

بها

مذكرة معلومات

للمطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية
للإكتتاب في سندات توريق ١٨ ٢٠٢٠
مقابل الحقوق المالية المحالة لشركة ثروة للتوريق (شركة
مساهمة مصرية)



الإصدار الحادى والثلاثون بمبلغ ٦٠١ مليون جنيه مصرية وتصدر
ثلاث شرائح على النحو التالى

الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ١٣١ مليون جنيها مصرية آخر استحقاق أكتوبر ٢٠٢٠

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٥٧ مليون جنيها مصرية آخر استحقاق أكتوبر ٢٠٢٢

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١١٣ مليون جنيها مصرية آخر استحقاق نوفمبر ٢٠٢٤

سندات الشريحة الاولى (أ) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٠ وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من يناير ٢٠٢٠ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً ~~تنتهى في أكتوبر ٢٠٢٢~~ بقيمة إجمالية قدرها ٣٥٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣,٥٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى إثنان وستون شهراً ~~تنتهى في نوفمبر ٢٠٢٤~~ بقيمة إجمالية قدرها ١١٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤,٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية توريق الإصدار الحادى والثلاثون الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) وعندما يقتضى النص خلاف الإشارة إلى كل شريحة على حده.



بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
شركة الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي

بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي

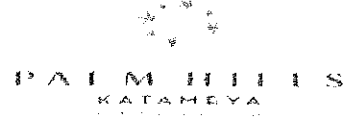
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي

بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي

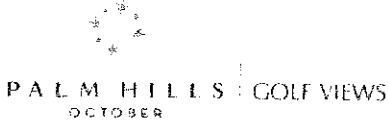
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي
بنك الإفريقي الدولي

شيامو المحفوظة

شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م



شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م



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

Hacienda White



PALM VAL

مجموعة شركات بالم هيلز

مدير الإصدار ومروج الإكتتاب

Handwritten signature



مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب

البنك العربي الافريقي الدولي
arab african international bank

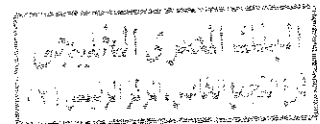
بنك مصر
BANQUE MISR
عمل معالجته

بنك اهلي
ahli united bank

EG BANK

متلقى الإكتتاب

البنك العربي الافريقي الدولي
arab african international bank



أمين الحفظ

المستشار القانوني لعملية التوريق

البنك العربي الافريقي الدولي
arab african international bank

العربية للاستشارات القانونية
ARAB LEGAL CONSULTANTS

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

أ. المحيل ومنشى محفظة التوريق

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
 - شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة.
 - شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) (Rakeen) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها بالقرية الذكية - مبنى ٨٤ - ١٤ كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة.
 - شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
 - شركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية - المهندسين - الجيزة.
- تزاول الشركات الموضحة اعلاه نشاط بيع الوحدات العقارية السكنية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبان بالتقسيط ("عقود البيع") وتمتلك قبل مشتري هذه الوحدات بالتقسيط ("المدين" أو "المدنين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة ("محفظة التوريق") وبموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/١ المنزم بين هذه الشركات مع شركة ثروة للتوريق ش.م.م. والمنشور ملخصه في هذه المذكرة تمت حوالة محفظة التوريق إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م. وذلك لغرض إصدار سندات توريق الإصدار الحادى والثلاثون قابلة للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار الحادى والثلاثون لا يوجد عليها أى حقوق أو التزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار الحادى والثلاثون يبلغ إجمالي قيمتها ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيه مصرى.

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)



١. اسم الشركة
- شركة ثروة للتوريق (ش.م.م.)
٢. تاريخ التأسيس
- ٢٠٠٥/١١/٨
٣. الشكل القانوني

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

٤. غرض الشركة

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

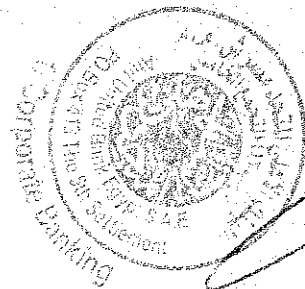
٥. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

٨٣٢٧١ جنوب القاهرة في ٢٠١٩/٠٦/١٨

٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات

٧ شارع شامبليون - التحرير - قصر النيل - القاهرة

Sarva Securitization S.A.E.
شركة لسروة للتوريق ش.م.م.



البنك المصري الخليجي
شركة التجميع الخاص، المركز الرئيسي (٢)

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

بسم الله الرحمن الرحيم
مكتب (إدارة) الأوراق المالية والإسكان

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

٧. مسنول علاقات المستثمرين

السيدة/ صفية مجد برهان وعنوانها ٧ شارع شامبليون - التحرير - قصر النيل - القاهرة
تليفون: ٠٢٢٥٧٥٧٧٧٥

بريد إلكتروني: safeya.borhan@sarwacapital.com

٨. رقم و تاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار الحادي والثلاثون:

ترخيص رقم ٣٤٠ بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقاً) وترخيص بإصدار سندات توريق- الإصدار الحادي والثلاثون- من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠١٩/٠٨/٢٠ تحت رقم (٩٧) لسنة ٢٠١٩

٩. رأس المال المصدر والمدفوع

٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً (فقط خمسة ملايين جنيهاً مصرياً لا غير).

١٠. مراقبي الحسابات

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

١١. المستشار القانوني

الدكتور / بهاء علي الدين- العربية للاستشارات القانونية - ١ ميدان بن عفان - الدقي - الجيزة.

١٢. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م" (الإصدار الحادي والثلاثون)، بإجمالي قيمة السندات ٦٠١ مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير مضمونة بمحفظه حقوق مالية آجلة منشئة من قبل كلاً من شركة بالم هيلز للتعمير وشركتها التابعة شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م) - الحوالة الرابعة، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٦٢٣,٣ مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير، بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الإكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م". وهي سندات اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وإيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظه الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م، والتي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠١٩ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته حوالي ٣,٧% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار- لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظه ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم البيكي / الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جنيهاً مصرياً فقط لا غير (٩,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

البنك المصري الخليجي
شركة التمويل الإسلامي

Sarwa Securitization S.A.E
شركة صروة للتوريق ش.م.م

ST

٢

٣

٤

أور عن طريق خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح شركة ثروة للتوريد. على أن تقوم شركة ميريس
بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الإئتماني للسندات و
يتم تخفيض/الحفاظ على مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما
لا يؤثر على مستوى التعزيز الإئتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع
شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثرة في السداد بناءً على الشروط / البنود المتفق عليها في
وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى امين الحفظ لمجابهة النقص في
التدفقات النقدية ليودع به مبلغ ٢٤,٠١٦,٦٠٠ جنيه مصري فقط لا غير و يتم تمويله عن طريق الخصم من
حساب الحصيلة وذلك خلال أول ثلاثة أشهر بدأ من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب
الإحتياطي ويتم الحفاظ على قيمة الحساب الإحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر نوفمبر
٢٠٢٠ يتم الحفاظ على قيمة الحساب الإحتياطي عند نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات
(للشريحتين الثانية والثالثة) حتى تمام سداد الشريحة الثانية و الشريحة الثالثة.

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

الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للإستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ١٢٦ مليون جنيه مصري فقط لا غير
ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA+ وهي
تمثل ٢١,٨% من قيمة الإصدار ومنها ١٢ شهراً وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٢,٨٥% سنوياً وتستهلك
بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٠ ، وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠.

الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٣٥٧ مليون جنيه مصري فقط لا غير و درجة التصنيف والترتيب
المحلي للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA. وهي تمثل ٩,٤% من قيمة
الإصدار وبحد أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً إعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات
الفعلية لمحفظة التوريد بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٣,٥٠%
سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠
يصرف شهرياً، وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٢ وهذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر
٢٠٢٠. الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ١١٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف
والترتيب المحلي للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A. وهي تمثل ٨,٨% من قيمة
الإصدار وبحد أقصى ٦٢ شهراً و تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريد بعد تمام
إستهلاك الشريحة الثانية (ب) و هي ذات عائد ثابت قيمته ١٤,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى
تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في نوفمبر
٢٠٢٤. وهذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠.

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة إستثمار 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.

