

شركة التعمير للتوريدات
شركة التعمير للتوريدات
عدد [٢٤]
١٧/١١/١٩٩١

مذكرة المعلومات الخاصة بالطرح الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات توريق مقابل الحقوق المالية المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الي

شركة التعمير للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

بضمان وزارة المالية

(الإصدار الثالث)



بمبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرية

سندات توريق (الإصدار الثالث) إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع (مستحقات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلي أسهم قابلة للإستدعاء المعجل بدأ من يناير ٢٠٢١ الشهر الخامس عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٢) ولمدة حدها الأقصى ٧٥ شهر (عمر محفظة التوريق) و تنتهي في يناير ٢٠٢٦ بقيمة اجمالية قدرها ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرية (٤ مليار جنيهاً مصرية) بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يصرف سنوياً و يحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠ ، ويتم إستهلاك السندات بالكامل في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو قبل ذلك التاريخ ، ويتم السداد من أصل وعائد السند وفقاً لآلية السداد المذكورة في هذه المذكرة وذلك على النحو التالي.

• أولاً: سداد العائد:

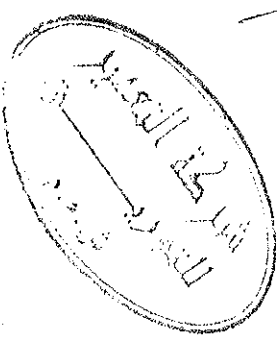
يحتسب العائد السنوي بالنسبة للكوبون الأول بنسبة ١٢,٣٩% ويسدد في يوم ٣٠ يناير ٢٠٢٠ ، على ان يتم إعادة تسعير الإصدار في يوم ٣٠ يناير من كل عام بناءً على آخر سعر لادون الخزانه لـ ٣٦٤ أو ٣٥٧ يوم ("بعد خصم الضرائب") مضافاً إليها ٢٥% .

• ثانياً: إستهلاك الاصل:

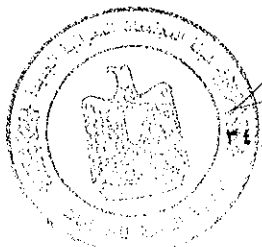
يتم إستهلاك كامل أصل السندات في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو يتم الإستهلاك قبل ذلك جزئياً في ٣٠ يناير من كل عام بشرط أن يسمح الرصيد المتاح بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بتغطية العائد المستحق الذي سيتم سداده في ذلك التاريخ بالإضافة إلى تغطية العائد المحتسب للعام التالي .

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذات الخبرة والملاءة المالية في مجال الاوراق المالية.

في هذه المذكرة عندما يتم الإشارة الي "سندات التوريق" يقصد بها سندات التوريق الإصدار الثالث.



شركة التعمير للتوريدات
شركة التعمير للتوريدات
ش.م.م.



الحزب

محيل المحفظة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة " الهيئة "

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority



المحال إليه

شركة التعمير للتوريد ش.م.م.



EL TAAMIR SECURITIZATION

مديرى الإصدار ومروجى وضامنى تغطية الإكتتاب

بنك مصر

شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب

والإستشارات المالية عن الأوراق المالية ش.م.م.



بنك مصر
BANQUE MISR



أمين الحفظ

المستشار القانونى لعملية الإصدار

الجمعية للاستشارات القانونية
ALC
ARAB LEGAL CONSULTANTS

M.sh

8.4



شركة التعمير للتوريد
ش.م.م.
شركة التعمير للتوريد
ش.م.م.
شركة التعمير للتوريد
ش.م.م.

صفحة ٢ من ٤

عزراة كواد جمع
رئيس قطاع الادارة بنك مصر
عزراة

أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

أ. المحيل ومنشئ محافظة التوريق

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "الهيئة"، مؤسسة خاضعة لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ومقرها الرئيسي شارع الحرية - تقاطع المحور ٢٦ يوليو مع مدخل "٢" مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة. وهي هيئة عامة مختصة في بحث وإقترح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة للدولة. تمتلك الهيئة قبل ("المدين" أو "المدينين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونه بضمانات مختلفة ("محافظة التوريق")

وبموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٨/١٠/٢٠١٩ و المبرم مع شركة التعمير للتوريق ش.م.م والمنشور ملخصة في هذه المذكورة حيث تمت حوالة المحافظة الي شركة التعمير للتوريق وذلك لغرض اصدار سندات توريق الاصدار الثالث (اسمية) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل الي اسهم وقابلة للسداد المعجل بدأ من شهر يناير ٢٠٢١ . وتجدر الإشارة إلي أن الحقوق المالية المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الاصدار الثالث لا يوجد عليها اية حقوق أو التزامات للغير كما تجدر الاشارة إلي أن محافظة الحقوق المالية محل هذا الاصدار يبلغ إجمالي قيمتها ١٣,٨٦٩,٥٥٠,٨٥٣ جنيهاً مصرياً (فقط ثلاثة عشر ملياراً وثمانمائة وتسعة وستون مليوناً وخمسمائة وخمسون الف و ثمانمائة و ثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً).

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

١. إسم الشركة

شركة التعمير للتوريق (ش.م.م).

٢. تاريخ التأسيس

٢٠٠٩/٠٣/٢٥

٣. الشكل القانوني

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

٤. غرض الشركة

غرض وحيد يتمثل في توريق الحقوق المالية الآجلة وفقاً لأحكام قانون راس مال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ لائحته التنفيذية.

٥. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

رقم السجل تجاري رقم (٥٨٧٢٣) - جنوب القاهرة - بتاريخ ٢٥/٣/٢٠٠٩ والمجدد بتاريخ ١٩/٦/٢٠١٩.

٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات

ومقرها الرئيسي: عمارات ٢٣ يوليو - ميدان العباسية - القاهرة. تليفون: ٠٢-٢٤٨٧٢٣٣١ / ٠٢-٣٣٣٦٤٤٩٦ / ٠٢-٣٣٣٦٤٦٣١

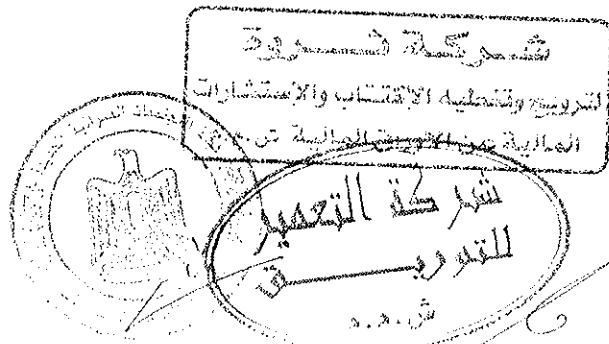
مسئول علاقات المستثمرين

الاستاذ/ أحمد مصطفى الليثي

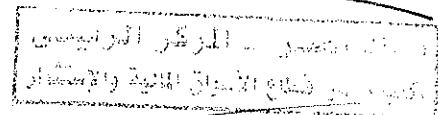
عنوان: ١٢٧ شارع الطيران - عمارات التوفيق مدينة نصر أول - القاهرة

تليفون: ٠٢-٣٣٣٦٤٤٩٦

بريد الكتروني: A.Ellaithy@taamir-sec.com



صفحة ٣ من ٢٤



٨. رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ الترخيص للإصدار الثالث

ترخيص رقم (٥١٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٣ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية والترخيص بإصدار سندات توريق "الإصدار الثالث" بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠١٩/٠٧/١٦ لسنة ٢٠١٩ برقم (٨٩).

٩. رأس المال المصدر والمدفوع

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

١٠. عدد وانواع الأسهم المصدرة

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

١١. مراقبا حسابات شركة التعمير للتوريق

السيد الأستاذ/ حازم عبد التواب (سجل مراقبي الحسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١٣) مراقب الحسابات من مكتب حازم عبد التواب زميل جمعية المحاسبين والمراجعة المصرية س.م.م رقم ١١٠٤٧، والكائن في برج القانونيين، كرنيش النيل، المعادي، بجوار مستشفى النيل البدر اوي - القاهرة والسادة / الجهاز المركزي للحسابات.

١٢. المستشار القانوني للإصدار

الدكتور/ بهاء علي الدين - الشريك بمكتب العربية للاستشارات القانونية.

١٣. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) درجة-AA (sf) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "التعمير للتوريق ش.م.م." (الإصدار الثالث)، والمنشئة من قبل "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" بإجمالي قيمة السندات ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة قيمتها الحالية تبلغ ٥,٢٥٦,١٨٤,١١٣ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار. وتتكون محفظة التوريق من عقدين لشركتين تطوير عقاري (عقد تطوير اراضي بنظام المشاركة وعقد بيع ابتدائي) ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "التعمير للتوريق ش.م.م." وتحظي هذه السندات بضمانة وزارة المالية المصرية والتي تضمن سداد أصل وعائد سندات التوريق في مواعيد استهلاكها وحتى تمام سدادها بالكامل لحملة سندات التوريق في حالة عدم كفاية رصيد محفظة التوريق. وهي سندات اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بداية من الشهر العاشر عشر من تاريخ علق باب الإكتتاب، ذات عائد سنوي يصرف سنوياً. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً والتي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠١٩ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته حوالي ٣١,٤% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار- لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد. كما يتميز الإصدار بتعزيز ائتماني خارجي في صورة فتح "حساب الاحتياطي" لدي أمين الحفظ ويتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٧٠٠ مليون جنيه مصري فقط لا غير (١٧,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح بنك مصر. وذلك لمجابهة أي عجز في مستحقات حملة السندات من عائد ومصروفات و/أو مجابهة أي عجز في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ علق باب الإكتتاب وحتى نهاية يوم عمل ٣٠ يناير ٢٠٢٢، كما يسرى مفعول هذا الضمان (إن وجد) حتى نهاية يوم عمل ٣٠ يناير ٢٠٢٢.

وتجدر الإشارة الي انه في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات، يلتزم أمين الحفظ بإخطار البنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف في موعد اقصاه ١٠ يناير من كل عام وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي .

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة عالية جداً **Very Strong**.

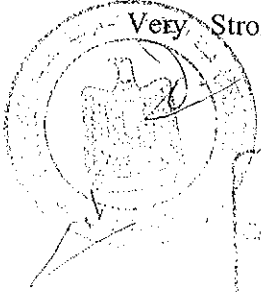
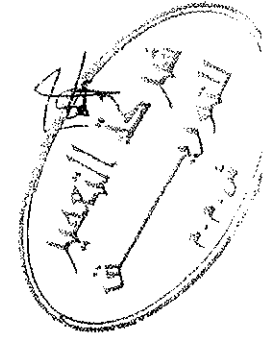
M. sh

صفحة ٤ من ٤

شركة التعمير للتوريق
للتعمير والتطوير الائتماني والاستشارات
العمرانية
مركز القاهرة الدولي للمالية ش.م.م

شركة التعمير للتوريق
للتعمير والتطوير الائتماني والاستشارات
العمرانية

شركة التعمير للتوريق
للتعمير والتطوير الائتماني والاستشارات
العمرانية



Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها .

كما تشير علامة (+/-) إلي نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) إلي أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية المهيكلة (سندات التوريق).
كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخسارة المتوقعة على المستثمرين حتى وقت إستحقاق السندات. ومن وجهة نظر شركة ميريس، فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد الفوائد في التوقيت المحدد لها وكذا سداد أصل الدين في تاريخ إستحقاق السندات .

