

٤٦٦٥

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

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



الإصدار الخامس والثلاثون بمبلغ ٨٨١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وتصدر على  
أربع شرائح على النحو التالي

- الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ٩٠ مليون جنيهاً مصرية آخر إستحقاق إبريل ٢٠٢٢
- الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٠٥ مليون جنيهاً مصرية آخر إستحقاق إبريل ٢٠٢٤
- الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٩٠ مليون جنيهاً مصرية آخر إستحقاق مارس ٢٠٢٦
- الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٩٦ مليون جنيهاً مصرية آخر إستحقاق مارس ٢٠٢٨

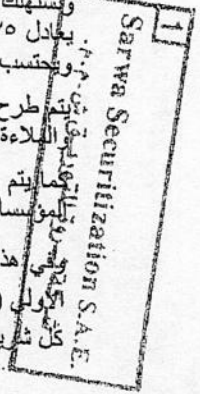
٤٦٦٥

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

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

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

سندات الشريحة الرابعة (د) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى أربعون شهراً تنتهي في شهر مارس ٢٠٢٨ بقيمة إجمالية قدرها ١٩٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً يعادل ١٠,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١.



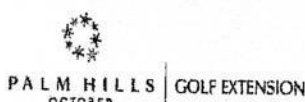
يتم طرح ٩٠% بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.  
١٠% بحد أدنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية.  
في هذه المذكرة عندما يتم الإشارة الي "سندات التوريق" يقصد بها سندات التوريق الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د) وعندما يقتضي النص خلاف ذلك يتم الإشارة الي كل شريحة على حده.

أ. م. م. م.



محيلو المحفظة

شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م



THE CROWN  
PALM HILLS OCTOBER  
EXTENSION



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

شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م



شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م

الشركة السعودية للتطوير العمرالي



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



Hacienda White

شركة ركةن العامة للرقابة مجموعة شركات بالم هيلز للتعمير

مدير الإصدار

SARWA CAPITAL

شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب في الأوراق المالية

٤٦١٦٠

Handwritten signature

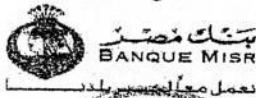
مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب



أصغر خزام

مطلقى الإكتتاب

أحمد شريف



عبدالله





## أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

### أ. المحيل ومنشى محافظة التوريق

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٦٦ ولانحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولانحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة.
- شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (*Rakeen Egypt for Real Estate Investment*) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها القرية الذكية - مبنى ٨٤ ب ١٤ - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى - أبو رواش - الجيزة
- شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولانحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
- الشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية - المهندسين- الجيزة
- شركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية - مبنى ٨٤ ب ١٤ - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى - أبو رواش - الجيزة

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



### ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

اسم الشركة  
شركة ثروة للتوريق (ش.م.م.)

تاريخ التأسيس  
٢٠٠٥/١١/٨

الشكل القانوني

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية.

غرض الشركة

غرض وحيد يتمثل في توريق الحقوق المالية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية



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



٤٦٦٠

رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

٥ ٨٣٢٧١ جنوب القاهرة في ٢٠١٩/٠٦/١٨ .

المركز القانوني وعنوان المراسلات

٦ ٧ شارع شامبليون - التحرير - قصر النيل - القاهرة

مسئول علاقات المستثمرين

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

تليفون: ٠٢٢٥٧٥٧٧٧٥

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

رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار الخامس والثلاثون:

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

رأس المال المصدر والمدفوع

٩ ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا (فقط خمسة ملايين جنيها مصريا لا غير).

مراقبي الحسابات

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

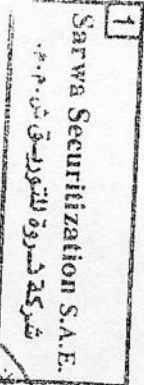
المستشار القانوني



١١ الدكتور/ بهاء علي الدين - على الدين وشاحى وشركائهما - ٥ شارع عبد القوى شمس - ميسان قنبي - ٢٥٢٥١٢٠٠ شركة مساهمة مصرية

تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار

١٢ منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط" للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٥ أبريل ٢٠٢١ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." - الإصدار الخامس والثلاثون، بإجمالي قيمة السندات ٨٨١,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصري فقط لا غير مضمونة بمحظة حقوق مالية آجلة مضمونة من قبل كس 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 إيجيبت 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.) - محظية التوريق السادسة لمجموعة شركات بالم هيلز للتعمير، وقيمتها الحالية تبلغ ١١٩,١١٩,١١٩ جنيها مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنقبات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الإكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." وهي سندات إسبانية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس A BANQUE MISE SUES مع مراعاة الأجلية الحالية قانوناً الي شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها لميريس في مارس ٢٠٢١ وأخذاً في الاعتبار ائحة الإصدار من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

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

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

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

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

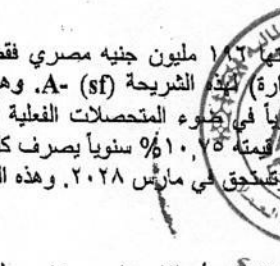
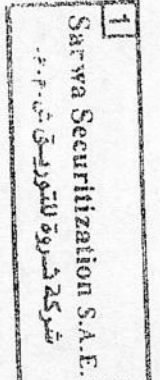
■ **الشريحة الثالثة (ج):** وتبلغ قيمتها ٢٩٠ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A+. وهي تمثل ٣٢,٩٢% من قيمة الإصدار وبتد أقصى ٦٠ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب).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

■ **الشريحة الرابعة (د):** وتبلغ قيمتها ١٨٢ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A-. وهي تمثل ٢٢,٢٥% من قيمة الإصدار وبتد أقصى ٨٤ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في مارس ٢٠٢٨. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢.

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



٤٦١٦٠



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

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

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

### ١٣. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار الخامس والثلاثون والمنعقدة في ٢٢/٠٤/٢٠٢١

أولاً: قيام الشركة بإصدار سندات توريق الإصدار الخامس والثلاثون بحد أقصى ١.١ مليار جنيه مصرية

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

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

الشريحة الثانية: ٠,٧٥% بالإضافة إلى سعر عائد الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

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

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

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

وذلك بضمنان محفظة عقارية محالة من الشركات التالية:

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.
- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.

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

▪ شركة بالم هيلز الشرق للإسكان والاستثمار العقاري ش.م.م.

▪ الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.

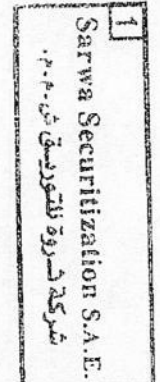
▪ شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.

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

وافقت الجمعية العامة الغير عاديه بالإجماع على تفويض الأستاذ/ عمرو محمد لمعي - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الطباوي محمود - عضو مجلس الإدارة منفردين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد مذكرة المعلومات والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بها في تلك التوقيت أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.



٤٦٦٦٠



Handwritten signature and stamp of the company's representative.

١٤ . قرار مجلس الإدارة

طبقاً للتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٤/٢٢  
قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠٦ إصدار سندات توريق إسمية الإصدار الخامس الثلاثون  
- قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للثلاث شرائح الثانية (ب)  
والثالثة (ج) والرابعة (ج) اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ لمدة لا تزيد عن أربعة وثمانون شهر باجمالي مبلغ  
٨٨١ مليون جنيهاً مصرياً وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح من خلال طرح خاص :

وتصدر على أربعة شرائح كالتالي:

الشريحة الأولى (أ)

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

الشريحة الثانية (ب)

المدة : ٢٧ شهر من تاريخ الإصدار.  
العائد : ١٠,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يوليو ٢٠٢١  
واعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.  
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة  
الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الثالثة (ج)

المدة : ٦٠ شهر من تاريخ الإصدار.  
العائد : ١٠,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يوليو ٢٠٢١  
واعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.  
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً بداية من تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء  
المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الرابعة (د)

المدة : ٨٤ شهر من تاريخ الإصدار.  
العائد : ١٠,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يوليو ٢٠٢١  
واعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.  
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً بداية من تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذلك في ضوء  
المتحصلات الفعلية للمحفظة

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات  
أجله الدفع مستحقة لشركة شرق القاهرة الجيدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م  
وشركة ركين ايجيبب للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment)  
(Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية  
للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م والمحاللة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة  
المؤرخ في ٢٠٢١/٠٥/٠٦ وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.



٤٦١٦٠



الموافقة على مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريق- الإصدار الخامس والثلاثون - ومع تفويض السيد/ عمرو محمد لمعى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود - عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة في ٢٠٢١/٠٤/٢٢ في إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقا لظروف ومتغيرات السوق وفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٤/٢٢.

١٥. موقف اسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية

اسهم الشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

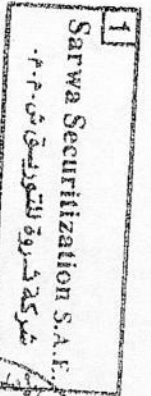
١٦. الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريق

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢١/٠٥/٠٦ (عقد الخدمة والتحصيل) المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م ("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 يسدده المدينين نقداً من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

وفي حالة إخفاق المدينين في السداد في تاريخ الاستحقاق يلتزم المحصل باتخاذ ما يلزم من إجراءات لمطالبة المدينين بالوفاء بالتزاماتهم وذلك على النحو التالي:

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

- مطالبه تعويض موضح بها اسم المدين المتعثر ومقدار التعثر (قيمة الأقساط المستحق وصورة من بوليصة التأمين الصادرة لصالح شركة ثروة للتوريق نيابة عن حملة السندات
- صورته معتمدة من صحيفة دعوى الجنحة الجنائية.
- صورته من الأوراق التجارية (الشيكات) التي تعثر بها المدين مع الإثبات بالرفض عليها من قبل أدوات الدين البنك.
- كشف حساب المدين المتعثر الذي المحصل الذي يوضح رصيد الأقساط المستحقة عليه ويكون موقع ومختوم من قبل المؤمن له.
- صورته من عقد البيع بالقسط المبرم مع المدين المتعثر مع إخطار شركة مصر للتأمين بأجر موظف الشركة بمعلومات لديها للمدين المتعثر.



Handwritten signatures and initials, including 'Amey' and 'Amey'.