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

وتشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الشهر الرمز (sf) إلى أن
هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية المهيكلية (سندات الترخيص)



Sarva Securitization S.A.E.
شركة لسروة للتوريد

البانك المصري للتأمين
مصر
٢٠٢٠

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

١٣. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار الحادي والثلاثون والمنعقدة في ٢٠١٩/٠٩/١٦

قررت الجمعية الموافقة بالإجماع على قيام شركة ثروة للتوريق بإصدار سندات توريق الإصدار الحادي والثلاثون بضمنان محفظة عقارية المحالة من شركات التالية:

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.
- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.
- شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for RealEstateInvestment) ش.م.م.
- شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.
- شركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.

مع تفويض الأستاذ/ عمرو محمد لمعي - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود - عضو مجلس الإدارة منفردين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد مذكرة المعلومات والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود وكافة المستندات الخاصة بالإصدار وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق

١٤. قرار مجلس الإدارة

طبقاً للتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٦ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ إصدار سندات توريق إسمية- الإصدار الحادي والثلاثون - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) اعتباراً شهر نوفمبر ٢٠٢٠ لمدة لا تزيد عن إثنا عشر شهراً وستون شهراً باجمالي مبلغ ٦٠١ مليون جنيهاً مصرياً وبقيمة اسمية قدرها ١٠٠ مليوناً مصرياً للسند وتطرح في طرح خاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة العربية الإفريقية المصرفية والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية وتصدر على ثلاث شرائح كالتالي:

الشريحة الأولى (أ)

المدة : ١٣ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد : ١٢,٨٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

إستهلاك أصل السندات : تستهلك كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

الشريحة الثانية (ب)

المدة : ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد : ١٣,٥٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً.

إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الثالثة (ج)

المدة : ٦٢ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد : ١٤,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً.

إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً بداية من تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة لسروة للتوريق ش.م.م.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

البنك المصري الخليجي
مقره الرئيسي (٢٠٢٠)

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten number 1104

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن دفوقاً مالية ومستحقات
اجلة الدفع مستحقة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م
وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment)
(Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير
العمراني ش.م.م والمحاللة إلي الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ و سداد مقابل الحوالة
إلى الشركات المحيلة المشار إليها

الموافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريق - الإصدار الحادي والثلاثون - ومع
تفويض السيد/ عمرو محمد لمعى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود -
عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٢٠١٩/٠٩/١٦ في إدخال
التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية
المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٦.

١٥. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

١٦. الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريق

بموجب عقد الخدمة والتخصيص المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ (عقد الخدمة والتخصيص) المبرم بين شركة ثروة
للتوريق ش.م.م وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة
ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) (Rakeen)
ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير
العمراني ش.م.م ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدورى للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط
لأوراق تجارية آجلة والتي تم ايداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسدده المدينين
من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

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

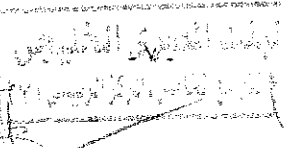
كذلك يلتزم المحصل بامساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للخدمة
وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها في عقود الخدمات والتخصيص مع التزامه ببذل عناية
الحريص في اداء التزاماته.

هذا وقد قام المحصل وعلى نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبانن
محل عقود البيع بالتقسيط والمكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق (الإصدار الحادي
والثلاثون) وذلك بالتعاقد مع (شركة مصر للتأمين) وقد قام المحصل وعلى نفقته الخاصة بإصدار البوالص
تأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية وكذلك قام المحصل
على نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين لضمان سداد الأقساط المستحقة على جميع المدينين، وهذا وأن
التغطية التأمينية لهذه البوالص ممتدة بشكل غير قابل للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار ومسدد قيمتها بالكامل
من قبل المحصل الذي قدم المستندات الدالة على ذلك.

يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

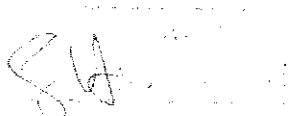
١. في حالة الوفاء المعجل لكامل الأقساط المستحقة على المدينين وفقاً لشروط عقود البيع بالتقسيط يلتزم
المحصل بتوريد حصيلته فور التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام
الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ.

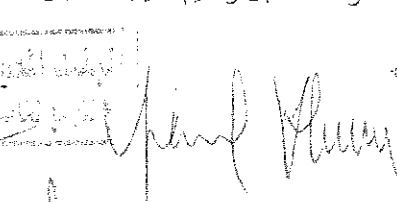
31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

التوقيع: 

Safwa Securitization S.A.E

شركة سافوا للتأمين ش.م.م





١٥/١٠

BBB- طوال مدة الإصدار ، ويلتزم المحصل فور إبلاغه بأسم المحصل الاحتياطي باطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم اخطار المدينين بتنفيذ عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدي المحصل على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

١٧. أمين الحفظ

البنك العربي الإفريقي الدولي ش.م.م سجل تجاري رقم ١٢٨٨٠٦-الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة ثروة للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقاً) بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/١٤.

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

- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمساك حسابات محفظة التوريق وإدارتها باسمه ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلتزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحرص في أعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق.
- أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر الشركة تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق، أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من الشركة أو من توكله أو تفوضه.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة ثروة للتوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.
- سداد القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة ثروة للتوريق وحملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث ما يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المقرره.
- رد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند انتهاء مدة السندات وسداد كامل مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد.
- خصم وتحويل المبالغ الواردة بالتدفقات النقدية الناتجة عن المتحصلات الناشئة بداية ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لدى البنك العربي الإفريقي الدولي - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

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

- إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- إمساك حساب لإدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب خدمة التعثر.
- إمساك حساب الاحتياطي.



Arabian International Bank S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

البنك العربي الإفريقي
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

Handwritten signature and stamp.

Handwritten mark.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten mark.

Handwritten mark.

Handwritten mark.

كما يلتزم أمين الحفظ بامسالك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الإستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
 - دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
 - سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
 - بيان بالمبالغ المحصلة.
 - حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاولة نشاط متابعة التوريد.
- يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريد طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناء على إخطار كتابي موجه لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

مع عدم الإخلال بأي من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريد يتم إخطار الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني به على أن يرد وفقاً للنموذج المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية ويتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية للمنظمة لتلك التقارير الشهرية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ في الإعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أى تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (1) من عقد الحوالة الخاصة بالإستبدال المدين بمدين قائم .

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

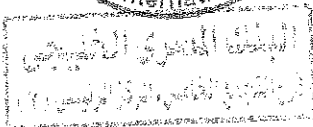
يقوم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريد لسداد مستحقات حملة سندات التوريد من أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة -بمذكورة المعلومات للطرح الخاص بناء على عقد الحفظ وعلى أمين الحفظ إخطار شركة ثروة للتوريد وكذلك ممثل جماعة حملة السندات التوريد والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات فى المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ (بعد موافقة شركة ثروة للتوريد) بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ فى أدون للخزانة أو فى ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له أن يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانوناً ومن المتفق عليه قيام أمين الحفظ بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه من خلال شركة ثروة لإدارة الإستثمارات "مدير الإستثمار" الحاصل على ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية برقم (٦٩٢) بتاريخ ٢٠١٤/٠٤/٢٩ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك وفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والعميل ومدير الإستثمار وعلى النحو المقرر فى قانون سوق رأس المال فيما يتعلق بأوجه إستثمار فائض المبالغ المودعة وتحمل شركة التوريد "العميل" المصاريف الخاصة بتعيينه.

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

Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريد س.م.ع.



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4



Handwritten signature of a representative.

Handwritten initials 'S.A.E.'

Handwritten signature and date '٢٠١٤'.

Handwritten signature and date '٢٠١٤'.

Handwritten signature.