١٤. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار الثالث بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٩

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة الموافقة بالإجماع على قيام شركة التعمير للتوريق ش.م.م بإصدار سندات توريق (الإصدار الثالث) بحد أقصى ٤ مليار جنيهاً مصرياً بضمان حقوقاً مالية ومستحقات أجله الدفع المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "الهيئة".
مع تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه 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 بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

١٥. قرار مجلس الإدارة

طبقاً للتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٩ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٩ إصدار سندات توريق إسمية - الإصدار الثالث - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل إعتباراً من شهر يناير ٢٠٢١ الشهر الخامس عشر من الإصدار لمدة لا تزيد عن ٧٥ شهر باجمالي مبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح في طرح خاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية يتم السداد من أصل وعائد وفقاً للآتي:-

أولاً: سداد العائد

يحتسب العائد السنوي بالنسبة للكوبون الأول بنسبة ١٢,٣٩% ويسدد في يوم ٣٠ يناير ٢٠٢٠، على أن يتم إعادة تسعير الإصدار في يوم ٣٠ يناير من كل عام (بعد سداد أول عائد) بناءً على آخر سعر لاذون الخزنة لـ ٣٦٤ أو ٣٥٧ يوم (بعد خصم الضرائب) مضافاً إليه ٢٥,٠٠%.

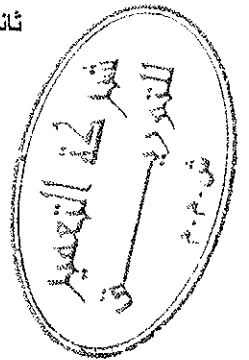
ثانياً: سداد الأصل

يتم إستهلاك كامل أصل السندات في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو يتم الإستهلاك قبل ذلك جزئياً في ٣٠ يناير من كل عام بشرط أن يسمح الرصيد المتاح بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بتغطية العائد المستحق الذي سيتم سداه في ذلك التاريخ بالإضافة إلى تغطية العائد المحتسب للعام التالي .
مع تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه 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 بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

■ الغرض من الإصدار

- هو إصدار سندات مقابل محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات أجله الدفع بضماناتها المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تم حوالتها الي شركة التعمير بموجب عقد حوالة مبرم ٢٨/١٠/٢٠١٩ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة ("عقد الحوالة").
- سداد القرض المعبري الممنوح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من بنك مصر وذلك بقيمة ٤ مليار جنيهاً مصرياً.

الموافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريق - الإصدار الثالث - ومع تفويض السيد/ رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه بموجب إجتماع الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة في ٢٨/١٠/٢٠١٩ في إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٩.



٤٦١٦٠

شركة التعمير للتوريق
التوزيع والتسويق الإقتساب والإستشارات
مصرية من ٢٠١٩ المالية ش.م.م

صفحة ٥ من ٢٤

Msh

سواتح

Handwritten signature and stamp at the bottom right of the page.

١٥. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة:

الأسهم الحالية غير مقيدة بالبورصة المصرية.

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

بموجب عقد الخدمة و التحصيل المورخ في ٢٨/١٠/٢٠١٩ المبرم بين شركة التعمير للتوريق ش.م.م وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (يشار إليه فيما يلي في هذا البند بـ "المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بالآتي :

(أ) بتحصيل حقوق العميل نيابة عنه وما يرتبط بها من التزامات في مواجهة المدنيين وذلك وفقاً لطرق التحصيل الواردة بعقد الخدمة والتحصيل وتوريد تلك الحصيلة فوراً إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ بنك مصر والذي قامت شركة التعمير للتوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المؤرخ ٢٨/١٠/٢٠١٩.

(ب) كما يلتزم المحصل بإبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الإمتناع عن السداد من قبل المدنيين والإجراءات التي قامت بها تنفيذاً لعقود تطوير الأراضي وعقد البيع للمطالبة بالسداد وإستيفاء المبالغ التي تأخر المدنيين عن سدادها.

(ج) يكون للمحصل - تنفيذاً لشروط عقد تطوير الأرض وعقد البيع - في حالة تأخر المدين عن الوفاء بأي قسط في ميعاد إستحقاقه على النحو الوارد بعقد تطوير الأرض وعقد البيع القيام بالآتي:

١- إبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الإمتناع عن السداد من قبل المدنيين وذلك في حالة إمتناع المدنيين عن دفع الأقساط السنوية المستحقة أو إخلاله في دفع جزء منها بالنسبة لعقد التطوير بالمشاركة، وسداد الاقساط المستحقة في تواريخ إستحقاقها بالنسبة لعقد البيع الابتدائي، والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقد تطوير الأرض وعقد البيع للمطالبة وإستيفاء المبالغ التي تأخر المدنيين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقد تطوير الأرض وعقد البيع محل المحفظة وتوريدها إلى أمين الحفظ فور تحصيلها.

٢- فور قيام المحصل بالتحصيل يتم توريد - إلى أمين الحفظ - قيمة الأقساط المتبقية من ثمن الأراضي التي تحل أجلها فوراً دون حاجة لإنذار أو تنبيه لإخلال المدنيين بالسداد طبقاً لأحكام عقد تطوير الأرض وعقد البيع.

٣- إعتبار كل من عقد تطوير الأرض وعقد البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه وإتخاذ الإجراءات اللازمة لسحب الأرض من المدين وإعادة بيعها وتوريد صافي حصيلة البيع فوراً لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لإستيفاء المديونية القائمة على المدين، فإذا ما أوفت هذه الحصيلة بالتزامات المدين المستحقة عليه لصالح العميل في يوم توريد هذه الحصيلة وفقاً لشروط عقد تطوير الأرض وعقد البيع وكذلك أي تعويضات وأي غرامات ينص عليها عقد تطوير الأرض أو عقد البيع، سيتعين على المحصل أن يرد أي مبلغ متبقي إلى المدين وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن.

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

(هـ) يتعهد ويلتزم المحصل تعهد غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه بالآتي:

١- بتحويل المتحصلات النقدية الناتجة عن عقد البيع المبرم مع شركة بالم هيلز للتعمير والمسددة إلى المحصل نقداً أو بشيكات أو بموجب تحويلات بنكية وذلك على سبيل المثال لا الحصر فور التحصيل إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وذلك حتى نهاية عمر الإصدار.

٢- بإصدار تعليمات مستديمه غير قابلة للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار الى وكيل الحساب الوسيط (البنك التجاري الدولي - مصر) بتحويل المبالغ المستحقة لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الناتجة عن عقد شركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م فور إستحقاقها وفقاً لعقد الحساب الوسيط الى حساب الحصيلة المقنوح لدى أمين الحفظ بدلاً من توريدها الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تمثل حصة المحيل.

على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو حملة السندات مع إلتزام المحصل بتقديم تعهدا يفيد هذا الإلتزام إلى أمين الحفظ، وهو تعهد نهائي غير قابل للرجوع فيه.



٤٦١٦٠

M.Sh

سوزان

صفحة ٦ من ٤

شركة شمسرية

الهندسة والتشييد والاستشارات
المباني من القاهرة - مصر

Handwritten signature and stamp at the bottom of the page.

و) في حالة الوفاء المعجل لكامل الأقساط المستحقة على المدينين وفقاً لشروط عقود البيع بالتقسيط يلتزم المحصل بتوريد حصيلته فور التحصيل إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ.

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

وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام، وبأى شكل من الأشكال (دون الحصول الموافقة الكتابية المسبقة من جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية) بما يلي :-

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

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

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

١٧. أمين الحفظ

بنك مصر ش.م.م. سجل تجاري رقم ٢ - بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة التعمير للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٩ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٠٤.

١٨. بعض التزامات أمين الحفظ بعقد حفظ وإدارة أوراق مالية

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

• 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 باليد أو الفاكس أو الإيميل من الشركة أو من توكله أو تفوضه.

• لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حسابات محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الكتابية الصادرة باليد أو الفاكس أو الإيميل من شركة التوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.

• يلتزم أمين الحفظ بسداد القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق.

• رد فائض المحفظة إلى المحيل (طبقاً لعقد حوالة محفظة التوريق) عند إنتهاء مدة سندات التوريق وبعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد - أو سدادها سداداً كلياً معجلاً أيهما أقرب.

• يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق وممثل جماعه حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتماني فور حدوث عجز أو ما يعوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات في المواعيد المقررة في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات في يوم ٢٨ ديسمبر من كل عام وأخذ الإجراءات التالية:

١- مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية بالسداد وفقاً للتعهد الصادر منها والمؤرخ في ٢٠١٩/١٠/١٧ والذي تعهدت بموجبه بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وتغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص وذلك في الأول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فإن التزام الهيئة يكون في يوم ١٠ يناير من كل عام.



صفحة ٧ من ٣٤
شركة شمس حرة
التوريق وقضايا الإئتماني والاستشارات
المالية من الأوراق المالية ش.م.م.

٤٦١٦٠
سوراه

٧

٢- في حالة عدم سداد هيئة المجتمعات العمرانية للعجز في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وفقاً للفقرة السابقة يقوم أمين الحفظ بالسحب من الحساب الاحتياطي أو تسبيل خطاب الضمان (عند إصداره) المزمع إصداره من بنك التعمير والإسكان لصالح بنك مصر بصفته أمين الحفظ والبالغ قيمته ٧٠٠ مليون جنيه مصري (فقط سبعمائة مليون جنيه مصري فقط لا غير) والذي يحق للمحيل تخفيضه وفقاً للإليه المذكورة بالفقرة (٢) من المادة (٧) من عقد الحوالة، وذلك لضمان هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص عدم سداد قيمة مستحقات حملة السندات من عائد ومصروفات و/ أو مجابهة أى عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢

٣- في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد في أي وقت خلال عمر الإصدار لأي سبب، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفقاً لعقد أمين الحفظ المبرم (بعد استنفاد التحوطين المذكورين في البندين ١ و ٢ أعلاه)، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصارييف في موعد أقصاه ١٢ يناير من كل عام وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي، حيث يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ إخطار أمين الحفظ له.

• يلتزم البنك بأن يمسك حسابات مستقلة لمحافظة التوريق محل هذا العقد عن جميع الحسابات الأخرى وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالآتي:

١- إمساك حساب لحصيلة محافظة التوريق.

٢- إمساك حساب احتياطي.

٣- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.

٤- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.

٥- إمساك حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة الحقوق المحالة.

يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الاطلاع 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 الالتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محافظة التوريق وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية يتم إخطار الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني به على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية المنظمة لتلك التقارير الشهرية وما يبرده عليهم من تعديلات مع الأخذ في الإعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أي قرارات، على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة .

• يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محافظة التوريق الحالية للإصدار الثالث 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 والمصارييف الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ وعلى أمين الحفظ إخطار شركة التعمير 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. يلتزم أمين الحفظ باستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أدون للخزانة أو في ودائع لدى بنك مصر، كما له ان يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية، وبعد موافقة شركة التوريق وعلى النحو المقرر قانوناً.