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

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

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

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

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

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

هذا وقد قام المحصل (المحيل) وعلى نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبان محل عقود البيع بالتقسيم والمكونة لمحافظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق (الإصدار الخامس والثلاثون) وذلك بالتعاقد مع (شركة مصر للتأمين) وقد قام المحصل وعلى نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية وكذلك قام المحصل (المحيل) على نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين ضد مخاطر عدم سداد الأقساط المستحقة على جميع المدينين، وهذا وأن التغطية التأمينية لهذه البوالص ممتدة بشكل نهائي غير قابل للإلغاء حتى نهاية عمر الاستثمار.

يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

١. في حالة الوفاء المعجل لكامل الأقساط المستحقة على المدينين وفقاً لشروط عقود البيع بالتقسيم يلتزم المحصل بتوريد حصيلة بون التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام أدوات الدين الوفاء المعجل وتقديم ما يفوق 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 لدى أمين الحفظ مع إخطار كل من المدينين وأمين الحفظ بالأقساط المستحقة وجدول السداد الذي يأخذ في اعتباره الوفاء المعجل، وفي كل الأحوال يحق للمدينين جدول السداد الناتج عن الوفاء المعجل إلى زيادة في قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.



٤٦٦٦٠



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة ساروا للتأمين  
شركة مساهمة مصرية



٣. وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام، وبأى شكل من الأشكال (ونلك دون الإخلال بالبند ٣-٧ من عقد الحوالة والبند الثاني أعلاه في هذه الفقرة) بما يلي:

- (أ) القيام بإدخال أى تعديل (بالحذف أو الإضافة) فى العقود مع المدينين أو توقيع أى ملاحق لها.
- (ب) تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.
- (ج) إستبدال وحدة عقارية سكنية وكباثن بأخرى ولو بذات الشروط.
- (د) منح المدين أى تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً أو جزئياً.

ويمكن لشركة التوريق إنهاء عقد الخدمة والتحصيل فى حالة إخلال المحصل ويعد المحصل فى حالة إخلال فى إحدى الحالات الآتية:

١. عند قيامه بالإخلال بأى من إلتزاماته الجوهرية بموجب عقد الخدمة والتحصيل.
  ٢. عدم اتباع الاجراءات القانونية المنصوص عليها بمقود البيع المبرمه مع المدينين.
  ٣. عند إخلاله بأى من منيونيائه القائمة تجاه البنوك الدائنه ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة.
  ٤. عندما يصبح المحصل بمقتضى حكم نهائى معسراً أو مفلساً أو إذا أقر كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند إستحقاقها.
  ٥. عدم قيام المحصل بأى ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس خلال فترة السماح المطبقة.
  ٦. إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائى أو مصف قانونى على أصوله أو إذا وقع حجز على أى من الأصول للمحصل، أو إذا تم التنفيذ على أى من أصول المحصل بموجب تنفيذ رهن أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنه، و/أو
  ٧. فى حالة بلوغ إجمالى نسبة الإخلال فى سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناشئه عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباثن بالتقسيم محل محافظة التوريق ٥٠% من إجمالى الحقوق محل محافظة التوريق عند تاريخ الإخلال.
- وتقوم شركة التوريق بإخطار المحصل وشركة التصنيف الإئتماني وأمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات والهيئه العامة للرقابة المالية كتابة بوجود حالة الإخلال وذلك بموجب إخطار كتابى مسجل عليه بعلم الوصول.
- تلتزم شركة ثروة للتوريق فى جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الإئتماني والهيئه العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات فوراً بالرغبه بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل، هذا ولن ينتج طلب شركة ثروة للتوريق إنهاء العقد لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئه العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الإئتماني على ذلك.

من المتفق عليه فان الشركات التي ستقوم بالحصول المذكورة عاليه (المحصل) ملتزمين بالتضامن فيما بينهم فى تنفيذ كافة الإلتزامات الواردة فى عقد الخدمة والتحصيل.

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطره فى التحصيل قد تؤثر فى حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع بنك مصر بالقيام بدور المحصل الاحتياطى بموجب عقد المحصل الاحتياطى المؤرخ فى ٢٠٢١/٠٥/٠٦، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م فى حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم فى أداء الإلتزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطى وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني والهيئه العامة للرقابة المالية، على الأ يقل التصنيف المحلى الإئتماني للمحصل الإحتياطي عن درجة BBB- طبقاً للإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الإحتياطي بإطلاع على الجوانب التنفيذية المنطقه القاهمى بالتحصيل ويتم اخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الإحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول على عناوينهم الثابتة لدي المحصل على أن يتم إتخاذ كافة الاجراءات القانونية فى هذا الشأن.



بنوك الإستثمار  
MISR Capital  
مصر كابيتال  
A BANK OF EGYPT SUBSIDIARY  
أدوات الدين



Amey  
Issue-Real-estate-Palm Hills

أمنيا



٤٦١٦٠



Sarwa Securitization S.  
شركة مساهمة مصرية للتوريق ش.م.م



Amey  
Signature

## ١٧. أمين الحفظ

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

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

- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمسك حسابات محفظة التوريق وإدارتها بإسمه ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص 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 توكله أو تفوضه.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة ثروة للتوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.
- سداد القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة ثروة 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 إنتهاء مدة السندات وسداد كامل مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد وبعد خصم جميع المصروفات المستحقة.
- خصم وتحويل المبالغ الواردة بالتدفقات النقدية الناتجة عن المتحصلات الناشئة بدأ من ٢٠٢١/٠٤/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب ( تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بنك مصر في يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.
- يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق عن جميع الحسابات الأخرى بما في ذلك محافظ التوريق المختلفة للشركة وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالآتي:

- إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- إمساك حساب لإدارة إستثمار الفائض من كخبيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب خدمة التوكيل.
- إمساك حساب الإحتياطي.

كما يلتزم أمين الحفظ بإمسك الملفات والسجلات الآتية:

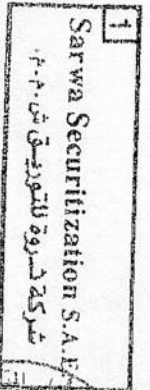
- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الإستحقاق ولوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزولة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



٤٦١٦٠



إدوات الدين



20th Issue-Real-estate-Palm Hills



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 محافظة التوريق يتم إخطار الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني به على أن يرد وفقاً للنموذج المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية ويتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة 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 و/أو بموجب التسليم الفعلي عن ذلك التقرير وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (1) من عقد الحوالة الخاصة بالإستبدال المدين بمدين قائم .

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

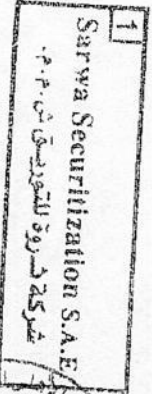
يقوم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محافظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ ، كما يقوم أمين الحفظ بإخطار شركة ثروة للتوريق وكذلك ممثل جماعة حملة السندات التوريق 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 (بعد موافقة شركة ثروة للتوريق) بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أدون للخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له أن يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانوناً ومن المتفق عليه قيام أمين الحفظ بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه من خلال شركة ثروة لإدارة الإستثمارات "مدير الإستثمار" الحاصل على ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية برقم (٦٩٢) بتاريخ ٢٩/٠٤/٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك وفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والعميل ومدير الإستثمار وعلى النحو المقرر في قانون سوق رأس المال فيما يتعلق بأوجه إستثمار فائض المبالغ المودعة وتحمل شركة التوريق "العميل" المصاريف الخاصة بتعيينه.

لا يكون إنهاء عقد أمين 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 شركة ثروة للتوريق وفقاً للضوابط الواردة بحالات إنهاء عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المبرم بين شركة ثروة للتوريق وأمين الحفظ مع مراعاة كافة البنود والشروط التي تحددها الهيئة العامة للرقابة المالية.

### المستندات المودعة لدى أمين الحفظ

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

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



Amey

أمينا

Jf.

Handwritten signature.



## ٢١- مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب ومتلقي الإكتتاب

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

يقوم بدور مروجو الأكتتاب كل من:

- شركة ثروة لترويج الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئة برقم ٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥/٤/٠٧.
- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئة برقم ٧ لسنة ٢٠١٩.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئة برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠.

يقوم بدور ضامنو تغطية الأكتتاب كل من:

- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئة برقم ٧ لسنة ٢٠١٩.
  - بنك مصر المرخص له من الهيئة برقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.
  - البنك الأهلى المتحد (مصر) المرخص له من الهيئة برقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩.
- كما يقوم بنك مصر بدور متلقي الإكتتاب.



٤٦٦٦

## ٢٢- وسيط التداول فى السوق الثانوية " الوسيط "

• نبذة عن الشركة

تأسست شركة مصر كابيتال للوساطة فى السندات "ش.م.م" وحصلت على ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية بالتعامل والوساطة والسمسرة فى السندات فى مايو ٢٠٢٠ وذلك وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال المصرى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٦ لسنة ٢٠١٤ وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجارى فى ٢٠١٢-١٢-٠٢ تحت رقم ٣٢٣٨٨.

• دور وسيط التداول

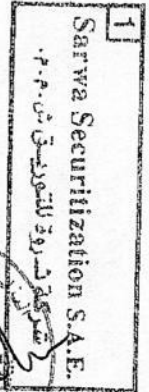
- تسهيل دخول المستثمرين من الأفراد الطبيعيين للاستثمار فى سندات التوريق المطروحة.
- امداد المكتتبين بالمعلومات المتاحة عن الإصدار لتسهيل التداول فى السوق الثانوي.
- مساعدة المستثمرين / المكتتبين من الأفراد والأشخاص الاعتبارية فى تيسير انهاء اجزاءات شراء وبيع سندات التوريق فى السوق الثانوي.
- تجميع المعلومات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

• بيانات الإتصال بالوسيط

اسم الممنول: أحمد زكريا  
العنوان : القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر - اسكندرية الصحراوي، مبنى بنك مصر (B٢٢٢) الحي المالي مدينة أكتوبر، الجيزة

البريد الإلكتروني: azakaria@misrcapital.com

٤٦٦٦ : ١٢٢٢١١١٠٣٠



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 وكبانن بالتقسيط ومشمولاتها كوئائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الاوراق التجارية التي أصدرها المدين لصالح الشركات المحيلة للمحفظة وكذا ضمان الغير في بعض الاحوال وذلك على النحو الوارد تفصيلاً في عقد الحوالة المنشور ملخصه بهذه المذكرة.

