



## أولاً: البيانات العامة لأطراف عملية التوريق

### (أ) المحيل منشئ محفظة التوريق

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هيئة اقتصادية مملوكة للدولة أنشئت بموجب القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ وهي جهاز الدولة المسئول عن إنشاء المجتمعات العمرانية واختيار مواقعها وإعداد المخططات العامة والتفصيلية لها وذلك طبقاً للخطة العامة للدولة.

ولهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أن تجري جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية طبقاً للقواعد التي تحددها لائحتها الداخلية.

كما تختص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالموافقة وإصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يندرج تحت اختصاصاتها من أنشطة ومشروعات وأعمال ومرافق وخدمات.

وقد قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في عام ٢٠٠٧ بإبرام عقد بيع ابتدائي (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد البيع") مع شركة مساهمة مصرية تعمل في مجال التنمية العقارية (ويشار إليها فيما يلي بـ "المدين") لأرض كائنة بمدينة القاهرة الجديدة.

وبموجب عقد البيع يستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قبل المدين حقوق مالية آجلة تتمثل في باقي أقساط ثمن الأرض موضوع عقد البيع وعائد الاستثمار عليها وغرامات التأخير التي قد تستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (ويشار إليها فيما يلي بـ "محفظة التوريق")، وقد قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بحوالة محفظة التوريق لشركة التعمير للتوريق ش.م.م بموجب عقد حوالة محفظة التوريق المؤرخ ١٧ مايو ٢٠٠٩ والمنشور ملخصه في هذه النشرة (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد الحوالة") الصادر بشأنها سندات توريق قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (الإصدار الأول) (ويشار إليها فيما يلي بـ "سندات التوريق") مضمونة بضمانة من وزارة المالية.

HSBC Bank Egypt

S.A.B.

HELENY HAMEZA & PARTNERS

Chartered Accountants & Tax Consultants

ب) المحال إليه أو شركة التوريد

(١) اسم الشركة:

شركة التعمير للتوريد ش.م.م. (ويشار إليها فيما يلي بـ "شركة التعمير للتوريد").

(٢) تاريخ التأسيس:

٢٥ مارس ٢٠٠٩.

(٣) الشكل القانوني:

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

(٤) غرض الشركة:

توريد الحقوق المالية وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

(٥) السنة المالية:

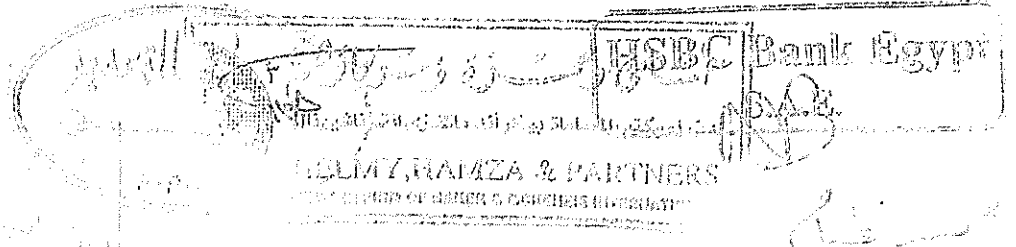
تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة علي أن السنة المالية الأولى تشمل المدة التي تبدأ من تاريخ تأسيس الشركة حتي تاريخ انتهاء السنة المالية التالية.

(٦) رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

سجل تجاري رقم ٥٨٧٢٣ صادر من مكتب سجل تجاري جنوب القاهرة في ٢٥ مارس ٢٠٠٩.

(٧) مقر النشاط وعنوان المراسلات:

١ شارع إسماعيل أباطة - متفرع من شارع القصر العيني - بالقاهرة.



(٨) مسئول علاقات المستثمرين:

محمد محمود عبد اللطيف مسئول علاقات المستثمرين والمشرف علي قطاع التمويل والاستثمار في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

الكائن في ١ شارع إسماعيل أباطة - المتفرع من شارع القصر العيني - القاهرة

تليفون/فاكس ٢٧٩٤٤٧٩٣ بريد الكتروني: Altaameer2009@yahoo.com.

(٩) رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار:

حصلت شركة التعمير للتوريق علي ترخيص بمزاولة نشاط التوريق الصادر من الهيئة العامة لسوق المال رقم ٥١٥ بتاريخ ١٣ ابريل ٢٠٠٩ وعلي ترخيص إصدار سندات التوريق بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٠٩.

(١٠) مدة الشركة:

خمس وعشرون عاما تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري.

(١١) رأس المال المرخص به:

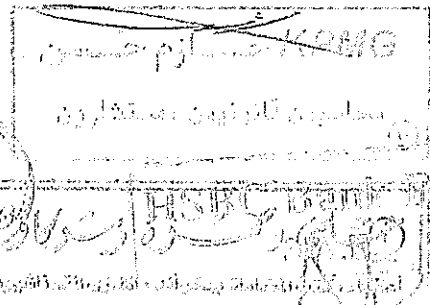
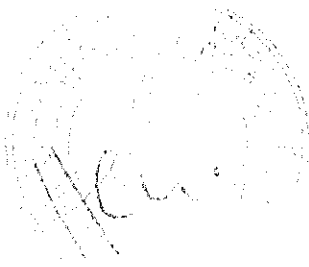
٢٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيهاً مصرياً (خمس وعشرون مليون جنيهاً مصرياً).

(١٢) رأس المال المصدر والمدفوع:

٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيهاً مصرياً (خمس مليون جنيهاً مصرياً) مسدد بالكامل.

(١٣) عدد وأنواع الأسهم المصدرة:

٥٠٠٠٠٠٠ (خمس مائة ألف) سهم نقدي عادي بقيمة اسمية ١٠ جنيهاً مصرية للسهم (عشرة جنيهاً مصرية) مدفوعة بالكامل.



UBLMY, HAMZA & PARTN

1000 Street, 10000, Cairo, Egypt

١٤) بيان المساهمات في رأس المال المصدر وتوزيعاته:

الاسم	الصفة	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	العملة التي تم الوفاء بها	النسبة
١- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	مؤسس	مصرية	٤.٠٠٠.٠٠٠	٤.٠٠٠.٠٠٠	جنيه مصري	٨٠%
٢- بنك التعمير والإسكان ش.م.م.	مؤسس	مصري	٥.٠٠٠.٠٠٠	٥.٠٠٠.٠٠٠	جنيه مصري	١٠%
٣- شركة التعمير للتمويل العقاري ش.م.م.	مؤسس	مصرية	٥.٠٠٠.٠٠٠	٥.٠٠٠.٠٠٠	جنيه مصري	١٠%
الإجمالي			٥.٠٠٠.٠٠٠	٥.٠٠٠.٠٠٠	جنيه مصري	١٠٠%

وقد حصلت شركة التعمير للتوريق من مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال على إعفاء من الحظر على شركة التوريق أن تعقد اتفاقاً لحوالة محفظة توريق مع محيل تزيد مساهمته سواء كان منفرداً أو مع مجموعة مرتبطة علي (٢٠%) من رأسمالها الوارد في المادة ٣٠٢ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

*(Handwritten signature)*

KPMG حسازم حسنين  
محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة التعمير للإسكان  
١٩٩

HSBC Bank Egypt  
S.A.E. NB

HELMY, DAMAZA & PARTNERS  
محاسبون قانونيون ومستشارون

(١٥) أسماء السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	الجنسية	الصفة	الجهة التي يمثلها
١- السيد المحاسب/ صفوت محمود أحمد خليل غانم	مصري	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٢- السيد المحاسب / محمد فتحي السباعي منصور	مصري	عضو مجلس إدارة	بنك التعمير والإسكان ش.م.م.
٣- السيد المهندس/ محمد مجد الدين محمد إبراهيم	مصري	عضو مجلس إدارة	شركة التعمير للتمويل العقاري ش.م.م.

(١٦) أسماء المديرين المسئولين:

الاسم	الجنسية	القطاع/الإدارة
١- السيد المحاسب/ صفوت محمود أحمد خليل غانم	مصري	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

(١٧) مراقبي الحسابات:

السادة/ عزيز ماهر برسوم وحاتم عبد المنعم منتصر، الشركاء بمؤسسة KPMG حازم حسن المقيدین بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة لسوق المال تحت رقم ٢٢٨ و ٢٢٥ على التوالي الكائنين في مرتفعات الأهرام كيلو ٢٢ طريق مصر الاسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة.



١٨) المستشار القانوني:

محمد عادل غنام - المحامي بالنقض - شريك بمكتب حلمي وحمزة وشركاؤهم أعضاء مكتب المحاماة - بيكر آند ماكنزي انترناشيونال، الكائن في مبنى نايل سيتي، البرج الشمالي الدور الواحد و العشرون ٢٠٠٥ ج، كورنيش النيل رملة بولاق القاهرة.

١٩) قيمة صافي أصول شركة التعمير للتوريق (حقوق المساهمين):

وفقاً لشهادة مراقبي الحسابات والمؤرخة ١٣ ابريل ٢٠٠٩ فإن صافي أصول شركة التعمير للتوريق (صافي قيمة الزيادة في الأصول عن الالتزامات) في ٩ ابريل ٢٠٠٩ قد بلغ ٤٩٣٦٠٧٢ جنيهاً مصرياً (أربعة ملايين وتسعمائة وستة وثلاثين ألفاً وأثنين وسبعين جنيهاً مصرياً لا غير).

٢٠) الموقف الضريبي:

وفقاً لشهادة مراقبي الحسابات والمؤرخة ١٣ ابريل ٢٠٠٩ فإن شركة التعمير للتوريق خاضعة لما يلي:

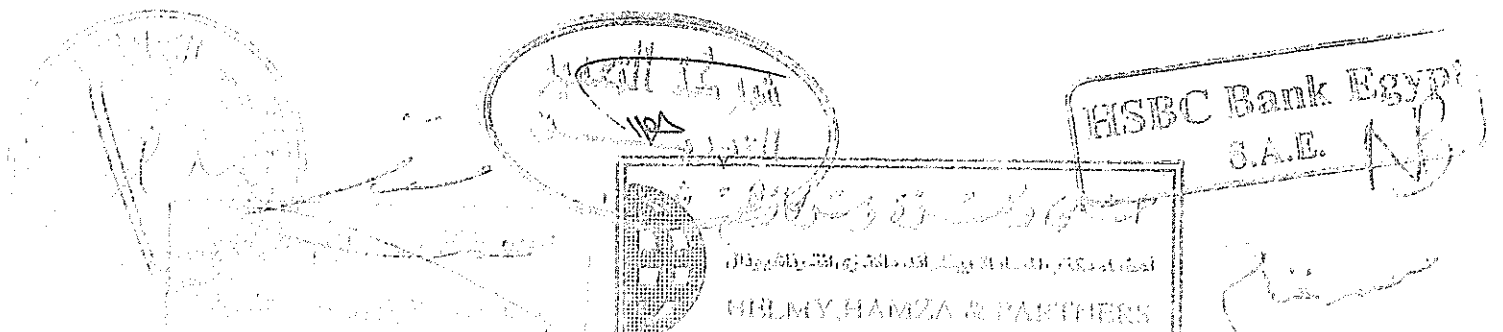
**ضريبة أرباح شركات الأموال**

تأسست شركة التعمير للتوريق وفقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بغرض توريق الحقوق المالية، وحتى تاريخه لم تبدأ مزاولة النشاط وتلتزم بإعداد الإقرارات الضريبية وفقاً لأحكام قانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

**ضريبة كسب العمل**

تلتزم شركة التعمير للتوريق بسداد ضريبة كسب العمل وفقاً لقانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ متى استحققت، ولم يتم فحص شركة التعمير للتوريق حتى تاريخه.

**ضريبة الدمغة**



شركة التعمير للتوريد معفاة بموجب قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وفقاً لأحكام المادة ٤١ مكرر (٦) من الدمغة المستحقة علي حوالة محفظة التوريد وتلتزم بسداد أي ضريبة دمغة مستحقة عليها وفقاً للقانون.

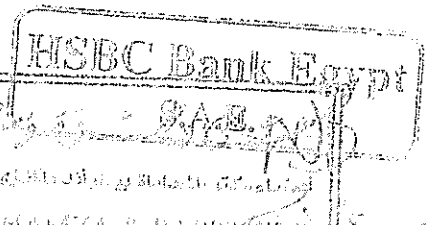
#### (٢١)الموقف من القضايا:

وفقاً لشهادة المستشار القانوني المؤرخة ١٧ مايو ٢٠٠٩، لا توجد أي قضايا مرفوعة من أو ضد شركة التعمير للتوريد .