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



بإدارة
سوزان

٤٦١٦٠

صفحة ٨ من ٣٤

بموجب القانون رقم ١٠٧ لسنة ٢٠١٩
مكرر قانون الاسناد المالية والاستثمار

شركة
الهيئة العامة للرقابة المالية
مصر



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

١. نسخة أصلية من إتفاق الحوالة المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحيل وشركة التعمير للتوريق ش.م.م .
٢. نسخة أصلية من إتفاق الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التعمير للتوريق ش.م.م وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ش.م.م بصفتها المحصل والقائمة على تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق
٣. أصول الاتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والمتمثلة في عقد تطوير الأرض بنظام المشاركة المنتهية بالتملك وعقد البيع الابتدائي المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
٤. صورة ضوئية طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالاكتتاب في سندات التوريق الإصدار الثالث مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
٥. المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتمثلة في:

(أ) صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط بالنسبة لعقد التطوير بالمشاركة الخاصة بشركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م، حيث تقوم الشركتين المطورتين بإيداع كافة شيكات ومتحصلات الإيرادات الخاصة بأقساط بيع وحدات المشروع بهذا الحساب الوسيط ويتم تحصيل الشيكات في تواريخ استحقاقها من قبل البنك المسؤول عن الحساب (البنك التجاري الدولي - مصر) ولا يجوز إيداع أي شيكات ومتحصلات خاصة بالمشروع إلا بهذا الحساب المذكور.

حيث تقوم الشركتين المطورتين بإيداع الإيرادات الخاصة بأقساط ثمن بيع الوحدات، سواء نقداً أو بشيكات، في الحساب الوسيط ويتم تحصيل الشيكات في تواريخ استحقاقها من قبل البنك المسؤول عن الحساب بعد إيداع الشيكات في الحساب.

(ب) صور ضوئية من محاضر استلام الأراضي موضوع عقد البيع وعقد التطوير بنظام المشاركة والموقعين بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

(ج) تصريح مذيل بخاتم شركة التعمير للتوريق يصرح بموجبه لأمين الحفظ بتسليم الجهة المسئولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل.

(د) أصل تعهد صادر من هيئة المجتمعات العمرانية تعهد غير قابل للإلغاء أو للرجوع فيه بالاتي:
- بتحويل المتحصلات النقدية الناتجة عن عقد البيع المبرم مع شركة بالم هيلز للتعمير والمسددة إلى المحصل نقداً أو بشيكات أو بموجب تحويلات بنكية فور التحصيل إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وذلك حتى نهاية عمر الإصدار.

- بإصدار تعليمات مستديمه غير قابلة للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار إلى وكيل الحساب الوسيط (البنك التجاري الدولي - مصر) بتحويل المبالغ المستحقة لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الناتجة عن عقد شركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م فور استحقاقها وفقاً لعقد الحساب الوسيط إلى حساب الحصيلة المفتوح لدى أمين الحفظ بدلاً من توريدها إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تمثل حصة المحيل.

على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو حملة السندات مع إلزام المحصل بتقديم تعهدا يفيد هذا الالتزام إلى أمين الحفظ، وهو تعهد نهائي غير قابل للرجوع فيه.

(هـ) صورة طبق الأصل من التعليمات المستداه الصادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المذكورة في الفقرة (الثانية) من البند (د) اعلاه.

(و) أصل التعهد الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية بالسداد والمؤرخ في ٢٠١٩/١٠/١٧ والذي تعهدت بموجبه بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وتغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص وذلك في الأول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فإن التزام الهيئة يكون في يوم ١٠ يناير من كل عام.



٤٦١٦٠



صفحة ٩ من ٢٤
شركة شمس شرق
التوريق والتغطية والاكتتاب والإستشارات
المالية عن الأوريق السانوية ش.م.م

سوزانا
٢٠٢٤

(ز) أصل خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء (فور إصداره) المزمع إصداره من بنك التعمير والإسكان لصالح بنك مصر بصفته أمين الحفظ البالغ قيمته ٧٠٠ مليون جنيه مصري (سبعمائة مليون جنيه مصري فقط لا غير) والذي يحق للمحيل تخفيضه وفقاً للآلية المذكورة بالفقرة (٢) من المادة (٧) من عقد الحوالة، وذلك لضمان هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص عدم سداد قيمة مستحقات حملة السندات من عائد ومصروفات و/أو مجابهة أى عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢.

(ح) صورة ضوئية من خطاب السيد وزير المالية المؤرخ في ٢٠١٩/١/٣١ والذي صرحت بموجبه وزارة المالية للبنك المركزي المصري بالخصم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تواريخ الاستحقاق بقيمة سندات التوريق وعائدها، وفي حالة عدم سماح رصيد حساب الهيئة بالخصم عليه في تواريخ الاستحقاق فقد صرحت وزارة المالية للبنك المركزي المصري بالخصم بقيمة هذه الالتزامات في تواريخ الاستحقاق على حساب وزارة المالية (حساب الضمان) على أن يقوم البنك المركزي بالرجوع على حسابات الهيئة حيثما سمحت أرصدة الهيئة بذلك وذلك بموجب ترخيص الخصم الصادر منها في هذا الشأن، وكذلك شهادة صادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٧ بسريان ضمانه وزارة المالية المشار إليها عليه طوال عمر الإصدار.

(ط) مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري للعميل (شركة التعمير للتوريق) وصورة من قانون تأسيس المحصل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة).

٢٠. علاقات مرتبطة

تساهم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنسبة ٨٠% من رأس مال شركة التعمير للتوريق وذلك لكونها محيل المحفظة، وقد حصلت شركة التعمير للتوريق على إعفاء من تطبيق القيد الوارد بالمادة ٣٠٢ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ التي تحظر على المحال إليه ان يعقد اتفاق لحوالة محفظة التوريق مع محيل تزيد مساهمته سواء منفرداً أو مجموعة مرتبطة على ٢٠% من أسهمه وذلك بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٩) لسنة (٢٠١٩) بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/١٦.

٢١. مديري الإصدار ومروجي وتغطية الإكتتاب

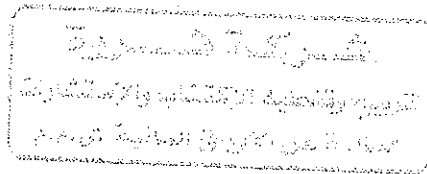
شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية ش.م.م وبنك مصر

٢٢. متلقى الإكتتاب

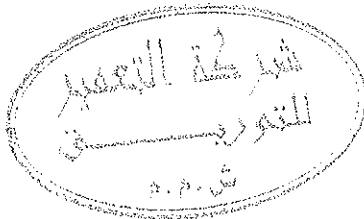
بنك مصر

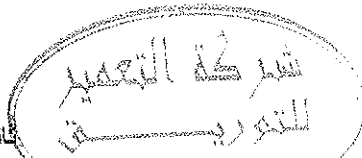
M. Sh

سوزان ح



٤٦١٦٠





ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

تمتلك الهيئة من أصل عقد تطوير أرض من سبعة عشر ألفاً وثمانمائة وستين متر مربعاً وثلثي المتر المربع

معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

تمثل محفظة التوريق محل هذا العقد في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة قبل المدينين. وتتكون محفظة التوريق من عقد تطوير أرض بنظام المشاركة وعقد بيع، تم إختيارها وفقاً للمعايير التالية:

(٢) تم تسليم الأراضي موضوع البيع وعقد التطوير بالمشاركة في تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة.
(٣) تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ١٣,٨٦٩,٥٥٠,٨٥٣ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقد البيع وعقد التطوير بالتقسيم على ٩٩ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٧٥ شهر (عمر محفظة الإصدار) التى تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار بمبلغ ٩,٢٧٢,٢٠٢,٢٠١ جنيهاً مصرياً و التى تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٥,٣٠٠,٩٥٥,٠٤٩ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبى حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,٠١٣٢% (١٢,١٥٨٥% سنوياً) ولمدة ٧٥ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد السندات الذى يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التى سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافى مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٥,٤٢٥,٧٠٣,١٥٠ جنيهاً مصرياً.

تتسم محفظة التوريق بالآتى:

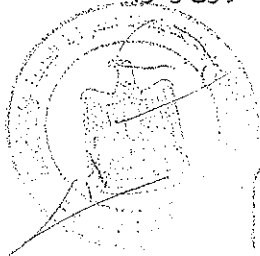
١. انها قد نشأت بموجب عقد تطوير الارض وعقد البيع في نطاق النشاط المعتاد للمحيل.
٢. يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقد تطوير الارض وعقد البيع بالجنيه المصرى.
٣. يوجد حظر على المدينين بالبيع أو التصرف في الاراضي محل عقد تطوير الارض وعقد البيع بأي نوع من أنواع التصرفات الا بعد سداد كامل الثمن.
٤. الأقساط التى يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقد البيع وعقد التطوير تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
٥. تبلغ اقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقد تطوير الارض وعقد البيع هي (٩٩) شهر من تاريخ التوقيع على العقد.
٦. عقد البيع الابتدائي المبرم في ٢٠١٧/٧/١١ وعقد تطوير الارض المبرم في ٢٠١٨/١١/٢٦.
٧. تولد محفظة التوريق تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين تبدأ من يناير ٢٠٢٠ وتنتهي في نوفمبر ٢٠٢٧ وفقاً لمايلى .

- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٠ مبلغ ٢٧٢,٦٨٨,١١٦ جنيبه مصري (فقط مائتان واثنان وسبعون مليون وستمائة وثمانية وثمانون ألف ومائة وستة عشر جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢١ مبلغ ٨٥٦,٦٦١,٤٨٨ جنيبه مصري (فقط ثمانمائة وستة وخمسون مليون وستمائة وواحد وستون ألف وأربعمائة وثمانية وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢ مبلغ ١,١٢٨,٦١٠,٤١٥ جنيبه مصري (فقط واحد مليار ومائة وثمانية وعشرون مليون وستمائة وعشرة ألف وأربعمائة وخمسة عشر جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣ مبلغ ١,٦٤٤,٦٣٦,٤٧٨ جنيبه مصري (فقط واحد مليار وستمائة وأربعة وأربعون مليون وستمائة وستة وثلاثون ألف وأربعمائة وثمانية وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤ مبلغ ٢,٤٢٤,٦٤٩,٣٠٠ جنيبه مصري (فقط اثنان مليار ومائتان واثنان وأربعون مليون وستمائة وتسعة وأربعون ألف وثلاثمائة جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٥ مبلغ ٣,١٢٦,٩٥٦,٤٠٣ جنيبه مصري (فقط ثلاثة مليار ومائة وستة وعشرون مليون وتسعمائة وستة وخمسون ألف وأربعمائة وثلاثة جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٦ مبلغ ٤,١٩٦,٢٧٣,٨٦٣ جنيبه مصري (فقط أربعة مليار ومائة وستة وتسعون مليون ومائتان وثلاثة وسبعون ألف وثمانمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٧ مبلغ ٤,٠١٠,٧٤,٧٨٨ جنيبه مصري (فقط أربعمائة وواحد مليون وأربعة وسبعون ألف وسبعمائه وثمانية وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير)



٤٦٦٦٠

صفحة ١١ من ٣٤



تضمنت المحفظة المستحقة
التوريق وثمانمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً
والاثنان مليار ومائة وستة وتسعون مليون ومائتان وثلاثة وسبعون ألف وسبعمائه وثمانية وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير.

تضمنت المحفظة المستحقة
التوريق وثمانمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً
والاثنان مليار ومائة وستة وتسعون مليون ومائتان وثلاثة وسبعون ألف وسبعمائه وثمانية وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير.

Handwritten signature or initials.

