



علي الدين
وشاحي

ALC

الطرح الخاص على المؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الملاحة المالية
المشاركة في صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية لشركة ثروة للتصكيك
(الشركة المصدرة)

بمبلغ ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري

الإصدار الثالث لشركة ثروة للتصكيك ش.م.م

شركة مساهمة مصرية مؤسسة طبقاً للقانون (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار التأسيس
٤٦ لسنة ٢٠١٩ رقم قيد في السجل التجاري رقم ٨٢١٩٨ بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/٠٤ وقرار الترخيص بمزاولة
النشاط رقم ٧٨٠ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/١٤

شركة ثروة للتصكيك ش.م.م
Sarwa Sukuk S.A.E

محل هذا الإصدار هو إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول
وغير قابلة للتحويل لأسهم وقليلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءاً من الشهر التالي لنهاية فترة الإقادة في
أبريل ٢٠٢٦ وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع.
وتصدر الصكوك بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون
جنيه مصري لا غير) موزعة على عدد ٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك (اثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة ألف وستمائة صك) كل
صك بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك الواحد، وتطرح طرحاً خاصاً وتفيد بشركة مصر للمقاصة
والإيداع والتقيد المركزي كما تفيد بالبورصة المصرية، ومدتها بعد أقصى ١١٥ شهراً تبدأ اعتباراً من تاريخ
الإصدار.

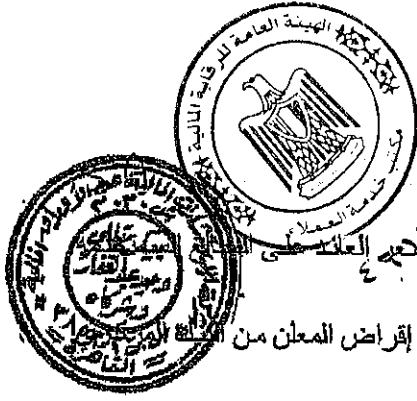


شركة ثروة للتصكيك ش.م.م
Sarwa Sukuk S.A.E

وذلك لتمويل مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م (الشركة
المستفيدة) المتمثل في تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات والخدمات الأساسية وغير الأساسية، ومستحقات
أرض المشروع محل التصكيك المرتبطة بإنشاء مشروع عمراني متكامل مشترك مع هيئة المجتمعات
العمرانية والمقام تحديداً على مساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة- بمدينة السادس من أكتوبر،
باسم "باديا"، على أن يتم التمويل على أساس المشاركة فيما بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة بصفتها
نائباً عن مالكي الصكوك في إيرادات المشروع محل التصكيك، بحيث تستخدم حصيلة الإكتتاب في تمويل أي
عجز أو تحقق في حساب المشروع اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى انتهاء فترة الإقادة وفقاً للشروط والأحكام
المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، على أن يتم تمويل الجزء المتبقي من التكلفة الاستثمارية (الذي
يتم تمويله من حساب المشروع بعد انتهاء فترة الإقادة) من حصيلة الإيرادات المتاحة في حساب المشروع
وفقاً لإحكام المشاركة وفقاً لتعريفها أثناء، ويستحق مالكو الصكوك عائداً شهرياً متغيراً "عائد
المشاركة"، ويؤثر ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة
المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك
في الشهر التالي لتاريخ خلق باب الإكتتاب، ويستحق العائد شهرياً طوال عمر الإصدار حتى نهاية
الشهر التالي لتاريخ خلق باب الإكتتاب، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة
حتى أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد
أدرج في التقرير نصيب الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في طرح الخاص على أن يختص
بالصكوك المتوقعة بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد

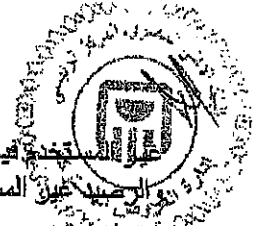
بنك القاهرة
Banque du Caire
البنك الأهلي المصري
بنك مصر
بنك فيصل
بنك فيصل
بنك فيصل





أعلن الدين
وشاحي

ALC



بالنسبة لكل مبلغ مستخدم من حساب الإصدار: يمثل سعر الكوربدور إقراض المعلن من

المصري في تاريخ الاستخدام مضاعفاً إليه ١,٥%.

- بالنسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.



القيمة الاسمية للعقد x متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبلغ x عدد الأيام الفطية

٢٦٥ يوماً

سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع. القيمة الاسمية للعقد x متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبلغ x عدد الأيام الفطية

وكذا المحقق على المبالغ غير مستخدمة في حساب الإصدار، ويتم صرف العائد من حساب عائد الصكوك لكل السداد، كما يبدأ الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الصلاحية وفقاً للتدقيقات الفطية المتاحة في حساب المشروع، بما يتفق مع الآلية المبينة في أولويات

من حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سداؤه من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند رقم ١١ من القسم الرابع بمذكرة

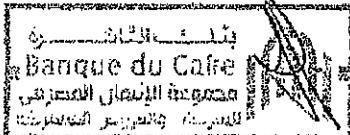
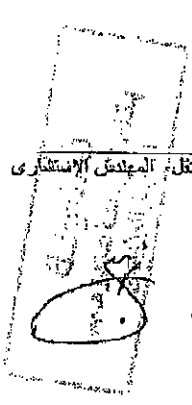
المعلومات. وفيما عدا حالة التقصير أو الإخلال بأحكام القانون لا يكون لمالك الصك حق الرجوع على أصول الشركة المستفيدة و/ أو

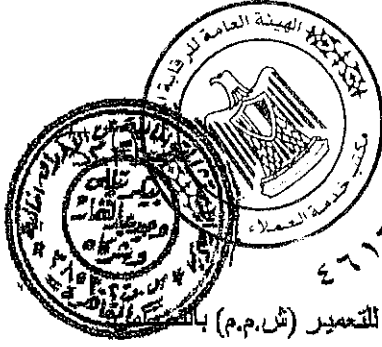
الشركة المصدرة، وكذلك لا تضمن الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة استمرار بقاء موجودات أو أصول المشروع محل التصكيك و/ أو ضمان عائد مقطوع أو منسوب لقيمة الصك و/ أو ضمان حصة مالك

الشركة المستفيدة إطفاء الصكوك كلياً بعد مرور ١٢ شهراً من تاريخ خلق باب الحساب

على موافقة مالكي الصكوك. من صكوك المشاركة طرحاً خاصاً للمؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الملاءة

المالية، على أن يتم الإشارة إلى الصكوك/ صكوك المشاركة في هذه المذكرة فيقصد بها صكوك الإصدار





علي الدين وشاحي ALC

أسماء الأطراف المشاركة في عملية الطرح

الشركة المستفيدة: شركة بلم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بلم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالشراكة مع شركة ثروة للصكوك: شركة ثروة للتصكيك ش.م.م. سواء منفردين أو مجتمعين

المستشار المالي المستقل: شركة الاستشارات المالية عن الأوراق المالية بيكر تيللي وحيد عبد الغفار وشركاه.



المهندس الاستشاري المستقل: جماعة المهندسين الاستشاريين ECG مسجل بسجل المهندسين الاستشاريين المعتمدين لدى البنك المركزي المصري.

منظم الإصدار: شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م. مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب:

- شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م المرخص لها من الهيئة برقم ٧١٠ لسنة ٢٠١٥.

- البنك الأهلي المصري المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٨ لسنة ٢٠١٩.

- بنك مصر المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.

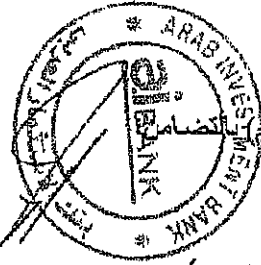
- البنك العربي الأفريقي الدولي المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٧ الصادر لسنة ٢٠١٩.

- شركة مصر كابيتال والمرخص لها من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠.

- كما يقوم كل من بنك البركة وبنك القاهرة وبنك قناة السويس وبنك الاستثمار العربي بالمشاركة في تغطية الاكتتاب.

البنك متلقي الاكتتاب: بنك مصر

المستشار القانوني للإصدار: د. بهاء علي الدين مكتب علي الدين وشاحي وشركاهما.



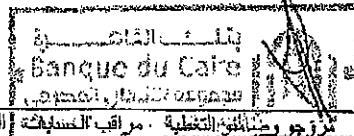
مدقق المشروع: شركة بلم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بلم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتضامن

سواء منفردين أو مجتمعين

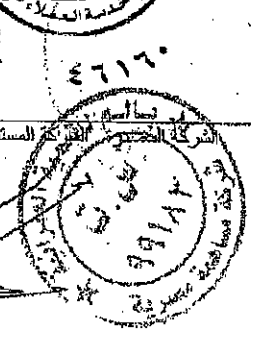
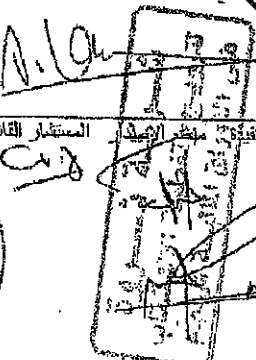
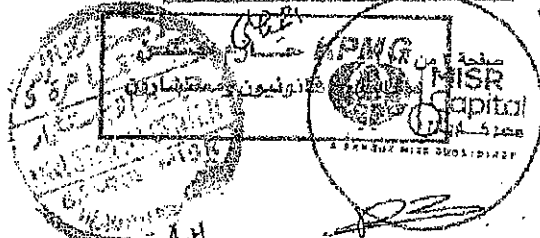
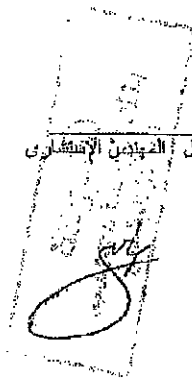
رئيس الإصدار: بنك مصر

شركة التصفيف الائتماني: شركة الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين (مليز).

الفرعية لعملية التصكيك: اللجنة مشكلة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ برئاسة فضيلة الأستاذ الدكتور / علي جمعة محمد عبد وعبدية كل من فضيلة الدكتور / مجدي محمد عاشور وفضيلة الدكتور / عمرو مصطفى

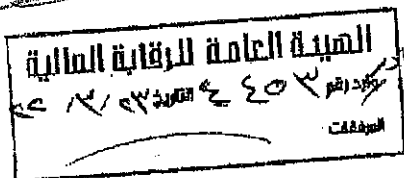


المستشار القانوني: شركة الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين (مليز)



207
C-cc/x/cx

شركة ثروة للتصميم



تحيّة طيبة ويعدّ،،

بالإشارة إلى كتاب سيادتكم الوارد إلى الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢١ والمرفق به مذكرة معلومات الطرح الخاص والمستكمل مستنداته بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٣ بشأن قيام شركتكم بطرح صكوك مشاركة متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم طرحاً خاصاً وتقيد بالبورصة المصرية ، لمدة حدها الأقصى، (١١٥) شهر تبدأ اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للصك الواحد ، وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءاً من الشهر التالي لنهاية فترة الإتاحة في أبريل ٢٠٢٦ وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وذات عائد متغير ، يصرف لمالكي الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب في الإصدار، ويستحق العائد في آخر يوم من كل شهر حتى نهاية أجل الصكوك وسداد مستحقات مالكي الصكوك ، يحسب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه مرجحاً بالوزن النسبي لأرصدتهم.

نود الإحاطة إلى أن الهيئة ليس لديها مانع بصفة مبدئية على قيام شركة ثروة للتصكيك باتخاذ اللازم نحو إصدار صكوك مشاركة متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية (الإصدار الثالث) عدد ١٠٠ بقرار الهيئة الصادر (اثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وعشرة) صك بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه للصك الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٣،٢٥١ مليار جنيه مصري، تصدر بإصدار واحد على النحو المنوه عنه بعاليه وتطرح في السوق المالية طرأً خاصاً للمؤسسات المالية وللجهات والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية.

مع مراعاة موافقتنا بموقف تغطية الطرح الخاص مرفقاً به كشوف تغطية الاككتابات معتمده من كل من الجهة متلقية الاككتابات وشركة ثروة للتصكيك، وكذلك أقرارات المكتتبين بإبداء رغبة في عضوية جماعة مالكي الصكوك من عدمه وذلك استكمالاً لباقي الإجراءات المقررة قانوناً للإصدار.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،

تحريراً في: ٢٣/٠٣/٢٠٢٢م

١٠٠٠

نائب رئيس قطاع الإشراف والرقابة على سوق المال



على الدين
وشاخي

ALC



للطرح الخاص على المؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الملاحة المالية

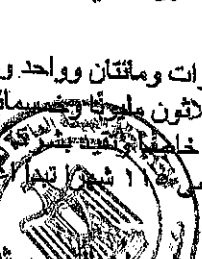
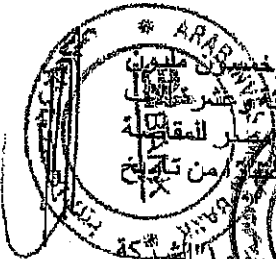
(الشركة المصدرة)

بمبلغ ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري

الإصدار الثالث لشركة ثروة للتصكيك ش.م.م

شركة مساهمة مصرية مؤسسة طبقاً للقانون (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار التأسيس رقم ٢٠١٩/٠٢/٠٤ وقرار الترخيص بمزاولة ٤٦ لسنة ٢٠١٩ رقم قيد في السجل التجاري رقم ٨٢١٩٨ بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/١٤. النشاط رقم ٧٨٠ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/١٤.

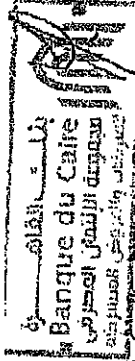
Sarwa Sukuk S.A.E.



محل هذا الإصدار هو إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءاً من الشهر التالي لنهاية فترة الإقادة في ٢٠٢٦ وفقاً للتدفقات النقدية التقطية المتاحة في حساب المشروع.

ويصدر الصكوك بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) موزعة على عدد ٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك (أثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وخمسون ألفاً وخمسمائة صك) بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك الواحد، وتطرح طرْحاً خارجياً وتصدر للمقابلة والإيداع والتقييد المركزي كما تقيد بالبورصة المصرية، ومدتها بحد أقصى ١١ شهراً تبدأ من تاريخ الإصدار.

وذلك لتمويل مشروع شركة بام للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بام للتطوير ش.م.م (الشركة المستفيدة) المتمثل في تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات والخدمات والأساسية وغيرها من الخدمات والمستحقات أرض المشروع محل التصكيك المرتبطة بإنشاء مشروع عمراني متكامل مستقر مع هيئة المجتمعات العمرانية والمقام تحديداً على مساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة بمدينة السادس من أكتوبر، باسم "باديا". على أن يتم التمويل على أساس المشاركة فيما بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة بصفتهم نائباً عن مالكي الصكوك في إيرادات المشروع محل التصكيك، بحيث تستخدم حصيلة الاكتتاب في تمويل أي عجز أو حق في حساب المشروع اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى انتهاء فترة الإقادة وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، على أن يتم تمويل الجزء المتبقي من التكلفة الاستثمارية (الذي يتم تمويله من قبل الشركة المصدرة) من حصيلة الإيرادات المتاحة في حساب المشروع وفقاً للإحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، ويمثل الصك حصة شائعة في ملكية المشروع وفقاً للإحكام المشار إليها وفقاً لتعريفها آنفاً، ويستحق مالكو الصكوك عائداً شهرياً متغيراً "عائد" وهو ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة الجدوى الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويستحق العائد شهرياً طوال عمر الإصدار حتى نهاية حياة الصكوك، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة حتى أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يختصب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والروصنة



محل هذا الإصدار هو إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءاً من الشهر التالي لنهاية فترة الإقادة في ٢٠٢٦ وفقاً للتدفقات النقدية التقطية المتاحة في حساب المشروع.



ويصدر الصكوك بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) موزعة على عدد ٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك (أثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وخمسمائة صك) بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك الواحد، وتطرح طرْحاً خارجياً وتصدر للمقابلة والإيداع والتقييد المركزي كما تقيد بالبورصة المصرية، ومدتها بحد أقصى ١١ شهراً تبدأ من تاريخ الإصدار.



وذلك لتمويل مشروع شركة بام للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بام للتطوير ش.م.م (الشركة المستفيدة) المتمثل في تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات والخدمات والأساسية وغيرها من الخدمات والمستحقات أرض المشروع محل التصكيك المرتبطة بإنشاء مشروع عمراني متكامل مستقر مع هيئة المجتمعات العمرانية والمقام تحديداً على مساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة بمدينة السادس من أكتوبر، باسم "باديا". على أن يتم التمويل على أساس المشاركة فيما بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة بصفتهم نائباً عن مالكي الصكوك في إيرادات المشروع محل التصكيك، بحيث تستخدم حصيلة الاكتتاب في تمويل أي عجز أو حق في حساب المشروع اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى انتهاء فترة الإقادة وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، على أن يتم تمويل الجزء المتبقي من التكلفة الاستثمارية (الذي يتم تمويله من قبل الشركة المصدرة) من حصيلة الإيرادات المتاحة في حساب المشروع وفقاً للإحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات هذه، ويمثل الصك حصة شائعة في ملكية المشروع وفقاً للإحكام المشار إليها وفقاً لتعريفها آنفاً، ويستحق مالكو الصكوك عائداً شهرياً متغيراً "عائد" وهو ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة الجدوى الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويستحق العائد شهرياً طوال عمر الإصدار حتى نهاية حياة الصكوك، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة حتى أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يختصب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والروصنة



علي الدين وشاحي ALC

أسماء الأطراف المشاركة في عملية الطرح

الشركة المستفيدة: بنائب مالكي الصكوك: شركة ثروة للتصكيك ش.م.م.

الشركة المستفيدة: شركة بلم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بلم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتمويل

سواء منفردين أو مجتمعين

المستشار المالي المستقل: شركة الاستشارات المالية عن الأوراق المالية بيكر تيللي وحيد عبد الغفار وشركاه.



المهندس الاستشاري المستقل: جماعة المهندسين الاستشاريين ECG مسجل بسجل المهندسين الاستشاريين المعتمدين لدى البنك المركزي المصري.

منظم الإصدار: شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م.

مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب:

شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م المرخص لها من الهيئة برقم ٧١٠ لسنة ٢٠١٥.

البنك الأهلي المصري المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٨ لسنة ٢٠١٩.



بنك مصر المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.

البنك العربي الأفريقي الدولي المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.

شركة مصر كابيتال والمرخص لها من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٩.

كما يقوم كل من بنك البركة وبنك القاهرة وبنك قناة السويس وبنك الاستثمار العربي بالمشاركة في تغطية الاكتتاب.

البنك متلقي الاكتتاب: بنك مصر

المستشار القانوني للإصدار: د. بهاء علي الدين مكتب علي الدين وشاحي وشركاهما.

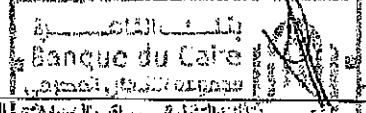


مدير المشروع: شركة بلم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بلم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتضامن سواء منفردين أو مجتمعين.

وكيل السداد: بنك مصر.

المستشار القانوني: شركة الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين (ميريس).

الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ برئاسة فضيلة الأستاذ الدكتور/ علي جمعة محمد عبد وعبدية كل من فضيلة الدكتور/ مجدي محمد محمد عاشور وفضيلة الدكتور/ عمرو مصطفى

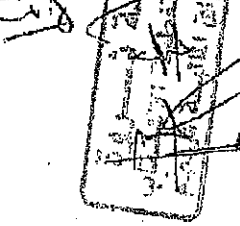
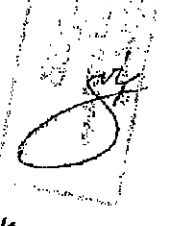


المستشار المالي المستقل: المهندسين الاستشاريين

المستشار القانوني: مروجو وضامنو تغطية

مستشار الإصدار: شركة المستفيدة

شركة المستفيدة





السيد/ أحمد عبد العزيز حلمي عبد الرحمن شريك بمؤسسة KPMG حازم
محاسب مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٧٩).

مسئول الاتصال:

الأستاذة/ صفية برهان.

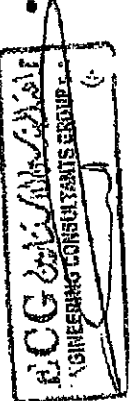
بريد إلكتروني: Safeya.borhan@sarwa.capital

الأستاذة/ نهى عبد المنعم.

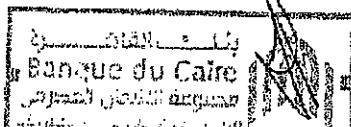
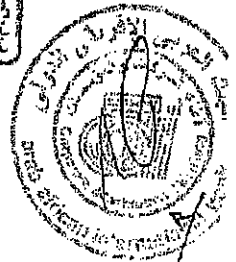
بريد الكترونى: noha.abdelmonem@sarwa.capital

مدير الاستثمارات وشركة لإدارة الاستثمارات ش.م.م.

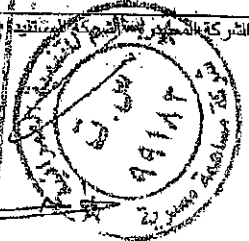
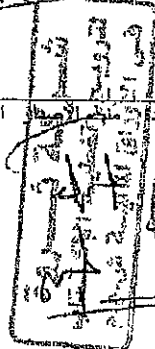
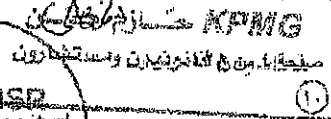
٢٠٢٢ / - / - / الهيئة العامة للرقابة المالية



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسوق للصكوك ش.م.م.



المستشار القانوني والمستشار المالي للمستشارين الاستشاريين

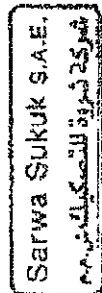
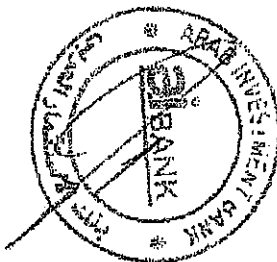
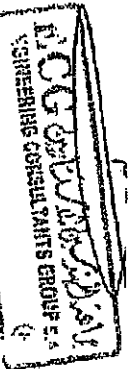


على الدين وشاخص

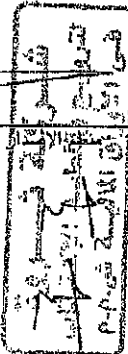
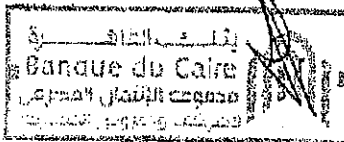
المستثمرين المحتملين مراعاة أن الاكتتاب في الصكوك يقتصر على الأشخاص المؤهلين فقط (وفقاً
لشروط سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة)، وأنه لا يصح تسجيل
الصكوك باسم أي شخص أو مستثمر غير مؤهل، ويتحمل مالكو الصكوك مسؤولية سداد أي مستحقات
وغيره مفرضة بموجب القوانين واللوائح ذات الصلة والسارية بجمهورية مصر العربية.

• لا تتحمل الهيئة العامة للرقابة المالية أية مسؤولية لعدم تضمين (مذكرة المعلومات الماثلة) للإصدار أية
معلومات، أو بيانات ضرورية ومهمة، أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة، وإنما
يكون ذلك من مسؤولية الشركة المصدرة والشركة المستفيدة وأطراف عملية التصكيك.

• تعد الوثائق المرفقة المقدمة للهيئة عن هذا الطرح التزاماً قانونياً على أطرافه تجاه كل من
الهيئة العامة للرقابة المالية.



المستثمرين المحتملين مراعاة أن الاكتتاب في الصكوك يقتصر على الأشخاص المؤهلين فقط (وفقاً
لشروط سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة)، وأنه لا يصح تسجيل
الصكوك باسم أي شخص أو مستثمر غير مؤهل، ويتحمل مالكو الصكوك مسؤولية سداد أي مستحقات
وغيره مفرضة بموجب القوانين واللوائح ذات الصلة والسارية بجمهورية مصر العربية.

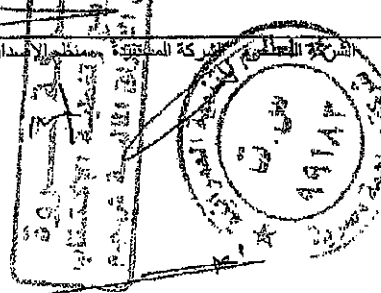
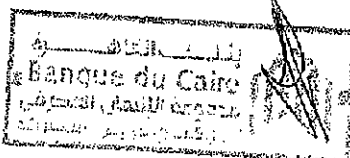


التعريفات والتفسيرات



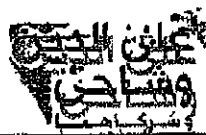
تم إعداد مذكرة المعلومات وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٨ لسنة ١٩٩٧م ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والصكوك.	القانون
الهيئة العامة للرقابة المالية.	الهيئة
البورصة المصرية.	البورصة
شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.	شركة مصر للمقاصة
مذكرة المعلومات هذه الخاصة بالاشتراك في صكوك المشتراك (الإصدار الثالث) والمعدة وفقاً للقانون والنموذج الاسترشادي الصادر عن الهيئة والمعتمدة منها.	مذكرة المعلومات
هو أن يمارس عمله ملتزماً بتحقيق غاية وبذل غاية في يقظة وتبصر وفق الظروف المحيطة والخبرة المكتسبة والتوقعات المستقبلية والتميز على النحو المتوقع من شخص متخصص وصالح خبرة واسعة في هذا المجال.	عناية الرجل الحريص
يوم عمل للبنوك التجارية والبنوك المصرية في جمهورية مصر العربية.	يوم عمل
صكوك متساوية القيمة تصدرها الشركة المصرية بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري موزعة على ٣٥٠,٠٠٠ صكوك بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك، ومدتها إحدى وأربعين سنة وخمسة عشر (١١٥) شهراً، تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار وتمثل كل منها حصة شائعة في ملكية موجودات صكوك المشاركة وفقاً لما هو وارد في مذكرة المعلومات.	الصكوك
تمويل تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات والخدمات الأساسية وغير الأساسية ومستحقات أرض المشروع محل التصكيك المرتبطة بإنشاء مشروع عمراني متكامل مشترك مع هيئة المجتمعات العمرانية والمقام تحديداً على مساحة ١,١٣١,٥٣٥ م ^٢ تحت العجز والزيادة بمدينة السادس من أكتوبر باسم "باديا"، والمحدد بموجب القرار رقم (١٠٦٧) الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (A1-I) والشروط المرفقة به والمرفق بمذكرة المعلومات (ملحق رقم "١")، على أن يتم التمويل على أساس المشاركة فيما بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك في إيرادات المشروع محل التصكيك؛ بحيث تستخدم حصيلة الاكتتاب في تمويل أي عجز محقق في حساب المشروع اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المعلومات، هذه، على أن يتم تمويل الجزء المتبقي من التكلفة الاستثمارية (الذي يتم تمويله	المشروع محل التصكيك

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للصكوك

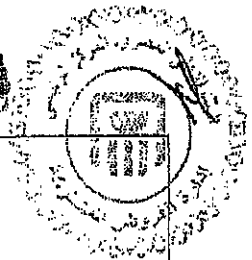


شركة المستفيدة ومنظمة الإصدار: الشركة المصرية للتطوير العقاري - مصر
شركة المستفيدة ومنظمة الإصدار: الشركة المصرية للتطوير العقاري - مصر

صفحة ٧ من ٨



AEC



Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة ساروا للصكوك

من حساب المشروع بعد انتهاء فترة الإتاحة) من حصيلة الإيرادات المتأتية من حساب المشروع وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في مذكرة المصارف هذه، ويمثل الصك حصة شائعة في ملكية موجودات صكوك المصارف لتعريفها أدناه.

تتمثل في الوحدات العقارية وملحقاتها وأي إنشاءات أخرى قائمة بالمشروع محل التصكيك قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب أو سيتم إنشاؤها بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب، وما يرتبط بها من ضمانات وكافة الأرصدة النقدية المتاحة لدى وكيل السداد، وكذا حصة الشركة المستفيدة في إيرادات المشروع محل التصكيك بالحساب الفرعي وبالحساب/الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط بموجب عقد الحساب الوسيط (اعتباراً من تاريخ غلق باب الاكتتاب)، فيما عدا الحساب المجنب لودائع الصيانة وحساب مردودات المبيعات، بالإضافة إلى حصة الشركة المستفيدة في عقود بيع الوحدات العقارية سواء قبل أو بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب في الإصدار، وما يرتبط بها من أوراق تجارية مرتبطة حتى نهاية عملية التصكيك وتنتقل ملكية موجودات صكوك المشاركة بموجب عقد الإصدار إلى مالكي الصكوك ويترب عنهم في ذلك الشركة المصدرة حتى نهاية عملية التصكيك.

موجودات صكوك المشاركة

الرصيد غير المسدد لمالكي الصكوك في أي وقت من إجمالي قيمة الصكوك البالغة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري لا غير.

رصيد الصكوك

يعني الرصيد القائم من إجمالي المبالغ المسحوبة والمحولة من حساب الإصدار إلى حساب المشروع في أي وقت خلال عمر الإصدار، والذي يجب أن يكون مساوياً لرصيد الصكوك بعد انتهاء فترة الإتاحة.

رصيد الصكوك المستخدم

حصة الشركة المستفيدة في الأوراق التجارية التي يقوم العملاء بتحويلها لصالح الشركة المستفيدة في الأوراق التجارية، وضماناً لسداد المبالغ المستفيدة عليهم بموجب عقود بيع الوحدات العقارية وملحقاتها سواء حالية أو مستقبلية.

الأوراق التجارية المرتبطة

الأرض التي يتم إنشاء المشروع محل التصكيك عليها، التي تبلغ مساحتها ١,١٣٧,٥٣٥ مترًا مربعًا، وتقع في الحدود والإحداثيات الموضحة بالقرار الوزاري رقم (١٠٣٧) الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (A1-1) والشروط المرفقة به والمرفق في الملحق رقم ١ من مذكرة المعلومات.

أرض المشروع محل التصكيك

مستحقات أرض المشروع محل التصكيك التي تبلغ ٢,٢٦٧ مليار جنيه مصري مسدد منها في ٢٠٢١/٠٩/٣٠ مبلغ ٧٤١,٧٤٩,٢٧١ جم (سبعمائة وواحد وأربعون مليوناً وسبعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائتان وواحد وسبعون جنيهاً مصرياً)، على أن يتم سداد الجزء المتبقى بخصم نسبة من إجمالي الإبداعات والمتحصلات من الحساب المشترك لإيرادات الوحدات المفتوح لدى وكيل

مستحقات أرض المشروع محل التصكيك

المستشار القانوني

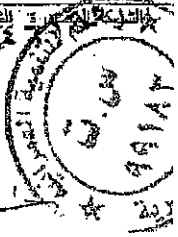
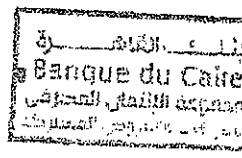
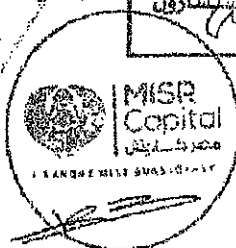
المستشار المالي

المستشار الاقتصادي

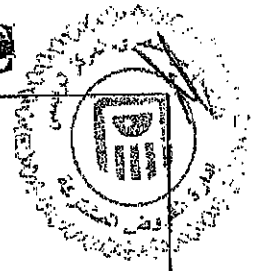
المستشار البيئي

المستشار الاجتماعي

المستشار الثقافي



ALC



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة السروة للصكوك

CCG CONSULTANTS GROUP



عقود البيع والحوادث
العقارية

الشركة المسجلة في مصر
المستقلة

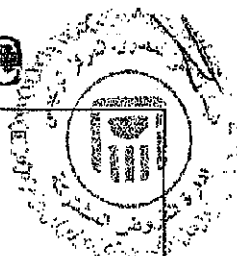


Banque du Caire



أعلن الدين وشاخص

ALC



بالمشروع محل التصكيك المبرمة بين العملاء والشركة المصدرة (وملاحق التعليلات) والتي قد تكون على أقساط مساوية أو غير متساوية، أو على عتود بيعها في تاريخ سابق أو لاحق على تاريخ غلق باب الاكتتاب، أو عتود سداد كامل ثمنها نقدًا في تاريخ لاحق أو مساو لتاريخ بدء التدفقات النقدية وفقًا للمودج المالي للمشروع.

يعني إصدار صكوك المشاركة من قبل الشركة المصدرة (الإصدار الثالث) على مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

نوع الطرح

تاريخ الإصدار/تاريخ إصدار الصكوك

مدة الإصدار

مالكو الصكوك

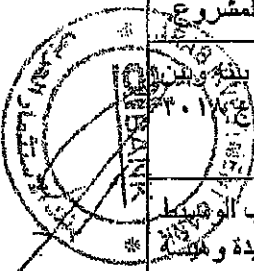
فترة الإتاحة

وكيل الحساب الوسيط

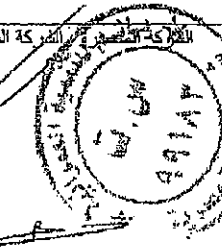
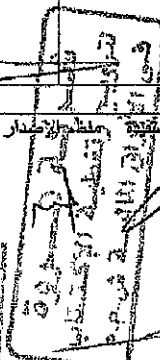
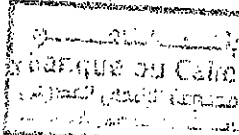
الحساب/الحسابات الوسيط

أولاً: الحساب المشترك لإيرادات الوحدات: وهو حساب خاص بكافة متحصلات المشروع النقدية في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو أجلة في/أو مستحقات ناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب بالمشروع، علماً بأن حصة الشركة المستفيدة في هذا الحساب تمثل ٧٤% من المبالغ المحصلة، بينما يتم تحويل ٢٦% إلى حساب هيئة المجتمعات السكنية. ثانياً: حساب مردودات الوحدات: وهو حساب تودع فيه المبالغ المستحقة للعملاء نتيجة إلغاء الحجوزات و/أو التعاقبات على الوحدات السكنية.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة من الإصدار: المستشار القانوني: مؤيد وموافق: الهيئة العامة للإعارة المالية: المستقل المالي: المستقل المعتمد: الإشراف



على الدين وشاخص

ALC

ثالثاً: الحسابات المجنبية: يعني مجموعة الحسابات الوسيطة المجنبية المفتوحة لدى وكيل الحساب بالجنيه المصري والعملات الأجنبية وتشمل الآتي:

أ. الحساب المجنب لودائع الصيانة: وهذا الحساب خاص بكافة متحصلات ودائع الصيانة النقدية المسددة من العملاء والمتعلقة بالمشروع، وتكون في صورة تحويلات و/أو إيداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الشركة المستفيدة.