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

- (أ) نسخة أصلية من إتفاق حوالة محافظة التوريق المبرم بين شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م ("الشركات المحيلة") وشركة ثروة للتوريق.
- (ب) نسخة أصلية من الإتفاق المبرم بين شركة ثروة للتوريق والمحصل الإحتياطي البنك العربي الأفريقي الدولي وذلك في حالة إخفاق المحصل الأصلي في تنفيذ التزاماته.
- (ج) أصول الإتفاقات المنشئة لحقوق محافظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبانن بالتقسيم المبرمة بين الشركات المحيلة وعمالها.
- (د) المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة من أوراق تجارية وكفالات وتأمينات وأي ضمانات أخرى.
- (هـ) إقرار مذيل بخاتم شركة ثروة للتوريق بصرح بموجبه للبنك بتسليم الجهة المسئولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل.
- (و) صورة ضوئية طبق الأصل من مذكرة المعلومات للطرح الخاص في سندات التوريق الإصدار الحادي والثلاثون مستخرجة من البيئة العامة للرقابة المالية.
- (ز) مستخرج سارى وحديث من السجل التجارى لشركة ثروة للتوريق ولكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.

(ح) نسخة أصلية من إتفاق الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والأطراف القائمة على تحصيل الحقوق الناشئة عن محافظة التوريق (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.

أصول بوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبانن محل أقساط المدينين المكونة لمحافظة التوريق والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة التوريق.

(ي) أصول بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على المدينين المبرمة مع شركة مصر للتأمين حتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفته والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة التوريق.

(ك) أصل بولصية التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع بمبلغ ٥ مليون جنيهاً مصرياً وذلك للمبالغ و/أو الاوراق التجارية مع شركة مصر للتأمين وحتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفتها والملحق بهما أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفه هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة التوريق.

(ل) أصل خطاب ضمان بنكى مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) صادر من أحد الشركات المحيلة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركة التوريق طول مدة الأصدار ليتميل حساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) في حساب خدمة التعثر أو خطاب من احد الشركاء المحيلين الخط بالصرح له بخضم المبلغ من حصيلة السندات.



Handwritten signature and date: 10/10/2010

Handwritten notes and stamps at the bottom of the page, including a date stamp: 10/10/2010

ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

معايير وسمات اختيار محفظة التوريد

تتمثل محفظة التوريد في حقوق مالية ومستحقات اجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة قبل المدينين وتتكون من عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط ومشتملاتها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الاوراق التجارية التي أصدرها المدين لصالح الشركات المحيلة للمحفظة وكذا ضمان الغير في بعض الاحوال وذلك على النحو الوارد تفصيلاً في عقد الحوالة المنشور ملخصه بهذه المذكرة.

وتتكون محفظة التوريد من عدد ٥٧٨ عقد بيع وحده عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة على المدينين في تاريخ التوقيع على عقد الحوالة عن ٩٠ يوم .
(ب) لا يوجد حالياً أى حالات إخلال من قبل المدينين بعقود البيع بالتقسيط ويقصد بالإخلال التوقف الكلى عن السداد من جانب المدينين.

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

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على ٨١ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٦٢ شهر (عمر محفظة الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحسبه للإصدار مبلغ ٧٧١,٣١٠,١٩١ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٦٣٠,٢٩٢,٨٢٦ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريد محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,١٣٤٤% (١٣,٦١٣١% سنوياً) ولمدة ٦٢ شهر وقد تم إحتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح (أ و ب و ج) والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريد ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريد ومكوناتها هي مبلغ ٦٢٢,٩٦١,٦٥٠ جنيهاً مصرياً.

تبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ٢٠,١١٣,٦٤٠ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٢٠٦,٤٩٧,٥٧٤ جم وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (RakeenEgypt) for Real Estate Investment ش.م.م مبلغ ٢٠٢,٨٣٩,٨١٣ جم وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م مبلغ ١٧٠,٥٣٩,١٠٢ جم والشركة السعودية للتطوير العمرانى مبلغ ٧٦,٣٦٤,٦٩٣ جم

تتمثل محفظة التوريد بالآتي:

- (أ) أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط في نطاق النشاط العادي للمحلل.
(ب) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنيه المصري.
(ج) للمحلل حق امتياز ومرتببة أولى على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع.
(د) الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
(هـ) أقصى مدة إستحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز سبع سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة.
(و) عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريد

عددها ٥٧٣ تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٢/١١/٠٧ حتى ٢٠٢٦/٠٧/٠١ تبلغ ٧٧٤,٤٩١,٨٢٥ جم.

عدد ٥ عقود باجمالي قيمة مستحقة (محالة) تبلغ ١,٨٦٢,٩٩٧ جم فإنها تبدأ من تاريخ ٢٠٠٧/٧/٣ وأسباب امتداد هذه العقود إلى الان تنقسم الى قسمين كالتالي:

(أ) عقود امتدت لتأخر الشركات المحيلة في تسليم الوحدات إلى المدينين وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد (٣) عقد باجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ١,٣٠٧,٥١٧ جم.

(ب) عقود طالب المدينين بإضافة تعديلات على الوحدات أو زيادة في مساحة الوحدات وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد (٢) عقد باجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ٥٥٥,٤٨٠ جم.



المكتب المصري للتأمين
التأمينات والتأمينات
١٣١ شارع التحرير
القاهرة

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

وعليه يصبح إجمالي عدد العقود المكونه المحفظة عددها ٥٧٨٤ عقد بقيمة إجمالية قدرها ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيهاً مصرياً كما هو مبين بالملاحق رقم (١) لعقد الحوالة

(ز) تولد المحفظة المحالة تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ لما يلي:



خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ٧٥,٢٧٠,٣١٠ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٢٧٤,٦١٩,٨١٣ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٢٠٣,١٦٥,٩٧٢ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ١٣٥,٠١٦,٦٦١ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٦٠,١٥٤,٧٢٠ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ٢٣,٥٠٨,٩٢٠ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ٤,٤٣٠,١٤٩ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٦ مبلغ ١٨٨,٢٧٧ جنيهاً مصرياً

تتمثل الفترة من ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى ٢٠٢٤/١١/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار

تتمثل الفترة من ٢٠٢٤/١٢/٠١ حتى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة بعد تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الاكتتاب من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

(ح) تتضمن عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وبوالص التأمين على جميع الوحدات العقارية السكنية والكيان وكذا بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على جميع المدينين وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ النقدية و/أو الأوراق التجارية، وتشمل هذه الضمانات ضمان الغير في بعض الأحوال.

(ط) إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ تتمثل نسبة ٣٦,٧٤% (ي) لا توجد أي رهونات أو امتيازات على محفظة التوريق.

(ث) جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لاستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كباين بالتقسيم جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدين جديد بمدين قائم على ذات الوحدة) وفقاً للشروط الواردة في عقد الحوالة (الموضوعة تفصيلاً في ملخص عقد الحوالة)، وعلى الأثر من القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٤٠ مليون جنيهاً مصرياً (فقط أربعون مليون جنيهاً مصرياً لا غير).

محفظة التوريق بسداد الشركة لكامل مستحقات حملة السندات أثناء مدة الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية المحفظة و بسبب سدادها لحقوق حملة السندات سداداً معجلاً، وبعد سداد كافة مستحقات حملة السندات (أيا كانت طريقة ذلك) تتوول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكيان بالتقسيم (قيم الأقساط المتبقية حتى نهاية مدة سندات التوريق) وما يتعلق بها من ضمانات إلى محيل المحفظة.

٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكيان بالتقسيم على ٨١ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٦٢ شهر (عمر محفظة الإصدار) والتي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ٧٧١,٣١٠,١٩١ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالي مبلغ ٦٣٠,٢٩٢,٨٢٢ جنيهاً مصرياً جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,١٣٤٤% (١٣,٦١٣١% سنوياً) ولمدة ٦٢ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العملات والمصاريف المقدره التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٦٢٢,٩٦١,٦٥٠ جنيهاً مصرياً وتتضمن محفظة التوريق عددها ٥٧٨٤ عقود محالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وبتأمين تكميلي على الوحدات العقارية السكنية والكيان محل العقود ويتم تحليلها كالتالي:

Sarwa Sp. A.L
شركة مسجلة بالتسجيل في مصر

البنك العربي الخليجي
مصر
٢٠١٩

Handwritten signature and stamp

Handwritten signature and stamp

Handwritten signature and stamp

Handwritten signature and stamp

تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع

السنة	العدد	القيم (جنيه مصرى)	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
٢٠١٩	18	3,161,785	%3.11	%0.41
٢٠٢٠	135	62,816,545	%23.36	%8.09
٢٠٢١	171	124,002,526	%29.58	%15.97
٢٠٢٢	118	202,637,045	%20.42	%26.10
٢٠٢٣	77	195,669,745	%13.32	%25.20
٢٠٢٤	45	141,078,673	%7.79	%18.17
٢٠٢٥	11	36,427,226	%1.90	%4.69
٢٠٢٦	3	10,561,277	%0.52	%1.36
الإجمالي	578	776,354,822	%100.00	%100.00

تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين في عقود البيع

المبلغ بالألف جنيه	العدد	النسبة الى العدد (التقريب)
حتى ٥٠	6	%1.04
أكثر من ٥٠ - حتى ١٠٠	49	%8.48
أكثر من ١٠٠ - حتى ٢٠٠	55	%9.52
أكثر من ٢٠٠ - حتى ٣٠٠	56	%9.69
أكثر من ٣٠٠ - حتى ٤٠٠	65	%11.25
أكثر من ٤٠٠ - حتى ٦٠٠	16	%2.77
أكثر من ٦٠٠	331	%57.27
الإجمالي	578	%100

تحليل المحفظة حسب التوزيع الجغرافي

المحافظة	العدد	القيمة (جنيه مصرى)	النسبة الى العدد (التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
القاهرة	275	290,749,741	%47.58	%37.45
الجيزة	217	335,802,768	%37.54	%43.25
الاسكندرية	40	66,823,611	%6.92	%8.61
أخرى	25	37,863,004	%4.33	%4.88
الغربية	6	16,994,657	%1.04	%2.19
القليوبية	7	9,117,611	%1.21	%1.17
الدقهلية	5	8,589,340	%0.87	%1.11
الفيوم	3	10,414,090	%0.52	%1.34
الإجمالي	578	776,354,822	%100	%100

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ من السادة مراقبي الحسابات.



Arab African International Bank S.A.E

31st Issue - Real Estate - Palm Hills 4

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

(٨) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار إلى هذا الحساب بال "حساب الاحتياطي" بوضع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ ج.م (فقط جنيهاً مصرياً) ("رصيد الحساب الاحتياطي") ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهري يعادل ١١,٣٣٨,٨٦٧ ج.م (فقط إحدى عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف وثمانمائة وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ومن شهر نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات في أول الشهر (للشريحتين الثانية والثالثة) وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي.

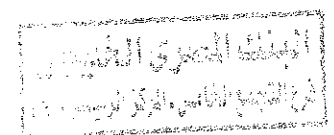
(٩) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بال "حساب خدمة التعثر"، و تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ ج.م (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة " حصيلة السندات التوريق " فور غلق باب الإكتتاب" لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لدى أمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال إليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ ج.م (فقط سبعة وخمسون ألف وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) المذكور أعلاه على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد المستحق عن تلك الفترة على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.

(١٠) وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك - أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

(١١) في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي وفي حالة استمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تسييل خطاب الضمان وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة في الشهر التالي ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

(١٢) تم احتساب العائد على كل من حساب الحصيلة والحساب الاحتياطي بناءً على ١٢% و ١٠% و ٩% و ٨% و ٧% سنوياً في الخمس سنوات الخاصة بعمر الإصدار على التوالي كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الاستثمار بالإضافة إلى مصاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحالة.

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠١٩/١٠/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٤/١١/٣٠ ويقوم المحصل بتحويل كامل التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب خاص لدى البنك العربي الأفريقي الدولي- أمين الحفظ- بداية من ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق و أمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الأفريقي الدولي- أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.



(١٣) تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظه التوريق

منحت شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظه توريق (الحوالة الحادية و الثلاثون) بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٧٧١.٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير وقيمة حالية تبلغ حوالي ٦٢٣.٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار ، لعدد ٥٧٨ عقد بيع والمحالة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م درجة BBB+ وذلك للمستحقات المالية الأجلة المتعلقة بهذه المحفظه المنشئة من قبل كلاً من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين)ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.) - الحوالة الرابعة وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الأجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن المضمنة في هذه المحفظه والأوراق التجارية والكفالات وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظه وهيكليها، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠١٩. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة بجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م. وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

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

المخاطر المرتبطة بمحفظه التوريق

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

المخاطر التجارية

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادي والسياسي أو بفرض و/أو رفع ضرائب عقارية. ولا يشكل ذلك أية مخاطر على القدرة على التحصيل بل سيؤدي إلى تعزيز محفظه التوريق في حالة بيع العقارات موضوع المحفظه عند إخلال المشتري بالالتزامات المالية حيث ان الأوضاع الاقتصادية والسياسية قد تؤدي الى عدم تشييد مشروعات عقارية عملاقة مثل تلك التي تقع فيها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع ومن ثم ارتفاع أسعار هذه الوحدات.

والجدير بالذكر أن المحفظه تتسم بأن إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ تمثل ٣٦,٧٤% على الأقل من قيمة الوحدة المباعة عند الشراء مما يحد بشكل معقول من الأثار السلبية لانخفاض أسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على اي انخفاض في أسعار البيع- على فرض وقوعه سواء كان مرجعه الى الاسباب المذكوره اعليه او مرور البلاد بازمة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني لدي الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات محفظه التوريق ضمانه إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

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

أن مثل هذه المخاطر قد تتأتى من عدم سداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالغرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ. والوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظه التوريق مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين وأنها واقعة في مشروعات تم/يتم تنفيذها بالكامل وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن وقد تم تسجيلها لدى الجهات المختصة لمالكها وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للجهة البائعة والمعززة بشهادات من مرافقي حسابات الشركات الاراضي التالية:

Handwritten signature and stamp of the company.

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

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (مزارز) الصادرة بتاريخ ٢٠١٩/٨/١ أنه قد تبين سداد مبلغ ١٧٢,١٩١,٨٢٥ جنيه مصري فقط (مائة واثنان وسبعون مليون ومائة وواحد وتسعون الف وثمانمائة وخمسة وعشرون جنيها لا غير) لصالح محافظ مطروح وذلك سدادا للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٥٤,٢٧١,٩٧١ جنيه مصري، كما افادت ان باقي الاقساط طبقا للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٨٢,٠٨٠,١٤٦ جنيه مصري، كما ورد بخطاب صادر محافظة مطروح مؤرخ في ٢٠١٩/٢/٢١ مخاطبة الشركة والذي تضمن الإشارة الى التماس الشركة المؤرخ في ٢٠١٨/١٢/١٠ والذي تطلب فيه الشركة استكمال الإجراءات لقطعة الأرض على مساحة ١٨ فدان استكمالا لاتفاق التخصيص للمشروع القائم على مساحة ٩٨ فدان بنطاق مركز ومدينة العلمين بمحافظة مطروح حيث تضمن مطالبة الشركة بسداد مبلغ ١١٢٠ جنيها عن كل متر مربع من أراضي الامتداد لصالح مشروع تطوير إسكان العشوائيات (بشاير الخير رقم ٣) ليصبح اجمالي المبلغ المطلوب عن ال ١٨ فدان مبلغ ٨٨,١٠١,١٩٣ جنيه مصر تسدد عن طريق السداد الالكتروني، عن طريق السداد الالكتروني، وقد قامت الشركة بإصدار شيك استحق في ٢٠١٩/٤/١٧ بمبلغ ٥٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري والذي يمثل قيمة الدفعة المقدمة من المبلغ المطلوب من المحافظة في الخطاب المشار اليه بعاليه، كما أصدرت الشركة بيانا مؤرخا في ٢٠١٩/٩/٣٠ يوضح أن المبالغ المتبقية من أقساط ثمن الأرض هي ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ جنيه مصري وأن المبلغ المتبقي من التبرع المطلوب لصالح مشروع تطوير العشوائيات هو ٣٦,١٠١,١٩٣ جنيه مصري وذلك باجمالي مبلغ ٨٢,٠٨٠,١٤٦ جنيه مصري وهو المبلغ المطابق لما تم ذكره في شهادة مراقب الحسابات.