تتمثل الفترة من ٢٠٢٠/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٦/٠١/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة حتى تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار
تتمثل الفترة من ٢٠٢٦/٠٢/٠١ حتى ٢٠٢٧/١١/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة بعد تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار

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

تنتهي مدة محفظة التوريق بإنهاء مدة سندات التوريق أو سبب سدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقد تطوير الارض وعقد البيع الابتدائي ما يتعلق بها من حقوق وكذا فائض المحفظة الي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "المحيل" بعد سداد كافة مستحقات سندات التوريق.

توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ١٣,٨٦٩,٥٥٠,٨٥٣ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقد البيع وعقد التطوير بالتقسيم على ٩٩ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٧٥ شهر (عمر محفظة الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحسوبة للإصدار بمبلغ ٩,٢٧٢,٢٠٢,٢٠١ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالي مبلغ ٥,٣٠٠,٩٥٥,٠٤٩ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس إستخدام معدل خصم شهري قدره ١,٠١٣٢% (١٢,١٥٨٥% سنوياً) ولمدة ٧٥ شهر وقد تم إحتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد السندات 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 و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٥,٤٢٥,٧٠٣,١٥٠ جنيهاً مصرياً. تتضمن محفظة التوريق عدد (١) عقد تطوير الارض و(١) عقد البيع بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٨/١٠/٢٠١٩.

بيان تفصيلي للمحفظة المحالة (الإصدار الثالث)

م	إسم العميل	إسم العقد	إسم المشروع	تاريخ العقد	تاريخ الانتهاء	رصيد العميل
١	شركة أوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م شركة أوراسكوم العقارية ش.م.م	عقد تخصيص بنظام المشاركة "عقد التطوير"	مشروع O West	٢٠١٨/١١/٢٦	٢٠٢٦/١٢/٣١	١١٠,٦٢,٠٢٧,٣٣٥
٢	شركة بالم هيلز للتحميم ش.م.م	عقد بيع ابتدائي	مشروع كراون	٢٠١٧/٠٧/١١	٢٠٢٧/١١/١٤	٢,٨٠٧,٥٢٣,٥١٨

١٣,٨٦٩,٥٥٠,٨٥٣

الإجمالي

(بالجنيه المصري)

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة:

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي تسديد أصل السندات	إجمالي تسديد عائد السندات	العمولات و المصاريف التي يتم خصمها	حساب الإحتياطي / خطاب الضمان الأخرى	عائد استثمار الحساب الحصيلة والاورادات الأخرى	هيئة المجتمعات العمرانية	صافي التدفقات النقدية	حساب الحصيلة / أمين الحفظ آخر السنة
2019	-	-	-	(15,005,200)	-	2,020,310	15,000,000	2,015,110	2,015,110
2020	272,688,116	-	(123,560,548)	(8,108,274)	150,000,000	2,677,054	-	293,696,348	295,711,458
2021	856,661,488	-	(496,957,808)	(8,821,451)	300,000,000	15,819,747	-	666,701,975	962,413,433
2022	1,128,610,415	-	(495,600,000)	(8,144,911)	-	66,867,445	-	691,732,949	1,654,146,383
2023	1,644,636,478	(673,335,312)	(495,600,000)	(7,180,152)	-	79,042,756	-	547,563,770	2,201,710,153
2024	2,242,649,300	(1,389,885,165)	(412,173,755)	(5,796,734)	-	75,933,198	-	510,726,844	2,712,436,996
2025	3,126,956,403	(1,936,779,522)	(240,624,427)	(1,820,416)	-	18,095,031	-	965,827,069	3,678,264,066
2026	-	-	-	-	-	-	-	-	3,678,264,066
الإجمالي	9,272,202,201	(4,000,000,000)	(2,264,516,538)	(54,877,138)	450,000,000	260,455,540	-	-	-

* تم إختبار التدفقات النقدية الشهرية وتم التصديق عليها من مراقبي حسابات شركة التوريق بتاريخ في ٢٨/١٠/٢٠١٩.

(١) لم يتم إحتساب مخاطر الوفاء المعجل لأن في حالة الوفاء المعجل بكامل الأقساط المستحقة على المدينين يتم توريد حصيلته فور التحصيل إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ ولا يتم منح المدين أي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كلياً أو جزئياً. الإ بعد الحصول على الموافقة المسبقة من جماعة حملة السندات و شركة التصنيف الإئتماني و الهيئة العامة للرقابة المالية.



شركة التوريق
مراقبي حسابات شركة التوريق
صفحة ١٢ من ٢٤

شركة التوريق
مراقبي حسابات شركة التوريق
صفحة ١٢ من ٢٤

(٢) لم يتم احتساب مخاطر تعثر أو عدم سداد وذلك وفقاً للآتي:

أ. أصدر المحيل خطاب يتعهد بموجبه بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، و تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص في الأول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فيقوم المحصل بالسداد وفقاً لهذا التعهد في يوم ١٠ يناير من كل عام.

ب. يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لسداد العائد والمصروفات و/أو مجابهة أي عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢ ويشار إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي"، وتقوم شركة التعمير للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الإكتتاب لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح بنك مصر بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون 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. من المتفق أنه يحق للمحيل إيداع مبالغ نقدية بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ - بخلاف تلك المبالغ المتحققة من التدفقات النقدية للمحفظة - على أن يتم تخفيض ما يعادل تلك المبالغ النقدية المودعة من خطاب الضمان المذكور عاليه، بشرط تحقق الآتي:

١- ألا يقل إجمالي المبالغ المودعة في كل مرة يطلب فيها المحيل تخفيض خطاب الضمان عن ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسون مليون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك طوال في الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢.

٢- ألا يؤثر ذلك على رصيد حساب الحصيلة في سداد قيمة الكوبون في تاريخ استحقاقه. على ان يتم التخفيض بعد موافقة أمين الحفظ وأخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتماني

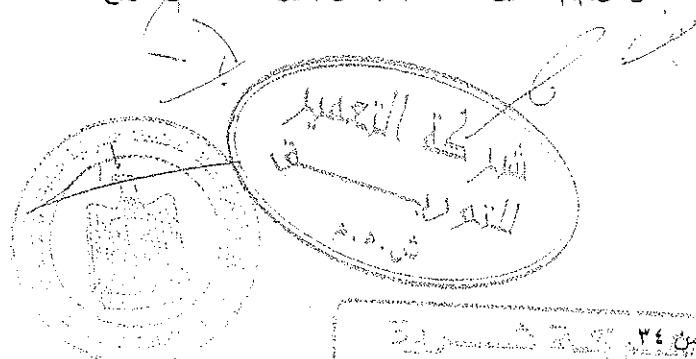
ج- في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد في أي وقت خلال عمر الإصدار لأي سبب، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفقاً لعقد أمين الحفظ المبرم (بعد استنفاد التحوظين المذكورين في البندين أ و ب أعلاه)، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الإلتزامات قبل ميعاد الإستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريق في موعد اقصاه ١٢ يناير من كل عام وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي، حيث يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار أمين الحفظ له.

(٣) تم احتساب العائد على حساب الحصيلة بناء على ١٢,١٤% سنوياً في خلال عمر الإصدار كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الاستثمار بالإضافة إلى مصاريق الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحالة وفي ضوء عائد الاستثمار المتوقع تحقيقه.

(٤) تم احتساب عائد الكوبون الأول بنسبة ١٢,٣٩% ويسدد في يوم ٣٠ يناير ٢٠٢٠، على أن يتم إعادة تسعير الإصدار في يوم ٣٠ يناير من كل عام (بعد سداد أول عائد) بناءً على آخر سعر لأذون الخزانة لـ ٣٦٤ أو ٣٥٧ يوم (بعد خصم الضرائب) مضافاً إليه ٢٥%.

(٥) تم احتساب العمولات والمصاريق المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.

(٦) من المتوقع أن تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات بدأ من يناير ٢٠٢٠ وتنتهي في يناير ٢٠٢٦ وفقاً للمتحصلات الفعلية لهيئة المجتمعات العمرانية. ويقوم المحصل بتحويل كامل التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب الحصيلة لدى بنك مصر ش.م.م - أمين الحفظ بداية من يناير ٢٠٢٠ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب (تاريخ غلق باب الإكتتاب)



سواء

صفحة ١٣ من ٣٤
التدقيق المحاسبي والإئتماني
الهيئة العامة للرقابة المالية ش.م.م

(٦) تصنيف الملاءة المالية لمحافظة التوريق

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحافظة توريق بقيمة إجمالية تبلغ ١٣,٨٦٩,٥٥٠,٨٥٣ جنيه مصري فقط لاغير وقيمتها الحالية تبلغ ٥,٢٥٦,١٨٤,١١٣ جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار ، لعدد ٢ عقود، والمحالة قانوناً لشركة التعمير للتوريق ش.م.م. (الحوالة الثالثة) درجة "BBB-" وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحافظة المنشئة من قِبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود البيع. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحافظة وهيكلها والتدفقات المالية المتوقعة، مُستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠١٩، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق .

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

(٧) المخاطر المرتبطة بمحفظه التوريق:

ان المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظه التوريق تتمثل في المخاطر التجارية ومخاطر الوفاء المعجل ومخاطر التحصيل وذلك على النحو التالي:

أولاً: المخاطر التجارية

تتأثر اسعار العقارات تأثراً طردياً بأسعار مواد البناء والتشييد وقيمة الاراضي وهو ما قد يؤثر على مقدرة المطور العقاري لتسويق وبيع وحدات المشروعات التي ستقام على قطع الاراضي محل محفظه التوريق وهو ما سيؤثر بدوره على قدرة المطور العقاري على سداد الاقساط المستحقة للمحيل (الحقوق المالية الآجلة) محل عملية التوريق، الا أن المحيل بصفته هيئة عامة ذات سلطات وصلاحيات كفلها القانون وكذلك بموجب العقود الموكونة للمحفظه كسحب الارض أو الغاء التراخيص الصادرة (بشرط التزام المحيل بكافة التزاماته المنصوص عليها بتلك العقود) قادرة على مجابهة مخاطر اخلال المدينين واعادة بيع تلك الاراضي لصالح حملة السندات.

ثانياً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط

يتم مجابهة مخاطر حالات عدم سداد المدينين من خلال الآتي:

١. أصدر المحيل تعهداً، يتعهد بموجبه بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، و تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص في الاول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فيقوم المحصل بالسداد وفقاً لهذا التعهد في يوم ١٠ يناير من كل عام.
٢. يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لسداد العائد والمصروفات و/ أو مجابهة أي عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى (٣١ يناير ٢٠٢٢) ويشار الى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي"، وتقوم شركة التعمير للتوريق بصفقتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليوناً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الاكتتاب لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطابات ضمان تكفي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح بنك مصر بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليوناً 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.



٤٦١٦٠

Mish
سوا

صفحة ١٤ من ٢٤

محافظة التوريق
شركة التعمير للتوريق

شركة التعمير للتوريق
محافظة التوريق

من المتفق عليه أنه يحق للمحيل إيداع مبالغ نقدية بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ - بخلاف تلك المبالغ المتحققة من التدفقات النقدية للمحفظة - على أن يتم تخفيض ما يعادل تلك المبالغ النقدية المودعة من خطاب الضمان المذكور عالياً، بشرط تحقق الآتي:

أ. ألا يقل إجمالي المبالغ المودعة في كل مرة يطلب فيها المحيل تخفيض خطاب الضمان عن ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك طوال في الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢.