وتتكون محفظة التوريق من عدد ٣٥٥ عقد بيع وحده عقارية سكنية وكبانن بالتقسيط وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

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

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

(ج) تم تسليم كامل الوحدات العقارية والسكنية والكبانن موضوع عقود البيع للمدينين في تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة تسليمياً فعلياً بنسبة ٧١,٨٣% بواقع عدد ٢٥٥ وحدة وتسليماً حكماً بنسبة ٢٨,١٧% من قيمة المحفظة الإجمالية بواقع عدد ١٠٠ وحدة من اجمالي عدد الوحدات المكونة لمحفظة التوريق المحالة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبانن بالتقسيط على ١١٩ شهر ، وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٨٤ شهر ( عمر محفظة الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحتملة للإصدار مبلغ ١,١٨٨,٠٢٢,٢٢١ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٩٣١,٣١٠,٧٥٦ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٨٦٧٤% (١٠,٤٠٨٧% سنوياً) ولمدة ٨٤ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الأربيع شرائح (أ و ب و ج و د) والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٩١١,٧٢٢,٥٢٧ جنيهاً مصرياً.

وتبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ١,٠٤,٩٨٨,٩٨٤ ج.م.م وشركة ركين ايحييت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٧٥٨,٢٩٣,٧٢١ ج.م.م وشركة ركين ايحييت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٨٠,٤٣٨,٢٣٨ ج.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. مبلغ ٢٠٣,٦٦٧,٨٥٠ ج.م.م والشركة السعودية للتطوير العمرانى مبلغ ٩١١,٧٢٠,٧٢٠ ج.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى مبلغ ٥٢,٤٧٩,٧٧٣ ج.م.م.

تتسم محفظة التوريق بالآتى:

- في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعاً لأي حوالة في اصدار توريق قائم.
- في تاريخ نفاذ الحوالة لا توجد أي رهونات أو إحتيازات مترتبة على محفظة التوريق.
- أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبانن بالتقسيط في نطاق النشاط العادي للمحيل.
- يتم الوفاء بالمستحقات الواجبة بعقود البيع بالجنيه المصري.
- للمحيل حق امتياز ومرتبة أولى على الوحدات العقارية السكنية والكبانن محل عقود البيع.
- الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
- أقصى مدة إستحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز عشرة سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة.

عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريق

عدد ٣٥٣ عقد تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٥/٠٨/٢٠ حتى ٢٠٢١/١٢/٢٥ تبلغ ١,٢٥٢,٦٧٠,١٧٢ ج.م.م



Handwritten signatures and initials.

• عدد عقدين بإجمالي قيمة مستحقة (محالة) تبلغ ٥٩٠,١١٤ جم تبدأ من تاريخ ٢٠٠٧/٠٩/٢٣ وتنتهى في مارس ٢٠٢٢ وأسباب إمتداد هذه العقود ترجع إلى جدولة الأقساط للمدينين.

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

(ط) تولد المحفظة المحالة تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في ٢٠٢١/٠٤/٠١ وتنتهى في ٢٠٢١/٠٢/٢٨ لما يلي:



٤٦٦٦٠

خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٢١٨,٧٢٢,٩٤٤ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ٢٧١,٥٤٥,٧٦٨ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٢١٧,٣٥٧,٨٣٤ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ١٦٧,١٦٧,٨٧٣ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ١٣٤,٦١٥,٨٩٢ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٦ مبلغ ١٠١,٦٦٦,٥٣٢ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٧ مبلغ ٦٥,٧٩٤,٤٨٧ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٨ مبلغ ٥١,٥٦٣,٦٠٤ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٩ مبلغ ١٨,٨٠٥,١٦٨ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٣٠ مبلغ ٥,٨٢٢,٤٨٤ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٣١ مبلغ ١٨٧,٧٠٠ جنيهاً مصرياً.

تمثل الفترة من ٢٠٢١/٠٤/٠١ حتى ٢٠٢٨/٠٣/٣١ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة حتى تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار بإجمالي مبلغ ١,١٨٨,٠٢٢,٣٢١ جم

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

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

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

(ك) إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات المحيلة إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠٢١/٠٤/٠١ تمثل نسبة ٥٤,٥٨%. جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه للإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كيائن بالتقسيط جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها للمحيل جديد يهدين قائم على ذات الوحدة) وفقاً للشروط الواردة في عقد الحوالة (والموضحة تفصيلاً في ملخص عقد الحوالة)، وعلى ألا تزيد القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريد عن قيمة إجمالية قدرها ٨٠٠ مليون جنيه مصري (فقط ثمانون مليون جنيه مصري لا غير).

تنتهي مدة محفظة التوريد بسداد الشركة لكامل مستحقات حملة السندات أثناء مدة الإصدار في ضوء المتحصلات من الوحدات المحفظة أو بسبب سدادها لحقوق حملة السندات سداداً معجلاً، وبعد سداد كافة مستحقات حملة السندات (أياً كانت) بالتقسيط الجديدة أو بتحويل كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكيان بالتقسيط (قيم الأقساط المتبقية) حتى نهاية مدة سندات التوريد) وما يتعلق بها من ضمانات إلى محيل المحفظة.



Amr  
Amr



١٦

٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكيان بالتقسيم على ١١٩ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٨٤ شهر ( عمر محفظة الإصدار) والتي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار بمبلغ ١,١٨٨,٠٢٢,٣٢١ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٩٣١,٣١٠,٧٥٦ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٨٦٧٤% (١٠,٤٠٨٧% سنوياً) ولمدة ٨٤ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد للأربع شرائح والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريد ومكوناتها تأتير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيله المحفظة وصافى مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريد ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٩١١,٧٢٢,٥٢٧ جنيهاً مصرياً وتتضمن محفظة التوريد عدد ٣٥٥ عقود محالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢١/٠٥/٠٦ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية ويتم تأمين تكميلي على - الوحدات العقارية السكنية والكيان محل العقود ويتم تحليلها كالاتي:

تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع

السنة	العدد	القيم (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
٢٠٢١	١٦	١٥,٤٣٥,٤٤٥	٤,٥١%	١,٢٣%
٢٠٢٢	٤٦	٦١,٢١٩,٠٦١	١٢,٩٦%	٤,٨٨%
٢٠٢٣	١٣٢	١٤٩,٤٩٣,١٧٩	٣٧,١٨%	١١,٩٣%
٢٠٢٤	٢٩	١١٢,٧٠٩,٢٣٣	٨,١٧%	٨,٩٩%
٢٠٢٥	٢٢	١١٥,٣٩٤,٨٥٦	٦,٢٠%	٩,٢١%
٢٠٢٦	٢٨	٢٤٨,٣٤٣,٢٢٨	١٠,٧٠%	١٩,٨٢%
٢٠٢٧	١٦	٩٤,١٧٧,١٣٣	٤,٥١%	٧,٥١%
٢٠٢٨	٢٥	٢٣٤,٣٥٨,١٧٣	٧,٠٤%	١٨,٧٠%
٢٠٢٩	١٩	١٦٢,٤٠١,٣١٦	٥,٣٥%	١٢,٩٦%
٢٠٣٠	١٠	٥١,٤١٥,٠٦٢	٢,٨٢%	٤,١٠%
٢٠٣١	٢	٨,٣١٣,٦٠٠	٠,٥٦%	٠,٦٦%
الإجمالي	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%



٤٦١٦٠

تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين في عقود البيع

النسبة الي العدد (بعد التقريب)	العدد	القيمة (جنيه مصري)	المبلغ بالآلاف جنيه
٠,٠٠%	-	-	حتى ٥٠
٠,٠٠%	-	-	أكثر من ٥٠ - حتى ١٠٠
٠,٥٦%	٢	٩٤,١٧٧,١٣٣	أكثر من ١٠٠ - حتى ٢٠٠
٤,٥١%	١٦	١٥,٤٣٥,٤٤٥	أكثر من ٢٠٠ - حتى ٣٠٠
٨,٩٣%	٣١	١١٢,٧٠٩,٢٣٣	أكثر من ٣٠٠ - حتى ٤٠٠
١٦,٩٣%	٥٨	٢٤٨,٣٤٣,٢٢٨	أكثر من ٤٠٠ - حتى ٦٠٠
٦٩,٨٦%	٢٤٨	١,٢٠٩,٤٨٨,٣٥٢	أكثر من ٦٠٠
١٠٠,٠٠%	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	الإجمالي

Sarwa Securitization S.A.E.



Amey  
Amey



تحليل المحافظة حسب التوزيع الجغرافي للمدينين

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

تحليل المحافظة حسب دورية دفع الاقساط من قبل المدينين في عقود البيع

الشهور	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
عدد ١ شهر	٢	٨,٢٥٩,٩٢٨	٠.٥٦%	٠.٦٦%
عدد ٢ شهر	٢	٦,٤٧٢,٥٢٠	٠.٥٦%	٠.٥٢%
عدد ٣ شهر	٢٥٣	٧٩٩,٨١٨,٧٨٢	٧١.٢٧%	٦٣.٨٢%
عدد ٤ شهر	١	٦,٥٢٩,٩٢٠	٠.٢٨%	٠.٥٢%
عدد ٥ شهر	٤	٢١,٨٥٩,٠٠٨	١.١٣%	١.٧٤%
عدد ٦ شهر	٣١	٩٥,٤٢٩,٠٢٢	٨.٧٣%	٧.٦١%
عدد ٨ شهر	٣	١٧,٥٤٧,٧٣٤	٠.٨٥%	١.٤٠%
عدد ٩ شهر	٥	٢٨,٦٢٣,١٦٦	١.٤١%	٢.٢٨%
عدد ١٠ شهر	١٢	٣٩,١٩٠,٠٢٦	٣.٣٨%	٣.١٣%
عدد ١١ شهر	٥	٤٤,٧٣٣,٢٨٤	١.٤١%	٣.٥٧%
عدد ١٢ شهر	٣٧	١٨٤,٧٩٦,٨٨٦	١٠.٤٢%	١٤.٧٥%
الإجمالي	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	١٠٠.٠٠%	١٠٠.٠٠%



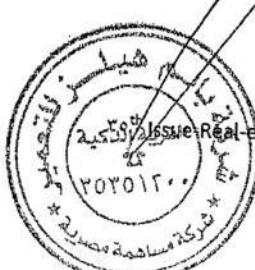
٤٦٦٠

تحليل المحافظة حسب موقف تسليم الوحدات

موقف التسليم	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي القيمة (بعد العدد)
تسليم فعلي	٢٥٥	١,١٠٢,٩٠٩,٩٤٤	%٨٨
تسليم حكسي	١٠٠	١٥٠,٣٥٠,٣٤٢	%١٢
الإجمالي	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٢٨٦	%١٠٠

Sarwa Securitization S.A.E.S. شركة تمويل عقارات  
شركة تمويل عقارات  
شركة تمويل عقارات

بالقسط الحكومي هو قيام الشركة باخطار المدينين بتاريخ محدد لحضوره لاستلام الوحدة فعليا وفي حالة تخلفها عن التسليم الحكومي من المدينين عن حضور لمدة ٣٠ يوم من تاريخ الاخطار يعتبر التسليم قد تم حكما وذلك وفقا لما هو متفق عليه في عقود بيع الوحدات العقارية الخاصة بالمدينين.