(ب) شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١ التي تفيد سداد مبلغ ٣٨١,٣٣٦,٦٣١ جم (فقط ثلاثمائة وواحد وثمانون مليون وثلاثمائة وستة وثلاثون ألف وستمائة وواحد وثلاثون جنيه مصري) من أصل مبلغ ٤٨٦,٤١٨,٣٨٠ جم (فقط أربعمائة وستة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية عشر ألف وثلاثمائة وثمانون جنيه مصري) وأنه جاري تسوية باقي الأقساط طبقا للتعاقد كما تضمنت ذات الشهادة التزام الشركة بسداد نسبة ٣% من إجمالي تكلفة المشروع لمحافظة مطروح مقابل قيام المحافظة بتدعيم مشروعات التنمية داخل المحافظة، وتجدر الإشارة الى أنه بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٧ أصدرت الشركة خطاب موجه الى محافظة مطروح ارفقت به عدد أربع شيكات أجله الدفع بقيم متساوية باجمالي مبلغ ١١٧,٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك سدادا لحصة المشروع في تطوير إسكان العشوائيات (بشاير الخير رقم ٣) وهو المبلغ الذي يضاف الى قيمة المبالغ المتبقية من ثمن الأرض المقام المشروع وذلك بعد الانتهاء من التسوية النهائية الجاري الاتفاق عليها مع محافظة مطروح، كما أصدر الشركة بيان مؤرخا في ٢٠١٩/٩/٣٠ يوضح أن المبلغ المتبقي من حصة المشروع في تطوير إسكان العشوائيات (بشاير الخير) يسدد عن طريق السداد الالكتروني في ٢٠١٩/٨/١ بمبلغ ٨٨,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مقسمة على ثلاث أقساط متساوية تستحق في ٢٠١٩/٨/١ و ٢٠٢٠/٢/١ و ٢٠١٩/٥/١ قيمة القسط الواحد ٢٩,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري

(ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة المؤرخة ٢٠١٩/٨/١ الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) والتي تفيد أنه طبقا لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار في ٢٠١٧/٢/٢٨ والمعتمد من مجلس الوزراء بالزام هيئة المجتمعات العمرانية بإعادة التعامل على كامل قطعة الأرض بمساحة ١١٣ فدان طبقا لأسعار عام ٢٠١١ مع خصم المبالغ التي تم سدادها كثمن لتلك المساحة وطبقا للعقد المؤرخ ٢٠١٨/٧/٢٩ فإن المستحق على الأرض مبلغ ٥٢٩,٤٥٧,٨٤١ جنيه (خمس مائة وتسعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعة وخمسون الف وثمانمائة وواحد وأربعون جنيها) وهو المتبقي من قيمة الأرض بعد خصم ما سبق سداده طبقا لقرار فض المنازعات شامل فوائد التقسيط وغرامات تأخير السداد، وأنه في ضوء الشيكات الصادرة من الشركة الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر فقد تبين سداد مبلغ ٤٤٣,٨٦٩,٦٦٤ جنيه (أربعمائة وثلاثة وأربعون مليون وثمانمائة وتسعة وستون الف وستمائة وأربعة وستون جنيها مصريا) ويستحق سداد مبلغ ٨٥,٥٨٨,١٧٧ جنيه (فقط خمسة وثمانون مليون وخمسمائة وثمانية وثمانون الف ومائة وسبعة وسبعون جنيها مصريا).

لتزم المصيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ الاستحقاق وتداولها بما يفيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يجاوز (٣) عمل مصرفي من تاريخ السداد، كما تفيد المحال بسداد كافة المستحقات وفقا للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري
Rakeen Egypt for Real Estate Investment



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

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

ثالثاً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

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

رابعاً: مخاطر الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية موضوع عقود البيع

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

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

خامساً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة

(أ) مخاطر التحصيل

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

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

المبالغ المحصلة من شركة مصر للتأمين بموجب التأمين ضد مخاطر عدم سداد الأقساط من قبل المدينين.

التعزيز الائتماني على النحو الوارد بهذه المذكرة.

إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ الي أمين الحفظ في الوقت المنفق عليه. بالإضافة إلى نظم التحصيل المباشر الواردة في بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل علي حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ اخطاره بهذا الاخلال وتلتزم الشركة باخطار أمين الحفظ و ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها في إنهاء العقد على الا يكون هذا الانهاء منتجاً لآثاره الا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني أيضاً يتضمن عقد الخدمة والتحصيل بنداً يفرض حق الشركة إختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كمحصل احتياطي بناءً على إخطار كتابي مكتوب خلال ١٥ يوماً من إبلاغ الشركة إلى المحصل بكتاب موصى عليه يعلم الوصول متى كان المحصل في حالة إخلال ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع البنك العربي الأفريقي الدولي للقيام بدور المحصل الإحتياطي.



Handwritten signature and stamp of the Egyptian Arbitration Commission.

Handwritten signature.



- أتعاب البنك العربي الأفريقي الدولي (المحصل الإحتياطي).
- أتعاب الإدارية لشركة ثروة للتوريق.
- أتعاب المحصل.
- مصاريف الاعلان في الصحف عن كوبونات السندات.

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

مصادر سداد السندات

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

أولويات استخدام المبالغ المحصلة

أولاً: تمويل الحساب الإحتياطي من أقساط المدينين.

ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

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

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

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

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

في ضوء المتحصلات الفعلية في حساب حصيللة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً إلى محبلى المحفظة بعد استهلاك السندات الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) من أصل وعائد بالكامل وأى خسائر غير مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيللة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً لنفس الشهر.

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب)

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

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج)

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

Arab African International Bank S.A.B.
شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

البنك العربي الأفريقي الدولي
شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

Handwritten signature and stamp.

١-٦ تتميز المحفظة بوجود تعزيز ائتماني داخلي نسبته ٣,٧% - بناء على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار... لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أى عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر فى السداد.

٢-٦ بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

(أ) الحساب الاحتياطي:

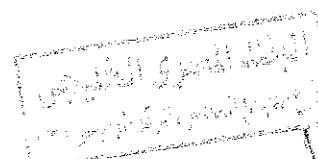
يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة النقص فى التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") ، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهرى يعادل ١١,٣٣٨,٨٦٧ جم (فقط إحدى عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف وثمانية وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لاغير) من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي و يتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية(ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهرى القائم للسندات (للشريحتين الثانية والثالثة).

وعند تجاوز المبالغ القائمة فى الحساب الاحتياطي للمبالغ التى تمثل رصيد الحساب الاحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر. بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمى للحساب الاحتياطي.

فى حالة وجود عجز فى حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة فى الشهر التالى. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة و رد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر"، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم بمبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) المذكور اعلاه - على أن يتم رد المبلغ الذى تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد خلال تلك الفترة - وفى حالة وجود أى عجز فى حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الاحتياطي وفى حالة استمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنويا خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناء على اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوي التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية



Handwritten signature and initials.

ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

١. الشركة المصدرة

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

٢. الغرض من الإصدار

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمر ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م والمحالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

٣. نوع الإصدار

سندات الشريحة الأولى (أ)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بداية من يناير ٢٠٢٠ وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢.٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثانية (ب)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداً الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٥٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً اعتباراً من نوفمبر ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ)، وذات عائد سنوي ثابت ١٣.٥٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ أو شهرياً اعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداً الأقصى إثنان وستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١١٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤.٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وشهرياً اعتباراً من نوفمبر ٢٠٢٠.

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق (الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج)) للاكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.



31st Issue-Real-estate-Palm Hills

Sarwa Socialization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

قيمة الاصدار

يمبلغ ٦٠١ مليون جنيه مصري وتصدر على ثلاث شرائح

- سندات الشريحة الاولى (أ) : بقيمة اسمية ١٢١ مليون جنيهاً مصرياً (فقط مائة وواحد وثلاثون مليوناً جنيهاً مصرياً لا غير).
سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة اسمية ٢٥٧ مليوناً جنيهاً مصرياً (فقط ثلاثمائة وسبعة وخمسون مليوناً جنيهاً مصرياً لا غير).
سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة اسمية ١١٣ مليوناً جنيهاً مصرياً (فقط مائة وثلاثة عشر مليوناً جنيهاً مصرياً لا غير).

الاكتتاب في السندات

١٠٠% من قيمة السندات المصدرة على ثلاث شرائح يتم طرحهم بالكامل من خلال اكتتاب خاص على النحو الوارد بهذه المذكرة.