ب. ألا يؤثر ذلك على رصيد حساب الحصيلة في سداد قيمة الكوبون في تاريخ استحقاقه. على ان يتم التخفيض بعد موافقة أمين الحفظ واطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتماني.

٣. في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد في أي وقت خلال عمر الإصدار لأي سبب، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفقاً لعقد أمين الحفظ المبرم (بعد استنفاد التحوطين المذكورين في البندين ١ و ٢ أعلاه)، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف في موعد اقصاه ١٢ يناير من كل عام وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي، حيث يقوم البنك المركزي المصري بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار أمين الحفظ له.

ثالثاً: مخاطر الوفاء المعجل

قيام أي من المدينين بالوفاء المعجل للعقود محل محفظة التوريق يؤدي الي انخفاض مبلغ العائد المتوقع علي السندات (دون الاخلال بمعدل العائد الوارد بهذه المذكرة) وفي هذه الحالة يتم استخدام المبالغ المعجل سدادها لاستهلاك اصل السندات وذلك بسداد المبالغ المتحصلة من التوريق المعجل في حساب الحصيلة وعليه يستهلك اصل السند بمقدار مبالغ السداد المعجل.

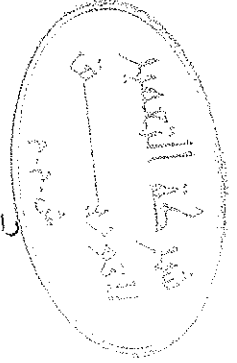
رابعاً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة:

(أ) مخاطر التحصيل

الهيئة القائمة بالتحصيل قد تواجه معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظة التوريق نتيجة لعدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالالتزامات بها مما قد يؤدي الي التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد الي حاملي السندات تقوم الشركة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:

١. المبالغ المحصلة من التنفيذ على الاراضي (بالبيع)، في حالة التوقف النهائي عن السداد.
٢. أصدر المحيل تعهداً، يتعهد بموجبه بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، و تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص في الاول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فيقوم المحصل بالسداد وفقاً لهذا التعهد في يوم ١٠ يناير من كل عام.

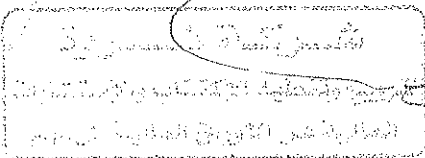
٣. يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لسداد العائد والمصرفيات و/ أو مجابهة أي عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب و حتى ٣١ يناير ٢٠٢٢ ويشار الي هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي"، وتقوم شركة التعمير للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الإكتتاب لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح بنك مصر بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون 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 يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد المستحق عن تلك الفترة.



٤٦١٦٠

M. Sh

م. ش. م. ش.



من المتفق عليه أنه يحق للمحيل إيداع مبالغ نقدية بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ - بخلاف تلك المبالغ المتحققة من التدفقات النقدية للمحفظة - على أن يتم تخفيض ما يعادل تلك المبالغ النقدية المودعة من خطاب الضمان المذكور عالياً، بشرط تحقق الآتي:

أ. الأقل إجمالي المبالغ المودعة في كل مرة يطلب فيها المحيل تخفيض خطاب الضمان عن ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ج.م.خ (فقط خمسون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك طوال في الفترة من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢.

ب. الا يؤثر ذلك على رصيد حساب الحصيلة في سداد قيمة الكوبون في تاريخ استحقاقه. على ان يتم التخفيض بعد موافقة أمين الحفظ وأخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتماني

٤. في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد في أي وقت خلال عمر الإصدار لأي سبب، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفقاً لعقد أمين الحفظ المبرم (بعد استنفاد التحوطين المذكورين في البندين ٢ و ٣ أعلاه)، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف في موعد اقصاه ١٢ يناير من كل عام وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري، حيث يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار أمين الحفظ له.

(ب) 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 الاصدار الثالث وهذا الخطأ الفني الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق لدى أمين الحفظ قد تم معالجته من خلال:

١) يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة لمحفظة الإصدار الثالث 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 التزاماته.

٢) يتعهد ويلتزم المحصل تعهد غير قابل للإلغاء أو للرجوع فيه بالآتي:

أ- بتحويل المتحصلات النقدية الناتجة عن عقد البيع المبرم مع شركة بالم هيلز والمسددة إلى المحصل نقداً أو بشيكات أو بموجب تحويلات بنكية فور التحصيل إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وذلك حتى نهاية عمر الإصدار.

ب- باصدار تعليمات مستديمه غير قابلة للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار إلى وكيل الحساب الوسيط (البنك التجاري الدولي - مصر) بتحويل المبالغ المستحقة لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الناتجة عن عقد شركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م فور استحقاقها وفقاً لعقد الحساب الوسيط إلى حساب الحصيلة المفتوح لدى أمين الحفظ بدلاً من توريدها إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تمثل حصة المحيل.

على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو حملة السندات مع إلزام المحصل بتقديم تعهدا يفيد هذا الالتزام إلى أمين الحفظ، وهو تعهد نهائي غير قابل للرجوع فيه.

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



٤٦١٦٠

M. S. H.

م. س. ح.

صفحة ١٦ من ٢٤

شخصية كاتبة المستند
التوقيع: [م. س. ح.]
الهيئة العامة للرقابة المالية

إشهاد المحصل - التوريق
التوقيع: [م. س. ح.]
الهيئة العامة للرقابة المالية

خامساً: مخاطر تغيير سعر العائد

يحتسب العائد السنوي بالنسبة للكوبون الأول بنسبة ١٢,٣٩% ويسدد في يوم ٣٠ يناير ٢٠٢٠، على أن يتم إعادة تسعير الإصدار في يوم ٣٠ يناير من كل عام (بعد سداد اول عائد) بناءً على آخر سعر لادون الخزانه لـ ٣٦٤ أو ٣٥٧ يوم (بعد خصم الضرائب) مضافاً إليه ٠,٢٥%.

وحيث ان العائد المحتسب على عقد البيع مع شركة بالم هيلز عائد متغير يتم احتسابه بناءً على سعر عائد المعلن من البنك المركزي المصري مضافاً اليه ٢% و ٠,٥% مصاريف تحصيل وقت استحقاق القسط وفقاً لعقد البيع مما يحد من مخاطر تغيير سعر العائد على السندات دون التغيير في التدفقات النقدية للمحفظة. أما فيما يخص عقد التطوير الخاص بمشروع O West مع شركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م هي مبالغ ثابتة لا تخضع لتغيير سعر العائد لذا فإنه في حالة ارتفاع اسعار اذون الخزانه لـ ٣٦٤ أو ٣٥٧ يوم عن سعر عائد الايداع والاقراض لليلة واحدة (كوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري قد يؤثر على التدفقات النقدية للمحفظة بالسلب ولذلك تم مجابهة هذا الخطر بإصدار تعهد من هيئة المجتمعات العمرانية بسداد اى عجز في التدفقات النقدية قد ينشأ في المستقبل.

سادساً: مخاطر إعادة الجدولة

حيث أنه بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١ أصدر الهيئة خطاباً بالموافقة على إعادة جدولة القسط الثاني المستحق في ٢٠١٨/١١/١٤ الخاص بعقد البيع المبرم مع شركة بالم هيلز للتعمير ليكون على النحو التالي:

سداد ٢٥% من قيمة القسط محملاً بالأعباء المالية المعلنه من البنك المركزي من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد بالإضافة الى ٢% مضافاً اليه ٠,٥% مصاريف إدارية على أن يسدد بحد أقصى أسبوع من تاريخ الموافقة على الجدولة ويسدد الـ ٧٥% المتبقية من القسط الثاني على ثلاث دفعات سنوية محملة بالأعباء المالية من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد بالإضافة الى ٢,٥% مصاريف إدارة على أن يتم سداد أول دفعة مع استحقاق القسط الثالث في ٢٠١٩/١١/١٤ والدفعة الثانية مع استحقاق القسط الرابع المستحق في ٢٠٢٠/١١/١٤ والدفعة الثالثة مع استحقاق القسط الخامس في ٢٠٢١/١١/١٤.

وبتاريخ ٢٠١٩/١٠/٩ أصدرت الهيئة خطاباً (الى من يهيمه الامر) يفيد أن إعادة الجدولة لشركة بالم هيلز بخصوص عقد بيع الأرض تمت على أساس أن سعر العائد المعلن من البنك المركزي في تاريخ الاستحقاق بالإضافة الى ٢% مضافاً اليه ٠,٥% مصاريف إدارية وأن العميل سيسدد متوسط القسط وارفق جدولة وأن جدولة لشركة بالم هيلز للتعمير طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٢٨ بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦ والمعدل بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٢٩ والذي يفيد أن القيمة الاجمالية لمساحة الأرض محل عقد البيع هي ٢٠,٢٧,٨٥٧,٨٥٠ جنيه مصري مسدد منها ٨١٧,١٩٥,٤٥١ جنيه مصري على أن يستحق القسط في يوم ١٤ نوفمبر من كل عام بدأ من ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ ولمدة سبع سنوات ويستحق اخر قسط في ١٤ نوفمبر ٢٠٢٧.

ومن المتوقع حدوث إعادة جدولة مع أيا من المدينين كما سبق الإشارة اليه بعالية بعقد بيع الارض لإنشاء مشروع كراون بالإضافة الى أن عقد التطوير المبرم مع شركتي شركة أوراسكوم العقارية ش.م.م وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م هو عقد حديث ولا يمكن التوقع بمدى انتظام الشركتين المطورتين بجداول السداد.

كما نص كل من عقد البيع وكذلك عقد التطوير على التزامات يجب ان يقوم بها المحيل وفي حالة عدم التزام المحيل بتلك الالتزامات فإنه من المتوقع ان يؤثر ذلك على التزام المدينين بسداد الاقساط المستحقة عليهم في تاريخ الاستحقاق.

يتم مجابهة هذه المخاطر من خلال الاتي:

١. أصدر المحيل تعهداً، يتعهد بموجبه بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، و تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص في الاول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فيقوم المحصل بالسداد وفقاً لهذا التعهد في يوم ١٠ يناير من كل عام.



٤٦١٦٠
م.م.م
م.م.م

٢. يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لسداد العائد والمصروفات و/ أو مجابهة أى عجز قد يحدث فى التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢ ويشار الى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي"، وتقوم شركة التعمير للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخضم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون 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 بنك مصر بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون 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.

من المتفق عليه أنه يحق للمحيل إيداع مبالغ نقدية بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ - بخلاف تلك المبالغ المتحققة من التدفقات النقدية للمحفظة - على أن يتم تخفيض ما يعادل تلك المبالغ النقدية المودعة من خطاب الضمان المذكور عاليه، بشرط تحقق الآتي:

أ. ألا يقل إجمالي المبالغ المودعة في كل مرة يطلب فيها المحيل تخفيض خطاب الضمان عن ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسون مليون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك طوال في الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢.

ب. ألا يؤثر ذلك على رصيد حساب الحصيلة في سداد قيمة الكوبون في تاريخ استحقاقه. على أن يتم التخفيض بعد موافقة أمين الحفظ وأخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتماني

٣. في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد في أي وقت خلال عمر الإصدار لأي سبب، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفقاً لعقد أمين الحفظ المبرم (بعد استنفاد التحوطين المذكورين في البندين ١ و ٢ أعلاه)، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاري في موعد اقصاه ١٢ يناير من كل عام وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي، حيث يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار أمين الحفظ له.

