

صالح - طارق

أمير محمد صيف غنام
عمه البنك الري الإقليمي الدولي

٤٣ -





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

٢٤. جماعة حملة السندات

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

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

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

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

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

٣٣
الهيئة العامة للرقابة المالية
مكتب خدمة العملاء
١٩٩٢

٣٤
٣٥
٣٦
٣٧
٣٨
٣٩
٤٠
٤١
٤٢

أفهم محمد رشيد عثمان
عمد البنك العربي الدولي

أفهم رشيد عثمان
قطاع
العلاقات المؤسسية
المركز الرئيسي
COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK
S.A.E.
٤٤



٢٥
 تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والاداع والقيد المركزي فور غلق باب الاكتتاب هذه الإشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق كالتالي:

١١.٤٣% " الإصدار التاسع الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ٣٧٣,٨ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق في شهر ديسمبر ٢٠٢١ " عائد ١١,٤٣%

١٢,٠٣% " الإصدار التاسع الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٦٨٥,٣ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق في شهر نوفمبر ٢٠٢٣ " عائد ١٢,٠٣%

١٢,٣٣% " الإصدار التاسع الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٨٦,٩ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق في شهر ديسمبر ٢٠٢٥ " عائد ١٢,٣٣%

٢٦ القيد بالبورصة المصرية

تتم إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية خلال مائة وعشرون (٢٠٢٠) شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب (شهر نوفمبر ٢٠٢٠). ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية وسوف يتم الإشارة الى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة، وتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق كالتالي:

١١.٤٣% " الإصدار التاسع الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ٣٧٣,٨ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق في شهر ديسمبر ٢٠٢١ " عائد ١١,٤٣%

١٢,٠٣% " الإصدار التاسع الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٦٨٥,٣ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق في شهر نوفمبر ٢٠٢٣ " عائد ١٢,٠٣%

١٢,٣٣% " الإصدار التاسع الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٨٦,٩ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق في شهر ديسمبر ٢٠٢٥ " عائد ١٢,٣٣%

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

٢٧ متلقى الإكتتاب

البنك العربي الافريقي الدولي من خلال فرعه التالي:

العنوان	الفرع	م
٥ ميدان السراى الكبرى - جاردن سيتي - القاهرة	جاردن سيتي	



صاحب الكوال - طارق محمد

أحمد محمد شريف غنم
 مدير البنك العربي الافريقي الدولي



Handwritten signatures and initials, including "S. Zaki" and "H2".

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

- ١- أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.
- ٢- أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.
- ٣- أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
- ٤- أن كافة أصول الشركة ولو كانت ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.
- ٥- الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بنون أي تعطيل.
- ٦- الحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم اتخاذ أي قرار يوقف نشاط الشركة.
- ٧- الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوماً من انتهاء العام المالي إلى كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك شمع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لإبداء الرأي.

- ٨- الالتزام بتقديم ما يفرضه الكوبونات واستهلاك السندات في مواعيدها إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة بذلك للمبلغ لشركة التوريق، وكذلك التقارير الدورية المطلوبة التي تضعها الهيئة وأرسالها بالإنترنت للإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية.
- ٩- 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.

١٠- أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين ٢ و ١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الإصدار) والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.

١١- ألا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق والتي تضمنت خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بالالتزامات المترتبة على الشركة في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.

١٢- لا يحق لشركة التوريق (المصدر) إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية، الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في الحالات المقررة قانوناً وفقاً لما ورد بتلك المذكرة والعقود المرتبطة بعملية التوريق، وكذلك إخطار شركة التصنيف الائتماني بأي تعديل في أحكام وشروط سندات التوريق.



Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

Handwritten signatures and text in the bottom right corner, including the name 'أ.م.م. محمد حريفة عنام' and 'م.م. البنك الوطني الإفريقي الدولي'.



١٣- تتعهد الشركة بتقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من الحفظة وشهادات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية إعلان إيداع الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.