عدد السندات

بعدد إجمالي ٦,٠١٠,٠٠٠ سند وتصدر على ثلاث شرائح



- سندات الشريحة الاولى (أ) : ١,٢١٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون وثلاثمائة وعشرة آلاف سند لا غير)
سندات الشريحة الثانية (ب) : ٢,٥٧٠,٠٠٠ سند (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف سند لا غير)
سندات الشريحة الثالثة (ج) : ١,١٣٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون ومائة وثلاثون ألف سند لا غير)

القيمة الاسمية للسند

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

سعر الاصدار

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

مصاريف الاصدار

خمسة قروش لسندات الشريحة الاولى (أ) وخمسة وعشرون قرشاً لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج).
ويتم سداد مصاريف الاصدار بواسطة المكتتبين ويتم تزويد هذه المصاريف الي حساب الحصيله لذي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

اجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الاكتتاب

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

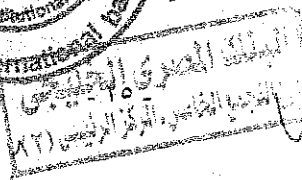
كيفية استخدام حصيله السندات

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي الاكتتاب ببناء صندوق استثماري من شركة ثروة للتوريد بسداد حصيله الاكتتاب (مقابل محفظة التوريد المحالة) إلى محفظة وهم شركة ثروة العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري ركين Estate Investment Rakeen Egypt for Real Estate ش.م.م و

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريد ش.م.م



SH

14/10/2014

شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م بصفتهم محيلى المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المورخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وذلك بعد قيام محيلى المحفظة باصدار تصريح لكل من شركة التوريق و امين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الاككتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الأفريقي الدولي - أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الاككتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة كما سيقوم خصم مبلغ حساب خدمه التعثر مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ ج.م (فقط سبعة وخمسون مليون و خمسة وتسعون الف جنيهاً مصرياً لا غير) مصري في حالة عدم تقديم خطاب ضمان بنكي بذات المبلغ.

١٢. الحد الأدنى والحد الأقصى للإككتاب الخاص:

الحد الأدنى للإككتاب بالنسبة للشريحة الأولى (أ) عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للإككتاب بالنسبة للشريحة الثانية (ب) عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للإككتاب بالنسبة للشريحة الثالثة (ج) عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.



١٣. سعر العائد

سندات الشريحة الأولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٢,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر في مواعيد سداد العائد اعتباراً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠

سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٣,٥٠% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ واعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

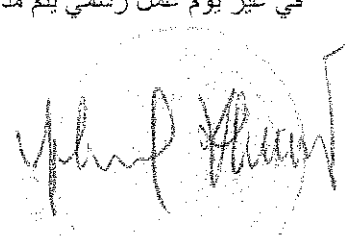
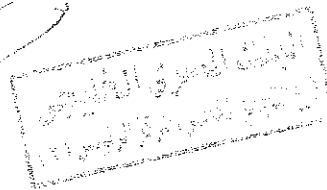
تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٤,٠٠% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ واعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

وتلتزم الشركة بالإعلان عن تاريخ توزيع كل كوبون قبل ١٥ يوم من تاريخ سداد الكوبون وذلك من خلال جريدين مصريين يوميتين واسعتي الانتشار.

١٤. فترة العائد ومواعيد سداده

- من تاريخ غلق باب الإككتاب وحتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠ قبل تمام سداد الشريحة الأولى (أ) "

يحتسب العائد كل ثلاثة أشهر بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإككتاب وحتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وفي حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

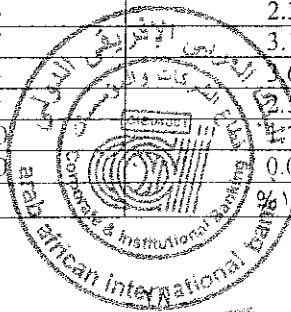


31st Issue - Real-estate - Palm Hills 4

الشريحة الثانية (ب)

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

بالجنبة مصري			تاريخ الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك * الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	نوفمبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	ديسمبر ٢٠١٩
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	فبراير ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	مارس ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	أبريل ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٠
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٠
83.89	16.11	16.11 /	نوفمبر ٢٠٢٠
77.75	22.25	6.14 /	ديسمبر ٢٠٢٠
72.51	27.49	5.23 /	يناير ٢٠٢١
68.93	31.07	3.59 /	فبراير ٢٠٢١
63.78	36.22	5.14 /	مارس ٢٠٢١
58.38	41.62	5.40 /	أبريل ٢٠٢١
54.81	45.19	3.58 /	مايو ٢٠٢١
50.32	49.68	4.49 /	يونيو ٢٠٢١
45.82	54.18	4.50 /	يوليو ٢٠٢١
42.73	57.27	3.09 /	أغسطس ٢٠٢١
38.55	61.45	4.18 /	سبتمبر ٢٠٢١
34.75	65.25	3.80 /	أكتوبر ٢٠٢١
31.61	68.39	3.14 /	نوفمبر ٢٠٢١
27.99	72.51	4.12 /	ديسمبر ٢٠٢١
23.20	76.80	4.30 /	يناير ٢٠٢٢
17.73	79.27	2.46 /	فبراير ٢٠٢٢
13.26	83.33	4.06 /	مارس ٢٠٢٢
10.96	86.74	3.42 /	أبريل ٢٠٢٢
7.83	89.04	2.30 /	مايو ٢٠٢٢
4.22	92.17	3.13 /	يونيو ٢٠٢٢
1.71	95.78	3.61 /	يوليو ٢٠٢٢
0.00	98.29	3.51 /	أغسطس ٢٠٢٢
0.00	100.00	3.71 /	سبتمبر ٢٠٢٢
0.00	100.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٢
			الإجمالي



٥٤

Handwritten signature

Handwritten date: ١٨/١٢/٢٠٢٢

100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٢
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٢
88.10	11.90	11.90	أكتوبر ٢٠٢٢
81.24	18.76	6.87	نوفمبر ٢٠٢٢
72.99	27.01	8.25	ديسمبر ٢٠٢٢
63.86	36.14	9.13	يناير ٢٠٢٣
59.07	40.93	4.79	فبراير ٢٠٢٣
51.27	48.73	7.80	مارس ٢٠٢٣
45.18	54.82	6.08	أبريل ٢٠٢٣
41.77	58.23	3.42	مايو ٢٠٢٣
37.97	62.03	3.80	يونيو ٢٠٢٣
31.66	68.34	6.31	يوليو ٢٠٢٣
28.42	71.58	3.24	أغسطس ٢٠٢٣
24.72	75.28	3.70	سبتمبر ٢٠٢٣
21.06	78.94	3.66	أكتوبر ٢٠٢٣
18.75	81.25	2.31	نوفمبر ٢٠٢٣
15.78	84.22	2.97	ديسمبر ٢٠٢٣
10.85	89.15	4.93	يناير ٢٠٢٤
8.76	91.24	2.09	فبراير ٢٠٢٤
6.08	93.92	2.68	مارس ٢٠٢٤
3.36	96.64	2.72	أبريل ٢٠٢٤
1.90	98.10	1.46	مايو ٢٠٢٤
0.47	99.53	1.43	يونيو ٢٠٢٤
0.00	100.00	0.47	يوليو ٢٠٢٤
0.00	100.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٤
0.00	100.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٤
0.00	100.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٤
0.00	100.00	0.00	نوفمبر ٢٠٢٤
		100%	

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

(ب) يتم استهلاك السندات بمعدلات وفقاً للجدول السابق بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى 100% من القيمة الاسمية للسند الخاص بالشريحة الأولى (أ) خلال ثلاثة عشر شهراً والشريحة الثانية (ب) بحد أقصى سبعة وثلاثون شهراً والشريحة الثالثة (ج) بحد أقصى إثنان وستون شهراً على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لعلق باب الإكتتاب.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروا للتوسيع ش.م.م.



١٣

Handwritten signature or mark.

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

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

(د) لا تخل أحكام السداد/ الإستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المصدرة في السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثانية (ب) وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بدءاً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ وللشركة أيضاً حق إختيارى للسداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثالثة (ج) قبل تاريخ الإستحقاق وذلك من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) (بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار) وكما هو موضح في البند رقم (٢٠) من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق السداد المعجل قبل تاريخ الإستحقاق.

تواريخ استهلاك السندات

١٨

تستهلك السندات في يوم ٣٠ من كل شهر ويبدأ استهلاك الشريحة الأولى (أ) بداية من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ كما هو موضح في الجدول المبين بالبند (١٧) من أحكام وشروط الإصدار مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

استهلاك السندات

١٩

(أ) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ) وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠.

(ب) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثانية (ب) وتستهلك شهرياً اعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ (بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢.