#### (٢٢)بيان طريقة توزيع الربح الصافي للشركة:

يوزع صافي أرباح شركة التعمير للتوريد سنوياً بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلي:

- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ٥% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدره يوازي نصف رأس المال المصدر (ومتى نقص الاحتياطي عن هذا الحد تعين العودة إلى الاقتطاع).
- ويكون للعاملين نصيب في الأرباح التي يتقرر توزيعها نقداً في حدود ١٠% على الأقل وبشرط ألا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين.
- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ٥% على الأقل للمساهمين من المدفوع من قيمة أسهمهم وللعاملين.
- إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنوات التالية.
- ويتم تخصيص بعد ما تقدم ١٠% على الأكثر من المتبقي لمكافأة مجلس الإدارة .
- ويوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين والعاملين (في الحدود والنسب المقررة في نظام الشركة الأساسي) كحصة إضافية من الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة التالية أو يتم تكوين احتياطي غير عادي أو مال استهلاك غير عادي.





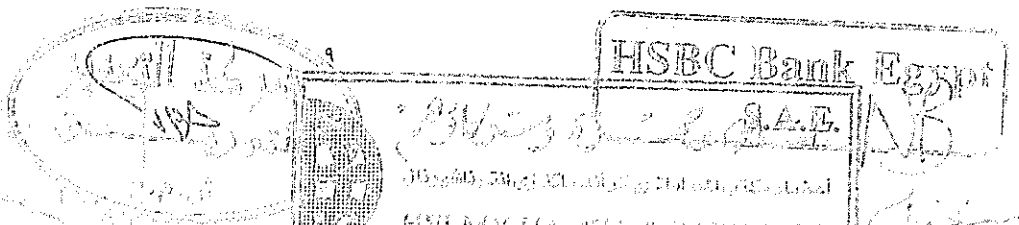
## ٢٣) تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس " الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين " في ابريل ٢٠٠٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل التعمير للتوريق ش.م.م (إصدار أول) درجة "AAA". وتجدر الإشارة إلي إن قيمة هذه السندات ٤٦٥٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيها مصريا (فقط أربعة مليارات و ستمائة وخمسين مليون جنيها مصريا) مدتها ثماني سنوات ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي المصري مخصوصا منه ٠,٢٥% يصرف ربع سنويا. وهي سندات قابلة للتداول وللسداد المعجل وغير قابلة للتحويل إلي أسهم. وهذه السندات مضمونه بمحفظه حقوق مالية أجلة ومحالة قانونا بصفة ناقلة ونافذة وناجزه لجميع الحقوق والضمانات، كما تحظى هذه السندات بضمانة وزارة المالية والتي تضمن سداد أصل وعائد ومصارييف سندات التوريق في مواعيد استهلاكها وحتى تمام سدادها بالكامل لحملة سندات التوريق في حالة عدم كفاية رصيد محفظة التوريق.

وقد تم منح هذه الدرجة بناء على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في نشرة الاكتتاب، وأيضا للجوانب المالية والقانونية لمحفظه الحقوق الأجلة والمحالة قانونا والتي تم إمدادها لميريس بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠٠٩ وأخذ في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة لسوق المال والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتجدر الإشارة إلي أن التصنيف الائتماني المحلي للإصدار بدرجة "AAA" يعنى أن محفظة الحقوق المحالة مصنفة محليا على أنها درجة استثمار وأنها من الناحية الائتمانية هي الأعلى تميزا من ناحية الجودة Strongest Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي تتعرض لها هي الأضعف احتمالا مقارنة بالحالات المثيلة في الدولة نفسها.

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 سندات.



٢٤) موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار:

وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة التعمير للتوريق في اجتماعها المنعقد في ٩ ابريل ٢٠٠٩ على ما يلي:

- إصدار سندات توريق اسمية (إصدار أول) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم بحد أقصى مبلغ خمسة (٥) مليار جنيه مصري مقابل محفظة توريق حقوق ومستحقات مالية آجلة محالة إليها من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب عقد الحوالة.
- تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية لإصدار سندات التوريق (الإصدار الأول) وكيفية طرحها سواء في طرح خاص أو اكتتاب عام وتوقيت إصدارها ومدة استهلاكها وسعر العائد عليها ويجوز له إصدارها علي عدة شرائح، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وإجراء أي تعديلات أخرى قد تراها الهيئة العامة لسوق المال وكافة الجهات المختصة في هذا الشأن.

٢٥) قرار مجلس الإدارة:

وافق مجلس إدارة شركة التعمير للتوريق في اجتماعه المنعقد في ٢٧ ابريل ٢٠٠٩ بالإجماع على إصدار سندات توريق اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (الإصدار الأول) وذلك طبقاً للشروط الآتية:

- الغرض من إصدار سندات التوريق هو سداد شركة التعمير للتوريق للقيمة الحالية لمعظم محفظة التوريق والتي ستحال إليها من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب عقد حوالة محفظة التوريق والذي سيبرم بينهما، و تبلغ القيمة الإجمالية لإجمالي أقساط محفظة التوريق ٧٩٥٢٩٩٨٣٩٧ جنيه مصري ( فقط سبع مليار و تسعمائة اثنان و خمسون مليون و تسعمائة و ثماني و تسعين ألف و ثلاث مائة و سبع و تسعون جنيه مصري) والقيمة الحالية لها هي مبلغ ٥٢٦٩٩٦٣١٨٢ جنيه مصري (فقط خمس مليار و مائتان و تسعة و ستون مليون و تسعمائة و ثلاث و ستون ألف و مائة و اثنان و ثمانون جنيه مصري)، وتبلغ القيمة الإجمالية للأقساط التي سيتم توريقها ٦٨٣٢٧٣٤٢٤٧ جنيه مصري (فقط ستة مليار و ثمانمائة اثنان و ثلاثون مليون و

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp on the left and a rectangular stamp on the right that reads "HSBC Bank Egypt".



سندات التوريق لدى أمين الحفظ، ويلتزم المحصل وفقاً لعقد خدمات التحصيل وتنفيذاً لشروط عقد البيع بمطالبة المدين بسداد تلك المتحصلات في مواعيد استحقاقها.

ويلتزم المحصل بإبلاغ شركة التعمير للتوريق وأمين الحفظ بحالات عدم السداد من قبل المدين وأية حالات إخلال جوهري بعقد البيع والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لشروط هذا العقد للمطالبة بمستحقات محفظة التوريق وتوريدها إلى حساب حملة سندات التوريق لدى أمين الحفظ.

يتعهد المحصل ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة في عقد خدمات التحصيل وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود خدمات التحصيل وله في ذلك مباشرة حقوق شركة التعمير للتوريق نيابة عنها لصالح حملة سندات التوريق.

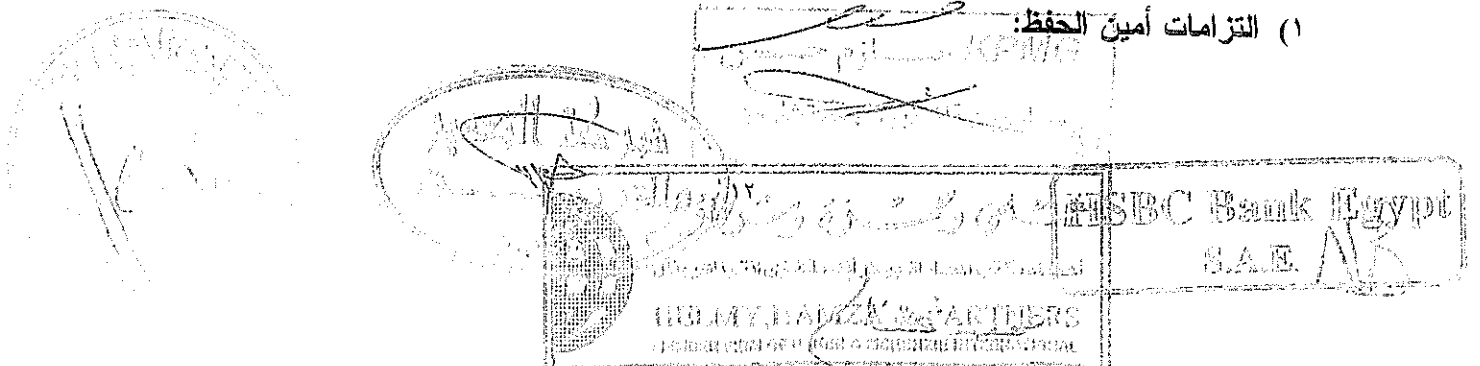
ويلتزم المحصل بإمسك دفاتر لمحفظة التوريق مستقلة عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود خدمات التحصيل.

ومن المنفق عليه أنه يجوز لشركة التعمير للتوريق في أي وقت إخطار المحصل باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي بعد الحصول على موافقة جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني شريطة ألا يقل التصنيف الائتماني للمحصل الاحتياطي عن BBB-، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي بإطلاقه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بخدمات التحصيل موضوع عقد خدمات التحصيل.

#### (د) أمين الحفظ

بنك إتش.إس.بي.سي. - مصر - ش.م.م. وهو بنك مؤسس في مصر ومرخص له في القيام بنشاط أمناء الحفظ بترخيص من الهيئة العامة لسوق المال صادر بتاريخ ١١ يونيو ٢٠٠٢ (ويشار إليه فيما يلي بـ "أمين الحفظ") بموجب عقد حفظ وإدارة محفظة توريق مبرم مع شركة التعمير للتوريق بتاريخ ١٧ مايو ٢٠٠٩ (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد أمين الحفظ").

#### (١) التزامات أمين الحفظ:



تتضمن التزامات أمين الحفظ وفق عقد أمين الحفظ الآتي:

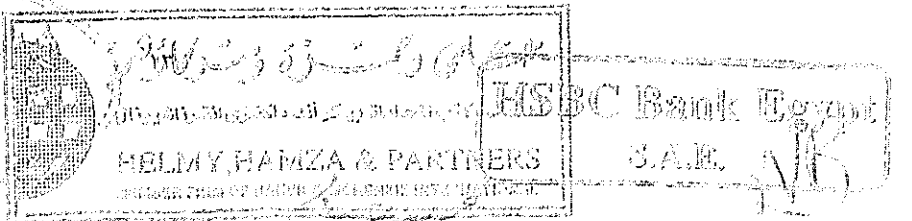
• حفظ وإمساك حساب لمحفظة التوريد (ويشار إليه فيما يلي بـ"الحساب") وإدارة واستثمار حصيلة محفظة التوريد لصالح حملة سندات التوريد نيابة عن الشركة ووفقاً لتعليماتها وفي حدودها، و في سبيل ذلك يقوم أمين الحفظ بفتح الحسابات الفرعية المستقلة الآتية:

- حساب فرعي لسداد أصل قيمة سندات التوريد.
- حساب فرعي لسداد العائد الدوري المستحق على سندات التوريد .
- حساب فرعي لإدارة استثمار حصيلة محفظة التوريد.
- و يلتزم أيضاً بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:
- سجل تحليلي للمدين بالحقوق المحالة حسب تاريخ استحقاقها.
- دفتر استاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على المدين وفقاً لتواريخ الاستحقاق والرصيد القائم المستحق عليه.

- بيان بالمبالغ المحصلة .
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاوله نشاط متابعة التوريد .
- إخطار الهيئة العامة لسوق المال بقيام شركة التعمير للتوريد بتسليمه المستندات المذكورة في البند (٢) أدناه من هذه الفقرة خلال أسبوع من تاريخ استلام تلك المستندات.

• أية تعاملات تتم على الحساب يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من شركة التعمير للتوريد أو من توكله أو تفوضه، ويلتزم أمين الحفظ بتنفيذ تلك التعليمات بحد أقصى خلال يومي عمل مصرفي من تاريخ استلامها ولا يجوز لأمين الحفظ تسجيل أية تعاملات تتم على الحساب تكون غير مطابقة للتعليمات الصادرة من العميل وبعد مراجعتها قانونياً وفنياً من جانب أمين الحفظ.

• المبالغ التي يتحصل عليها أمين الحفظ تنفيذاً لأوامر شركة التعمير للتوريد تكون لصالح حملة سندات التوريد ويلتزم بإضافتها في نفس يوم التحصيل في الحساب وذلك إذا وردت



قبل الساعة الثانية ظهراً وإذا وردت بعد ذلك يلتزم بإضافتها في يوم العمل المصرفي التالي مباشرة.

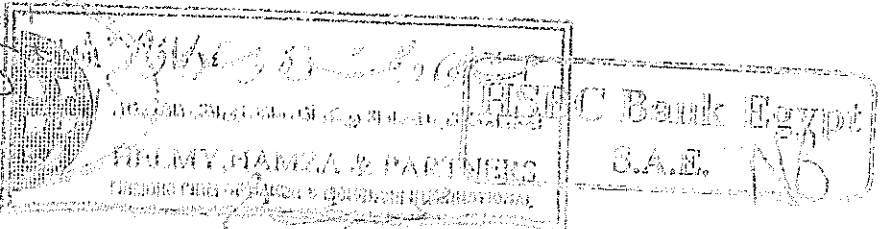
• إخطار شركة التعمير للتوريق كتابياً فور تنفيذ أي عملية طبقاً للتعليمات الصادرة منها أو من وكيلها أو من فوضته.