ب. الحساب المجنب لإيرادات التشطيبات وأي إيرادات أخرى: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات المرتبطة بأي إيرادات أخرى بخلاف تلك الناتجة عن بيع الوحدات السكنية نصف تشطيب بالمشروع، وتشمل مقابل أعمال تشطيبات والأعمال الإضافية والخدمات وخلافه وتكون في صورة تحويلات و/أو إيداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة، علماً بأن هذا الحساب يخص الشركة المستفيدة.

ج. الحساب المجنب لإيرادات مسطحات إدارية: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات إدارية بالمشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو إيداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة، علماً بأن هذا الحساب يخص الشركة المستفيدة.

د. الحساب المجنب لإيرادات مسطحات تجارية: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات تجارية بالمشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو إيداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة، علماً بأن هذا الحساب يخص الشركة المستفيدة.

Sarwa Sukuk S.A.E.

الحساب الرئيسية
والمجنبية

حسابات الإصدار

هي مجموعة الحسابات الرئية والمجنبية لدى البنك وكيل الحساب الوسيط التي يقوم البنك وكيل الحساب الوسيط بتحويل حصة الشركة المستفيدة إلى حسابات التحصيلات لدى البنك وكيل السداد.

هي الحسابات المشروطة التي يلتزم وكيل السداد بفتحها باسم الشركة المستفيدة بصفتها نائبا عن مالكي الصكوك، وهي على النحو التالي:

- حساب الإصدار: يورد إلى هذا الحساب حصيلة الاكتتاب في الصكوك في تاريخ الإصدار بعد خصم مصاريف الإصدار المذكورة في البند رقم (٥) من القسم السادس من مذكرة المعلومات (بيانات الاكتتاب والأحكام العامة والتقوية).

ويتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، على أن يتم صرف المبالغ المحققة من هذا الاستثمار إلى مالكي الصكوك.

مستشار القانوني: مركز جوهري للإستشارات القانونية
مستشار المحاسبة: مركز جوهري للإستشارات المحاسبية
مستشار المراجعة: مركز جوهري للإستشارات المراجعة
المهندس الاستشاري: المهندس الاستشاري

مساحة ١٢٨ من ١٢٨

MISR Capital

مصر

Banque du Caire

مصر

مصر

مصر

مصر

مصر

مصر

ALCO

1952

حساب التحصيلات: هو الحساب الذي يتم فيه ما يلي:

- ويقوم وكيل السداد في بداية كل شهر بحجز القيمة المتوقع سدادها من دفعات مالكي الصكوك، بالإضافة إلى تكاليف المشروع المتوقعة خلال ذات الشهر، فيما عدا أتعاب مدير المشروع على أن يقوم بتحويل هذه المبالغ المحسوبة لسدادها في مواعيدها، على أن يتم اتباع هذه الآلية شهرياً.

فصلنامه علمی پژوهشی فصلنامه علمی پژوهشی فصلنامه علمی پژوهشی

المستشار القانوني مَرْجُو وَصَلِيهِ الطَّغْتِي مرآب الحسايات المستشار المالي المهندس الاستشاري

صفحة ١٢ من ١٢٨



MISC Capital
ميسر كابيتال

بنك القاهرة
Banque du Caire
مجموعة الأمان المصرفي
البنك المصري للتجارة

4777

وفي جميع الأحوال يتم استثمار المبالغ المقاحة في هذا الحساب في أي وقت لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المتقيدة في المصارف الإسلامية، وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

حساب المشروع: يتم تغذيته يوميًا من خلال تحويل الرصيد القائم/المتاح في حساب التحويلات إليه، ويتم الصرف منه على التكلفة الاستثمارية الخاصة بالمشروع وصرف أتعاب مدير المشروع وسداد دفعات مالكي الصكوك وتتم تغطية العجز الناشئ عن صرف هذه التكاليف خلال فترة الإلتزام بالتحويل من حساب الإصدار إليه مباشرة.

كما تودع في هذا الحساب كافة المتحصلات بموجب وثائق التأمين وخطابات الضمان الصادرة بمناسبة المشروع ليتم الصرف منها في الغرض ذاته الذي تم تحصيلها من أجله لإعادة موجودات المشروع إلى حالتها أو لاستكمال عمليات الإنشاء.

أولويات الصرف من حساب المشروع:

- صرف العائد المستحق لمالكي الصكوك على رصيد الصكوك المستخدم تحويله إلى حساب عائد الصكوك.

- صرف أتعاب وكيل السداد والشركة المصدرة.

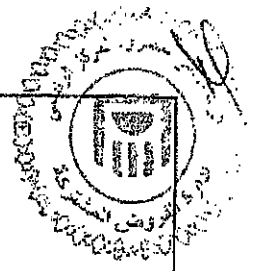
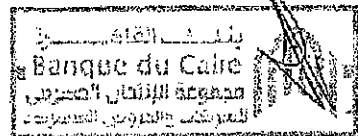
- صرف التكلفة الاستثمارية مباشرة إلى المقاولين أو الموردين أو المصارف أو شركات التأمين بموجب شيكات أو تحويلات بنكية أو يتم صرفها إلى حسابات مدير المشروع المفتوح لدى البنك وكيل السداد بناء على تعليمات مدير المشروع، على أن يقوم بموافاة وكيل السداد بما يفيد طئنها إلى الموردين أو المقاولين أو مقدمي الخدمات من هذا الحساب فور التحويل أو تسليم الشيكات إلى الموردين والمقاولين على أن يكون ذلك خلال ١٠ أيام من تاريخ صرف مدير المشروع لهذه المبالغ من حساب المشروع.

وفي جميع الأحوال لا يتم الصرف من حساب المشروع على التكاليف الاستثمارية إلا بعد اعتماد هذه التكاليف من المهندس الاستشاري المستقل، ويقوم وكيل السداد بالصرف في ذات يوم تقديم المستند إلى المستقل، أو بحد أقصى يوم العمل التالي.

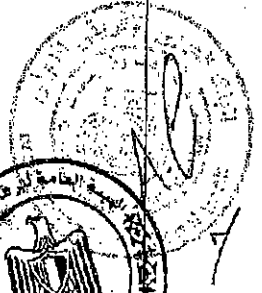
- صرف أتعاب مدير المشروع وفق الآلية المنصوص عليها.

- الاستهلاك الجزئي/ الكلي لرصيد الصكوك؛ بحيث يتم استخدام الرصيد القائم/المتاح في أول كل شهر لتحويله إلى حساب الاستهلاك، وذلك لاستهلاك جزء من كل رصيد الصكوك بسداده إلى مالكي الصكوك في نهاية الشهر المعني، مع الأخذ في الاعتبار الإبقاء على مبلغ يعادل نسبة ٢% من رصيد الصكوك في أول الشهر المعني بالحساب بصفة دائمة حتى نهاية عملية التصكيب.

المستشار القانوني: مؤرخ وخبير في التغطية - مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل - المهندس الاستشاري



شركة لخدمة الصكوك
Sukuk S.A.E.



في تاريخ
١٢/١٢/٢٠١٨



على الدين وشاحي

ALC

يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيّدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

تكاليف الاستثمارية التي يتم صرفها من حساب المشروع تشمل كل ما هو وارد في تقرير المهندس الاستشاري المستقل، سواء تم صرفها منذ تاريخ ٢٠٢١/١٠/١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب بواسطة مدير المشروع، أو في تاريخ لاحق لتاريخ غلق باب الاكتتاب خصمًا من حساب المشروع ويتم صرف التكاليف المدفوعة بواسطة مدير المشروع منذ تاريخ ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ والمنصوص عليها بالتمويل المالي بعد اعتماد المهندس الاستشاري المستقل وتقديمه ما يفيد صرفها للموردين ومقدمي الخدمات. وتقدر هذه التكاليف بواقع مبلغ إجمالي ١٥٠,١٨٧,٠١٥ جم لا غير.

حساب عائد الصكوك: هو الحساب الذي يتم فيه تحويل العائد المستحق لمالكي الصكوك، على أن يتم صرف الدفعة الأولى بدءًا من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى انتهاء أجل الصكوك.

حساب الاستهلاك: هو الحساب الذي يتم فيه تحويل دفعات الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك لمالكي الصكوك، فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاضع على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جداول المشروع الواردة بالتمويل المالي المقدم من الشركة المستفيدة، ويتم صرف الدفعات شهريًا طوال عمر الإصدار وفقًا للتدفقات النقدية المتاحة في حساب المشروع اعتبارًا من الشهر التالي لانتهاء فترة الإتاوة وفقًا للفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانيًا من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

حساب تكاليف الإصدار: في تاريخ الإصدار تقوم الشركة المستفيدة بإدراج القيمة الحالية لتكاليف الإصدار المتوقعة (بعد خصم مصاريف الإصدار المنصوص عليها في البند رقم (٥) من القسم السادس من مذكرة المعلومات) حتى نهاية عملية التصكيك.

ويقوم وكيل السداد بالصرف منه وفقًا للتعليمات الصادرة من الشركة المصدرة وتشمل هذه التكاليف على سبيل الحصر أتعاب شركة التصنيف الائتماني ومنظم الإصدار ومراقبي الحسابات والمستشار القانوني وأتعاب المستشار المالي المستقل وأتعاب المهندس الاستشاري المستقل وأتعاب اللجنة الشرعية الفرعية ورسوم تسجيل الإصدار لدى شركة مصر للمقاصة ورسوم قيد الإصدار في البورصة ورسوم ترخيص الإصدار لدى الهيئة

المستشار القانوني: من زوج وشاهدين فقط من قبل الكائنات الاعتبارية التي يمثلها المهندس الاستشاري

صفحة ١٤ من ٢٨

MISIR Capital

Banque du Caire
البنك التجاري المصري

Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة سرى للتصكيك ش.م.م

الهيئة العامة لرقابة البورصة

٤٦٦٠

عَلَن الدين وشاحي

ALC

ومصاريف الإعلان عن صرف دفعات الصكوك الدعوة لانعقاد جماعة مالكي الصكوك بالصحف. يتم استثمار المبالغ المتاحة في هذا الحساب لأعلى عائد ممكن مع الالتزام بالشريعة الإسلامية. الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP S.A.E.

التكاليف/التكلفة الاستثمارية

هي التكاليف الخاصة بأرض المشروع بالإضافة إلى التكاليف الإنشائية وتكاليف التشغيل. التكاليف الواردة بالنموذج المالي (ملحق رقم "٣") للمشروع والمعتمدة من المهندسين الاستشاريين المستقلين بموجب التقرير الصادر منه في ٣ مارس ٢٠٢٢. (ملحق رقم "٤").

وهي على النحو التالي:

١- تكاليف أرض المشروع محل التصكيك.

٢- كافة التكاليف الإنشائية الواردة بتقرير المهندسين الاستشاريين المستقلين (ملحق رقم "٤").

تاريخ الاستخدام

هو التاريخ الذي يتم فيه تحويل أي مبلغ من حساب الإصدار إلى حساب المشروع لتمويل التكلفة الاستثمارية وذلك بالنسبة لكل استخدام.

المبالغ المستخدمة

هي المبالغ التي يتم تحويلها من حساب الإصدار إلى حساب المشروع لتمويل أي عجز محقق فيه خلال فترة الإتاحة.

جماعة مالكي الصكوك

هي جماعة تشكل من كل مالكي الصكوك ويتم تشكيلها وتنظيم عملها وفقاً لأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة وتهدف إلى حماية مصالح مالكي الصكوك ومتابعة الإصدار حتى نهايته وفقاً لما هو منصوص عليه بالبند رقم (٢١) القسم الرابع من مذكرات المعلومات.

لجنة الرقابة الشرعية

تعني لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لدى الشركة المصدرة.

عقد الإصدار

هو العقد الذي تصدر على أساسه الصكوك وفقاً لأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، وينظم العلاقة بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار ومالكي الصكوك، من حيث مجالات استخدام واستثمار حصيلة الاكتتاب في الصكوك، ومدة هذا الاستثمار، وعوائده المتوقعة، وطريقة توزيعها، وواجبات تلك الجهات وأجال الصكوك، وإمكان تداولها واستردادها.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك ش.م.م

KPMG حسام زمر محاسبين

محاسبين قانونيين ومستشارين

النظام الإصداري المستقل القانوني مُرَاجَع ومُستَقَرّ القطعي من قِبَل المحققين القانونيين المستقلين المهندسين الاستشاريين

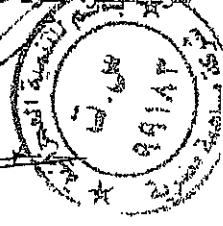


ملحة ١٥ من ١٢٨

بنك القاهرة Banque du Caire

المصرف المركزي

المصرف المركزي



على الدين وشاحي

ALC

عقد وكيل السداد

وهو العقد الذي يبرم بين كل من الشركة المصدرة بصفتها نائبا عن مالكي الصكوك ووكيل السداد لتنسيق سداد قيمة الصكوك وأداء عوائد مالكيها وتنظيم أنواع الحسابات التي سيتم فتحها لديه وآلية الصرف منها وفقا لما هو منصوص عليه في مذكرة المعلومات، وغيرها من الالتزامات الخاصة بوكيل السداد.

عقد مدير الاستثمار

هو العقد المبرم بين الشركة المصدرة بصفتها نائبا عن مالكي الصكوك ووكيل السداد ومدير الاستثمار وبموجبه يلتزم مدير الاستثمار بما يلي:

استثمار الفائض غير المستخدم الموجود في حسابات الإصدار لدى وكيل السداد لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها في الاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ومعاونة مدير السداد في الآتي:

تأكيد وتسجيل إجمالي العائد المستحق لمالكي الصكوك بحساب عائد الاستثمار ومتابعة السداد في مواعيد الاستحقاق.

حساب دفعات الاستهلاك الجزئي المستحقة لمالكي الصكوك.

وذلك دون الإخلال بالالتزامات الشركة المصدرة وفقا لأحكام قانون ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لها.

المشروع

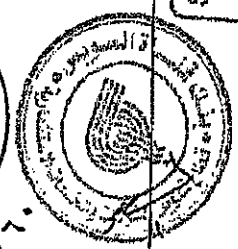
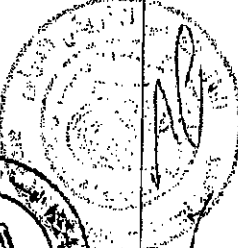
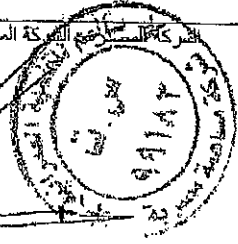
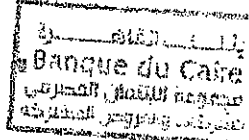
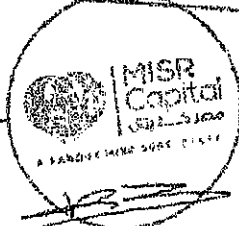
هو العقد المبرم بين الشركة المصدرة ومدير المشروع وبموجبه يتولى مدير المشروع كافة المسؤوليات المتعلقة بالمشروع محل التصكيك، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر - تنفيذ المشروع محل التصكيك خلال المدة المتفق عليها وإدارة الجوانب المتعلقة بمرحلة الإنشاءات وتعيين والتعاقد مع المقاولين والموردين وغير ذلك من الجهات والأطراف، بالإضافة إلى تسويق وبيع الوحدات العقارية وفقا لتعريفها وملحقاتها المتمثلة - على سبيل المثال - في أماكن انتظار السيارات (إن وجدت)، وأعمال التشطيبات العقارية ومتابعة تحصيل التدفقات النقدية الناتجة عن عقود بيع الوحدات العقارية، بما في ذلك التحويل من الحسابات الرئيسية والمجنية للحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات، أيضا الحصول على التراخيص اللازمة لإتمام المشروع محل التصكيك من كافة الجهات المعنية، كما يتولى بموجب هذا العقد إدارة كافة الجوانب المتعلقة بالمشروع محل التصكيك بعد إتمام مرحلة الإنشاءات، على أن يقر مدير المشروع بالالتزامات لذلك باسم مدير المشروع ولصالح الشركة المصدرة بصفتها نائبا عن مالكي الصكوك.

ويستحق مدير المشروع أتعاب وفقا لآلية أتعاب مدير المشروع المذكورة في الملحق ثالثا (حقوق مدير المشروع والتزاماته) من القسم الثالث بمذكرة المعلومات ويتم سداد هذه الأتعاب من حساب المشروع الذي وكيل السداد.

سداد هذه الأتعاب من حساب المشروع الذي وكيل السداد.

المستشار القانوني مركز وظيفي للتغطية مراكب الحسابات المستثمر المالي السجل المهندس الاستشاري

صفحة ١٦ من ١٢٨



Sarwa Sukuk S.A.E.

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

ALC

تقرير المهندس
الاستشاري المستقل

مستندات عمليه
التصديق



٥- أصول عقود بيع الوحدات العقارية والضمانات المتعلقة بها وصورة الأصل من عقود المقاولات والتصميم وصورة طبق الأصل من عقود الاستثمار العام المشروع وإن وجدت. وصورة طبق الأصل من عقود الاستثمار الهندي المشترك المعين من قبل الشركة المستثمر فيها من المجتمعات العمرانية الجديدة وغيرها من العقود الخاصة بالمقاولين والحوافز وموردي الخدمات التي تزيد قيمتها عن ٣٠ مليون جنيه مصري، المبرمة أثناء أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك وأية مخاطبات قد يكون لها تأثير جوهرى ضار أو تعديل على من المصنوعات المذكورة سابقاً.

الشركة المسجلة في الشركة المملوكة من قبل الإصدار المستشارين القانونيين مؤرخين و/أو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستثمر الإستشاري

ALC



رقم الصفحة	البيان
١٩	القسم الأول: ملخص مذكرة المعلومات
٢٩	القسم الثاني: البيانات العامة لأطراف عملية التصكيك
٤٣	القسم الثالث: حقوق والتزامات أطراف عملية التصكيك
٦٨	القسم الرابع: أحكام وشروط الإصدار
٩٢	القسم الخامس: وصف المشروع محل التصكيك
١٠٣	القسم السادس: بيانات الاكتتاب والأحكام العامة والتنويه
١٠٦	الملاحق
١٢٠	الإقرارات
٢٧	ملخص عقد الإصدار



أعلن الدين

مؤسسة مصر للتقنيات المالية

وشركتها



يحل هذا الإصدار هو إصدار صكوك مشاركة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءاً من الشهر التالي لنهاية فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع.

وذلك لتمويل المشروع محل التصكيك الخاص بـ "الشركة المستفيدة" كما هو موضح ببند التعريفات والتفسيرات بمذكرة المعلومات.

ويستحق مالكو الصكوك عائداً شهرياً متغيراً "عائد الصكوك"، وهو ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ شلق باب الاكتتاب في الإصدار حتى نهاية عملية التصكيك وسداد مستحقات مالكي الصكوك، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم من تلك الفترة، بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يحتسب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه مرجحاً بالوزن النسبي لأرصدها، ويتم احتساب سعر العائد على المبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم وفقاً لما يلي:

- بالنسبة لكل مبلغ مستخدم من حساب الإصدار يتم احتساب العائد على المبالغ المستخدمة في هذا الحساب لأعلى النسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المعتمدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
- ويتم احتساب عائد الصكوك على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين مقسوماً على عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون وذلك وفقاً للعلاقة الآتية:

$$\text{القيمة الاسمية للصك} \times \text{متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ} \times \text{عدد الأيام الفعلية}$$

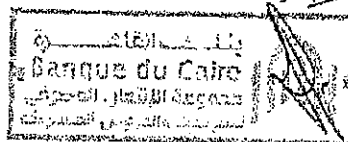
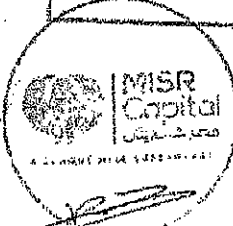
٣٦٥ يوماً

ويتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع وفقاً لما هو مبين في مذكرة المعلومات. ويتم احتساب العائد المطبق على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار، ويتم صرف العائد من حساب عائد الصكوك وفقاً للعلاقة الآتية: كما يبدأ الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع بما يتفق مع الآلية المبينة في الوثائق المتعلقة بالمشروع وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبنود التالية:

القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سداده من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند رقم (١١) من القسم الرابع بمذكرة المعلومات.

الشركة المستفيدة: شركة مصر للتقنيات المالية، موزع ومدمج للتقنية المالية، مقرها الرئيسي في القاهرة، مصر. المستفيد النهائي المستقل: المهندس الاستشاري

نسخة ١٢ من ٢٨



على الدين وشاحي ALC

تحت إشراف بنك مصر، يتم إصدار صكوك استثمارية في شكل أوراق مالية، وذلك لأجل تمويل مشاريع استثمارية ذات أهمية اقتصادية واجتماعية، وذلك على أن يكون مالك الصك حق الرجوع على أصول الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة، وكذلك لا تضمن الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة استمرار بقاء موجودات أو أصول المشروع محل التصكيك و/ أو ضمان عائد مقطوع أو منسوب لقيمة الصك.

كما يجوز للشركة المستفيدة إطفاء الصكوك كلياً بعد مرور ١٢ شهراً من تاريخ غلق باب الاكتتاب بعد الحصول على موافقة مالكي الصكوك.

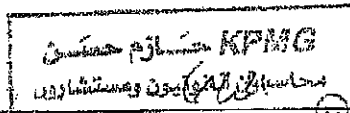
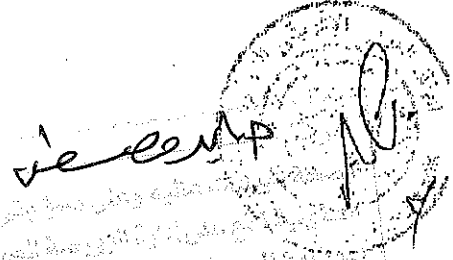
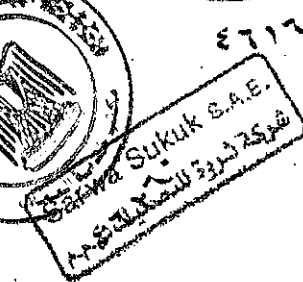
يكون إصدار الصكوك قائماً على الاتفاقيات الآتية:



- (١) عقد الإصدار
- (٢) عقد وكيل السداد
- (٣) عقد مدير الاستثمار
- (٤) عقد مدير المشروع
- (٥) عقد مدير المصارف

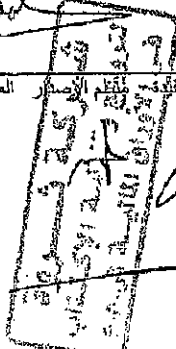
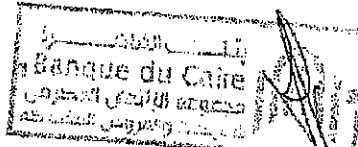


المشاركة طرأاً خاصاً للمؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الخبرة والملاءة المالية، صكوك استثمارية في شكل أوراق مالية، وذلك لأجل تمويل مشاريع استثمارية ذات أهمية اقتصادية واجتماعية، وذلك على أن يكون مالك الصك حق الرجوع على أصول الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة، وكذلك لا تضمن الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة استمرار بقاء موجودات أو أصول المشروع محل التصكيك و/ أو ضمان عائد مقطوع أو منسوب لقيمة الصك.



للمشركين في المشروع المستفيد من الإصدار المستشار القانوني مزجور ومسلو القبطية مراتب الجسارات المستشار المالي المختل المبدع الاستثماري

صفحة ٢٠ من ١٢٨





وَيَكُونُ مِنْ خِصَصِ مَذْكُورَةِ الْمَعْلُومَاتِ عَلَى النُّحُوِّ التَّالِي:

شركة ثروة للتصكيك شركة مساهمة مصرية	الشركة المصدرة / نائب مالكي الصكوك
شركة بالتم للتتمية العمرانية (ش.م.م) و/أو شركة بالتم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتضامن سواء منفردين أو مجتمعين.	الشركة المستفيدة
بنك مصر بموجب الترخيص الصادر من الهيئة بممارسة نشاط أمناء الحفظ بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٠٤ باعتباره وكيلًا للسداد وفقًا لللائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢.	وكيل السداد
شركة بالتم للتتمية العمرانية (ش.م.م) و/أو شركة بالتم هيلز للتعمير (ش.م.م) بالتضامن سواء منفردين أو مجتمعين.	مدير المشروع
شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م.	منظم الإصدار
هذا الإصدار هو إصدار صكوك مشاركة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الحرجي، يكتلى بدءًا من الشهر التالي لانتهاء فترة الإتاحة، وفقًا للتدفقات التفصيلية المتاحة في حساب المشروع وما هو وارد بالفقرة (٧) من الجدول تفصيل صكوك المشروع الواردة بالبنود ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك" وذلك لتمويل المشروع محل التصكيك والخاص بالشركة المستفيدة.	الوصف الإصدار
ممثل يتم اختياره من بين أعضاء جماعة مالكي الصكوك في أول اجتماع لها بعد تاريخ خلق باب الاكتتاب وفقًا للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن وفقًا لما هو منصوص عليه بالبنود رقم (٢٢) من القسم رابعاً من مذكرة المعلومات.	ممثل جماعة مالكي الصكوك
الجنبة المصرية	حيلة سداد الصك
٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك	عدد الصكوك المعروضة
تصدر الصكوك بموجب الأحكام والشروط الواردة بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وما ورد بمذكرة المعلومات.	طريقة إصدار الصكوك
يتم البدء في إجراءات قيد الصكوك بنظام الإيداع والقبض المركزي التالي لتاريخ خلق باب الاكتتاب	مفيد الصكوك بشركة مصر للمقاصة

المهندس الاستشاري



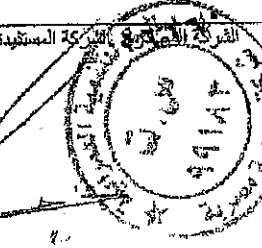
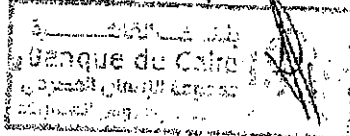
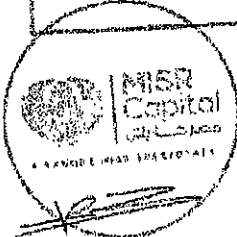
على الدين وشاحن

ALG

تبدأ إجراءات قيد الصكوك بالبورصة اعتباراً من تاريخ الإصدار، وستتم موافقة الهيئة بما يُفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال أسبوعين من تاريخ غلق باب الاكتتاب، على أن تتم موافقة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب.	قيد الصكوك بالبورصة
أ. تمنح الصكوك لمالكها حقوق ملكية شائعة ومتساوية في موجودات صكوك المشاركة، وترتب لمالكها حقوقاً متساوية فيما بينهم طوال عمر الإصدار دون تفضيل. ب. الاشتراك في عضوية جماعة مالكي الصكوك واختيار ممثل قانوني من بينهم يتولى حماية مصالحهم المشتركة، على أن يتم الالتزام بالقواعد الواردة بالقانون ولائحته التنفيذية. ج. الحق في متابعة استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات. د. الحق في متابعة أية تصرفات تقوم بها الشركة المصدرة أو الشركة المستفيدة أو مدير المشروع عاتلي لا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك. هـ. الحق في متابعة توزيع العوائد وإتمام استرداد مالكي الصكوك لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار على أي تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار أو تعديلات جوهرية متعلقة بالتكلفة الاستثمارية وكذا بالخطة الزمنية. و. الحق في إنهاء عقد مدير المشروع في حالة تحقق أي حالة من حالات الإخلال المنصوص عليها بمذكرة المعلومات وتعيين مدير جديد للمشروع. ح. الحق في التنفيذ بالبيع على موجودات صكوك المشاركة في حالة إخلال أي من الشركة المستفيدة و/أو مدير المشروع.	الحقوق المرتبطة بالصكوك
بحد أقصى ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري)	قيمة الإصدار
١٠٠ جنيه مصري	القيمة الاسمية للصك
قابلة للتداول.	تداول الصكوك
غير قابلة للتحويل إلى أسهم.	إمكانية التحويل إلى أسهم
هي الإيرادات الناتجة عن عقود بيع الوحدات العقارية لمشروع "باديا" وفقاً للشريف الوارد عاليه) و/أو ملحقاتها المتمثلة - على سبيل المثال لا الحصر - في أملاك الانتظار (إن وجدت)، و/أو أعمال تشطيب الوحدات وغيرها من الموجودات المتعلقة بالمشروع التي يتحمل على سبيل المثال لا الحصر - مقدمات	المشروع

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: المستشار القانوني: مزيج و شامس للتطوير: مراقب الحسابات: المهندس الاستشاري

١٢٨ من ٢٢



ALC

NEGATIVE
ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

شركة لسوق للتأمين
Sukuk S.A.E.
الهيئة العامة للغذاء والدواء
S.A.G.

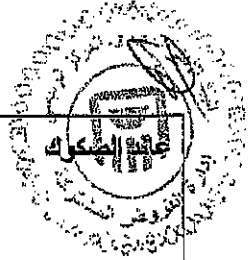


MSE Capital
مستشار مالي

2000

على الدين وشاحي

ALC



حصة مالكي الصكوك في أرباح وإيرادات المشروع المتوقعة بناءً على دراسة جدوى المشروع الواردة في النموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة وتحتسب بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه مرجحاً بالوزن النسبي لأرصدهم ويتم احتساب سعر العائد على المبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم وفقاً لما يلي:

- بالنسبة للمبالغ المستخدمة من حساب الإصدار: تمثل سعر الكوربيون إقراض المعن من البنك المركزي المصري في تاريخ الاستخدام مضاعفاً بـ ١,٥%.
- بالنسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المعتمدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر التي يملكها البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

ويتم احتساب العائد على أساس عدد الأيام الفعلية المتقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المتقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون وذلك وفقاً للمعادلة الاسترشادية التالية:

$$\text{العائد} = \frac{\text{متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ} \times \text{عدد الأيام الفعلية}}{360 \text{ يوماً}}$$

عائد الصكوك وفقاً لمتوسط سعر العائد المطبق على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار وكذا العائد المحقق على المبالغ غير مستخدمة في حساب الإصدار ويتم صرف العائد من حساب عائد للصكوك لدى وكيل السداد وفقاً لبيد الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإلتحمة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع بما يتفق مع الآلية المبينة في أولويات الصرف من حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سداؤه من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند رقم (١١) من القسم الرابع بمذكرة المعلومات.

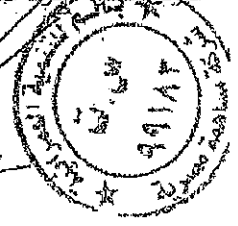
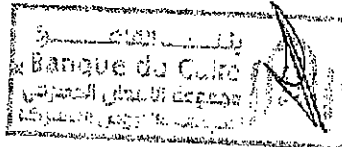
تدفقات مالكي الصكوك

التالي:

- عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءاً من تاريخ الإصدار، كما يتم سداؤه شهرياً حتى نهاية عملية التصكيك.
- الاستهلاك الجزئي لرصيد الصك: عبارة عن المبلغ المسدد من رصيده الصكوك لمالكي الصكوك؛ فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة من المشروع
المستشار القانوني: منوذر ومناحمو التظلية
مراقب الحسابات: المهندس القانوني
محاسبون قانونيون ومهندسون

صفحة ٢٤ من ١٧٨



151262449 6015117405 2000-10-15

أولاً: تكاليف الإصدار

5

Sarwa Sukuk S.A.B.



مركز الدراسات والبحوث
الدراسات والبحوث



The image shows a document page with a grid structure, likely a ledger or a form. The grid is composed of horizontal and vertical lines. There are some faint, illegible markings and text within the grid cells, possibly representing data entries or labels. The overall image is very low quality and high contrast, making it difficult to discern specific details.

على الدين
وشرح

ATC

ثالثاً: التكاليف الاستثمارية للمشروع محل التصكيك

هي تكاليف أرض المشروع والتكاليف الإنشائية المعتمدة من المهندس الاستشاري المستقل والوارد ببيانها في الملحق رقم ("٤") لمذكرة المعلومات.

تكون الصكوك قابلة للاستهلاك وذلك على النحو التالي:

استهلاك رصيد الصكوك

- الاستهلاك الجزئي : عبارة عن المبلغ الممدد من رصيد الصكوك لمالكي الصكوك، فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء إطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، على أن يبدأ اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإثابة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع وما هو منصوص عليه في الفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك". ويبدأ الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإثابة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع وما هو منصوص عليه في الفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

- الاستهلاك المبكر الكلي (إطفاء الصكوك): وهو استرداد الصكوك وسداد رصيد الصكوك، وذلك وفقاً لما جاء بالقسم الرابع بند رقم (١٢) من مذكرة المعلومات.

تضمنت مذكرة المعلومات أحكام عقد اجتماعات مالكي الصكوك بالقسم الرابع بالبند رقم (٢١) من مذكرة المعلومات.

اجتماعات مالكي الصكوك

تستحق أول دفعة اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ الإصدار.

