

مذكرة المعلومات الخاصة بالطرح الخاص

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

شركة التعمير للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

بضمان وزارة المالية

(الإصدار الثاني)

بمبلغ (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري

الشريحة الأولى (أ) بمبلغ (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وآخر تاريخ إستحقاق بعد (٦) أشهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وآخر تاريخ إستحقاق بعد (٩) أشهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ (١٣٢,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وآخر تاريخ إستحقاق بعد (١٢) شهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

الشريحة الرابعة (د) بمبلغ (٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وآخر تاريخ إستحقاق بعد (٣٦) شهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

الشريحة الخامسة (هـ) بمبلغ (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وآخر تاريخ إستحقاق بعد (٦٠) شهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات

توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة حدها الأقصى ٦

اشهر بقيمة إجمالية قدرها (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مائة وعشرون مليون جنيه مصري) بقيمة

اسمية بلات (١٠٠ ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي ثابت يبلغ (١٤,٢٢%)

ويحصل بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من

المجموعة المالية
الترويج وتغطية الإكتتاب ش.م.م

حاشية قانون
الإدارة
البنك
ش.م.م

البنك العربي الإفريقي الدولي
البنك التجاري الدولي
COMMERICAL INTERNATIONAL
BANK (EGYPT) S.A.

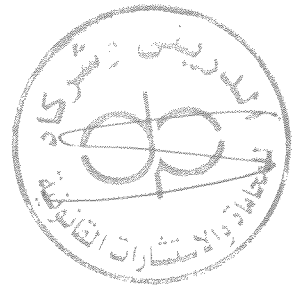
البنك العربي الإفريقي الدولي
قطاع الشركات والمؤسسات الدولية
CIBD4001
arab african international bank

شركة التعمير للتوريق
ش.م.م

المشاورين
التسويق
المالية
ش.م.م

شركة التعمير للتوريق
ش.م.م

شركة التعمير للتوريق
ش.م.م

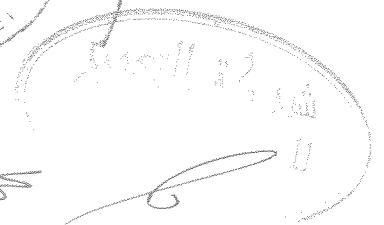
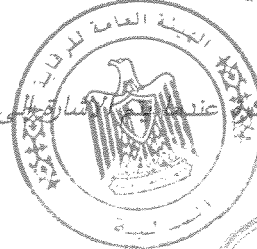
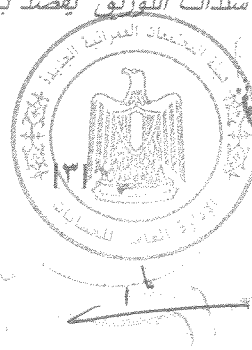


الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٣٦ شهر) من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (ثلاثة مليار وثلاثون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٦٠% علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٦٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (د) ربع سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

• سندات الشريحة الخامسة (هـ) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٦٠ شهر) من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (اثنان مليار وخمسمائة ثمان وتسعون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٨٠% علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٨٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (هـ) ربع سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

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

وفي هذه المنصة عند مشاركتي "سندات التوريق" يقصد بها سندات التوريق الإصدار الثاني.





محلل المحفظة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



المحال اليه



المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار

المجموعة المالية هيرميس

البنك العربي الافريقي الدولي

البنك التجاري الدولي - مصر

البنك الأهلي المصري

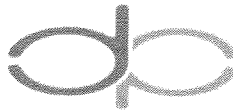


متلقي الإكتتاب

البنك التجاري الدولي

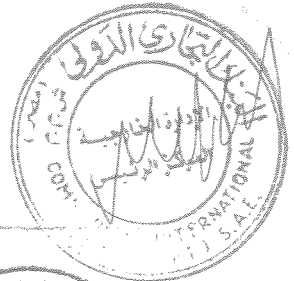
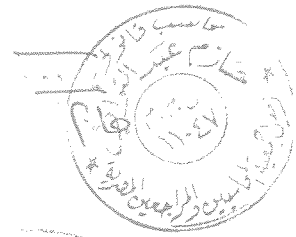


المستشار القانوني لعملية التوزيع

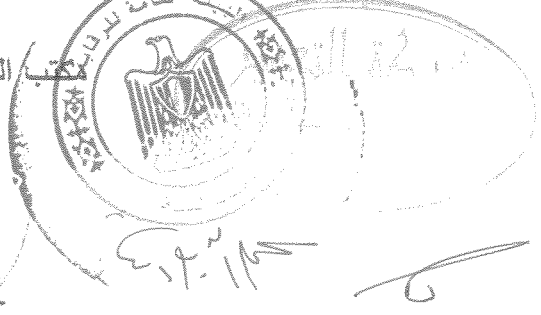
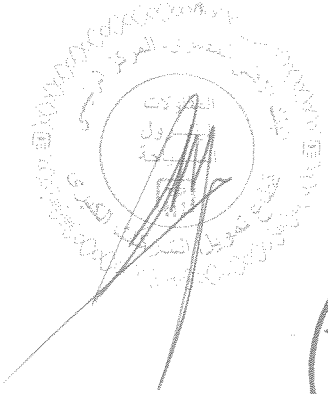


الدريني وشركاه
للمحاسبة والاستشارات القانونية

مكتب الدريني وشركاه للمحاهة والاستشارات القانونية



المجموعة المالية - هيرميس
مقرود وتنظيم الإكتتاب من م.م.



٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات:

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

تليفون: ٠٢-٢٤٨٧٢٣٣١ / ٠٢-٣٣٣٦٤٤٩٦ / ٠٢-٣٣٣٦٤٦٣١

٧. مسئول علاقات المستثمرين:

الأستاذ/ محمد محمود أبو رية

عنوان: ٢٦ شارع الكروم، الدور ١٨، المهندسين، الجيزة.

تليفون: ٠٢-٣٣٣٦٤٦٣١

بريد الإلكتروني: M.Aburah@Taamir-Sec.com

٨. رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:

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

توريق "إصدار الثاني" بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٦٥) لسنة ٢٠١٩ الصادر

بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٣٠.

رأس المال المصدر والمدفوع:

(٥,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط خمسة ملايين جنية مصري لا غير).

٩. عدد وأنواع الأسهم المصدرة:

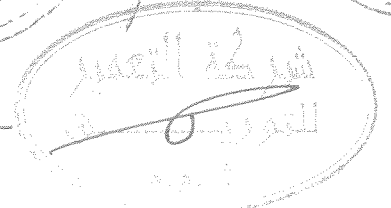
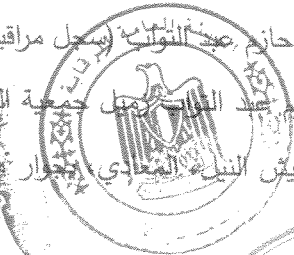
(٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ جنية مصري للسهم الواحد.

١٠. مراقبا حسابات شركة التعمير للتوريق:

السيد الأستاذ/ حازم عبد التوابه (سجل مراقبي الحسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٣٣) مراقب الحسابات

من مكتب حازم عبد التوابه محل جمعية المحاسبين والمراجعة المصرية س.م.م رقم ١١٠٤٧، والكائن في برج

القانونيين، كرنيس النيل المعادي، الجوار بمستشفى النيل الدراوي - القاهرة والجهاز المركزي للحسابات



لقد تم تسجيل ونظمية الاكتابات من قبل
الجمعية المصرية للمحاسبين والمراجعين



١١. المستثمر القانوني:

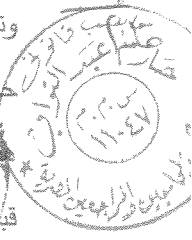
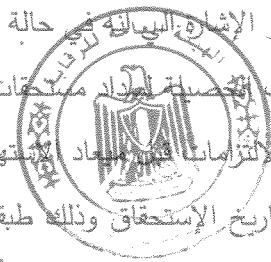
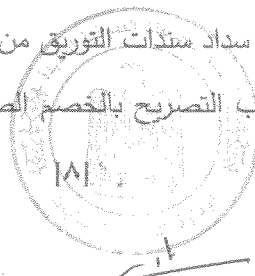
الأستاذ/ معتر عبد العزيز الدريني - محام والشريك المؤسس - مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية.

١٢. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٣ يوليو ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "التعمير للتوريق ش.م.م." (الإصدار الثاني)، والمنشئة من قبل "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" بإجمالي قيمة السندات ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة قيمتها الحالية تبلغ ٧,٠٣٦,٦٦٨,٩٤٢ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار. وتتكون محفظة التوريق من ثلاثة عقود لثلاثة شركات تطوير عقاري (عقدين تطوير اراضي بنظام المشاركة وعقد بيع ابتدائي مدعوم بشيكات مقسمة علي اقساط ربع سنوية) 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 إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب، ذات عائد سنوي يصرف ربع سنوياً وتُصدر على خمس شرائح. 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 مايو ٢٠١٩ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب التخصيص لإمداد مستحقات حملة السندات، يلتزم أمين الحفظ بإخطار البنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات في السداد المستحقات أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف بأربعة أيام عمل مصرفي قبل تاريخ الإستحقاق وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي. وتتميز السندات بتعزيز

الترويج وتنظيم الاكتتاب ش.م.م.
المجموعة المالية - مصر



- الشريحة الرابعة (د): وتبلغ قيمتها ٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA (sf)+. وهي تمثل ٥٠,٥% من قيمة الإصدار ومدتها ٣٦ شهراً وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد أذون الخزانة (١٨٢ يوم بعد الضريبة) بالإضافة الي هامش ربح بنسبة ٠,٦٠%، على ان يتم مراجعة عائد أذون الخزانة (١٨٢ يوم) كل ستة أشهر. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١٤,٦٧% سنوياً ويصرف ربع سنوياً.

- الشريحة الخامسة (هـ): وتبلغ قيمتها ٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة A (sf)+. وهي تمثل ٤٣,٣% من قيمة الإصدار ومدتها ٦٠ شهراً وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد أذون الخزانة (١٨٢ يوم بعد الضريبة) بالإضافة الي هامش ربح بنسبة ٠,٨٠%، على ان يتم مراجعة عائد أذون الخزانة (١٨٢ يوم) كل ستة أشهر. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١٤,٨٧% سنوياً ويصرف ربع سنوياً.

يشير التصنيف الإئتماني للإصدار بدرجة "Prime-1 (P-1)" إلى أن قدرة الإصدار على سداد التزاماتها من أقساط وفوائد السندات قصيرة الأجل في مواعيد استحقاقها هي الأقوي The Strongest مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.

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

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

كما تشير علامة (sf) التي تقص الأثر زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) الي أن هذا التصنيف ممنوع لإصدار الأدوات المالية المهيكلة (سندات التوريق).

المجموعة المالية - مصر
الترويج وتنفيذ الاعمال - م.م

١١/٠١/٢٠١١
١١/٠١/٢٠١١
١١/٠١/٢٠١١

البنك العربي الإفريقي الدولي
الإدارة العامة
القاهرة

بنك القاهرة
مصر
١١/٠١/٢٠١١

البنك العربي الإفريقي الدولي
قطاع الشركات والمؤسسات
CIBD4001
Corporate Institutional Banking
arab african international bank

الهيئة العامة للاقتصاد
والاعمال
المالية
١١/٠١/٢٠١١

شركة التوريق
١١/٠١/٢٠١١



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.

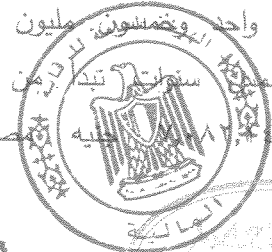
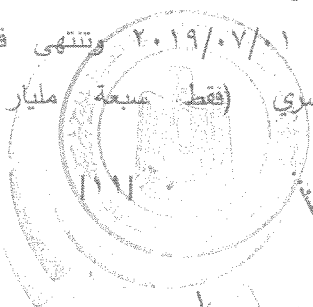
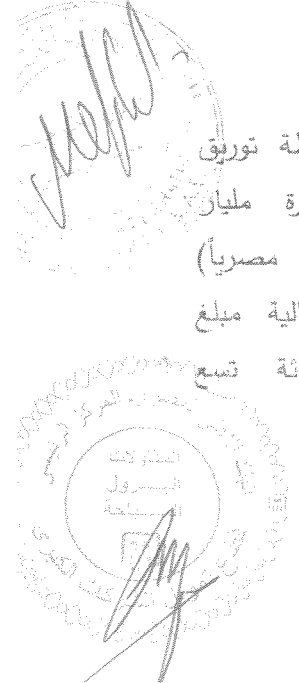
١٣. موافقة الجمعية العمومية غير العادية على الإصدار:

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٩ على إصدار سندات توريق (الإصدار الثاني) إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للسداد المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر ولمدة لا تزيد عن ٥ سنوات بحد أقصى ٦ مليار جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ١٠٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك ربع سنوياً كالآتي:

- الشريحة الأولى: بقيمة ١٢٠ مليون جنيهاً مصرياً وبعائد سنوي ثابت يبلغ ٠,١٥% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة ومدتها ٦ أشهر وغير قابلة للاستدعاء المعجل.
- الشريحة الثانية: بقيمة ١٢٠ مليون جنيهاً مصرياً وبعائد سنوي متغير يبلغ ٠,٢٠% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة وبعاد تسعيه كل ستة أشهر ومدتها ٩ أشهر وغير قابلة للاستدعاء المعجل.
- الشريحة الثالثة: بقيمة ١٣٢ مليون جنيهاً مصرياً وبعائد سنوي متغير يبلغ ٠,٢٥% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة ومدتها ١٢ شهراً وغير قابلة للاستدعاء المعجل.
- الشريحة الرابعة: بقيمة ٣,٠٣ مليار جنيهاً مصرياً وبعائد سنوي متغير يبلغ ٠,٦٠% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة وبعاد تسعيه كل ستة أشهر ومدتها ٣٦ شهراً وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر ١٤.
- الشريحة الخامسة: بقيمة ٢,٥٩٨ مليار جنيهاً مصرياً وبعائد سنوي متغير يبلغ ٠,٨٠% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة وبعاد تسعيه كل ستة أشهر ومدتها ٦٠ شهراً وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر ١٤.