• استثمار فائض المبالغ الموجودة بالحساب في صورة ودائع لأجل لدي البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري أو أذون خزانة طبقاً لأعلي سعر عائد يعلمه أمين الحفظ وفي حالة اذا ما لم تختلف الفائدة بين بنك أمين الحفظ والبنوك الاخرى وقت قرار الاستثمار فالأولوية تكون لأمين الحفظ وذلك ضماناً لحسن استثمار فائض المبالغ الموجودة بالحساب وبما لا يتعارض مع المبالغ التي تستحق لحملة سندات التوريق وسداد المصروفات المقررة.

• سداد العمولات والمصاريف والأتعاب المبينة في الملحق رقم (1) من عقد أمين الحفظ في تواريخ استحقاقها خصماً من الحساب.

• سداد أقساط سندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ استحقاقها لحملة سندات التوريق خصماً من الحساب وبعد خصم كافة العمولات والمصاريف والأتعاب المبينة في ذات الملحق رقم (1).

• أن يتقدم لصالح حملة سندات التوريق وإعمالاً لضمانة وزارة المالية (ويشار إليها فيما يلي بـ"الضمانة") إلى البنك المركزي المصري بطلب الخصم مباشرة علي حساب وزارة المالية (حساب الضمان) لديه (ويشار إليه فيما يلي بـ "حساب وزارة المالية") بقيمة أي عجز يوجد في محفظة التوريق قبل ميعاد استهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف بسبعة أيام عمل مصرفي ويلتزم أمين الحفظ بإيداع تلك المبالغ في الحساب، وفي حالة الخصم علي حساب وزارة المالية وفقاً لما تقدم نتيجة تأخر المدين في سداد أحد أقساط محفظة التوريق ثم سداد ذلك القسط بعد الخصم علي حساب وزارة المالية فيتم في تلك الحالة إضافة ما سبق خصمه إلي حساب وزارة المالية بشرط عدم الإخلال بسداد ما هو مستحق للجهات المبينة في الملحق رقم (1) من عقد أمين الحفظ أو لحملة سندات التوريق.









(٣) إنهاء أو تعديل عقد أمين الحفظ:

لا يكون إنهاء عقد أمين الحفظ أو تعديل شروطه نافذاً ومرتباً لأثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق المال وفقاً للقواعد والشروط التي تحددها.

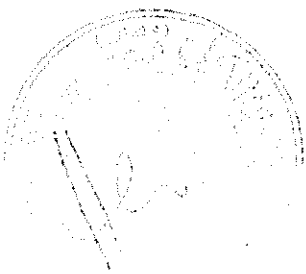
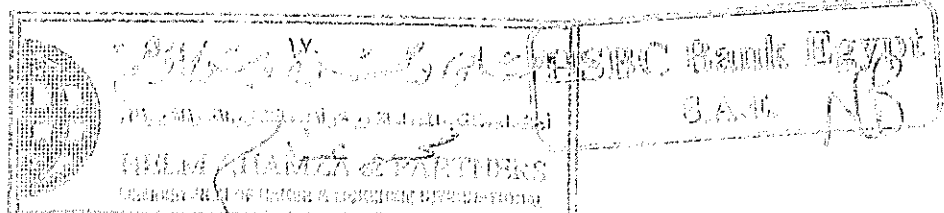
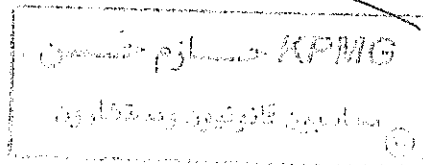
(٥) الأطراف ذوي العلاقة

تساهم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تقوم بدور المحيل والمحصل بنسبة ٨٠% في رأسمال شركة التعمير للتوريق، وقد حصلت شركة التعمير للتوريق على إعفاء من الحظر على شركة التوريق أن تعقد اتفاقاً لحوالة محفظة توريق مع محيل تزيد مساهمته سواء كان منفرداً أو مع مجموعة مرتبطة علي (٢٠%) من رأسمالها والوارد في المادة ٣٠٢ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

وتساهم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنسبة ٢٦,٣١% من أسهم رأسمال شركة التعمير للتمويل العقاري ش.م.م. - المساهم في شركة التعمير للتوريق بنسبة ١٠% - وبنسبة ٢٢,٤٩% من أسهم رأسمال بنك الإسكان والتعمير - المساهم في شركة التعمير للتوريق بنسبة ١٠% - والذي بدوره يساهم بنسبة ٢٤,٥٦% من أسهم شركة التعمير للتمويل العقاري ش.م.م.

(و) مديري الإصدار ومروجي الاكتتاب الرئيسيين

يقوم البنك التجاري الدولي - مصر - ش.م.م. وبنك إتش.إس.بي.سي. مصر ش.م.م. بالتنسيق والترويج لإصدار سندات التوريق.



## ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

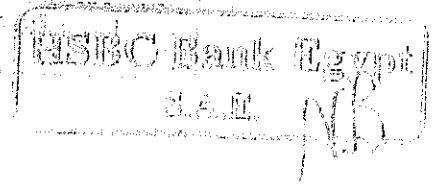
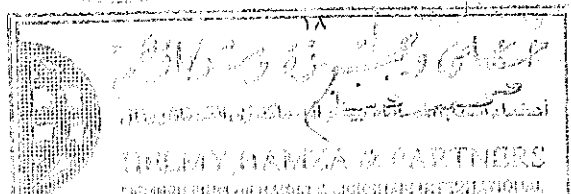
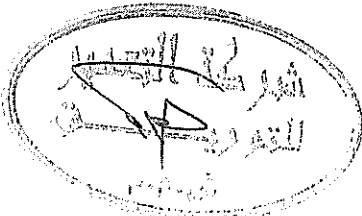
### (أ) سمات اختيار محفظة التوريق

تتكون محفظة التوريق من حقوق مالية آجلة تتمثل في الاقساط التي لم يتم سدادها بعد من القيمة الإجمالية لثمن شراء الأرض موضوع عقد البيع وعائد الاستثمار عليها وغرامات التأخير التي قد تستحق للمحيل وذلك على النحو الوارد في ملخص عقد الحوالة المنشور بهذه النشرة.

تولد محفظة التوريق تدفقات نقدية تتمثل في المبالغ المستحقة على المدين، والتي تبدأ في ١٦ مايو ٢٠٠٩ وتنتهي في ١٦ مايو ٢٠١٨ وحيث أن القسط الأخير من سندات التوريق المصدرة يستحق في ٢٠١٧ (كما هو موضح في أحكام و شروط الإصدار)، فإن آخر تاريخ للتدفقات المالية الخاصة بالمحفظة خلال مدة سندات التوريق ينتهي في ١٦ مايو ٢٠١٧.

### سمات محفظة التوريق:

- لا يوجد أية رهونات أو امتيازات علي محفظة التوريق.
- أنها قد نشأت بموجب عقد البيع وهوفي نطاق النشاط المعتاد لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- يتم الوفاء بالحقوق المالية الآجلة والتي تمثل محفظة التوريق في صورة مدفوعات ربع سنوية بالجنيه المصري.
- عائد الاستثمار على أقساط الثمن المشار إليه في عقد البيع يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي المصري (طبقاً لسعر الإقراض والخصم وقت السداد).
- بلغ أقصى تأخر في سداد أقساط الثمن المستحقة منذ تاريخ توقيع عقد البيع حتى تاريخ هذه النشرة سبعة وستون (٦٧) يوماً.



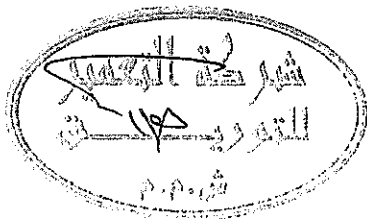
ب) المدين (الملتزم الاصيل بالسداد)

شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ش.م.م. بموجب عقد البيع الابتدائي.

ج) توصيف المحفظة

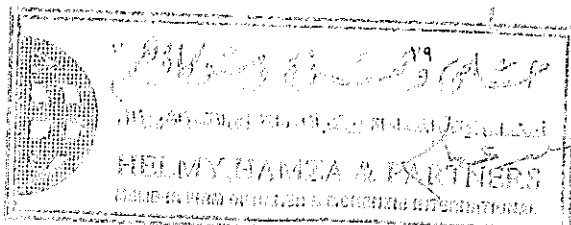
تبلغ قيمة محفظة التوريد الإجمالية ٧٩٥٢٩٩٨٣٩٧ جنيه مصري ( فقط سبعة مليار وتسعمائة اثنان وخمسون مليون وتسعمائة وثمانى وتسعون ألف وثلاث مائة وسبع وتسعون جنيه مصري) و تمثل الأقساط و العائد من ١٦ مايو ٢٠٠٩ إلى ١٦ مايو ٢٠١٨ وقيمتها الحالية ٥٢٦٩٩٦٣١٨٢ جنيه مصري ( فقط خمسة مليار و مائتان و تسعة و ستون مليون و تسعمائة و ثلاث و ستون ألف و مائة و اثنان و ثمانون جنيه مصري) محسوبة علي أساس معدل خصم سنوي قدره ٩,٧٥%. وحيث أن سندات التوريد ستستهلك بالكامل قبل نهاية التدفقات النقدية لمحفظة التوريد فإن قيمة محفظة التوريد حتى تمام استهلاك سندات التوريد تبلغ ٦٨٣٢٧٣٤٢٤٧ ( فقط ستة مليار وثمانمائة اثنان و ثلاثون مليون و سبعمائة و أربعة و ثلاثون ألف و مائتان و سبع و أربعون جنيه مصري) و تمثل الأقساط والعائد المدفوع حتى ١ يوليو ٢٠١٧، وقيمتها الحالية ٤٧٩٧٤٦٢٨١٦ جنيه مصري ( فقط أربعة مليار و سبعمائة سبع و تسعون مليون و أربعمائة و اثنان و ستون ألف و ثمانمائة و ستة عشر جنيه مصري) وبعد الأخذ في الاعتبار عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريد تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة محفظة التوريد وكذا الافتراضات المتمثلة في معدلات التأخير في السداد والعائد المتوقع علي الأموال المستثمرة تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريد ٤٧٦٦١٦٦٩٥٣ جنيه مصري (أربعة مليار و سبعمائة ستة و ستون مليون و مائة و ستة و ستون ألف و تسعمائة و ثلاثة و خمسون جنيه مصري).

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة من السادة مراقبي الحسابات.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten text]*

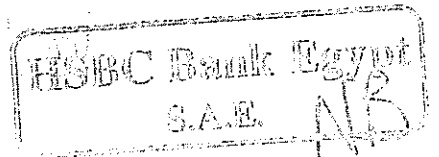
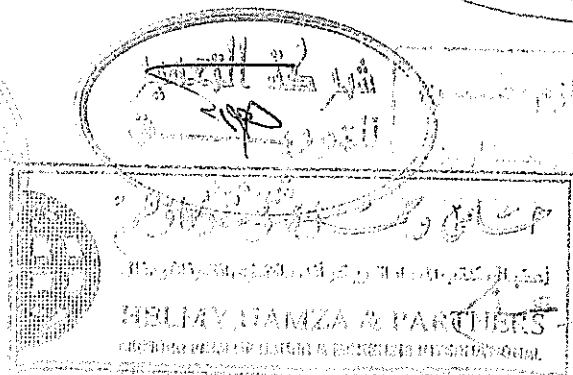


قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة (القيمة بالجنيه المصري وخلال مدة السندات):