تاريخ استحقاق أول دفعة

صكوك المشاركة محل مذكرة المعلومات مجازة شرعاً بموجب رأي لجنة الرقابة الشرعية الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٧، كذلك انتهت اللجنة المركزية بالهيئة إلى الموافقة على الإصدار بموجب الإجازة الصادرة منها بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/١٠.

إجازة لجنة الرقابة الشرعية

العقود الخاصة بعملية التصكيك، وتتمثل في مذكرة المعلومات والعقود والمستندات المنصوص عليها بها، وهي عقد الإصدار وعقد وكيل المصارف على مدير الاستثمار وعقد مدير المشروع وتقرير المهندس الاستشاري المستقل وإجازة اللجنة المركزية على الإصدار وشهادة التصنيف الائتماني والتعهدات الواجب إصدارها من أطراف عملية التصكيك وفقاً لما ينطوي عليه سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرار اللجنة والمستندات والضمانات والتأمينات الخاصة بالمشروع والوحدات العقارية.

مستندات

الشركة المستفيدة: شركة الاستثمار القانوني مزوج وحسنو الخطبة من قبل المصارف على مدير الاستثمار المستقل المهندس الاستشاري مستشارين ماليين ومستشارين

صفحة ٢٦ من ٢٢٢

Misc Capital

Banque du Gabon

4918

على الدين
وشاحن

ALC

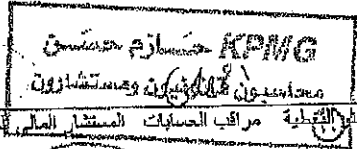
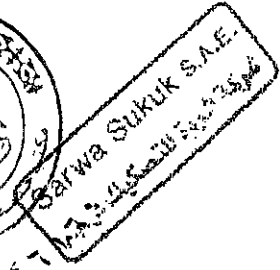
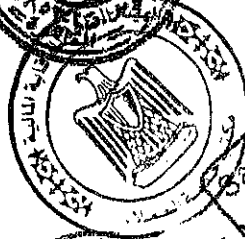
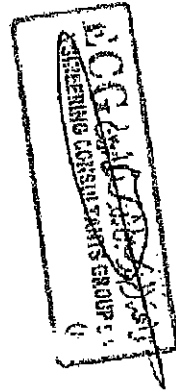
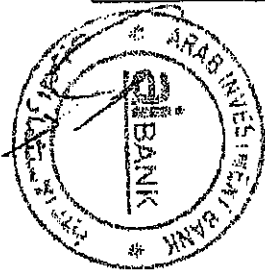
وكذا المرتبطة ببيع الوحدات العقارية للعملاء (المدينون) وفقاً لتعريفهم
الوارد عليه، وكذلك أصل التعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء المصدق عليها
من البنك وكيل الحساب الوسيط بالقبول.

تسوية المنازعات

تتم تسوية أي خلاف أو نزاع ينشأ بين الأطراف المرتبطة بالإصدار عن طريق
التحكيم أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي ("المركز")
بواسطة ثلاثة محكمين يتم اختيارهم وفقاً لقواعد المركز، وتنفذ جلسات التحكيم
في مدينة القاهرة وتكون اللغة العربية هي لغة التحكيم والقانون المطبق هو
القوانين السارية في جمهورية مصر العربية ويجوز لأي طرف إيداع قرار
التحكيم بأي محكمة مختصة أو استصدار أمر قضائي للإنفاذ وتدفع تكاليف
التحكيم وأتعاب المحكمين وفقاً لقواعد المركز المشار إليه عليه.

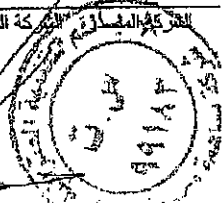
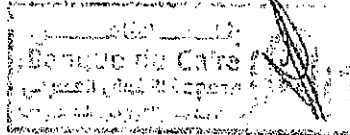


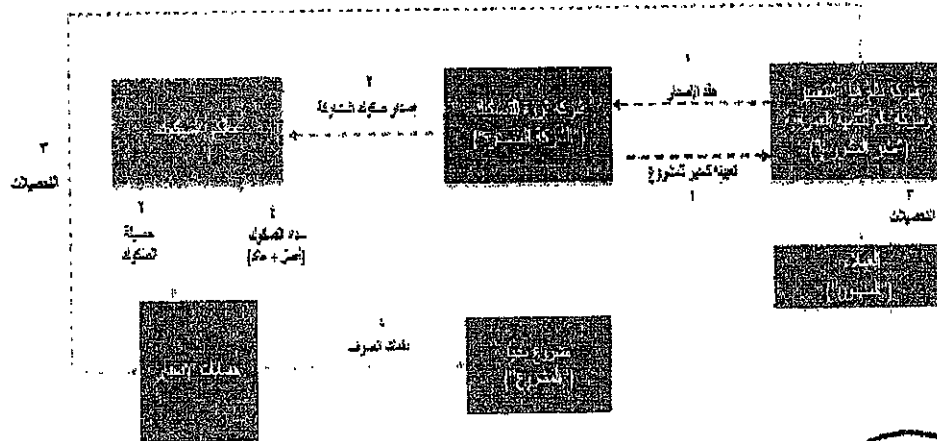
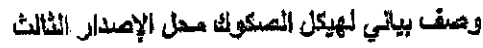
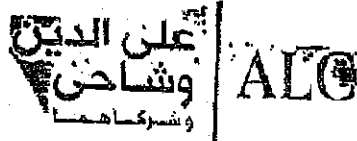
٤٦١٦٠



المستشار القانوني مسؤولاً عن مراقبة الحسابات المستشار المالي مستقل: المعتمد الاستشاري

صفحة ٢٧ من ١٢٨





تذكرة المعلومات شاملاً ولا يقتني عن قراءة هذه المذكرة بشكل كامل، ويكون للأشخاص في هذا القسم ذات المعاني المحيطة في شروط وأحكام إصدار الصكوك التي يتم تضمينها



Sarwa Sukuk S.A. 

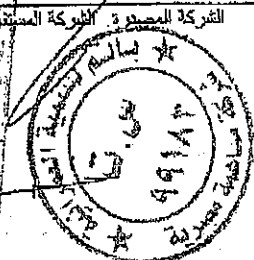


MPMG
مجلس مطهرین

الشركة المحددة الشركة المستهدفة راجع إلى الإصدار المستشار القانوني مُرَاجَى رعايا المستأهلين من مواطني المملكة العربية السعودية والمستشار المالي للمستأهلين الإجمالي



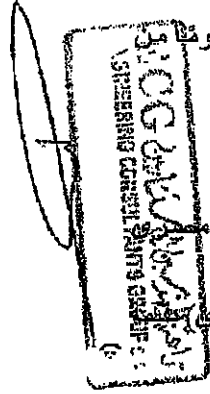
Barque du Cube
Jardin d'été
de la ville de Paris



على الدين وشاحي ALC

التي تخص من مجلس إدارة الهيئة للإصدار شركة التصديق

التي تخص الصان من مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٧) لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٠ للإصدار الثالث شركة التصديق.



(١١) مدة الشركة: ٢٥ عامًا تبدأ من تاريخ اكتسابها الشخصية الاعتبارية بمضي خمسة عشر يومًا من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.

رأس المال المرخص به: ١٠٠ مليون جنيه مصري (فقط مائة مليون جنيه مصري)

رأس المال المصدر والمدفوع:

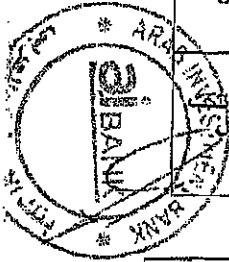
رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط عشرة ملايين جنيه مصري) لا غير.

(١٤) عدد وأنواع الأسهم المصدرة: ١٠٠,٠٠٠ سهم نقدي عادي (فقط مائة ألف سهم نقدي عادي) اسمية ١٠٠ جم (فقط مائة جنيه مصري) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(١٥) بيان بالإصدارات السابقة حتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٨:

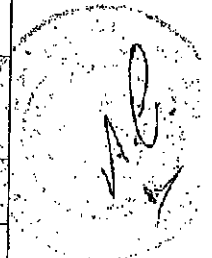
البيان	تاريخ الإصدار	حجم الإصدار	آخر استحقاق	موقف سداد عائد الصك	موقف سداد أصل الصك	الشركة المستفيدة
الإصدار الأول	٢٠٢٠/١١/٢٥	٢,٥ مليار جم	٢٠٢٧/١١/٣٠	تم السداد في مواجده، بحد ١٥ كرويًا وفقًا لمذكورة معلومات الإصدار	لا شيء وفقًا لمذكورة معلومات الإصدار	شركة كونكت للتمويل
الإصدار الثاني	٢٠٢١/٧/٢٥	٢,٥ مليار جم	٢٠٢٨/٠٦/٣٠	تم السداد في مواجده، بحد ٧ كرويًا وفقًا لمذكورة معلومات الإصدار	لا شيء وفقًا لمذكورة معلومات الإصدار	شركة كونكت للتمويل

شركة شركة للتصديق ش.م.م. Carwa Sukuk S.A.E.



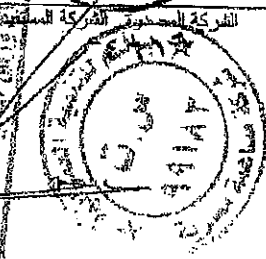
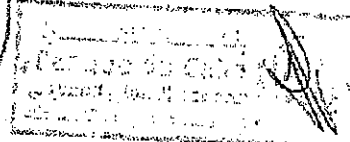
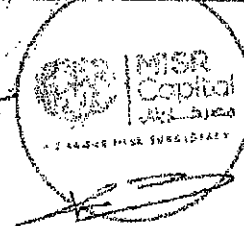
(١٦) بيان المساهمات في رأس المال العادي وتوزيعاته:

م	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه
١	مصرى	٩٩,٩٨٠	٩,٩٩٨,٠٠٠
٢	مصرى	١٠	١,٠٠٠
٣	مصرى	١٠	١,٠٠٠
	الإجمالي	١٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠



الشركة المستفيدة من الإصدار المستحق القانوني مرفوض وضمان للتمويل مراقب الصكبات المستحق المالي الشاخص للإصدار

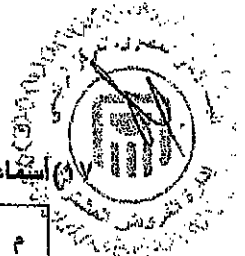
صفحة ٣٠ من ١٢٨





علي الدين
وشاحي

ALC



أعضاء السادة أعضاء مجلس الإدارة:

م	الاسم	الجنسية	الصفة بالمجلس
١	عمرو محمد لمعي	مصري	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٢	محمد أحمد فرج	مصري	عضو مجلس إدارة
٣	إسماعيل أحمد سمير	مصري	عضو مجلس إدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٤	أيمن الصاوي	مصري	عضو مجلس إدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٥	سارة محمد حماني	مصرية	عضو مجلس إدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)
٦	هاشم السيد هاشم الحسوتي	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل
٧	عمرو محمد شافعي	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل

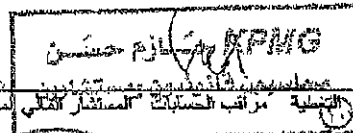
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة كابيتال القابضة
للإستثمارات المالية ش.م.م

١٦٠٠ مراقب الحسابات:

السيد / أحمد محمد عبد الرحمن شريك بمؤسسة (KPMG - حازم حسن)، ورقم ١٦٠٠ في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (٢٧٩)، وعنوانه KPMG حازم حسن - الفرع الذكي، شارع ٢ الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الهرم - الجيزة.

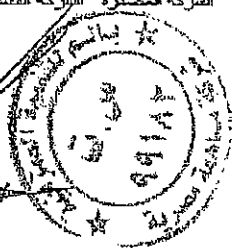
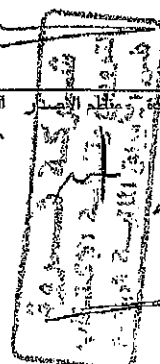
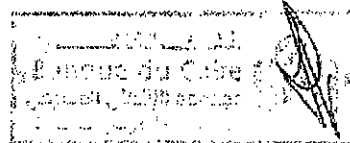
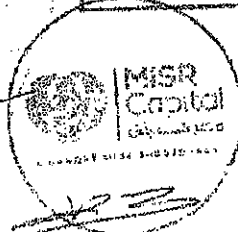


٤٦١٦٠



الشركة المسندة الشركة المستفيدة والمقيم الإصدار المستطير القانوني مزور وخامس التولية مراقب الحسابات المنشأ التالي لمهندس الاستشاري

صفحة ٢١ من ٢٨





أعلن الدين
وشاخي
ALC
وشركاهما



شركة بالتمويل المستفيدة ومدير المشروع:

شركة بالتمويل العمرانية ش.م.م.

(1) اسم الشركة:

شركة بالتمويل العمرانية (ش.م.م.).

(2) تاريخ التأسيس:

تأسست الشركة عام ٢٠١٦ بموجب محضر تصديق رقم ٥١٦٤ بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١.

(3) رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

تم قيدها بالسجل التجاري برقم ٩٩١٨٣، مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١.

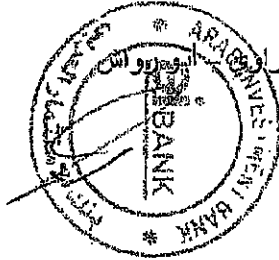
(4) الشكل القانوني للشركة:

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقا لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

(5) غرض الشركة: الاستثمار والتطوير العقاري - تخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨ مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية ويشترط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.

مركز القانوني وعنوان المراسلات:

القوية الذكية - مبنى ٨٤ ب - ٤ - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية - الجيزة.



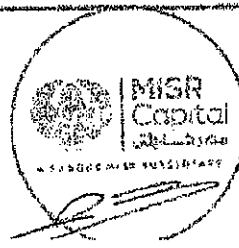
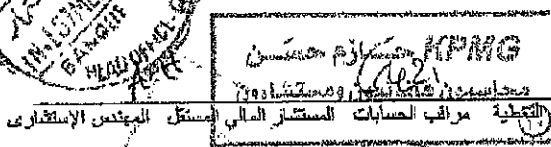
مسؤول علاقات المستثمرين:
الأستاذ/ ممدوح عبد الوهاب
الأستاذة/ رضوى أبو النجا
عنوان مراسلاتهما: القوية الذكية - مبنى ٨٤ ب - ٤ - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية - الجيزة.
تليفون: ٣٥٣٥١٢٠٠ (٢٠٢) +

بريد إلكتروني: mamdouh.abdelwahab@phdint.com

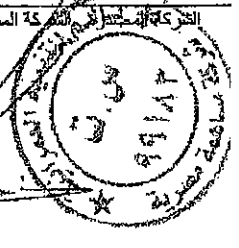
radwa.abuelnaga@phdint.com



(8) مدة الشركة: ٢٥ عامًا تبدأ من تاريخ اكتسابها الشخصية الاعتبارية بمضي خمسة من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.



صفحة ٢٢ من ١٢٨
Boulogne du Calvados
الجمهورية العربية السورية
الوزارة العامة للتخطيط والبحث الاقتصادي



على الدين وشاحي ALC

رأس المال المرخص به: ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليونان وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير)

رأس المال المصدر والمدفوع:

رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان وخمسون ألف جنيه مصري لا غير)

(١١) عدد الأسهم المصدرة وأنواعها:

عدد ٢٥,٠٠٠ سهم نقدي عادي (فقط خمسة وعشرون ألف سهم نقدي عادي) بقيمة اسمية . جم (فقط عشرة جنيهات مصري) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(١٢) نبذة عن نشاط الشركة وعناصر القوة والميزات التنافسية:

• التعريف بشركة بالم للتممية العمرانية:

تأسست شركة بالم للتممية العمرانية (ش.م.م) كشركة مساهمة مصرية بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٨٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، وتم التصديق على توقيعات مؤسسي الشركة بمحضر تصديق رقم ٥٦٢٦ بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١. وتم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ٩٩١٨٣ بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢١ بمكتب سجل تجاري استثمار القاهرة ونشر العقد الابتدائي للشركة بصحيفة الشركات بالثبوت رقم ٤٣٤٩٢ في ٧ فبراير عام ٢٠١٧. أهم إنجازات الشركة:

تتمتع شركة بالم للتممية العمرانية بهيكل ملكية قوى؛ حيث إنها تعتبر إحدى شركات مجموعة بالم هيلز للتممية التي تعد من كبرى شركات التطوير العقاري العاملة في جمهورية مصر العربية، والتي تتمتع بخبرة طويلة واسم عريق في هذا المجال؛ حيث تمكنت مجموعة شركات بالم هيلز من الحصول على ثقة شريحة كبيرة من العملاء الذين يرغبون في تملك وحدات عقارية ذات مستوى مميز بأسعار مناسبة سواء بالمزاد العمرانية الجديدة أو السجل الشمالي والبحر الأحمر.

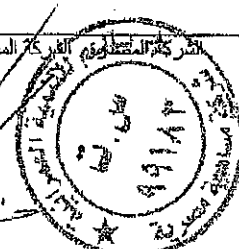
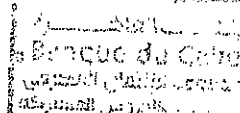
وقد قامت شركة بالم للتممية العمرانية بطرح مشروع "باديا" للبيع في مايو ٢٠١٨ حيث قامت بإبرام عقود بيع وحدات سكنية بها بما يزيد عن ٢١٧٧ عقداً، بقيمة تصل إلى حوالي ٦.٣ مليار جم بنهاية نوفمبر ٢٠١٨. كما أنشأت الشركة في الأعمال الإنشائية بالمشروع بمعدلات تنفيذ جيدة حيث تم الانتهاء من تنفيذ العديد من الوحدات العقارية المباعة والبدء في تسليمها في مواعيدها المتفق عليها على الرغم من الآثار السلبية على الاقتصاد الناتجة عن جائحة فيروس كورونا بداية من عام ٢٠٢٠.

الحسابات:

شعبي



أشرك في التطوير العقاري المستفيد من الإصدار المشترك القانوني فزرجو رضامو التخلي مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهندس الإقتصادي



على الدين
وشاحي

ALC

مساهمو الشركة:

وفقا لآخر تعديل في صحيفة الشركات



اسم المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة بالجنيه المصري	نسبة المشاركة
طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن	مصري	٥٠	٥٠٠	٠.٠٢%
علي ثابت سيد فرغلي	مصري	٥٠	٥٠٠	٠.٠٢%
محمد أحمد سلطان أحمد	مصري	٥٠	٥٠٠	٠.٠٢%
شركة بالم هيلز للتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٢.	مصري	٧٤٨٥٠	٧٤٨٥٠٠	٩٩.٩٩٤%
الإجمالي		٧٥٠٠٠	٧٥٠٠٠٠	١٠٠%

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسوق السكك

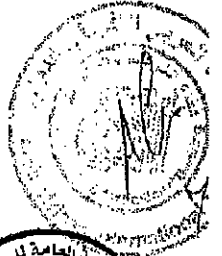
أعضاء مجلس إدارة الشركة:

الاسم	الجنسية	الصفة بالمجلس	الجهة التي يمثلها
أحمد فتحي عطالله	مصري	رئيس مجلس الإدارة	ممثلاً عن شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م
علي ثابت سيد فرغلي	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثلاً عن شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م
أحمد عمرو رشاد أمين حسنين	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثلاً عن شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م



هيكل الإدارة العليا بالشركة:

الاسم	الجنسية	الصفة
يس إبراهيم لطفى	مصري	الرئيس التنفيذي
طارق محمد صلاح الدين محمد طه	مصري	الرئيس التنفيذي المشارك
حازم محمد مجدي خليل بدران	مصري	الرئيس التنفيذي المشارك



القوائم المالية للشركة عن ثلاث سنوات متتالية ومرفق بها تقارير مراقب الحسابات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

مرفق بالملحق رقم (٩) بمقتضى المعلومات

ALC على الدين وشاحي

موقف الشركة من الدعاوى القضائية: وفقاً للشهادة الصادرة من القطاع القانوني لشركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ بأنه لا توجد أي دعاوى أو منازعات قضائية من الشركة أو ضدها.

(١٩) موقف الرهونات والامتيازات على أصول الشركة المستفيدة:

بخلاف حق الامتياز المقرر لهيئة المجتمعات العمرانية على الأرض المقام عليها المشروع فإنه وفقاً للشهادة الصادرة من الشركة المستفيدة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٩ فإنه لا توجد أية رهونات أو امتيازات على الأصول الثابتة للشركة كما لا توجد أية قروض ممنوحة للشركة.

كما لا توجد أي رهون تجارية على أصول الشركة المستفيدة من واقع السجل التجاري للشركة الصادر في ٢٠٢٢/٠٢/٢١.

شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م

(١) اسم الشركة:

شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م).

(٢) تاريخ التأسيس:

تأسست الشركة عام ٢٠٠٥ بموجب محضر تصديق رقم ٩٨٩/١ بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٨.

رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

تم قيدها بالسجل التجاري برقم ٦٨٠١ مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠.

(٤) الشكل القانوني للشركة:

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ٨ لسنة ١٩٩٧.

(٥) غرض الشركة: الاستثمار العقاري بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة واستغلالها لأغراض السكنية والاصلاحية واستزراعها، على أن تكون الأراضي مخصصة لأغراض الاستثمار والاستزراع.

(٦) المركز القانوني وعنوان المراسلات: موقع وممارسة النشاط ومحيط القانوني: القرية الذكية - مدينة العجلاين - محافظة الجيزة.

(٧) مسؤول علاقات المستثمرين: الأستاذ/ ممنوح عبد الوهاب
الأستاذة/ رضوى أبو النجا

عنوان مراسلاتهم: القرية الذكية - مبنى ٨٤ ب - ١٤ - الكيلو ٢٨ طريق مصر - إسكندرية - مصر
اصحراوي - أبو رواش - الجيزة.
تليفون: ٣٥٣٥١٢٠٠ (٢٠٢)

بريد الكتروني: mandouh.abdelwahab@phdint.com
radwa.abuelnaga@phdint.com

الشركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ٨ لسنة ١٩٩٧. المستثمر القانوني: شركة استثمار القاهرة المالية المستقلة المستثمر الإستشاري

صفحة ٣٥ من ١٢٨

MISR
Capital

Banque du Caire

A L'ANQUE NIER ASSOCIATES

على الدين وشاحي ALC

مدة الشركة: ٢٥ عامًا تبدأ من تاريخ اكتسابها الشخصية الاعتبارية بمضي خمسة عشر يومًا من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.

رأس المال المرخص به: ١٠ مليارات جنيه مصري (فقط عشرة مليارات جنيه مصري لا غير)

(١٠) رأس المال المصدر والمدفوع:

رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٦,١٢٢,٤٩٩,٢٧٠ جنيهًا مصريًا (فقط ستة مليارات ومائة واثنان وستون مليونًا وأربعمائة وتسعة وتسعون ألفًا ومائتان وسبعون جنيهًا مصريًا لا غير)

(١١) عدد الأسهم المصدرة وأنواعها:

عدد ٣,٠٨١,٢٤٩,٦٣٥ سهمًا نقديًا عاديًا (فقط ثلاث مليارات وإحدى وثمانون مليونًا ومائتان وتسعة وأربعون ألفًا وستمئة وخمسة وثلاثون سهمًا نقديًا عاديًا) بقيمة اسمية ٢ جم (فقط جليهان مصريان) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(١٢) نبذة عن نشاط شركة بالم هيلز للتعمير وعناصر القوة والميزات التنافسية:

• التعريف بالشركة:

تأسست شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) كشركة مساهمة مصرية بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ وفقًا لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية، بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١/٦٣ لسنة ٢٠٠٥، وتم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ٦٨٠١ بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ بمكتب سجل تجاري استثمار القاهرة.

• أهم إنجازات الشركة:

تمكنت شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة من خلال تواجدها بالسوق العقاري المصري من تثبيت إسمها كإحدى الشركات الكبرى في تطوير العقارى بفضل ما تتمتع به من هيكل ملكية قوى وكوادر إدارية متميزة مكنتها من تحقيق زيادة كبيرة في معدلات المبيعات. وفي هذا الإطار، طرحت الشركة تطوير عدد كبير من المشاريع العقارية السكنية والتجارية في المناطق السكنية الجديدة والساحل الشمالى والبحر الأحمر يصل إلى أكثر من ٣٤ مشروعًا بتكلفة استثمارية تعدت الـ ٣٥ مليار جم على إجمالى مشروعاتها. ومن أهم هذه المشروعات: ١٨ مشروعًا سكنيًا ومشاريع تجارية من تلك المشروعات، حيث تم تسليم ١٢ ألف وحدة سكنية وتجارية منهم للسلا في المواعيد المتفق عليها بعقود البيع من إجمالى عدد وحدات مبيعة ١٩,٠٠٠ وحدة بقيمة بيعية تخطت ١ مليار جم تقريبًا بنهاية نوفمبر ٢٠٢١.

أقرب الحسابات:

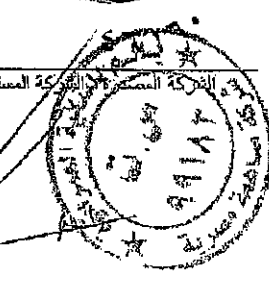
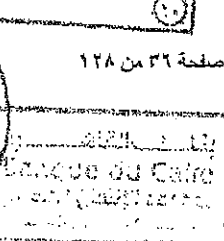
طفي شوقى وشركاه

المستشار القانوني: د. محمد مصطفى النحاس - مراقب الحسابات: المهندس المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٣٦ من ١٢٨

KPMG

مستشار مالي



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للتصكيك ش.م.م

شركة لسروة للتصكيك ش.م.م
SARWA SUKUK S.A.E.

الاسم	الجنسية	الصفة
يس إبراهيم لطفي منصور	مصري	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.
طارق محمد صلاح الدين طنطاري	مصري	عضو مجلس الإدارة المنتدب
حازم محمد مجدي خليل بدران	مصري	عضو مجلس الإدارة المنتدب
على ثابت سيد فرغلي	مصري	عضو مجلس إدارة، المنتدب للشؤون المالية

هيكل الإدارة التنفيذية العليا للشركة:

الاسم	الجنسية	الصفة
يس إبراهيم لطفي منصور	مصري	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
على ثابت سيد فرغلي	مصري	عضو مجلس إدارة المنتدب للشؤون المالية
أحمد فتحي عطالله	مصري	مدير عام التطوير
عمر حسن هشام مصطفى كامل منصور	مصري	مدير عام المبيعات

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسوك ساروا

١٨ ملخص القوائم المالية للشركة عن ثلاث سنوات سابقة ومرفق بها تقارير مراقبي الحسابات موضحة بالملحق رقم (٢) الملحق بمذكرة المعلومات هذه.

١٩ موقف الشركة من الدعاوى القضائية:

وفقاً للشهادة الصادرة من القطاع القانوني لشركة سالم هيلز للتعمير ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٠ فإنه لا توجد دعاوى أو منازعات قضائية من أو ضد الشركة تؤثر على الإصدار.

٢٠ موقف الرهونات والامتيازات على أصول الشركة المستفيدة:

بخلاف حق الامتياز المقرر لهيئة المجتمعات العمرانية على الأرض المقام عليها المشروع فإنه وفقاً للشهادة الصادرة من الشركة المستفيدة فإنه لا توجد أية رهونات أو امتيازات على الأصول الثابتة للشركة، كما لا توجد أية رهونات على أصول الشركة بخلاف الآتي:

نوع القرض والغرض منه	تاريخ	رصيد القرض في	البنك
عقد تمويل دوار خاص بمشروع بالم باركس	٢٠٢٠/٠١/٢١	٤٥٨,٥٤٤,٧٧٦	البنك الأهلي المتحد
عقد تمويل دوار خاص بمشروع بالم هيلز للتعمير بمساحة ٤١ فداناً	٢٠٢١/٠٢/٢١	٢٦٨,٥٢٨,١٥٢	البنك الأهلي المتحد
عقد تمويل مشترك طويل الأجل خاص بمشروع كروان	٢٠٢١/٠٣/٠٤	١,١٩٦,٣٠٠,٠٠٠	البنك الأهلي المتحد

كما لا توجد أية رهون تجارية على أصول الشركة المستفيدة من واقع السجل التجاري للشركة الصادر في ٢٠٢٢/٠٢/٢٠.

المستشار القانوني المستقل: المهندس/ محمد عبد الحليم عبد الحليم
المستشار المالي المستقل: المهندس/ محمد عبد الحليم عبد الحليم

MISR Capital

على الدين وشاحي ALC

شركة تروية للتصكيك ش.م.م

تاريخ التأسيس: ٢٠١٥/٠١/١٢

الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية منشأة وفقًا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

غرض الشركة: غرض وحيد يتمثل في ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية.

رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه: تم قيدها بالسجل التجاري برقم ٨٢٥٦٦، مكتب السجل التجاري جنوب القاهرة بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/٠٣.

المركز القانوني وعنوان المراسلات: ٧ ش شامبليون - التحرير - القاهرة

تليفون: ٢٠٢٠-٢٥٧٥٧٧٧٥

بريد إلكتروني: info@sarwa.capital

رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه: ترخيص رقم ٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥/٠٤/٠٧ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

رأس المال المصدر والمدفوع: رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسة ملايين ومائتان وخمسون ألف جنيه مصريًا لا غير).

عدد الأسهم المصدرة وأنواعها: ٥٢٥,٠٠٠ سهم نقدي عادي (فقط خمسمائة وخمسة وخمسون ألف سهم نقدي عادي) بقيمة اسمية ١٠ جم (فقط عشرة جنيهات مصري) لكل سهم مدفوع بالكامل.

بيان المساهمين الذين تزيد نسبتهم عن ١٠٪ من رأس مال الشركة:

اسم المساهم	عدد الأسهم	القيمة بالجنيه المصري
شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة تروية كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقا)	٥٢٤٩٨٠	٥٢٤٩٨٠٠٠

المستشار القانوني: KPMG

MISA Capital

Banque du Caire

بنك القاهرة

بنك القاهرة

الاسم	الجنسية	الصفة
أيمن الصاوي محمود	مصري	رئيس مجلس الإدارة
حازم عمرو محمود موسى	مصري	عضو مجلس الإدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقاً)
عمرو محمد محمد لمعي	مصري	عضو مجلس الإدارة، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقاً)
سارة محمد حسني	مصري	عضو مجلس الإدارة المنتدب، ممثل عن شركة كونتكت المالية القابضة ش.م.م (شركة ثروة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م سابقاً)
محمود أحمد سمير السقا	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل
محمد أحمد محمد السيد الأخضر	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للتصاريح المالية ش.م.م

رابعاً: بيانات لجنة الرقابة الشرعية الفرعية:

تم تشكيل لجنة رقابة شرعية فرعية لدى الشركة مكونة من عدد ثلاثة أعضاء من المقيد أسمائهم بسجل الهيئة، وذلك بموجب قرار من الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ والمعتمد محضرها من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٥، وبما يتفق وأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٩ والمعدل بموجب القرار رقم (٦١) لسنة ٢٠١٩، وفيما يلي بيان بأسماء أعضاء اللجنة:

د. علي جمعة محمد عبد الوهاب	عضو هيئة كبار العلماء بالأزهر الشريف، وهو عالم دين إسلامي أزهرى، مصري الجنسية، شغل منصب مفتي الديار المصرية خلال الفترة من ٢٠٠٢ إلى ٢٠١٢.
د. مجدي محمد محمد عاشور	المستشار العلمي لفضيلة مفتي الديار المصرية والمُشرف والمُنسق الشرعي لدار الإفتاء المصرية.
د. عمرو مصطفى حسني الوردي	أمين الفتوى ومدير إدارة التدريب بدار الإفتاء المصرية.

المستشار القانوني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار المالي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الإداري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الضريبي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار البيئي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الاجتماعي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الثقافي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التربوي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الصحي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الرياضي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفكري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار العلمي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التكنولوجي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار البيئي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الاجتماعي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الثقافي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التربوي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الصحي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الرياضي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفكري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار العلمي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التكنولوجي: د. محمد مصطفى حسني الوردي

المستشار القانوني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار المالي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الإداري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الضريبي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار البيئي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الاجتماعي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الثقافي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التربوي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الصحي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الرياضي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفكري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار العلمي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التكنولوجي: د. محمد مصطفى حسني الوردي

المستشار القانوني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار المالي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الإداري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الضريبي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار البيئي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الاجتماعي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الثقافي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التربوي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الصحي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الرياضي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفكري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار العلمي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التكنولوجي: د. محمد مصطفى حسني الوردي

المستشار القانوني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار المالي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الإداري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الضريبي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار البيئي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الاجتماعي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الثقافي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التربوي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الصحي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الرياضي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفكري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار العلمي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التكنولوجي: د. محمد مصطفى حسني الوردي

المستشار القانوني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار المالي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الإداري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الضريبي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار البيئي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الاجتماعي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الثقافي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التربوي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الصحي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الرياضي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفكري: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار العلمي: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار الفني: د. محمد مصطفى حسني الوردي
المستشار التكنولوجي: د. محمد مصطفى حسني الوردي



المسيد/ أحمد عبد العزيز حلمي عبد الرحمن (شريك بمؤسسة (KPMG - حازم حسن)، ورقم قيده في سجل مرقابي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (٢٧٩)، وعنوانه KPMG حازم حسن- القرية الذكية مبنى ١٠٥ شارع ٢ الكيلو ٢٨ طريق مصر - إسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة.

فاکس: ۲۰۲ ۳۵۲۷۳۵۳۷

سادساً: بيانات وكيل السداد:

وَيَمُنُّهُ:

الاسم: حسام الدميري.

الصفة: نائب مدير عام - إدارة أمناء الحفظ.

تليفون: 0223978893

بريد إلكتروني: HossameldinEL@banquemisr.com

سابقاً: بيانات المستشار القانوني للإصدار:

الدكتور / بهاء علي الدين - مكتب علي الدين وشبابه في القاهرة
بني - الدقي.