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

١٥- تتعهد الشركة باخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر يوما على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك.

٢٩. القوانين السارية

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٣٠. مروجو وضامنو تغطية الاكتاب

- يقوم البنك العربي الافريقي الدولي وشركة سي اى كابتال للترويج ونظية الاكتابات في الاوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروجوا الاكتاب

- يقوم كل من البنك العربي الافريقي الدولي والبنك التجارى الدولي والبنك الاهلى المتحد بضمان تغطية الإكتاب

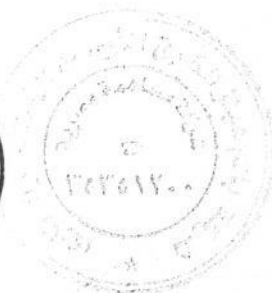
أبو محمد شريف عنان
عمد البنك العربي الإفريقي الدولي

أبو محمد شريف عنان

حامد صلاح طاهر

مستشار
مستشارين والقانونية
مستشارين والقانونية

١٢
١٣





H.G



رابعاً: قائمة التدفقات النقدية بخطة التوريق (الإصدار التاسع)

رقم	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
رقم	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
٢٠٢٠	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦	١٢١,٠٢٥,٧٦
٢٠٢١	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩	٦١٤,٠٢٨,٨٩
٢٠٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢	٤٢,٠٠٥,٧٢٢
٢٠٢٣	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥	٢١٧,٨٦٣,٧٥
٢٠٢٤	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩	٩٤,٨٢٧,٢٩
٢٠٢٥	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤	٤١,٨١٠,٥٦٤
الإجمالي	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥	١,٥٢٤,٣٣٦,٣٠٥

أفد محمد شريف منام
 مدير البنك الدولي بوزارة المالية
 أفد محمد شريف منام

محمد هادي محمد هادي

محمد هادي محمد هادي
 محمد هادي محمد هادي
 محمد هادي محمد هادي



S-200
 CTB
 #2

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

٤٦٦٦٥



تقرير مراقبا الحسابات

عن المعلومات المالية المستقبلية لمحفظه التوريق للشركة المصرية للتوريق ش.م.م
والواردة بمذكرة المعلومات الخاصة
بسندات التوريق التي ستصدرها الشركة (الإصدار التاسع)

قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية للشركة المصرية للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظه التوريق (الإصدار التاسع) وفقاً لمعايير المراجعة المصرية الخاصة بفحص المعلومات المالية المستقبلية ، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (الشركة المصرية 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 اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل (عدا الشريحة الأولى) بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة ٥ سنوات بقيمة إجمالي ١,٢٤٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً (فقط مليار مائتان ستة و أربعون مليون جنيهاً مصرياً) بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تصدر على ٣ شرائح (أ) و (ب) و (ج) وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مارس ٢٠٢١ وحتى ديسمبر ٢٠٢١ ثم شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ و حتى ديسمبر ٢٠٢٥.

سندات الشريحة (أ):

هي سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٣٧٣,٨٠٠,٠٠٠ جم (فقط ثلاثمائة ثلاثة و سبعون مليون و ثمانمائة ألف جنيهاً مصرياً) بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وذات عائد سنوى ثابت قدره ١١.٤٣% ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك وتستهلك بدءاً من شهر مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة اشهر بعد ذلك و حتى ديسمبر ٢٠٢١.

سندات الشريحة (ب):

هي سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدا الأقصى ستة و ثلاثون شهراً تنتهي في نوفمبر ٢٠٢٣ بقيمة إجمالية قدرها ٦٨٥,٣٠٠,٠٠٠ جم (فقط ستمائة خمسة و ثمانون مليون و ثلاثمائة ألف ألف جنيهاً مصرياً) بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وذات عائد سنوى ثابت قدره ١٢.٠٣% ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب حتي نوفمبر ٢٠٢٣ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك و حتي تمام سداد الشريحة الأولي (أ) و إعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وتستهلك الشريحة الثانية (ب) شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ و حتي نوفمبر ٢٠٢٣.