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة *	إجمالي تسديد أصل وعائد سندات التوريق **	العمولات و المصاريف	حساب إعادة الاستثمار ***	حساب الحصيلة آخر السنة
٢٠٠٩	٢٠٧,٦٥٥,٢٨٢	١٣٨,٣١٨,٣٣٩	.	٧,٠٣٧,٦٠٤	٣,١٩٥,٨٦٤	١٣٤,٤٧٦,٥٩٩
٢٠١٠	١,٠٧٨,٧٩٣,٣٨٢	٨٨٣,١٠٨,٢٠٤	٩٣٢,٨٢٨,١٢٣	٩٢٣,٠٣٦	٧,٧٩٨,٧١٩	٩١,٦٣٣,٣٦٣
٢٠١١	١,٠١٨,٦٠٧,٩٢٦	١,٠٣٣,٧٧٧,٩٥٩	١,٠٤٠,٠١٥,٢٢٢	٩٢٧,٦١١	٥,٨٦٨,٠٩٥	٩٠,٣٣٥,٥٨٤
٢٠١٢	٩٥٩,٤٤٢,٧٣٧	٩٧٤,٦١٢,٧٧٠	٩٧٨,٤٢٣,٠٤٠	٨٧٤,١٨٦	٥,٨٧٩,٢١٠	٩١,٥٣٠,٣٣٩
٢٠١٣	٨٩٨,٢٣٧,٠١٤	٩١٣,٤٠٧,٠٤٧	٩١٤,٩٤٦,٢٥٦	٨٢٠,٧٦١	٦,٠٥٠,٠٠٠	٩٥,٢٢٠,٣٦٨
٢٠١٤	٨٣٨,٠٥١,٥٥٨	٨٥٣,٢٢١,٥٩١	٨٥٢,٤١١,٧٧٤	٧٦٧,٣٣٧	٦,٣٩١,٤٩٧	١٠١,٦٥٤,٣٤٥
٢٠١٥	٧٧٧,٨٦٦,١٠٢	٧٩٣,٠٣٦,١٣٥	٧٨٩,٨٧٧,٢٩١	٧١٣,٩١٢	٦,٩١٦,٧٦٠	١١١,٠١٦,٠٣٨
٢٠١٦	٧١٨,٠٤١,٣٤٧	٧٣٣,٢١١,٣٧٩	٧٢٧,٥٩٩,٧٩٩	٦٦٠,٤٨٧	٧,٦٥٨,٤٤١	١٢٣,٦٢٥,٥٧١
٢٠١٧	٣٣٦,٠٣٨,٨٩٨	٥١٠,٠٤٠,٨٢٣	٥٠٤,٤٦٣,٤٩٨	٥٣٣,٥٨٤	٤,١٣٠,٩١٩	١٣٢,٨٠٠,٢٣١
الإجمالي	٦,٨٣٢,٧٣٤,٢٤٧	٦,٨٣٢,٧٣٤,٢٤٧	٦,٧٤٠,٥٦٥,٠٠٣	١٣,٢٥٨,٥١٨	٥٣,٨٨٩,٥٠٥	

\* تم تعديل التدفقات النقدية ربع السنوية بناء علي افتراض معدل تأخير بواقع حوالي ٤٦ يوم علي جميع الدفعات المستحقة و بدون احتساب غرامات تأخير عن تلك الفترة.

\*\* هذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغير بالزيادة أو النقصان في ضوء سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي المصري و في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق المحالة حيث تم استخدام السعر المعلن حتي ١٣ مايو ٢٠٠٩ لإحتساب التدفقات النقدية أعلاه .



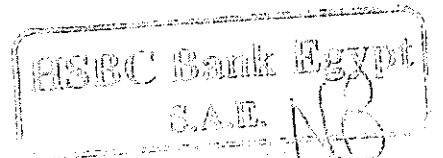
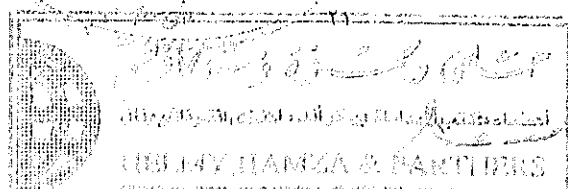
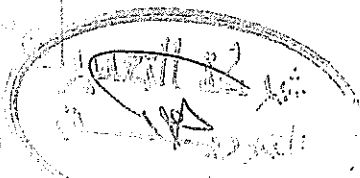
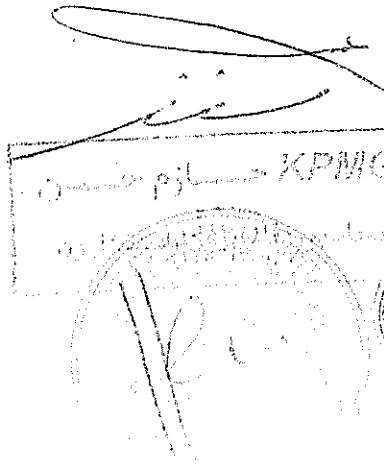
\*\*\* تم احتساب العائد علي حساب استثمار حصيلة محفظة التوريق بناء علي نسبة تعادل ٦٥% من سعر الإقراض والخصم - حتى التاريخ المشار إليه أعلاه - و المعطن من قبل البنك المركزي المصري.

تبدأ التدفقات النقدية لمحفظة التوريق في ١٦ مايو ٢٠٠٩ وتقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحصيل تلك التدفقات النقدية نيابة عن شركة التعمير للتوريق وتوريدها لأمين الحفظ خلال خمسة أيام عمل مصرفي من تاريخ تغطية الاكتتاب كما هو معرف في عقد الحوالة. وبخلاف هذا القسط تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (المحصل) بعد تاريخ تغطية الاكتتاب بتوريد أمين الحفظ اية متحصلات خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ تحصيلها.

#### (د) العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق

وفقا لقائمة التدفقات النقدية المشار اليها في هذه النشرة فهناك عمولات ومصاريف اجمالية طوال عمر السند تبلغ ١٣٢٥٨٥١٨ جنيه مصري (فقط ثلاثة عشر مليون ومائتي وثمانية وخمسون الف و خمسمائة وثمانية عشر جنيه مصري) ناشئة عن العقود المبرمة مع الاطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالاصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد أمين الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية :

- (١) رسوم إصدار سندات التوريق ومقابل خدمات الهيئة العامة لسوق المال.
- (٢) رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.
- (٣) مصاريف قيد سندات التوريق وتجديد قيدها بالبورصة المصرية ومصاريف صرف الكوبونات الخاصة بالبورصة المصرية.
- (٤) أتعاب أمين الحفظ.
- (٥) أتعاب منسقى الإصدار ومروجى الاكتتاب.
- (٦) أتعاب مراقبي الحسابات.



(٧) أتعاب المستشار القانوني.

(٨) أتعاب شركة التصنيف الائتماني.

(٩) أتعاب المحصل.

(١٠) تكاليف الإعلان في الصحف عن نشرة الاكتتاب والكوبون ربع السنوي للسند.

و يتضمن العقد المبرم بين شركة التعمير للتوريق وأمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ وسيتم خصم جميع العمولات والمصاريف المتعلقة بعملية التوريق قبل سداد حقوق حملة سندات التوريق وذلك وفقاً لأحكام المادة ٣١٠ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

### مصادر سداد سندات التوريق

(١) متحصلات محفظة التوريق.

(٢) عائد استثمار فائض متحصلات محفظة التوريق التي يقوم بها أمين الحفظ.

(٣) المبالغ المحصلة بموجب ضمانات وزارة المالية في حالة عدم كفاية رصيد محفظة التوريق لسداد أصل وعائد ومصاريف سندات التوريق.

### ه) أولويات استخدام المبالغ المحصلة

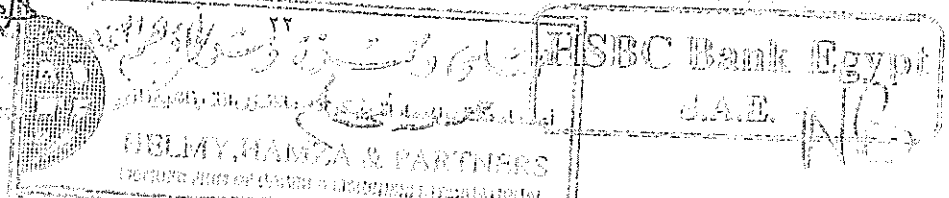
يتم استخدام حصيلة محفظة التوريق وفقاً للترتيب التالي :

(١) سداد كافة العمولات والمصاريف المشار إليها في البند (د) أعلاه.

(٢) سداد أصل وعائد سندات التوريق.

(٣) رد أية مبالغ يكون قد تم خصمها من حساب وزارة المالية لدى البنك المركزي المصري إعمالاً للضمانة طبقاً لعقد أمين الحفظ.

(٤) تودع المبالغ المتبقية في حساب إدارة استثمار حصيلة محفظة التوريق.



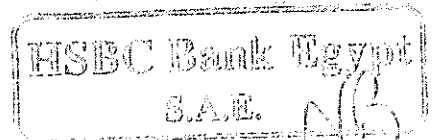
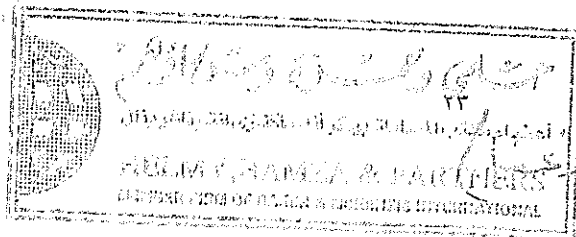
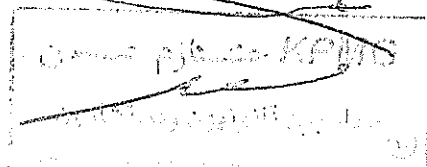
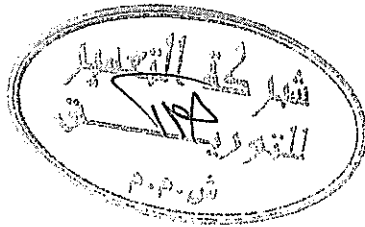
٥) يرد الفائض من المبالغ الناتجة عن محافظة التوريق بعد استهلاك سندات التوريق بالكامل إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

### و) التعزيز الائتماني

يتمثل التعزيز الائتماني لسندات التوريق فيما يلي:

(١) ضمانات وزارة المالية لسداد أصل وعائد ومصاريف سندات التوريق في مواعيدها وحتى تمام سدادها بالكامل لحملة سندات التوريق في حالة عدم كفاية رصيد محافظة التوريق.

(٢) قيمة الإصدار قدرها ٤٦٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية مصري (أربعة مليار و ستمائة و خمسون مليون) جنية مصري والقيمة الحالية لمحافظة التوريق ٤٧٦٦١٦٦٩٥٣ جنية مصري (أربعة مليار و سبعمائة ستة و ستون مليون و مائة و ستة و ستون ألف و تسعمائة و ثلاثة و خمسون جنية مصري) أي أن التعزيز الائتماني يبلغ ١١٦١٦٦٩٥٣ جنية مصري (فقط مائة و ستة عشر مليون و مائة و ستة و ستون الف و تسعمائة ثلاثة و خمسون جنية مصري) أي بما يعادل ٢,٥% من قيمة الإصدار والذي يمثل ضمانات إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل ويتم ايداع المبالغ المحصلة من الضمانات الإضافية في حساب الحصيلة ويتم استثمارها عن طريق أمين الحفظ.







ط) سعر الإصدار:

مائة في المائة (١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠٠ جنيهاً مصرياً (ألف جنيهاً مصرياً) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

ي) مصاريف الإصدار:

٢,٥ في الألف من القيمة الاسمية للسند والتي تمثل ٢,٥ جنيهاً مصرياً (فقط اثنين ونصف جنيهاً مصرياً لا غير) للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين عند الاكتتاب ويتم توريدها إلي شركة التعمير للتوريق.

ك) إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الاكتتاب:

١٠٠٢,٥ جنيهاً مصرياً (ألف واثنين ونصف جنيهاً مصرياً) للسند تسدد بواسطة المكتتب عبارة عن ١٠٠٠ جنيه مصري (ألف جنيه مصري) للسند الواحد يضاف إليها ٢,٥ (اثنين ونصف جنيهاً مصرياً) مصاريف إصدار عن السند الواحد.

ل) كيفية استخدام حصيلة سندات التوريق:

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب تقوم البنوك متلقيه الاكتتاب بتحويل منحصلات الاكتتاب في سندات التوريق إلي شركة التعمير للتوريق التي تقوم بدورها خلال سبعة أيام عمل مصرفي بحد أقصى من تاريخ تغطية الاكتتاب بسداد مقابل محفظة التوريق إلي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لعقد الحوالة.

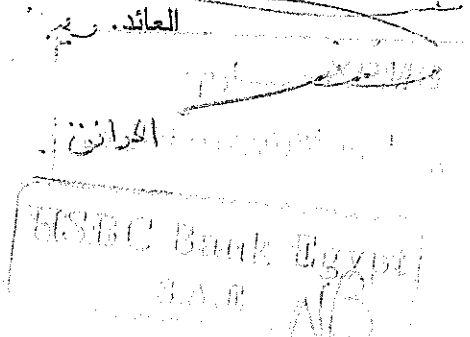
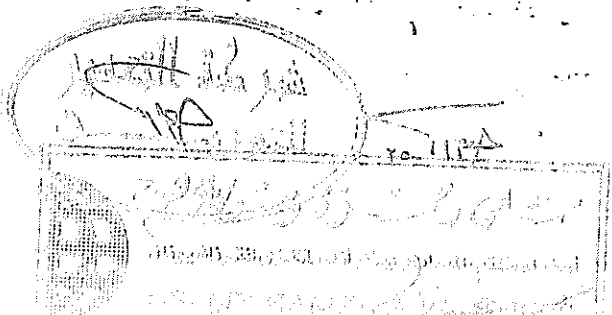
م) الحد الأدنى للاكتتاب:

الحد الأدنى للاكتتاب عدد ١ (واحد) سند وبدون حد أقصى.