٣- العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق ومواعيد خصمها

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة فهناك عمولات ومصاريف تبلغ ١٣٨,٨٧٧,٥٤٠ جنيهاً مصرياً (فقط أربعة وخمسون مليون وثمانمائة وسبعة وسبعون ألف ومائة وثمانية وثلاثون جنيهاً مصرياً)، والوارد تفصيلها بالملحق رقم (١) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والنائشة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار.

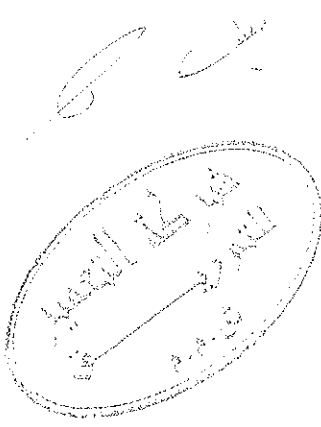
١. أتعاب أمين الحفظ.
٢. مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالجدول الرسمية للبورصة المصرية.
٣. أتعاب شركة التصنيف الإئتماني السنوية خلال أجل السند.
٤. أتعاب المحصل.
٥. رسوم تسجيل السندات بشركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي و التجديد السنوي.
٦. أتعاب إدارية لشركة التعمير للتوريق.
٧. مصاريف الإعلانات.
٨. أتعاب مديري الإصدار ومروحي وضامى تغطية الإكتتاب.
٩. أتعاب مراقب حسابات الإصدار.
١٠. أتعاب المستشار القانوني.
١١. رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.

هذا وقد إصدار المحيل بتوريد مبلغ ١٥ مليون جنيهاً مصرياً (فقط خمسة عشر مليون جنيهاً مصرياً لا غير) الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ في اليوم التالي للتوقيع على عقد أمين الحفظ هذا وذلك لسداد المصروفات والعمولات الواجب سدادها فور غلق باب الإكتتاب والتالي بيانها في الملحق رقم ١ بعقد حفظ وإدارة أوراق ماليه، على أن تستحق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هذا المبلغ عند سداد كامل قيمة السندات من أصل وعائد.

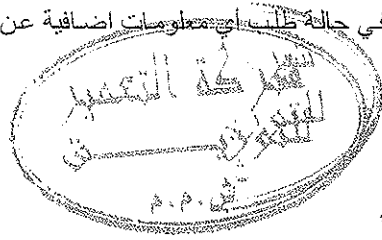
ويتضمن العقد المبرم بين أمين الحفظ وشركة التعمير للتوريق (ش.م.م) البيان التفصيلي لهذه المبالغ ومواعيد خصمها (والتي لا يتم تعديلها الا بموافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتماني) كما

سوراه

شركة التعمير للتوريق
مصرية من الامارات العربية المتحدة



يمكن الاطلاع على ذلك البيان التفصيلي لتلك المبالغ لدى شركة التعمير للتوريق في حالة طلب اي معلومات اضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيللة التوريق.



٤- مصادر سداد السندات:

- المتحصلات الفعلية من الحقوق المالية المحالة.
- خطاب التعهد بالسداد الصادر من المحيل. من اموال الشركة.
- حساب الإحتياطي و/أو خطاب ضمان صادر من بنك التعمير والاسكان لصالح بنك مصر سارى حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٢.
- حساب لدي البنك المركزي كضمان لتغطية أي عجز ناتج عن اخفاق المدينين عن دفع الاقساط.
- عائد الاستثمارات التي سيقوم بها امين الحفظ بناء على تعليمات شركة التوريق.

٥- أولويات استخدام المبالغ المحصلة

أولاً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

ثانياً: سداد عائد السندات.

ثالثاً: سداد أصل السندات في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لالية السداد المذكورة في البند رقم (١٨) من أحكام وشروط الإصدار في مذكرة المعلومات هذه.

رابعاً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيللة محفظة التوريق لدي أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً من أموال الي المحيل بعد استهلاك السندات من أصل وعائد بالكامل وسداد ايه مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الاصدار.

٦- التعزيز الائتماني

٦-١ تعزيز ائتماني داخلي نسبته ٣١,٤% من قيمة الاصدار محتسب على اساس ان القيمة الحالية للمحفظة تبلغ ١١٣,١٨٤,٢٥٦,٥ جنيه مصري (فقط خمسة مليار ومائتان وستة وخمسون مليون ومائة وأربعة وثمانون الف ومائة وثلاثة عشر جنيهاً مصرياً لا غير)، وذلك بعد الاخذ في الاعتبار تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيللة المحفظة والذي يمثل ضماناً اضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل.

٦-٢ تعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أصدرت الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعهداً مؤرخ في ١٧/١٠/٢٠١٩ غير قابل للألغاء بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، و تغطية رصيد حساب الحصيللة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص وذلك في الاول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فإن الالتزام الهينيه يكون في يوم ١٠ يناير من كل عام.

٦-٣ الحساب الاحتياطي أو خطاب ضمان:

يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لسداد العائد والمصروفات و/ أو مجابهه أي عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب و حتى ٣١ يناير ٢٠٢٢ ويشار الي هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي"، وتقوم شركة التعمير للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخضم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيللة السندات التوريق" فور غلق باب الاكتتاب لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح بنك مصر بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون 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.

من المتفق عليه أنه يحق للمحيل ايداع مبالغ نقدية بحساب الحصيللة لدى أمين الحفظ - بخلاف تلك المبالغ المتحققة من التدفقات النقدية للمحفظة - على أن يتم تخفيض ما يعادل تلك المبالغ النقدية المودعة من خطاب الضمان المذكور

عاليه، بشرط تحقق الاتي:

ألا يقل اجمالي المبالغ المودعة في كل مرة يطلب فيها المحيل تخفيض خطاب الضمان عن ٥٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم فقط خمسون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك طوال في الفترة من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢.

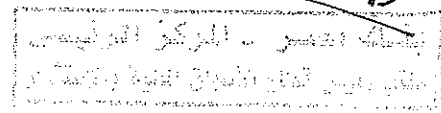
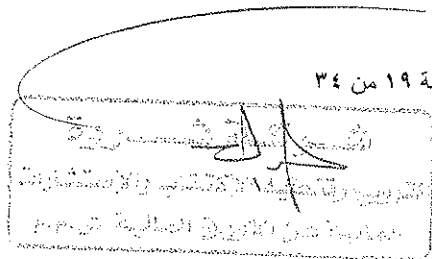
ب. الا يؤثر ذلك على رصيد حساب الحصيللة في سداد قيمة الكوبون في تاريخ استحقاقه. على ان يتم التخفيض بعد موافقة أمين الحفظ وأخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني



٤٦١٦٠

سواء

صفحة ١٩ من ٣٤



أحكام وشروط الإصدار

١. الشركة المصدرة

شركة التعمير للتوريق ش.م.م.

٢. الغرض من الإصدار

- إصدار سندات مقابل محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع بضماناتها المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تم حوالتها الي شركة التعمير بموجب عقد حوالة المؤرخ في ٢٨/١٠/٢٠١٩ والمنتشر ملخصه في هذه المذكرة ("عقد الحوالة").

- ~~عداد القروض المصري الممنوح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من بنك مصر وذلك بقيمة ٤ مليار جنيه مصري.~~

نوع الإصدار

سندات توريق (الإصدار الثالث) اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم قابلة للإستدعاء المعجل بدأ من يناير ٢٠٢١ الشهر الخامس عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٢) ولمدة حدتها الأقصى ٧٥ شهر تنتهي في يناير ٢٠٢٦ بقيمة اجمالية قدرها ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً (فقط أربعة مليار جنيه مصري) بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يصرف سنوياً يحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠ ، ويتم إستهلاك السندات بالكامل في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو قبل ذلك التاريخ ، ويتم السداد من أصل وعائد وفقاً لآلية السداد التالية:

أولاً: سداد العائد

يحتسب العائد السنوي بالنسبة للكوبون الأول بنسبة ١٢,٣٩% ويسدد في يوم ٣٠ يناير ٢٠٢٠ ، على ان يتم إعادة تسعير الإصدار في يوم ٣٠ يناير من كل عام بناءً على آخر سعر لاذون الخزانة ل ٣٦٤ أو ٣٥٧ (بعد خصم الضرائب) يوم مضافاً إليها ٠.٢٥% .

ثانياً: إستهلاك الاصل

يتم إستهلاك كامل أصل السندات في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو يتم الإستهلاك قبل ذلك جزئياً في ٣٠ يناير من كل عام بشرط أن يسمح الرصيد المتاح بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بتغطية العائد المستحق الذي سيتم سداده في ذلك التاريخ بالإضافة إلى تغطية العائد المحتسب للعام التالي .

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذات الخبرة والملاءة المالية في مجال الاوراق المالية.

٤. قيمة الإصدار

بمبلغ ٤ مليار جنيهاً مصرياً. (فقط أربعة مليار جنيهاً مصرياً لا غير)

٥. الإكتتاب في السندات

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذات الخبرة والملاءة والمالية في مجال الاوراق المالية.

٦. عدد السندات

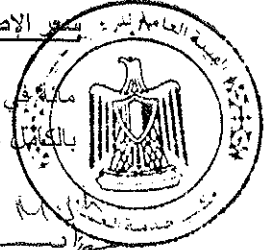
اجمالي عدد السندات المصدرة يبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سند (فقط أربعون مليون سند لا غير)

٧. القيمة الاسمية للسند

بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب

سعر الإصدار

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



صفحة ٢١ من ٢٤
تحت إشراف هيئة الإكتتاب والتداول
بموجب قرار من مجلس إدارة هيئة الإكتتاب والتداول
تاريخ: ٢٠٢٠/١٠/٢٨

بموجب قرار من مجلس إدارة هيئة الإكتتاب والتداول
تاريخ: ٢٠٢٠/١٠/٢٨

٤٦١٦٠

٩. مصاريف الإصدار

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

١٠. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب

١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يضاف إليها خمسة قروش مصاريف الإصدار يقوم المكتتب بسداها.

١١. كيفية استخدام حصيلة الإكتتاب في السندات

في اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناء علي تعليمات شركة التعمير للتوريق ش.م.م بالإفراج عن حصيلة الإكتتاب وسداد مقابل محفظة التوريق للمحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) وذلك بعد خصم مبلغ حساب الإحتياطي مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيهاً مصرياً لا غير) في حالة عدم تقديم خطاب ضمان بنكي بذات المبلغ وفقاً لعقد حوالة المؤرخ ٢٨/١٠/٢٠١٩. والذي يحق للمحيل تخفيضه وفقاً للالية المذكورة بالفقرة (٢) من المادة (٧) من عقد الحوالة.

١٢. الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب الخاص

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

١٣. سداد العائد

يحتسب العائد السنوي بالنسبة للكوبون الأول بنسبة ١٢,٣٩% ويسدد في يوم ٣٠ يناير ٢٠٢٠ ، على ان يتم إعادة تسعير الإصدار في يوم ٣٠ يناير من كل عام بناءً على آخر سعر لادون الخزانة لـ ٣٦٤ أو ٣٥٧ يوم "بعد الضريبة" مضافاً إليها ٠,٢٥%.