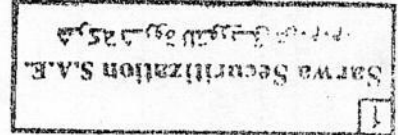
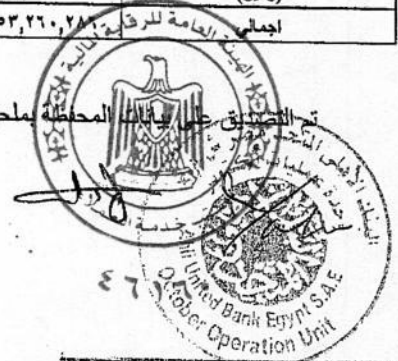
١٨

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

نسبة التسليم الحكومي	نسبة التسليم الفعلي	عدد الوحدات المسلمة حكومي	عدد الوحدات المسلمة فعلي	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المحفظة	الشركة المحيلة
١٤%	٨٦%	١٨	١٠٩	١٢٧	٧٥٨,٢٩٣,٧٢١	شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م
٩%	٩١%	٤	٤٣	٤٧	٢٠٣,٦٦٧,٨٥٠	شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.
٥١%	٤٩%	٢٠	١٩	٣٩	١٠٤,٩٨٨,٩٨٤	شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م
١٤%	٨٦%	٢	١٢	١٤	٥٣,٣٩١,٧٢٠	الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م
٥١%	٤٩%	٥٤	٥٢	١٠٦	٥٢,٤٧٩,٧٧٣	شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م
٩%	٩١%	٢	٢٠	٢٢	٨٠,٤٣٨,٢٣٨	شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين)
		١٠٠	٢٥٥	٣٥٥	١,٢٥٣,٢٦٠,٧٨١	اجمالي

تم التصديق على بيان المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٠٦/٠٥/٢٠٢١ من السادة مراقبي الحسابات.

أمير ختام  
Amir Khatam



Ala



Handwritten signature at the bottom of the page.



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

(٩) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار إلى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٤٩,٨٦٤,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهري من حساب الحصيلة وذلك لمدة خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ومن شهر مايو ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات في أول الشهر (للتلاث شرائح الثانية والثالثة والرابعة) وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي.

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

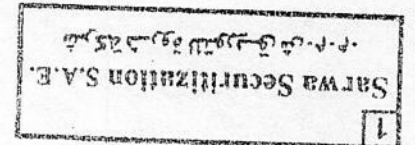
(١١) في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي وفي حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تسهيل خطاب الضمان وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة،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

(١٢) تم احتساب العائد على كل من حساب الحصيلة والحساب الاحتياطي بناءً على ٨,٢٥% سنوياً في السبع سنوات الخاصة بعمر الإصدار على التوالي كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الإستثمار بالإضافة إلى مصاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحالة.

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠٢١/٠٤/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٨/٠٣/٣١ وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق و أمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/٠٤/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى بنك مصر - أمين الحفظ فور الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على غلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.



٤٦٦٦٠





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

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

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

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

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة رقم (٢٠٢١/٤٧) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ أنه قد تبين سداد مبلغ ٢٠٩.٢٩٤.٤١٦ جنيه مصري (فقط مائتان وتسعة ملايين ومائتان وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة وستة عشر جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح وذلك سداد للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٥٥,٢٧٣,٣٦٩ جنيه مصري، ( فقط مائتان وخمسة وخمسون مليوناً ومائتان وثلاثة وسبعون ألف وثلاثمائة وتسعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) كما تبين أن المبالغ المستحقة سداداً لباقي الأقساط طبقاً للتعاقد تبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ جنيه مصري (فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمان وسبعون ألف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقاً لعقد تخصيص قطعة الأرض مساحة ٧٨٥٩٦,٥ متر مربع المؤرخ في ٨ نوفمبر ٢٠٢٠ فان المبالغ المستحقة يتم سدادها لعدد ثلاثة أقساط سنوية بمبلغ ٢٠٢١ استحقاق أولها في ٨ نوفمبر ٢٠٢١ مضافاً إليها عائد الاستثمار المعان من البنك المركزي بالإضافة إلى ٢.٥%.

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

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

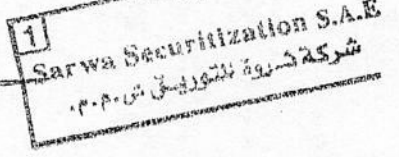
مبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنية مصري في ٣ أكتوبر ٢٠٢١ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنيه مصري في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنية مصري في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٢ وكذلك مبلغ ٣,٠٨٨,٩٧٤ جنية مصري مقسم على عدد ٦ قسط شهري متساوي بداية من صونيو ٢٠٢١ وتمثل باقي المطالبة الخاصة بحكم صحة ونفاذ عقد بيع القطعة مساحة ٢٤.٩١ فدان (مشروع ووتر فيلا)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

#### ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

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



٤٦٦٠



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

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

#### د) شركة بالم للتطوير العقاري:

**مشروع كابيتال جاردنز:** تجدر الإشارة إلى أن مشروع كابيتال 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 كابيتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة حقوقها والتزاماتها في عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٣٦% من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من ناتج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على عقد ثلاثي الأطراف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط مؤرخ في ١٣ يونيو ٢٠١٦، ويقوم وكيل الحساب الوسيط بدوره بتوزيع المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ٦٤% للمطور و٣٦% للمالك، وبتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ قامت شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد أحالت بموجبه شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الأجلة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠٢١/٤/١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٧٠,٣٩٣,١٦٠ جنيه مصري ( فقط سبعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألف ومائة وستون جنيه مصري لا غير) وذلك لشركة ثروة للتوريق ش.م.م بغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام فنان ضئيل خصم محفظة التوريق للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من حصيلة الاكتتاب وذلك خصماً من حساب الحصيلة لدى البنك متلقي الاكتتاب ("بنك مصر من خلال فرع مصطفى كامل ١٣٥ ش.م.م فريد - وسط البلد - القاهرة).



كما تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد التزامات على هذا المشروع حيث أنه الت ملكية أرض المشروع إلى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ والمشهرة برقم ٣٧٤ لسنة ٢٠١٠ والمرافق والتنمية العمرانية باعتماد المخطط العام للأرض.

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

أمرينام  
٣٥

١٥٠<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Palm Hills

٢٤

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

### ثالثاً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

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

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

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

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

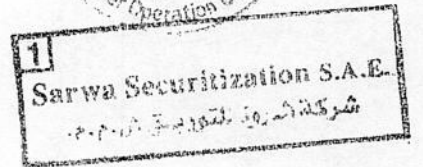
### خامساً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة

#### (أ) مخاطر التحصيل

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

- عدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم بها مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد إلى حاملي السندات، تقوم الشركة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:
- المبالغ المحصلة من شركة مصر للتأمين بموجب التأمين ضد مخاطر عدم سداد الأقساط من قبل المدينين.
- التعزيز الائتماني على النحو الوارد بهذه المذكرة.

إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ الي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه. بالإضافة الى نظم التحصيل المباشر الواردة في بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل علي حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى اخذ المحصل بالتزاماته الحوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ اخطاره بهذا الاخلال وتلتزم الشركة بأخطار أمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بر عنتها في إنهاء العقد على الا يكون هذا الانتهاء منتجاً لاثاره الا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني ايضاً يتضمن عقد الخدمة بالتحصيل بنتاً يفيد حق الشركة إختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كتحصيل احتياطي بناء على إخطار كتابي مدته ثلاثون يوماً ترسله الشركة إلى المحصل بكتاب موضي عليه يعلم بالوصول متى كان المحصل في حالة إخلال ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع بنك مصر للقيام بتوريد المحصل الاحتياطي.



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

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

### مخاطر التوريد لحساب الحصيلة الناشئة والمرتبطة بوجود أكثر من محفظة توريق

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

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

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

### ٣. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق

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

• إلتزامات أمين الحفظ.

• رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي والتجديد السنوي.

• إلتزامات شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي والتجديد السنوي.



٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



• أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوي.

• أتعاب بنك مصر (المحصل الإحتياطي).

• أتعاب الإدارية لشركة ثروة للتوريق.

• أتعاب المحصل.

• مصاريف الاعلان في الصحف عن كوبونات السندات.

٤٦٦٠

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

#### ٤ مصادر سداد السندات

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



#### ٥ أولويات استخدام المبالغ المحصلة

- أولاً: تمويل الحساب الإحتياطي من أقساط المدينين.
- ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف.
- ثالثاً: سداد عائد السندات الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د).
- رابعاً: سداد أصل السندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط ثابتة طبقاً لجدول الإستهلاك.
- خامساً: سداد أصل السندات الشريحة الثانية (ب) \* وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية.
- سادساً: سداد أصل السندات الشريحة الثالثة (ج) \* وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية.
- سابعاً: سداد أصل السندات الشريحة الرابعة (د) \* وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية.
- ثامناً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً إلى محيلى المحفظة بعد إستهلاك السندات الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) من أصل وعائد بالكامل وأى مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

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

Amel Saw

٦١٦٠



Ala

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

### إستهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب)

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

### إستهلاك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج)

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

### إستهلاك أصل سندات الشريحة الرابعة (د)

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

### التعزيز الإئتماني:

١-٦ تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتماني داخلي نسبته ٤,١٧% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق البالغة ١٣,٦٠٧,٦٣٧ جنيهاً مصرياً - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد.