تلفون: ۲۰۲۳۳۶۴۳۱۲

فاكس: +۲۰۲ ۳۲۳۸۶۷۴۹

يُرِيدُ الْإِلِكْتُرُونِي: info@alc.law

شركات التصنيف الائتماني

البريد الإلكتروني: ratings.com +٢٠٢ ٣٧٤٩٥٦١٦

المستشار القانوني: شوقي محمد صالح
المستشار الإداري: علي مصطفى

صفحة ١٤ من ١٤٨

3321

— Banque de l'Etat : 100

Ref.: 1

علني الدين وشاخي

ALC

بيانات مدير الاستثمار:

مشاركة ثروة لإدارة الاستثمارات المالية سجل تجاري رقم ٨٢٥٦٥ بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٠ بموجب عقد إدارة فائض حسابات الإصدار الثالث للصكوك المبرم بينه وبين كل من وكيل السداد وشركة ثروة للتصكيك ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ والمرخص لها بالقيام بنشاط تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وإدارة صناديق الاستثمار من الهيئة العامة للرقابة المالية ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٩٢ بتاريخ ٢٠١٤/٠٤/٢٩.

تليفون: ٢٠٢ ٢٥٧٥٧٧٥ +

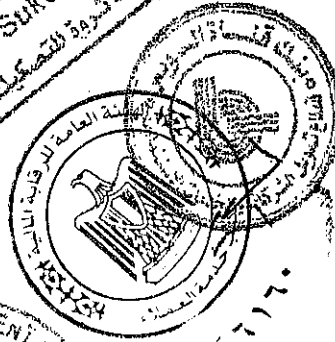
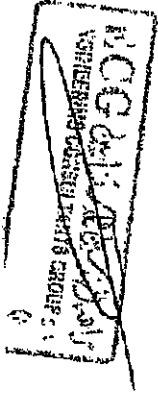
بريد إلكتروني: Ahmed.KheirEldin@sarwa.capital

عاشراً: بيانات المهندس الاستشاري المستقل:

جماعه المهندسين الاستثماريين ECG سجل تجاري رقم ٢٣٩٦١٧ بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٢١ مسجل لدي البنك المركزي المصري تحت رقم ١٠ لسنة ٢٠١٣ ومقره مبنى ٢ بلوك ١٠ حي السفارات - مدينة نصر - القاهرة.

تليفون: ٢٠٢٢٣٥٢٤٧٤٠ +

بريد إلكتروني: ecg@ecgsa.com

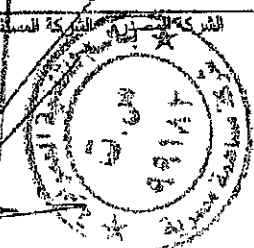
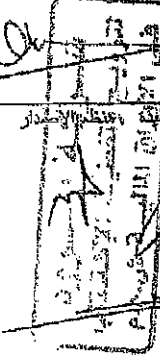
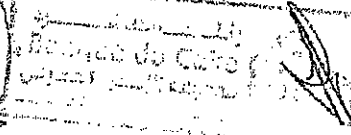


المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

شركة وشاخي وشركاه للاستشارات
١٢٨ من ١٢٨

المستشار القانوني

الشركة العامة للمقاصة المالية



ALC
علي الدين
وشاحي

• نسخة أصلية من عقد الإصدار رقم ١٠٠٠

• نسخة أصلية من عقد مدير المشروع.

● **تقرير الاستشاري الهندسي المستقل.**

• نسخة أصلية من عقد مدير الاستثمار.

• إقرار مذيّل يختم الشركة المصدرة بصرح بموجبه لوكل السداد بتتّلي مديّر المشروع جميع المستندات اللازمة لتمكينه من القيام بإدارة المشروع وفقاً لعقد مدير المشروع ومذكرة المعلومات وأصول المستندات اللازمة لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد الهلام المتعثرين عقد طلبها.

● صورة ضوئية من مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

● مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لشركة ثروة للتصكيك والشركة المستفيدة.

٣. تمليك موجودات صكوك المشاركة بصفقتها نائباً عن مالكي الصكوك حتى نهاية عملية التصديق.

تلتزم الشركة المصدرة وتضمن أن ملكيتها لموجودات صكوك المشاركة في المشروع محل التصكيك يهدف فقط لإصدار الصكوك، وأنه بمجرد انتقال ملكية موجودات صكوك المشاركة في المشروع محل التصكيك لها فإنه لا يجوز لها أو أي من أطراف عملية التصكيك التصرف فيه عن طريق البيع أو الرهن أو نقل الملكية أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طوال مدة الإصدار، وذلك دون الإخلال بما يقوم به مدير المشروع من بيع للوحدات العقارية بمناسبة ممارسته لأداء التزاماته المنصوص عليها في مذكرة المعلومات (وذلك دون الإخلال بحق الشركة المصدرة بالتفويض على تلك الأصول في حالة عدم قيام مدير المشروع و/أو الشركة المستفيدة بأداء التزاماتها، بهدف الحفاظ على حقوق مالكي الصكوك).

تلتزم الشركة المصدرة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية المركزية طول مدة الإصدار.

٧. إصدار تقرير شهري إلى الهيئة وجماعة مالكي الصوك، يتم الإقصاص فيه عن جودة الإصوابة المصنعة.

إخطار ممثل جماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني والهيئة خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ توافر أي بيانات أو معلومات تؤيد تأييداً جوهرياً على الصكوك أو على سير إنجال المشروع محل التصكيب وعن الإجراء الذي ستتخذه الجماعة لمواجهة ذلك.

تلتزم بموافقة الهيئة بنسخة من محاضر الاجتماعات والمجلس الإداري والجمعيات العامة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ انعقاد تلك الاجتماعات.

نلتزم بإبرام التعاهدات المشار إليها في مذكرة المحاكمات بشأن عملية التصديق

ملتزم بالتأكد من صحة المستندات والبيانات والإقرارات المقدمة منها للهيئة.

المستشار القانوني المستشار المالي المستشار الإداري

بسم الله الرحمن الرحيم

المصنف في تاريخ العرب

Barone du Café
1000, 1000, 1000

[illegible]

ALC

١٣. تلزم بإتاحة الاطلاع وتقديم التقارير الدورية للهيئة ولممثل جماعة مالكي الصكوك التي تصدر عن لجنة الرقابة الشرعية.

HCG Diet



الترخيص
اسم الأساسي
توجد على
معلومات
Sarwa Sukuk

-

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



MISSISSIPPI
A SISTER OF MISS. SUBS. DIST.

Barbo do Café

- Sarwa Sukur S.A.
شركة سرى سوكور

CC-0. In the public domain.
Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.

- 

در اسرار محفوظ
ایم. مؤید التیاس
مجلس التفتيش
مجلس التفتيش

-

- تجاري والصرفي
المدينة طرابلس
يتم تحريرها
للمالية
BANQUE MISF
رزية بعد

-

- روية بعد الاستشارة
A.H.
المستقل المهندس الاستشاري

مراجعات و مضامین الخطیبة
مراجعات الحمانيات

المستشار العالي للمستقل : المهندس الإستشاري

سجقات ارض

4/1/1980
بغداد

على الدين وشاحي ALG

الالتزام بإتمام كافة إجراءات نقل ملكية أرض المشروع إلى الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك فور قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنقل ملكيتها لها في أي وقت من الأوقات.

الالتزام بأولوية سداد قيمة أرض المشروع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بغرض إتمام إجراءات نقل ملكيتها للشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك، وذلك في حالة قيامها في أي وقت طوال عمر الإصدار بسداد جزء من/ أو كل الأرض التي يشملها عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية.

الالتزام بإصدار توكيل رسمي غير قابل للإلغاء لصالح الشركة المصدرة يقوم بإخطار الموردين والمقاولين ومقدمي الخدمات... إلخ، بحالة كافة الحقوق المرتبطة الناشئة عن العقود المبرمة معهم الخاصة بالمشروع محل التصكيك التي تقل عن مبلغ ١٠ ملايين جنيه مصري إلى الشركة المصدرة ضماناً لحقوق مالكي الصكوك.

١٠. تحويل كافة الإيرادات الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية منذ تاريخ ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ البالغة ٢٥٣,٢٩٤,٩٣٨ جنيه مصري والتي تخص الفترة المعد عنها النموذج المالي للمشروع قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب (على أن يتم تحويل كافة الإيرادات الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية اعتباراً من ٢٠٢٢/٠٣/٠١ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب) بالإضافة إلى الرصيد النقدي المتاح لدى وكيل الحساب الوسيط في ٢٠٢١/٠٩/٣٠ والبالغ ٣١,٨٨٩,٥٦٩ جم (فقط واحد وثلاثون مليون وثمانمائة وتسعة وثمانون ألف وخمسمائة وتسعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) على أن يتم خصم قيمة التكاليف الاستثمارية المدفوعة بواسطة مدير المشروع عن الفترة منذ ٢٠٢١/١٠/١ وحتى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ البالغة ١٩٥,١٨٧,٠١٥ جنيه مصري على (أن يتم صرف التكاليف المدفوعة اعتباراً من ٢٠٢٢/٠٣/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب وقرراً اعتماداً من المهندس الاستشاري المستقل) وذلك بعد احتساب التكاليف من المهندس الاستشاري المستقل وتقديم ما يفيد الصرف.

١١. الالتزام بسداد المبالغ الخاصة بمردودات المبيعات قبل تاريخ بداية التدفقات النقدية الواردة بالنموذج المالي وهو ٢٠٢١/١٠/٠١ وذلك من مواردها الخاصة.

١٢. الالتزام بعدم إبرام أي من عقود التسهيلات أو عقود التمويل أو أية معاملات مالية أخرى في المستقبل مع طرف ثالث يكون من شأنها التأثير على التدفقات النقدية للإصدار أو تأخير أو تعطيل أو شأه تعطيل أو تأخير أو إعاقه تحويل التدفقات النقدية من الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط (بنك التجاري الدولي - مصر) إلى حساب التخصيصات لدى وكيل السداد طوال عمر الإصدار.

١٣. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

العمرانية الجديدة المبرم بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

١٤. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

١٥. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

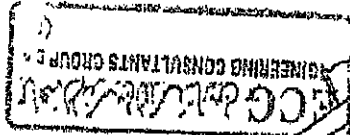
١٦. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

١٧. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

١٨. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

١٩. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١

٢٠. يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الاكتتاب بالصكوك بالإصدار بالكامل بأن تكون صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٩/٢/٢٠١١



على الدين
وشاحي

ALC

صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط المؤرخ ٢٠١٨ وكذلك الملحق المؤرخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ المبرم بين الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والبنك التجاري الدولي.

صورة طبق الأصل من جميع الموافقات والتصاريح والترخيص الصادرة لتنفيذ المشروع محل التصكيك بواسطة الشركة المستفيدة من الجهات المختصة.

صورة طبق الأصل من عقود إدخال المرافق والإنشاءات وتنفيذ البنية التحتية للمشروع محل التصكيك إن وجدت.

أصول عقود بيع الوحدات العقارية بعدد ٢,٤١٢ عقد بإجمالي مبلغ ٧,٣٥٩,٩٥٨,٥٥٢ جنيه مصري المبرمة قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وصورة من الأوراق التجارية المرتبطة بها بواقع مبلغ ٥,١٥٧,٩١٢,٩٧٠ جنيه مصري أو إيداع قيمتها نقداً حال تحصيل أي منها بعد ذلك التاريخ وقبل تاريخ غلق باب الاكتتاب وأي كفالات أو تأميمات أو ضمانات أخرى متعلقة بها إن وجدت على أن يتم تسليم العقود وصورة الأوراق التجارية المرتبطة بها من تاريخ ١ مارس ٢٠٢٢ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب إلى وكيل السداد خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

بيان بإجمالي الأوراق التجارية المودعة لدى وكيل الحساب الوسيط حتى تاريخ تقديمها بالتفصيل المناسب.

بيان موقع ممن له حق التوقيع عن الشركة المستفيدة بإجمالي المبالغ المحولة لهيئة المجتمعات العمرانية حتى ٢٠٢١/٠٩/٣٠.

بيان موقع ممن له حق التوقيع عن الشركة المستفيدة بإجمالي المبالغ المحولة إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (إعباراً من ٢٠٢١/٠١/٠١ وحتى ٢٠٢١/٠٢/٢٨ على أن يتم تقديم بيان بالمبالغ المحولة حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب).

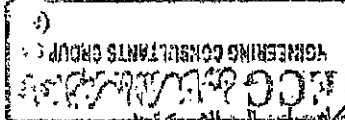
بيان بإجمالي المبالغ المحولة من ٢٠٢١/٠١/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

تقرير المهندس الاستشاري المستقل من الربع الرابع من عام ٢٠٢١ الذي يوضح المبالغ المنصرفة والأعمال المنفذة ونسب الإنجاز حتى ٢٠٢١/١٢/٣١.

صورة طبق الأصل من التعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء الصادرة من الشركة المستفيدة الموجهة إلى البنك وكيل الحساب الوسيط لتحويل مستحقات الشركة المستفيدة من الحسابات الرئيسة والمجنية إلى حساب التحصيلات كل يوم خميس من كل أسبوع والموقعة والمعمورة بخاتم البنك وكيل الحساب الوسيط بالقبول.

صورة طبق الأصل من إخطار الحوالة الصادر من الشركة المستفيدة إلى المقاولين والموردين ومقدمي الخدمات المبرمة معهم عقود المقاولات والتوريد وتقديم الخدمات الخاصة بالمشروع محل التصكيك التي تساوي أو تزيد قيمتها عن ١٠ ملايين جنيه مصري، وكذلك ما يفيد استلامهم للإخطار والقبول بحالة كافة الحقوق المرتبطة الناشئة عن تلك العقود إلى الشركة المستفيدة ضماناً لحقوق مالكي الصكوك.

الشركة المستفيدة: الهيئة العامة للتخطيط العمراني
المستشار القانوني: د. محمد مصطفى
مستشار الحسابات: د. محمد مصطفى
المهندس الاستشاري: د. محمد مصطفى



على الدين
وشاحي

ALC

أصل التوكيل الرسمي غير القابل للإلغاء والصادر لصالح الشركة المستفيدة بموجبه تقوم بإخطار الموردين والمقاولين ومقدمي الخدمات إلخ، بحوالاة الحقوق المرتبطة الناشئة عن تلك العقود التي تقل عن مبلغ ١٠ ملايين جنيه مصري إلى الشركة المصدرة ضمناً لحقوق مالكي الصكوك.



• ما يفيد حوالاة حقوق الشركة المستفيدة في خطابات الضمان ووثائق التأمين الصادرة بمناسبة عقود المقاولات والتوريد وتقديم الخدمات الخاصة بالمشروع محل التصكيك لصالح الشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك ضمناً لحقوق مالكي الصكوك إن وجدت.

• أصول يوالص التأمين المرتبطة بالمشروع محل التصكيك، وما يفيد حوالاتها إلى الشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك ضمناً لحقوق مالكي الصكوك وإرسال صورة إلى شركة التصنيف الائتماني.

Sarwa Sukuk S.A.E.

• صورة طبق الأصل من موافقات مجلس الإدارة والجمعية العمومية للشركة المستفيدة على إصدار الصكوك ومذكرة المعلومات وعقد الإصدار.

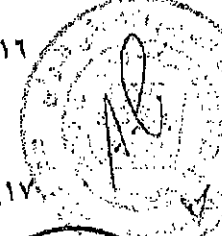


١٤. في حالة إخلال الشركة المستفيدة بأي من الالتزامات والإقرارات والتعهدات الواردة بمذكرة المعلومات و/أو عقد الإصدار وكذلك أي بيانات أو معلومات مقدمة منها مرتبطة بالإصدار أو المشروع يحق لمالكي الصكوك إخطار الشركة المستفيدة في خلال ٣٠ يوماً من تحقق الإخلال، وفي حالة عدم إصلاح الشركة المستفيدة لهذا الإخلال يحق لمالكي الصكوك الرجوع على الشركة المستفيدة لاستيفاء مستحقاتهم من دفعات الصكوك وأي تعويضات أخرى بموجب مذكرة المعلومات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار مالكي الصكوك لها بذلك.



١٥. تضمن وتتعهد الشركة المستفيدة في حالة طلب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الحصول على الحصص العينية الخاصة بها من أن من المشروع محل التصكيك فإن الشركة المستفيدة تتعهد وتلتزم بتعويض مالكي الصكوك عن كافة التدفقات النقدية عن هذه المساحة المخصصة في مقابل الحصص العينية الخاصة بها وإلزامها بالذاتية وتوريدها إلى حساب التحصيلات في خلال مدة حددها الأقصى.

١٦. الالتزام بعدم إبرام عقود بيع الوحدات السكنية لأي مرحلة أخرى مقامة على مساحة الأرض محل عقد المشاركة القديم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تكون لها الأفضلية على الشروط والمعايير الواردة بعقود بيع الوحدات بالمشروع محل الإصدار والواردة بمذكرة المعلومات مع إخطار شركة التصكيك وشركة التصنيف الائتماني في حالة بدء مرحلة جديدة.

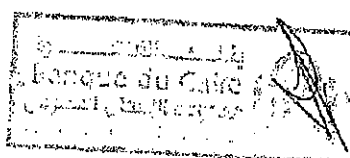
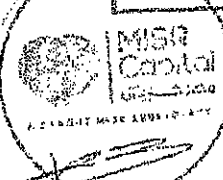


١٧. تلتزم الشركة المستفيدة في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب بتوريد الحساب التحصيلات لدى وكيل السداد أية مبالغ يكون قد قام البنك وكيل الحساب الوسيط بتحويلها إليها وكذلك بتسليم وكيل السداد أية أوراق تجارية مسلمة له من البنك وكيل الحساب الوسيط، ولم يتم تحصيلها حتى تاريخ انتهاء عقد الحساب الوسيط.

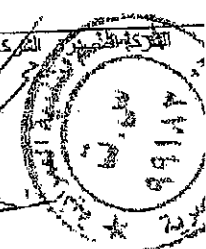


١٨. حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب والتوقيع مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على عقد حساب وسيط مع وكيل حساب وسيط آخر، تلتزم الشركة المستفيدة بإصدار ضمانات مالية غير قابلة للإلغاء مطابقة للتعليمات الصادرة السابق صدورها للبنك التجاري الدولي (وكيل الحساب الوسيط) والمودعة لدى وكيل السداد ضمن المستندات المودعة لدى الشركة المستفيدة لهذا الإصدار.

الشركة المستفيدة: الشركة العامة للتخطيط والبحث الاقتصادي
المستشار القانوني: شركة القانوني
مراقب الحسابات: الشركة العامة للتخطيط والبحث الاقتصادي
مستشاري: شركة القانوني
صفحة ٩ من ٩



٤٦٦٠



ALC



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة السروة للصكوك

٢٣. عدم إجراء أي تعديل على منصب رئيس مجلس الإدارة سواء لصلاحياته التنفيذية و/أو تعريف شخصه المبين في هيكل الإدارة التنفيذية العليا بمذكرة المعلومات لشركة بالمر هيلز للتعمير إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني.

[illegible]

المسند التالي:

المصلحة المستقلة لتنظيم الإصدار



MISR Capital
The Capital
of the Future

Barone di Corno
1871

AIC



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة السوكة للصكوك

ويتم سداد هذه الأتعاب خصمًا من حساب المشروع لدى وكيل السداد إلى حساب مدير المشروع الخاص، أو أي حساب يقرره ويخطر به وكيل السداد كل ثلاثة أشهر بشرط التزامه بكافة الالتزامات الواردة بمذكرة المعلومات، وفي حالة إخلاله بأي من الالتزامات بخلاف الجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك يتم تأجيل صرف الأتعاب الخاصة بعمليات الإدارة أحيان تصحيح حالة الإخلال هذه، أما في حالة إخلاله بأي من الالتزامات المتعلقة بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك وفقًا للتقرير المعتمد الصادر من المهندس الاستشاري المستقل (الذي يفيد بعدم التزام مدير المشروع بالخطة الزمنية المعتمدة من المهندس الاستشاري المستقل وفقًا للتقرير الصادر منه ملحق

د. عن
تحقيقه الألعاب
التي وفقا للجدول
علاقتها
عن

[illegible]

SECRET



على الدين
وشاحي

ALC



المشروع: مدير المشروع:

يلتزم ويتعهد مدير المشروع تعهدًا غير قابل للإلغاء بالآتي:

- (١) استخراج التراخيص والموافقات اللازمة لإقامة المشروع محل التصكيك من الجهات المختصة مع مراعاة الاشتراطات البنائية المحددة في ضوء موافقات الجهات المختصة.
- (٢) اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمتابعة إصدار وتجديد تراخيص المباني بالمشروع محل التصكيك، وأي مستندات أخرى يتعين إصدارها أو تجديدها بشكل دوري؛ وذلك لضمان سلامة إتمام المشروع محل التصكيك وإتمام تحصيل التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك، وأيضا المحافظة على حقوق الشركة المصدرة بصفتها نائبا عن مالكي الصكوك.
- (٣) تحصيل الأقساط في مواعييدها واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في عقود بيع الوحدات العقارية في حالة أخلال العملاء.

(٤) تحويل نسبة ١٠٠% من متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية المودعة في الحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات بعد تمام سداد مستحقات أرض المشروع البالغة ٢,٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. هذا وفي حال قيام الشركة المستفيدة بسداد مبلغ -مقدماء من مستحقات أرض المشروع إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مواردها الخاصة بالنياحة عن مالكي الصكوك (بما يؤدي إلى تخفيض المبالغ المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الواردة في النموذج المالي) وبعد تقديم المستندات الدالة على ذلك (على أن تكون معتمدة/مصدرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) التي تفيد بخصم مبالغ من مستحقات أرض المشروع ففي هذه الحالة يتم رد هذه المبالغ لها من المتحصلات القالية لانتهاج فترة الإتاحة، بما لا يزيد عن ٢٦% من المتحصلات الشهرية بعد انتهاء فترة الإتاحة وسداد كامل مستحقات أرض المشروع، حتى تسلم رد المبالغ التي أسفطت/سددت من مستحقات أرض المشروع بفوجب سداد الشركة المستفيدة لها مقدما بالنياحة عن مالكي الصكوك، وبما لا يؤدي إلى تحميل المشروع أي تكاليف إضافية عما هو وارد في النموذج المالي الشهرية. على أن يتم ذلك بالتزامن مع التجدد المستوي لعملية التصنيف الائتماني، وبعد تأكد شركة التصنيف من أن نتائج المبيعات والتدفقات النقدية ومؤشرات أداء المشروع تتفق مع افتراضات النموذج المالي المعتمد عند الإصدار.

بذل عناية الرجل الحر في تحقيق الافتراضات التي تم إعداد النموذج المالي الخاص بالمشروع محل التصكيك على أساسها، والتي من شأنها زيادة التكاليف الاستثمارية عما هو مقرر في النموذج المالي سواء كانت تلك الزيادة ناتجة عن تغير في القوانين و/أو اللوائح أو لأي سبب آخر. فإن مدير المشروع يتحمل تلك الزيادة من واقع التقرير الدوري الصادر من الاستشاري المستقل.

يحمل أي عجز في تغطية مالكي الصكوك سواء كان ذلك العجز ناجما عن -على سبيل المثال لا الحصر- نقص في المتحصلات و/أو المبيعات و/أو زيادة في التكاليف و/أو تغير في القوانين و/أو اللوائح أو لأي سبب آخر؛ حيث يقوم وكيل السداد بإخطار مدير المشروع بوجود عجز في دفعات مالكي الصكوك ومطالبته بسداد المبلغ المستحق الإصدار، ويلتزم مدير المشروع بتغطية هذا العجز خلال ١٠ أيام عمل (وبما لا يتجاوز موعد الإعلان عن صرف دفعات الصكوك المقرر قانونا بما لا يقل عن ١٥ يوما من تاريخ صرف الدفعات) تلك الفترة من موارده الخاصة و/أو يتم الخصم من الأرباح المستحقة لمدير المشروع (حال كفاية هذه الموارد).



المستشار المالي المستقل / المهندس الاستشاري

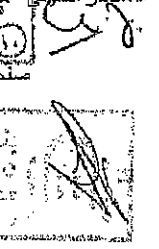
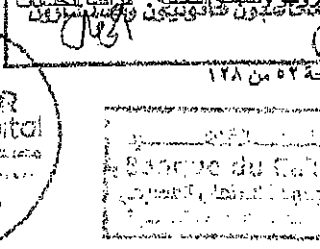
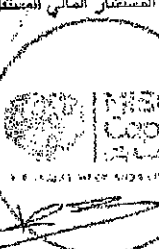
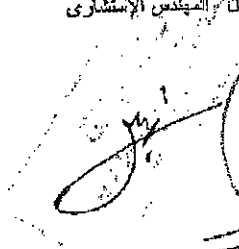
KPMG

المستشار القانوني

المستشار المالي المستقل / المهندس الاستشاري

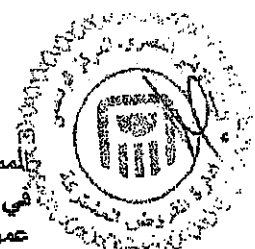
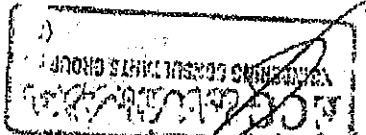
المستشار القانوني

المستشار المالي المستقل / المهندس الاستشاري



على الدين
وشاح

ALC



المستحقات لتغطية هذا العجز (حتى يتم التصحيح أو سداد العجز، وفي حالة تحقيق أية ضمانة) هي التدفقات النقدية مستقبلاً، يجوز تسوية المبالغ التي قام بتغطيتها مدير المشروع سنوياً خلال عمر الإصدار من الفائض المحقق في التدفقات النقدية بعد سداد دفعات مالكي الصكوك بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك والهيئة العامة للرقابة المالية والتصنيف الائتماني، وفي حالة عدم تغطية المبالغ المطلوبة خلال الفترة المنصوص عليها لذلك يحق لمالكي الصكوك الرجوع على مدير المشروع ومطالبته بسداد الرصيد القائم من الصكوك، بالإضافة إلى أية مستحقات أخرى لهم خلال ١٥ يوماً من تاريخ إخطار مالكي الصكوك له بذلك.

تحمل أي زيادة في التكاليف الاستثمارية تحققت أو قد تتحقق نتيجة زيادة في أسعار المواد الخام أو أسعار حديد التسليح ومواد البناء أو أي سبب آخر عن الاقتراضات الواردة بالنموذج المالي والمحملة من الاستثماري الهندسي المستقل، حيث تتم مقارنة تقرير الاستثماري الهندسي المستقل ربع السنوي بالتقرير الصادر في بداية عمر الإصدار على أن يقوم وكيل السداد بناء على تعليمات الشركة المصدرة وتقرير المتابعة الربع سنوي الصادر من المهندس الاستثماري المستقل بخصم نسبة الزيادة في التكاليف الاستثمارية (مقارنة بالتكاليف الواجب صرفها) من كل مستخلص صرف من حساب المشروع يتم تقديمه من مدير المشروع حتى نهاية عمر الإصدار ويلتزم مدير المشروع بتغطية هذه الزيادة خلال تلك الفترة من موارده الخاصة وتقديم المستندات الدالة على سداد تلك الزيادة وأو يتم الخصم من الأتعاب المستحقة لمدير المشروع (حال كفاية هذه المستحقات لتغطية نسبة الزيادة في التكاليف الاستثمارية) مع تقديم المستندات الدالة على السداد أيضاً وفي حالة صدور تقرير لاحق من الاستثماري الهندسي المستقل يفيد حدوث أي انخفاض في نسبة الزيادة في التكلفة الاستثمارية مقارنة بالنسبة الواردة في التقرير الأصلي يلتزم مدير المشروع بتغطية الزيادة في التكلفة الاستثمارية المعدلة طبقاً لآخر تقرير لاحق. وفي حالة تحقيق فائض في التدفقات النقدية المحققة يغطي الزيادة في التكلفة الاستثمارية يتم تسوية المبالغ التي قام بتغطيتها مدير المشروع خلال عمر الإصدار سنوياً بهذا الفائض بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك والهيئة العامة للرقابة المالية والتصنيف الائتماني.

Garwa Sukuk S.A.E.

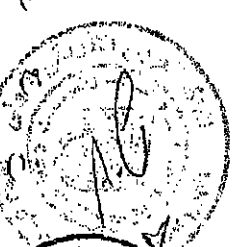
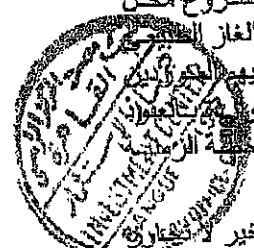


٨ تحمل أي ضرائب أو إتاوات أو رسوم أو تكاليف أخرى تصدر في شأن المشروع محل التصكيك بموجب القانون و/أو من أية جهة حكومية سواء كانت محلية أو أجنبية أو إقليمية أو دولية أو غيرها.

عدم القيام بأي أعمال من شأنها أن تؤدي إلى إخلاله بأي من التزاماته الواردة في مذكرة المعلومات.

٩ الإشراف، الإدارة، التأمين، وموافقة جميع الأعمال التي تتم على أرض المشروع محل التصكيك بما فيها شبكات المرافق المختلفة كالمياه والكهرباء والصرف الصحي والغاز والتليفونات وجميع الأطراف ذات الصلة القائمين بتنفيذ هذه الأعمال، بما فيهم المهندسون والمقاولين ومقدمي الخدمات والتأكد من مطابقتها للمواصفات والتوقيعات الواجب توقيعها الخاصة بها، وكذا الإفصاح عن أي عوائق أو مشكلات في التنفيذ تخالف الخطة الزمنية لمشروع محل التصكيك أو مواصفاته.

١٠ التزام بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك (مع السماح بنسب تأخير لا تتجاوز ١٠% عن النسب المعدة مسبقاً في تقرير المهندس الاستثماري المستقل) وموافقة المهندس الاستثماري المستقل بكافة البيانات والمستندات اللازمة لإعداد واعتماد التقرير الربع سنوي واستمراره خلال ٣ يوماً من نهاية كل ربع سنة والذي يوضح ما تم تنفيذه من أعمال خلال الفترة.



المستشار القانوني:

المستشار المالي:

المستشار الإداري:

المستشار البيئي:

مهندس المشروع:

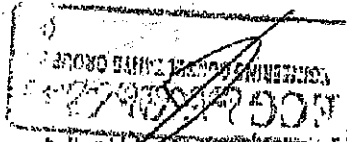
مدير المشروع:

وكيل السداد:

مدير المبيعات:

على الدين
وشاحن

ALC



التقصية، وفي حالة مخالفة أي من اشتراطات المشروع محل التصكيك و/أو المخطط الزمني
أو أيًا من الافتراضات التي تم على أساسها إعداد النموذج المالي بنسبة تزيد عن ١٠% في
سبب الإنجاز أو المخطط الزمني أو الافتراضات التي تم على أساسها إعداد النموذج المالي
(حالة التأخير) يتم اتخاذ الإجراءات التالية:

- يقوم المهندس الاستشاري المستقل بإخطار مدير المشروع فور علمه بوجود تأخير في تنفيذ
المشروع محل التصكيك بنسبة تزيد عن ١٠% مقارنة بالخطة الزمنية للمشروع محل
التصكيك الموضحة بتقرير المهندس الاستشاري المستقل (ملحق رقم ٤) أو مخالفة
الاشتراطات أو الموافقات الصادرة من الجهات المعنية مع إخطار الشركة المصدرة والهيئة
وشركة التصنيف الائتماني بذلك.

في حالة استمرار التأخير في تنفيذ المشروع محل التصكيك حتى نهاية الربع التالي يلتزم
بتقديم تقرير للشركة المصدرة وشركة التصنيف الائتماني معتمد من المهندس الاستشاري
المستقل خلال ٩٠ يومًا من تاريخ انتهاء الربع التالي توضح فيه الإجراءات التي سيتخذها
لتصحيح حالة المخالفة والالتزام بتنفيذ المشروع محل التصكيك وفق الخطة الزمنية
الموضوعة مسبقًا.

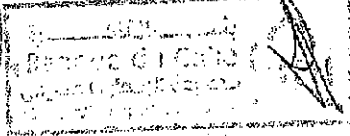
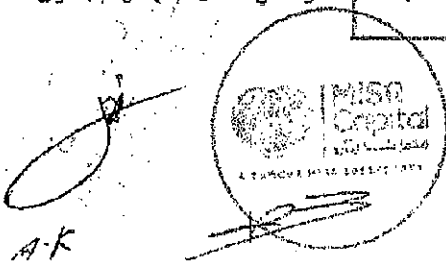
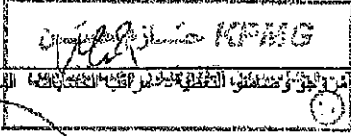
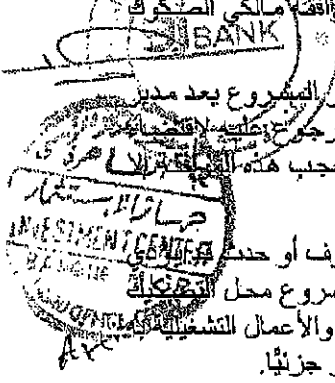
يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح حالة المخالفة بخطة بديلة خلال فترة التصحيح وذلك على
النحو التالي:

- لا يتم صرف أتعاب مدير المشروع المستقل خلال فترة التصحيح إلا بعد الانتهاء من
تصحيح حالة المخالفة.
- يتحمل مدير المشروع كافة التكاليف التي ستنج عن تصحيح حالة التأخير من موارده
الخاصة.
- يلتزم مدير المشروع بتقديم تقرير يتضمن ذلك التقرير نموذجًا ماليًا للمشروع يشتمل على
كافة التفاصيل وموضحة فيه أسباب التأخير في المشروع وأسباب عدم تدارك التأخير في
المشروع و/أو الانحرافات في التدفقات النقدية الناتجة من المبيعات و/أو التكاليف أو أي
مقترحات لتعديلات على المخطط الزمني الجديد أو تعديلات في تصميم المشروع معتمد من
الاستشاري الهندسي المستقل على أن يتم عرضه على جماعة مالكي الصكوك للموافقة عليه
واعتمادها، وكذلك إخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة وما يفيد موافقة مالكي الصكوك
على ذلك.