١٤. فترة العائد ومواعيد سداده

يحتسب العائد سنوياً حيث يستحق ويصرف الكوبون في ٣٠ يناير من كل عام وينطبق ذلك علي الكوبون الاول الذي يحتسب بدء من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

١٥. مكان سداد الكوبونات

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر المقاصة والابداع والفيد المركزي.

أسلوب احتساب العائد

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

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

٣٦٥ يوم



١٠٠٥

٦٦٦

بمكتب مدير عام شركة التعمير للتوريق
مكتب مدير عام شركة التعمير للتوريق



شركة التعمير للتوريق
مكتب مدير عام شركة التعمير للتوريق
صفحة ٢٢ من ٢٤

شركة التعمير للتوريق
ش.م.م

١٧. السداد / الاستهلاك
يعد الجدول التالي جدولاً استرشادياً للأستهلاكات المتوقعة للإصدار

بالجنيه مصري			تاريخ الأقساط
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي خلال عمر الإصدار للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك للسند الواحد (بعد التقريب)	
100	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢١
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٢
83.17	16.83	16.83	يناير ٢٠٢٣
48.42	51.58	34.75	يناير ٢٠٢٤
0.00	100.00	48.42	يناير ٢٠٢٥
0.00	100.00	0.00	يناير ٢٠٢٦
		١٠٠%	الإجمالي

١٨. استهلاك السندات

يتم استهلاك كامل أصل السندات في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو يتم الإستهلاك قبل ذلك جزئياً في ٣٠ يناير من كل عام بشرط أن يسمح الرصيد المتاح بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بتغطية العائد المستحق الذي سيتم سداده في ذلك التاريخ بالإضافة إلى تغطية العائد المحتسب للعام التالي.

١٩. تواريخ استهلاك السندات

تستهلك السندات في يوم ٣٠ يناير من كل عام 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.

٢٠. حق الشركة في السداد المعجل قبل تاريخ الاستحقاق النهائي

أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد السندات القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ استحقاق الكوبون رقم (٢) بدءاً من الشهر ١٥ للإصدار.

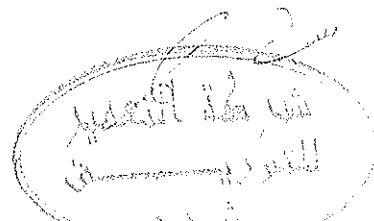
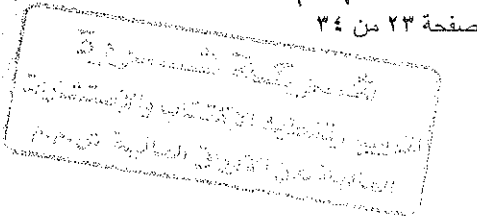
في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها في السداد المعجل للسندات فإنه يجب وأن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئه العامة للرقابة المالية رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٨ قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك لتاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

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 الاكتتاب وإسترداد القيمة المكتتب فيها

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



١٠٠
١٠٠
١٠٠

٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها شركة التعمير للتوريق ش.م.م المصدرة بمراعاة الحد الأدنى للاكتتاب

٢٣. إصدار خطابات التخصيص

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

٢٤. جماعات حملة السندات

تتكون من حملة سندات الإصدار يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى إنتهائه، كما يجب على حملة السندات تقديم إقرار عند الاكتتاب يرفق بسند الاكتتاب يفيد بالرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام الى جماعة حملة سندات يقدم إلى البنك منلقي الاكتتاب ويلتزم البنك منلقي الاكتتاب بإرسال صورة ذلك الإقرار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وصورة إلى شركة التوريق .

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

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

في حالة عدم حصول حملة السندات بنهاية مدة الإصدار على أصل ونسبة العائد بهذه المذكرة يدعو حملة السندات لعقد اجتماع لحملة السندات بصفقتهم ملاك المحفظة لإتخاذ الإجراء المناسب الذي يحافظ على حقوقهم.

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

التسجيل في الحفظ المركزي

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الإكتتاب وسوف يتم الإشارة إلى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة من قبل أو قد تصدرها الشركة في المستقبل، وتتمثل هذه الإشارة الى القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ إستحقاق كما يلي:-

الإصدار الثالث لشركة التعمير للتوريق بمبلغ ٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم آخر إستحقاق ٢٠٢٦/٠١/٣٠.



صفحة ٤ من ٣٤
شركة التعمير للتوريق
العامرة من التوريق العامة ش.م.م

شركة التعمير للتوريق
العامرة من التوريق العامة ش.م.م



٢٦. القيد بالبورصة المصرية

تتم إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية خلال مدة ٣ أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب. ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية. وسوف يتم الإشارة 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 إستحقاق كما يلي:

الإصدار الثالث بمبلغ لشركة التعمير للتوريق ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم آخر إستحقاق ٢٠٢٦/٠١/٣٠.

٢٧. تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب

يبدأ الاكتتاب في يوم العمل التالي لتاريخ موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ولمدة ٧ أيام عمل مصرفي، وتجدر الإشارة إلي انه في حاله تغطية الاكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الاكتتاب قبل انتهاء أيام عمل السبع المصرفية المذكورة مع أخذ بالاعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب في يومي عمل مصرفي.

٢٨. البنك متلقى الاكتتاب

بنك مصر من خلال فرعه التالي:

م	الفرع	العنوان
	بنك مصر - فرع القاهرة	١٥١ شارع محمد فريد - القاهرة

٢٩. تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

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

- أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية حوالة سحفلة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.
- أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.
- 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.
- أن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للخير.
- 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 بوقف نشاط الشركة.
- 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 لإبداء الرأي.
- الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها وموافاه الهيئة العامة للرقابة المالية بالنماذج والتقارير الدورية المطلوبة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية.
- 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.



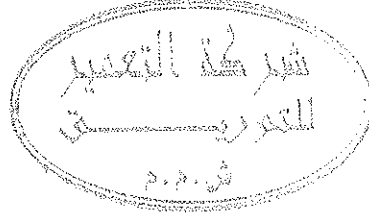
٤٦١

ي. ان تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقا للغرض من الاصدار الموضح بالبندين ٢ و ١١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الاصدار). والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.

ك. الا تقوم بتوزيع أية أرباح قد تنشأ من محافظ التوريق القائمة إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الاخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن أى إيرادات أخرى للشركة
ل. لا يحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق الا بعد الحصول على موافقة حملة السندات واتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية والحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في الحالات المقررة قانوناً ووفقاً لما ورد بتلك المذكرة والعقود المرتبطة بعملية التوريق.

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

ن. تتعهد الشركة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى وبإمسك دفاتر مستقلة بقيدها 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 في حسابات الشركة وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد خلال يوم عمل. ~~توريق مستحقات~~
س. تتعهد الشركة باخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك



٣٠. القوانين السارية

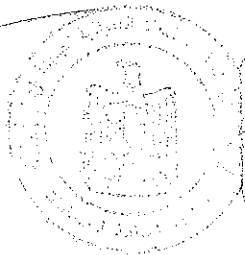
هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٣١. مديرا الاصدار والمرتب والمنسق العام

- تقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الإصدار بتوزيع وتشتارات المالية عن الأوراق المالية وبنك مصر بدور مديرا الإصدار



٤٦٦٦٠



شركة التعديل للتوريق
شؤون رقابية الاكساب والاهامات
المالية من الاوراق المالية في مصر





تقرير عن المعلومات المالية المستقبلية
لشركة / التعمير للتوريق (ش.م.م)

الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص في السندات التي ستصدرها الشركة (الإصدار الثالث)

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة شركة التعمير للتوريق (ش.م.م) أطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة أعلاه وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات ووجدناها صحيحة ومطابقة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحيتيها التنفيذيتين. كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة / التعمير للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار الثالث) وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية. وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة التعمير للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسؤولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق اسمية (الإصدار الثالث) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية (٤.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠) جنيه مصري (بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد)

سندات توريق (الإصدار الثالث) اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم قابلة للإستدعاء المعجل بدأ من يناير ٢٠٢١ الشهر الخامس عشر من الإصدار تاريخ إسحقاق الكوبون رقم ٢) ولمدة حدها الأقصى ٧٥ شهر (عمر محفظة التوريق) تنتهي في يناير ٢٠٢٦ بقيمة اجمالية قدرها ٤.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيهاً مصرياً (٤ مليار جنيه مصري) بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يصرف سنوياً يحسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠ ، ويتم استهلاك السندات بالكامل في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو قبل ذلك التاريخ ، ويتم السداد من أصل وعائد السند وفقاً لآلية السداد على النحو التالي:

إلى سداد العائد:
يحسب العائد السنوي بالنسبة للكوبون الأول بنسبة ١٢,٩% ويسدد في يوم ٣٠ يناير ٢٠٢٠ ، على أن يتم إعادة تسعير الإصدار في يوم ٣٠ يناير من كل عام بناءً على آخر سعر لإذون الخزنة لـ ٣٦٤ أو ٣٥٧ يوم (بعد خصم الضرائب) مضافاً إليها ٢٥%.

تاريخ استهلاك الأصل:
يتم استهلاك كامل أصل السندات في ٣٠ يناير ٢٠٢٦ أو يتم الاستهلاك قبل ذلك جزئياً في ٣٠ يناير من كل عام بشرط أن يسدح الرصيد المتاح بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بتغطية العائد المستحق الذي سيتم سداده في ذلك التاريخ بالإضافة إلى تغطية العائد المحسوب للعام التالي.

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

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات من قبل إدارة الشركة المصدرة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الافتراضات، وبناءً على ذلك فإن هذه المعلومات المالية المستقبلية قد لا تكون مناسبة للاستخدام في أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريق وحيث أن هذا التقرير للاستخدام الخاص فإنه غير مسموح بتوزيع هذا التقرير على أية أطراف بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية.

وبناءً على اختبارنا للدالة المؤيدة للافتراضات، لم يتم إلى عنما ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، كما أنه من رأينا أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

ونجدد 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.

الإصدار في: ٢٨ أكتوبر ٢٠١٩



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

س. م. م رقم ١٢١٤٧
سجل مراقبي الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١٣

Hazem Abdeltawab

بريد الكتروني: contact@hatawab.com
موقع الكتروني: www.hatawab.com

العنوان: برج القانونيون - كورنيش النيل - بجوار
مستشفى النيل بداروي - المعادي

ت/ف: +٢٠٢ ٢٥٢ ٤٢ ٧٧٤
م: +٢٠١٠٠ ٤١٨ ٩٥٤٥

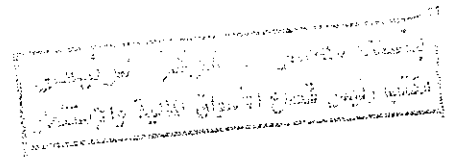
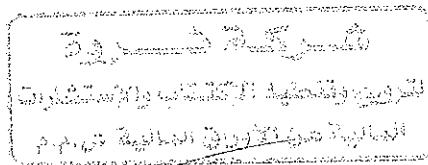
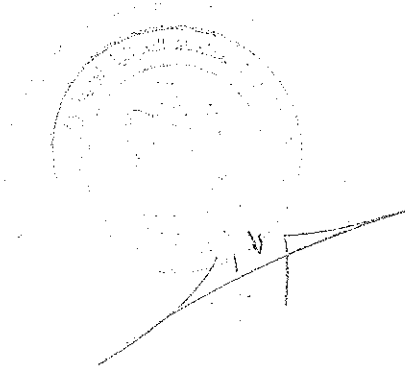
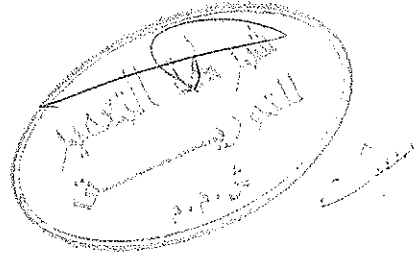
سياسات أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكورة لأحكام القانونين ٥٩ لسنة ١٩٥٩ و١٥٩ لسنة ١٩٩٢ ولانحنيهما التنفيذيين.