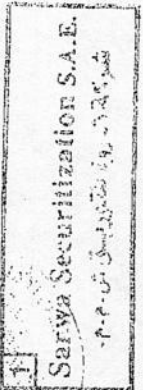
٢-٦ بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

### أ) الحساب الاحتياطي:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار إلى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٤٩,٨٦٤,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") ، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهري من حساب الحصيلة وذلك لمدة خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر مايو ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للشرائح الثانية والثالثة والرابعة).

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

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 الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز 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.



٤٦١٦٠

(ب) حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر" نسبة ١١,٨٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ١٠٣,٩٥٨,٠٠٠ جم (فقط مائة وثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وخمسون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم بمبلغ ١٠٣,٩٥٨,٠٠٠ جم (فقط مائة وثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وخمسون ألفاً مصرياً لاغير) المذكور اعلاه - على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعاقد خلال تلك الفترة - وفي حالة وجود أى عجز فى حساب الحصيلة يتم تمويل 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 التوريق بالتصنيف 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 التوريق والتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية.

Amr  
Saw

أميرنا



Handwritten signature



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

Handwritten signature

Handwritten signature





## ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

٤٦٦٦٠

### ١. الشركة المصدرة

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

### ٢. الغرض من الإصدار

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

### ٣. نوع الإصدار

#### سندات الشريحة الاولى (أ)

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

#### سندات الشريحة الثانية (ب)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٠ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ وشهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢.

#### سندات الشريحة الثالثة (ج)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداها الأقصى ستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٢٩٠ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٢٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ وشهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢.

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداها الأقصى أربعة وثمانون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٩٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ وشهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢.



١٠٠

٣٥<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Palm Hills

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

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

يتم طرح ٩٠% بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.  
كما يتم طرح ١٠% بحد أدنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية للمؤسسات المالية المصرفية.



#### ٤. قيمة الإصدار

بمبلغ ٨٨١ مليون جنيه مصري وتصدر على أربعة شرائح

٤٦١٦٠

- سندات الشريحة الأولى (أ) : بقيمة إسمية ٩٠ مليون جنيه مصري (فقط تسعون مليون جنيه مصري لا غير).  
سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ٣٠٥ مليون جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وخمسة مليون جنيه مصري لا غير).  
سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ٢٩٠ مليون جنيه مصري (فقط مائتان وتسعون مليون جنيه مصري لا غير).  
سندات الشريحة الرابعة (د) : بقيمة إسمية ١٩٦ مليون جنيه مصري (فقط مائة وستة وتسعون مليون جنيه مصري لا غير).

#### ٥. الإكتتاب في السندات

١٠٠% من قيمة السندات المصدرة على أربعة شرائح يتم طرحهم بالكامل على النحو التالي:  
يتم طرح ٩٠% بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.  
كما يتم طرح ١٠% بحد أدنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الإعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية.



#### ٦. عدد السندات

بعدد إجمالي ٨٠٨١٠٠٠٠٠ سند وتصدر على أربعة شرائح

- سندات الشريحة الأولى (أ) : ٩٠٠٠٠٠٠٠ سند (فقط تسعمائة ألف سند لا غير)  
سندات الشريحة الثانية (ب) : ٣,٠٥٠,٠٠٠٠ سند (فقط ثلاثة ملايين وخمسون ألف سند لا غير)  
سندات الشريحة الثالثة (ج) : ٢,٩٠٠,٠٠٠٠ سند (فقط إثنان مليون وتسعمائة ألف سند لا غير)  
سندات الشريحة الرابعة (د) : ١,٩٦٠,٠٠٠٠ سند (فقط مليون وتسعمائة وستون ألف سند لا غير)

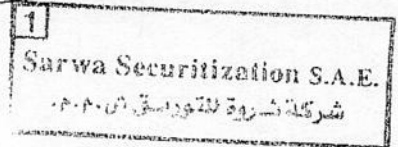
#### ٧. القيمة الاسمية للسند

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

٤٦١٦٠

#### ٨. سعر الإصدار

مئة في المائة (١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالشريحة الأولى، عند الإكتتاب.



٩. مصاريف الإصدار

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

ويتم سداد مصاريف الإصدار بواسطة المكتتبين ويتم توريد هذه المصاريف الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك من تلقى الاكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.



١٠. إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الإكتتاب

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

٤٦٦٦٠

١١. كيفية استخدام حصيلة السندات

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

١٢. الحد الأدنى والحد الأقصى للإكتتاب الخاص:

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



١٣. سعر العائد

سندات الشريحة الأولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ٧,٠% يصرف كل ثلاثة أشهر في مواعيد سداد العائد اعتباراً من ٣٠ يوليو ٢٠٢١.

سندات الشريحة الثانية (ب)

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



٣٥th Issue-Real-estate-Palm Hills

1  
Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سارة للتأمين والتأمين





السداد / الإستهلاك

١٧

الشريحة الأولى (أ)

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

٤٦٦٦٠

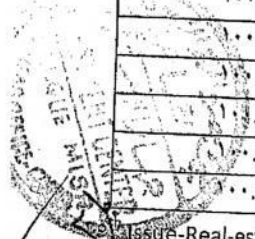
بجدول سداد محدد بأقساط ثابتة طبقاً للجدول التالي:

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

الشريحة الثانية (ب)

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

بالجنيه مصري			تاريخ الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدّة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك * الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	إبريل ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	مايو ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يونيو ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يوليو ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أغسطس ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	سبتمبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أكتوبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	نوفمبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	ديسمبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يناير ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	فبراير ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	مارس ٢٠٢٢



Issue-Real-estate-Palm Hills

1 Sarwa Securitization S.A.E.

١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	مارس ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أبريل ٢٠٢٢
٨٠.٨٥	١٩.١٥	١٩.١٥	مايو ٢٠٢٢
٧٤.٠٠	٢٦.٠٠	٦.٨٥	يونيو ٢٠٢٢
٦٥.٧٨	٣٤.٢٢	٨.٢٣	يوليو ٢٠٢٢
٦١.٧٨	٣٨.٢٢	٤.٠٠	أغسطس ٢٠٢٢
٥٥.٧٠	٤٤.٣٠	٦.٠٨	سبتمبر ٢٠٢٢
٤٨.٨٠	٥١.٢٠	٦.٩٠	أكتوبر ٢٠٢٢
٤٣.٨٥	٥٦.١٥	٤.٩٥	نوفمبر ٢٠٢٢
٣٧.٩٣	٦٢.٠٧	٥.٩١	ديسمبر ٢٠٢٢
٣٢.٠٩	٦٧.٩١	٥.٨٤	يناير ٢٠٢٣
٢٧.٧٠	٧٢.٣٠	٤.٣٩	فبراير ٢٠٢٣
٢١.٧٦	٧٨.٢٤	٥.٩٤	مارس ٢٠٢٣
١٦.٦٧	٨٣.٣٣	٥.٠٩	أبريل ٢٠٢٣
١٢.٩٥	٨٧.٠٥	٣.٧٢	مايو ٢٠٢٣
٨.١٠	٩١.٩٠	٤.٨٥	يونيو ٢٠٢٣
١.١٦	٩٨.٨٤	٦.٩٤	يوليو ٢٠٢٣
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	١.١٦	أغسطس ٢٠٢٣
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	سبتمبر ٢٠٢٣
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	أكتوبر ٢٠٢٣
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	نوفمبر ٢٠٢٣
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	ديسمبر ٢٠٢٣
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	يناير ٢٠٢٤
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	فبراير ٢٠٢٤
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	مارس ٢٠٢٤
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	أبريل ٢٠٢٤
٤٦٦	١٠٠.٠٠	١٠٠%	الإجمالي



\* يبدأ استهلاك الشريحة الثانية (ب) اعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢٢ (بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى أ) بناء على الافتراضيات في قائمة التدفقات النقدية وطبقاً للمادة (ج) من هذا البند.

### الشريحة الثالثة (ج)

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

بالجنيه مصري		الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الإستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٤٦٦٦
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٢٠٢١



Issue-Real-estate-Palm Hills

أ. ك. ك.

1 Sarwa Securitization S.A.E.



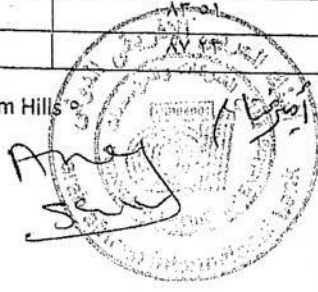
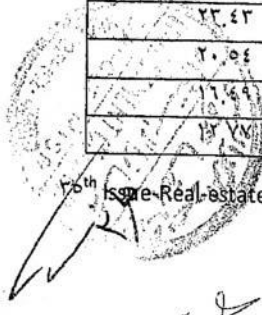
100.00	0.00	0.00	أكتوبر 2021
100.00	0.00	0.00	نوفمبر 2021
100.00	0.00	0.00	ديسمبر 2021
100.00	0.00	0.00	يناير 2022
100.00	0.00	0.00	فبراير 2022
100.00	0.00	0.00	مارس 2022
100.00	0.00	0.00	أبريل 2022
100.00	0.00	0.00	مايو 2022
100.00	0.00	0.00	يونيو 2022
100.00	0.00	0.00	يوليو 2022
100.00	0.00	0.00	أغسطس 2022
100.00	0.00	0.00	سبتمبر 2022
100.00	0.00	0.00	أكتوبر 2022
100.00	0.00	0.00	نوفمبر 2022
100.00	0.00	0.00	ديسمبر 2022
100.00	0.00	0.00	يناير 2023
100.00	0.00	0.00	فبراير 2023
100.00	0.00	0.00	مارس 2023
100.00	0.00	0.00	أبريل 2023
100.00	0.00	0.00	مايو 2023
100.00	0.00	0.00	يونيو 2023
100.00	0.00	0.00	يوليو 2023
100.00	0.00	0.00	أغسطس 2023
92.62	7.38	7.38	سبتمبر 2023
86.70	13.30	0.92	أكتوبر 2023
82.04	17.46	4.16	نوفمبر 2023
77.29	22.71	0.20	ديسمبر 2023
72.09	27.41	4.70	يناير 2024
69.38	30.22	3.21	فبراير 2024
64.71	30.29	4.67	مارس 2024
60.07	39.43	4.14	أبريل 2024
07.81	42.19		مايو 2024
03.03	46.47	4.28	يونيو 2024
47.17	02.33		يوليو 2024
44.89	00.11		أغسطس 2024
39.80	60.10		سبتمبر 2024
34.80	60.20		أكتوبر 2024
31.69	68.31	3.11	نوفمبر 2024
27.33	72.67	4.37	ديسمبر 2024
23.43	76.07	3.89	يناير 2025
20.04	79.46	2.90	فبراير 2025
17.69			مارس 2025
15.77			أبريل 2025