- وفي حالة عدم موافقة مالكي الصكوك على التقرير المقدم لهم من مدير المشروع بعد مدير
المشروع مخلصًا بالتزام جوهري، ويكون من حق مالكي الصكوك الرجوع بطلبهم إلى جماعة مالكي
مستحققاتهم من أصل وعائد حتى نهاية عملية التصكيك، على ألا تحجب هذه المستحقات لأسباب
معقولة.

بلغ المهندس الاستشاري المستقل والشركة المصدرة فور حدوث أي ظرف أو حدث
يؤدي إلى زيادة التكاليف الاستثمارية عن تلك المقدرة في النموذج المالي للمشروع محل التصكيك
(ملحق رقم ٣) أو إلى أي تأثير سلبي على جودة المشروع محل التصكيك والأعمال التشغيلية
أو إلى زيادة المدة المحددة لإتمام الأعمال بالمشروع محل التصكيك كليًا أو جزئيًا.

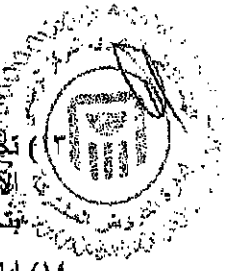
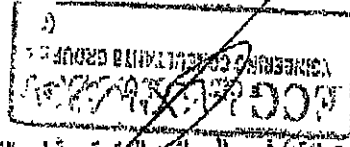
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للتصكيك ش.م.م



A-K

على الدين
وشاحي

ALC



(١) تجل الزيادة (إن وجدت) في العوائد المتوقعة لمالكي المسكوك الناتجة عن إيجارها
الافتراضات المعدة في النموذج المالي على أن يقوم بمداها خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطاره
بتحقق الزيادة من موارده الخاصة.

(١٤) إبلاغ الشركة المصدرة أو وكيل السداد أو المهندس الاستشاري المستقل بأي حدث قد يؤدي إلى
تأثير جوهري ضار وحدوث حالة إخلال، أو حدوث حالة إخلال بالفعل وفقاً لتقديره.

(١٥) أن يكون تنفيذ المشروع محل التصكيك متماشياً مع المواصفات القياسية المصرية والكود
المصري للبناء واشتراطات الدفاع المدني.

(١٦) العمل على تطبيق القوانين المرتبطة بالبناء والتشييد واتخاذ كافة الإجراءات القانونية
والاحترازية لضمان سلامة العاملين بالمشروع محل التصكيك وتحمل المسؤولية عن الأضرار
التي تصيب العاملين والغير.

(١٧) تحمل المسؤولية المادية والقانونية والجنائية عن خطئه أو خطأ أي من تابعيه فيما يخص تنفيذ
المشروع طوال عمر الإصدار.

(١٨) توريد كافة المبالغ المحصلة من العملاء (سواء كتعويضات و/أو غرامات تأخير و/أو أية مبالغ
أخرى بخلاف الأقساط المتفق عليها في عقود بيع الوحدات العقارية) فور تحصيلها من العملاء
إلى حساب التحصيل لدى وكيل السداد.

تحمل المسؤولية القانونية عما يبرمه من عقود خاصة بالمشروع.

تعبير المرافق المؤقتة اللازمة لأعمال الإنشاءات خلال مدة تنفيذ المشروع محل التصكيك.

عداد التقارير والبيانات الموضحة للتدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك وتقديمها إلى
الشركة المصدرة ووكيل السداد وشركة التصنيف الائتماني وذلك طوال عمر الإصدار وفقاً
للنموذج التالي:

➤ التقارير / المستندات المطلوب تقديمها شهرياً:

- بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر يتضمن كافة المبالغ المحصلة من
التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك من العملاء (المدينون) عن الفترة من تاريخ الإصدار وكذلك
تحصيلات العملاء (المدينون) عن الفترة من تاريخ الإصدار وكذلك
العمولات والمصاريف البنكية وأتعاب بنك الحساب الوسيط المحسوبة من الحسابات
الرئيسية.

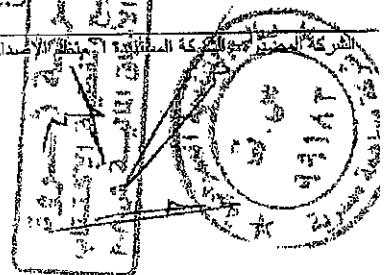
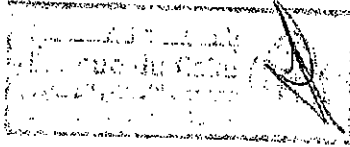
- نسخة إلكترونية صادرة من وكيل الحساب الوسيط في يوم العمل الخامس من كل شهر
بالمبالغ المحولة من الحسابات الرئيسية والمجربة الحساب الوسيط طرف وكيل الحساب
الوسيط إلى حساب التحصيلات.

- بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر يوضح عند قيمة عقود البيع الموقع عليها
خلال الفترة المعنية.

- بيان شهري في يوم العمل الخامس من كل شهر موقع من له حق التوقيع ومصدق
بمستند إلكتروني ويوضح رصيد الأوراق التجارية الأجلة المودعة لدى وكيل الحساب
وبيانات الوحدة واسم المشتري.

الشركة المصدرة المستندة إلى المستند الإصدار المستند الإصدار المستند الإصدار المستند الإصدار المستند الإصدار

المهندس الاستشاري المستند الإصدار المستند الإصدار المستند الإصدار المستند الإصدار



ALC

بيان شهري (خلال أول ٥ أيام عمل من كل شهر) يوضح المبالغ المحصلة في الحسابات المجنية والفرعية بالتفصيل المناسب قرين كل مبلغ، وكذا المبالغ المحولة لهيئة المجتمعات العمرانية موقع ممن له حق التوقيع لدى مدير المشروع ومصحوب بنسخة الكترونية.

تكتشف حسابات شهرية (خلال أول ٥ أيام من كل شهر) لكافة الحسابات المجانية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط.

التقارير المطلوب تقديمها ربع سنوي:

تقرير ربع سنوي معتمد من مراقب الحسابات يقدم خلال ٣٠ يوماً من نهاية الفترة
يوضح موقف تحصيلات العملاء (المدينون) متضمناً كافة المبالغ المحصلة من
مقدمات حجز وأقساط وكذلك حالات التأخير (إن وجدت) عن السداد من قبل العملاء
المعنيين والإجراءات التي قام بها للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر هؤلاء العملاء
عن سدادها على أن يتم توريدها فوراً إلى الحساب الوسيط عند تحصيلها.

تقرير ربع سنوي يقدم خلال ٣٠ يوماً من نهاية الفترة معتمد من المهندس الاستشاري المستقل يعكس حجم الأعمال المنفذة خلال الفترة المعنية ونسب الإتمام، ويوضح ما تم صرفه بالفعل خلال الربع السابق، وكذلك التكاليف الاستثمارية الإجمالية المتوقع صرفها على المشروع محل التصديق حتى انتهاء كافة الأعمال الإنشائية والرفاق وحجم الأعمال المتبقية وحالات الزيادة في التكاليف الاستثمارية عما هو وارد في التقرير الصادر من المهندس الاستشاري المستقل (ملحق رقم "٤").

تقرير ربع سنوي يقدم خلال ٣٠ يوماً من نهاية الفترة يوضح التدفقات النقدية المتوقعة خلال الربع القادم من واقع عقود بيع الوحدات وكذا بيان عدد الحجوزات الجديدة والوحدات التي تم تسليمها، والوحدات المملوكة والوحدات التي تمت إعادتها للمستحقين مع العملاء والتدفقات النقدية المتوقعة لها.

٣٠ يوماً من نهاية الفترة معتمد من مراقب الحسابات مدير
المشروع يوضح عدد وقيمة عقود البيع الموقعة خلال الفترة المعنية.

تقرير ربع سنوي معتمد من مراقب الحسابات العام ٢٠١٠، واما من نهاية كل ربع سنوية ميلادية يوضح رصيد الأوراق التجارية والحسابات بعد استبعاد العقول التي تم الغاؤها في نهاية المدة، على أن يكون مصححاً به ربع العقد وبيانات التوضيح والبيانات المشتري وتكون مصحوباً بنسخة الكراسة

٣٠ يوماً من نهاية كل ربع سنة ميلادية بوضع موقف الشبكات غير المحصلة والإجراءات المتخذة مع كل حالة على أن يكون موضحاً به رقم العقد وبيانات الوحدة واسم المشتري ويكون مصحوباً بنسخة

المستشار القانوني مؤرجع وضامح التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستشار الممثل الاستشاري

صفحة ٥٦ من ١٢٨

MISER
Capital
City

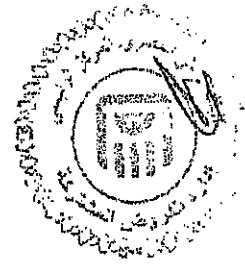
100-443886-100

على الدين
وشاحي

ALC



تقديم تقرير المتابعة ربع سنوي الصادر من الممثل الاستشاري المستقل في ٢٠١٤
يومًا من نهاية كل ربع سنة ميلادية.



تقديم تقارير فحص ربع سنوية صادرة من مراقب حسابات ومستشار قانوني كل فيما يخصه وتسليمها لوكيل السداد والشركة المصدرة وشركة التصنيف الائتماني خلال (١٥) يومًا من بداية كل ربع سنة؛ للتأكد من التزام مدير المشروع بمعايير عقود بيع الوحدات العقارية المذكورة في مذكرة المعلومات للتأكد من خلوها من أي بند يؤثر على حقوق مالكي الصكوك. (وفي حالة وجود أي مخالفات في عقود بيع الوحدات العقارية والتشطيبات عن تلك المعايير يلتزم مدير المشروع بإبداء قيمة الخفض في قيمة هذه العقود في حساب التحصيلات لدى وكيل السداد. وفي حالة عدم تسليم هذه التقارير لوكيل السداد والشركة المصدرة في حينه، تقوم الشركة المصدرة باستصدارها على نفقة مدير المشروع).



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك من م.م

تقديم تقرير المتابعة الربع سنوي خلال ٣٠ يوم من نهاية كل ربع سنوي بشأن المبيعات الفعلية المحققة ومدى توافقها مع صافي المبيعات من واقع النموذج المالي.

التقارير المطلوب تقديمها نصف سنوي:

تقرير المتابعة النصف سنوي الصادر عن الاستشاري الهندسي المشترك (المعين من قبل الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) والمعتمد من مكتب محاسبة والخاص بضمان عدم تعثر تنفيذ المشروع والالتزام بشروط عقد الحساب الوسيط.

التقارير المطلوب تقديمها سنويًا:

تقديم نموذج مالي محدث خلال ٤٥ يومًا من انقضاء كل سنة من تاريخ الإصدار، يشمل كافة الافتراضات المالية للفترة المتبقية من عمر الإصدار، وبما لا يؤثر سلبًا على حقوق مالكي الصكوك أو على التصنيف الائتماني، وتحمل غير أمثلة التأخير المنصوص عليها في عقود بيع الوحدات العقارية التي تنتج عن تأخير مدير المشروع في تسليم الوحدة المباعة.



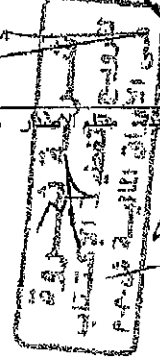
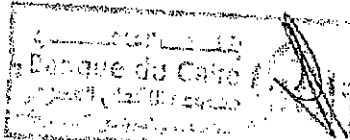
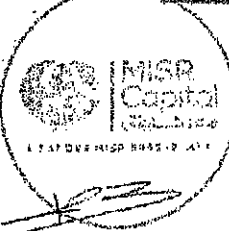
يذل عناية الرجل الحريص في المحافظة على موجودات المشروع محل التصكيك.

الالتزام بتنفيذ وإدارة المشروع وفق التصميمات والرسومات والمواصفات الهندسية على أن تكون متماشية مع الخطة الزمنية الائتمانية للمشروع محل التصكيك والمواصفات المعدة مسبقًا، والتعهد بعدم إدخال أية تعديلات على التصميمات والرسومات الهندسية للمشروع محل التصكيك من شأنها التأثير سلبًا على حقوق مالكي الصكوك ومتابعة والتأكد من تحويل التدفقات الحسابات للمشروع من الحسابات الموجبة إلى الحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد فور التحويل.



إتمام إعداد الخطط التسويقية والبيعية للمشروع محل التصكيك وتبذل عناية الرجل الحريص في تحقيق الإيرادات المرجوة.

مفوض وكاملو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المؤتمن الاستشاري



على الدين
وشاحي

ALC

تنفيذ أحكام وشروط العقد المبرم بين الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمبرم بتاريخ ٢٠١٧/١/١١ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٠ وعدم إجراء أي تعديلات عليه إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك.

(٢٦) عدم المطالبة بأي أتعاب مستحقة أو قد تستحق له وفقاً لما هو وارد أعلاه في حقوق مدير المشروع وذلك في حالة طلب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الحصول على الحصة العينية الخاصة بها من أرض المشروع محل التصكيك وعدم قيام الشركة المستفيدة بالتسوية وفقاً لما هو وارد بالفقرة (١٦) من التزامات الشركة المستفيدة وتقديم المستندات الدالة على ذلك.

بأن تكون إدارة المشروع محل التصكيك وتحرير العقود مع العملاء طوال عمر الإصدار باسم مدير المشروع وإصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك على نحو يضمن حقوق مالكي الصكوك، ولا يؤثر سلباً أو قد يؤدي إلى تأثير سلبي على حقوق مالكي الصكوك.

(٢٨) تنفيذ أحكام وشروط عقد الحساب الوسيط المبرم بين البنك التجاري الدولي (وكيل الحساب الوسيط) وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والشركة المستفيدة والملحق المورخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ لإدارة وتحصيل التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك عدم إجراء أي تعديلات عليه إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك والهيئة وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

إدارة الأصول العقارية للمشروع محل التصكيك لحين إنشاء اتحاد الشاغلين أو ما يقوم مقامه وفقاً لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية له.

تطبيق الأحكام والشروط الواردة بعقد بيع الوحدات العقارية وذلك في حالة عدول أحد المدينين عن الشراء؛ حيث يتم سداد المبالغ المسددة من المدين بالطريقة ذاتها التي سدد بها، خصوصاً منها النسبة المتصوص عليها في عقد الوحدة المبيعة كتعويض.

(٣١) إعادة بيع الوحدات العقارية التي تم إلغاء التعاقدات الخاصة بها خلال ٢٠ شهراً من تاريخ الإلغاء، بسعر لا يقل عن السعر المتصوص عليه في العقد الأصلي للوحدة العقارية الملغاة، سلباً على حقوق مالكي الصكوك والتكاليف المتعلقة بالمشروع.

إبرام عقود المشروع محل التصكيك اللازمة لتنفيذ الأعمال المتبقية بعد تاريخ الإصدار مع المهندسين الاستشاريين والمقاولين والموردين أو المتعاقدين الآخرين لتنفيذ أعمال المشروع محل التصكيك باسم الشركة المستفيدة وأو مدير المشروع وإصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك.

(٣٣) إبرام وتجديد بوالص التأمين على المشروع محل التصكيك لحين استكماله Construction All Risk Insurance Policy بالإضافة إلى Property Insurance Policy بعد استكمال المشروع على أن يكون المستفيد في هذه البوالص الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك، وبحيث لا تقل القيمة التأمينية عن الرصيد القائم من المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار كامل قيمة الوحدات المؤمن عليها أيهما أقل.

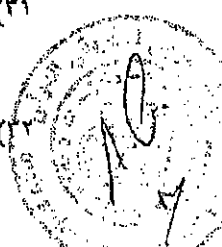
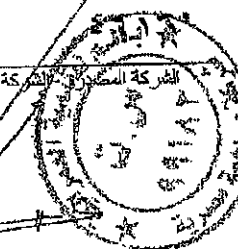
حوالة الحق في بوالص التأمين وخطابات الضمان المقدمة من المقاولين والموردين والخدمات والمتعاقدين الآخرين لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك (إن وجدت) لتكون لصالح الشركة المصدرة بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك المبرمة قبل تاريخ الإصدار.

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة من المشروع محل التصكيك
المستشار القانوني: المستشار القانوني
مركز ومضامو التنمية: مركز ومضامو التنمية
المستشار المالي: المستشار المالي
المهندس الاستشاري: المهندس الاستشاري

صفحة ٥٨ من ٨

MISA Capital

Shawarba Jit Office

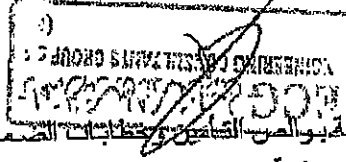


Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة للصكوك م.م.



على الدين
وشاحي

ALC



وأكدت إتمام وحوالة كافة بوالص التأمين وخطابات الضمان في تاريخ لاحق على تاريخ
الإصدار لصالح الشركة المصدرة.

٣٥) سداد تكاليف إبرام وتجديد وثائق التأمين بمناصفة الإصدار والمشروع، وفي حال عدم السداد
بعد استكمال المشروع، وتقوم الشركة المصدرة بتجديد تلك البوالص على أن يتم خصمها من
أرباح مدير المشروع.

٣٦) توافق الشروط والمعايير التالية بباتها في عقود بيع الوحدات العقارية والتشطيبات التي يتم
إبرامها مع العملاء بعد تاريخ الإصدار:

أ. أن تكون مدة السداد لا تتجاوز ١٠ (عشر سنوات).

ب. ألا يقل مبلغ الدفعة المقدمة/دفعة الحجز عن نسبة ٢.٥% من قيمة العقد.

ج. ألا تقل قيمة كل قسط من الأقساط الربع سنوية للعقد عن نسبة ٢.٥% من قيمة العقد.

د. ألا تقل قيمة دفعة التعاقد عن نسبة ٢.٥% من قيمة العقد.

هـ. يلتزم بعدم حذف/تعديل أي بند من بنود نماذج عقود بيع الوحدات الواردة بالملحق رقم
(٦) من مذكرة المعلومات، أو إضافة أي بنود أخرى لها بشكل يؤثر تأثيراً جوهرياً ضاراً
على حقوق مالكي الصكوك.

مع الأخذ في الاعتبار أنه لا توجد دفعة استلام، وأن كافة المبالغ المستحقة يتم سدادها من
خلال دفعة الحجز و/ أو دفعة التعاقد و/ أو الأقساط.

ولمدير المشروع الحق في تغيير النسب الخاصة بدفعات الحجز والدفعات المقدمة ونسب
الأقساط عما هو مذكور في المعايير أعلاه، بما لا يجاوز مدة العقد المحددة عالياً، وذلك في
حدود نسبة ١٠% من إجمالي مبيعات الوحدات العقارية والتشطيبات السنوية.

٣٧) توافق الشروط والمعايير التالية في عقود بيع المسطحات الإدارية والتجارية التي يتم إبرامها
مع العملاء (المدينون) بعد تاريخ الإصدار:

أ. أن تكون مدة السداد لا تتجاوز ٦ (ست سنوات).

ب. ألا يقل مبلغ الدفعة المقدمة/دفعة الحجز عن نسبة ٥% من قيمة العقد.

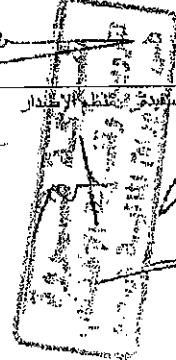
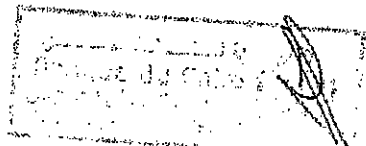
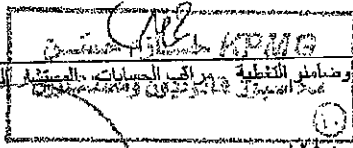
ج. ألا تقل قيمة كل قسط من الأقساط الربع سنوية للعقد عن نسبة ٤.٠٩% من قيمة العقد.

د. ألا تقل قيمة دفعة التعاقد عن نسبة ٥% من قيمة العقد.

يلتزم بإعداد نماذج عقود بيع الوحدات الإدارية والتجارية واعتمادها من المستشار
القانوني للإصدار وتلك قبل القيام بعمليات بيع تلك الوحدات كما يلتزم بعدم
حذف/إضافة أي بند إلى تلك النماذج بعد اعتمادها بشكل يؤثر تأثيراً جوهرياً ضاراً
على حقوق مالكي الصكوك.

مع الأخذ في الاعتبار أنه لا توجد دفعة استلام، وأن كافة المبالغ المستحقة يتم سدادها من
خلال دفعة الحجز و/ أو دفعة التعاقد و/ أو الأقساط والالتزام بإبرام عقود البيع بما لا
شكل من الأشكال على حقوق مالكي الصكوك.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للتصكيك، ش.م.م.



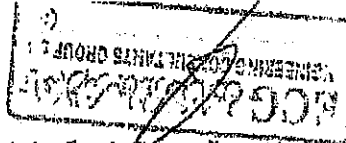
٤٦٦٦

المهندس الاستشاري

أ.ك

على الدين
وشاحي

ALC



ولمدير المشروع الحق في تغيير النسب الخاصة بدفعات الحجز والدفعات المقدمة ونسب الأقساط عما هو مذكور في المعايير أعلاه بما لا يجاوز مدة العقد المحددة عالياً وذلك في حدود نسبة ١٠% من إجمالي مبيعات المصطحات الإدارية والتجارية.

(٣٨) في حالة تنازل أحد العملاء إلى عميل جديد بإبرام عقد ثلاثي يكون الغرض منه استبدال العميل فقط دون تغيير/ تعديل أي من الأحكام والشروط الواردة بعقد البيع الأصلي.

(٣٩) تسليم وكيل السداد شهرياً (خلال أول ٥ أيام عمل من كل شهر) ملفات بمستندات العملاء الذين يتم التعاقد معهم بعد تاريخ الإصدار، على أن يتضمن الآتي (أصل عقد بيع الوحدة العقارية - صورة من إثبات شخصية العميل - صورة من الأوراق التجارية - صورة من إثبات شخصية الضامن (إن وجد). في خلال ١٥ يوماً من تاريخ نهاية آخر كل شهر.

(٤٠) بالقيام بموجب عقد مدير المشروع بالتصرفات القانونية المرتبطة بالمشروع محل التصكوك باسمه ولصالح الشركة المصدرة بحيث لا يحق لمدير المشروع التصرف فيها في غير الغايات المنصوص عليها بموجب عقد الإصدار وعقد مدير المشروع ومذكرة المعلومات أو إتفاق أي مبلغ منها على غير المشروع، كما يلتزم ببذل عناية الرجل الحريص في أداء مهام الإدارة والتحصيل.

(٤١) بتنفيذ كافة القرارات الصادرة من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة في نهاية أجل الصكوك أو قبل ذلك التاريخ بوقت كافٍ، وفقاً لتقدير الشركة المصدرة لتصفية موجودات الصكوك سداد لحقوق مالكي الصكوك.

(٤٢) التأكد من استمرار سريان للضمانات المرتبطة بالوحدات العقارية محل المشروع لصالح الشركة المصدرة طوال مدة الإصدار.

(٤٣) بعدم حدوث تغيير جوهري بنشاطه، أو تصفية أو توقف جزء أو قطاع من الأنشطة مما يؤثر سلباً على قدرته على الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

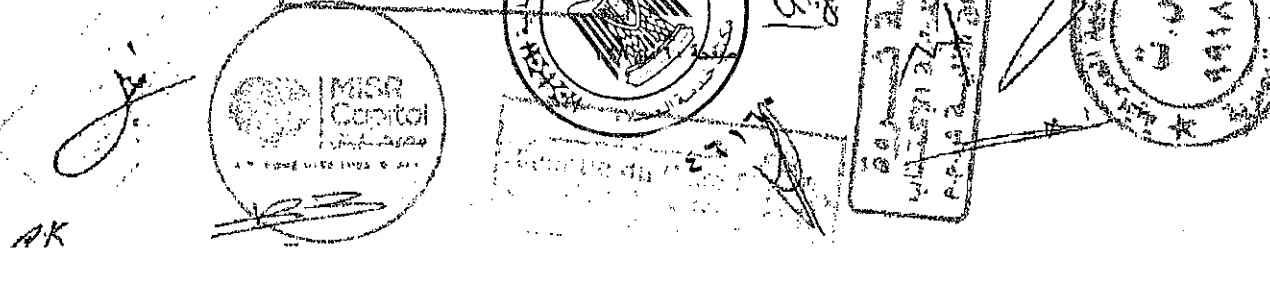
(٤٤) عدم إجراء أي تعديل على منصب رئيس مجلس الإدارة؛ سواء لصلاحياته التنفيذية و/أو تعريف شخصه المبين في هيكل الإدارة التنفيذية العليا بمذكرة المعلومات لشركة التأمين للتعمير إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني.

(٤٥) ألا تقل نسبة ملكية شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية عن ٢٥% من رأس مال الشركة المستفيدة (شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م) طوال عمر الإصدار إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

(٤٦) عدم ممارسة أي نشاط بخلاف المنصوص عليه بالنظام الأساسي للشركة، فيما عدا أي أنشطة قد يتم تعديلها و/أو إضافتها على النظام الأساسي للشركة إلا بعد الحصول على موافقة جماعة مالكي الصكوك وإخطار الهيئة والمصدر وشركة التصنيف الائتماني.

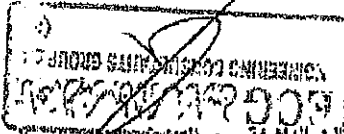
(٤٧) بمتابعة قيام شركات التأمين بتوريد قيمة للتعويضات المستحقة إلى حساب المشروع وتحصيل كافة تعويضات التأمين على المشروع، وتلتزم بتوريد تلك التعويضات إلى حساب المشروع فور تحصيلها في حالة قيام مدير المشروع بالتحصيل من شركات التأمين.

المستشار القانوني المستشار المالي المشغل المهندس الاستشاري



على الدين
وشاحي

ALC



(٤٨) لتحويل كافة المبالغ الناتجة من المبيعات على الوحدات العقارية محل عقود بيع الوحدات العقارية - إن وجدت - ويلتزم بتوريد هذه المبالغ إلى الحساب الوسيط فور تحصيلها وباتخاذ كافة الإجراءات اللازمة حال عدم سداد العملاء (المدينون) للأقساط المستحقة عليهم بفرض الحفاظ على حقوق مالكي الصكوك.

(٤٩) بإبلاغ وكيل السداد شهرياً بحالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل العملاء (المدينون)، والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود بيع الوحدات العقارية للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر العملاء (المدينون) عن سدادها وتوريدها فوراً إلى الحساب الوسيط فور تحصيلها طبقاً لشروط عقد الحساب الوسيط.

قوة
شركة
التصديق
Sukuk S.A.E.

(٥٠) بإمسالك دفاتر مستقلة للمشروع محل التصكيك عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة أو أي أنشطة أو مشروعات أخرى قد يكون مدير المشروع قد أبرم عقود إدارة وتحصيل بشتاتها، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الإدارة والتحصيل، كما يلتزم مدير المشروع ببذل عناية الرجل الحريص في أداء كافة التزاماته بموجب عقد مدير المشروع وما ورد بمذكرة المعلومات.

(٥١) بتوريد حصيلة المبالغ في حالة الوفاء المعجل الكلي للمديونية المستحقة على العملاء (المدينون) وفقاً لشروط عقود بيع الوحدات العقارية، وذلك فور تحصيلها إلى الحساب الوسيط، وتقديم ما يفيد ذلك إلى وكيل السداد بحيث لا نقل المبالغ التي تم توريدها مقابل أي عقد عن القيمة الحالية لأقساط هذا العقد باستخدام معدل خصم مساوٍ للمعدل المستحق لمالكي الصكوك على المبالغ المستخدمة في تاريخ التوزيع.

(٥٢) في حالة الوفاء المعجل الجزئي يلتزم بتوريد حصيلة المبالغ إلى الحساب الوسيط مع إخطار وكيل السداد بذلك ويتبني ألا يؤدي جدول السداد الناتج عن التعجيل الجزئي للوفاء إلى زيادة في مدة العقد أو أي تأثير سلبي على حقوق مالكي الصكوك.

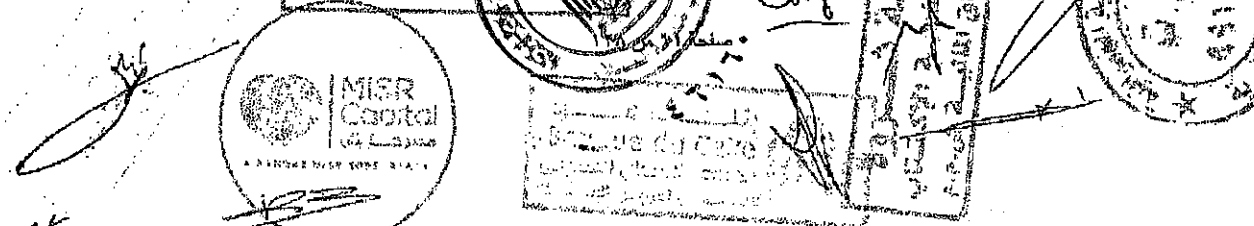
(٥٣) عدم إصدار أي موافقات أو مخاطبات تمكن العملاء المتعثرين في سداد أقساطهم المستحقة عليهم من توصيل أي من المرافق الرئيسية للوحدة العقارية محل عقود بيع الوحدات العقارية.

(٥٤) بالتفويض على الوحدات العقارية محل عقود البيع وفقاً للشروط الواردة بها نيابة عن الشركة المصدرة ومطالبة العملاء المتأخرين عن الوفاء بالتزاماتهم برز الوحدة محل العقد فوراً وإعادة بيعها.

(٥٥) في حالة غلق الحساب الوسيط - لأي سبب من الأسباب - وعدم توقيع الشركة المستفيدة على عقد حساب وسيط مع هيئة المجتمعات الجديدة مع وكيل حساب وسيط آخر، يلتزم بتحويل مشروع بإيداع كافة الأوراق التجارية التي كانت مودعة لدى وكيل الحساب الوسيط إلى هيئة المجتمعات الجديدة بحدود ١٠ (عشرة) أيام من تاريخ غلق الحساب الوسيط لدى وكيل السداد وكذلك بتحويل كافة التدفقات النقدية (خلاف ودیمة الصكوك) إلى هيئة المجتمعات الجديدة بحدود ١٠ (عشرة) أيام من تاريخ غلق الحساب الوسيط إلى هيئة المجتمعات الجديدة بحدود ١٠ (عشرة) أيام من تاريخ غلق الحساب الوسيط.

(٥٦) في حالة إخلال مدير المشروع بأي من الالتزامات والإقرارات والتعهدات الواردة بمذكرة المعلومات و/أو عقد الإصدار، وكذلك أي بيان أو معلومات مقدمة منه مرتبطة بالإصدار أو المشروع يحق لمالكي الصكوك إخطار مدير المشروع بحال إخلاله من تحقيق الإخلال، وفي

المستشار القانوني المستشار المالي المستقل المهندسين الاستشاري



ALC

E-Service du Client

على الدين
وشاحي

ALC

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

مراجعة عقود المشروع التي يقصدها توفير المقاولات وعقود الموردين أو أي طرف آخر
متعاقد مع الشركة المستفيدة و/ أو مدير المشروع لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل
التصديق، وإبداء الرأي الفني بخصوصها.

إبداء الرأي بخصوص مدى استيفاء وصحة ونفاذ وكفاية الموافقات والتصاريح
والتراخيص الجوهرية اللازمة للمشروع محل التصديق.

ب. الالتزامات بعد تاريخ خلق باب الاكتتاب:

١- يلتزم بالقيام بزيارة موقع المشروع محل التصديق دورياً كل ثلاثة أشهر طوال عمر
الإصدار.

يلتزم بتقديم تقرير إلزامي بصورة دورية ربع سنوية للشركة المصدرة ولشركة التصنيف
لاتتمائي بما يفيد تنفيذ مراحل المشروع محل التصديق والصرف على التكاليف الاستثمارية
يغطي الآتي:

○ التقرير المعد ربع سنوي من قبل مدير المشروع محل التصديق، الذي يتضمن أعمال
الإنشاءات والتشطيبات والتكاليف الاستثمارية المتوقعة صرفها على المشروع محل
التصديق على أن يتضمن بياناً بالوحدات مكتملة الإنشاء وقيمتها.

○ تقدم سير المشروع محل التصديق وفقاً للجدول الزمني المتوقع، والإبلاغ عن أي انحراف
جوهري عن الجدول الزمني أو أي زيادة في التكلفة الاستثمارية للمشروع محل التصديق
Cost Over-run للشركة المصدرة ووكيل السداد وشركة التصنيف الائتماني والهيئة،
وذلك في نهاية كل ربع سنة خلال فترة تنفيذ المشروع محل التصديق.

○ قيمة الأعمال المنفذة في حدود ما تم صرفه من حساب المشروع محل التصديق، وأن
الأعمال المتبقية في حدود المقتضى لاستكمال المشروع محل التصديق.

○ اعتماد صرف التكلفة الاستثمارية من حساب المشروع محل التصديق والمستندات المؤيدة
له، وذلك في ضوء التكلفة الاستثمارية الواردة بالنموذج المالي للمشروع.

○ اعتماد / إصدار شهادة القبول النهائي التي تحدد تاريخ اكتمال المشروع محل التصديق
وفقاً للموافقات والتراخيص والصادرة للمشروع محل التصديق و/أو إعلان
الانتهاء من تنفيذ المشروع محل التصديق.