تدريج وتنظيم الاكتتاب على ٥.٥.٢٠١٩

ويتم طرح ١٠٠% من السندات طرماً خاصاً على أن تكون هذه السندات مقابل محفظة توريق تبلغ قيمة التدفقات النقدية الإجمالية ١٠,٢٥١,٧٢٦,١٢٣ جنيه مصري (فقط عشرة مليارات ومائتان واحد وخمسون مليون وسبعمائة ست وعشرون ألف ومائة ثلاث وعشرون جنيهاً مصرياً) خضعت لتدقيق من ٢٠١٩/٠٧/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ وقيمتها الحالية مبلغ ١٩,٣٥٠,٨٢٤,٤٠٠ جنيه مصري (فقط سبعة مليارات وثمانون مليون ومائة تسع



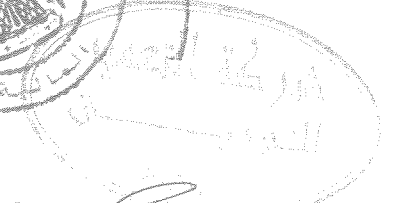
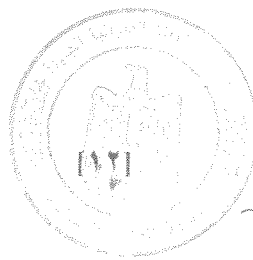
وأربعون ألف وستمائة خمس وعشرون جنيه مصري (لا غير) وفقا لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم متغير يتراوح ما بين ١٤,٧٣% و ١٤,٨٧% شهريا ولمدة (٥) سنوات (عمر الإصدار) يحتسب شهريا بناءا على المتوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الخمسة (أ، ب، ج، د، هـ) والذي يستحق لحملة السندات ربع سنويا بناءا على الرصيد القائم للسندات وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظه التوريق ومكوناتها تأثير كلاً من العمولات والمصاريف المقدرة والتي سيتم خصمها من حصيلة المحفظه وكذا الاقتراضات المتمثلة في كلا من معدلات السداد المعجل (من قبل المدينين) والإخفاق ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات، وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظه المحالة ومكوناتها وحتى نهاية عمر الإصدار ٧,٠٣٦,٦٦٨,٩٤٢ جنيه مصري (فقط سبعة مليار وست وثلاثون مليون وستمائة ثمان وستون ألف وتسعمائة اثنان وأربعون جنيه مصري). كما تبلغ إجمالي التدفقات النقدية للمحفظه المحالة ٢٠,٤٦٩,٨٠٧,٤٣٠ جنيه مصري (فقط عشرين مليار وأربعمائة تسع وستون مليون وثمانمائة وسبعة ألف وأربعمائة وثلاثون جنيها مصريا) لمدة تسع سنوات.

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

الترويج وتنظيم الاطلاق المالي - الجبورة
للشركة

١٤. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة:

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.



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

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (يشار إليه فيما يلي في هذا البند بـ "المحصل") بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين شركة التعمير للتوريق ش.م.م (يشار إليه فيما يلي في البند بـ "العميل") بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٩ يلتزم المحصل بموجبه بالآتي:

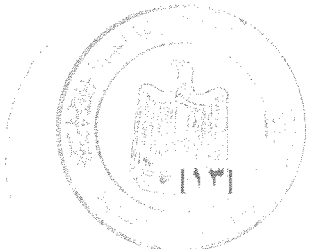
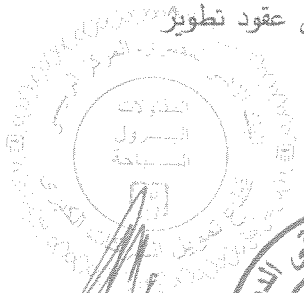
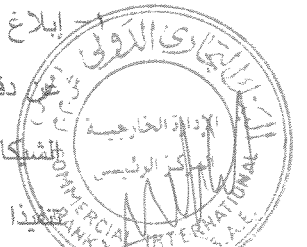
(أ) بتحصيل حقوق العميل نيابة عنه وما يرتبط بها من التزامات في مواجهة المدينين وذلك وفقا لطرق التحصيل الواردة بعقد الخدمة والتحصيل وتوريد تلك الحصيلة فورا ويحد أقصى (٣) ثلاثة أيام عمل إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ - البنك التجاري الدولي - مصر والذي قامت شركة التعمير للتوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المؤرخ ٢٠١٩/٠٦/١٩.

(ب) كما تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الإمتناع عن السداد من قبل المدينين والإجراءات التي قامت بها تنفيذاً لعقود تطوير الأراضي وعقد البيع للمطالبة بالسداد وإستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها.

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

- إبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين وذلك في حالة امتناع العميل عن دفع الأقساط السنوية المستحقة أو إخلاله في دفع جزء منها بالنسبة لعقدي التطوير بالمشاركة، وسداد الشيكات المقدمة من المدين في تواريخ استحقاقها بالنسبة لعقد البيع الابتدائي، والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود تطوير الأراضي وعقد البيع للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها فورا ويحد أقصى ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ تحصيلها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود تطوير الأراضي وفقاً للعقد المبرم مع العميل وتوريدها إلى أمين الحفظ.

الترويج وتنظيم الائتمانات ش.م.م
المجموعة المالية - مصر



Handwritten signature and date: ١٩/٠٦/٢٠١٩

٢- فور قيام المحصل بالتحصيل فيتم توريد -إلى أمين الحفظ- قيمة الأقساط المتبقية من ثمن الأراضي التي تحل آجالها فوراً دون حاجة لإنذار أو تنبيه نتيجة لإخلال المدينين بالسداد طبقاً لأحكام عقود تطوير الأراضي وعقد البيع.

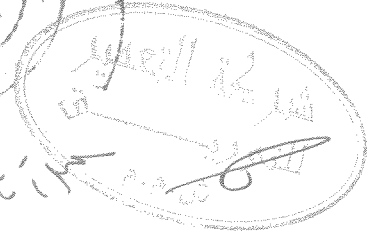
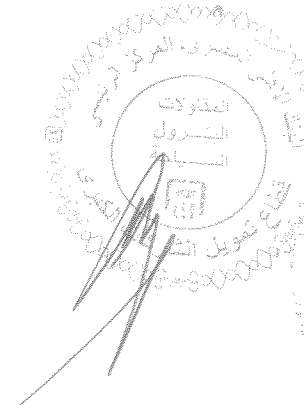
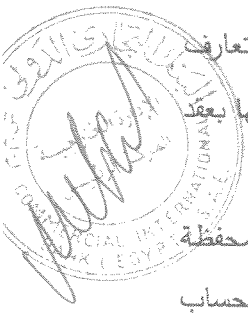
٣- اعتبار عقدي تطوير الأراضي وعقد البيع مفسوخاً من تلقاء أنفسهم وإستصدار أمر من قاضي الأمور المستعجلة بسحب الارض من المدين وإعادة بيعها وتوريد صافي حصيلة البيع فوراً لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لاستيفاء المديونية القائمة على المدين، فإذا ما أوفت هذه الحصيلة بالتزامات المدين المستحقة عليه لصالح العميل في يوم توريد هذه الحصيلة وفقاً لشروط عقود تطوير الأراضي وعقد البيع وكذلك أي تعويضات أو غرامات ينص عليها عقد تطوير الأراضي أو عقد البيع، سيتعين على المحصل أن يرد أي مبلغ متبقي إلى المدين وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن.

(ج) في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٤) ايام عمل مصرفي وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي. حيث يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار أمين الحفظ له.

(د) كذلك يلتزم المحصل بإمسك دفاتر حسابات مستقلة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وعن أية محفظة توريق أخرى قد يكون قد أبرم او 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 او للرجوع فيه، بتحويل المتحصلات الشهرية محل محفظة التوريق فوراً وبعد أقصى ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ التحصيل وذلك حتى نهاية عمر الإصدار من الحساب الوسيط الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو حملة السندات مع التزامه بتقديم تعهد يفيد هذا الالتزام للمحكمة الإدارية للحفظ، وهو تعهد نهائي غير قابل للرجوع فيه.

التجوية المالية - هـ
لترويج وتنظيم الاعمال الم.م.م



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

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

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

في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد هذا العجز، يلتزم امين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك كما هو وارد في عقد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٤) ايام عمل مصرفي وذلك طبقاً لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري بتاريخ ١٠/٤/٢٠١٤م.

المجموعة المالية - مصر
لترويج وتنظيم الاكتتابات م.م.ع.

المصرية للتأمين والتأمينات

المصرية للتأمين والتأمينات
المصرية للتأمين والتأمينات

البنك العربي الإفريقي الدولي
CIB04001
Arab African International Bank

البنك المركزي المصري
البنك المركزي المصري
البنك المركزي المصري

- عدم قيام أمين الحفظ بتسجيل أي عملية في حسابات محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من العميل وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.
- إخطار الإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التعمير للتوريق بإيداع المستندات المنوه عنها بالبند رقم (٢) التالي لدى أمين الحفظ وذلك خلال ٣ أيام عمل مصرفي من تاريخ إيداع هذه المستندات لدى أمين الحفظ.
- سداد القيمة الاسمية لسندات التوريق من حساب حصيلة محفظة التوريق المخصص لسداد أصل سندات التوريق والعائد المقرر عليها من حساب المحفظة المخصص لسداد العائد على سندات التوريق في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات بناء على التعليمات الصادرة في حينه من العميل (او من يوكله او يفوضه).
- في حالة عدم قيام العميل أو من يمثله قانوناً بإصدار تعليمات للبنك بشأن اتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة لمحفظة التوريق المملوكة له، فإنه يجوز لأمين الحفظ أن يقوم باتخاذ أي إجراء وفقاً لما يقرره في حدود قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وبدون أي مسؤولية على أمين الحفظ. ويلتزم أمين الحفظ بإخطار العميل عما قام به من إجراءات وذلك خلال ثلاث أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الإجراء ولا يحق للعميل الرجوع على البنك بالتعويض المادي أو المعنوي جراء هذا الإجراء سواء في حالة حدوث ضرر من عدمه.
- رد فائض المحفظة إلى العميل تمهيداً لردّها للمحيل (طبقاً لعقد حوالة محفظة التوريق) عند انتهاء مدة سندات التوريق وبعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد - أو سدادها سداداً كلياً معجلاً أيهما أقرب.
- إخطار العميل (شركة التوريق) في حالة وجود أي عجز في سداد مستحقات حملة السندات قبل ميعاد تسديد الكوبون بعشرة أيام عمل مصرفي وذلك طبقاً للمادة (٦) من عقد الخدمة والتحصيل.
- يلتزم المحصل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بعد إخطار شركة التوريق له بالعجز، بسداد هذا العجز قبل ميعاد تسديد الكوبون.

لتوريق ونظمية الاخطار - وهو

البنك التجاري الدولي
الأمانة الخارجية
الرئيسي
COMMERCIAL INTERNATIONAL
BANK (EGYPT) S.A.E.

قانون
مجلس
١٤٧

في حالة عدم تعويض العميل بعد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك التجاري المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من قبل العميل (شركة التوريق) وفقاً للتعليمات الصادرة من البنك التجاري المصري.

البنك التجاري الدولي
القانون
١٤٧

البنك العربي الأفريقي الدولي
CIB04001
Corporate & Institutional Banking
arab african international bank

البنك التجاري المصري
١٤٧

١٤٧

البنك المركزي. حيث يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار امين الحفظ له.

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

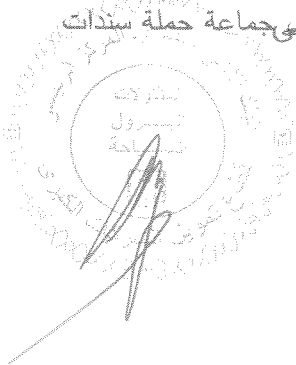
- إمساك حساب لحصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- إمساك حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.

كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

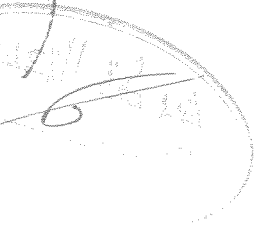
- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الاستحقاق.
- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي إستحق موعد تحصيلها ولم تحصل بالنسبة لعقد البيع الابتدائي.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاولة نشاط متابعة حسابات محفظة التوريق.

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

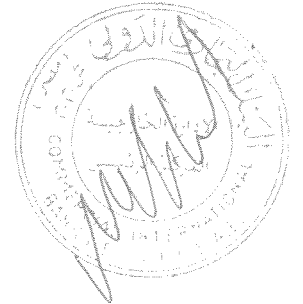
يلتزم أمين الحفظ بإخطار المعتبر من مراقبي حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريق وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة وإخطار شركة التعمير للتوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وممثلي جماعة حملة سندات

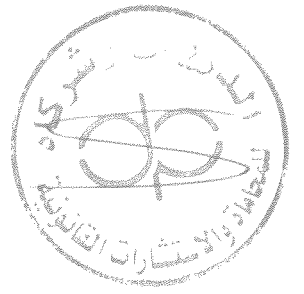


١٩٨١



الجمهورية المالية - ١٩٨١
توزيع ونظمية الأمانة المالية





التوريق وشركة التصنيف الائتماني به على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية واية تعديلات تطرأ عليهما. مع الاخذ في الاعتبار اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك اية تغييرات على العقود الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

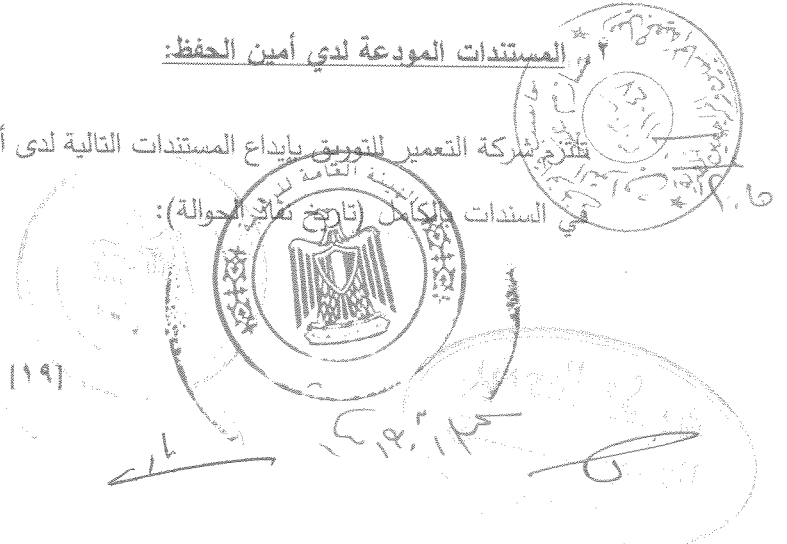
يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار الثاني والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة التوريق، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية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

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

ويقوم أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق في حينه (أو من توكله أو تفوضه في ذلك) -بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه في أدون للخزانة أوفى ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما لا يقل عن الفائدة المعلنة من البنك المركزي. لا يكون إنهاء الإتفاق المبرم بين شركة التوريق وأمين الحفظ أو تعديل شروطه نافذاً ومنتجاً لأثاره إلا بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة سندات التوريق.

المستندات المودعة لدى أمين الحفظ:

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





١. نسخة أصلية من عقد الحوالة المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحيل وشركة التعمير للتوريق ش.م.م بصفتها المحال إليه المؤرخ ٢٠١٩/٠٦/١٩.

٢. نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التعمير للتوريق ش.م.م هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحصل والملتزم بتحصيل الحقوق محل محفظة التوريق المؤرخ ٢٠١٩/٠٦/١٩.

٣. أصول الإتفاقات المنشئة للحقوق محل محفظة التوريق والمتمثلة في عقود تطوير الأراضي بنظام المشاركة المنتهية بالتملك وعقد البيع الابتدائي المبرمة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٤. المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتمثلة في:

(أ) صورة ضوئية من عقود الحسابات البنكية الوسيطة، بالنسبة لعقود التطوير بالمشاركة الخاصة بمشروعي شركة بالم هيلز للتعمير/بالم هيلز للاستثمار والتنمية العقارية وشركة ماونتس فيو للتنمية والاستثمار العقاري، حيث تقوم الشركات المطورة بسداد إجمالي المستحقات المالية للبنك المسؤول عن إدارة الحساب وذلك بإيداع كافة الشيكات والمتحصلات الخاصة بأثمان وأقساط بيع وحدات المشروع في الحساب المذكور.