٤٤٦٦٠



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة ساووا للتأمين  
مصر - القاهرة



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

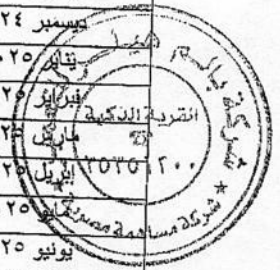
#### الشريحة الرابعة (د)

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

بالجنيه مصري			الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أبريل ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	مايو ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يونيو ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يوليو ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أغسطس ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	سبتمبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أكتوبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٤٦٠.٠٠	٠.٠٠	نوفمبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	ديسمبر ٢٠٢١
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يناير ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	فبراير ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	مارس ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أبريل ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	مايو ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يونيو ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يوليو ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أغسطس ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	سبتمبر ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	أكتوبر ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	نوفمبر ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	يناير ٢٠٢٣

Issue-RealEstate-Palm Hills

100.00	0.00	0.00	فبراير ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	مارس ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	أبريل ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	نوفمبر ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	ديسمبر ٢٠٢٣
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	فبراير ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	مارس ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	أبريل ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	نوفمبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	ديسمبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	فبراير ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	مارس ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	أبريل ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٥
91.90	8.10	0.00	أغسطس ٢٠٢٥
87.09	12.91	0.00	سبتمبر ٢٠٢٥
83.67	16.33	0.00	أكتوبر ٢٠٢٥
78.06	21.94	0.00	نوفمبر ٢٠٢٥
73.88	26.12	0.00	ديسمبر ٢٠٢٥
70.29	29.71	0.00	يناير ٢٠٢٦
66.08	33.92	0.00	فبراير ٢٠٢٦
60.33	39.67	0.00	مارس ٢٠٢٦
57.63	42.37	0.00	أبريل ٢٠٢٦
52.91	47.09	0.00	مايو ٢٠٢٦
48.37	51.63	0.00	يونيو ٢٠٢٦
42.26	57.74	0.00	يوليو ٢٠٢٦
37.00	62.99	0.00	أغسطس ٢٠٢٦
	68.28	0.00	سبتمبر ٢٠٢٦



Sarwa Securitization S.A.S

Issue Real-estate-Palm Hills

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the right and a circular stamp on the left.

٣٢.٩١	٦٧.٠٩	٤.٠٩	أكتوبر ٢٠٢٦
٣٠.٩٣	٦٩.٠٧	١.٩٨	نوفمبر ٢٠٢٦
٢٦.٩٥	٧٣.٠٥	٣.٩٨	ديسمبر ٢٠٢٦
٢٣.٣٤	٧٦.٦٦	٣.٦١	يناير ٢٠٢٧
٢١.٥٣	٧٨.٤٧	١.٨١	فبراير ٢٠٢٧
١٧.٥٨	٨٢.٤٢	٣.٩٥	مارس ٢٠٢٧
١٣.٧٥	٨٦.٢٥	٣.٨٣	أبريل ٢٠٢٧
١١.٦٥	٨٨.٣٥	٢.١٠	مايو ٢٠٢٧
٨.٧٦	٩١.٢٤	٢.٨٩	يونيو ٢٠٢٧
٣.١٣	٩٦.٨٧	٥.٦٣	يوليو ٢٠٢٧
٠.٢١	٩٩.٧٩	٢.٩٢	أغسطس ٢٠٢٧
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٢١	سبتمبر ٢٠٢٧
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	أكتوبر ٢٠٢٧
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	نوفمبر ٢٠٢٧
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	ديسمبر ٢٠٢٧
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	يناير ٢٠٢٨
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	فبراير ٢٠٢٨
٠.٠٠	١٠٠.٠٠	٠.٠٠	مارس ٢٠٢٨
٤٦١		%١٠٠	الإجمالي



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

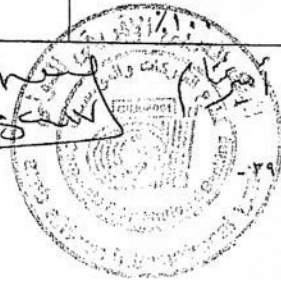
(ب) يتم إستهلاك السندات بمعدلات وفقاً للجدول السابقة بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند الخاص بالشريحة الأولى (أ) خلال اثني عشر شهراً والشريحة الثانية (ب) بحد أقصى سبعة وثلاثون شهراً والشريحة الثالثة (ج) بحد أقصى ستون شهراً والشريحة الرابعة (د) بحد أقصى أربعة وثمانون شهراً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

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

الشرائح	نسبة السداد المباشر قبل إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل
الشريحة (أ)	-	-	-	-
الشريحة (ب)	-	%١٠٠	-	-
الشريحة (ج)	٤٦١٦٠	-	%١٠٠	-
الشريحة (د)	-	-	-	%١٠٠
الإجمالي	%١٠٠			



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة مساهمة مسجلة  
شركة مساهمة مسجلة للتوزيع ش.م.ع.



Handwritten signature and date.



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

#### ١٨. تواريخ استهلاك السندات

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

#### ١٩. استهلاك السندات

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

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

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

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

#### ٢٠. حق الشركة في السداد المعجل قبل تاريخ الإستحقاق النهائي

##### الشريحة الأولى (أ)

إلحاق الشركة السداد المعجل لسندات الشريحة الأولى (أ) وهذه الشريحة غير قابلة للإستحالة المعجل.

##### الشريحة الثانية (ب)

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

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

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



### الشريعة الثالثة (ج)

- أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريعة الثالثة (ج) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠٪ في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ استحقاق الكوبون رقم (٥) المستحق في ٢٠٢٢/٠٥/٣٠.
- ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها في السداد المعجل للشريعة الثالثة (ج) فإنه يجب عليها وأن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. وإخطار هيئة الرقابة المالية بالإعلان قبل نشره ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداه وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.
- ج. في حالة قيام الشركة بالسداد المعجل وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تلتزم بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة سندات التوريق نظير ذلك السداد المعجل.

### الشريعة الرابعة (د)

- أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريعة الرابعة (د) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠٪ في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ استحقاق الكوبون رقم (٥) المستحق في ٢٠٢٢/٠٥/٣٠.
- ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها في السداد المعجل للشريعة الرابعة (د) فإنه يجب عليها وأن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. وإخطار هيئة الرقابة المالية بالإعلان قبل نشره ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداه وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.
- ج. في حالة قيام الشركة بالسداد المعجل وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تلتزم بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة سندات التوريق نظير ذلك السداد المعجل.

### ٢١. حق الرجوع في الإكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها

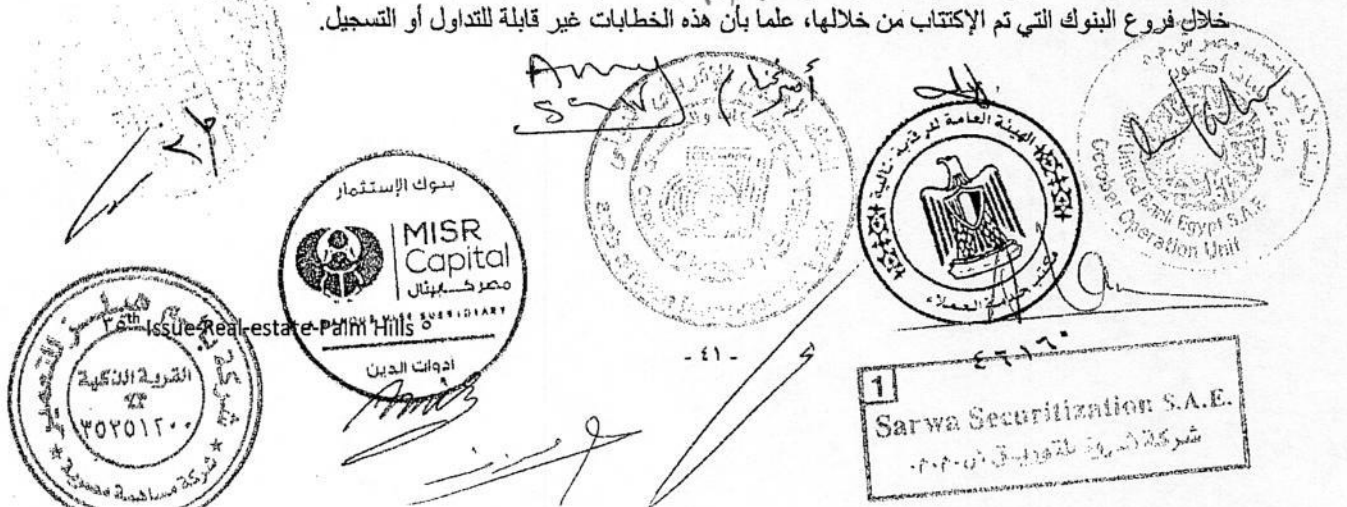
يحق للمكتتبين استرداد القيمة المكتتب فيها وذلك في خلال فترة الإكتتاب طالما لم يتم غلق باب الإكتتاب. ويتم إسترداد القيمة المكتتب فيها بالإضافة إلى مصاريف الإصدار عن طريق فروع البنك التي تم الإكتتاب عن طريقها.

### ٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

- أ. يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتتاب في كل شريحة من الشرائح وذلك فيما يتعلق بنسبة ٩٠٪ المخصصة للإكتتاب من خلال المؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.
- ب. يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة وذلك فيما يتعلق بنسبة ١٠٪ المخصصة لإكتتاب الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية.