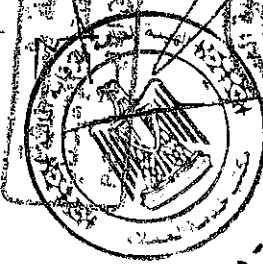
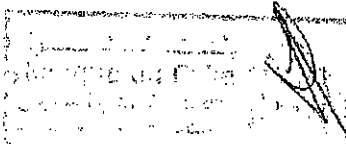
○ متابعة مدير المشروع ومراجعة أي طلب لاستخدام مبالغ التعويضات المستردة من شركة
التأمين لإعادة الأصول المتضررة لحالتها حتى تاريخ اكتمال المشروع محل التصديق
لإبداء رأيه الفني بها.

○ مراجعة تقرير المتابعة نصف السنوي الصادر عن الاستشاري الهندسي المشترك (المعين
من قبل الشركة المستفيدة وهيئة المجتمعات العمرانية) والمعتمد من مكتب محاسبة
والخاص بضمان عدم تعثر تنفيذ المشروع محل التصديق.

○ متابعة الإنشاءات والأعمال التي يقوم بها مدير المشروع وبيان ما إذا كان هناك أي تغيير
جوهري في تنفيذ هذه الأعمال والإنشاءات عن التصميمات والرسومات الهندسية المعتمدة
من هيئة المجتمعات العمرانية والجهات المختصة الأخرى.

الشركة المصدرة في الشركة المستفيدة من الإصدار المستشار القانوني مسؤول ومطابق للتعليمات مراقب الحسابات المستشار المالي المستشار الهندسي الإقتصادي

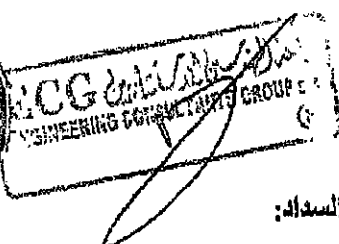
صفحة ٦٢ من ١٢٨



٤٦١٦٠

على الدين
وشاحي
وسركاه

ALC



كافة: التزامات وكيل السداد:

يلتزم وكيل السداد بالقيام بالمهام المنوطة به بموجب العقد المؤرخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ والمتضمنة في الآتي:

(١) توزيع عوائد الصكوك وأداء القيمة الاستردادية للصكوك بالتواريخ المحددة لذلك، بموجب مذكرة المعلومات وفق التعليمات الصادرة من الشركة المصدرة وإخطار جماعة مالكي الصكوك والهيئة وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث أي مخالفة في ذلك.

(٢) إمسك حسابات مستقلة لحسابات الإصدار، ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات الإصدار أو بين بعضها البعض. ويقصد بالحسابات المستقلة التزام وكيل السداد بالفصل التام بين حسابات الإصدار والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له، وكذا الفصل بين حسابات الإصدار وأية حسابات للشركة المصدرة بخصوص إصدارات أخرى لها، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات، مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته.

حفظ الحسابات البنكية للإصدار وإمسكها وإدارتها باسم الشركة المصدرة ولصالحها بصفتها نائباً عن مالكي الصكوك وفقاً للعقد المبرم معه والمشار إليه في مذكرة المعلومات، مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في أدائه لأعماله المرتبطة بحسابات الإصدار الموضحة أعلاه ببند التعريفات والتفسيرات.

(٤) عدم تنفيذ أي عملية في حسابات الإصدار تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من الشركة المصدرة.

(٥) سداد الدفعات المستحقة لمالكي الصكوك شهرياً طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

(أ) عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءاً من تاريخ الإصدار، كما يتم سداده شهرياً على النحو التالي:

(ب) الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك: يسدد اعتباراً من الشهر التالي لنهاية فترة الإلتاحة في أبريل ٢٠٢٦؛ حيث تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، ويتم سداده من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للفقرة ٧ من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثالثاً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

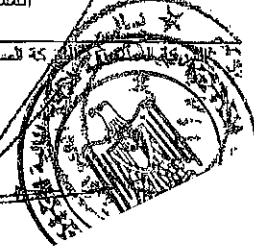
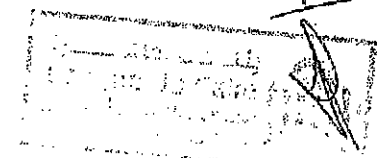
خطار مدير المشروع والشركة المصدرة وشركة التصنيف الائتماني بوجود عجز في التغطية المالية فور تحقق ذلك العجز عما هو وارد بالنموذج المالي وعدم تغطيته من قبل مدير المشروع خلال الفترة المقررة لذلك.

في بداية كل شهر يقوم بحجز المبالغ المتوقعة لسداد دفعات مالكي الصكوك، وكذا تكاليف التشغيل المشروع المتوقعة خلال ذات الشهر (فيما عدا أتعاب مدير المشروع) من حساب التحصيلات.

(٨) إخطار مدير المشروع في بداية كل شهر بأي عجز في حساب التحصيلات لسداد الدفعات المستحقة لمالكي الصكوك وتكاليف المشروع (فيما عدا أتعاب مدير المشروع).

المهندس المستشار القانوني: فوزي وخلفاءه للتطوير العقاري - محوّل إلى الحسابات المستقلة المالية المستقلة - المهندس الاستشاري

صفحة ١٢٨



ALC

~~CONFIDENTIAL~~

- Sarwa Sukuk S.A.E.



د.د. فائز الأموال المودعة لديه ومجالات استثماره وفقاً لمذكرة المعلومات.

و. كل ما يؤثر على جودة الضمانات المتصلة بالحقوق المرتبطة بالمشروع محل التصديق تأثيلاً جوهرياً.

ز. أي تغيير بشأن الاتفاق مع مدير المشروع بشأن الحصول على الحقوق والمستحقات التي تترتب على المشروع.

إطار ممثل جماعة مالكي الصكوك والهيئة وشركة التصنيف الائتماني والشركة المصنرة فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات مالكي الصكوك في الأجل المحددة لذلك.

المستثمر فائض المبالغ المودعة لديه في حسابات الإصدار من خلال شركة ثروة لإدارة الاستثمارات ش.م.م "مدير الاستثمار" الحاصل على ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية برقم (٦٩٢) بتاريخ ٢٩/٠٤/٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية، وفقاً لحق مدير الاستثمار المبرم بتاريخ ٢٠/٠٣/٢٠٢٢.

مستشار القانوني مؤرخو نظامو التغطية مرافق الحسابات المستشار المالي المستشار الإداري

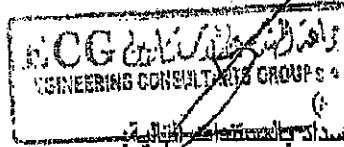
حسابات المستثمر العربي المبتدئ

 MISR Capital
مصر كابيتال

A MANDATE-ONLY REPRESENTATIVE

Handwritten note on a piece of paper, possibly a receipt or a label, with some text that is partially obscured by a horizontal line. The text is written in a cursive script.

九、



يحتفظ وكيل السداد بالمستندات التالية:

أ. نسخة أصلية من عقد الإصدار.

ب. نسخة أصلية من عقد مدير المشروع.

ج. نسخة أصلية من تقرير الاستشاري الهندسي المستقل.

د. نسخة أصلية من عقد مدير الاستثمار.

هـ. صورة طبق الأصل من عقد المشاركة المبرم بين الشركة المستفيدة وبين المجتمعين المبرمين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحق التعديل المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١.

و. صورة طبق الأصل من عقد الحساب الوسيط المبرم بين الشركة المستفيدة وبين المجتمعين المبرمين بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ وملحق التعديل المؤرخ في ٢٠٢٢/٠٣/٠١.

ز. صورة طبق الأصل من جميع الموافقات والتصاريح والتراخيص الصادرة لتنفيذ المشروع محل التصكيك بواسطة الشركة المستفيدة من الجهات المختصة.

ح. صورة طبق الأصل من عقود إدخال المرافق والإنشاءات وتنفيذ البنية التحتية للمشروع محل التصكيك.

ط. صورة طبق الأصل من كافة العقود المبرمة مع المهندسين الاستشاريين، أو المقاولين، أو الموردين أو أي طرف آخر متعاقد معه لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك.

ي. أصل التعليمات النهائية غير القابلة للإلغاء الصادرة من الشركة المستفيدة الموجهة إلى البنك وكيل الحساب الوسيط لتحويل مستحقات الشركة المستفيدة من الحسابات الرئيسة والمجنية إلى حساب التحصيلات كل يوم خميس من كل أسبوع والموقعة والمهورة بخاتم البنك وكيل الحساب الوسيط بالقبول.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شركة للتصكيك



ك. صورة طبق الأصل من كافة وثائق التأمين و/أو خطابات الضمان المرتبطة بالمشروع محل التصكيك.

ل. إقرار مذيل بختم الشركة المصدرة بصرح بموجبه لوكيل السداد بتسليم مدير المشروع جميع المستندات اللازمة لتمكينه من القيام بإدارة المشروع محل التصكيك وفقاً للمقررات المعمول بها ومذكرة المعلومات، وأصول المستندات اللازمة لاتخاذ الإجراءات القانونية عند طلبها.

م. صورة ضوئية من مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

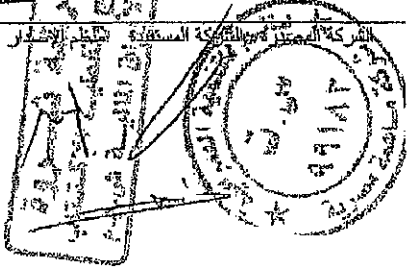
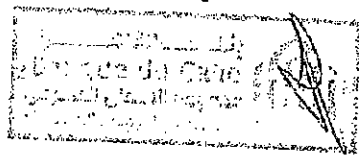
ن. مستخرج سار وحديث من السجل التجاري لشركة ثروة للتصكيك والشركة المستفيدة.

س. كافة المستندات/العقود التي يلتزم مدير المشروع و/أو الشركة المستفيدة بتسليمها لوكيل السداد وفقاً لمذكرة المعلومات.

ص. أصول كافة التعهدات الصادرة من مدير المشروع و/أو الشركة المستفيدة بشأن النموذج المالي للمشروع.

ط. صورة طبق الأصل من موافقات مجلس الإدارة والجمعية العمومية للشركة المستفيدة على إصدار الصكوك ومذكرة المعلومات وعقد الإصدار.

ي. الصور من حسابات الإصدار بناء على تعليمات الشركة المصدرة وفقاً لاولويات الصكوك المذكورة في مذكرة المعلومات.

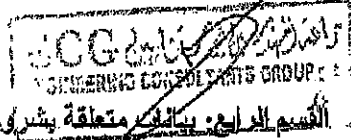


ALC

[illegible]

شركة ساروا للصناعات
Sarwa Suk S.A.E.

عظمیٰ



أولاً: شروط وأحكام الإصدار

١- الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومدير المشروع:

الشركة المصدرة / نائب مالكي الصكوك: شركة ثروة للتصكيك ش.م.م.

الشركة المستفيدة: شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتطوير ش.م.م.
بالتضامن؛ سواء منفردين أو مجتمعين.

مدير المشروع: شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتطوير ش.م.م.
سواء منفردين أو مجتمعين.

على الدين
والتضامن

ALC

٢- نوع الإصدار:

صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم، تطرح طرحاً خاصاً، وتقوم بشركة مصر للمقاصة والإيداع والقبض على الأقساط، وتصدر على إصدار واحد ذي عائد متغير بالجنيه المصري بالبورصة المصرية.

٣- مدة الإصدار:

(١١٥) شهراً بعد أقصى، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٤- قيمة الإصدار:

مبلغ إجمالي ٣,٢٥١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاث مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير).

٥- الاكتتاب في صكوك المشاركة:

١٠٠% من قيمة صكوك المشاركة محل الإصدار يتم طرحها بالكامل من خلال طرح خاص بموجب مذكرة معلومات تطرح على الأفراد والمؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الملاحة المالية، وعندما يتم الإشارة إلى الصكوك/ صكوك المشاركة في هذه المذكرة فتتضمنها صكوك الإصدار الثالث هذا.

عدد الصكوك:

٣٢,٥١٠,٠٠٠ صك (فقط اثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرة آلاف صك).

القيمة الاسمية للصك:

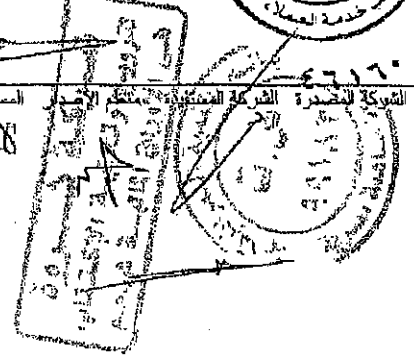
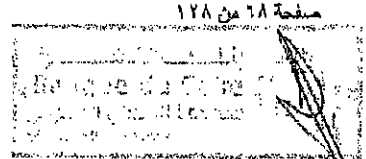
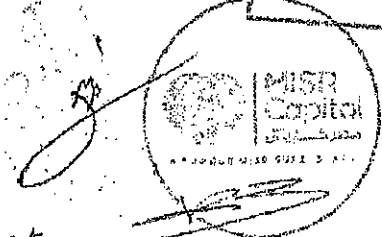
١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للصك الواحد تسدد بالكامل عند الاكتتاب.

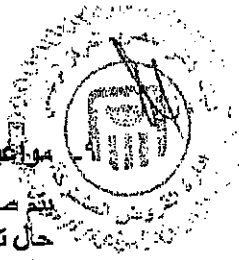
حساب العائد على الصكوك:

صبيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، وفي ضوء دراسة معلومات الأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراضين في الطرح الخاص على أن يحتسب بناءً على متوسط العائد على الأرباح.



الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: مستثمر الأرباح: المستشار القانوني: مؤرجر وضامو القبطية: مسجل في السجل التجاري: المسجل المعلن: المستطري





من أعيد سداد دفعات مالكي الصكوك

يتم صرف الدفعات لمالكي الصكوك (وفقاً لتكريف دفعات مالكي الصكوك السابقة) حال تحققها في اليوم الـ ٣٠ (الثلاثين) من كل شهر، طوال عمر الإصدار مع ملاحظة هذا التاريخ في غير يوم عمل فيتم الصرف في يوم العمل التالي.

١٠. مكان سداد الدفعات:

يتم سداد العائد بالجنيه المصري بالنسبة لكافة الصكوك ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة.

١١ - سداد نفقات مالي الصكوك:

على الدين

يتم سداد الدفعات التي تستحق لمالكي الصكوك شهرياً طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

(عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

Sarwa Sukuk S.A.E.

(ب) الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك: تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة، وتستهلك الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثالثاً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سداده من حساب الاستهلاك لدى وكيل الممداد وفقاً للجدول الاسترشادي الآتي:

يعد هذا الجدول استرشادياً، وقد يتغير تغيراً جوهرياً، وذلك في ضوء المتحصلات العلمية

السنة	إجمالي التوقعات المتوقعة (جم)
2022	29,647,011
2023	114,574,188
2024	237,989,950
2025	329,944,861
2026	552,396,939
2027	818,894,202
2028	947,841,145
2029	1,017,281,295
2030	765,518,721
2031	253,551,222

يتمثل عام ٢٠٣١ في الفترة من ٢٠٣١/٠١/٠١ حتى ٢٠٣١/٠٩/٣٠

في حالة وقوع أي من تواريخ السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في عمل تال.

٨-٤ لا تخل أحكام الاستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المستفيدة في الاستهلاك المبكر لكل/ أو جزء من قيمة الصكوك قبل تاريخ الاستحقاق كما هو موضح في البند رقم (١٢) أدناه من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق الاستهلاك المبكر قبل

10/10/1972 22:10

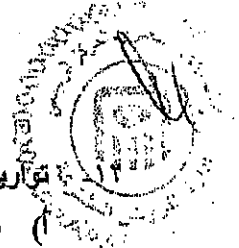
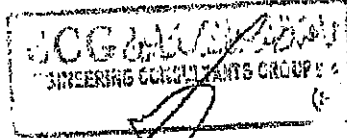
البنك المصدر: شركة التمويل العقاري
المستشار الكوئي: مؤيد وضياعو الخطبة
مراقب الحسابات: المالي المعنقل المهندس الاستشاري

صفحة ٧٠ من ١٢٨

Bank of the Gulf

Handwritten text in a box, possibly a signature or stamp, with some illegible characters.

٤٦١٦٠
البركة المصرية
٤٥



تاريخ استهلاك رصيد الصكوك الجزئي أو الكلي

الاستهلاك الجزئي

تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المثيرين على القدين بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة وببدا الاستهلاك الجزئي المثيرين على القدين من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آلية تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانياً من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك"، ويتم سدادته من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبند (١١) من مذكرة المعلومات.

Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة سروة للصكوك

ب) الاستهلاك المبكر الكلي (إطفاء الصكوك):

١. يجوز للشركة المستفيدة بعد الحصول على موافقة مالكي الصكوك القيام بالاستهلاك المبكر الكلي (إطفاء الصكوك) قبل تاريخ الاستحقاق النهائي لها بداية من الشهر الثالث عشر وذلك بمراعاة أن تعلن عنه بوسائل النشر المحددة وفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية قبل ٣٠ يوماً من تاريخ الاستهلاك المبكر الكلي المختار من إخطار الهيئة بالإعلان، ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سدادته وتاريخ هذا السداد، على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف إحدى الدفعات.

٢. في حالة قيام الشركة المستفيدة بالاستهلاك المبكر الكلي وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تستحق سداد أي مبالغ أو تعويضات لمالكي الصكوك نظير ذلك الاستهلاك المبكر الكلي.

تاريخ الاستحقاق النهائي:

(١١٥) شهراً بعد أقصى تبدأ من تاريخ الإصدار.

ملخص الحقوق التي تمنحها الصكوك لمالكها:

أ. تمنح الصكوك لمالكها حقوق ملكية شائعة ومتساوية في موجودات صكوك المشاركة، وترتب لمالكها حقاً متساوية فيما بينهم طوال عمر الإصدار دون تفضيل.

ب. الاشتراك في عضوية جماعة مالكي الصكوك واختيار ممثل قانوني من بينهم يتولى حماية مصالحهم المشتركة، على أن يتم الالتزام بالقواعد الواردة بالقانون ولائحته التنفيذية.

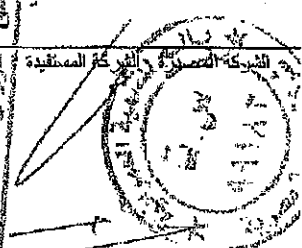
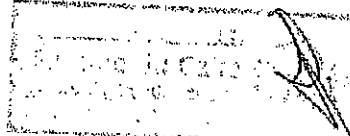
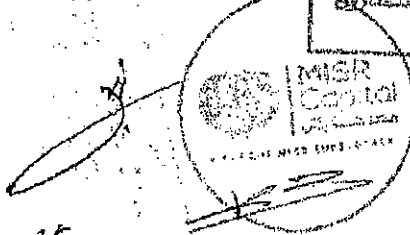
ج. الحق في متابعة استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات.

د. الحق في متابعة أية تصرفات تقوم بها الشركة المصدرة أو الشركة المستفيدة ومدير المشروع لا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك.

هـ. متابعة توزيع العوائد وإتمام استردادهم لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار.

و. الموافقة على أي تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار من حيث أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك ومدة الإصدار وعوائده المتوقعة وطريقة توزيعها وواجبات

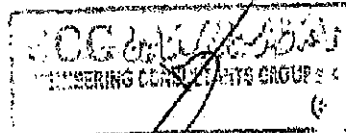
الشركة المستفيدة: شركة سروة للصكوك، م. ج. ١١٥، شارع التحرير، القاهرة. الممثل القانوني: شركة سروة للصكوك، م. ج. ١١٥، شارع التحرير، القاهرة. الممثل المالي: المجلس الاستشاري للصكوك، م. ج. ١١٥، شارع التحرير، القاهرة.



٤٤

على الدين
وشاحي

ALC



والتزامات الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومدير المشروع ومنظم الإصدار والتداول والصكوك وإمكان تداولها أو استردادها أو أي تعديلات جوهرية متعلقة بالخطة الزمنية والتصميمات الهندسية لتنفيذ المشروع، وذلك بناء على التقرير الصادر من المهندس الاستشاري المستقل.

ز. الحق في إنهاء عقد مدير المشروع في حالة تحقق أي حالة من حالات الإخلال المتصوص عليها بمذكرة المعلومات وتعيين مدير جديد للمشروع.

ح. الحق في التنفيذ بالبيع على موجودات صكوك المشاركة في حالة إخلال أي من الشركة المستفيدة و/أو مدير المشروع.

الضمانات المقدمة لمالكي الصكوك:

أ. يتم بيع الوحدات محل مشروع صكوك المشاركة إما نقدًا أو آجلًا مقابل إصدار العملاء لأوراق تجارية وتأمينات وفي بعض الحالات ضمان من الغير.

ب. إبرام بوالص التأمين على المشروع محل التصكيك لحين استكمال Construction All Risk Insurance Policy بالإضافة إلى Property Insurance Policy بعد استكمال المشروع على أن يكون المستفيد في هذه البوالص الشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك، وبحيث لا تقل القيمة التأمينية عن الرصيد القائم من المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار، أو كامل قيمة الوحدات المؤمن عليها أيهما أقل.

ج. إبرام الشركة المستفيدة لبوالص تأمين تجدد سنويًا ضد كافة أخطار الهلاك الكلي على الوحدات التجارية مكتملة الإنشاء طبقًا للتقرير المعتمد من الاستشاري الهندسي المستقل الخاصة بالمشروع محل التصكيك.

د. قيام الشركة المستفيدة بحالة حقوقها في خطابات الضمان المقدمة من الموردين أو المقاولين أو أي طرف آخر متعاقد معه (إن وجدت) لتنفيذ أي جزء من أعمال المشروع محل التصكيك إلى الشركة المصدرة بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك.

هـ. قيام الشركة المستفيدة بحالة حقوقها في كافة عقود المقاولات والتوريدات وتقديم الخدمات الخ إلى الشركة المصدرة.

الغرض من الإصدار:

هو إصدار صكوك مشاركة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك الجزئي أو الكلي بدءًا من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإصدار وفقًا للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع، وما هو وارد بالفقرة (٧) من آليه تنفيذ تصكيك المشروع الواردة بالبند ثانيًا من القسم الخامس من مذكرة المعلومات "وصف المشروع محل التصكيك".

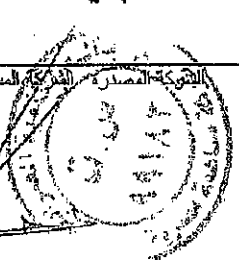
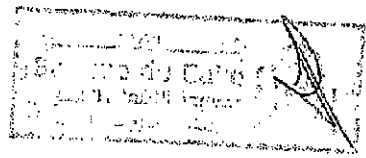
يصدر الصكوك بإصدار واحد بقيمة إجمالية ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري موزعة على ٣٢,٥١٠ صك بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للصك الواحد، وتطرح طرحًا خاصًا، وتعتبر بامانة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي، كما تقيد بالبورصة ومنها بحد أقصى ٣١٥ مقراء تبدأ اعتبارًا من تاريخ الإصدار.

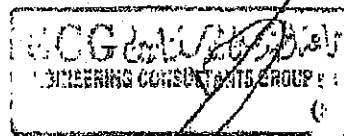
وذلك لتمويل المشروع محل التصكيك الخاص بالشركة المستفيدة على النحو المبين أعلاه في التعريفات والتقسيمات.

KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون

الشركة المصدرة: الشركة المستفيدة: نظام الإصدار: المستشار القانوني: مزج ومساهمات: الشركة: مواقع التصكيك: المستشار: المهندس الاستشاري

صفحة ٧٢ من ١٢٨





أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك:

تمويل تنفيذ المشروع محل التصكيك خلال فترة الإثابة، على أن يتم استثمار العائد الفائض في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

على الدين

١٨- المخاطر المرتبطة بصكوك المشاركة:

تعرف المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصكوك بأنها الأسباب التي قد تؤدي إلى خسارة العائد المحقق فعلياً عن العائد المتوقع قبل الدخول في الاستثمار في المشروع محل التصكيك؛ مما قد يعرض استثمارات مالكي الصكوك إلى مخاطر عدم السداد الكلي أو الجزئي؛ ولذلك يجب على المستثمر النظر بحرص إلى كافة المخاطر المذكورة بمذكرة المعلومات، وأن يكون مدركاً للعلاقة المباشرة بين العائد ودرجة المخاطرة؛ حيث أنه كلما رغب المستثمر في أن يحصل على عائد أعلى يتوجب عليه أن يتحمل درجة أكبر من المخاطر تبعاً لتلك العوامل. وسوف يعمل مدير المشروع على الحد من آثار تلك المخاطر في ضوء خبرته السابقة في هذا المجال، وفي هذا الشأن تجدر الإشارة إلى:

Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة سروة للصكوك



• إن المصدر الأساسي والوحيد لسداد مستحقات مالكي الصكوك هو التدفقات النقدية الناتجة عن المشروع محل التصكيك.

• إمكانية الاستهلاك المبكر كلياً للصكوك (إطفاء الصكوك).

• تتمثل تلك المخاطر وطرق التحوط منها على النحو التالي:

المخاطر المرتبطة بالمشروع محل التصكيك:

• المخاطر المرتبطة بالتصميمات الهندسية للمشروع محل التصكيك.

إن المخاطر المرتبطة بالتصميمات الهندسية للمشروع محل التصكيك تتمثل في:

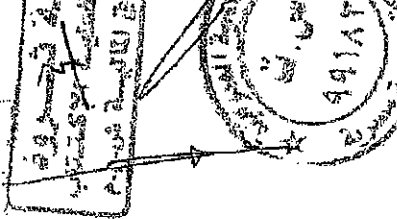
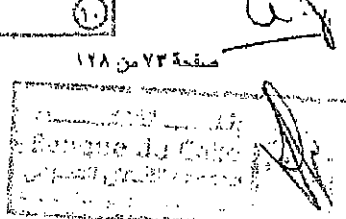
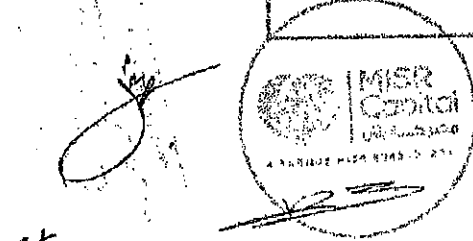
- مخالفة التصميمات الهندسية للاشتراطات البنائية المفروضة من الجهات المختصة والجهة ملاحة الأرض.
- إعداد تصميمات هندسية غير مناسبة لطبيعة الأرض المقام عليها المشروع محل التصكيك.

- التأخير في إعداد التصميمات الهندسية.

- الحاجة إلى تعديل التصميمات الهندسية أثناء تنفيذ المشروع محل التصكيك.

ويتم الحد من هذه المخاطر من خلال قيام المهندس الاستشاري المستقل بمراجعة التصميمات الهندسية للمشروع محل التصكيك، والتأكد من مطابقتها للاشتراطات والترخيص البنائية بالإضافة إلى المعاينة الدورية لموقع المشروع محل التصكيك للتأكد من التزام مدير المشروع بتنفيذ المشروع محل التصكيك طبقاً للتصميمات الهندسية والاشتراطات البنائية المفروضة من الجهات المختصة والإبلاغ عن أية تأخيرات أو تجاوزات في التنفيذ إلى الشركة المصدرة في حينه.

الشركة المصدرة: الشركة المستقلة: مدير المشروع: المهندس الاستشاري المستقل: المهندس الاستشاري



على الدين

ALC

كما أن مدير المشروع يوافق على التصاميم والرسومات الهندسية الخاصة بالمشروع على أن تكون التعديلات اللازمة على التصاميم والرسومات الهندسية الخاصة بالمشروع على أن تكون التعديلات أثناء تنفيذه، وبشرط ألا تؤثر تلك التعديلات سلباً على التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع محل التصديق.

المخاطر المرتبطة بعدم الحصول على التراخيص والموافقات:

يلتزم مدير المشروع بالحصول على التراخيص والموافقات المطلوبة لتنفيذ المشروع محل التصديق، وذلك وفقاً للتصاميم والموافقات الصادرة من الجهات المختصة، كما يقوم المهندس الاستشاري المستقل بمتابعة مدير المشروع في التنفيذ الفعلي للمشروع محل التصديق، وكذلك للتأكد من استيفاء كافة التراخيص والموافقات أو تجديداتهم.

مخاطر مرتبطة بعملية الإنشاءات:

تتمثل المخاطر المرتبطة بعملية الإنشاءات بالمشروع محل التصديق في الآتي:

- ارتفاع تكلفة الإنشاءات.

وقد تم التحوط من هذا الخطر في النموذج المالي عن طريق افتراض معدل زيادة مخفية في التكلفة المستقبلية للإنشاءات أخذاً في الاعتبار نسب التضخم المتوقعة، كما تم الأخذ في الاعتبار انعكاس تلك الزيادة في التكلفة على أسعار البيع بهدف الحفاظ على معدلات الربحية الكلية المستهدفة للمشروع محل التصديق، إلى جانب التزام مدير المشروع بتحمل أية زيادة التكاليف الاستثمارية عما هو وارد النموذج المالي.

- تنفيذ المباني بالمخالفة للتراخيص والموافقات والمواصفات الفنية.

- إخفاق مدير المشروع في تنفيذ للمشروع محل التصديق.

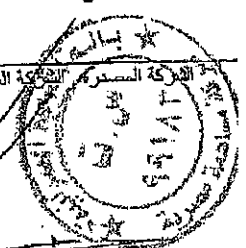
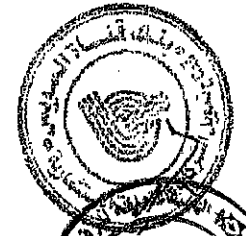
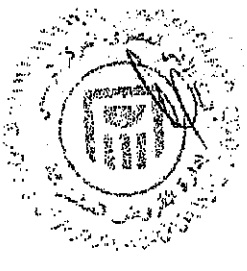
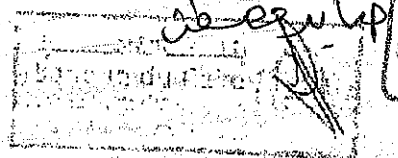
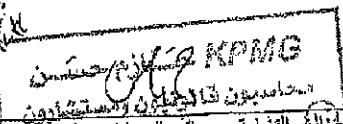
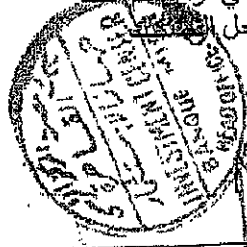
تم التعاقد مع أحد أكبر المكاتب الاستشارية ليقوم بدور الاستشاري الهندسي المستقل الذي يقوم بمتابعة مدير المشروع دورياً، والتأكد من تنفيذ المشروع محل التصديق طبقاً للتراخيص والموافقات الصادرة من الجهات المختصة وطبقاً للمواصفات والمواصفات المصرية المعمول بها وذلك بالإضافة إلى ما يتسبب به مدير المشروع وخبرته ومسموعة حسنة متمثلة في المشروعات السابقة تطويرها وبيعها وإدارتها بصدق القاهرة الجديدة و ٦ أكتوبر والساحل الشمالي.

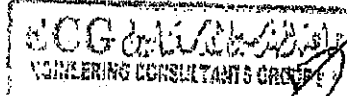
المخاطر التجارية/التضخم:

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادي والسياسي أو فرض أو زيادة الضرائب، أو الرسوم القائمة أو استحداث ضرائب أو رسوم جديدة مما يعرض المشروع لخطر التآكل الجزئي لهامش الربح، وذلك في حدود التعاقبات القائمة فعلياً؛ حيث لا يتم إجراء أي تعديل على أسعار البيع لتلك التعاقبات في حالة زيادة التكلفة. ويتم الحد من هذا الخطر عن طريق قيام مدير المشروع بتطبيق سياسة بيعية وتسويقية للوحدات غير المباعة، بما يمكنه من تحقيق هامش الربح المستهدف للمشروع محل التصديق بعد اكتمال بيع وتنفيذ كافة وحدات المشروع محل التصديق.

كما تم التحوط أيضاً من مخاطر التضخم عند إعداد افتراضات النموذج المالي، ويتم الحد من تأثيره السلبي على قدرة مدير المشروع على استكمال تنفيذ المشروع محل التصديق.

Sarwa Sukuk S.A.E.





على الدين
وشاحي

ALC

المبيعة كغيره من الشركات المستفيدة على الدول تكون
مشروطة بما يلي من إجراءات:

- وجود مشتري جديد للوحدة المملوكة.
- سداد العملاء المسروقات الإدارية والخرامات طبقاً لعقود البيع.
- استمرار العملاء في سداد الأقساط المستحقة لحين إعادة بيع الوحدة للغير.

ج. تنازل العميل عن الوحدة العقارية للغير:

قد يؤثر تنازل العميل الأصلي لعمل جديد غير ذي ملازمة مالية في التأثير على سداد
الأقساط المستحقة عليه في انخفاض التدفقات النقدية، وقد نصت عقود البيع على عدم
لحقية العميل في التصرف والتنازل عن الوحدة بأي صورة من صور التصرف أو
التنازل أو تقديمها كحصة عينية في شركة من أي نوع كانت أو بأي صورة من صور
الاستغلال كالإيجار أو خلافه أو غير ذلك من التصرفات، أو تقرير حق ارتفاق عليها أو
رهنها رسمياً إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الشركة المستفيدة، وفي حالة
موافقة الشركة المستفيدة على التنازل يكون المتصرف إليه أو المتنازل لصالحه أو المنتفع
أو المستغل مسؤولاً عن تنفيذ كافة شروط عقد البيع بموجب إقرار كتابي واعتباره خلفاً
خاصاً أو عاماً للعميل الأصلي مع الأخذ في الاعتبار أنه سيتم إبرام عقد تنازل ثلاثي
الأطراف بين المتنازل والمتنازل له ومدير المشروع كملحق لعقد البيع الأصلي، وإيداع
أصل هذا العقد والمستندات المرفقة به لدى وكيل السداد؛ وذلك يلتزم مدير المشروع
لا تقل التدفقات النقدية وكافة البنود والأحكام المالية في عقد التنازل للعميل الجديد
(المتنازل له) عما هو متفق عليه في عقد العميل القديم (المتنازل).