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

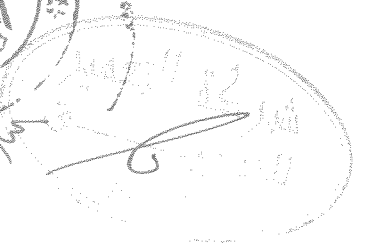
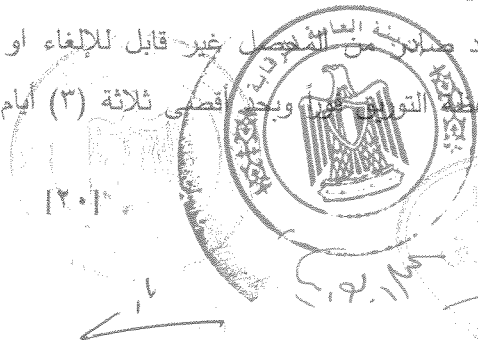
(ب) أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات مقسمة على أقساط ربع سنوية متساوية بالنسبة لعقد البيع الابتدائي الخاص بمشروع شركة مارينا واى لاجون. صور ضوئية من محاضر استلام الأراضي موضوع عقد البيع وعقدي التطوير بنظام المشاركة والموقعين بين هيئة المجتمعات العمرانية والثلاثة شركات.

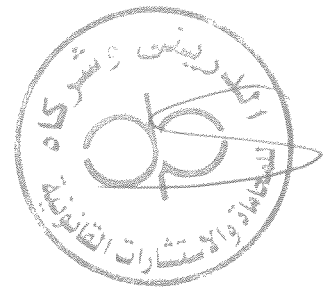
إقرار مذيّل بختم شركة التعمير للتوريق يصرح بموجبه للبنك بتسليم الجهة المسؤولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل وفقا لعقد الخدمة والتحصيل.

تعهد صانعه من التحويل غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه، بتحويل المتحصلات الشهرية محل محفظة التوريق (٣) أيام عمل من تاريخ التحصيل وذلك حتى نهاية عمر

توزيع ونفعية الاكتتاب ش.م.م
الجموعه الماليه هيلز ميس

المكتمل





الإصدار من الحسابات الوسيطة المفتوحة لدى البنك الأهلي المتحد (بالنسبة لعقد ماونتن فيو) والبنك العربي الأفريقي الدولي (بالنسبة لعقد بالم هيلز) الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ على أن يكون المستفيد من هذا التعهد هو العميل مع التزامه بتقديم تعهد يفيد هذا الالتزام الى أمين الحفظ، وهو تعهد نهائي غير قابل للرجوع فيه.

٧. صورة ضوئية طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالإكتتاب في سندات التوريق الإصدار الثاني مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

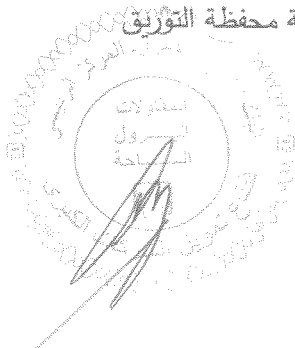
٨. خطابان ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء صادرين من بنك التعمير والإسكان لصالح البنك التجاري الدولي- مصر بصفته أمين الحفظ بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/١١، الأول قيمته حوالي (١٢٠,٤٢٩,٧٦٨) مائة وعشرون مليون واربعمئة وتسعة وعشرين ألف وسبعمائة وثمانية وستون جنيه مصري فقط لا غير والثاني قيمته (١١٧,٠٧٢,٣٣٢) مائة وسبعة عشر مليون واثنان وسبعون ألف وثلاثمئة واثنين وثلاثون جنيه مصري فقط لا غير ، وذلك لضمان هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص عدم سداد قيمة قسطان من الأقساط المستحقة إلى أمين الحفظ، الأول القسط الخاص بشهر أغسطس ٢٠١٩ والثاني القسط الخاص بشهر بنوفمبر ٢٠١٩، على أن يشترط تسيل خطاب الضمان الأول ان يكون في الفترة من ٢٠١٩/٠٨/٢٥ حتى ٢٠١٩/٠٩/٢٥ والثاني من ٢٠١٩/١١/٢٥ حتى ٢٠١٩/١٢/٢٥.

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

١٠. صورة ضوئية من ضمانات وزارة المالية لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

١٧. علاقات مرتبطة:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنسبة ٨٠% من رأسمال شركة التعمير للتوريق وذلك لكونها محيل لهاهم المحفظة. وقد حصلت شركة التعمير للتوريق على إعفاء من تطبيق القيد الوارد بالمادة ٣٠٢ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال رقم ١٩٩٦ لسنة ١٩٩٦ التي تحظر على المحال إليه أن يعقد إتفاق لحوالة محفظة التوريق



المجموعة المالية
لترويج وتغطية الأكتتاب ش.م.م



مع محيل تزيد مساهمته سواء منفردا أو مع مجموعة مرتبطة على ٢٠% من اسهمه وذلك بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٥) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٩.

١٨. مدير الإصدار

البنك الأهلي المصري - البنك التجاري الدولي - البنك العربي الأفريقي الدولي - المجموعة المالية هيرميس.

١٩. متلقى الاكتتاب:

البنك التجاري الدولي - مصر.

ثانيا: بيانات المحفظة المحالة

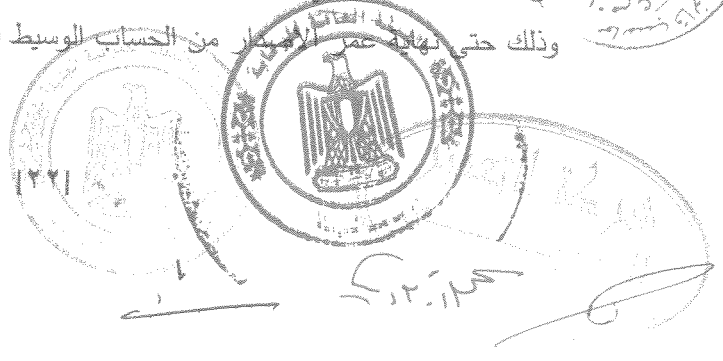
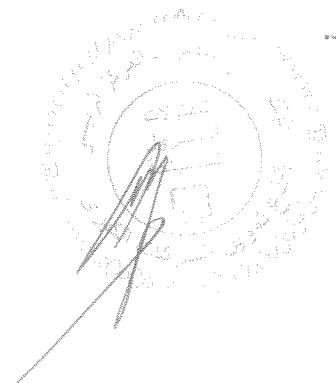
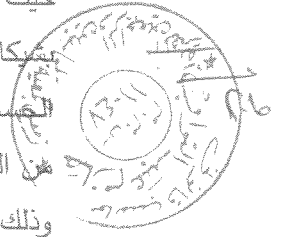
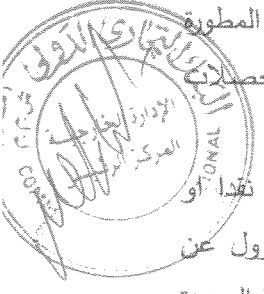
١. معايير وسمات إختيار محفظة التوريق

تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع لصالح المحيل قبل المدينين وذلك بموجب عقود تطوير الأراضي وعقد البيع والتي تعد الإتفاقات المنشئة للحقوق المحالة وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة،

تتمثل هذه الضمانات في:

(أ) وجود حساب بنكي بسيط، بالنسبة لعقود التطوير بالمشاركة الخاصة بمشروع شركة بالم هيلز للتعوير/بالم هيلز للاستثمار والتنمية العقارية وشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري، حيث تقوم الشركات المطورة بسداد إجمالي المستحقات المالية للبنك المسؤول عن إدارة الحساب وذلك بإيداع كافة الشيكات والمتحصلات الخاصة بأثمان وأقساط بيع وحدات المشروع في الحساب المذكور. حيث تقوم الشركات المطورة بإيداع إجمالي الإيرادات الخاصة بأقساط ثمن بيع الوحدات، سواء نقداً أو شيكات، في الحساب الوسيط ويتم تحصيل الشيكات في تواريخ استحقاقها من قبل البنك المسؤول عن الحساب بعد إيداع الشيكات في الحساب، ويتعهد المحصل بتحويل نصيب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من المتحصلات الشهرية محل محفظة التوريق فوراً وبعد أقصى ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ التحصيل وذلك حتى نهاية عمر الاستثمار من الحساب الوسيط الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

المجموعة المالية - هيرميس
لترويج وتغطية الاكتتاب لشمس





EL TAAMIR SECURITIZATION

(ب) أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات، مقسمة على أقساط ربع سنوية متساوية بالنسبة لعقد البيع الابتدائي الخاص بمشروع شركة مارينا واى لاجون.

وذلك بالإضافة إلى وجود حظر على البيع أو التصرف على الأراضي محل محفظة التوريق بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد سداد كامل الثمن وذلك على النحو الوارد تفصيلاً وحصرياً في عقد الحوالة المنشور ملخصه بهذه المنكرة.

وتتكون محفظة التوريق من عدد (٢) عقد تطوير أراضي بنظام المشاركة منتهية بالتملك و(١) عقد بيع ابتدائي حيث تم اختيارها وفقاً للمعايير التالية:

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

٢. تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية ٢٠,٤٦٩,٨٠٧,٤٣٠ جنيه مصري (عشرون مليار وأربعمائة تسع وستون

مليون وثمانمائة وسبع ألف وأربعمائة وثلاثون جنيهاً مصرياً) وقيمتها حتى تاريخ سداد السندات بالكامل

١٠,٢٥١,٧٢٦,١٢٣ جنيه مصري (فقط عشرة مليار ومائتان واحد وخمسون مليون وسبعمائة ست وعشرون

ألف ومائة ثلاث وعشرون جنيهاً مصرياً) وقيمتها الحالية مبلغ ٧,٠٨٢,١٤٩,٦٢٥ جنيه مصري (فقط

سبعة مليار واثنان وثمانون مليون ومائة تسع وأربعون ألف وستمائة خمس وعشرون جنيهاً مصري لا غير)

وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم متغير يتراوح ما بين

١٤,٧٣% و ١٤,٨٧% شهرياً ولمدة (٥) سنوات (عمر الإصدار) يحتسب شهرياً بناءً على المتوسط

المرجح الشهري لعائد الشرائح الخمسة (أ، ب، ج، د، هـ) والذي يستحق لحملة السندات ربع سنوياً بناءً

على الرصيد القائم للسندات وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها

تأثير ائلاكاً من العمولات والمصاريف المقدرة والتي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات

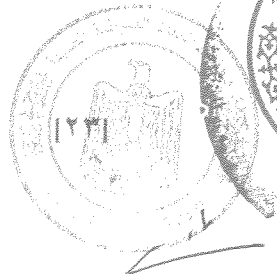
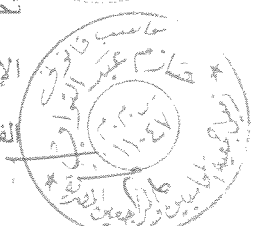
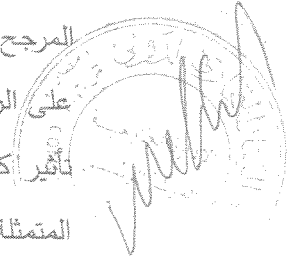
المتملة في كلا من معدلات السداد المعجل (من قبل المدينين) والإخفاق ومصاريف الإصدار المتوقع

تحصيلها من حملة السندات، وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظة المحالة ومكوناتها وحتى نهاية عمر

الإصدار ٧,٠٣٦,٦٦٨,٩٤٢ جنيه مصري (فقط سبعة مليار وست وثلاثون مليون وستمائة ثمان وستون

الف وستمائة اثنان وأربعون جنيهاً مصرياً).

ترويج وتغطية الأكتاب ش.م.هـ



١٤٣١



تتسم محفظة التوريق بالآتي:

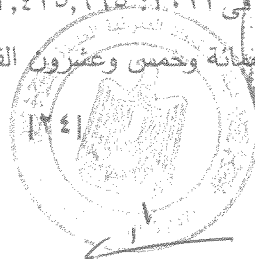
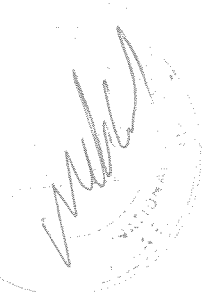
تتسم محفظة التوريق بالآتي:

1. أنها قد نشأت بموجب عقود تطوير الأراضي وعقد البيع في نطاق النشاط المعتاد للمحيل والمبرمة مع المدينين طبقاً للأحكام والقوانين المطبقة.
2. يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود تطوير الأراضي وعقد البيع والتي تمثل حصيلة محفظة التوريق في صورة متحصلات شهرية بالجنيه المصري.
3. يوجد حظر على البيع أو التصرف في الأراضي محل عقود تطوير الأراضي وعقد البيع بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد سداد كامل الأقساط.
4. كافة قيم الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها تغطي المبالغ المستحقة عليهم وفقاً لعقود تطوير الأراضي وعقد البيع.
5. تبلغ أقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقود تطوير الأراضي وعقد البيع هي (١٠٠) شهر من تاريخ التوقيع على العقد.
6. جميع العقود التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٥/٠٥/٢١ حتى ٢٠١٦/٠٧/٢٧.
7. تولد محفظة التوريق تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في ٢٠١٩/٠٧/١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠.

تتبع وتغطية الائتمانية - المجموعه العاليه

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

- العام المالي المنتهي في ٢٠١٩: ٢٠١٢, ١٠٢, ٦٢٧, ٥٠٢, ١٠٢ جنيه مصري (فقط ستمائة سبع وعشرون مليون وخمسمائة واثنان ألف ومائة واثنان).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٠: ١, ٢٤٣, ٨٣٩, ١١٩ جنيه مصري (فقط مليار ومائتان ثلاث وأربعون مليون وثمانمائة تسع وثلاثون ألف ومائة وتسعة عشر جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢١: ٢, ٤٨٠, ١٢٠, ١٤٣ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وأربعمائة وثمانون مليون ومائة وعشرون ألف ومائة وثلاث وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢: ٢, ٥٢٦, ٨٣٩, ٠٩٤ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وخمسمائة وست وعشرون مليون وثمانمائة تسع وثلاثون ألفاً وأربع وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير).
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣: ٢, ٢٧٣, ٤٢٥, ٦٦٥ جنيه مصري (فقط اثنان مليار ومائتان وثلاث وستون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون ألفاً وستمائة خمس وستون جنيهاً مصرياً لا غير).



٢٠٢٤

• العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤: ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار ومائة مليون جنيهاً مصرياً لا غير).

ومن ثم يكون إجمالي قيمة التدفقات النقدية المتولدة من محفظة التوريق: ١٠,٢٥١,٧٢٦,١٢٣ جنيه مصري (فقط عشرة مليار ومائتان واحد وخمسون مليون وسبعمائة ست وعشرون ألف ومائة ثلاث وعشرون جنيهاً مصرياً)

تتضمن محفظة التوريق عدة ضمانات على عدد (٢) عقد تطوير أراضي (عقد الحساب بنكي وسيط المبرم بين الشركات المدنية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) و(١) عقد بيع ابتدائي (أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات).

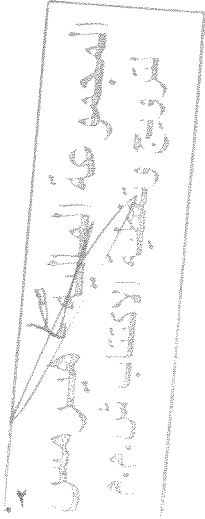
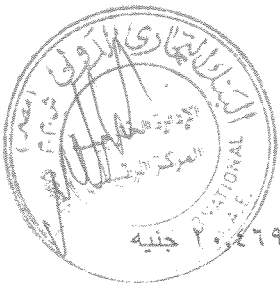
٩. لا توجد أي رهونات أو إمتيازات على محفظة التوريق.