سندات الشريحة (ج):

هي سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدا الأقصى واحد و ستون شهراً تنتهي في ديسمبر ٢٠٢٥ بقيمة إجمالية قدرها ١٨٦,٩٠٠,٠٠٠ جم (فقط مائة ستة و ثمانون مليون و تسعمائة ألف جنيهاً مصرياً) بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وذات عائد سنوى ثابت قدره ١٢.٣٣% ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب حتي ديسمبر ٢٠٢٥ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك و حتي تمام سداد الشريحة الأولي (أ) و إعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وتستهلك الشريحة الثالثة (ج) شهرياً بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٣ و حتي ديسمبر ٢٠٢٥ يصرف شهرياً وطبقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ على أن يكون لهم حق التنفيذ على أصول الشركة



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

و تجدر الإشارة أنه من الأحداث المؤثرة والتي يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على الاقتصاديات العالمية و المحلية والتي تتعرض لها جميع دول العالم ومنها جمهورية مصر العربية هي إنتشار جائحة كورونا والتي بدأ إنتشارها منذ النصف الثاني من شهر مارس ٢٠٢٠ والتي اضطرت الشركات الى وقف العمليات او الحد منها لفترات طويلة او غير محددة و تسببت التدابير المتخذة عالمياً ومحلياً لإحتواء إنتشار الفيروس.

ولاتزال مدة تأثير جائحة فيروس كورونا غير واضحة ولا يمكن تقدير مدة وشدة هذه العواقب علي أداء المحفظة بشكل موثوق، في حين وجود تأخير في سداد الأقساط المستحقة علي المدينين في ١ نوفمبر ٢٠٢٠ لا تزيد عن ١٠ أشهر.

تم احتساب معدل الخصم بالمحفظه لكل من الشريحة الأولى و البالغ قدره ١١.٤٣% و الشريحة الثانية و البالغ قدره ١٢.٠٣% و الشريحة الثالثة و البالغ قدره ١٢.٣٣% و البالغ في المتوسط للثلاث شرائح ١١.٨٩٥% ، بإستخدام معدلات العائد علي أذون الخزانة المصرية بالجنيه المصري بعد تعديلها بمعدل الضريبة علي أذون الخزانة ٢٠% بالإضافة إلي الهامش وتم إستخدام إصدار العائد علي أذون الخزانة يوم ٣ نوفمبر ٢٠٢٠ أستحقاق ٣٥٧ يوم بمعدل ١٣.٦٥٧%.

وبناءً على إختبارنا للدلة المؤيدة للافتراضات ، و فيما عدا حالة عدم التأكد للتأثير المحتمل و الغير محدد لجائحة كورونا المذكور بالتفصيل بعاليه فلم ينم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لاتوفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية ، و من رأينا أيضاً أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات وتم عرضها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

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

القاهرة في ١٧ نوفمبر ٢٠٢٠

مراقبا الحسابات

حسام محمد هلال

حسام هلال

س.م.م ٥١٠١

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ١٤٧

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

Grant Thornton محمد هلال

محمد طارق يوسف

طارق يوسف

س.م.م ٤٢٨٦

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ١٦٣

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

Grant Thornton محمد هلال



٤٦١٦



سادساً: أحكام عامة

H.C

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولاحتيها التنفيذيتين.

رئيس مجلس الإدارة

Handwritten signature of the Chairman of the Board of Directors.

Handwritten text, possibly a date or reference number.



Handwritten signature and stamp area.

Handwritten signature and text, possibly a date or reference number.

أبو محمد شريف عثمان
مدير البنك الدولي الإفريقي الدولي

أبو محمد شريف عثمان

Handwritten signature.

Handwritten signature and initials.