ن) سعر العائد:

عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي المصري مخصوماً منه ٠,٢٥% و يحدد في يوم العمل المصرفي الأول لبداية فترة العائد وتلتزم شركة التعمير للتوريق بالإعلان عن سعر العائد وميعاد توزيعه في جريدتين صباحيتين يوميتين واسعتي الانتشار خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ تحديد

العائد.



(س) كيفية احتساب العائد ومواعيد سداده:

- يتم احتساب عائد بسيط علي أساس ربع سنوي ويستحق ويصرف الكوبون في اليوم الأول من شهر يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر من كل عام علي ان يتم صرف أول كوبون في ١ أبريل ٢٠١٠ و استثناء مما سبق فسوف يحتسب عائد مركب في الفترة فيما بين ١ يوليو ٢٠٠٩ وحتى ١ ابريل ٢٠١٠ (علي أساس ربع سنوي) وذلك بالإضافة إلي الفترة من تاريخ تغطية الاكتتاب و حتي ١ يوليو ٢٠٠٩ ويصرف الكوبون عن تلك الفترات في ١ ابريل ٢٠١٠.
- وفي حالة استحقاق العائد في غير يوم عمل مصرفي يتم السداد في أول يوم عمل مصرفي تالي.

(ع) مكان سداد الكوبونات:

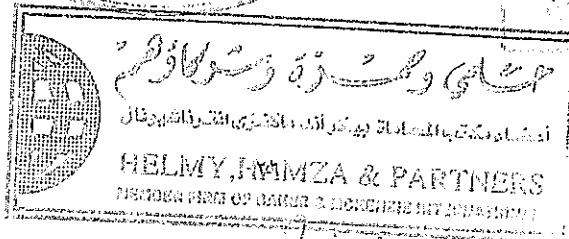
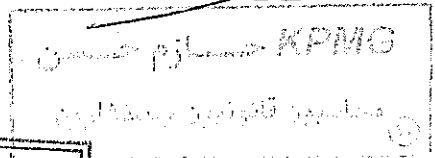
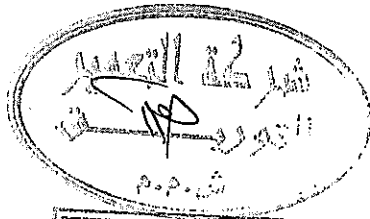
يتم السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.

(ف) أسلوب احتساب العائد:

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

القيمة الاسمية السند في تاريخ استحقاق الكوبون × سعر العائد السنوي × عدد الأيام المنقضية

٣٦٥ يوم



(ص) السداد / الاستهلاك:

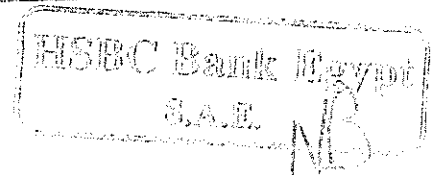
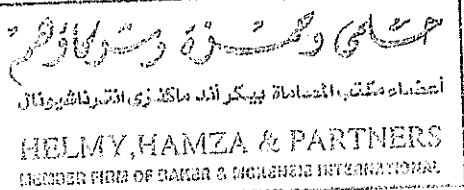
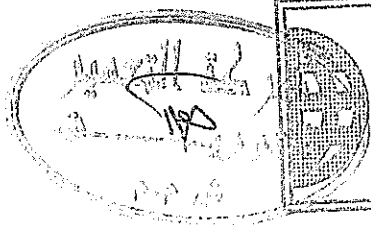
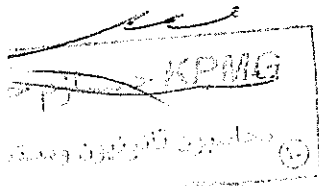
يتم استهلاك سندات التوريق على ٢٩ قسط ربع سنوي بدءاً من يوليو ٢٠١٠، وفقاً للجدول التالي:-

نسبة الاستهلاك الربع سنوي للسند الواحد	نسبة الاستهلاك السنوي للسند الواحد	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد بالجنيه مصري	
-	-	١٠٠٠	
%٣,٤٤٨	%١٣,٨	٨٦٢,٠٦	٤-١
%٣,٤٤٨	%١٣,٨	٧٢٤,٤١	٨-٥
%٣,٤٤٨	%١٣,٨	٥٨٦,٢	١٢-٩
%٣,٤٤٨	%١٣,٨	٤٤٨,٣	١٦-١٣
%٣,٤٤٨	%١٣,٨	٣١٠,٣	٢٠-١٧
%٣,٤٤٨	%١٣,٨	١٧٢,٤	٢٤-٢١
%٣,٤٤٨	%١٣,٨	٣٤,٤٨	٢٨-٢٥
%٣,٤٤٨	%٣,٤	-	٢٩
%٣,٤٤٨	%١٠٠		الإجمالي

- أ. وفي حالة مصادفة أيًا من تواريخ سداد الأقساط يوم عمل غير مصرفي يتم السداد في أول يوم عمل مصرفي تالي.
- ب. يتم استهلاك سندات التوريق وفقاً للجدول السابق بحيث يتم استهلاكها بالكامل بعد ثمانين سنوات من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب العام.

(ق) حالات السداد المعجل

في حالة فسخ عقد البيع محل محافظة التوريق يتم سداد سندات التوريق بالكامل خلال شهر من تاريخ فسخ عقد البيع وعلي شركة التعمير للتوريق ش.م.م. أن تفصح عن ذلك للهيئة العامة لسوق المال وممثل حملة سندات التوريق و ان تعلن عن ذلك في جريدين يوميتين واسعتي الانتشار قبل (١٥) خمسة عشر يوم من تاريخ السداد ويتم احتساب الكوبون عن تلك الفترة حتي تاريخ السداد.



## ر) تواريخ استهلاك سندات التوريق

تستهلك سندات التوريق علي أقساط ربع سنوية متساوية في اليوم الأول من شهر يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر من كل سنة بحوالي نسبة ٣,٤٥% من القيمة الاسمية لسندات التوريق ويستحق القسط الأول في ١ يوليو ٢٠١٠ كما هو موضح في الجدول المبين بالبند (ص) من أحكام وشروط الإصدار بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك الي ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند اي ١٠٠٠ جنيه علي ثماني سنوات من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويتم الإعلان عن تاريخ استحقاق القسط مع الإعلان عن الكوبون.

## ش) حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها

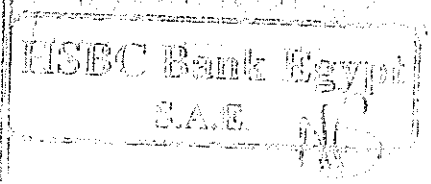
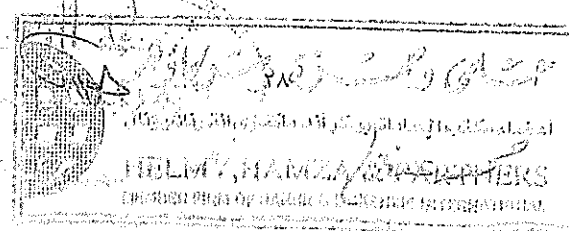
يحق للمكتتبين الرجوع في الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب طالما لم يتم غلق باب الاكتتاب وفي هذه الحالة يتم رد القيمة المكتتب فيها بالإضافة إلي مصاريف الإصدار ويكون رد تلك المبالغ عن طريق فروع البنوك التي تم الاكتتاب عن طريقها.

## ت) التخصيص ورد المستحقات

في حالة تجاوز الاكتتاب عدد سندات التوريق المطروحة للاكتتاب العام يتم تخصيص عدد من سندات التوريق المكتتب فيها لكل مكتتب على أساس نسبة إجمالي سندات التوريق المطروحة إلي سندات التوريق المكتتب فيها، مع مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين وذلك كله دون إخلال بالحد الأدنى للاكتتاب المنصوص عليه بالبند (م) من احكام وشروط الاصدار ويرد الي المكتتب ما دفعه عند الاكتتاب بالزيادة عما خصص له بالفعل خلال فترة لا تتجاوز سبعة (٧) ايام عمل مصرفي من تاريخ غلق باب الاكتتاب العام من خلال فروع البنوك التي تم الاكتتاب فيها.

## ث) إصدار خطابات التخصيص

في خلال فترة لا تتجاوز سبعة ايام عمل مصرفي من تاريخ غلق باب الاكتتاب العام، يتم تسليم خطابات التخصيص للمكتتبين من خلال فروع البنوك متلقية الاكتتاب، علما بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.



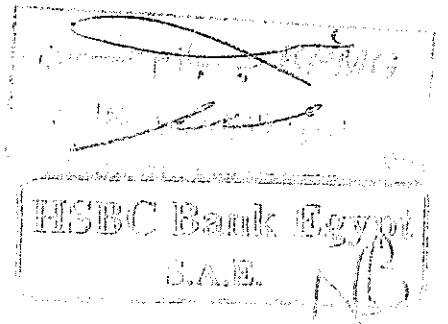
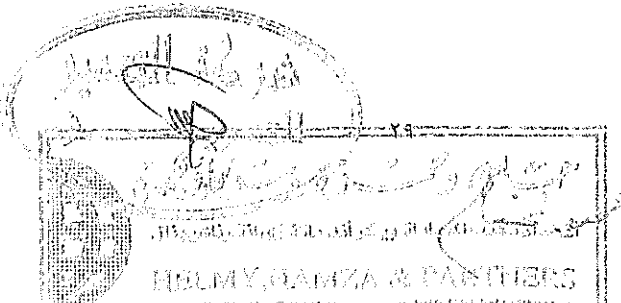
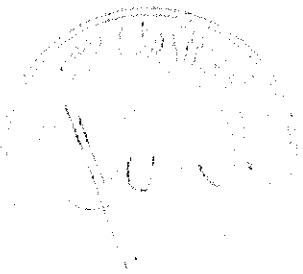
## (خ) جماعة حملة سندات التوريق

تتكون الجماعة من حملة سندات التوريق يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ويكون لها ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره خلال شهرين من تاريخ غلق باب الاكتتاب وفقا للائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، ويشترط ألا يكون للممثل القانوني لجماعة حملة سندات التوريق أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة بشركة التعمير للتوريق وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة.

وتتطلب قواعد قيد واستمرار قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٢ المعدل بالقرار رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٨ ضرورة تقديم ما يفيد تشكيل جماعة حملة سندات التوريق وأول محضر اجتماع لهذه الجماعة والممثل القانوني لها كأحد شروط قيد سندات التوريق، ويعتبر الاكتتاب في سندات التوريق بمثابة قبول المكتب بأن يصبح عضواً في جماعة حملة سندات التوريق.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة شركة التعمير للتوريق أو الغير أو أمام القضاء ويتعين إخطار الهيئة العامة لسوق المال بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها وصورة من قراراتها ويكون اجتماع الجماعة صحيحاً بحضور الأغلبية الممثلة لقيمة سندات التوريق فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيما كان عدد الحاضرين وتصدر القرارات بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد شركة التعمير للتوريق بأغلبية ٧٥% من سندات التوريق الممثلة في الاجتماع.

وتسرى أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بشأن الأوضاع والإجراءات المتعلقة بجماعة حملة سندات التوريق للانعقاد بما في ذلك من له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه وطريقة التصويت وعلاقة جماعة حملة سندات التوريق بشركة التعمير للتوريق والهيئة العامة لسوق المال.