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

١١. تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود تطوير الأراضي وعقد البيع الابتدائي وما يتعلق بها من حقوق وكذا فائض المحفظة إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "المحيل" بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق، وذلك ما لم يتم الإتفاق كتابة على غير ذلك بين المحيل والمحال إليه خلال عمر الإصدار وبعد اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية.

٢. توصيف المحفظة

تتكون المحفظة من عدد (٢) عقد تطوير الأراضي و(١) عقد البيع بقيمة إجمالية ٢٠,٤٦٩,٨٠٧,٤٣٠ جنيه مصري (عشرون مليار وأربعمائة تسع وستون مليون وثمانمائة وسبع ألف وأربعمائة وثلاثون جنيهاً مصرياً) وقيمتها إجمالية ١٠,٢٥١,٧٢٦,١٢٣ جنيه مصري (فقط عشرة مليار ومائتان واحد وخمسون مليوناً وسبعمائة ست وعشرون ألف ومائة ثلاث وعشرون جنيهاً مصرياً) وقيمتها الحالية ٧,٠٨٢,١٤٩,٦٢٥ جنيه مصري (فقط سبعة مليار واثان وثمانون مليون ومائة تسع وأربعون ألف وستمائة خمس وعشرون جنيهاً مصرياً)



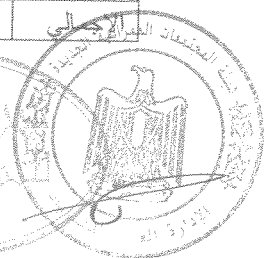
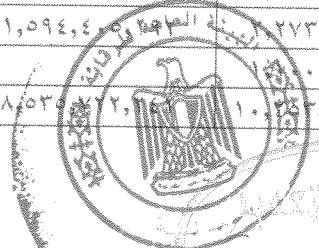
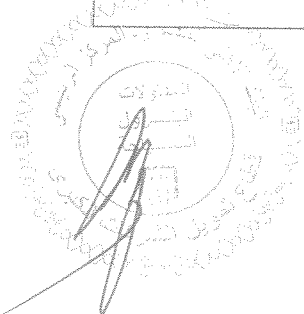
مصري لا غير) وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم متغير يتراوح ما بين ١٤,٧٣% و ١٤,٨٧% سنوياً ولمدة ٥ سنوات (عمر الإصدار) يحتسب شهرياً على أساس المتوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الخمس (أ، ب، ج، د، هـ) والذي يستحق لحملة السندات ربع سنوياً بناءً على الرصيد القائم للسندات ، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظه التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقررة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في كل من معدلات السداد المعجل والإخفاق ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات، تصبح القيمة الحالية لمحفظه التوريق الإجمالية ومكوناتها مبلغ ٧,٠٣٦,٦٦٨,٩٤٢ جنيه مصري (فقط سبعة مليار وست وثلاثون مليون وستمائة ثمان وستون ألف وتسعمائة اثنان وأربعون جنيه مصري). تتضمن محفظة التوريق عدد (٢) عقود تطوير الأراضي و(١) عقد البيع بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/٠٦/١٩. كما يوجد حظر على البيع أو التصرف في الأراضي محل المحفظة بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد سداد كامل ثمن الأرض.

التوريق وتغطية الكتاب رقم ٢٠١٩/٠٦/١٩
الجمهورية العربية السورية
بنك التوريق
إدارة والاستشارات القانونية

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

| العقد | القيمة | النسبة | تاريخ الانتهاء |
|-----------------|----------------|--------|----------------|
| تطوير ماونت فيو | ٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | %٤٢,٩٢ | ٢٠٢٤/١١/٢٠ |
| تطوير بالم هيلز | ٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | %٤٢,٩٢ | ٢٠٢٥/٦ |
| البيع الابتدائي | ١,٤٥١,٧٢٦,١٢٣ | %١٤,١٦ | ٢٠٢٢/١٠/١٠ |
| الإجمالي | ١٠,٢٥١,٧٢٦,١٢٣ | %١٠٠ | |

| السنة | * إجمالي التدفقات النقدية | إجمالي تسديد الأصل وعائد السندات | العمولات والمصاريف التي يتم خصمها | احتساب إعادة استثمار | حساب الحصيلة (آخر السنة) |
|-------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|
| ٢٠٢٠ | ٦٢٩,٥٠٩,١٠٢** | ٦١٣,٨٦٢,٦٠٧ | ٢٣,٢٥٩,٩٢٣ | ٩,١٤٩,٥٧٢ | ١,٥٣٦,١٤٤ |
| ٢٠٢١ | ١,٢٤٣,٨٣٩,١١٩ | ١,٢١٨,٥٩٦,٩٠٢ | ١٠,٥٥٢,٤٤٤ | ١٦,٠٦٦,٠٧٦ | ٣٢,٢٩١,٩٩٣ |
| ٢٠٢١ | ٢,٤٨٠,١٢٠,١٤٣ | ٢,٣٩٣,٥١٢,٦٢٠ | ٨,٧٤١,٩٧٦ | ٤٥,٧٤٢,٦٤٤ | ١٥٥,٩٠٠,١٨٤ |
| ٢٠٢٢ | ٢,٥٢٦,٨٣٩,٠٩٤ | ٢,٧١٥,٣٤٤,٩٢٠ | ٦,٢٤٠,٣٨٨ | ٣٨,٨٤٦,٠٣٠ | ٠ |
| ٢٠٢٣ | ٢٧٣,٤٢٥,٦٦٥ | ١,٥٩٤,٤٠٠,٠٠٠ | ٣,٨٠٦,٣٠٤ | ٣٩,٩٨٥,٠٦٥ | ٧١٥,١٩٩,٢٣٤ |
| ٢٠٢٤ | ١,٠٢٣,٧٣٣,١٢٣ | ٨,٥٣٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٣٢,٨٣٣ | ٩٧,٢٠٣,٨٩٧ | ١,٩١١,٦٧٠,٢٩٨ |
| | | ١٠,٢٥١,٧٢٦,١٢٣ | ٥٢,٣٣٣,٨٦٩ | ٢٤٦,٩٩٣,٢٨٤ | |



*تتضمن التدفقات النقدية عن الفترة من ٢٠١٩/٠٧/٠١ حتى ٢٠٢٤/٠٦/٣٠
** تم إضافة مصاريف الإصدار المقرر دفعها من قبل حملة السندات والبالغ قدرها ٢,٠٠٧,٠٠٠ جنيها مصريا
للتدفقات النقدية الخاصة بسنة ٢٠١٩.

تم تعديل التدفقات النقدية وتم التصديق عليها من مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/٠٢ وفقا لما يلي
* تم احتساب العائد على حساب الحصيلة بناءً على معدل ١٤,٠٢% كنسبة سنوية تقديرية متوسطة للعائد
على الاستثمار.

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

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

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

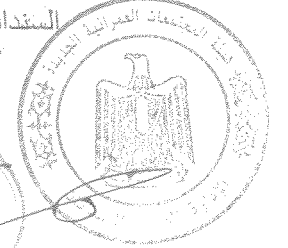
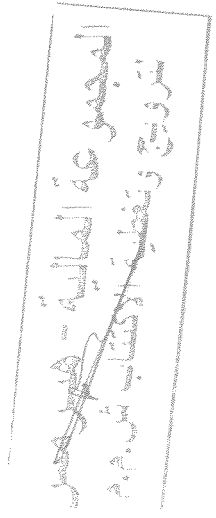
٣٦٥

* تستحق سندات التوريق بالكامل بعد:

- (٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (أ).
- (٩) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (ب).
- (١٢) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (ج).
- (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (د).
- (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بالنسبة للشريحة (هـ).

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠١٩/٠٧/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ بانتهاء مدة

السندات، ويقوم المحاسب بحساب وطباعة توريد تلك التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في



حساب خاص لدى أمين الحفظ بداية من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويلتزم المحيل بتحويل تلك التدفقات الى حساب الحصيلة اعتباراً من ٢٠١٩/٠٧/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة ويتخذ المحيل كل ما يلزم نحو تحويل تلك المبالغ من حساب خاص لدى امين الحفظ ويتم التأكد من تحويل المبالغ من ذلك الحساب الى حساب الحصيلة لدى امين الحفظ قبل الحصول على مقابل الحوالة.

٣. تصنيف الملاءة المالية لمحفظة التوريق:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٣ يوليو ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق بقيمة إجمالية تبلغ ١٠,٢٥١,٧٢٦,١٢٣ جنيه مصري فقط لاغير وقيمتها الحالية تبلغ ٧,٠٣٦,٦٦٨,٩٤٢ جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار ، لعدد ٣ عقود، والمحالة قانوناً شركة التعمير للتوريق ش.م.م. (الحوالة الثانية) درجة "BBB" وذلك للمستحقات المالية الأجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الأجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وضمانات اخرى. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها والتدفقات المالية المتوقعة، مُستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في مايو 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، 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.

ترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.
المجموعة المالية ميريس



لإستهلاك أصل السندات (شريحة "د" و "هـ") وذلك بالسداد المباشر لحملة السندات في الشهر التالي لتحصيلها وعليه يستهلك أصل السند (شريحة "د" و "هـ") بمقدار مبالغ السداد المعجل وفقاً للوزن النسبي لكل شريحة على أنه تم أخذ نسب الوفاء المعجل التاريخية في الحسبان عند إعداد التدفقات النقدية بالمعدلات السابق الإشارة إليها سابقاً في هذه المذكرة.

رابعاً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة:

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

- المبالغ المحصلة من التنفيذ على الأراضي (بالبيع)، في حالة التوقف النهائي عن السداد.
 - ضمانات وزارة المالية وخطاب التصريح بالخصم من البنك المركزي لتغطية أي عجز لصالح حملة السندات الواردة بالبند (٧) من بيانات المحفظة (الضمانات النقدية) الوارد لاحقاً بهذه المذكرة.
- إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ الي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه:

وقد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بالمادة رقم (١٤) بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والمحصل على حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى أحل المحصل بالتزاماته الجهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثون يوماً من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال وتلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول بإنهاء العقد على ألا يكون هذا الإنهاء منتجاً لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات.

التوريق
مخاطرة الائتمانية
ش.م.م

الطريقى
المحافظات والاستشارات القانونية
ش.م.م

الهيئة العامة للرقابة
المالية
ش.م.م

البنك العربى الإفريقى الدولى
ش.م.م
CIB04001
Corporate & Institutional Banking
arab african international bank

الهيئة العامة للرقابة
المالية
ش.م.م

السداد
التأمين
ش.م.م



يعتبر العائد على سندات التوريق عائد ثابت بالنسبة للشريحة الأولى ومتغير بالنسبة لباقي الشرائح ومرتبطة بسعر أدون الخزانة ١٨٢ يوم والذي يتم مراجعته بصفة دورية كل ستة أشهر لتحديد سعر العائد لكل شريحة بالإضافة إلى هامش الربح الخاص بها بدءاً من الكوبون رقم ٢.

وحيث يحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (المحيل) تعديل قيمة الاقساط الخاصة بكافة العقود محل محفظة التوريق في حالة حدوث تغيير في سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (كوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري على أن تطبق التغييرات اعتباراً من اليوم التالي لصدور الإعلان وعليه يتم إخطار المدين بهذا التعديل واستبدال الأوراق التجارية مما يحد من مخاطر تغيير سعر العائد على السندات دون التغيير في التدفقات النقدية للمحفظة.

ومن ناحية أخرى، نظراً لوجود فارق زمني بين تغيير العائد على السندات وفقاً لتغيير سعر العائد على أدون الخزانة ١٨٢ وتغيير العائد على محفظة التوريق وفقاً لتغيير سعر الكوريدور تزيد مخاطر تخفيض التدفقات النقدية المتحصلة من محفظة التوريق مع تثبيت العائد المحتسب على السندات حتى تاريخ المراجعة المقرر كل ستة أشهر.

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

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، فهناك عمولات ومصاريف تبلغ ٥٣,٣٣٣,٨٦٩ جنية مصري (فقط ثلاث وخمسون مليون وثلاثمائة ثلاث وثلاثون ألف وثمانمائة تسع وستون جنية مصري)

والوارد تفصيلها بالمحلق رقم (٢) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة

بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها من حساب الحصيلة لصالح

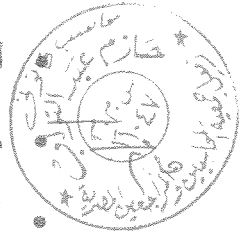
الجهات التالية:

• أتعاب أمين الحفظ.

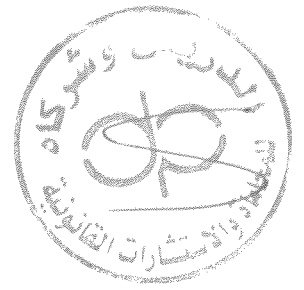
• مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالتداول الرسمية للبورصة المصرية.

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

• أتعاب المحصل.



شروع تنظيم الائتمانات
الجمهورية العربية السورية



- أتعاب مدير الطرح/مدير الإصدار.
- أتعاب مراقبي الحسابات.
- أتعاب المستشار القانوني.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.
- مصاريف شركة التوريق.

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

٦. مصادر سداد السندات:

- المتحصلات من الحقوق المالية المحالة.
- حساب لدى البنك المركزي كضمان لتغطية أي عجز ناتج عن اخفاق المدينين عن دفع الأقساط.
- المبالغ المحصلة من التنفيذ - بالبيع - على أصول المحفظة والمتمثلة في الأراضي.

- عائد الاستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناء على تعليمات شركة التوريق.
- خطابات الضمان بنكي مبادرا له من قبل البنك والإسكان،
أولويات استخدام المبالغ المحصلة:

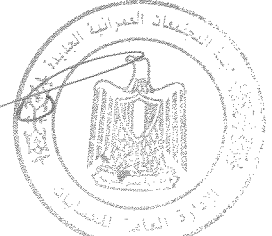
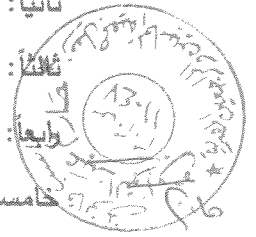
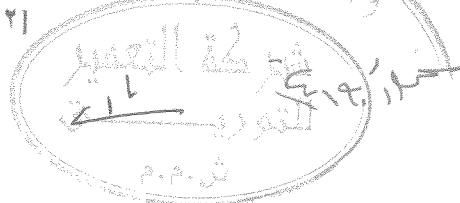
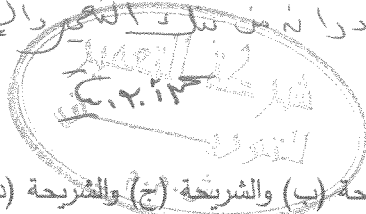
أولاً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

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

ثالثاً: سداد أصل الشريحة (أ) في ضوء العتق العائلي للمحفظة.

رابعاً: سداد أصل الشريحة (ب) في ضوء العتق العائلي للمحفظة

خامساً: سداد أصل الشريحة (ج) في ضوء العتق العائلي للمحفظة



المجموعة المالية هيبرمير
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

سادساً: سداد أصل الشريحة (د) بالكامل في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (بعد سداد الشريحة "ج" بالكامل)

سابعاً: سداد أصل الشريحة (هـ) بالكامل في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (بعد سداد الشريحة "د" بالكامل)

ثامناً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً من أموال الى شركة التوريق تمهيدا لردّها المحيل بعد استهلاك السندات للشرائح الخمسة (أ، ب، ج، د، هـ) من أصل وعائد بالكامل وسداد أية مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الاصدار.