تأخر العميل عن سداد الأقساط:

قد يؤثر تأخر العميل عن سداد الأقساط المستحقة عليه في انخفاض التدفقات النقدية مما
يؤثر سلباً على تنفيذ المشروع محل التصكيك والانتهاج منه وفقاً للجدول الزمني المحدد
وما يترتب عليه التأثير بالسلب على سداد مستحقات مالكي الصكوك، إلا أنه قد تم
التصديق على العقد المبرم بين العملاء والشركة المستفيدة على تعهد العميل بأنه في حالة
تأخره عن سداد أي قسط من أقساط ثمن البيع سواء بسبب عدم صرف الشيك أو لأي
سبب آخر فإنه يستحق عليه مبلغاً مساوياً للأضرار الواقعة نتيجة التأخير مقدراً بسبب
مئوية من قيمة المتأخرات وفقاً لعقود البيع، وذلك بدءاً من تاريخ استحقاقها مع إسقاط
أجل باقي الأقساط ويلتزم العملاء بسداد تلك المبالغ دفعة واحدة، بالإضافة إلى أي
تكاليف إضافية تتحملها الشركة المستفيدة بما في ذلك زيادة الأسعار في مواد البناء
التشييد والتشطيبات ومعدلات التضخم وذلك دون اعتراض أو معارضة من العملاء.

كما يحق للشركة المستفيدة في حالة استمرار تأخر العميل عن دفع الأقساط المستحقة عليه
مدة شهرين فسخ العقد مع العميل اتفاقاً دون حاجة إلى إخطار أو تنبيه أو إشعار
استصدار حكم من القضاء يقضي بفسخه، وبالتالي يصبح عقد بيع الوحدة العقارية للعميل
كان لم يكن. ومن ثم، يحق للشركة المستفيدة التصرف في الوحدة المباعة وملقاتها للغير
بكافة أنواع التصرفات المقررة قانوناً للمالك في ملكه - وذلك على النحر الذي جاء في العقد.

الشركة المصرية العامة للتأمينات - مصر - ١٧٨ من ٧٦



CG
ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

● مخاطر توريد التدفقات النقدية لأحساب الإصدار

وللتحوط من مخاطر توريد التدفقات النقدية لحسابات أخرى غير الحسابات الخاصة بالإصدار تقوم الشركة المصدرة بإمسك دفاتر مستقلة للإصدار الثالث محل مذكرة المعلومات عن الحسابات الخاصة بأية إصدارات تصكيك أخرى لها، وكذلك يقوم مدير المشروع بإمسك دفاتر مستقلة للمشروع محل التصكيك عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركته، أو أي أنشطة أو مشروعات أخرى قد يكون قد أبرم عقود إدارة وتحصيل بشأنها، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الإدارة والتحصيل، كما يلتزم مدير المشروع ببذل عناية الرجل الحريص في أدائه لكافة التزاماته بموجب عقد مدير المشروع محل التصكيك وما ورد بمذكرة المعلومات.

● المخاطر العامة المالية والاقتصادية المؤثرة على المشروع محل التصكيك:

من المعلوم أن الأوضاع الاقتصادية التي مرّت بها المنطقة والأوبئة قد تركت أثراً سلبياً على الأسواق المالية المصرية خلال الفترة السابقة، إلا أنها في طريقها إلى التحسن، ولكن ذلك لا يمنع من وجود آثار سلبية قد تؤدي إلى التأثير على أعمال المشروع محل التصكيك وأوضاعه المالية أو نتائج عملياته، ومن هذه المخاطر ما يلي:

● مخاطر الائتمان:

وتؤثر مخاطر الائتمان التي تنتج من عدم قدرة عملاء المشروع على سداد الأقساط الخاصة بهم إلى انخفاض التدفقات النقدية للمشروع محل التصكيك، والأمر الذي يحد من هذا الخطر هو أن مدير المشروع محل التصكيك يقوم بمتابعة التحصيل واتخاذ الإجراءات اللازمة في حال تعثر أي من العملاء من خلال التنفيذ على الوحدات العقارية، وتنفيذ ما جاء من التزامات تعاقدية طبقاً لما هو متفق عليه بعقود بيع الوحدات العقارية ومنها التنفيذ بموجب الأوراق التجارية الضامنة.

● مخاطر التغير في أسعار العائد على الاستثمار:

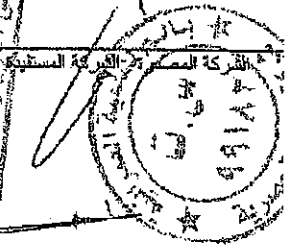
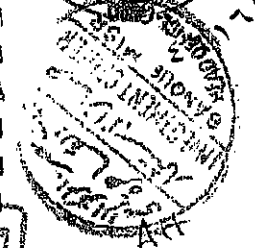
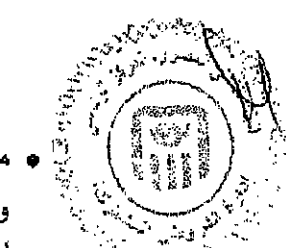
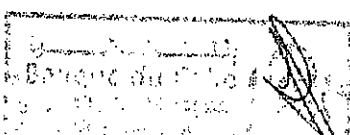
من المتفق عليه أن العائد المتوقع من الاستثمار في المشروع محل التصكيك قد يتغير احتسابه في ضوء الظروف والمعطيات الحالية، وأنها قابلة للتغير وفقاً لمتغيرات السياسات النقدية السائدة في جمهورية مصر العربية سواء بالزيادة أو النقصان، إلا أن مدير الاستثمار سوف يبذل قصارى جهده وأن يعمل بعناية الرجل الحريص في تحقيق عائد مستقر على المبالغ المستخدمة من حصة الاكتتاب في الصكوك في ضوء الخبرات المتراكمة لديه ولا يعتبر تحقيق العائد المستقر التزاماً عليه.

كما سيتم استثمار المبالغ غير المستخدمة من حصة الاكتتاب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ويكون هذا العائد متغيراً وقابل للزيادة والنقصان في ضوء العوامل الحاكمة لمدير الاستثمار التي من بينها مدة الاستثمار وطبيعة الأوعية الاستثمارية، وكذلك

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سوكوك سارة
مصر

KPMG
مستشارين ماليين ومستشارين
مصر

المستشار القانوني: المهندس القانوني فوزي وخياط التظلية
المستشار المالي: المهندس المالي السيد السيد
المستشار الإداري: المهندس الإداري السيد السيد





مخاطر الظروف القاهرة العامة وانتشار الجوائح العارضة:

وهي تتمثل في حدوث اضطرابات سياسية أو أوبئة أو غيرها من الأحداث التي تهدد البلاد ودرجة قد تؤدي إلى التأخر المؤقت في سداد مستحقات مالكي الممتلكات في مواعيد استحقاقها، وهو نوع من المخاطر لا تزول إلا بعد زوال أسبابها، ويتم تلافي عواقبها عن طريق بذل عناية الرجل الحريص في الالتزام بآلية تنفيذ المشروع محل التصكيك المذكور بمذكرة المعلومات وتطبيق المعايير والقواعد المعمول بها في هذا الشأن، والامتنال بتطبيق القرارات الصادرة من الهيئة والجهات المسؤولة بالدولة.

١٩- إيداع الصكوك لدى شركة مصر للمقاصة؛

تبدأ إجراءات تسجيل الصكوك المصدرة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في الصكوك، وسوف تتم الإشارة إلى الصكوك والعوائد الخاصة بهم على نحو يميزهم عن أية صكوك أخرى قد تقوم الشركة بإصدارها لاحقاً.

تقيد الصكوك بالبورصة المصرية:

تبدأ إجراءات قيد الصكوك بالبورصة اعتباراً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، وستتم موافاة الهيئة بما يفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال أسبوعين من تاريخ غلق باب الاكتتاب، على أن تتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية المصرية بالبورصة، وسوف تتم الإشارة إلى الصكوك في العوائد الخاصة بها على نحو يميزهم عن أية صكوك أخرى قد تقوم الشركة بإصدارها لاحقاً.

وتتمثل هذه الإشارة في الإ

جماعة مالكي الصكوك:-
يتكون من مالكي الصكوك للإصدار ويكون غرض هذه الجماعة حماية المصالح المشتركة لمالكي الصكوك ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، ويتم تكوين جماعة مالكي الصكوك بأقصى ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، ويكون لها ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره وتعيينه في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، ويجوز لكل من أعضاء الجماعة أن يطلب من الهيئة تعيين ممثل لجماعة مالكي الصكوك، ويصدر قرار من رئيس الهيئة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إلى الهيئة وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية للقانون، كما يجب على مالكي الصكوك تقديم إقرار عند الاكتتاب يرفق بسند الاكتتاب يفيد بالرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام إلى جماعة مالكي الصكوك يقدم إلى البنك من تلقى الاكتتاب، ويلتزم البنك من تلقى الاكتتاب بإرسال صورة ذلك الإقرار إلى الهيئة وصورة إلى شركة الصكوك.

تتكون جماعة مالكي الصكوك إذا رغب الاشتراك في عضويتها من مالكي صكوك أكثر من نصف قيمة الإصدار، ويكون لها ممثل قانوني ونائب له يتم اختياره من بين أعضائها، وعلى أن يكون ممثل جماعة مالكي الصكوك أو نائبه شخصاً طبيعياً سواء كان ذلك بصفته الشخصية أو بصفته ممثلاً عن شخص معنوي ولا تكون لهما علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة المصدرة أو مصلحة تتعلق مع مصلحة جماعة مالكي الصكوك، فإذا لم يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره يكون على الشركة المصدرة إبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية خلال أربعين ممثلاً للجماعة التي تصدر بدورها قراراً بتعيين ممثل للجماعة خلال شهر من

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسوق السكك

[illegible]

ALC



4-14166
APR 19 1966
U.S. DEPT. OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

☆

Sarwa Sukuk S.A.E.
السوق السوكية

وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بدعوة الجماعة للانعقاد، ومن له حق التصويت في الانعقاد ومكانه والتصويت، وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة، وكذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم وإخصائهم.

تكاليف طوال عمر الإصدار:
أ. تكاليف الإصدار.

ب. تكاليف المشروع.

ج. التكاليف الاستثمارية للمشروع محل التصديق.

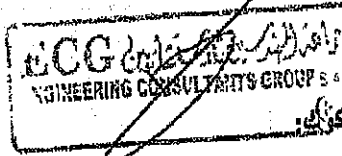
ج. التكاليف الاستثمارية للمشروع محل التصديق.

المستشار للإدارة المستشار القانوني م. ز. جو وعضامو التخطيط ومواقب الصياغة المستشار المالي المستشار الاقتصادي المستشار الإداري

صفحة 2 من 9

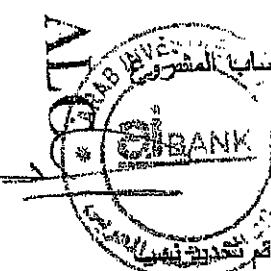
Miser Capital
 A FORTUNE BUILT THROUGH ART

[Faint, illegible handwritten notes]



ملاحظات
على
البيان
المرفق

- كافة المتحصلات الناشئة عن عقود بيع الوحدات العقارية بالمشروع محل التمويل
- المبالغ المحصلة من التنفيذ - على الوحدات العقارية في حالة إخلال العميل بالشروط التعاقد وكذلك أي تعويضات أخرى.
- المبالغ المحصلة كتعويضات من التأمين المبرم بمعرفة الشركة المستفيدة حال عدم استخدامها في إعادة موجودات الصكوك إلى ما كانت عليه، وكذا المبالغ المحصلة بموجب خطابات الضمان المحالة إلى و/أو الصادرة لصالح الشركة المصدرة بصفتها ثابته عن ملكي الصكوك بمناسبة المشروع محل التصكيك حال عدم استخدامها في إبرام تعاقدات أخرى.



- عائد الاستثمارات المحقق فعليًا من استثمار المبالغ غير المستخدمة في حساب المشروع وحساب الإصدار.

٢٤- أهم الافتراضات التي تم بناء النموذج المالي على أساسها:

الخطة البيعية:

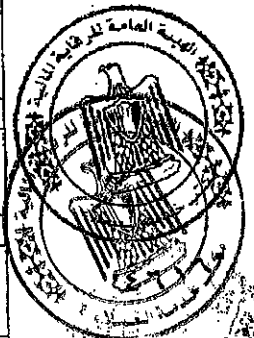
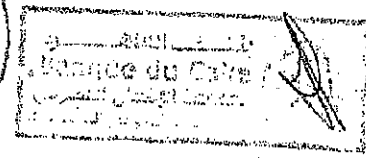
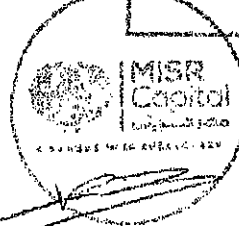
في ضوء التوقعات التي قامت الشركة المستفيدة ومدير المشروع بإعدادها تم تحديد نسبة البيع التالية:

	2021	2022	2023	2024
Villas				
Price Sqm	29,489	30,943	31,922	35,114
Available Sqm	0	48,274	14,778	0
Annual Escalation		5.00%	3.16%	10%
Town Houses				
Price Sqm	24,565	25,793	26,609	29,270
Available Sqm	2,705	3,277	6,622	0
Annual Escalation		5.00%	3.16%	10.00%
Twin Houses				
Price Sqm	24,994	26,243	27,074	29,781
Available Sqm	404	478	2,348	0
Annual Escalation		5.00%	3.16%	10.00%
Apartments				
Price Sqm	15,159	16,679	19,453	21,398
Available Sqm	39,165	36,808	32,095	0
Annual Escalation		10.03%	16.63%	10.00%
Finishing Sales				
Price Sqm	4,684	5,153	6,010	6,611
Available Sqm	35,110	32,350	26,111	0
Annual Escalation		10.03%	16.63%	10.00%
Commercial				
Price Sqm	29,500	33,925	39,014	44,866
Available Sqm	0	0	26,398	39,598
Annual Escalation		15.00%	15.00%	15.00%

شركة شركة Sarwa Sukuk S.A.E.

KPMG

المستشار القانوني



على الدين
وشاحي

ALC

CCG CONSULTANTS GROUP

تم اقتراض بيع كافة الوحدات السكنية على خطط بيعية لمدة ١٠ سنوات عبارة عن ٢,٥% دفعة مقدمة وسداد المتبقي على أقساط ربع سنوية، تم اقتراض بيع الوحدات التجارية على خطط بيعية لمدة ٦ سنوات، عبارة عن ٥% دفعة مقدمة وسداد المتبقي على أقساط ربع سنوية.

تم اقتراض وجود نسبة لإلغاء التعاقدات تصل إلى ١٠% من المبيعات على أن يلتزم مدير المشروع بإعادة بيع تلك الوحدات حال قبولها لإلغاء التعاقد خلال ١٢ شهراً من تاريخ الإلغاء، وبما لا يقل عن سعر البيع الأولي.

في ضوء الخطة البيعية المبينة أعلاه لكل نوع من أنواع الوحدات على حدة فإن إجمالي المبيعات السنوية المتوقعة وفقاً للجدول التالي:

(000)	2021	2022	2023	2024	Total
Villas	-	1,493,740	471,755	-	1,965,495
Townhouses	66,446	84,529	176,216	-	327,191
Twin Houses	10,098	12,852	63,577	-	86,527
Apartment	593,722	613,903	624,332	-	1,831,958
Finishing sales	164,440	166,705	156,932	-	488,079
Commercial	-	-	1,029,801	1,776,578	2,806,479
	834,706	2,871,431	2,522,713	1,776,578	7,505,429

(ب) معدلات التحصيل:

تم اقتراض معدلات التحصيل التالية في احتساب التدفقات النقدية الداخلة للمشروع على تلك التي تستقطع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية:

Time	T+0	T+30	T+60	T+90	T+120	T+150	T+180	T+210	T+240	T+270	T+300	T+330	T+360
Collected amounts	67.0%	5.0%	5.0%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%	0.8%	0.3%

(ج) الأتعاب المتوقع صرفها لمدير المشروع:

تتقسم هذه الأتعاب إلى قسمين:

الأول: أتعاب تصرف للشركة للصرف على إدارة العمليات كعمولات وكلاء البيع ومصاريف التحصيل والتسويق وغيرها من المصاريف التي تقوم الشركة بصرفها والتي تقدر وفقاً للنموذج المالي بحوالي ٦٩٢,١ مليون جنيه ويتم صرفها كل ثلاثة أشهر طوال عمر الإصدار بدءاً من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى تلم سداد حقوق مالكي الصكوك بواقع نسبة من الأوراق التجارية المودعة لدى البنك التجاري الدولي (بعد استبعاد الأوراق التجارية المرتدة).

الثاني: أتعاب مقابل التكاليف الإدارية المتعلقة بالعمليات الإنشائية خلال فترة الإنشاء ومقدرة بحوالي ٢٣٠,٥ مليون جنيه وتصرف كل ثلاثة أشهر بواقع ٣,٥% من التكاليف الإنشائية المنصرفة فعلياً ويتم صرفها في ضوء التقرير ربع السنوي الصادر من المهندس الاستشاري المستقل الذي يفيد بالالتزام بنسب الإتمام (مع وجود نسبة سماح في التأخير تصل إلى ١٠%).

Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة سروة للصكوك

KPMG

مراجعة حسابات

المستشار القانوني: مؤيدو ومراقبو الحسابات: المهندسون: الاستشاري

صفحة ٨٢ من ١٢٨



على الدين
وشاحي

ALOECCG
ENGINEERING CONSULTANTS ENGINEERS

وفقاً لشروط مذكرة المعلومات يتم خصم نسبة متأخرات في التحصيل تزيد عن ٢٧٠ يومًا من إجمالي المبالغ المستحقة على أن يرد ما تم خصمه في نهاية عمر الإصدار.

وفيما يلي جدول يوضح المبالغ المتوقعة صرفها سنوياً من واقع النموذج المالي:

(000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Operation Fees	42,982	182,820	149,852	82,889	38,985	34,551	48,735	45,160	39,826	21,371	13,359	692,149
Management Fees	8,123	29,908	60,896	58,144	31,890	28,421	33,938	5,660	526	-	-	280,536
	46,114	212,728	210,748	139,143	69,235	79,971	81,721	51,820	40,443	21,371	13,359	972,685

أنت الافتراضات الواردة في النموذج المالي تحفظية فيما يتعلق بخصم ما زاد عن ٢٧٠ يوماً من أتعاب مدير المشروع؛ حيث لم تتم إضافة تلك المتأخرات إلى التدفقات النقدية الخاصة بالمشروع لمزيد من التحفظ في إعداده، ولا يتعارض ذلك مع الالتزام بخصمها من الأتعاب المستحقة له.

(د) التكاليف الإنشائية المتوقعة

في ضوء المعلومات التي قامت الشركة المستفيدة ومدير المشروع بإمدادها بالتكاليف الإنشائية كما يلي:

(000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Construction - Infrastructure	37,410	246,029	413,491	277,754	106,625	164,328	80,227	-	-	-	-	1,512,504
Soft Cost	7,380	47,344	82,253	69,784	16,804	26,944	12,179	-	-	-	-	169,438
Construction - Buildings	89,538	431,513	603,830	616,870	403,650	89,278	-	-	-	-	-	2,415,919
Design	16,675	110,024	212,544	172,298	85,047	79,671	85,819	-	-	-	-	473,599
Other Design	2,276	21,634	47,084	42,870	21,921	25,000	9,226	3,451	-	-	-	129,517
Permit	3,764	24,871	47,712	89,293	69,063	16,854	7,961	-	-	-	-	154,519
Construction - Roads	-	-	104,605	150,437	134,767	912,721	183,736	89,012	-	-	-	1,645,530
	154,143	849,308	1,412,741	1,504,205	642,908	808,133	231,216	127,494	-	-	-	4,378,230

الأرقام عالية تتضمن افتراض نسبة زيادة سنوية متوقعة في تكلفة المتر بواقع ٥% سنوياً

الأرقام عالية تتضمن وجود احتياطي طوارئ "Contingency" يستخدم حال تحقق زيادة في التكاليف المبينة أعلاه بواقع ٥% من إجمالي التكاليف الإنشائية.

تتضمن الإفصاح لأطراف عملية التصديق:

تلتزم الشركة المستفيدة بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر "٢" من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ٢٠٢٢/٠٢/٢٧.

تلتزم الشركة المصدرة بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر "٣" من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ٢٠٢٢/٠٣/١٥.

تلتزم وكيل السداد بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر "٤" من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ٢٠٢٢/٠٣/١٨.

تلتزم لجنة الرقابة الشرعية بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر "٥" من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ٢٠٢٢/٠٣/٠٧.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة Sukuk S.A.E.

مستشار القانوني

مستشار المحاسبة

مستشار المراجعة

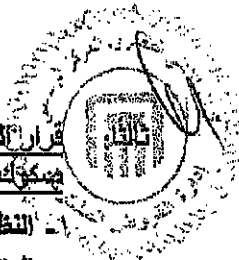
المهندس الاستشاري

MSC Capital
مستشار

صفحة ٨٤ من ١٢٨

مستشار القانوني

مستشار المراجعة



النظر في قيام الشركة بالحصول على تمويل لمشروع ياديا عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة ثروة للتصكيك ش.م.م.

القرار الأول: وافق الحاضرون (بالإجماع) على قيام الشركة بالحصول على تمويل للمنطقة AI-1 بمساحة ١,١٣١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة من مشروع باندبا عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة ثروة التصكيك ش.م.م وتفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الخاصة بالمشروع محل صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والإصدار واعتماد مذكرة معلومات الاكتتاب في الصكوك وإجراء أية تعديلات عليها في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة العامة للرقابة المالية

٢- النظر في عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به؛

القرار الثاني: وافق الحاضرون (بالإجماع) على عقد إصدار صكوك المشار إليه المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به، وتوقيع الأستاذ/ أحمد فتحي عطالله بصفتة مفوضاً بالتوقيع والأستاذ/ علي ثابت سيد فرغلي بصفتة عضو مجلس الإدارة منتدب للشؤون المالية ومفوض بالتوقيع (مجتَمعين) في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات، بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

رابعاً: قرار الجمعية العامة غير العادية لشركة المستفيدة (بالم للتعمية العمرانية ش.م.م) على عقد إصدار صكوك المشاركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٣.

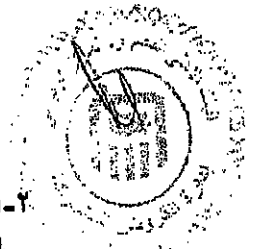
تتطلب في قيام الشركة بالحصول على تمويل لمشروع "باديا" عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ، بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة كبرية للتصنيع ش.م.م.

الأول: وافق الحاضرون (بالإجماع) على قيام الشركة بالحصول على تمويل للمنطقة بمساحة ١,١٢١,٥٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة من مشروع بادي، عن طريق إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بقيمة ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري) بالتعاون مع شركة ثروة للتصكيك ش.م.م. وتفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الفاصلة بالمشروع محل صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والإصدار واعتماد مذكرة معلومات الاختلاف في الصكوك والإجراء أبة تعديلات

المستشار القانوني المستشار الاقتصادي مدير إدارة التخطيط والميزانية المهندس المالي المهندس الاستشاري

صفحة ٨٩ من ١٢٨

6-10-72



عليهما في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة المالية.

٢- النظر في عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به:

القرار الثاني: الموافقة على عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به، وتقويض الأستاذ/ أحمد فتحي عطالله بصفته رئيس مجلس الإدارة والأستاذ/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس إدارة (مجتمعين) في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

٣- قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المصدرة بشأن إصدار صكوك المشاركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٩

١- النظر في قيام الشركة بإصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك في الإصدار الثالث بحد أقصى ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (فقط ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) لتمويل مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة").

وافقت الجمعية بالإجماع على قيام الشركة بإصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بصفتها نائبة عن مالكي الصكوك في الإصدار الثالث بحد أقصى ٣,٢٥١ مليار جنيه مصري (فقط ثلاثة مليارات ومائتان وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) لتمويل مشروع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة").

٢- تحديد أسس احتساب العائد الذي سيغله الصك:

وافقت الجمعية بالإجماع على أسس احتساب العائد المتوقع أن يغله الصك بأن يحسب بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه مرجحاً بالوزن النسبي لأرصدتهم ويتم احتساب عائد الصكوك على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون، وذلك وفقاً للمعادلة الاسترشادية التالية:

القيمة الاسمية للصك × متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ × عدد الأيام الفعلية

٣٦٥ يوماً

٣- النظر في الدراسة الخاصة بالإصدار الثالث

وافقت الجمعية بالإجماع على الدراسة الخاصة بالإصدار الثالث والمعدة من قبل الشركة.

٤- النظر في عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتعهدات والالتزامات المرتبطة به، الخاصة بالإصدار الثالث:

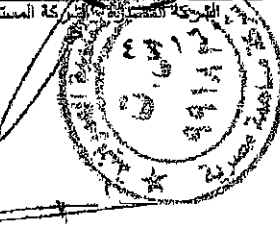
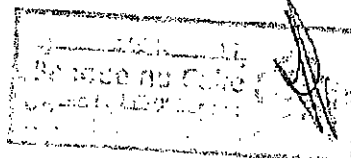
KPMG محاسبين

المهندس الاستشاري

شركة مصر للاستشارات المالية

السيد/ محمد

صفحة ٨٩ من ١٢٨



شركة سوك س.أ.ع.
Sarwa Sukuk S.A.E.

ووافقت الجمعية بالإجماع على عقد إصدار صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والملاحق والتعهدات والالتزامات المرتبطة بها والمزمع إبرامه مع شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ("الشركة المستفيدة") وشركة ثروة لترويج وتنطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م بصفتها منظم الإصدار.

٥- النظر في تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الخاصة بالإصدار الثالث واعتماد مذكرة المعلومات:

وافقت الجمعية على تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية والإجراءات الخاصة بالإصدار الثالث محل صكوك المشاركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية واعتماد مذكرة معلومات الاكتتاب في الصكوك وإجراء أية تعديلات في ضوء ما يراه مناسباً، كذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة العامة للرقابة المالية.

النظر في تفويض معمل عن الشركة في التوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات المرتبطة بالإصدار الثالث للشركة واعتماد الشروط التفصيلية النهائية للإصدار:

وافقت الجمعية بالإجماع على تفويض الأستاذ/ عمرو محمد لمعي أو أيمن الصاري محمود منفردين أو مجتمعين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

سادساً: الإجازة الشرعية للصكوك:

قرار لجنة الرقابة الشرعية الفرعية: بموجب الخطاب الصادر منها للشركة المصدرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ وافقت اللجنة على توافق مذكرة معلومات الاكتتاب في صكوك المشاركة وعقد إصدار الصكوك والملاحق المرتبطة به مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

سابعاً: القرارات والتعهدات:

تقر الشركة المستفيدة في تاريخ مذكرة المعلومات أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات فيما يخصها ويخص المشروع محل التصكيك صحيحة ودقيقة وعلى مسؤوليتها، وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات، وأنه لم يتم إغفال أي وقائع جوهرية قد تجعل أي منهم غير صحيح أو غير مكتمل.

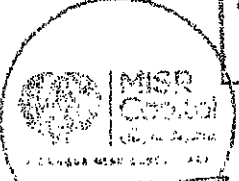
تقر الشركة المصدرة بالالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في كل ما يخص الإصدار الثالث طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية والمركزية طوال عمر الإصدار.

تقر الشركة المستفيدة أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات صحيحة ودقيقة وعلى مسؤوليتها، وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات و/أو المقدمة إلى الهيئة العامة للرقابة المالية و/أو الشركة المصدرة و/أو أي من أطراف عملية التصكيك، وأنه لم يتم إغفال أي وقائع جوهرية قد تجعل أي منهم غير صحيح أو غير مكتمل.

Sarwa Sukuk S.A.E.

المستشار القانوني: المستشار المالي للمستقل المهندس الاستشاري

مراجعة ٨٧ من ١٢٨



مراجعة ٨٧ من ١٢٨

A-K

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

صفحة ٨٨ من ١٢٨

ALC

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة السروة للصكوك س.أ.ع.

ARAB BANK
التجاري
البنك
وجهة إلى

تقرر وتتعهد الشركة المستفيدة أنه في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب والتوقيع مع هيئة المجتمعات الجديدة على عقد حساب وسيط مع وكيل حساب وسيط آخر، تلتزم لشركة المستفيدة بإصدار تعليمات نهائية غير قابلة للإنهاء مطابقة للتعليمات الصادرة للبنك التجاري الدولي - مصر (وكيل الحساب الوسيط) المودعة لدى وكيل المودع ضمن المستندات المودعة لدى الأخير بمناسبة هذا الإصدار.

المستفيد من هذا الإصدار المستفيد من هذا الإصدار المستفيد من هذا الإصدار المستفيد من هذا الإصدار المستفيد من هذا الإصدار



100-443887-100

على الدين
وشاحي

ALC

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

٢٣) وتتعهد الشركة المستفيدة أنه في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب وعدم التوقيع مع هيئة المجتمعات الجديدة على عقد حساب وسيط مع وكيل حساب وسيط آخر، يلتزم الشركة المستفيدة بعدم اتخاذ أي إجراء أو الامتناع عن اتخاذ أي إجراء من شأنه أن يؤثر على قيام مدير المشروع بتحويل كافة التدفقات النقدية (خلاف ودیعة الصيانة وأية مبالغ خاصة بمرودات الوحدات) إلى حساب التحصيلات مباشرة.

٢٤) ويتعهد مدير المشروع أنه في حالة غلق الحساب الوسيط لأي سبب من الأسباب وعدم توقيع الشركة المستفيدة على عقد حساب وسيط مع هيئة المجتمعات الجديدة مع وكيل حساب وسيط آخر، يلتزم مدير المشروع بإيداع كافة الأوراق التجارية التي كانت مودعة لدى وكيل الحساب الوسيط وأية أوراق تجارية جديدة بمناسبة التوقيع على عقود بيع وحدات عقارية بعد تاريخ غلق الحساب الوسيط لدى وكيل السداد وكذلك بتحويل كافة التدفقات النقدية (خلاف ودیعة الصيانة وأية مبالغ خاصة بمرودات الوحدات) إلى حساب التحصيلات مباشرة.



٢٤) تقر وتعهد الشركة المستفيدة باخطار كلا من الشركة المصدرة ووكيل السداد كتابياً في حال إتمام أية عقود اقتراض بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب.

ثامناً: شهادة التصنيف الائتماني:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٨ مارس ٢٠٢٢ التصنيف والترتيب المحلي للملاءمة الائتمانية (تصنيف الجدارة) درجة "BBB-" بنظرة مستقبلية "مستقرة" لصكوك المشاركة المزمع إصدارها من قبل شركة ثروة للتصكيك ش.م.م. (الإصدار الثالث) ويعكس التصنيف الائتماني الممنوح من قبل شركة ميريس هيكل الصكوك والذي يستند على عقد المشاركة بين "شركة ثروة للتصكيك ش.م.م." و"شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م." والشركة التابعة المملوكة لها بالكامل "شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م." (الشركة المستفيدة) والأصل محل المشاركة - هو مشروع عراني متكامل - تحت إسم "مشروع ياديا" المملوك حالياً للشركة المستفيدة بالتزامن سواء منفردين أو مجتمعين. وتجدر الإشارة إلى أن أرض المشروع مخصصة للشركات المستفيدة من خلال عقد المشاركة الموقع بينهما وبين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. ويعتمد التصنيف الائتماني الممنوح للصكوك في الأساس على التصنيف والترتيب المحلي للملاءمة الائتمانية (تصنيف الجدارة) الائتمانية لشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. (درجة "BBB+" بنظرة مستقبلية مستقرة) للإلتزامات طويلة الأجل، وهو ما يعنى تقييم مديونية المنشأة من الدرجة الأولى والتي لا تخضع لأي ضمانات (Senior Unsecured Debt)، حيث إن شركة بالم هيلز للتعمير تلعب دوراً محورياً في تنفيذ ومتابعة أداء المشروع محل التصكيك من الناحية الإنشائية والتشغيلية بالإضافة إلى ذلك تعهد الشركة ضامناً بشكل نهائي وغير قابل للرجوع فيه بسداد الإلتزامات عقد المشاركة وسداد الإلتزامات الصكوك والمتمثلة في رصيد الصكوك (الأصل) والعائد حتى تاريخ استحقاق الصكوك في حالة حدوث حالة من حالات الإخلال المذكورة في مذكرة المعلومات وذلك إستناداً على الرأي المقدم من المستشار القانوني لعملية التصكيك. وتبلغ إجمالي قيمة الصكوك ٢,٢٥١ مليار جنيه مصري لمدة ١٢ شهر وهي ذات عائد متغير وقد يتم سداد أصل الصكوك وفقاً للتدفقات النقدية للعملية المتأجلة في حساب المشروع بدءاً من الشهر التالي لتاريخ إنتهاء فترة الإلتاحة (٣١ أبريل ٢٠٢٦). هذا والصكوك قابلة للإستهلاك المبكر بعد مرور ١٢ شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

وطبقاً لعقد الإصدار فسوف يتم استخدام حصيلة صكوك المشاركة في تنفيذ كافة أعمال البناء والإنشاءات وسداد فروع مستحقات أرض المشروع محل التصكيك خلال فترة الإلتاحة (٤ سنوات).