سابعاً: تقرير المستشار القانوني

المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء على الدين (مكتب ALC علي الدين وشاحي وشركاهما) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار التاسع للشركة المصرية للتوريق ش.م.م. لسندات توريق (الإصدار التاسع) وبعد اطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) (Rakeen) وشركة بالم هيلز للاستثمار العقاري (المحال إليه) هي ملكية خالصة للمحيل وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الإصدار التاسع ووفقاً للشركة المصرية للتوريق ش.م.م. (المحال إليه) لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لهذه المستندات المقدمة إلينا من المحيل فانه لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لهذه الحقوق والضمانات المحالة وحقه في التصرف فيها، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين الشركة المصرية للتوريق ش.م.م. والمحيل المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٧ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه ناقله لجميع الحقوق والضمانات المحالة وانما لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل ويقوم كل من البنك العربي الأفريقي الدولي وشركة سسي أي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية بدور مديرا الإصدار ومروجا الاكتتاب كما يقوم كل من البنك العربي الأفريقي الدولي والبنك التجاري الدولي والبنك الأهلي المتحد بضمان تغطية الاكتتاب بالكامل كما يكون البنك العربي الأفريقي الدولي هو المسئول عن عملية الإصدار وتلقي الاكتتاب.

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

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

(المستشار القانوني)

د. بهاء على الدين

علي الدين
وشاحي
وشركاهما

ALC



٢٠١٩



ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) في ٢٠٢٠/١١/١٧

٢. أطراف العقد هم:

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

١- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٧٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع عثمان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ / على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسين مصطفى محفوظ.

٢- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.

٣- شركة ركين الجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في القرية الذكية - مبنى رقم ٨٤ ب - ٤ أ - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.

٤- شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٢٠١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.

٥- الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٩٧١١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢١ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية - المهندسين - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ / على ثابت سيد فرغلى.

٦- شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية - مبنى رقم ٨٤ ب - ٤ أ - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.

ملاك
٥٢٨
H2



صاحب
صاحب
صاحب

أبو محمد شريف عنان
عنه السيد الوكيل (المقر) الدولي

أبو شريف عنان



(ب) وطرف ثالث يشار إليه "باخمال إليه" وهو الشركة المصرية ش.م.م. مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيده بالسجل تجاري برقم ١٨٩٨٠٣ صادر بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٠٧، ومقرها الرئيسي في مبنى B٢١١٢ - القرية الذكية - الكيلو ٢٨ - طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة، ويمثلها في هذا العقد السيد الاستاذ/ علي حامد محمد بصفته عضو مجلس الادارة.

H.C

٣. إتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) يمتلكها المحيل قبل مشتري الوحدات العقارية السكنية (المدينين) بموجب عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط (عقود البيع) على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") - الإصدار التاسع - التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصة محفظة التوريق وفقاً للقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية. والقواعد التي يقرها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على ألا تكون هذه الحوالة نافذة ولا حجة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٤. إتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة مضمونة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط والتي تعد الإلتزام المنشئة للحقوق المحالة واستعمالها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الامور التجارية والكفالات والتأمينات والتي اصدها المدينين لصالح المحيل.

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ١٧/١٢/٢٠٠٧ البالغ ٢٠٢٠ مليون جنيه مصري إلى المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى المحيل الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصرفيات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

٦. اتفق الطرفان - وذلك دون الاخلال بأحكام هذا العقد وخاصة قيمة مقابل الحوالة وضمانات وتعهدات المحيل وسمات محفظة التوريق وكذا معايير اختيار الوحدات العقارية السكنية والكبائن - على حوالة قيام المحيل بتقييم طلب إلى المحال إليه (طبقاً لنموذج الطلب المرفق بالملحق رقم ٣ لهذا العقد) لاستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية من قبل المحيل بالتقسيط جديدة بعد اخذ من العقود الواردة في الملحق رقم (١) لهذا العقد، وفي حالة طلب استبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذلك الوجود أي الكبينة المملوكة يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

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

(ب) أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

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



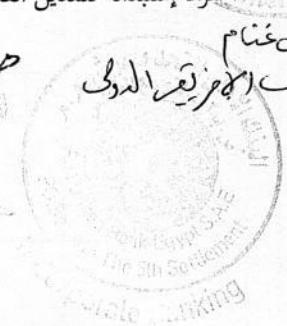
ملحق رقم ٥
٢٠٠٧

Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.