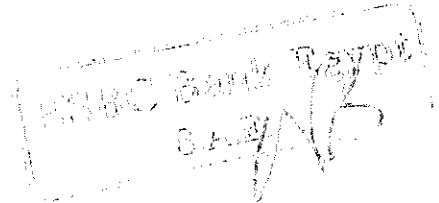
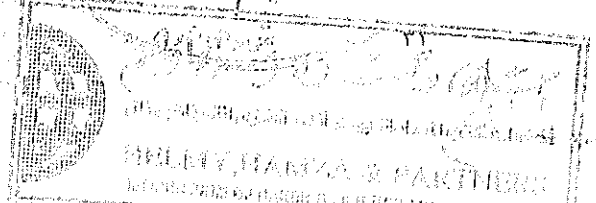
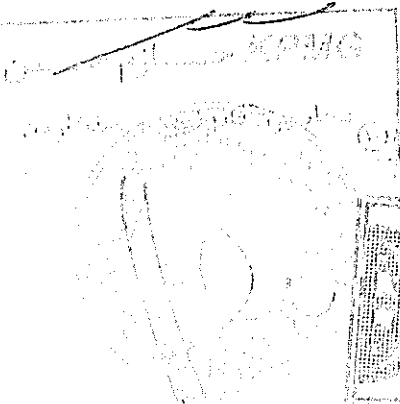
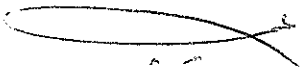




مدينة نصر، ٢٩ شارع البطراوي  
وسط البلد، ١٣ شارع قصر النيل  
الإسكندرية، ٤٧ شارع السلطان حسين  
المنصورة، ١٨٢ شارع تنظيم الجيش  
الأقصر، شارع خالد بن الوليد، كورنيش النيل  
شرم الشيخ، الشمندورة مول، خليج نعمة  
الغردقة، وست سايد مول  
العاشر من رمضان، الجوهرة مول، قرية الجوهرة خلف نادي الرواد

البنك التجاري الدولي من خلال فروع:

الجيزة (المركز الرئيسي)، ٢٣/٢١ شارع ديجول، الجيزة  
(الذقي)، ٩٤ شارع التحرير برج المغربي بلازا  
المعادي، ٦٧ شارع ٩ سرايات المعادي  
الغرفة الالمانية، ٢١ سليمان أباطه المهندسين  
مدينة نصر ٢٣ شارع عبد الرزاق السنهوري، متفرع من شارع عباس العقاد  
هليوبوليس، ٢٤ شارع الميرغني السلطان حسين بالاسكندريه، ٦١ شارع السلطان حسين  
رشدي بالاسكندريه، ٤٥٧ شارع الحريه بولكلي رشدي  
بورسعيد، ٢٣ تقاطع شارع ٢٣ يوليو مع شارع ابو الفدا قسم شرق  
أسيوط، ١٠٧ شارع الجمهورية، أسيوط  
أسوان، ١ شارع عباس فريد  
المنصورة، ٦ شارع الجيش، أمام مبنى المحافظة



(أ) تعهدات والتزامات شركة التعمير للتوريق

تقر وتتعهد شركة التعمير للتوريق لحملة سندات التوريق المطروحة للاكتتاب العام طوال مدة سندات التوريق وحتى استهلاكها وسداد قيمة سندات التوريق بالكامل بما يلي:

(١) أنها شركة قائمة ومنشأة وفقاً لأحكام القوانين السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية تملك محفظة التوريق وتلتزم بالقيام بالنشاط المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه النشرة.

(٢) انها قد حصلت على كافة التراخيص وموافقة الهيئات المختصة لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد عليها أية مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

(٣) أنها قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

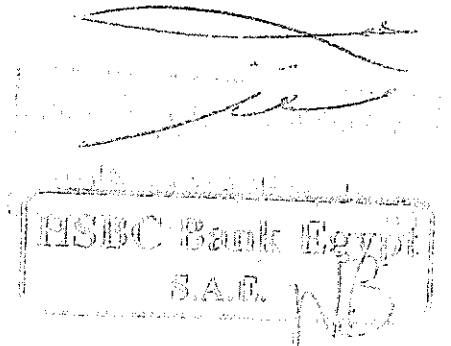
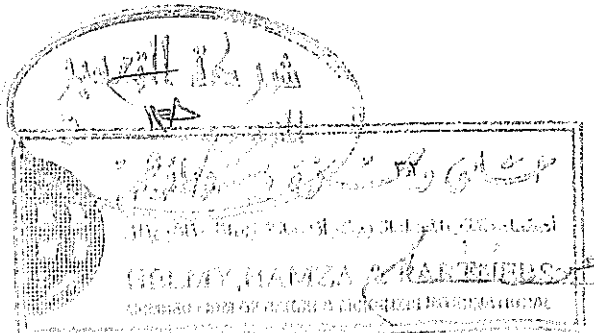
(٤) بالحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

(٥) بالحفاظ على استمراريتها من خلال عدم اتخاذ أي قرار بوقف أو تصفية نشاطها.

(٦) أن كافة البيانات الواردة بهذه النشرة صحيحة وكاملة ودقيقة كما تقر بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو غير مكتملة أو غير سليمة.

(٧) أن تستخدم حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين (ب) و (ل) من هذه الفقرة.

(٨) عدم توزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق والمصرفات وفقاً لعقد أمين الحفظ.





٩) عدم إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة سندات التوريق وإتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة لسوق المال.

١٠) تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوياً لسندات التوريق طوال مدة الإصدار الى الهيئة العامة لسوق المال وممثل جماعة حملة سندات التوريق صادرة من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف سندات التوريق.

١١) الفصل التام بين محفظة التوريق وى محافظ توريق أخرى وبإمسك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق.

١٢) الالتزام بتقديم قوائم مالية مدققة ومعتمدة خلال ٩٠ يوماً من انتهاء السنة المالية إلى الهيئة العامة لسوق المال والممثل القانوني لجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني.

تقر شركة التعمير للتوريق فيما يتعلق بمحفظة التوريق المحالة بموجب عقد الحوالة بالآتي:

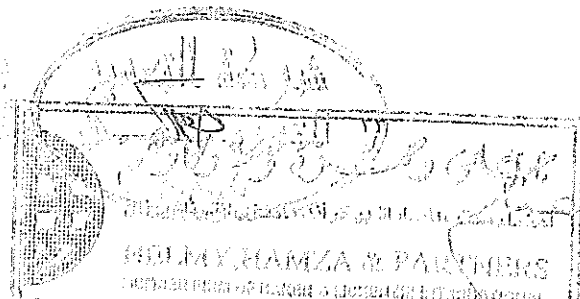
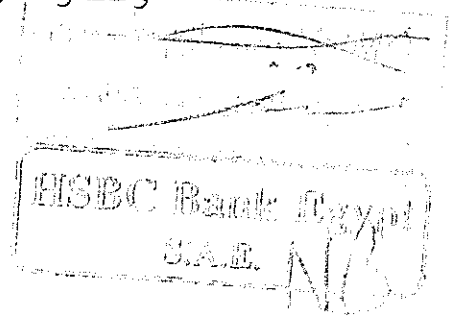
١) أن لها الصلاحية الكاملة لإبرام وتوقيع وتنفيذ عقد الحوالة وتخصيص محفظة التوريق لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وأنها قد حصلت على الموافقات والترخيص اللازمة لذلك.

٢) أن إبرام عقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات أو النظام الأساسي لشركة التعمير للتوريق أو أي موافقات أو تراخيص صادرة بهذا الصدد.

٣) انه لا توجد أي دعاوي أو مطالبات قد تؤثر على نفاذ وصحة عقد الحوالة.

### بب) ضمانات وزارة المالية

أصدرت وزارة المالية لصالح حملة سندات التوريق ضمانات بموجبها تضمن وزارة المالية بالتضامن والتضامن مع شركة التعمير للتوريق ولصالح حملة سندات التوريق سداد أصل وعائد ومصاريف سندات التوريق في مواعيد استهلاكها وحتى تمام سدادها بالكامل وذلك



في حالة عدم كفاية رصيد محفظة التوريق لسداد اصل وعائد ومصاريف سندات التوريق  
"الاصدار الاول".

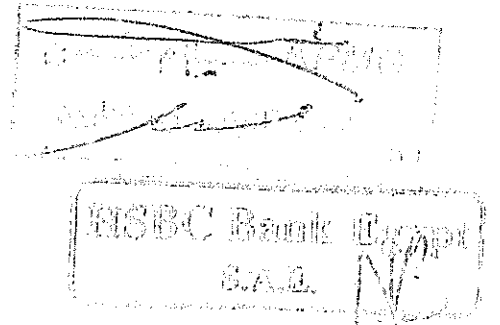
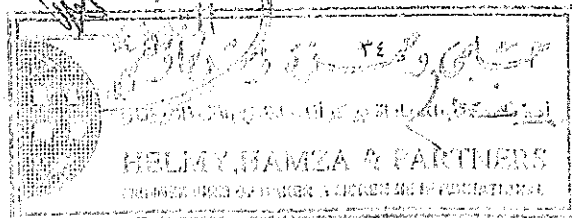
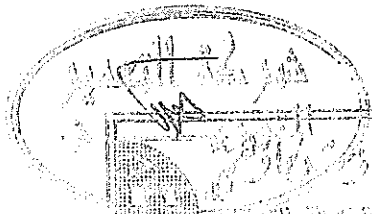
وهذه الضمانة غير مشروطة وغير قابلة للإلغاء وتظل سارية رغم أى اعتراض، ولا  
يحق لوزارة المالية مطالبة حملة سندات التوريق بالرجوع علي شركة التعمير للتوريق  
قبل الرجوع على وزارة المالية أو التمسك بتجريد شركة التعمير للتوريق قبل التنفيذ  
بموجب الضمانة أو التمسك بأية دفوع قد تحتج بها شركة التعمير للتوريق تجاه حملة  
سندات التوريق.

وإعمالاً للضمانة فوضت وزارة المالية البنك المركزي المصري في تنفيذ طلبات أمين  
الحفظ - والذي سيناظ به مهام حفظ وإدارة محفظة التوريق- تفويضاً غير قابل للإلغاء  
في شأن الخصم مباشرة علي حساب وزارة المالية (حساب الضمان) لدى البنك المركزي  
المصري بقيمة اي عجز يوجد في محفظة التوريق قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات  
التوريق (الإصدار الأول) من أصل وعائد ومصاريف بسبعة أيام عمل مصرفي وإيداع  
تلك المبالغ في حساب حملة سندات التوريق، ويظل هذا التفويض سارياً حتى تمام  
استهلاك وسداد أصل وعائد ومصاريف سندات التوريق بالكامل.

المستندات المتعلقة بضمانة وزارة المالية :

(١) أصل ضمانة وزارة المالية.

(٢) خطابي وزارة المالية الموجهين للبنك المركزي المصري والذي بموجبهما تفوض  
وزارة المالية البنك المركزي المصري تفويضاً غير قابل للإلغاء في تنفيذ طلبات  
أمين الحفظ بالخصم على حساب وزارة المالية (حساب الضمان) لدي البنك المركزي  
المصري (ويشار إليه فيما يلي بـ "حساب وزارة المالية") لتغطية أي عجز يوجد في  
محفظة التوريق قبل ميعاد استهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد  
ومصاريف بسبعة أيام عمل مصرفي علي أن يتم صرف المبلغ المعادل للعجز إلي  
أمين الحفظ بأربعة أيام عمل مصرفي قبل تاريخ استحقاق قسط وعائد السند.

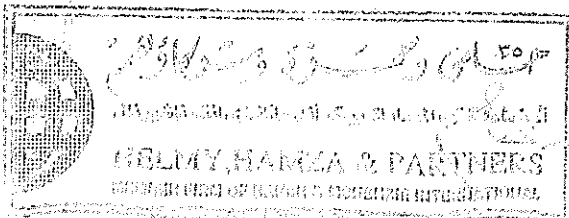
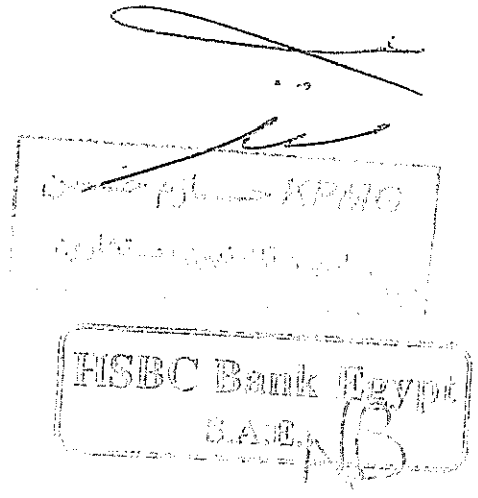
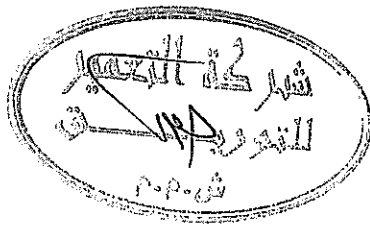


جج) القوانين السارية

قوانين جمهورية مصر العربية.

دد) مديري الإصدار ومروجي الاكتتاب الرئيسيين:

البنك التجاري الدولي - مصر - ش.م.م. وبنك إتش.إس.بي.سي. مصر ش.م.م.



## رابعاً: المخاطر

إن الاستثمار في سندات التوريق يحتوي على عدة مخاطر ولذا فإن طبيعة هذا النوع من الاستثمار يناسب المستثمرين ذوى الخبرة والدراية الكافية بهذه الأدوات بما يمكنهم من تقييم العائد المتوقع مقارنة بمخاطر الاستثمار.

وفيما يلي عرض لأهم المخاطر التي يتعين على المستثمرين أخذها في الاعتبار:

### (أ) مخاطر مرتبطة بالاستثمار في الأوراق المالية

#### مخاطر السيولة

يتأثر سوق الأوراق المالية المصرية في بعض الأحيان بالمؤشرات الاقتصادية مثل معدل النمو الاقتصادي ومعدلات التضخم والبطالة بالإضافة إلى معدلات السيولة المتاحة في السوق المصرفي مما قد يؤدي إلى عدم وجود سوق نشط للسندات والذي يؤثر سلباً على معدلات تداولها وسعرها في السوق الثانوي.