٨. الضمانات النقدية:

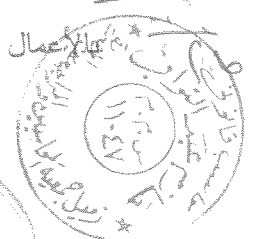
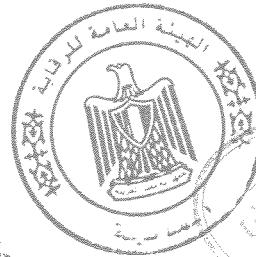
(أ) التعزيز الائتماني:

تعزيز ائتماني داخلي نسبته ١٧,٢٨% من قيمة الإصدار محتسب على أساس ان القيمة الحالية للمحفظة تبلغ ٧,٠٣٦,٦٦٨,٩٤٢ جنيه مصري (فقط سبعة مليار وست وثلاثون مليون وستمائة ثمان وستون ألف وتسعمائة اثنان وأربعون جنيه مصري)، وذلك بعد الأخذ في الاعتبار تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة، والذي يمثل ضمانات إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل.

(ب) ضمان وزارة المالية:

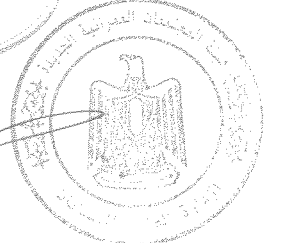
وفقا لخطاب السيد وزير المالية المؤرخ ٢٠١٩/١/٣١ بشأن عملية التوريق، لسداد أي عجز في الوفاء بأصل سندات التوريق وعائدها في مواعيد استحقاقها حتى تمام سدادها بالكامل، يلتزم أمين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٤) ايام عمل مصرفي وذلك طبقا لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي. حيث يقوم البنك المركزي بالخصم لسداد هذا العجز فوراً من تاريخ اخطار أمين الحفظ له، وذلك لكي تتمكن الهيئة من سرعة اصدار السندات والقيام بالأعمال المكلفة بها.

التوقيع وتغطية الختم بالبريد
البنك العربي وشركاه
للإستشارات والقانونية



١٣٣١

١٣٣١



أحكام وشروط الإصدار

١. الشركة المصدرة:

شركة التعمير للتوريد ش.م.م

٢. الغرض من الإصدار:

- إصدار سندات مقابل محفظة التوريد والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع بضماناتها المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تم حوالتها إلى شركة التعمير للتوريد بموجب عقد حوالة مبرم ٢٠١٩/٠٦/١٩ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة ("عقد الحوالة").
- سداد القرض المعبري الممنوح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من البنك التجاري الدولي - مصر والبنك الأهلي المصري والبنك العربي الأفريقي الدولي وذلك بقيمة ٦ مليار جنية مصري.

٣. قيمة الإصدار:

٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.

٤. نوع الإصدار:

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات توريد اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريد) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل بقيمة إجمالية قدرها (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنية مصري (مائة وعشرون مليون جنية مصري) بقيمة اسمية (١,٠٠٠) جنية مصري (ألف جنية مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي ثابت يبلغ ١٤,٢٢% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم ~~استهلاك~~ استهلاك

باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً في ضوء المحصلات الفعلية للمحفظة لمدة (٦) أشهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب. سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات توريد اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريد) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة حدها الأقصى

المجموعة المالية
لترويج وتنظيم الإكتتاب ش.م.م



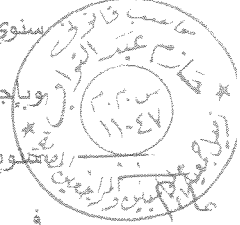


٩ أشهر) من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مائة وعشرون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٢٠% علاوة علي سعر عائد أذن الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٢٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم استهلاك سندات الشريحة (ب) ربع سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حددها الأقصى (٩) أشهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذن الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

• سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة حددها الأقصى (١٢) أشهر) من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١٣٢,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مائة اثنان وثلاثون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٢٥% علاوة علي سعر عائد أذن الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٣٢% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم استهلاك سندات الشريحة (ج) ربع سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حددها الأقصى (١٢) أشهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذن الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

• سندات الشريحة الرابعة (د) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ولمدة حددها الأقصى (٣٦) شهر) من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (ثلاثة مليار وثلاثون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٦٠% علاوة علي سعر عائد أذن الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٦٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب

توقيع وتاريخ الإكتتاب
١١-٤٧



١١-٤٧



بدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم ~~استهلاك~~ استهلاك سندات الشريحة (د) ربع سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

• سندات الشريحة الخامسة (هـ): هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٦٠ شهر) من تاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (اثنان مليار وخمسمائة ثمان وتسعون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٨٠% علاوة علي سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٨٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم ~~استهلاك~~ استهلاك سندات الشريحة (هـ) ربع سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

الإكتتاب في السندات:

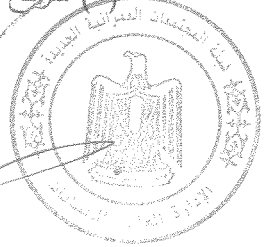
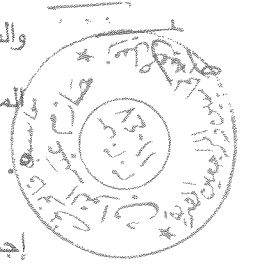
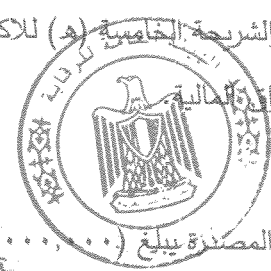
يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق الشريحة الأولى (أ)، والشريحة الثانية (ب)، والشريحة الثالثة (ج)، والشريحة الرابعة (د) والشريحة الخامسة (هـ) للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذات الخبرة والملاءة

والمالية في مجال الأوراق المالية. عدد السندات: إجمالي عدد السندات المصدرة يبلغ (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) سند بقيمة اسمية ١,٠٠٠ جنيه مصري للسند موزعة على

(٥) شرائح كما هو موضح في القسم الخاص بأحكام وشروط كل شريحة منهم على حدا.



المجموعة المالية
لتوريق وتقييمه الإكتتاب في



١٣٦

١٦

٦. كفية استخدام حصيلة السندات:

- في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك المتلقي للاكتتاب بناء على تعليمات شركة التعمير للتوريق ش.م.م بالإفراج عن حصيلة الإكتتاب وسداد مقابل محفظة التوريق المحالة الى المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) والبالغ قدرها (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري يمثل حصيلة السندات وفقا لعقد الحوالة المؤرخ ٢٠١٩/٠٦/١٩ وذلك بعد قيام امين الحفظ بتحويل المبالغ بالحساب الخاص لديه الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل على مقابل الحوالة ثم تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بسداد القرض المعبرى الممنوح لها من البنك التجاري الدولي -مصر والبنك الأهلي المصري والبنك العربي الأفريقي الدولي وذلك بقيمة ٦ مليار جنية مصري.

٧. الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب للشرائح الخمس:

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

٨. فترة العائد ومواعيد سداه:

يحتسب العائد ربع سنوياً للخمسة شرائح حيث يستحق ويصرف الكوبون في اخر كل ثلاثة أشهر وينطبق ذلك على الكوبون الأول الذي يحتسب بدء من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب شريطة أن يتم قيد السندات لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي وفي حالة عدم قيدها يتم تأجيل إستحقاق هذا الكوبون إلى الفترة التالية لحين الإنتهاء من إجراءات القيد مع مراعاة أنه في حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

٩. مكان سداد الكوبونات:

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

المجموعة المالية - مصر
لتوريق وتنظيم اكتتاب ش.م.م

البنك العربي وشركاه
للخدمات والاستشارات القانونية

البنك العربي وشركاه
للخدمات والاستشارات القانونية

البنك العربي الإفريقي الدولي
Arab African International Bank
Corporate & Institutional Bank

البنك العربي وشركاه
للخدمات والاستشارات القانونية

البنك العربي وشركاه
للخدمات والاستشارات القانونية

البنك العربي وشركاه
للخدمات والاستشارات القانونية

١٠. أسلوب احتساب العائد:

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

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

٣٦٥ يوم

١١. حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:

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

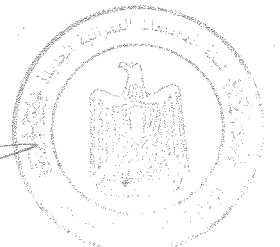
١٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات:

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

١٣. إصدار خطابات التخصيص:

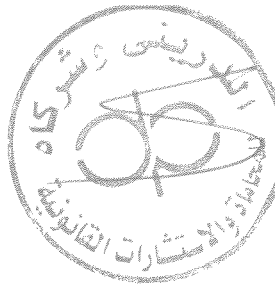
في خلال فترة لا تتجاوز ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ غلق باب الاكتتاب للإصدار، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنك التي تم الاكتتاب من خلاله، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.

١٤. جماعات حملة السندات:



المجموعة العامة
توزيع وتغطية الاكتتاب ش.م.م

شركة تأمين
شركة تأمين



- الاصدار الثاني - الشريحة (ب): (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر ابريل ٢٠٢٠)
- الاصدار الثاني - الشريحة (ج): (١٣٢,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٠)
- الاصدار الثاني - الشريحة (د): (٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٢)
- الاصدار الثاني - الشريحة (هـ): (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٤)

١٦. القيد بالبورصة المصرية:

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

- الاصدار الثاني - الشريحة (أ): (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يناير ٢٠٢٥)
- الاصدار الثاني - الشريحة (ب): (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر ابريل ٢٠٢٠)
- الاصدار الثاني - الشريحة (ج): (١٣٢,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٠)
- الاصدار الثاني - الشريحة (د): (٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٢)
- الاصدار الثاني - الشريحة (هـ): (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق (في شهر يوليو ٢٠٢٤)

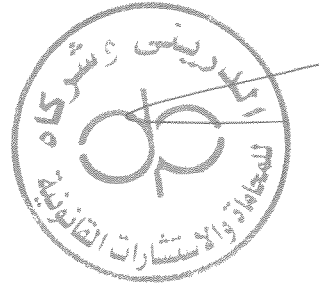
١٧. تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب:

يبدأ الإكتتاب في يوم العمل التالي لتاريخ موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ولمدة ٧ أيام عمل مصرفي، وتجدر الإشارة الي أنه في حالة تغطية الإكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الإكتتاب قبل إنتهاء أيام العمل السبع المصرفية المذكورة مع الأخذ في الإعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب

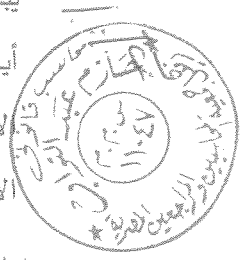
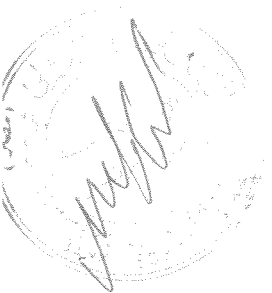
الإكتتاب في يومي عمل مصرفي.

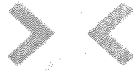
١٨. البنك متلقي الإكتتاب

البنك التجاري الدولي - مصر ش.م.م

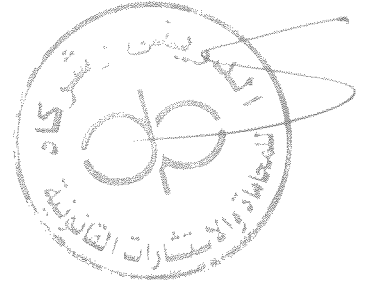


الجمهورية العربية السورية
ترويج وتغطية الإكتتاب ش.م.م





EL TAAMIR SECURITIZATION



من خلال فرعه التالي:

(المركز الرئيسي): المقر الرئيسي في ٢٣/٢١ شارع شارل ديغول، برج النيل الإداري، الجيزة.

١٩. حق هيئة المحتمعات العمرانية الجديدة في السداد المعجل قبل تاريخ الاستحقاق النهائي:

- (أ) لا يحق للشركة السداد المعجل بالنسبة للشريحة (أ) و (ب) و (ج).
- (ب) يكون للشركة الحق في السداد المعجل للشريحتين (د) و (هـ) فقط وذلك لكامل رصيد السندات القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% أو مضاعفتها من الرصيد القائم إعتباراً من الشهر الرابع عشر.
- (ج) على أن تقوم الشركة بالإعلان عن السداد المعجل بوسائل النشر المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ثلاثين يوماً من تاريخ السداد المعجل المختار على أن يتضمن الإعلان المبلغ المراد سداه وتاريخ هذا السداد على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف الكوبون.
- (د) مع الاخذ في الإعتبار عدم إلتزام الشركة بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة السندات نظير الوفاء المعجل.

٢٠. تعهدات والتزامات الشركة المصدرة:

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

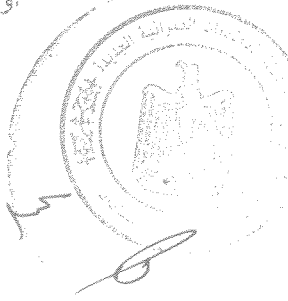
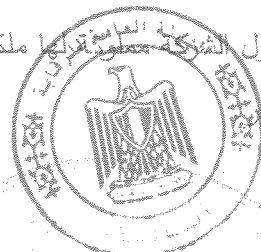
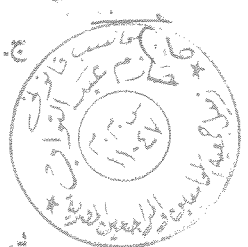
أ. أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية لقبول إحالة محفظة التوريق لإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المنكرة.

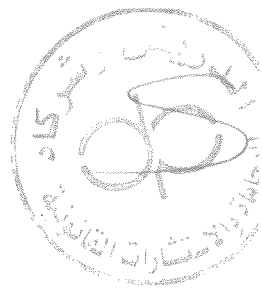
ب. أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

ج. أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

د. أن كافة أصول الشركة مطروحة لتربطها ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.

التوقيع وتغطية كتاب رقم ٥٨
الجمهورية العربية السورية





شركة التأمير
EL TAAMIR SECURITIZATION

هـ. الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

و. الحفاظ على وضع وإستمرارية الشركة من خلال عدم اتخاذ أي قرار بوقف نشاط الشركة.

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

ح. أن كافة البيانات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة.

ط. ان تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الاصدار الموضح بالبند (٢) من القسم الثالث من مذكرة معلومات الطرح الخاص (أحكام وشروط الإصدار).

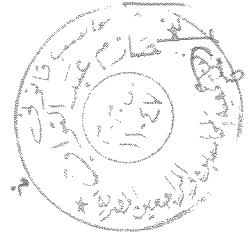
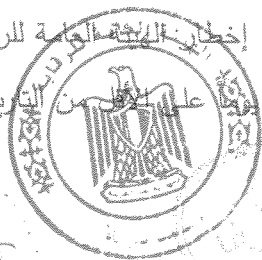
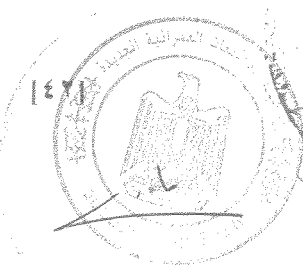
ي. ألا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد مستحقات حملة سندات التوريق وذلك دون الإخلال بحقوقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى. حيث انه في حاله انعقاد اجتماع مجلس إدارة الشركة او الجمعية العمومية الخاصة بها بعد سداد حقوق حملة السندات الربع سنوية، يكون من حق شركة التوريق مناقشة وتوزيع الأرباح.