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

١١. الا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم للمدين الجديد عن قيمة إجمالية قدرها ١٠ مليون جم (فقط) (١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال.

١٢. أن يتم إبلاغ الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم ما يفيد بأن المدين الجديد قد وقع على هذه الأوراق التجارية أو ما يعادلها.

١٣. وعند قبول إجمال الإلهة وأمين الحفظ ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالحفظه المحال.

١٤. أن الحق في إستبدال مدين بأخر جاء على سبيل الإستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه الأ تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٢٠٠ مليون جنيه مصري (فقط) ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠.

١٥. كما يلتزم المحال إليه بأفول إخطار قبل الحفظ بطلب إستبدال أي من العقود الواردة في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة بإخطار ممثل جماعة حملة السندات وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الإستبدال في فترة حددها الإقصى ٧ أيام عمل مصري من تاريخ الطلب مع إلزام المحال إليه وأمين الحفظ فور قبولهم بالإستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

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

١٧. بأنه يمتلك محفظة التوريق ملكية تامة وأن كافة تفاصيل العقود الخاصة بمحفظة التوريق الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد صحيحة وسليمة.

١٨. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

١٩. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٢٠. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٢١. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٢٢. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٢٣. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٢٤. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٢٥. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٢٦. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والحوالة إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.



Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.



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

بالسلب على مصالح حملة سندات التوريق.

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

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

٦. قدم المحيلون شهادات من الإدارة القانونية للشركات المحيلة ومعزز بشهادات من المستشار القانوني للمحيلين تفيد بأنه لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو على حقوق الموردين أو المقاولين تجاه الشركات المحيلة أو على حقوق حملة سندات التوريق أن يسلم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة العقود والشهادات التي تمثل محفظة التوريق والمبينة بالمحفين رقمي (١) و (٢) من هذا العقد وما يتفق مع احكام عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المبرم بشأن المحفظة بين الحوالة إليه والبنك العربي الافريقي الدولي

("كأمين الحفظ") والمؤرخ ٢٠٢٠/١١/١٧ والذي قام المحيل بالاطلاع عليه ويوافق على الالتزام بالحكامه وما يلحق به من ملاحق وتعديلات.

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

٩. أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدنيين محل هذا العقد تشمل على سبيل الحصر - كامل الأقساط المستحقة عليهم وأيهِ مستحقات وفوائد تأخير قبل خصم أي مصاريف إدارية بحال إحادة بيع الوحدة العقارية المبعة للمدين كإجراء لمجابهة إخفاق المدين في سداد الأقساط المستحقة عليه، وتجدر الإشارة إلى أن حقه ودعيه ودفعت الصيانة والإدارة السابق سدادها من قبل المدنيين لصالح الشركات المحيلة ليست ضمن الحقوق المحالة.

١٠. أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة بالمحرف رقم (١) لهذا العقد لا تشمل أية التزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود على المحيل (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحصيلها قبل تاريخ هذا العقد" أو اية التزامات على المحيل كبايع أو مطور عقاري تجاه المدنيين) والتي تظل دائماً مسئولية المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر التزاماً من أي نوع على حملة سندات التوريق أو الشركة المحال إليها.

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

١٢. تم تسليم كامل الوحدات العقارية السكنية والكباين موضوع عقود البيع للمدينين المعنيين في تاريخ سابق على تاريخ توقيع هذا العقد تسليمًا فعلياً أو حكماً.



Handwritten signature and number 12.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature and text: 'أحمد محمود زينة عنم' and 'عنه النائب العام'.