#### مخاطر ارتفاع سعر الفائدة

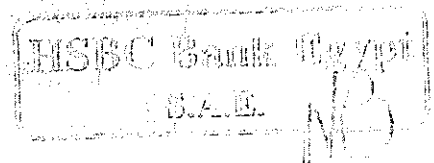
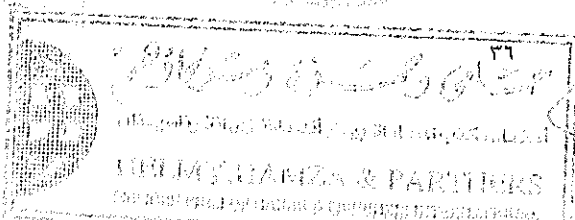
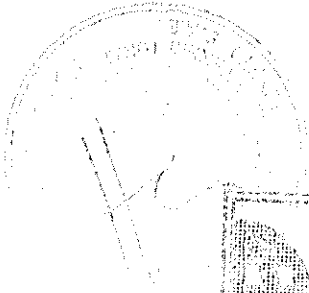
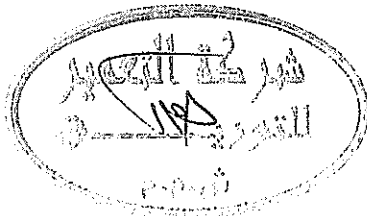
ارتفاع أسعار الفائدة يؤدي إلى خفض القيمة السوقية للسندات ذات العائد الثابت، ونظراً لكون هذه سندات التوريق ذات عائد متغير، فإن ذلك يحد من أية آثار سلبية تنجم عن ارتفاع أسعار الفائدة.

#### عدم استقرار سوق الأوراق المالية

يتأثر سوق الأوراق المالية بظروف الاقتصاد المصري والذي يتأثر - بدرجات متفاوتة - بأسعار الفائدة ومعدلات النمو الاقتصادي للاقتصاديات الدولية ومن الصعب ضمان وجود سوق ثانوي نشط للسندات بصفة دائمة وقد تتخفض القيمة السوقية للسندات عن قيمة الإصدار والتوقعات المستقبلية للاقتصاد أو أية تداعيات سياسية أو مالية.

### (ب) مخاطر خاصة بسندات التوريق

#### مخاطر الائتمان



تتمثل في عدم كفاية رصيد محفظة التوريق لسداد أصل أو عائد سندات التوريق في تواريخ استحقاقها والمعوقات التي قد تواجه المحصل في تحصيل أقساط محفظة التوريق لعدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته إلا أن ضمانات وزارة المالية تحد من هذه المخاطر كما أن التعزيز الائتماني المتمثل في الزيادة في القيمة الحالية لمحفظة التوريق على القيمة الاسمية لسندات التوريق (Over Collateralization) يحد من هذه المخاطر.

### مخاطر التركيز / عدم التنوع

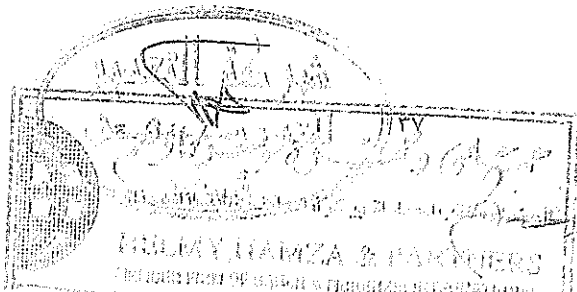
هي المخاطر الناجمة عن تركيز المديونيات المتعلقة بمحفظة التوريق في مدين واحد وبما أن سندات التوريق مضمونة من وزارة المالية فإن ذلك يؤدي إلى الحد من هذا النوع من المخاطر.

### مخاطر التحصيل

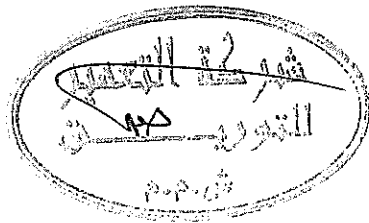
تتمثل في إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ إلى أمين الحفظ في المواعيد المتفق عليها في عقد البيع محل محفظة التوريق، وقد تم مواجهة تلك المخاطر عن طريق النص في عقد خدمات التحصيل المبرم بين شركة التعمير للتوريق والمحصل على حق شركة التعمير للتوريق في إنهاء العقد المذكور إذا أحل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يتلافها خلال ثلاثون يوم من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال، وتلتزم شركة التعمير للتوريق بإخطار أمين الحفظ فوراً بإنهاء العقد على ألا يكون هذا الإنهاء منتجاً لأثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة حملة سندات التوريق أو من يمثلهم على ذلك، و يتضمن عقد خدمات التحصيل أيضاً بنداً يعطي شركة التعمير للتوريق الحق في أي وقت في اختيار محصل احتياطي إلى جانب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بعد موافقة جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني شريطة ألا يقل التصنيف للمحصل الاحتياطي عن BBB- ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي باطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بخدمات التحصيل موضوع بعقد خدمات التحصيل.

### مخاطر فسخ عقد البيع الابتدائي محل محفظة التوريق

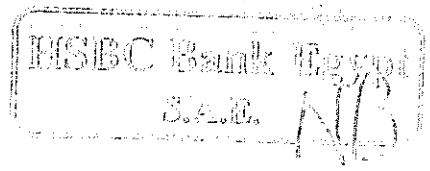
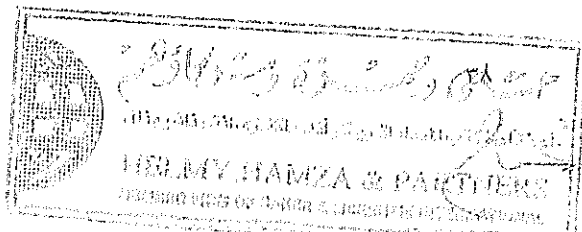
الإخلال بأحد الالتزامات الجوهرية الناشئة عن عقد البيع الابتدائي محل محفظة التوريق قد يؤدي إلى فسخ عقد البيع وبالتالي توقف التدفقات النقدية لمحفظة التوريق، مما يؤثر على حقوق حملة



سندات التوريد وفي هذه الحالة تقوم شركة التعمير للتوريد باستهلاك سندات التوريد بالكامل خلال شهر من تاريخ فسخ عقد البيع، وذلك من خلال استخدام ضمانات وزارة المالية.

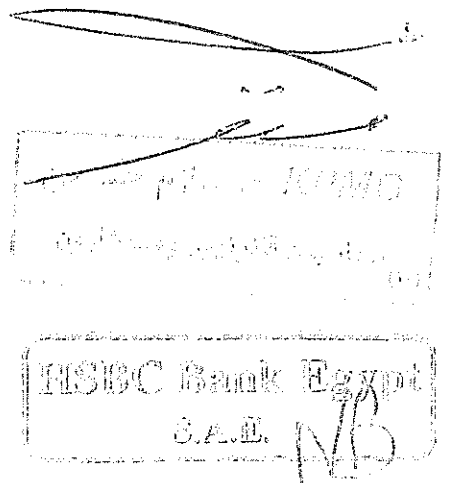
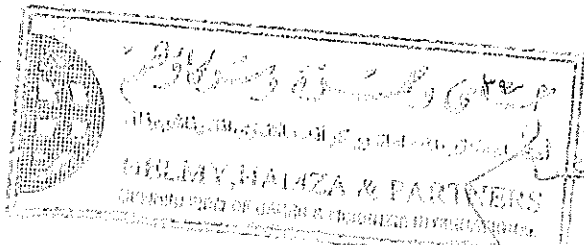
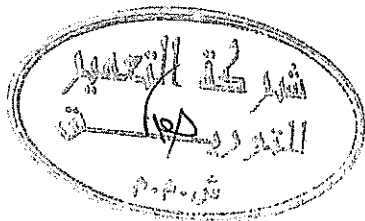


*[Handwritten signature]*  
[Faint stamp]



خامساً: قائمة التدفقات النقدية لمحفظه التوريق

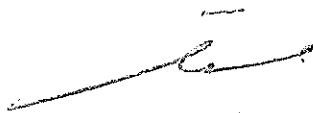
حساب الحصيلة آخر السنة	حساب إعادة الاستثمار ***	العمولات و المصاريف	إجمالي تسديد أصل وعائد سندات التوريق **	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة *	إجمالي التدفقات النقدية	السنة
١٣٤,٤٧٦,٥٩٩	٣,١٩٥,٨٦٤	٧,٠٣٧,٦٠٤	.	١٣٨,٣١٨,٣٣٩	٢٠٧,٦٥٥,٢٨٢	٢٠٠٩
٩١,٦٣٢,٣٦٣	٧,٧٩٨,٧١٩	٩٢٣,٠٣٦	٩٣٢,٨٢٨,١٢٣	٨٨٣,١٠٨,٢٠٤	١,٠٧٨,٧٩٣,٣٨٢	٢٠١٠
٩٠,٣٣٥,٥٨٤	٥,٨٦٨,٠٩٥	٩٢٧,٦١١	١,٠٤٠,٠١٥,٢٢٢	١,٠٣٣,٧٧٧,٩٥٩	١,٠١٨,٦٠٧,٩٢٦	٢٠١١
٩١,٥٣٠,٣٣٩	٥,٨٧٩,٢١٠	٨٧٤,١٨٦	٩٧٨,٤٢٣,٠٤٠	٩٧٤,٦١٢,٧٧٠	٩٥٩,٤٤٢,٧٣٧	٢٠١٢
٩٥,٢٣٠,٣٦٨	٦,٠٥٠,٠٠٠	٨٢٠,٧٦١	٩١٤,٩٤٦,٢٥٦	٩١٣,٤٠٧,٠٤٧	٨٩٨,٢٣٧,٠١٤	٢٠١٣
١٠١,٦٥٤,٣٤٥	٦,٣٩١,٤٩٧	٧٦٧,٣٣٧	٨٥٢,٤١١,٧٧٤	٨٥٣,٢٢١,٥٩١	٨٣٨,٠٥١,٥٥٨	٢٠١٤
١١١,٠١٦,٠٣٨	٦,٩١٦,٧٦٠	٧١٣,٩١٢	٧٨٩,٨٧٧,٢٩١	٧٩٣,٠٣٦,١٣٥	٧٧٧,٨٦٦,١٠٢	٢٠١٥
١٢٣,٦٢٥,٥٧١	٧,٦٥٨,٤٤١	٦٦٠,٤٨٧	٧٢٧,٥٩٩,٧٩٩	٧٣٣,٢١١,٣٧٩	٧١٨,٠٤١,٣٤٧	٢٠١٦
١٣٢,٨٠٠,٢٣١	٤,١٣٠,٩١٩	٥٣٣,٥٨٤	٥٠٤,٤٦٣,٤٩٨	٥١٠,٠٤٠,٨٢٣	٣٣٦,٠٣٨,٨٩٨	٢٠١٧
	٥٣,٨٨٩,٥٠٥	١٣,٢٥٨,٥١٨	٦,٧٤٠,٥٦٥,٠٠٣	٦,٨٣٢,٧٣٤,٢٤٧	٦,٨٣٢,٧٣٤,٢٤٧	الإجمالي








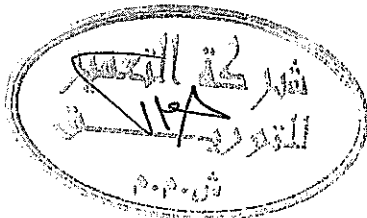
وتجدر الإشارة إلى أنه حتى في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الافتراضات المستخدمة، فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما كان مفترضاً وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

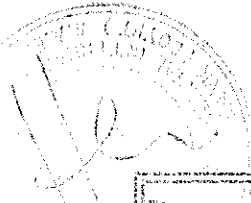
  
حاتم عبدالمنعم منتصر  
KPMG حازم حسن  
رقم القيد في سجل مراقبي الحسابات  
الهيئة العامة لسوق المال " ٢٢٥ "  
محاسبون قانونيون ومستشارون


مراقبا الحسابات  
  
عزيز ماهر برسوم  
KPMG حازم حسن  
رقم القيد في سجل مراقبي حسابات  
الهيئة العامة لسوق المال " ٢٢٨ "  
محاسبون قانونيون ومستشارون

KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ١٧ مايو ٢٠٠٩



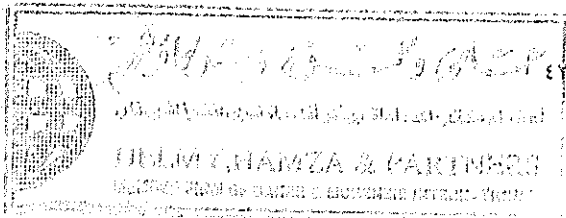
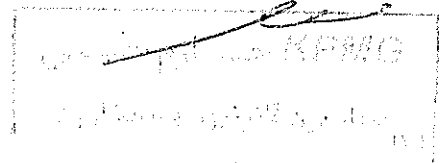
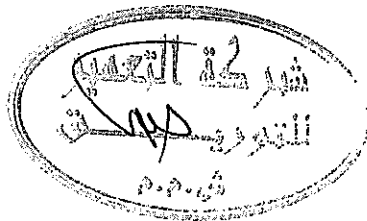
  
HELMY HAMZA & PARTNERS  
MEMBERS OF PRICE WATSON & TAYLOR

  
KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون  
HSBC Bank Egypt  
S.A.E. NO

## سابعاً أحكام عامة

تخضع بنود هذه النشرة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذيتين.