ك. لا يحق لشركة التوريق (المصدر) إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات وإخطار شركة التصنيف الإئتماني وإتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية من الحصول على موافقة الهيئة في الحالات المقررة قانوناً وفقاً للمادة ١٥٥ ورد بمذكرة المعلومات والعقود المرتبطة بعملية التوريق.

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

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

الجمعية المالية - هيئة مصر
لتوريق وتغطية الاكساب لمصر





ن. الفصل التام بين محفظة التوريد وأية محافظ توريد أخرى لاحقة وبإمساك دفاتر مستقلة يفيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريد، وكذا القيام بتوريد أي مبالغ يقوم المدينون بسدادها سواء بطريق الحساب الوسيط أو بأوراق تجارية أجله في حسابات الشركة وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد خلال يوم عمل.

س. تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك الجزئي.

٢١. أماكن الحصول على مذكرة المعلومات:

البنك التجاري الدولي - مصر في مركزه الرئيسي.

٢٢. القوانين السارية:

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٢٣. مدير الإصدار والمرتب والمنسق العام:

البنك الأهلي المصري - البنك التجاري الدولي - البنك العربي الأفريقي الدولي - المجموعة المالية هيرميس

١- أحكام وشروط الشريحة الأولى (أ)

١. قيمة الشريحة:

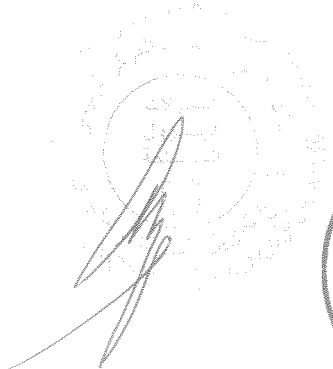
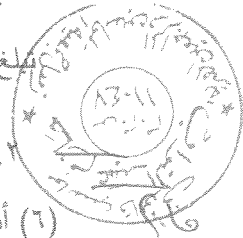
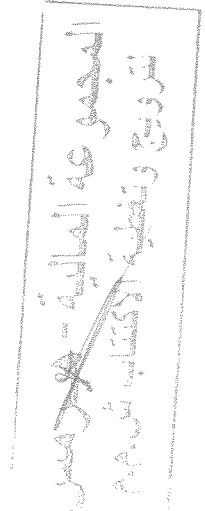
بلغ قيمة الشريحة (أ) (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (٢) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

(٦) أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب

٣. عدد السندات:

٤٣١



(١٢٠,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (أ):

Prime ١ (sf)

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

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

٧. مصاريف الإصدار:

تمثل (٠,١٠) عشر قروش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحصيلة لدي امين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠,١٠) جنيه مصري كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠٠,١٠) جنيه مصري (ألف جنيه وعشر قروش) للسند الواحد يقوم المکتتب بسدادها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي ثابت يبلغ ١٤,٢٢% ويصرف ربع سنوياً.

١٠. الساداد / الاستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (أ) على ٢ قسط/دفعة ربع سنوية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة ويعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في بند (٦) - (بيانات المحفظة المحالة)

الجمهورية العربية السورية
مصرف العربي الدولي
مصرف العربي الدولي

مصرف العربي الدولي
مصرف العربي الدولي

البنك العربي الإفريقي الدولي
Arab African International Bank

مصرف العربي الدولي

مصرف العربي الدولي



أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (أ) قد يختلف اختلافا جوهريا عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

| الفترة | الاستهلاك | القيمة المتبقية | نسبة الاستهلاك | نسبة القيمة المتبقية |
|----------|-------------|-----------------|----------------|----------------------|
| ٠ | | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | | ١٠٠,٠٠% |
| ١ | | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٢ | | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٣ | ٤٩,١٣٠,٠٥٨ | ٧٠,٨٦٩,٩٤٢ | ٤٠,٩٤% | ٥٩,٠٦% |
| ٤ | ٠ | ٧٠,٨٦٩,٩٤٢ | ٠,٠٠% | ٥٩,٠٦% |
| ٥ | ٠ | ٧٠,٨٦٩,٩٤٢ | ٠,٠٠% | ٥٩,٠٦% |
| ٦ | ٧٠,٨٦٩,٩٤٢ | ٠ | ٥٩,٠٦% | ٠,٠٠% |
| الاجمالي | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | | ١٠٠,٠٠% | |

المجموعة المالية المصرية
توزيع وتخليص الأكتتاب ش.م.هـ



• يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريق وذلك بما لا يخل بالحد الأدنى لعمر الشريحة الأولى والبالغ (٦) شهر من اليوم التالي للإصدار لغلق باب الإكتتاب.

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في آخر يوم من الشهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠)

أحكام شروط الشريحة (أ) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد أول يوم عمل تال.



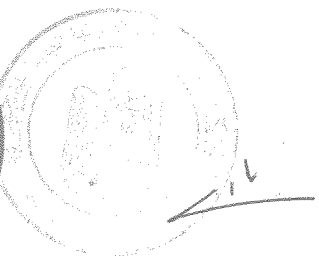
٢- أحكام وشروط الشريحة الثانية (ب)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ب) (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (٢) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

(٩) أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.



Handwritten signature and stamp

٣. عدد السندات:

(١٢٠,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):

Prime ١ (sf)

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

(١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١,٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(٠,١%) من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل (٠,١) جنيه مصري للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الاكتتاب:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠,١) جم كمصاريف إصدار بإجمالي (١,٠٠٠,١٠) جم (ألف جنيه مصري وعشر قروش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسداها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٢٠% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وإجمالي ١٤,٢٧% (بالنسبة للفترة الأولى) ويعاد تسعيره كل ستة أشهر، ويصرف ربع سنوياً.

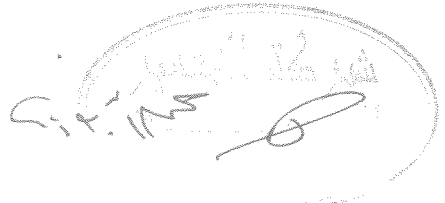
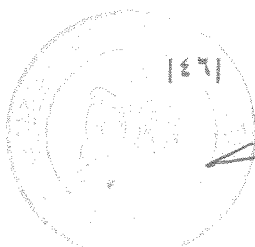
السداد / الاستهلاك:

ويعد الجدول التالي جدول إسترشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة

وبعد الجدول التالي جدول إسترشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في بند ٦- (بيانات المحفظة



المجموعة المالية
ترويج ونفخ الإكتتاب بن ٤٠٠



المحالة) أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد / الاستهلاك
الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف إختلافا جوهريا عن جدول السداد / الاستهلاك الاسترشادي الاتي:

| الفترة | الاستهلاك | القيمة المتبقية | نسبة الاستهلاك | نسبة القيمة المتبقية |
|----------|-------------|-----------------|----------------|----------------------|
| ٠ | | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | | ١٠٠,٠٠% |
| ١ | ٠ | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٢ | ٠ | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٣ | ٢٤,٥٦٥,٠٢٩ | ٩٥,٤٣٤,٩٧١ | ٢٠,٤٧% | ٧٩,٥٣% |
| ٤ | ٠ | ٩٥,٤٣٤,٩٧١ | ٠,٠٠% | ٧٩,٥٣% |
| ٥ | ٠ | ٩٥,٤٣٤,٩٧١ | ٠,٠٠% | ٧٩,٥٣% |
| ٦ | ١٨,٢١٦,٧٧٣ | ٧٧,٢١٨,١٩٨ | ١٥,١٨% | ٦٤,٣٥% |
| ٧ | ٠ | ٧٧,٢١٨,١٩٨ | ٠,٠٠% | ٦٤,٣٥% |
| ٨ | ٠ | ٧٧,٢١٨,١٩٨ | ٠,٠٠% | ٦٤,٣٥% |
| ٩ | ٧٧,٢١٨,١٩٨ | ٠ | ٦٤,٣٥% | ٠,٠٠% |
| الاجمالي | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | | ١٠٠% | |

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في آخر يوم من الشهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠)
من أحكام وشروط الشريحة (ب) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق
السداد في أول يوم عمل تال.

٣- أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج)

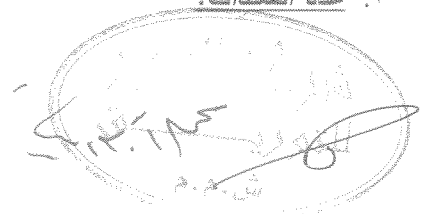
١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ج) (١٣٢,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (٢,٢) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

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

٣. عدد السندات:



المجموعة المالية - مصر
ترويج وتفضية الاكتتاب ش.م.م.

سند. (١٣٢,٠٠٠)

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):

Prime ١ (sf)

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب

٦. سعر الإصدار:

(١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١,٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(٠,١%) من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل (٠,١) جنيه مصري للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين. وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحويلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الإكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الإكتتاب:

١,٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠,١) جم كمصاريف إصدار إجمالي (١,٠٠٠,١) جم (ألف جنيه مصري وعشر قروش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. سعر العائد:

١٠. عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٢٥% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٣٢ (بالنسبة للفترة الأولى) ويعاد تسعيره كل ستة أشهر، ويصرف ربع سنوياً.

١٠. السداد / الاستهلاك:

تسدد / تستهلك الشريحة (ج) بحد أقصى على (٤) قسط / دفعة ربع سنوية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في بند ٦ - أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد / الاستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف إختلافا جوهريا عن جدول السداد / الإستهلاك الإسترشادي الآتي:

| الفترة | الاستهلاك | القيمة المتبقية | نسبة الاستهلاك | نسبة القيمة المتبقية |
|----------|-------------|-----------------|----------------|----------------------|
| ٠ | | ١٣٢,٠٠٠,٠٠٠ | | ١٠٠,٠٠% |
| ١ | ٠ | ١٣٢,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٢ | ٠ | ١٣٢,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٣ | ٦,١٤١,٢٥٧ | ١٢٥,٨٥٨,٧٤٣ | ٤,٦٥% | ٩٥,٣٥% |
| ٤ | ٠ | ١٢٥,٨٥٨,٧٤٣ | ٠,٠٠% | ٩٥,٣٥% |
| ٥ | ٠ | ١٢٥,٨٥٨,٧٤٣ | ٠,٠٠% | ٩٥,٣٥% |
| ٦ | ٤,٥٥٤,١٩٣ | ١٢١,٣٠٤,٥٥٠ | ٣,٤٥% | ٩١,٩٠% |
| ٧ | ٠ | ١٢١,٣٠٤,٥٥٠ | ٠,٠٠% | ٩١,٩٠% |
| ٨ | ٠ | ١٢١,٣٠٤,٥٥٠ | ٠,٠٠% | ٩١,٩٠% |
| ٩ | ٢٠,٤٦٢,٦٦١ | ١٠٠,٨٤١,٨٨٩ | ١٥,٥٠% | ٧٦,٤٠% |
| ١٠ | ٠ | ١٠٠,٨٤١,٨٨٩ | ٠,٠٠% | ٧٦,٤٠% |
| ١١ | ٠ | ١٠٠,٨٤١,٨٨٩ | ٠,٠٠% | ٧٦,٤٠% |
| ١٢ | ١٠٠,٨٤١,٨٨٩ | ٠ | ٧٦,٤٠% | ٠,٠٠% |
| الاجمالي | ١٣٢,٠٠٠,٠٠٠ | | ١٠٠% | |

المجموعة المالية - هيرميس
ترويج وتنفيذ الاقساط من م.م.

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في آخر يوم من الشهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام وشروط الشريحة (ج) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تالي.



- أحكام وشروط الشريحة الرابعة (د) -

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (د) (٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (٥٠,٥٠) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

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

٣. عدد السندات:

(٣,٠٣٠,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (د):

AA+

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

(١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١,٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد

بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(٠,٣٥%) من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل (٠,٣٥) جنيه مصري للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين

وتتوزع تلك المصاريف الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق

باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الاكتتاب:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (الفة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠,٣٥) جم كمصاريف إصدار

بإجمالي (١٠٠٠,٣٥) جم (ألف جنيه مصري وخمسة وثلاثون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسداها.

٩. سعر العائد:

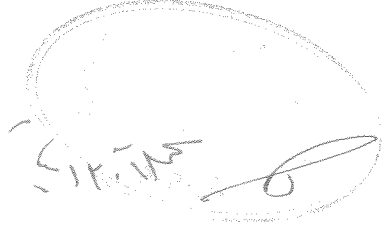
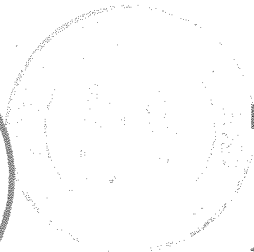


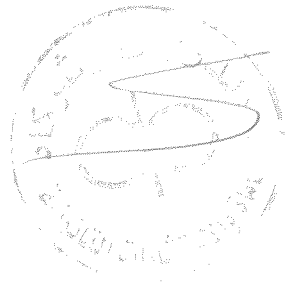
التوزيع ونظيفة الاكتتاب ش.م.ه



Handwritten signature in Arabic script.

Handwritten signature in Arabic script.





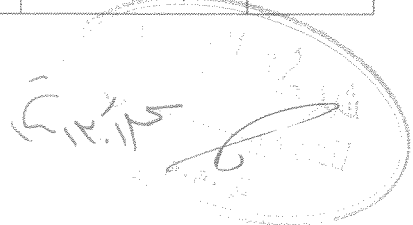
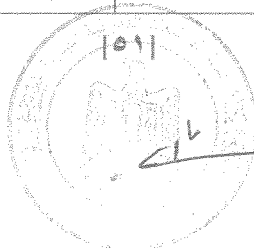
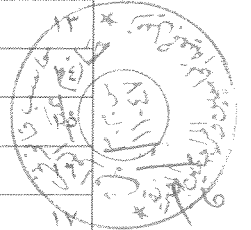
عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٦٠% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤,٦٧ (بالنسبة للفترة الأولى) ويعاد تسعيره كل ستة أشهر، ويصرف ربع سنوياً.

١٠. السداد / الاستهلاك:

تسدد / تستهلك الشريحة (د) بحد أقصى على (٩) قسط / دفعة ربع سنوية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بعد تمام استهلاك الشريحة (ج) وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في بند ٦- (بيانات المحفظة المحالة) أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد / الاستهلاك الفعلي للشريحة (د) قد يختلف اختلافاً جوهرياً عن جدول السداد / الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

| الفترة | الاستهلاك | القيمة المتبقية | نسبة الاستهلاك | نسبة القيمة المتبقية |
|--------|------------|-----------------|----------------|----------------------|
| ٠ | | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | | ١٠٠,٠٠% |
| ١ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٢ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٣ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٤ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٥ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٦ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٧ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٨ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ٩ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ١٠ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ١١ | ٠ | ٢,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% |
| ١٢ | ٦,٤٤٣,٨٨٩ | ٢,٠٢٣,٥٥٦,١١١ | ٠,٢١% | ٩٩,٧٩% |
| | ٠ | ٢,٠٢٣,٥٥٦,١١١ | ٠,٠٠% | ٩٩,٧٩% |
| | ٠ | ٢,٠٢٣,٥٥٦,١١١ | ٠,٠٠% | ٩٩,٧٩% |
| | ٧٧,٢٩١,٣٨٥ | ٢,٩٤٦,٢٦٤,٧٢٦ | ٢,٥٥% | ٩٧,٢٤% |
| | ٠ | ٢,٩٤٦,٢٦٤,٧٢٦ | ٠,٠٠% | ٩٧,٢٤% |
| | ٠ | ٢,٩٤٦,٢٦٤,٧٢٦ | ٠,٠٠% | ٩٧,٢٤% |
| ١٨ | ٩٥,٧٣٥,٨٢١ | ٢,٨٥٠,٥٢٨,٩٠٦ | ٣,١٦% | ٨٢,٠٨% |

المجموعة المالية هيبر ميس
لترويج وتنظيم الاكتتاب ش.م.م.