Handwritten text at the bottom of the page.



يلتزم المحيل بالتأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود المدينين مع شركة مصر للتأمين وذلك على نفقته الخاصة وإمداد أمين الحفظ بأصول بوالص التأمين التي تغطي كافة المخاطر المتعلقة بما وتجديدها في موعدها على نفقته، ويلتزم كذلك بالتحويل الفوري لأي مبالغ قد تستحق له كنتيجة لتحقق أحد الأخطار الواردة بهذه البوالص إلى أمين الحفظ لصالح حساب الحصيلة الخاصة بمحفظه التوريق.

١٤. إنه قام بسداد كافة الأقساط المستحقة للمالكي الأراضي المباعة والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للشركات المحيلة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الاراضي التالي بيانها:

شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري Rakeen Egypt for Real Estate Investment

مشروع رها سيندا وايه ٣٠٣٣ وره بشهادة مراقب الحسابات (مزارز) الصادرة بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٠٨ أنه قد تبين سداد مبلغ ١٨,٠١٨,٠١٨ جنيه مصري (فقط مائتان وثمانية مليوناً ومائتان وثلاث وتسعون ألفاً وثمان مائة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظ مطروح وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الارض المخصصة للشركة من محافظة مطروح والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ١٩,٩٧١,٩٧١ جنيه مصري، كما افادت ان باقي الاقساط طبقا للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٧١ جنيه مصري (فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمان وسبعون ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير جنيهاً مصري) والتي لم ترد المطالبة المالية من محافظة مطروح.

شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري

مشروع رها سيندا باي: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٧ التي تفيد سداد مبلغ ٤٠,٧٠٠,٣٢٠ جنيه مصري (فقط أربعمائة وسبعة مليون وثلاثة وخمسون ألفاً ومائتان وثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح ومدير عام المساحة بمطروح وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الارض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٥٤,٢,٢٥٤,١٥٩ جنيه مصري (خمسمائة واثنان وأربعون مليوناً ومائتان وأربع وخمسون ألفاً ومائة وتسعة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) كما أنه جاري تسوية باقي الاقساط طبقا للتعاقد وأنه طبقاً للتعاقد تلزم الشركة بسداد نسبة ٣% من اجمالي تكلفة المشروع محافظة مطروح مقابل قيام المحافظة بتدعيم مشروعات التنمية المحيطة بمحافظه كجزء من الاقساط المستحقة على الشركة بالغ قدرها ١٣,٥,٢٠٠,٩٢٧ جنيه مصري (فقط مائة وخمسة وثلاثون مليوناً ومائتان وتسعمائة وسبعة وعشرون جنيهاً مصري) تم تقسيمها على ستة أقساط يستحق القسط الأول في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠ والأخير في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٢. وقد أفادت الشركة أنه تم نقل الولاية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦ لسنة ٢٠٢٠ عليه فان سداد الأقساط متوقف الى حين قبول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للاقساط المستحقة الشركة.

شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة المؤرخة ٢٠٢٠/١٠/١٣ الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) والتي تفيد سداد الشركة الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مبلغ ٤٨٩,٥٩٤,١٦٧ جنيه مصري (فقط أربعمائة وتسع وثمانون مليوناً وخمسمائة وأربع وتسعون ألفاً وستمائة ومائة وسبع وستون جنيهاً مصرياً لا غير) ويستحق على الشركة لصالح الهيئة مبلغ ٤٩,٧٦٨,٨٩٨ جنيه

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including names like 'محمد محمد شريف عنان' and 'محمد النبله الكفرى' and various official seals.