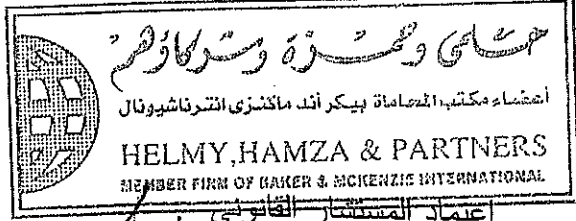
اعتماد رئيس مجلس ادارة شركة التوريق



## ثامناً: تقرير المستشار القانوني

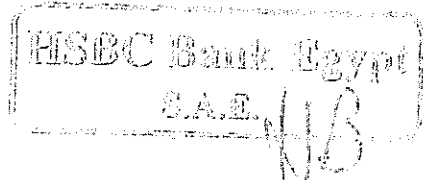
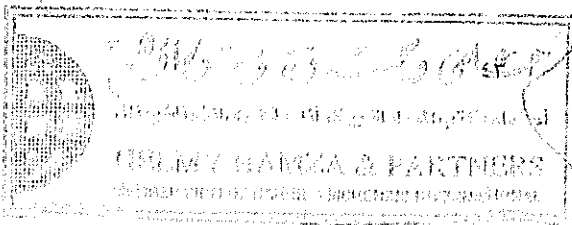
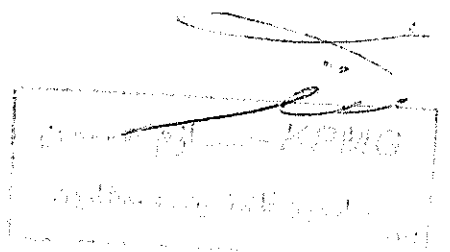
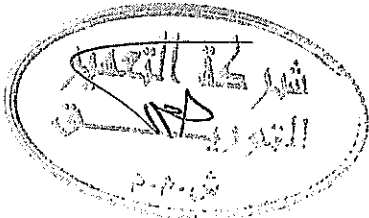
نقر نحن بمكتب حلمي وحمزة وشركاؤهم أعضاء مكتب المحاماة - بيكر آند ماكنزي انترناشيونال (محمد عادل غنام) بصفتنا المستشار القانوني لعملية إصدار شركة التعمير للتوريق ش.م.م. لسندات توريق قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (الإصدار الأول) تستهلك على ثماني سنوات من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب العام بقيمة إجمالية قدرها ٤٦٥٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليارات وستمائة وخمسين مليون جنيه مصري) الصادرة في مقابل محفظة التوريق المتمثلة في الحقوق المالية الآجلة المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحيل") إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م. (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحال له") بموجب عقد حوالة محفظة توريق بتاريخ ١٧ مايو ٢٠٠٩ (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد الحوالة") وبعد إطلاعنا على مستندات عملية التوريق بأن محفظة التوريق ملك المحيل ولا يوجد أي قضايا أو منازعات قد تؤثر على ملكية المحيل لها وحقه في التصرف فيها وأن عقد الحوالة قد اعد وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والحوالة بموجبه ناقلة لجميع الحقوق الواردة به وفقاً لشروط عقد الحوالة وأن الحوالة تكون نافذة و ناجزة من تاريخ عقد الحوالة فور تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل.

ونتعهد بابلاغ الهيئة العامة لسوق المال ومديري الإصدار فور علمنا باية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ نشر نشرة الاكتتاب وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب في سندات التوريق



القاهرة في ٢٠٠٩ / ٥ / ١٧

ص عادل غنام



## تاسعاً: ملخص عقد حوالة محافظة التوريق

(أ) حرر عقد حوالة محافظة توريق (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد الحوالة") في ١٧ مايو ٢٠٠٩.

(ب) أطراف عقد الحوالة هم:

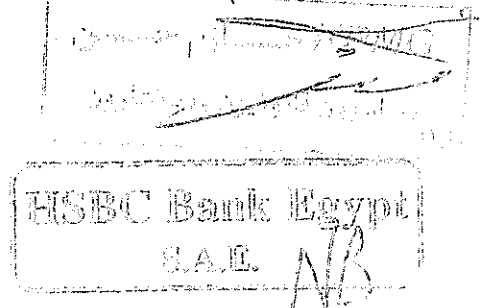
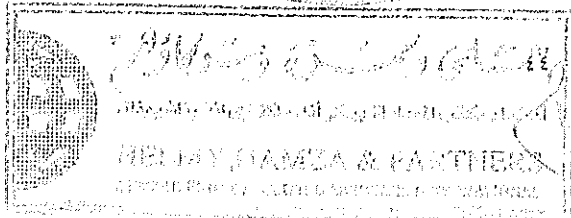
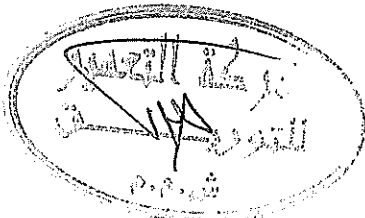
(١) هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، هيئة عامة منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ومقرها الرئيسي ١ شارع إسماعيل أباطة متفرع من شارع القصر العيني ويمثلها في هذا العقد السيد الدكتور / أحمد علاء الدين المغربي بصفته وزير الإسكان والمرافق ورئيس مجلس إدارة الهيئة (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحيل").

(٢) شركة التعمير للتوريق، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ سجل تجاري جنوب القاهرة رقم ٥٨٧٢٣ صادر بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٠٩ ومقرها الرئيسي في ١ شارع إسماعيل أباطة متفرع من شارع القصر العيني ويمثلها في هذا العقد السيد المحاسب/ صفوت محمود غانم بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحال له").

(ج) اتفق الأطراف علي ان يحيل المحيل محافظة التوريق المملوكة له والتي تتمثل في حقوق مالية آجلة تجاه المدين ناشئة عن عقد بيع ابتدائي لأرض كائنة في القاهرة الجديدة مبرم بين المحيل والمدين على أن تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل وتعد في تلك الحالة الحوالة نافذة وناجزة اعتباراً من تاريخ عقد الحوالة.

(د) تتمثل محافظة التوريق في باقي أقباط ثمن الأرض موضوع عقد البيع وعائد الاستثمار عليها وغرامات التأخير التي قد تستحق للمحيل بما في ذلك الضمانات والامتيازات المرتبطة بها والناشئة عن عقد البيع.

(هـ) يقر المحيل بالآتي:



(١) بأن الأرض موضوع عقد البيع التي نشأ عن بيعها محفظة التوريق ليس عليها أية رهونات أو امتيازات للغير وأن عقد البيع سارى ونافذ قانوناً ولم يتم فسخه أو إلغاؤه.

(٢) بأنه يمتلك محفظة التوريق ملكية تامة وأن كافة تفاصيل محفظة التوريق الواردة بالملحق رقم (١) لعقد الحوالة كاملة ودقيقة وصحيحة وسوف تظل كذلك حتى تاريخ تغطية الاكتتاب، كما يقر المحيل بأنه لم يتم اختيار محفظة التوريق بطريقة قد تؤثر سلباً بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق.

(٣) أن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير و أنها خالية من أي رهونات أو امتيازات أو أي حقوق أخرى للغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة سندات التوريق.

(٤) أنه له الصلاحية الكاملة فى إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد الحوالة وفى حوالة محفظة التوريق وتخصيص محفظة التوريق لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وانه قد حصل على كافة الموافقات والترخيص اللازمة لذلك.

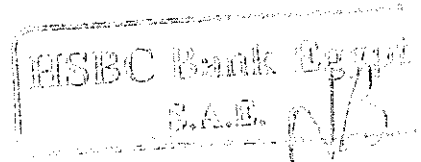
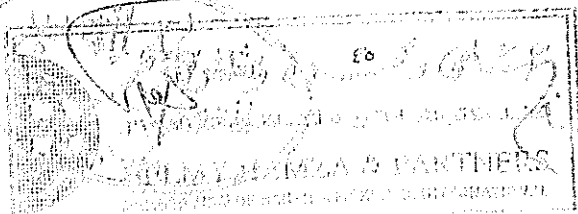
(٥) أن إبرام بعقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أية قوانين أو لوائح أو قرارات أو أي موافقات أو تراخيص صادرة بهذا الصدد.

(٦) أنه لا توجد أي دعاوي أو قضايا أو مطالبات قد تؤثر على محفظة التوريق.

(٧) أنه يلتزم بتسليم المحال له فى تاريخ تغطية الاكتتاب عقد البيع وكافة العقود والمستندات المتعلقة بمحفظة التوريق.

(٨) أنه لا يلزم إخطار المدين بعقد الحوالة وذلك لقيام المحيل بمهام التحصيل بموجب عقد خدمات التحصيل المبرم بين المحيل والمحال له بذات تاريخ عقد الحوالة، وفى حالة استبدال أو التعاقد مع طرف آخر للقيام بخدمات التحصيل، يلتزم المحيل بإخطار المدين بعقد الحوالة وإتباع الإجراءات التي يتطلبها القانون فى هذا الصدد.

(٩) بأن يقوم بإبلاغ المحال له وأمين الحفظ فى حالة حدوث أي حالة من حالات الإخلال الجوهرية بشروط عقد البيع فور حدوثها وكذلك إخطارهما بأية أحداث جوهرية من شأنها أن تؤثر سلباً على محفظة التوريق أو حقوق حملة سندات التوريق.





الحقوق المحالة موضوع محفظة التوريق بمبلغ نقدي يساوى المبلغ الذي دفعه المحال له والمشار إليه أعلاه دون الإخلال بحق المحال له في المطالبة بالتعويض عما أصابه من أضرار.

ز) يخضع عقد الحوالة و يفسر وفقا لقوانين جمهورية مصر العربية، و في حالة حدوث أي نزاع بشأنه يتم تسويته عن طريق التحكيم وفقا لقواعد مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي بواسطة ثلاثة محكمين يتم اختيارهم وفقا لقواعد المركز وتكون مدينة القاهرة مقر انعقاد جلسات التحكيم و يكون التحكيم باللغة العربية ويكون حكم المحكمين نهائيا وملزما وغير قابل للطعن فيه.

KPMG  
حسام حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة التوريق  
التوريق  
ش.م.م

هلمى وحمزة وشركاؤهم  
أعضاء مكتب المحاسبة ببيكر أند ماكنزي انترناشيونال  
HELMY, HAMZA & PARTNERS  
MEMBER FIRM OF BAKER & BUCHHEIM INTERNATIONAL

صحة غنم

HSBC Bank Egypt  
S.A.E.

المستشار القانوني لعملية الطرح

مراقبي الحسابات لعملية الطرح

محمد عادل غنام المحامي بالنقض

عزيز ماهر برسوم و

شريك بمكتب حلمي وحمزة وشركاؤهم

حاتم عبد المنعم منتصر

أعضاء مكتب المحاماة

الشركاء بمؤسسة KPMG حازم حسن

بيكر آند ماكنزي انترناشيونال

محاسبون قانونيون ومستشارون

يجوز لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى الهيئة العامة لسوق المال على الوثائق والاتفاقات المتعلقة بعملية التوريق وذلك وفقا لأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة التعمير للتوريق عن طريق الاتصال بالسيد محمد محمود عبد اللطيف مسئول علاقات المستثمرين بشركة التعمير للتوريق.

هذه النشرة تمت مراجعتها من الهيئة العامة لسوق المال ووجدت متمشية مع أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، وتم اعتمادها برقم ٦٩ بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٢٠ علما بأن اعتماد الهيئة للنشرة ليس اعتمادا للجدوى التجارية للنشاط موضوع النشرة ولا لقدرته على تحقيق نتائج معينة.

حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة التعمير  
التوريق  
ش.م.م

حملي وحمزة وشركاؤهم  
أعضاء مكتب المحاماة بيكر آند ماكنزي انترناشيونال  
HELMY, HAMZA & PARTNERS  
MEMBER FIRM OF BAKER & BUCHHEIT INTERNATIONAL

HSBC Bank Egypt  
S.A.E.