(ج) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثالثة (ج) وتستهلك شهرياً (بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى نوفمبر ٢٠٢٤.



Handwritten signature in blue ink.



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق من ٢٠٢٠

Handwritten signature in blue ink.

الشريحة الأولى (أ)

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

الشريحة الثانية (ب)

أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الثانية (ب) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥ بدءاً من الشهر الرابع عشر للإصدار.

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

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

الشريحة الثالثة (ج)

أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الثالثة (ج) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) بدءاً من الشهر الرابع عشر للإصدار.

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

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



حقوق الرجوع في الاكتماب واسترداد القيمة المكتتب فيها

٢١

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



طريقة التخصيص ورد المستحقات

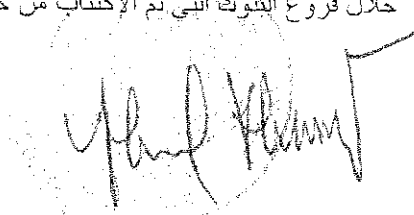
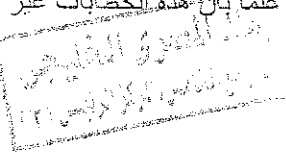
٢٢

يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتماب في كل شريحة من الشرائح.

إصدار خطابات التخصيص

٢٣

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



تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاث (الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) جماعة منفصلة لكل شريحة يكون غرض كل منها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، كما يجب على حملة السندات تقديم إقرار عند الاكتتاب يرفق بسند الاكتتاب يفيد بالرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام إلى جماعة حملة سندات يقدم إلى البنك منقلي الاكتتاب ويلتزم البنك منقلي الاكتتاب بإرسال ~~ال~~ ذلك الإقرار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وصورة إلى شركة التوريق.

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

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

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

وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن وضع و الهيئة العامة للرقابة المالية و الهيئة العامة للتوسيع و مكانه والتصويت وعلاقة الجماعة ب الهيئة العامة و كذلك شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم و المجلس المركزي في الحفظ المركزي

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الاكتتاب وسوف يتم الإشارة إلى كتلة السندات والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة، وتتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق كالاتي:

" الإصدار الحادي والثلاثون الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١٣١ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر

" الإصدار الحادي والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٥٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر

" الإصدار الحادي والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١١٣ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر نوفمبر



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة تسوية للتوريق

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Handwritten signature and stamp.

3

Handwritten signature.

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

" الإصدار الحادى والثلاثون الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١٣١ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر ٢٠٢٠ "

" الإصدار الحادى والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٥٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر ٢٠٢٢ "

" الإصدار الحادى والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١١٣ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر نوفمبر ٢٠٢٤ "

تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب

٢٧

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

متلقى الإكتتاب

٢٨

البنك العربى الأفريقى الدولى من خلال فرعه التالى:



م	الفرع	العنوان
	جاردن سيتى	٥ شارع السراى الكبرى- جاردن سيتى القاهرة

تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

٢٩

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

(أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية فى جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإعطاء التوريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.

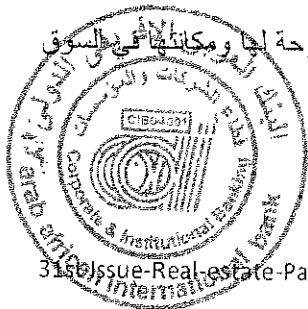
(ب) أن الشركة تحوز كافة التراخيص الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أى مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

(ج) أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسى للشركة، والقوانين السارية بما فى ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

(د) أن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أى أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.

(هـ) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانونى والتراخيص الممنوحة لها ومكانها فى السوق ومزاولة نشاطها بدون أى تعطيل.

(و) الحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم اتخاذ أى قرار يوقف نشاط الشركة.



31 Issue-Real estate-Palm Hills 4

- (ز) الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوماً من انتهاء العام المالي الى كلاً من الهيئة العامة للرقابة المالية وسمت جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لبدء الرأى.
- (ح) الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها وموافاه الهيئة العامة للرقابة المالية بال نماذج والتقارير الدورية المطلوبه وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية
- (ط) 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.
- (ي) ان تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين ٢ و ١١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الإصدار). والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.
- (ك) الا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.
- (ل) لا يحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق الا بعد الحصول على موافقة حملة السندات واتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية. ، الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في الحالات المقررة قانوناً وفقاً لما ورد بتلك المذكرة و العقود المرتبطة بعملية التوريق
- (م) تتعهد الشركة بتقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية معد من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.
- (ن) تتعهد الشركة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى وبإمسك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق، وتتعهد كذلك بالقيام بتوريد أى مبالغ يقوم المدينون بسدادها سواء بطريق الخصم المباشر أو بأوراق تجارية أجله في حسابات الشركة وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد فور التحصيل.

(س) تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية عن العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من تاريخ المحفظة لاستهلاك.



القوانين السارية

٣٠.

هي القوانين السارية بجمهورية

٣١.

مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب

- تقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والإستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروج الإكتتاب

- يقوم كل من بنك مصر والبنك العربي الإفريقي الدولي و البنك الأهلي المتحد - مصر و البنك المصرى الخليجى بترويج وضمان تغطية الإكتتاب

Handwritten signature and stamp area.

Handwritten signature and stamp area.

Handwritten signature and stamp area.

Handwritten signature and stamp area.

Handwritten signature and stamp area.

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

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

كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار الحادي والثلاثون) عن الفترة من أكتوبر ٢٠١٩ حتى نوفمبر ٢٠٢٤ وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة ثروة للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسؤولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق اسمية (الإصدار الحادي والثلاثون) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٦٠١ مليون جنيه مصري (بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على ثلاث شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٠ وتنتهي في أكتوبر ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من يناير ٢٠٢٠ ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حداها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهي في أكتوبر ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية قدرها ٣٥٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣,٥٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حداها الأقصى إثنان وستون شهراً تنتهي في نوفمبر ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١١٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤,٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

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

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

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

وبناء على إختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم يتم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية كما أنه لن يمكن الاعتماد على المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

وتدبر إدارة الشركة المصدرة في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الافتراضات المستخدمة، فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أنه غالباً ما يتحقق ما كان مقترحاً كما كان مقترحاً وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

مراقبي الحسابات

سامي عبد الحفيظ احمد ابراهيم

جسام الدين عبد الوهاب احمد

سجل مراقبي الحسابات

سجل مراقبي الحسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٨٠"

KPMG حازم حسن

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

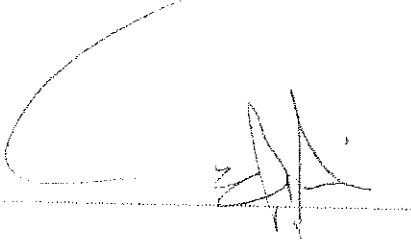
محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١ أكتوبر ٢٠١٩

سادساً: أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتهما التنفيذية.



أيمن الصاوي محمود

عضو مجلس الإدارة



Al-Nawa Securities Ltd. S.A. II
شركة النوا للأسواق المالية

سابعاً: تقرير المستشار القانوني

المستشار القانوني

نقر نحن د. نباه على الدين (مكتب العربية للاستشارات القانونية) بصفتنا المستشار القانوني لعنينة الإصدار الحادي والثلاثون شركة ثروة للتطوير ش.م.م. لسندات توريق (الإصدار الحادي والثلاثون) وبعد اطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات ائتمالية من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز لتعمير ش.م.م. وشركة ركين انجيت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. (المخيل) إلى شركة ثروة للتطوير ش.م.م. (المخال اليد) هي ملكية خالصة للسجل وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الإصدار الحادي والثلاثون ووفقاً للمستندات المقدمة إلينا من المخيل فإنه لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المخيل لهذه الحقوق والضمانات ائتمالية وحقه في التصرف فيها، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة ثروة للتطوير ش.م.م. والمخيل المؤرخ ٢٠١٩/١٠/٢ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبها ناقلة لجميع الحقوق والضمانات ائتمالية وأنها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل وتقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروج الاكتتاب كما يقوم كل من بنك مصر و البنك العربي الإفريقي الدولي والبنك الأهلي المتحد - مصر والبنك المصري الخليجي بترويج و ضمان تغطية الاكتتاب بالكامل كما يكون البنك العربي الإفريقي الدولي هو المسئول عن عملية الإصدار وتلقي الاكتتاب.