ويستحق السداد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١. H.G

تجدر الإشارة الى أن مشروع كايبتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة الخيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للأرض (شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كايبتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحالة عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور) وهي شركة مملوكة بنسبة ٩٩,٤% لشركة بالم هيلز للتعمير، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك في نسبة (١٠%) من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من مبيعات الوحدات المكونة للمشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على عقد الحساب الوسيط (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط بتاريخ ١٠/٥/٢٠٢٠ قامت شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد أحالت بموجبه شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الآجلة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيم للوحدات المكونة للمشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠٠٧/١١/١١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٩٧,١٢٣,٨٠٤ جم (فقط سبعة وتسعون مليون ومائة وثلاثة وعشرون الف وثمانمائة وأربعة جنيه مصري لا غير) وذلك للشركة المصرية للتوريق ش.م.م بغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل الخصم محفظة التوريق للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من صافي القيمة الحالية باستخدام

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

١٢. بعد توقيع أفراد الطرف الأول (المحيل) على هذا العقد اقرار وموافقة منهم على إتمام حوالة الحقوق المالية المحالة من كلا من أفراد الطرف الأول (المحيل) الى الطرف الثاني (المحال اليه) وفقاً لأحكام وشروط عقد الحوالة هذا، كما لا يحق لأي منهم العدول عنها أو المطالبة أو المنازعة في أي وقت من الأوقات بأي حق يتعلق بالحقوق المالية الآجلة المحالة سواء لذات المحيل أو لمحيل اخر من افراد الطرف الأول

أ. محمد حريف عثمان
عمد البنك العربي للتطوير العقاري
- ٥٧٤ -
Bally
H2



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

تطبيقاً لأحكام الفصل الثالث والعشرين (الأول) من قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإيجار المستقلة تماماً عن المحافظ محل الإصدارات السابع والثامن ويتمثل ذلك في عدة صور هي:

تصدر شركة التوريق سندات يوريق مقلوب ما يحال "إليها من حقوق مالية ومستحقات أجله 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 تخصيصها بعد خصم مستحقات شركة التوريق وبصاريف عملية التوريق وذلك لحساب حملة السندات لدى أمين الحفظ وفقاً لقانون الإيداع والقيود المركزي.

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

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

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

وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظة التوريق محل الإصدارات الثامن والسابع من فائض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالسلب أو الإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار التاسع والعكس بالعكس.

أحمد محمود شريف عثمان
مدير البنك الدولي (بمقره الدولي)

أحمد شريف عثمان

قطاعات
العقار
INTERNATIONAL
EGYPT S.A.E.

42

42

42



موقف (السندات المسددة بالكامل) - الإصدار الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس

٢٣



H.C
S.K



٥.٢٥١
٢٥٢٥١٢٠٠
٢٥

Handwritten signature or initials.



Handwritten signature: محمد طارق محمد

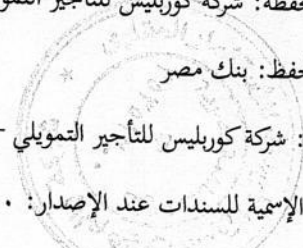
زبير محمود شريف عثمان
عمد البنك الدولي للافريقيا العربي

Handwritten text: محمد طارق محمد
مستشار
مركز تطوير العقارى

Handwritten signature: محمد طارق محمد



الإصدار الثامن (بمبلغ إجمالي ٢,٢٠٢,٩٩٥,٠٠٠ جنيها استحقاق شهر يونيو ٢٠٢٧):



محل الحفظ: شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.م) (ركين)
أمين الحفظ: بنك مصر
الحصل: شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.م) (محل الحفظ)
القيمة الإسمية للسندات عند الإصدار: ٢,٢٠٢,٩٩٥,٠٠٠ جنيها مصرياً
رصيد السندات في ١٥/١٠/٢٠٢٠: ١,٣٣٢,١٢٢,٠٤٣,٦٩ جنيها مصرياً.