### ٢٣. إصدار خطابات التخصيص

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



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

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

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

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

وتسري احكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ١٩٩٢ بشأن الاوضاع والاجراءات الخاصة بصورة الجمعية للانقضاء ومن له حق الحضور وكيفية الاصدار بشأنه بالتسوية وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة، وكذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم خدمة العملاء.

## التسجيل في الحفظ المركزي

تتخذ إجراءات تسجيل السندات المصدرة في نظام الحفظ المركزي في ليبيا شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الإكتتاب وسوف يتم الإشارة الى هذا السند والكيانات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة، وتتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وأحر تاريخ استحقاق كالتالي:

الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ٩٠ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر إبريل ٢٠٢٢ "

الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٠٥ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر إبريل ٢٠٢٤ "

الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٩٠ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر مارس ٢٠٢٤ "

الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٩٦ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر مارس ٢٠٢٤ "

Issue: Real Estate - Palm Hill  
MISR Capital  
مصر كابيتال  
A BANKING MISC SUKUK - CHARTER

أميركا  
٤٢٢٤٤  
٤٢٢٤٤

١٠٠٠٠٠٠٠  
١٠٠٠٠٠٠٠  
١٠٠٠٠٠٠٠

١٠٠٠٠٠٠٠  
Sarwa Securitization S.A.E.  
١٠٠٠٠٠٠٠



**القيد بالبورصة المصرية**

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

- " الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ٩٠ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر إبريل ٢٠٢٢ "
- " الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٠٥ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر إبريل ٢٠٢٤ "
- " الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٩٠ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر مارس ٢٠٢٦ "
- " الإصدار الخامس والثلاثون الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٩٦ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر مارس ٢٠٢٨ "

**٢٧. تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب**

يبدأ الاكتتاب في ذات يوم العمل الرسمي صدور 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 الأيام الرسمية المذكورة مع الأخذ في الإعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب في يومى عمل رسميين.



**٢٨. متلقى الإكتتاب**

بنك مصر من خلال فرعه التالي:

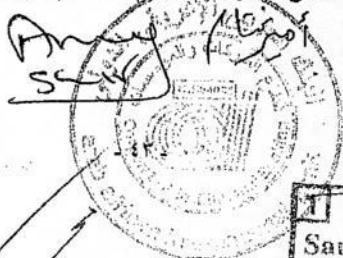
م	الفرع	العنوان
	فرع مصطفى كامل	١٥٥ شارع محمد فريد - وسط البلد

**٢٩. تعهدات والتزامات الشركة المصدرة**

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

- (أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.
- (ب) أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.
- (ج) أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
- (د) أن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.
- (هـ) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

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



Sarwa Securitization S.A.I.  
شركة الساروا للتأمين والتأمين في مصر

- ز) الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوماً من انتهاء العام المالي الى كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لبدء الرأى.
- ح) الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات فى مواعيدها وموافاه الهيئة العامة للرقابة المالية بالنماذج والتقارير الدورية المطلوبة وفقاً للضوابط التى تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية
- ط) الالتزام باتخاذ إجراءات القيد بالبورصة المصرية على النحو الوارد تفصيلاً بالبند رقم (٢٦) من هذه المذكرة.
- ي) أن كافة البيانات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة.
- ك) ان تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين ٢ و ١١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الإصدار). والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.
- ل) الا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.
- م) لا يحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق وكذا اى بند من بنود مذكرة المعلومات والعقود الخاصة بالاطراف المعنية بالتوريق الا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية والتصنيف الائتماني في الحالات التي تم تحديدها من واقع مذكرة المعلومات.
- ن) تتعهد الشركة بتقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية معد من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.
- س) تتعهد الشركة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى وبإمسك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق، وتتعهد كذلك بالقيام بتوريد أى مبالغ يقوم المدينون بسدادها سواء بطريق الخصم المباشر أو بأوراق تجارية أجله فى حسابات الشركة وذلك فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد فور التحصيل.
- ع) تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك، وفقاً للنموذج المعد بذلك من الهيئة

### القوانين السارية

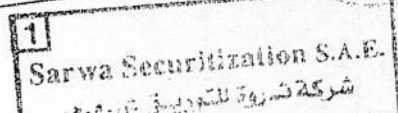
هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

### مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب

تقوم شركة ثروة لترويج الإكتتاب فى الأوراق المالية بدور مدير الإصدار.  
يقوم بترويج الإكتتاب كل من:

- شركة ثروة لترويج الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئة برقم ٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥/٤/٠٧.
- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئة برقم ٧ لسنة ٢٠١٩.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئة برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠
- يقوم بضمان التغطية كل من:
- البنك العربى الإفريقى الدولى المرخص له من الهيئة برقم ٧ لسنة ٢٠١٩.
- بنك مصر المرخص له من الهيئة برقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.
- البنك الأهلى المتحد (مصر) المرخص له من الهيئة برقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩

يقوم بنك مصر بدور متلقي الإكتتاب.



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

ويقوم وسيط التداول بالآتي:

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



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

٤٦





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

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

كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظه التوريق (الإصدار الخامس والثلاثون) عن الفترة من أبريل ٢٠٢١ حتى مارس ٢٠٢٨ وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة ثروة للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية (الإصدار الخامس والثلاثون) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة إسمية ٨٨١ مليون جنيه مصري (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على أربع شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

**سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حددا الأقصى إثني عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٩٠ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ وتستحق في شهر إبريل ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠.٧٠٪ يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠٢١ ويحسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .**

**سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددا الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهي في شهر إبريل ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ٢٠٥ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠.٠٠٪ يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ بصرف شهرياً ويحسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .**

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

**سندات الشريحة الرابعة (د) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددا الأقصى أربعة وثمانون شهراً تنتهي في شهر مارس ٢٠٢٨ بقيمة إجمالية قدرها ١٩٦ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠.٧٥ ٪ يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٢ بصرف شهرياً ويحسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠٢١ .**

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

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

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

وبناء على إختيارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم يتم إلى حدنا ما يدور للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، كما أنه من رأينا أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

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

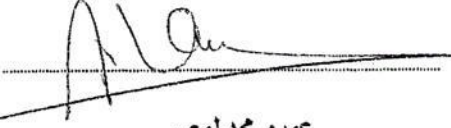
**مراقبي الحسابات**

<p>سامي عبد الحفيظ أحمد إبراهيم سجل مراقبي الحسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"</p>	<p>حسام الدين عبد الوهاب سجل مراقبي الحسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٨٠"</p>
<p>KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون</p>	<p>KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون</p>

القاهرة في ٦ مايو ٢٠٢١

سادساً: أحكام عامة

تخضع بنود هذه المنكارة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية. وقرارات مجلس إدارة الهيئة المنظمة.



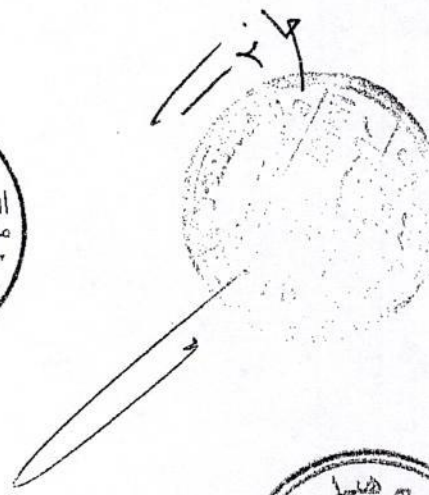
عمرو محمد لمعى  
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب



٤٦٦٦٠٤



1  
Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة شروة للتويزيقى ش.م.م.



## سابعاً: تقرير المستشار القانوني

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

وبالاطلاع على المستندات والشهادات الصادرة من المحيل تبين أنه قد تم تسليم كافة الوحدات المكونة للمحافظة المحالة الى المدينين سواء تسليماً فعلياً (بعدد ٢٥٥ وحدة) أو تنظيمياً حكيمياً (بعدد ١٠٠ وحدة).

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

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

القاهرة: ٦ مايو ٢٠٢١

المستشار القانوني

د. بهاء على الدين

علي الدين  
وشاحي  
شركاهما

ALC



ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

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

٢. أطراف العقد هم:

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

٤٦٦٦

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

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

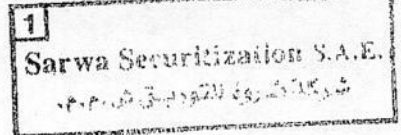
(٣) شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل - مدينة السادس من اكتوبر - المنطقة الصناعية الاولى - قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة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

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

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

(٦) شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية - مبنى ٨٤ ب - ٤٤ كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ علي ثابت بصفته عضو مجلس الإدارة والسيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته رئيس مجلس الإدارة.

(ب) وطرف ثان يشار إليه بـ "بالمحال إليه" وهو شركة ثروة للتوريق ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٧ ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٨٣٢٧١ - الجيزة صادر بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٨ والكائن ومقرها في ٧ شارع شاهينوب - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو محمد لمعي بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.



٣. اتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة مدفوعة 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") - إصدار الخامس والثلاثون - التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق وفقاً لقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقرها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٤. تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة مدفوعة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط والتي تعد الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة ومشتملاتها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الأوراق التجارية والكفالات والتأمينات والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل.

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ٠٦/٠٥/٢٠٢١ والبالغ ٨٨١ مليون مصري الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصرفيات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

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



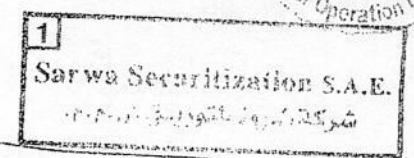
(أ) تقديم نتيجة إستعلام إيجابية عن الملاءة المالية للمدين الجديد من قبل إحدى شركات الأستعلام المرخص لها من قبل البنك المركزي المصري في هذا الشأن (شركات الـ IScore) وعلى أن تتفق هذه الشركة مع مكتب خدمة العملاء والتصنيف الإئتماني المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري في هذا الشأن.

(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 الملحق المراد إستبداله للمدين القائم.

(د) تقديم صورته من بطاقة الرقم القومي للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على الاصل.  
(هـ) تقديم أصل وثيقة تأمين ضد مخاطر عدم السداد للمدين الجديد على أن تغطي كامل الفترة المتبقية من عمر السند مع تقديم ما يفيد سدادها بالكامل.