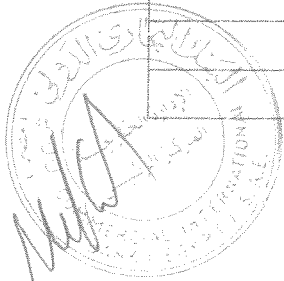




التأمين المضمون

EL TAAMIR SECURITIZATION

| | | | | |
|--------|---------|---------------|---------------|----------|
| ٩٤,٠٨% | ٠,٠٠% | ٢,٨٥٠,٥٢٨,٩٠٦ | . | ١٩ |
| ٩٤,٠٨% | ٠,٠٠% | ٢,٨٥٠,٥٢٨,٩٠٦ | . | ٢٠ |
| ٨٢,٥٨% | ١١,٥٠% | ٢,٥٠٢,٠٩٠,٢٢٠ | ٣٤٨,٤٣٨,٦٨٦ | ٢١ |
| ٨٢,٥٨% | ٠,٠٠% | ٢,٥٠٢,٠٩٠,٢٢٠ | . | ٢٢ |
| ٨٢,٥٨% | ٠,٠٠% | ٢,٥٠٢,٠٩٠,٢٢٠ | . | ٢٣ |
| ٦٨,٧٥% | ١٣,٨٣% | ٢,٠٨٣,٠٤٦,٦٨١ | ٤١٩,٠٤٣,٥٣٩ | ٢٤ |
| ٦٨,٧٥% | ٠,٠٠% | ٢,٠٨٣,٠٤٦,٦٨١ | . | ٢٥ |
| ٦٨,٧٥% | ٠,٠٠% | ٢,٠٨٣,٠٤٦,٦٨١ | . | ٢٦ |
| ٥٤,٠٦% | ١٤,٦٩% | ١,٦٣٧,٨٨١,٥٦٩ | ٤٤٥,١٦٥,١١١ | ٢٧ |
| ٥٤,٠٦% | ٠,٠٠% | ١,٦٣٧,٨٨١,٥٦٩ | . | ٢٨ |
| ٥٤,٠٦% | ٠,٠٠% | ١,٦٣٧,٨٨١,٥٦٩ | . | ٢٩ |
| ٣٨,٨٠% | ١٥,٢٥% | ١,١٧٥,٦٨٥,٥١١ | ٤٦٢,١٩٦,٠٥٨ | ٣٠ |
| ٣٨,٨٠% | ٠,٠٠% | ١,١٧٥,٦٨٥,٥١١ | . | ٣١ |
| ٣٨,٨٠% | ٠,٠٠% | ١,١٧٥,٦٨٥,٥١١ | . | ٣٢ |
| ٢٢,٣٧% | ١٦,٤٣% | ٦٧٧,٧٣١,٢٤٧ | ٤٩٧,٩٥٤,٢٦٤ | ٣٣ |
| ٢٢,٣٧% | ٠,٠٠% | ٦٧٧,٧٣١,٢٤٧ | . | ٣٤ |
| ٢٢,٣٧% | ٠,٠٠% | ٦٧٧,٧٣١,٢٤٧ | . | ٣٥ |
| ٠,٠٠% | ٢٢,٣٧% | . | ٦٧٧,٧٣١,٢٤٧ | ٣٦ |
| | %١٠٠,٠٠ | | ٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | الاجمالي |



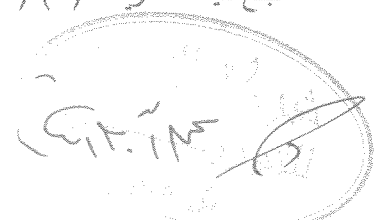
١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في آخر يوم من كل شهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام وشروط الشريحة (د) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق سداد السداد في أول يوم عمل تال.

أحكام وشروط الشريحة الخامسة (هـ)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (هـ) (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ويمثل (٤٣,٣٠) % من إجمالي قيمة الإصدار.



المجموعة المالية - هير هيلز
١٠٠ شارع نيفطة الاكتتاب ش.م.ع.



٢. مدة السندات:

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

٣. عدد السندات:

(٢,٥٩٨,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (أ):

A+

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

(١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١,٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يسدد

بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(٠,٣٥%) من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل (٠,٣٥) جنيه مصري للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتبتين

وتوريد تلك المصاريف الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداها عند الاكتتاب:

(١,٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٠,٣٥) جم كمصاريف إصدار

بإجمالي (١,٠٠٠,٣٥) جم (ألف جنية مصري وخمسة وثلاثون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسداها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ ٠,٨٠% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤,٠٧%)

مخاليا) وبإجمالي ١٤,٨٧ (بالنسبة للفترة الأولى) ويعاد تسعيره كل ستة أشهر، ويصرف ربع سنوياً.

السداد / الاستهلاك:

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) بحد أقصى على (٦) قسط / دفعة ربع سنوية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة

ويعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك

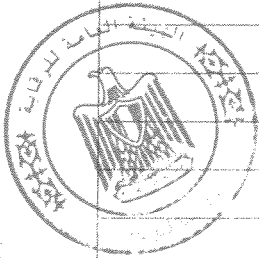


Handwritten signature and date: ١٤٣٣

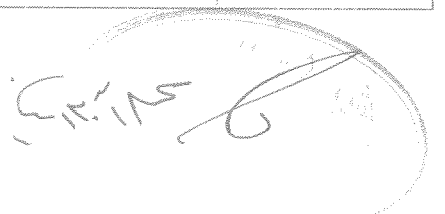
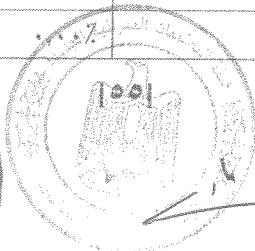
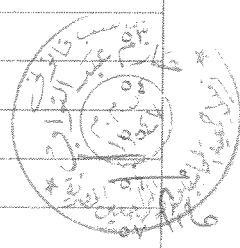


EL TAAMIR SECURITIZATION

| | | | | |
|---------|--------|---------------|-------------|----|
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 25 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 26 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 27 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 28 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 29 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 30 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 31 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 32 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 33 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 34 |
| 100,00% | 0,00% | 2,098,000,000 | . | 35 |
| 99,53% | 0,47% | 2,080,867,446 | 12,132,004 | 36 |
| 99,53% | 0,00% | 2,080,867,446 | . | 37 |
| 99,53% | 0,00% | 2,080,867,446 | . | 38 |
| 78,80% | 2,07% | 2,047,103,606 | 038,713,779 | 39 |
| 78,80% | 0,00% | 2,047,103,606 | . | 40 |
| 78,80% | 0,00% | 2,047,103,606 | . | 41 |
| 57,39% | 21,41% | 1,490,909,302 | 007,194,303 | 42 |
| 57,39% | 0,00% | 1,490,909,302 | . | 43 |
| 57,39% | 0,00% | 1,490,909,302 | . | 44 |
| 35,27% | 22,12% | 916,276,884 | 054,682,468 | 45 |
| 35,27% | 0,00% | 916,276,884 | . | 46 |
| 35,27% | 0,00% | 916,276,884 | . | 47 |
| 15,19% | 2,08% | 394,603,246 | 021,673,638 | 48 |
| 15,19% | 0,00% | 394,603,246 | . | 49 |
| 15,19% | 0,00% | 394,603,246 | . | 50 |
| 0,00% | 15,19% | . | 394,603,246 | 51 |
| 0,00% | 0,00% | . | . | 52 |
| 0,00% | 0,00% | . | . | |
| 0,00% | 0,00% | . | . | |
| 0,00% | 0,00% | . | . | |
| 0,00% | 0,00% | . | . | |
| 0,00% | 0,00% | . | . | |



المحصول على المسابقة - هبة
 لتزويد وتنظيم اوراق كتاب ش.م.م

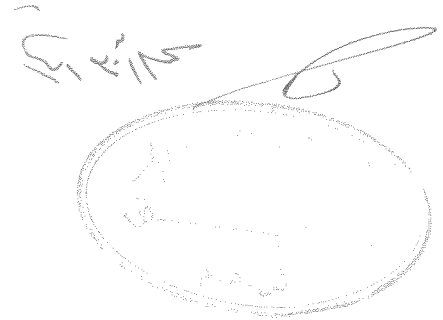


EL TAAMIR SECURITIZATION

| | | | | |
|-------|---------|---|---------------|----------|
| ٠,٠٠% | ٠,٠٠% | ٠ | ٠ | ٥٨ |
| ٠,٠٠% | ٠,٠٠% | ٠ | ٠ | ٥٩ |
| ٠,٠٠% | ٠,٠٠% | ٠ | ٠ | ٦٠ |
| | %١٠٠,٠٠ | | ٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠ | الاجمالي |

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في آخر يوم من الشهر (تاريخ استحقاق و صرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام وشروط الشريحة (هـ) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.



المجموعة المالية - هجر ميسا
تدقيق وتنظيف الأكتاب من ٢٠٢٠



خامساً: أحكام عامة

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

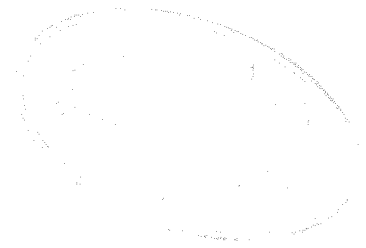


المجموعة المالية - هيلر مس
لترويج وتنفيذ الإحتجاجات م.م

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

Handwritten signature

Handwritten signature





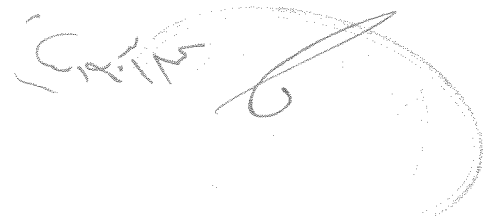
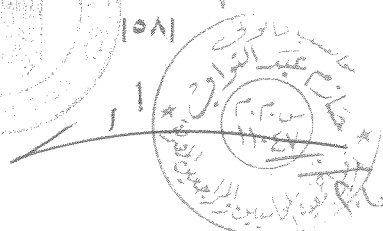
سادساً: تقرير المستشار القانوني

نقر نحن معتر عبد العزيز الدريني - محام - شريك بمكتب الدريني وشركاه للمحاماة والإستشارات القانونية وذلك بصفتنا المستشار القانوني المعين لعملية إصدار شركة التعمير للتوريق ش.م.م. لسندات توريق قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (الإصدار الثاني) وقابلة للسداد المعجل بالنسبة للشريحة (د) و(هـ) بدءاً من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الإكتتاب، وبقيمة إجمالية (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ستة مليار جنية مصري الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد تتكون من عدد (٢) عقد تطوير أراضي بالمشاركة منتهية بالتملك و(١) عقد بيع ابتدائي بضماناتها المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحيل") إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحال إليه") بموجب عقد حوالة محفظة التوريق المبرم بتاريخ يوم الاربعاء ٢٠١٩/٠٦/١٩ (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد الحوالة").

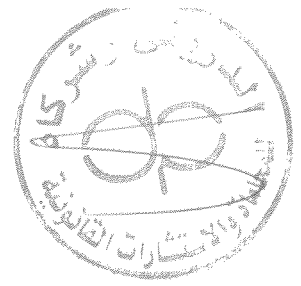
قد تم فحص كامل العقود المكونة لمحفظة التوريق المحالة، حيث تبين لنا أن محفظة التوريق مملوكة ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أية قضايا أو منازعات حتى تاريخ هذه المذكرة قد تؤثر على ملكية المحيل لمحفظة التوريق أو حقه في التصرف فيها، وأن إتفاق عقد الحوالة قد أعد وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه نافذة لجميع الحقوق والضمانات الواردة به وتكون نافذة وناجزة فور تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل، علماً بأن البنك التجاري الدولي - مصر ش.م.م والبنك الأهلي المصري ش.م.م والبنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م والمجموعة المالية هيرميس ش.م.م هم المسئولين عن عملية إدارة الإصدار والبنك التجاري الدولي - مصر هو المسئول عن تلقي الإكتتاب.

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

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



المجموعة المالية - هيرميس
ش.م.م
مدير
التوريق
والتغطية
الإكتتاب

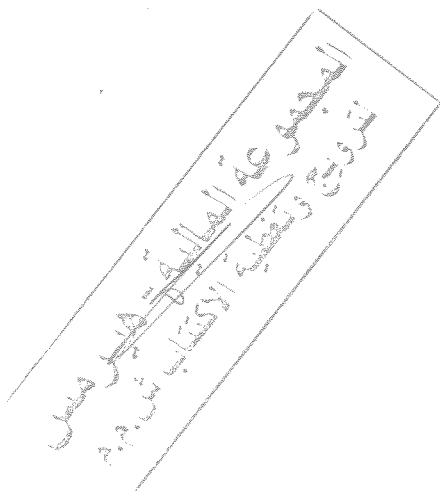
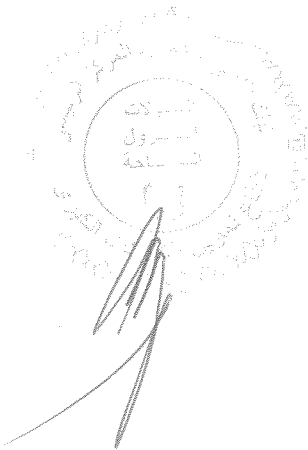
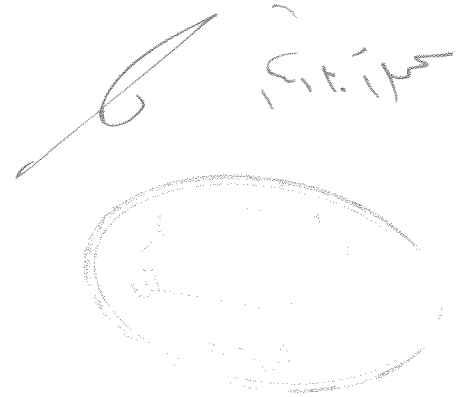
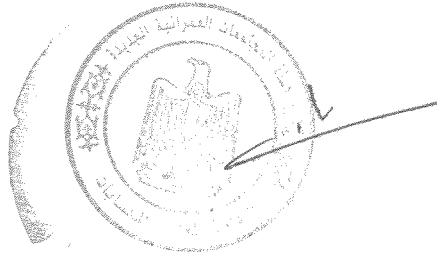


القاهرة في ٢٠١٩/٠٦/١٩

المستشار القانوني لعملية التوريق

مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والإستشارات القانونية

سابعاً: تقرير مراقبي الحسابات





تخطيط

شامياً

تقرير مراقب الحسابات

عن المعلومات المالية المستقبلية لمحفظة التوريق

لشركة التعمير للتوريق ش.م.م

والواردة بمذكرة المعلومات الخاصة

بسندات التوريق التي ستصدرها الشركة (الإصدار الثاني)

قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة التعمير للتوريق- شركة مساهمة مصرية - المتمثلة بقائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار الثاني) وفقاً لمعايير المراجعة المصرية الخاصة 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 بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات توريق) - الإصدار الثاني بمبلغ (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (بقيمة اسمية ١٠٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر سندات التوريق على خمس شرائح في مقابل حقوق مالية كما يلي:

- سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات، توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل بقيمة إجمالية قدرها (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مائة وعشرون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي يبلغ (٤.٢٢%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك السندات ربع سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة لمدة (٦) أشهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.
- سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة حدتها الأقصى (٩ أشهر) من تاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مائة وعشرون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٢٠% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤.٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤.٢٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) ربع سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ولمدة حدتها الأقصى (٩) أشهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.
- سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة حدتها الأقصى (١٢ أشهر) من تاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١٣٢,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مائة اثنان وثلاثون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٢٥% علاوة على سعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤.٠٧% حالياً) وبإجمالي ١٤.٣٢% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ج) ربع سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ولمدة حدتها الأقصى (١٢) أشهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أدون الخزانة ١٨٢ يوم كل ستة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

Hazem Abdeltawab

T/F: (+2) 02 252 42 774
M: (+2) 0100 418 9545

E: contact@hatawab.com
W: www.hatawab.com

A: Lawyers Tower - Kornish El-Nile - Near
by El-Nile Badrawy Hospital - Maadi



- سندات الشريحة الرابعة (د) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٣٦ شهر) من تاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٣,٠٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (ثلاثة مليار وثلاثون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند

الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٦٠% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤.٠٧% حالياً) وبإجمالي ٤.٦٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (د) ربع سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم كل سنة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

- سندات الشريحة الخامسة (هـ) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (سندات توريق) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر الرابع عشر من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (٦٠ شهر) من تاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢,٥٩٨,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (اثنان مليار وخمسمائة ثمان وتسعون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٠.٨٠% علاوة على سعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم صافي بعد الضريبة (١٤.٠٧% حالياً) وبإجمالي ٤.٨٧% (بالنسبة للفترة الأولى) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف ربع سنوياً اعتباراً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (هـ) ربع سنوياً بعد تمام استهلاك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ولمدة حدها الأقصى (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر عائد أذون الخزانة ١٨٢ يوم كل سنة أشهر بدءاً من الكوبون الثاني.

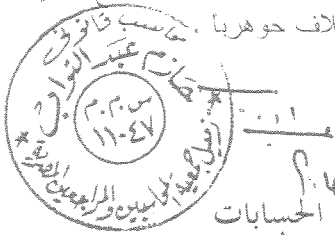
و طبقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فإن الوفاء بحق حملة سندات التوريق يكون من حصيله محفظة التوريق فقط ولا يكون لهم حق التنفيذ على أصول الشركة.

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية، والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن قرارات ستصدرها إدارة الشركة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الافتراضات، وبناء 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.

وبناءً على إختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم يند إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، ومن رأينا أيضاً أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

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

القاهرة في: ٢ يوليو ٢٠١٩



مراقب الحسابات
حازم عبد التواب
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
س. م. م. رقم ١١٠٤٧

Hazem Abdeltawab

سجل مراقبي الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١٣
T/F: (+2) 02 252 42 774 E: contact@hatawab.com
M: (+2) 0100 418 9545 W: www.hatawab.com

A: Lawyers Tower - Kornish El-Nile - Near
by El-Nile Badrawy Hospital - Maadi



ثامناً: ملخص عقد حوالة محافظة التوريق

١. تم إبرام عقد الحوالة في يوم الاربعاء الموافق ٢٠١٩/٠٦/١٩

٢. طرفا العقد هما:

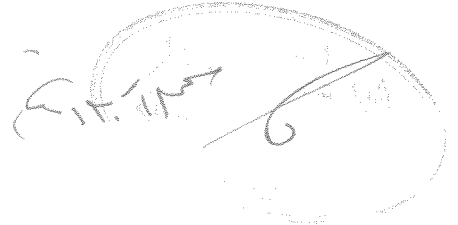
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ومقرها شارع الحرية - تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل "٢" مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد الدكتور/ مازن حسن عبده بصفته نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية.

طرف أول يشار إليه فيما يلي بـ "العميل" أو "المحيل"

شركة التعمير للتوريق ش.م.م.، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية سجل تجاري رقم (٥٨٧٢٣) جنوب القاهرة صادر بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٥ ومجدد بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٩ ومقرها الرئيسي عمارات ٢٣ يوليو - ميدان العباسية - القاهرة، ويمثلها في هذا العقد السيد/ أحمد سعيد على بصفته عضو مجلس إدارة.

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

٣. حيث إنفق الأطراف على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع ناشئة بموجب عقود تطوير أراضي بنظام المشاركة منتهية بالتملك والمبرمة مع (شركة بالم هيلز للتعمير/بالم هيلز للاستثمار والتنمية العقارية) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢١ ومع (شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري) بتاريخ ٢٠١٥/٠٥/٢١ (يشار إليهم فيما يلي بـ "عقود التطوير بالمشاركة") وعقد بيع ابتدائي المبرم مع (شركة مارينا واى لاجون) بتاريخ ٢٠١٦/٠٧/٢٧ (يشار إليه فيما يلي بـ "عقد البيع الابتدائي") (ويشار إليهم مجتمعين فيما يلي بـ "العقود محل محافظة التوريق") يمتلك قبل مديني هذه الأراضي (يشار إليهم فيما يلي بـ "المدينين") مضمونة ب :



تزوج وتفضية الحساب - هيلز



(أ) وجود حساب بنكي وسيط، بالنسبة لعقود التطوير بالمشاركة الخاصة بمشروع شركة بالم هيلز للتعمير/بالم هيلز للاستثمار والتنمية العقارية وشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري، حيث تقوم الشركات المطورة بسداد إجمالي المستحقات المالية للبنك المسؤول عن إدارة الحساب وذلك بإيداع كافة الشيكات والمتحصلات الخاصة بأثمان وأقساط بيع وحدات المشروع في الحساب المذكور.

حيث تقوم الشركات المطورة بإيداع إجمالي الإيرادات الخاصة بأقساط ثمن بيع الوحدات، سواء نقدا أو بشيكات، في الحساب الوسيط ويتم تحصيل الشيكات في تواريخ استحقاقها من قبل البنك المسؤول عن الحساب بعد إيداع الشيكات في الحساب، ويتعهد المحيل بتحويل المتحصلات الشهرية محل محفظة التوريق فور توحيد أقصى ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ التحصيل وذلك حتى نهاية عمر الإصدار من الحساب الوسيط المحيل حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ

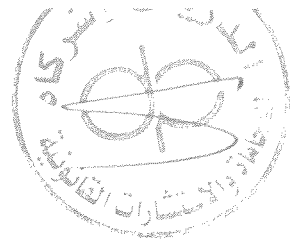
(ب) أوراق تجارية (قبض) في صورة شيكات، مقسمة على أقساط ربع سنوية متساوية بالنسبة لعقد البيع الابتدائي، الخاص بمشروع شركة مارينا واى لاجون. (يشار إليهم فيما يلي بـ"محفظة التوريق") وذلك بغرض إصدار سندات توريق إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى سهم (الإصدار الثاني) طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للمحال إليه الصادر في ٢٠١٩/٠٦/١٩ وذلك وفقاً لشهادة تصنيف إئتماني بتاريخ ٣ يوليو ٢٠١٩ من خلال شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الإئتماني وخدمة المستثمرين" (MERIS) التي قامت بالتصنيف الإئتماني لمحفظة التوريق وكذلك لسندات التوريق (طبقاً للتعريف الوارد فيما يلي) وذلك بغرض حوالة هذه المحفظة إلى شركة التوريق متضمنة حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع بغرض إصدار سندات توريق - إصدار ثاني بقيمة الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنية مصري (سنة مليار جنيه مصري فقط لا غير) تصدر على خمس شرائح (أ، ب، ج، د، هـ) - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم مقابلها وذلك بموجب الترخيص الصادر من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠١٩/٠٤/٣٠ (يشار إليها فيما يلي بـ "سندات التوريق") والتي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق وفقاً للقواعد التي يقرها قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

وحيث يضمن المحيل وجود محفظة التوريق لديه وقت الحوالة بكامل بياناتها وشروطها فقد إتفق الطرفان بعد أن اقرا بأهليتهما للتعاقد على حوالة محفظة التوريق المملوكة للمحيل إلى المحال إليه على ألا تكون هذه الحوالة نافذة



المجموعة المالية - هيلز
ترويج ونفذية الإكتتاب





وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل (يشار إليها فيما يلي بـ "تاريخ نفاذ الحوالة") مع قيام المحال إليه بتقويض المحيل في تحصيل الحقوق المالية والمستحقات الأجلة المتعلقة بمحفظة التوريق ومباشرة كافة حقوق المحال إليه في مواجهة المدينين لصالح حملة سندات التوريق بصفته نائباً عن المحال إليه وفقاً للشروط والأحكام التي يتضمنها عقد الخدمة والتحصيل المبرم في هذا الشأن بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٩.

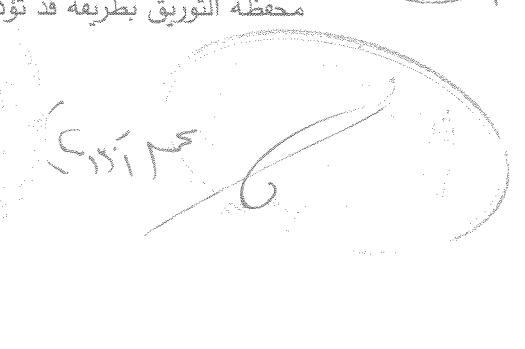
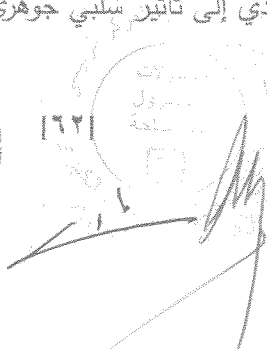
٤. إتفق الطرفان على أن يسدد المحال إليه من خلال البنك متلقي الإكتتاب مقابل الحوالة عن هذا العقد والبالغ قدره (٦ مليار جنيه مصري لا غير) جنيه مصري الي المحيل وذلك فور تمام تغطية الإكتتاب في سندات التوريق وذلك من حصيلة الإكتتاب في سندات التوريق. وذلك بشرط قيام المحيل بمصادرة المبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة من الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة من تاريخ ٢٠١٩/٠٧/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة وذلك نقداً بحساب الحاصلة لمحفظة التوريق لدى أمين الحفظ.
 بموجب تحويل من حساب

٥. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريق محل الحوالة لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات الواردة بهذا العقد، يلتزم المحيل بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي مقابلها من المبلغ الذي دفعه المحال إليه والمشار إليه أعلاه وذلك دون الإخلال بحق المحال إليه وحملة سندات التوريق في المطالبة بالتعويض عما قد يكون أصابهم من أضرار نتيجة ذلك.

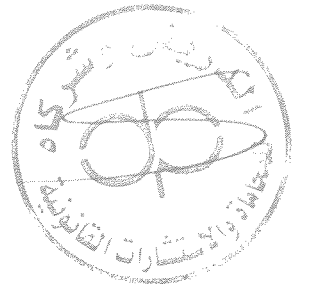
ويكون هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا أخفق المحيل في حوالة محفظة التوريق بموجب حوالة نافذة وناجزة في تاريخ نفاذ الحوالة أو إذا تجاوزت نسبة الحقوق غير المطابقة للمواصفات المبينة بهذا العقد (٥) % من إجمالي قيمة الحقوق المكونة لمحفظة التوريق، مع حفظ حق المحال إليه وحملة سندات التوريق في المطالبة بالتعويض، وعلى أن يتم سداد المبالغ الخاصة بحملة سندات التوريق لأمين الحفظ لإضافتها لصالحهم.

٦. يقر ويضمن ويتعهد المحيل بالآتي:

١. بأنه يمتلك محفظة التوريق وما يتعلق بها من الحقوق والضمانات ملكية قانونية تامة وذلك وفقاً للمستندات المثبتة لملكية الأراضي للمحيل والمتمثلة في القرارات الوزارية بتخصيص الأراضي محل محفظة التوريق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وأن كافة الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ثابتة وغير متنازع فيها وأن كافة تفاصيل محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة وأنه لم يتم اختيار محفظة التوريق بطريقة قد تؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على حقوق حملة سندات التوريق.



المجموعة المطاييه - هير ميس
لترويج وتنظيمه الاكتاب ش.م.م



EL TAAMIR SECURITIZATION

تقديم ضمانه للخصم من البنك المركزي لتغطية أي عجز في سداد أصل سندات التوريق وعائدها في مواعيد استحقاقها حتى تمام سدادها بالكامل.

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

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

١٤. أنه فيما يتعلق بالمبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة من الحقوق المالية المتولدة عن محفظة

التوريق وذلك خلال الفترة ما بين تاريخ ٢٠١٩/٧/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة، يلتزم المحيل بتحويلها بموجب حساب خاص لدى أمين الحفظ ليُعمَّم بتحويلها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ في تاريخ نفاذ الحوالة.



المجموعة المالية - هيريس
تدقيق وتغطية الأكتاب الت.م.م.

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

- موقف شركة التعمير للتوريق

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

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

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

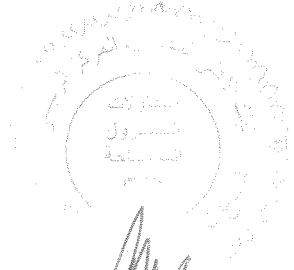
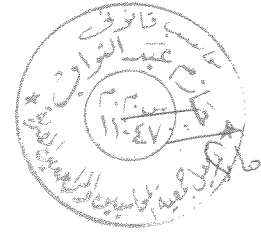
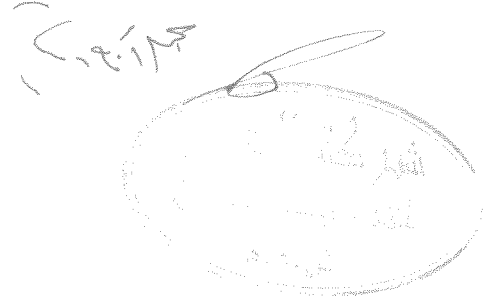
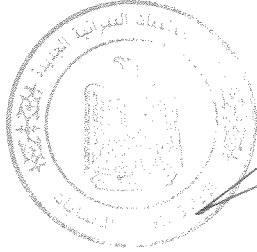
ثانياً: يلتزم أمين الحفظ بان يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو

بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها

ثالثاً: تلتزم الشركة المصدرة بالفصل بين حساباتها الخاصة وبين حسابات التحصيل لصالح محفظة التوريق محل الإصدار.

هذه المذكرة أعدت من قبل شركة التعمير للتوريق وعلى مسئوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومديرو الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للاكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم. ويتنصر دور الهيئة على التحقق من توافر

الإفصاحات اللازمة التي (أعدت) على مسئولية الشركة والأطراف المرتبطة بها دون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للرقابة المالية.



الجمهورية المالية - هيلر هيلس
 ترويج وتنفيذ الأكتاب من م.م