رصيد الحفظه القائم : ٢,١٨١,٠٦٣,٩٣٤ جنيها مصرياً

آخر تصنيف ائتماني للسندات:

الشريحة الأولى (أ) AA+

الشريحة الثانية (ب) AA

الشريحة الثالثة (ج) AA-

الشريحة الرابعة (د) BBB



موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ ١,٩٦,٢٨٤,٩٣٩,٧٥ جنيها مصرياً تمثل ٦ كوبون حتى ١٥/١٠/٢٠٢٠ من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات:

- تم استهلاك مبلغ ١,٨٦,٦٩٣,٩٤٩,٠٢ من أصل سندات الشريحة الأولى (٦ كوبون) في مواعيدها استحقاقها الأصلية وبدون أي تأخير، بالإضافة إلى العائد (٦ كوبون) في مواعيدها استحقاقها الأصلية وبدون أي تأخير، كما تم سداد جميع الاستهلاكات



Handwritten signature and stamp in the bottom left corner.

Handwritten signature: جمال هلال

Handwritten signature: أمير محمود شريف عثمان

Handwritten signature: جمال هلال

Handwritten signature: أمير شريف عثمان



الإصدار السابع (بمبلغ إجمالي ١,٠٧٢,٥٠٠ جنيها استحقاق شهر يونيو ٢٠٢٥):

المحصول: شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.م)

أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي (مصر).

المحصول: شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.م) (محمل الحفظ).

القيمة الإسمية للسندات عند الإصدار: ١,٠٧٢,٥٠٠ جنيها مصرياً (بمبلغ إجمالي ١,٠٧٢,٥٠٠ جنيهاً مصرياً).

رصيد السندات في ٢٠٢٠/١٠/١٥: ١,٨٥٦,٤٥٠ جنيهاً مصرياً (بمبلغ إجمالي ١,٨٥٦,٤٥٠ جنيهاً مصرياً).

رصيد الحفظه القائم: ٦٧٤,١٣٤,٤٢٧ جنيهاً مصرياً (بمبلغ إجمالي ٦٧٤,١٣٤,٤٢٧ جنيهاً مصرياً).

آخر تصنيف ائتماني للسندات:

الشريحة الأولى (أ) AA+

الشريحة الثانية (ب) AA

الشريحة الثالثة (ج) AA-

الشريحة الرابعة (د) A

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ ٣٩٢,٧٦٦,٨٤٢,٨٩٠ جنيهاً مصرياً تمثل ٣٠ كوبون حتى ٢٠٢٠/١٠/١٥ من إجمالي مبلغ ٣٩٢,٧٦٦,٨٤٢,٨٩٠ جنيهاً مصرياً.

السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات:

- تم استهلاك أصل سندات الشريحة الأولى (أ) بالكامل في ٢٠١٩/٠١/١٥ كما تم سداد جميع الاستهلاكات بالإضافة إلى العائد (١٢) مساهمة مصرية.

كوبون) في مواعيد استحقاقها الأصلية وبدون أي تأخير.

- تم استهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب) حتى ٢٠٢٠/١٠/١٥ والتي تم سداد الاستهلاكات الخاصة بها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٣٠ كوبونات وبدون أي تأخير.

تم استهلاك مبلغ ٣٧,٨٩٠,٦٠٥,٠٠٠ جنيهاً مصرياً من أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) حتى ٢٠٢٠/١٠/١٥ والتي تم سداد الاستهلاكات الخاصة بها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٣٠ كوبونات وبدون أي تأخير.

الخاصة بها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٣٠ كوبونات وبدون أي تأخير.

Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a stamp with the number ٥٦١٦.

Handwritten signature and stamp of the Ministry of Economic Planning and Economic Research, Egypt.

Handwritten signature and stamp of the Commercial Bank of Egypt, with the name 'أ.م.م. ش.م.م'.



القانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢ كما يمكن الاستفسار من الشركة المصرية للتوريق ومروجي
مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.

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



ملحوظة عامة:

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



حما صلاحيات مدير
سند لاسلام - جازيل
مستشارين قانونيين
مخبرات في التوريق والإصدار

أبو محمد شريف غنم
عمه البنك الدولي الإفريقي الدولي

أبو شريف غنم