(و) ألا يكون المدين الجديد مشترياً لإحدى الوحدات العقارية أو الكبائن الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة  
(ز) أن يتم إيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم ما يفيد بأن المدين الجديد قد وقع على هذه الأوراق التجارية أمام المحيل.

٤٦١٦٠  
ويُعهد قبول المحال إليه وأمين الحفظ ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظة المحالة.



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

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

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



٤٦٦٦

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

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

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

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

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

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

٦. أن المحيل يقر بأن الإدارة القانونية للشركات المحيلة معززة بشهادات من الادارة القانونية للشركات المحيلة معززة بشهادات من المستشار القانوني للمحيلين تفيد بأنه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات توشو تأثيراً سلبياً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو على حقوق الموردين و/أو المقاولين تجاه الشركات المحيلة أو على حقوق حملة سندات التوريق الاصلية والخامسة والثلاثون.

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

٨. أنه لا يلزم إخطار المدينين بهذا العقد ونلكاً لقيام أفراد الطرف الأول بمهام التحصيل كلا فيما يتعلق بالعقود التي أبرمها مع المدينين بموجب عقد تحصيل تم إبرامه بين المحيلين وبين المحال إليه، وفي حالة التعاقد مع طرف آخر للقيام بالتحصيل

يلتزم أفراد الطرف الأول بإخطار المدينين بخطاب مسجل يعلم الوصول بهذا العقد وإتباع الإجراءات التي يتطلبها القانون في هذا الشأن مع إخطار كل من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني

١٥<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Palm Hills



أمرنا

أمرنا





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

٤٦٦٠  
١٠. إن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة فى أقساط العقود الواردة بالملحق رقم (١) لا تشمل أية إلتزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحصيلها قبل تاريخ نفاذ الحوالة") والتي تظل دائماً مسئولية المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأى شكل من الأشكال ولا تعتبر إلتزاماً من أى نوع على حملة سندات التوريق.

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

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

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

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

### شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقارى Rakeen Egypt for Real Estate Investment

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة رقم (٢٠٢١/٤٧) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ أنه قد تم سداد مبلغ ٢٠٩.٢٩٤.٤١٦ جنية مصري (فقط مائتان وتسعة ملايين ومائتان وأربعة وتسعون الف وأربعمائة وستة عشر جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٢٥٥,٢٧٣,٣٦٩ جنية مصري، ( فقط مائتان وخمسة وخمسون مليوناً ومائتان وثلاثة وسبعون ألف وثلاثمائة وتسعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) كما تبين أن المبالغ المستحقة سداداً للأقساط طبقاً للتعاقد تبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٢ جنية مصري (فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمان وسبعون ألف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقاً لعقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٧٨٥٩٦,٥ متر مربع المؤرخ فى ٨ نوفمبر ٢٠٢٠ فان المبالغ المستحقة يتم سدادها لعدد ثلاثة أقساط سنوية يبدأ استحقاق اولها فى ٨ نوفمبر ٢٠٢١ مضافاً إليها عائد الاستثمار المعدل من البنك المركزي بالإضافة الى ٢.٥%.

### شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقارى

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٥٣) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٥ أنه قد تم سداد مبلغ ٧٨٥,٧٧٥,٥٩٨ جنية مصري (فقط سبعمائة وثمانون مليوناً وسبعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٨٥,٦٩٤,١٦٣ جنية مصري (فقط ثمانمائة خمسون مليوناً وتسعمائة وخمسة واربعون ألف ومائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) والتي تشمل مشروع هاسيندا باي بالساحل الشمالى بمساحة ٥٤٩,١ فدان ومشروع ووتر فيلا بمساحة ٢٤,٩١ فدان على التوالي، وقد تبين أن المبالغ المستحقة سداداً طبقاً للتعاقدات تبلغ ٧٠,١٦٩,٥٦٥ جنية مصري ( فقط سبعون مليوناً ومائة وتسعة وستون ألفاً وخمسمائة وخمسون جنيهاً مصرياً) وذلك على النحو التالي:

٢٥٠ Issue Real-estate-Palm Hills ٥٥  
BANGHUI  
HEAD OFFICE

٥٠٣

MISRA Capital  
مصر كابتال  
SUBSIDIARY

Real Bank Egypt S.A.E  
Major Operation Unit

Sarwa Securitization S.A.E  
٥٠٣

٥٠٣

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

**ج) شركة بالم هيلز للتعمير:**

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

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

ويلتزم المحيل بسداد هذه الأقساط في تاريخ الإستحقاق، وتقديم ما يفيد السداد في المواعيد التي لا يجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ السداد، كما يتعهد المحيل بسداد كافة المستحقات وفقاً للشروط التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

٤٦٦٦\*

**د) شركة بالم للتطوير العقاري:**

مشروع كابيتال جاردينز: تجدر الإشارة الى أن مشروع كابيتال جاردينز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للأرض (شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كابيتال جاردينز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة حقوقها والتزاماتها في عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٢٠% من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من ناتج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناء على ذلك التوقيع على عقد الحساب الوسيط في ١٣ يونيو ٢٠١٦ ليقيم وكيل الحساب الوسيط وتسوية المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ١٤% للمطور و ٣٦% للمالك، بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ قامت شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م بإيداع المبالغ المستحقة للمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في حيز التنفيذ الترويجي ابتداءً من تاريخ ٢٠٢١/٤/١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٧٠,٣٩٣,١٦٠ جنية مصري ( فقط سبعون مليون و ثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألفاً ومائة وستون جنية مصري لا غير) وذلك لشركة ثروة للترويج ش.م.م بغرض إصدار سندات ترويج على أن يتم سداد نسبة ٢٠% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل خصم محافظة الترويج للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات الترويج من

٣٥th Issue-Real Estate-Palm Hills

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp for Sarwa Securitization S.A.E. and a rectangular stamp with the number 1.

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

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

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

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

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

يعد توقيع أفراد الطرف الأول (المحيل) على هذا العقد اقرار وموافقة منهم على إتمام حوالة الحقوق المالية المحالة من كلا من أفراد الطرف الأول (المحيل) الى الطرف الثاني (المحال إليه) 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 الأجلة المحالة سواء لذات المحيل أو لمحيل آخر من أفراد الطرف الأول (المحيل)، ومن المتفق عليه بين الطرفين أن اقرار أفراد الطرف الأول (المحيل) ملتزمين والتضامن فيما بينهم في تنفيذ كافة الالتزامات الواردة في هذا العقد. ولم يتم توقيع عن طريق يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً لقوانين جمهورية مصر العربية وفي حالة حدوث أي نزاع يتم تحكيمه عن طريق المحاكم المصرية المختصة.



٤٦٦٦

\*\*\*\*\*

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

تصدر شركة التوريق سندات توريد مقابل هذا بحال "إليها من حقوق مالية ومستحقات آجلة بالضمانات المقررة ويكون الوفاء بالقيمة الاسمية للسندات التي تصدرها شركة التوريق والعائد عليها من حصيلة محافظة التوريق وتلتزم شركة التوريق بإيداع استثمار المستندات الدالة على حوالة محافظة التوريق والمبالغ التي يتم تحصيلها بعد خصم مستحقات شركة التوريق ومصاريفها من حسابات التوريق وذلك لحساب حملة السندات لدى أمين الحفظ وفقاً لقانون الإيداع والتوريد المركزي.



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروا للتوريق ش.م.ع.

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

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

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

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











Handwritten signature and initials at the top left of the page.

الإصدار الرابع والتحتون	الإصدار الثالث والتحتون	الإصدار الثاني والتحتون	الإصدار الحادي والتحتون	الإصدار الأول والتحتون	الإصدار الثالث والعشرون	إجمالي السند من أصل السندات :-
١٢,٥٨٩,٢٧٧	٥,٥٣٦,١١٩	٤,٥٧٢,٢٧٥	١٢,٥٢٤,٢٤٨	٥٧,١٧٢,٤٢٢	٥٤,٤٢٠,٧٧٦	التربة الأولى (أ)
٣٢,٤٥٣,٣٦١	١١٨,٢٧٢,٤٥٥	١٤٧,٣٢٩,٢٥٣	١٩,٨٢٥,٩١١	١٩٢,٧٥٨,٩١١	٣٦,٨٧٤,٤٣٤	التربة الثانية (ب)
١٢,٢٢٢,٤٩٠	٢٦,٨٢٧,٦٧٤	٥٨,٥٠٠,٠٢٧	٢٤,٦١٥,١٢٣	١٠,٢٦٠,١٥٩	٢١,٦٧١,١١٣	التربة الثالثة (ج)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي السند من أصل السندات :-
١١,٨١٠,٠٩٩	٤٦١,٠٢,٢٤٦	١٨,٦٤٩,٨٨٨	٣٨,٤٥٩,٦٥٠	٢٨٨,٩٢٥,٢٤٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	التربة الأولى (أ)
صفر	صفر	صفر	صفر	صفر	٢١,٦٦٠,٥٧٤	التربة الثانية (ب)
٨٨+	٨٨+	٨٨+	٨٨+	٨٨+	٨٨+	التربة الثالثة (ج)
٨٨	٨٨	٨٨	٨٨	٨٨	٨٨	التصنيف الائتماني للسندات
٨	٨	٨	٨	٨	٨	التربة الأولى (أ)
						التربة الثانية (ب)
						التربة الثالثة (ج)



1 Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة لسروة للتوريدات ش.م.ع.

Handwritten signature and initials.

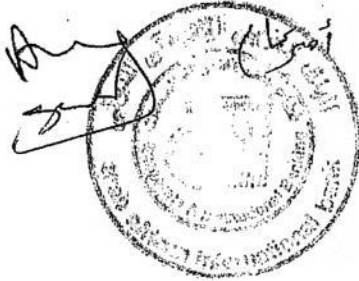


٤٦١٦٠

\*\*\*\*\*

يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة ثروة للتوريق ومروجي الطرح مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة ثروة للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذة/ صفية برهان مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.  
هذه المذكرة أعدت من قبل شركة ثروة للتوريق وعلى مسئوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومديرو الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة 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 محفظة الحقوق المالية الحالية التي سوف يصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار الخامس والثلاثون للشركة.



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