عضو مجلس الإدارة

٤٦١٦٩



سابعاً: تقرير المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء على الدين (مكتب العربية للاستشارات القانونية) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار الثالث شركة التعمير للتوريق ش.م.م. لسندات توريق (الإصدار الثالث) وبعد اطلاعنا على المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (المخيل) إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م. (المحال اليه) والمتمثلة في عقد بيع ابتدائي لقطعة أرض بمساحة ١٩٠,٦٥ فدان لشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مؤرخ في ٢٠١٧/٧/١١ وكذلك عقد تخصيص بنظام المشاركة لقطعة أرض بمساحة ألف فدان بمدينة السادس من أكتوبر لإقامة مشروع عمراي متكامل بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ مع شركة أوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م. وشركة أوراسكوم العقارية ش.م.م، هي ملكية خالصة للمخيل وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الإصدار الثالث ووفقاً للمستندات المقدمة لنا من المخيل فإنه لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المخيل لهذه الحقوق والضمانات المحالة وحقه في التصرف فيها، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة التعمير للتوريق ش.م.م. والمخيل المؤرخ ٢٠١٩/١٠/٢٨ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولأنحته 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 والاستشارات المالية عن الأوراق المالية ش.م.م. وبنك مصر بدور مديرا الإصدار ومروجاً وضامناً تغطية الاكتتاب بالكامل كما يكون بنك مصر هو المسئول عن عملية الإصدار وتلقي الاكتتاب. ونقر بأن كافة العقود والإجراءات وبنود مذكرة المعلومات متفقة مع أحكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالوقائع المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة.

وتتعهد بأن نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومديرا 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.

Arab Legal Consultants

القاهرة في: ٢٩/١٠/٢٠١٩



ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) في ٢٨/١٠/٢٠١٩

٢. أطراف العقد هم:

(أ) طرف أول يشار إليه بـ "المحيل"

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

(ب) وطرف ثان يشار إليه بـ "بالمحال إليه"

وهو شركة التعمير للتوريق ش.م.م. مؤسسة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ومقيدته بالسجل تجاري جنوب القاهرة برقم ٥٨٧٢٣ صادر بتاريخ ٢٥/٣/٢٠٠٩ ومجدد بتاريخ ١٩/٦/٢٠١٩ والكائن ومقرها في عمارات ٢٣ يوليو - ميدان العباسية - القاهرة، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ احمد سعيد علي بصفته عضو مجلس الإدارة- بموجب التفويض الصادر له من رئيس مجلس الإدارة.

٣. اتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلي المحال اليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) يمتلكها المحيل قبل المدينين بموجب عقد البيع (بالم هيلز للتعمير) وعقد التطوير بالمشاركة (شركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م. وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م) على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") - الإصدار الثالث - التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق وفقاً لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقرها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الا 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 مضمونة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقد البيع (بالم هيلز للتعمير) وعقد التطوير بالمشاركة (شركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م. وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م) والتي تعد الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن عقد الحساب الوسيط بالنسبة لعقد التطوير بالمشاركة.

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ٢٨/١٠/٢٠١٩ والبالغ ٤ مليار جنيهاً مصرياً الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة (بعد خصم المبلغ المشار اليه في البند ٦ ادناه وكذلك العمولات والمصاريف المذكورة في مذكرة معلومات الإصدار الثالث) ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

٦. اتفق الطرفان على أن يقوم المحال إليه نيابة عن المحيل بخصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيه مصري) من مقابل الحوالة لتمويل الحساب الاحتياطي، ليتم إيداعه لدى أمين الحفظ كمبلغ احتياطي نقدي لسداد العائد والمصروفات و/أو مجابهة أى عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢ وسوف يتخذ كل ما يلزم نحو إتمام هذا الخصم قبل حصول المحيل على مقابل الحوالة وذلك لحين قيام المحيل بتقديم خطاب ضمان بنكي مقبول لأمين الحفظ لصالح بنك مصر بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير) المذكور اعلاه من حصيلة السندات (مقابل الحوالة) على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة والعائد خلال تلك الفترة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان.

من المتفق عليه أنه يحق للمحيل إيداع مبالغ نقدية بحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ - بخلاف تلك المبالغ المتحققة من التدفقات النقدية للمحفظة - على أن يتم تخفيض ما يعادل تلك المبالغ النقدية المودعة من خطاب الضمان المذكور عاليه، بشرط تحقق الآتي:

أ. ألا يقل إجمالي المبالغ المودعة في كل مرة يطلب فيها المحيل تخفيض خطاب الضمان عن ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط: خمسون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك طوال في الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣١ يناير ٢٠٢٢

صفحة ٣١ من ٣٤

١٧١٤١

مستند مقصور - المركز الأول لبيعت
مستند غير قابل للتداول كاتبة وإمضاء

ب. الا يؤثر ذلك على رصيد حساب الحصيلة في سداد قيمة الكوبون في تاريخ استحقاقه.

على ان يتم التخفيض بعد موافقة أمين الحفظ وأخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني

تعهد المحيل بالآتي:

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

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

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

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

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

٦. لأنه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية الأراضي محل محفظة التوريق أو على حقوق حملة سندات التوريق الإصدار الثالث.

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

٨. أنه لا يلزم إخطار المدينين بهذا العقد وذلك لقيام الطرف الأول بمهام التحصيل بموجب عقد تحصيل تم إبرامه بين المحيل وبين المحال إليه، وفي حالة التعاقد مع طرف آخر للقيام بالتحصيل يلتزم الطرف الأول بإخطار المدينين بكتاب مسجل بعلم 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 الائتماني.

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

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

١١. أنه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فان الملكية لا تنتقل للمدينين الا بعد سداد كامل الثمن ووجود حظر بيع بها لصالح المحيل.

١٢. تم تسليم الأراضي محل عقد التطوير بنظام المشاركة وكذلك عقد البيع للمدينين المعنيين في تاريخ سابق على تاريخ توقيع هذا العقد.

١٣. أن يسلم الى المحال اليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة العقود والمستندات المثبتة للحقوق (والمتضمنة القرارات الوزارية الخاصة بتخصيص الأراضي) والضمانات محل محفظة التوريق وكذلك الضمانات التالي بيانها:

بتعميد وبلتزم المحيل تعهد غير قابل للإلغاء أو للرجوع باصدار تعليمات مستدبمه غير قابلة للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار الى وكيل الحساب الوسيط (البنك التجاري الدولي - مصر) بتحويل المبالغ المستحقة لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الناتجة عن عقد شركتي أوراسكوم العقارية ش.م.م وأوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م فور إستحقاقها وفقاً لعقد الحساب الوسيط الى حساب الحصيلة المفتوح لدى أمين الحفظ بدلاً من توريدها الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تمثل حصة المحيل.



صفحة ٣٢ من ٣٤
شركة التعمير
التوريق
مصر ش.م.م

١٨٥٦
سواء

٤٦٦٦٠

على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو حملة السندات مع إلزام المحيل بتقديم تعهداً يفيد هذا الإلتزام إلى أمين الحفظ، وهو تعهد نهائي غير قابل للرجوع فيه.

ب. أصل التعهد الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية بالسداد والمؤرخ في ٢٠١٩/١٠/١٧ والذي تعهدت بموجبه بسداد أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، و تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات من ماله الخاص وذلك في الاول من شهر يناير وذلك خلال الأعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ أما بدءاً من العام ٢٠٢٣ فإن التزام الهيئة يكون في يوم ١٠ يناير من كل عام.

د- أصل خطاب ضمان بنكي نهائي مقبول لأمين الحفظ غير قابل للإلغاء (فور إصداره) بمبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيهاً مصرياً لا غير) الصادر من بنك التعمير والإسكان لصالح بنك مصر بصفته أمين الحفظ لتمويل حساب الاحتياطي (والذي يحق للمحيل تخفيضه وفقاً للالية المذكورة بالفقرة (٢) من المادة (٧) من عقد الحوالة) أو إيداع مبلغ ٧٠٠ مليون جم (فقط سبعمائة مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير) أي حساب الاحتياطي خصماً من مقابل الحوالة أو خطاب من هيئة المجتمعات العمرانية لأمين الحفظ بالتصريح له بخصم المبلغ من حصيلة السندات، وذلك لضمان هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص عدم سداد قيمة مستحقات حملة السندات من عائد ومصرفات و/ أو مجابهة أي عجز قد يحدث في التدفقات النقدية خلال الفترة من تاريخ غلق باب الإكتتاب و حتى ٣١ يناير ٢٠٢٢

ذ- صورة ضوئية من خطاب السيد وزير المالية المؤرخ في ٢٠١٩/١/٣١ والذي صرحت بموجبه وزارة المالية للبنك المركزي المصري بالخصم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تواريخ الاستحقاق بقيمة سندات التوريق وعاندها، وفي حالة عدم سماح رصيد حساب الهيئة بالخصم عليه في تواريخ الاستحقاق فقد صرحت وزارة المالية للبنك المركزي المصري بالخصم بقيمة هذه الإلتزامات في تواريخ الاستحقاق على حساب وزارة المالية (حساب الضمان) على أن يقوم البنك المركزي بالرجوع على حسابات الهيئة حيثما سمحت أرصدة الهيئة بذلك وذلك بموجب ترخيص الخصم الصادر منها في هذا الشأن، وكذلك شهادة صادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٧ بـسريان ضمانات وزارة المالية المشار إليها عليه.

١٤. يتعهد المحيل تعهداً نهائياً غير قابل للرجوع فيه باستمرار تنفيذ كافة التزاماته بعدد التطوير بنظام المشاركة وذلك لضمان استمرار قيام المدينين بسداد المستحقات المالية محل محفظة التوريق.

١٥. يتعهد المحيل تعهداً نهائياً غير قابل للرجوع فيه بعدم القيام، وبأي شكل من الأشكال (دون الحصول الموافقة الكتابية المسبقة من جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية) بما يلي:

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

ب. تعديل قيمة أو تواريخ أو عدد الإقساط المستحقة على المدينين.

ج. منح المدينين أي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً أو جزئياً.

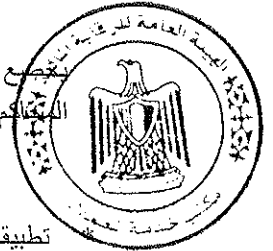
يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً لقوانين جمهورية مصر العربية وفي حالة حدوث أي نزاع بشأنه يتم تسويته عن طريق المحاكم المصرية المختصة.

تطبيقاً لأحكام الفصل الثالث الباب الأول قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإصدار الثالث منقولة تماماً عن المحافظ محل الإصدارات الأول و الثاني ويتمثل ذلك في عدة صور هي:

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



صفحة ٣٣ من ٣٤



٤٦١٦