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

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

Arab Legal Consultants



مكتب العربية للاستشارات القانونية
القاهرة - مصر
www.arablegal.com





ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظ

١ حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) في ٢٠١٩/١٠/٠١

٢ أطراف العقد هم:

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

١ شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوف بصفته عضو مجلس ادارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة.

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

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

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

٥ شركة بالم هيلز السعودية للتطوير العمراني خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته المفوض بالتوقيع.



ب) طرف ثان يشار إليه "بالمحال إليه" وهو شركة ثروة للتوريق ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٨٣٢٧١ - الجيزة صادر بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٨ والكائن ومقرها في ٧ شارع شامليون - التحرير - قصر النيل - القاهرة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو محمد لمعي بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.

٣ إتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلي المحال اليه حقوقا مالية ومستحقات أجله الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) يمتلكها المحيل قبل مشتري الوحدات العقارية السكنية (المدنيين) بموجب عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبان بالتقسيط (عقود البيع) على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") - إصدار الحادى والثلاثون - التي يكون الوفاء بقيمتها الاسمية والعاقد عليها من حصيله محفظة التوريق وفقا لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والنواحد التي يقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تعطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٤٠
مجلس إدارة شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري

Handwritten signature and stamp

Handwritten signature and stamp

٤. تتمثل محافظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات اجلة مضمونة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكيان بالتنقيط والتي تعد الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة ومشتملاتها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الاوراق التجارية والكفالات والتأمينات والتي اصدرها المدينين لصالح المحيل.

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ والبالغ ٦٠١ مليون جنيه مصري الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

٦. اتفق الطرفان - وذلك دون الاخلال بأحكام عقد الحوالة والتمثلة في قيمة مقابل الحوالة وضمانات وتعهدات المحيل وسمات محافظة التوريق وكذا ومعايير إختيار الوحدات العقارية السكنية والكيان - على جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكيان بالتنقيط جديده بعدد آخر من العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة وفي حالة طلب إستبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة أو الكابينة المباعة يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

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

(ب) أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

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

(د) تقديم صورته من بطاقة الرقم القومي للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على الاصل.

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

يكون المدين الجديد مشترياً لإحدى الوحدات العقارية أو الكيان الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

أن يدع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم ما يفيد بأن المدين الجديد قد وقع على هذه الأوراق التجارية أمام المحيل.

وعند قبول المحال اليه وأمين الحفظ ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحافظة المحالة.

٧. أن الحق في إستبدال مدين بأخر جاء على سبيل الإستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه الأتزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٤٠ مليون جنيه مصري (فقط أربعون مليون جنيهها لا غير).

٨. كما يلتزم المحال اليه فور إخطاره من قبل المحيل بطلب إستبدال أي مدين في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بتوفير آخر مستندات باخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الإستبدال في



Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام المحال إليه وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الإستبدال الوارد
بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

٩. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونه لمحفظه التوريد محل الحوالة لما
قرره المحيل في التعهدات والضمانات التي قررها في عقد الحوالة فإن المحيل يلتزم باعادة شراء الحقوق التي لا تطابق
المواصفات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي دفعه المحال اليه.

١٠. تعهد المحيل (بالتضامن فيما بين أفراد الطرف الأول) بالآتي:

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

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

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

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

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

٦. قدم المحيلون شهادات من الإدارة القانونية للشركات المحيلة معززة بشهادات من المستشار القانوني للمحيلين تفيد بأنه لا
توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريد أو على ملكية
الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريد أو على حقوق الموردين و/أو المقاولين تجاه الشركات المحيلة
أو على حقوق حملة سندات التوريد الإصدار الحادى والثلاثون.

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

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

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

١٠. الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة فى أقساط العقود الوارد بها للمدينين لا تشمل أية التزامات أو
تسديدات تشملها هذه العقود (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحويلها قبل تاريخ نفاذ



88

Handwritten signature and date: ٤٢ - ١٤٢٤

Handwritten signature: Mohamed Khay

Handwritten signature: ١٤٢٤

القسط الأول في ٢٠١٩/٨/١ يمثل ٨٨,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مقسمة على ثلاث أقساط متساوية تستحق في ٢٠١٩/١١/١ و ٢٠٢٠/٢/١ و ٢٠١٩/٥/١ قيمة القسط الواحد ٢٩,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري

ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة المؤرخة ٢٠١٩/٨/١ الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) والتي تفيد أنه طبقا لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار في ٢٠١٧/٢/٢٨ والمعتمد من مجلس الوزراء بالزام هيئة المجتمعات العمرانية بإعادة التعامل على كامل قطعة الأرض بمساحة ١١٣ فدان طبقا لأسعار عام ٢٠١١ مع خصم المبالغ التي تم سدادها كآمن لتلك المساحة وطبقا للعقد المؤرخ ٢٠١٨/٧/٢٩ فإن المستحق على الأرض مبلغ ٥٢٩,٤٥٧,٨٤١ جنيه (خمسمائة وتسعة وعشرون مليون واربعمائة وسبعة وخمسون الف وثمانمائة وواحد واربعمائة منها) وهو المتبقي من قيمة الأرض بعد خصم ما سبق سداده طبقا لقرار فض المنازعات شامل فوائد التفسير وغرامات تأخير السداد، وأنه في ضوء الشيكات الصادرة من الشركة الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر فقد تبين سداد مبلغ ٤٤٣,٨٦٩,٦٦٤ جنيه (اربعمائة وثلاثة واربعمائة مليون وثمانمائة وتسعة وستون الف وستمائة واربعة وستون منها) (مصريا) ويستحق سداد مبلغ ٨٥,٥٨٨,١٧٧ جنيه (فقط خمسة وثمانون مليون وخمسمائة وثمانية وثمانون الف ومائة وسبعة وسبعون منها) (مصريا).

ويلتزم المحيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ الاستحقاق، وتقديم ما يفيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يجاوز (٣) أيام عمل مصري من تاريخ السداد.

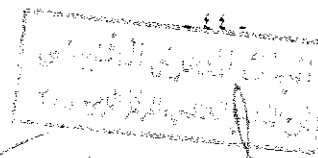
كما يتعهد المحيل بسداد كافة المستحقات وفقا للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

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

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

١٦. بعد توقيع أفراد الطرف الأول (المحيل) على هذا العقد اقرار وموافقة منهم على إتمام حوالة الحقوق المالية المحالة من كلا من أفراد الطرف الأول (المحيل) الى الطرف الثاني (المحال اليه) وفقا لأحكام وشروط عقد الحوالة هذا، كما لا يحق لأي منهم العدول عنها أو المطالبة أو المعارضة في أي وقت من الأوقات بأي حق يتعلق بالحقوق المالية الأجلة المحالة سواء لذات المحيل أو لمحيل آخر من أفراد الطرف الأول (المحيل)، ومن المتفق عليه فيما بين الأطراف أن أفراد الطرف الأول (المحيل) ملزمون بالتزامهم في تنفيذ كافة الالتزامات الواردة في هذا العقد.

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



Handwritten signature in Arabic script.

Handwritten signature in Arabic script.

Handwritten signature in Arabic script.

يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة ثروة للتوريق ومروجي الطرح مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة ثروة للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذة/ صفية برهان مسنول علاقات المستثمرين بالشركة.
هذه المذكرة أعدت من قبل شركة ثروة للتوريق وعلى مسئوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومدير الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو بتطبيقها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم. ويقتصر دور الهيئة العامة للرقابة المالية على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة والتي أعدت على مسنولي الشركة والأطراف المرتبطة بها ودون مسنوليها على الهيئة العامة للرقابة المالية

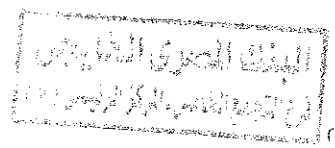
ملحوظة عامة:

الإصدارات السابقة صدرت في مقابل محافظ الحقوق المالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض وكذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة الحقوق المالية الحالية التي سوف تصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار الحادي والثلاثون للشركة.

84



Handwritten signature in Arabic script.



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

Handwritten signature in Arabic script.

Handwritten signature in Arabic script.

Handwritten signature in Arabic script.