الشركة المستفيدة: شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. المستشار القانوني: شركة ميريس للخدمات القانونية ش.م.م. المصطلح المالي المستقل: المهندسين الاستشاريين

صفحة ٩٠ من ١٢٨

MISR Capital

شركة ميريس للخدمات القانونية

S.K

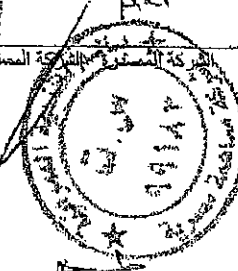
ALC

عما تجدر الإشارة إلى أن درجة "BBB" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والعوائد في مواعيدها توجّه متوسطة Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالولايات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخسارة المتوقعة على المستثمرين حتى وقت استحقاق الصكوك. ومن وجهة نظر شركة ميريس، فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد العوائد في التوقيت المحدد لها وكذا مداد رصيد الصكوك (أصل الصكوك) في تاريخ استحقاق الصكوك.

شركة شروق المتصكك ش.م.م

الشركة المصنعة للمستلزمات تنظيم الإصدار المستشار القانوني مروجو وضامو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل المهنيين الإستشاري

صفحة ٩١ من ١٢٨

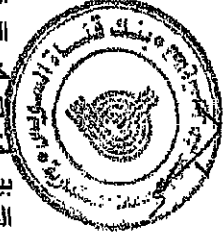




مجلس الوزراء
ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

على الدين
وشاحي

AEC



وقالتان ورواحد كيمعومون جزيها مصر (لا غير) وفقا لخطاب الشركة المستفيدة (مصر) رقم ٢٠٢٢/٠٣/١٢٢ ويتم سداد المبلغ المتبقي البالغ ١,٥٢٥,٢٥٠,٧٢٩ جم (فقط مليون وخمسمائة ألف وخمسون ألف ومبعمائة وتسع وعشرون جنيها مصر) خصما من الحساب الوسيط المفتوح لدى وكيل السداد بخصم حصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أسبوعيا تعادل ٢٦% من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات السكنية، وتتم تسوية المبالغ المستحقة سنوياً لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في شهر أبريل من كل عام مع ما تم خصمه من الحساب الوسيط لصالح هيئة المجتمعات العمرانية، وفي حال عدم كفاية المبالغ لمخصومة من الحساب الوسيط لسداد تلك المستحقات كما هو وارد في جدول التدفقات النقدية لكل عام ("الحصة المالية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة") المذكورة في ملحق تعديل عقد بيع أرض المشروع المؤرخ في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ كما هو وارد في مذكرة المعلومات يقوم وكيل السداد بناء على تعليمات الشركة المصدرة بتحويل المبالغ المتبقية لسداد كامل مستحقات الهيئة سنوياً في شهر أبريل من كل عام، وفي تاريخ انتهاء فترة الإتاحة يقوم وكيل السداد بتحويل كامل الرصيد القائم في حساب الإصدار (إن وجد) إلى حساب الاستهلاك ليتم استخدامه في الاستهلاك الجزئي/ الكلي لرصيد الصكوك في الشهر التالي.

مجلس الوزراء
S.A.E.

٣) يتم استثمار المبالغ غير المستخدمة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية على أن يتم صرف المبالغ المحققة شهرياً من هذا الاستثمار إلى مالكي الصكوك.

٤) تقوم الشركة للمستفيدة في تاريخ الإصدار بإيداع صافي القيمة الحالية لكامل قيمة تكاليف الإصدار حتى نهاية عملية التصكيك وسداد كافة مستحقات مالكي الصكوك (إجمالي القيمة الحالية لتكاليف الإصدار مخصصاً منها قيمة مصاريف الإصدار المذكورة في البند رقم ٥) من القسم السادس من مذكرة المعلومات (بيانات الاكتتاب والأحكام العامة والتتويه) وذلك في حساب تكاليف الإصدار لدى وكيل السداد ويتم استثمار المبالغ المتاحة في هذا الحساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.



مجلس الوزراء
Sarwa Sukuk S.A.E.

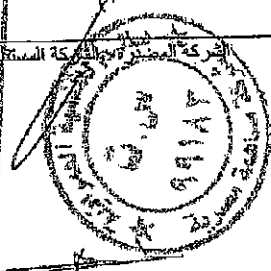
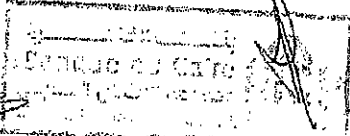
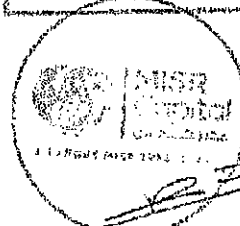
٥) يقوم وكيل السداد بالصرف من حساب تكاليف الإصدار وفقاً للتعليمات الصادرة من الشركة المصدرة، وتشمل هذه التكاليف -على سبيل الحصر- أتعاب شركة التصنيف الائتماني ومنظم الإصدار ومراقب الحسابات والمستشار القانوني وأتعاب المستشار المالي المستقل وأتعاب المهنيين الاستشاري المستقل وأتعاب اللجنة الشرعية الفرعية ورسوم تسجيل الإصدار لدى شركة مصر لمقاصة ورسوم قيد الإصدار في البورصة ورسوم ترخيص الإصدار لدى الهيئة ومصاريف الإعلان بالصحف عن صرف دفعات الصكوك، وكذا الإعلان بالصحف عن الدعوة لانعقاد جماعة مالكي الصكوك.

٦) يتم توريد إيرادات المشروع وكافة المتحصلات الأخرى الناشئة بموجب عقود بيع الوحدات العقارية إلى الحساب الوسيط المفتوح لدى وكيل الحساب الوسيط الذي بدوره يقوم بتحويل حصة الشركة المستفيدة إلى الحساب الفرعي المفتوح لديه أيضاً وفقاً لما يلي:

مجلس الوزراء
S.A.E.

مجلس الوزراء
مراقب الحسابات المستقل المالي المهندس الإقتصادي

صفحة ٩٣ من ١٢٨





أو لا يقل تمام سداد مستحقات أرض المشروع محل التصديق:

- نسبة ٧٤% من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات السكنية من عقود بيع الوحدات العقارية (التي يمكن أن تزيد في حالة زيادة المبالغ المخصصة من الحساب الوسيط المفتوح لدى وكيل الحساب الوسيط عن مستحقات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ولا يجوز أن تقل عن ٧٤%) حيث يتم تحويل نسبة الـ ٢٦% المتبقية إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لسداد مستحقات أرض المشروع محل التصديق.

- نسبة ١٠٠% من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات والمساحات التجارية الإدارية وأي ملحقات أخرى للوحدات العقارية.

- يستثنى من متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية كل من المتحصلات الخاصة بمردودات المبيعات وودائع الصيانة؛ حيث يتم الإبقاء على مردودات المبيعات لدى وكيل الحساب الوسيط في حساب مجتب لديه للصرف بمعرفته بناء على تعليمات مدير المشروع، أما فيما يتعلق بودائع الصيانة فيتم تحويلها مباشرة من الحساب الفرعي إلى حساب خاص لدى مدير المشروع.

ثانيًا: بعد تمام سداد مستحقات أرض المشروع

اعتبارًا من تاريخ سداد مستحقات أرض المشروع يلتزم مدير المشروع بتوريد ١٠٠% من المتحصلات الخاصة بعقود بيع الوحدات العقارية.

وفي جميع الأحوال يستثنى من متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية كل من المتحصلات الخاصة بمردودات المبيعات وودائع الصيانة؛ حيث يتم الإبقاء على مردودات المبيعات لدى وكيل الحساب الوسيط في حساب مجتب لديه للصرف بمعرفته بناء على تعليمات مدير المشروع، أما فيما يتعلق بودائع الصيانة فيتم تحويلها مباشرة من الحساب الفرعي إلى حساب خاص لدى مدير المشروع.

بعد قيام وكيل الحساب الوسيط بتوريد المبالغ المشار إليها عليه أسبوعيًا وبناء على تعليمات شركة المستفيدة غير القابلة للإلغاء يقوم وكيل الحساب الوسيط بتحويل حصتها من كافي المبالغ المتاحة في الحسابات الرئيسة والمجتبة إلى حساب التحصيلات لدى وكيل السداد.

يقوم وكيل السداد بتحويل الرصيد القائم في هذا الحساب (حساب المتحصلات) بصفة يومية إلى حساب المشروع (بعد حجز القيمة المتوقعة صرفها لتفقات مالكي الصكوك خلال الشهر والقيمة المتوقعة لتكاليف المشروع خلال الشهر ذاته فيما عدا أتعاب مدير المشروع)؛ بحيث تستخدم هذه المبالغ المحولة إلى حساب المشروع في الصرف على المتبقي من التكلفة الاستثمارية ثم يقوم وكيل السداد بتحويل قيمة دفعات مالكي الصكوك وأتعاب وكيل السداد الشركة المصدرة ومدير المشروع لسدادها في مواعيدها وفق الآلية المنصوص عليها حتى انتهاء أجل الصكوك على أن يتم اتباع هذه الآلية شهريًا.

وفي جميع الأحوال يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب في أي وقت لأعلى عائد متاح تعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

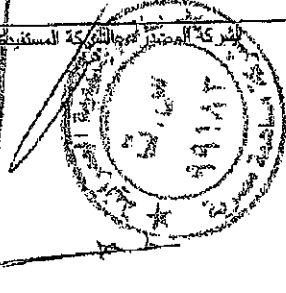
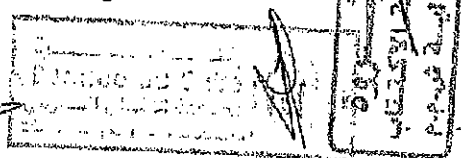
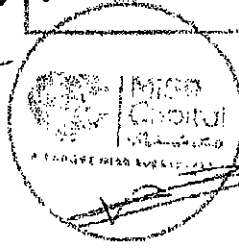
Sarwa Sukuk S.A.E.

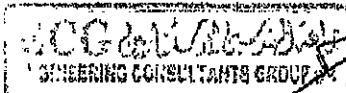
شركة ساروا للصكوك

KPMG

المستشار القانوني: م. رجب...
المستشار المالي: م. رجب...
المستشار الإداري: م. رجب...

صفحة ٩٤ من ١٢٨





٨- يقوم وكيل السداد بالصرف من حساب المشروع على التكاليف الاستثمارية وسداد التكاليف الصكوك وأتعاب مدير المشروع خصصاً من هذا الحساب ثم من حساب الائحة من حساب العوائد حسب الأحوال كما يقوم وكيل السداد بالصرف من حساب المشروع وفقاً للتعليمات الآتية:

- صرف العائد المستحق لمالكي الصكوك على الرصيد القائم للمبالغ المستخدمة وتحويله إلى حساب عائد الصكوك

- صرف أتعاب وكيل السداد والشركة المصدرة وتحويلها إليهما مباشرة

- صرف التكلفة الاستثمارية مباشرة إلى المقاولين أو الموردين أو مقدمي الخدمات بموجب شيكات أو تحويلات مباشرة بموجب تعليمات مقدمة من مدير المشروع مرفقة بها موافقة المهندس الاستشاري المستقل على مبلغ الصرف المعني.

ويجوز بناء على تعليمات من مدير المشروع مرفقة بها موافقة المهندس الاستشاري المستقل على مبلغ الصرف المعني، أن يتم للصرف مباشرة إلى حساب خاص لدى مدير المشروع مفتوح لدى بنك وكيل السداد، ويقوم مدير المشروع بإصدار الشيكات والتحويلات مباشرة إلى المقاولين والموردين ومقدمي الخدمات على أن يقوم بموافقة وكيل السداد بما يفيد صرفها إلى الموردين أو المقاولين أو مقدمي الخدمات المعنيين من هذا الحساب فور التحويل أو تسليم الشيكات إلى الموردين والمقاولين على أن يكون ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ الصرف من حساب المشروع.

وفي جميع الأحوال لا يتم الصرف من حساب المشروع على التكاليف الاستثمارية إلا بعد اعتماد هذه التكاليف من المهندس الاستشاري المستقل، ويقوم وكيل السداد بالصرف في ذات يوم تقديم المستندات إليه أو بعد أقصى يوم العمل التالي.

- صرف مستحقات أرض للمشروع.

الاستهلاك الجزئي/ الكلي لرصيد الصكوك؛ بحيث يتم استخدام الرصيد الفائق في أول كل شهر متى زاد عن ١٠% من رصيد الصكوك في أول الشهر المعني لتحويله إلى حساب استهلاك وذلك لاستهلاك جزء من كل رصيد الصكوك بسداده إلى مالكي الصكوك في نهاية الشهر المعني مع الأخذ في الاعتبار الإبقاء على مبلغ يعادل نسبة ٢% من رصيد الصكوك في أول الشهر المعني بالحساب بصفة دائمة حتى نهاية عملية التصكيك.

- صرف أتعاب مدير المشروع وفق الآلية المنصوص عليها مسبقاً.

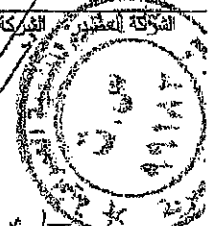
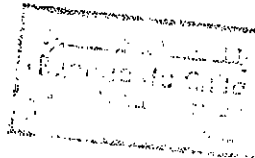
يتم استثمار المبالغ الفائضة في هذا الحساب لأعلي عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقتدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

التكاليف الاستثمارية التي يتم صرفها من حساب المشروع تشمل كل ما هو وارد في تقرير المهندس الاستشاري المستقل؛ سواء تم صرفها قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب بواسطة مدير المشروع أو في تاريخ لاحق لتاريخ غلق باب الاكتتاب خصصاً من حساب المشروع ويتم صرف التكاليف المدفوعة بواسطة مدير المشروع قبل تاريخ غلق باب

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسوق الصكوك

الشركة المسجلة في نظام الإصدار المستشار القانوني: مازن وضياف المحاماة - مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٩٥ من ١٢٨



على الدين
وشاحي

ALC

ALC GROUP
ENGINEERING CONSULTANTS GROUP

يقوم مدير المشروع بإدارة المشروع باسم الشركة المستفيدة وإصلاح الشركة المستفيدة
بصفقتها نائبا عن مالكي الصكوك وإيداع المبالغ المحصلة في الحساب الوسيط فور تحصيلها.
(١٠) يستحق مدير المشروع أتعابا يتم سدادها خصما من حساب المشروع لدى وكيل السداد وفقا
لآلية السداد التالية:

(١١) تستحق لمدير المشروع أتعاب إدارية خاصة بعمليات البناء والإنشاء بواقع نسبة ٣,٥%
سنويا من إجمالي المبالغ المنصرفة شهريا من حساب المشروع لتمويل التكلفة الاستثمارية
غير شاملة مستحقات أرض المشروع على أن تستحق شهريا ويتم سدادها للمدير كل ثلاثة
أشهر.

(١٢) بالإضافة إلى أتعاب إدارية خاصة بعمليات الإدارة بواقع نسبة سنوية من صافي
الأوراق التجارية الخاصة بإيرادات المشروع والمودعة لدى وكيل الحساب الوسيط
كل شهر تستحق هذه الأتعاب شهريا وتصرف كل ثلاثة أشهر وفقا لما يلي:

السنة	النسبة المستحقة
2021	4.00% سنويا
2022	2.50% سنويا
2023	2.25% سنويا
2024	1.10% سنويا
2025	0.75% سنويا
2026	0.90% سنويا
2027	1.10% سنويا
2028	1.40% سنويا
2029	1.90% سنويا
2030	2.60% سنويا
2031	3.75% سنويا

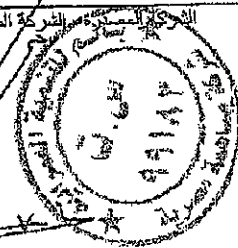
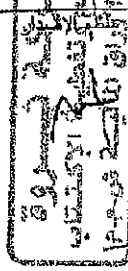
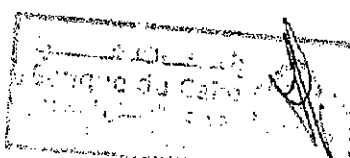
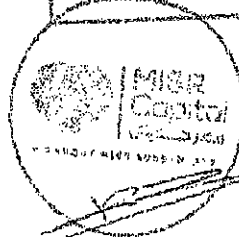
ولتقادي اللبس يقصد بصافي رصيد الأوراق التجارية الخاصة بإيرادات المشروع كافة
الأوراق التجارية المودعة لدى وكيل الحساب الوسيط بعد استبعاد أية أوراق تجارية مرتدة
أو أوراق تجارية مستحقة ولم تسدد وكذا الأوراق التجارية المتعلقة بمردودات المبيعات
مبالغ الصيانة.

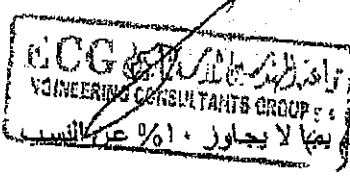
ويتم سداد هذه الأتعاب خصما من حساب المشروع لدى وكيل السداد إلى حساب مدير
المشروع الخاص أو أي حساب يقرره ويخطر به وكيل السداد كل ثلاثة أشهر بشرط التزامه
بكافة الالتزامات الواردة بملزمة المعلومات وفي حالة إخلاله بأي من الالتزامات بخلاف
الجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك يتم تأجيل صرف الأتعاب الخاصة بعمليات
الإدارة لحين تصحيح حالة الإخلال هذه، أما في حالة إخلاله بأي من الالتزامات المتعلقة
بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع محل التصكيك وفقا للتقرير المعتمد الصادر من المهندس
الاستشاري المستقل الذي يفيد بعدم التزام مدير المشروع بالخطة الزمنية المعتمدة من
المهندس الاستشاري المستقل وفقا للتقرير الصادر منه ملحق رقم (٤)، وذلك في حالة
زيادتها عن نسب التأخير المقبولة التي تقدر بما لا يزيد عن ١٠% عن النسب المعدة سلفا في
تقرير المهندس الاستشاري المستقل ففي هذه الحالة تستحق له الأتعاب، ولكن يتم تأجيل
صرفها حتى تصحيح حالة الإخلال أو حتى انتهاء الأعمال الإنشائية وفقا للجدول الزمني

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للتصكيك س.م.ع

المستشار القانوني: م. ز. ج. وضابط التنظيم: م. ر. ب. الخليلات المستشار المالي المستقل: المهندس الاستشاري

صفحة ٩٧ من ١٢٨





المتفق عليه أيهما أقرب مع السماح بحدود ١٠% من الإتمام بها لا يجاوز ١٠% من النسب المتفق عليها في تقرير المهندسين الاستشاريين المعنيين.

وفي حالة إخفاق مدير المشروع في تحميل المبالغ المستحقة بموجب عقود بيع الوحدات العقارية في المواعيد المنصوص عليها في تلك العقود يتم خصم كافة التدفقات النقدية المتأخر في تحصيلها لأكثر من ٢٧٠ يوماً من الأتعاب المستحقة له.

١٤) يتم استثمار المبالغ غير المستخدمة في حساب التحصيلات وحساب المشروع لدى وكيل السداد لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، على أن يعهد بذلك إلى مدير الاستثمار (شركة ثروة لإدارة الاستثمارات ش.م.م) على أن تتم إضافة المبالغ المحققة من الاستثمار إلى ذات الحساب الذي تم تنفيذ الاستثمار عليه وتستخدم وفقاً لأولوية استخدام المبالغ المتاحة في كل حساب. ويستحق مالكو الصكوك عائداً شهرياً متغيراً "عائد الصكوك" وهو ما يمثل نصيب مالكي الصكوك من العوائد والأرباح المتوقعة من المشروع وفقاً لدراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة ويبدأ صرف العائد لمالكي الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ خلق باب الاكتتاب ويستحق العائد شهرياً طوال عمر الإصدار حتى نهاية أجل الصكوك، وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات سداد العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة؛ بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالي، وفي ضوء دراسة العوائد والأرباح المتوقعة بالنموذج المالي فقد تم الاتفاق بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على أن يحتسب عائد الصكوك المتوقع بناءً على متوسط سعر العائد على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار والرصيد غير المستخدم فيه ترجيحاً بالوزن النسبي لأرصدهم ويتم احتساب سعر العائد على المبالغ المستخدمة والرصيد غير المستخدم وفقاً لما يلي:

بالنسبة لكل مبلغ مستخدم من حساب الإصدار: يمثل سعر الكوريدور القراض المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ الاستخدام مضافاً إليه ١,٥%.

بالنسبة للرصيد غير المستخدم في حساب الإصدار: يتم استثمار المبالغ الفائضة في حساب لأعلى عائد متاح لتعظيم العائد منها بالاستثمار في أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو الحسابات الاستثمارية المقيدة في المصارف الإسلامية وكافة الأوعية الأخرى منخفضة المخاطر في البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

ويتم احتساب عائد الصكوك على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين أو عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ الإصدار وتاريخ صرف أول كوبون وذلك وفقاً للمعادلة الاسترشادية التالية:

القيمة الاسمية للصك × متوسط العائد المرجح بالوزن النسبي للمبالغ × عدد الأيام الفعلية

٢٦٥ يوماً

ويستلزم العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.

Serwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للصكوك ش.م.م

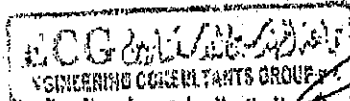
الشركة المستفيدة: شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي
المستشار القانوني: د. محمد عبد الحليم
مركز دمج وإدارة الاستثمارات المالية المستقلة
المهندس الاستشاري: د. محمد عبد الحليم

صفحة ٩٨ من ١٢٨

MISR Capital
مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي

١٤٤٠ هـ

٤٦١٦٠
٤٦١٦٠
٤٦١٦٠



ويغير عائد الصكوك وفقاً لمتوسط مؤشر العائد المطبق على المبالغ المستخدمة من حساب الإصدار، وكذا العائد المحقق على المبالغ غير المستخدمة في حساب الإصدار، ويتم صرف العائد من حساب عائد الصكوك لدى وكيل السداد، كما يبدأ الاستهلاك الجزئي أو الكلي للصكوك اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع بما يتفق مع الآلية المبينة في أولويات الصرف من حساب المشروع وقد يتم سداده من حساب الاستهلاك لدى وكيل السداد وفقاً للجدول الاسترشادي الوارد بالبنود ١١ من القسم الرابع بمذكرة المعلومات "بيانات متعلقة بشروط وأحكام إصدار الصكوك".



يتم صرف الدفعات لمالكي الصكوك طوال عمر الإصدار على النحو التالي:

- عائد الصكوك: ويتم احتسابه بدءاً من تاريخ الإصدار ويتم سداده شهرياً بدءاً من الشهر التالي لتاريخ الإصدار حتى نهاية عملية التصكيك.
- الاستهلاك الجزئي لرصيد الصك: عبارة عن المبلغ المسدد من رصيد الصكوك على الصكوك على أن يبدأ هذا السداد اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة الإتاحة وفقاً للتدفقات النقدية الفعلية المتاحة في حساب المشروع؛ بحيث يتم استخدام الرصيد القائم في أول كل شهر لتحويله إلى حساب الاستهلاك؛ وذلك لاستهلاك جزء من كل رصيد الصكوك بسداده إلى مالكي الصكوك في نهاية الشهر المعني مع الأخذ في الاعتبار الإبقاء على مبلغ يعادل نسبة ٢% من رصيد الصكوك في أول الشهر المعني بالحساب بصفة دائمة حتى نهاية عملية التصكيك وقد تم الاتفاق على الاستهلاك الجزئي بهذه الطريقة بالتراضي بين الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة.



تنتهي عملية التصكيك في الحالات الآتية:



- بنهاية مدة الإصدار و/ أو سداد كامل مستحقات مالكي الصكوك في موجودات صكوك المشاركة في موجودات صكوك المشاركة.
- المشاركة سواء نقدياً أو عينياً.
- أو
- عند استهلاك رصيد الصكوك استهلاكاً مبكراً كلياً (إطفاء الصكوك).



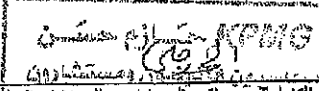
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة لسروة للصكوك

وتنزل في نهاية عملية التصكيك كافة موجودات صكوك المشاركة إلى الشركة المستفيدة.

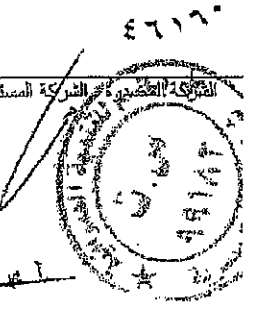
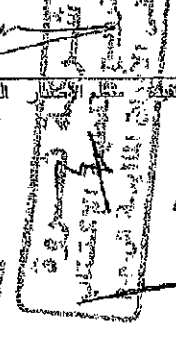
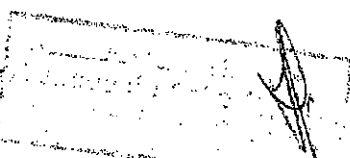
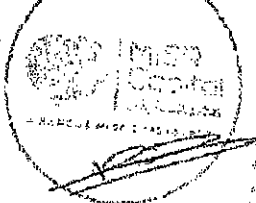
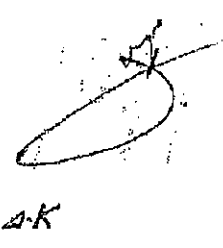


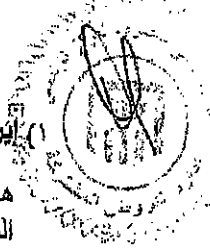
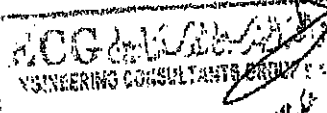
إجراءات وخسائر المشروع:

يحمل كل صك حصة شائعة في ملكية المشروع محل التصكيك وترتب هذه الصكوك لمالكيها وفقاً لتساوية فيما بينهم طوال عمر الإصدار دون تفضيل، ولا يكون لمالك الصك حق الرجوع إلى أصول الشركة المستفيدة و/ أو الشركة المصدرة أو ضمان استمرار بقاء موجودات أو أصول المشروع محل التصكيك و/ أو ضمان تحقيق عائد مقطوع أو منسوب لقيمة الصك.



الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة من الإصدار المستشار القانوني: مزجور وشركاه للتطوير مراقب الحسابات: المستشار المالي: المهندس الاستشاري





إيرادات المشروع محل التصديق

هي الإيرادات الناتجة من عقود بيع الوحدات العقارية (وفقا للتصديق على الحسابات) وملحقاتها المتمثلة على سبيل المثال لا الحصر - في أماكن الانتظار إن وجدت و/أو أعمال تشطيب الوحدات وغيرها من الموجودات المتعلقة بالمشروع محل التصديق التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر - مقدمات الحجز ودفعات التعاقد والأقساط الدورية المستحقة وأي مبالغ أخرى تستحق بموجب هذه العقود فيما عدا دفعات الصيانة التي يتم تحويلها أسبوعيا (بناء على التعليمات المستندة غير القابلة للإلغاء الصادرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ من الشركة المستفيدة إلى وكيل الحساب الوسيط وملحق العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١) من الحسابات الرئيسية والمجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط إلى حساب التحصيلات المفتوح لدى وكيل السداد على أن تستحق حصة الشركة المستفيدة عند المشروع في نهاية عمر الإصدار.

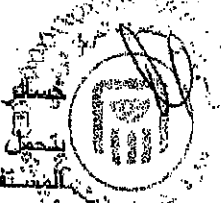
ويتم تحويل هذه الإيرادات أسبوعيا بناء على حصة الشركة المستفيدة المتفق عليها في عقد المشاركة المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتعديله المبرم في ٢٠٢١/٦/٣٠ التي يقوم بتحويلها وكيل الحساب الوسيط إلى الحساب القرعي بناء على عقد الحساب الوسيط الذي ينص على تحويل ما يلي:

١. نسبة ٧٤% (وقد تزيد وفقا لما هو منصوص عليه في عقد الحساب الوسيط) من المتحصلات الخاصة بمبيعات الوحدات السكنية الموجودة في حساب مفتوح لدى وكيل الحساب الوسيط باسم (الحسابات المشتركة لإيرادات الوحدات رقم 100035809052 بالجنيه المصري ورقم 100035809017 دولار أمريكي بفرع القرية الذكية) وأي حساب بعملية أخرى مفتوح أو قد يتم فتحه لدى وكيل الحساب الوسيط لاحقا لهذا الغرض.
٢. نسبة ١٠٠% من المتحصلات الخاصة بأي مبيعات أخرى التي يتم إيداعها في حسابات مفتوحة لدى وكيل الحساب الوسيط باسم (الحساب المجنب لإيرادات التشطيبات وأي إيرادات أخرى ب رقم 100035809095 فرع القرية الذكية، الحساب المجنب لإيرادات المسطحات التجارية رقم 100035809117 فرع القرية الذكية، الحساب المجنب لإيرادات المسطحات الإدارية رقم 100035809109 بفرع القرية الذكية).

بعد تمام سداد مستحقات أرض المشروع يقوم مدير المشروع بتحويل نسبة ٢٦% من سواقي متحصلات عقود بيع الوحدات العقارية إلى حساب التحصيلات، وفي حال قيام الشركة المستفيدة بسداد مبلغ مقدما من مستحقات أرض المشروع إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مواردها الخاصة بالنيابة عن مالكي الصكوك (بما يؤدي إلى تخفيض المبالغ المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الواردة في النموذج المالي) وبعد تقديم المستندات الدالة على ذلك (على أن تكون معتمدة/صادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) التي تفيد بخصم مبالغ من مستحقات أرض المشروع. ففي هذه الحالة يتم رد هذه المبالغ لها من المتحصلات التالية لانتهاؤ فترة الإتاحة بما لا يزيد عن ٢٦% من المتحصلات الشهرية بعد انتهاء فترة الإتاحة وسداد كامل مستحقات أرض المشروع حتى تمام رد المبالغ التي سددت من مستحقات أرض المشروع بموجب سداد الشركة المستفيدة لها مقدما بالنيابة عن مالكي الصكوك، وبما لا يؤدي إلى تحميل المشروع أي تكاليف إضافية عما هو وارد في النموذج المالي على أن يتم ذلك بالتزامن مع التجديد السنوي لصفحة التصفيف الائتماني وبعد تأكيد شركة التصنيف من أن نتائج المبيعات والتدفقات المالية للمشروع تتفق مع افتراضات النموذج المالي المعتمدة عند الإصدار.

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سركو س.أ.ع.
شركة مساهمة عامة

الشركة المساهمة العامة لإصدار السكوك
مستشار القانوني: فوزو رحمان الخطيب
مستشار المحاسبة: محمد علي العتيبي
مستشار التقييم: محمد علي العتيبي
مستشار الإصدار: محمد علي العتيبي
صفحة ١٠٠ من ١٢٨
MISR
CREDIT
RANKING
AGENCY
RANKING
AGENCY
RANKING
AGENCY



يحمل مالكو الصكوك خسارة المشروع عند التصديق في حدود مساهمتهم، وبذلك فإن الشركة ليست تفيده ومدير المشروع كافة الخسائر والمسؤوليات تجاه مالكي الصكوك الناتجة عن تصديرهما أو إهلاكهما في أداء التزاماتها الواردة بعقد الإصدار ومذكرة المعلومات والقانون.

رابعاً: رأس مال المشروع:

تبلغ التكاليف الاستثمارية اللازمة لإتمام إنشاء المشروع ٦,٧٨٨,٠١٤,٧٣٦ جنيهاً مصرياً، ووفقاً لما هو منصوص عليه في تقرير المهندسين الاستشاري المستقل فقد تم سداد مبلغ ٢٠١,٦٩٥,٠٠٦ جم، قبل تاريخ إعداد النموذج المالي ويتبقى مبلغ ٦,٥٨٦,٣١٩,٧٣٠ جنيهاً مصرياً.

إجمالي المبالغ المسددة تحت حساب مستحقات أرض المشروع الذي يبلغ ٧٤١,٧٤٩,٢٧١ مليون جنيه مصري تم سدادها لهيئة المجتمعات ويبقى مبلغ ٧١٢,٣٩٢,٧٨١ جنيهًا مصريًا يتم سدادها في عامي ٢٠٢٤ و ٢٠٢٥.

من واقع النموذج المالي للمشروع وما تم صرفه قبل تاريخ إعداده فإن إجمالي المبالغ التي تم و/أو سيتم صرفها سواء لمستحقات أرض المشروع أو للتكاليف الاستثمارية ٨,٢٤٢,١٥٦,٧٨٩ جنيها مصريا تم سداد مبلغ ٩٤٣,٤٤٤,٢٧٧ جنيها مصريا قبل تاريخ إعداد النموذج المالي وسيتم تمويل ما تبقى من حصة للصكوك البالغة ٣,٢٥١,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا بالإضافة إلى ٤,٠٤٧,٧١٢,٥١٢ يتم تمويلها من متحصلات المشروع.

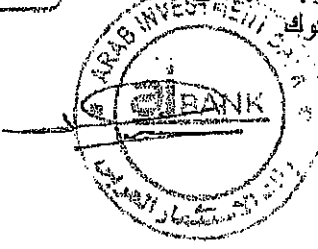
والتي تصبح نسبة مشاركة مالكي الصكوك في رأس مال المشروع ٣٩,٤٤% تقريبا بينما نسبة الشركة المستفيدة هو ٦٠,٥٦% تقريبا، ولا يُخل ذلك بما اتفق عليه الطرفان في طريقة توزيع الأرباح والأرباح فيما بينهما؛ حيث تعتبر حصة مالكي الصكوك في العوائد والأرباح الخاصة بالمشروع هو ما تم النص عليه في تعريف عائد الصكوك المبين في مذكرة المعلومات، أما حصة الشركة المستفيدة فهو ما زاد عن ذلك، الذي يؤول للشركة المستفيدة في نهاية الإصدار؛ حيث تحدد النسبة في نهاية عمر الإصدار في ضوء العوائد المنصرفة فعليا لمالكي الصكوك وما آل إلى الشركة المستفيدة.

يدير بالذكر أن نسبة مشاركة الشركة المستفيدة ومالكي الصكوك المنصوص عليها أعلاه لا تخل
أشياء بانتقال ملكية كافة موجودات الصكوك (أمالكي الصكوك ويؤوب عليهم في ذلك الشركة
المصدرة) حتى نهاية عمر الإصدار وسداد كافة مستحقات مالكي الصكوك

Sarwa Sukuk S.A.E.

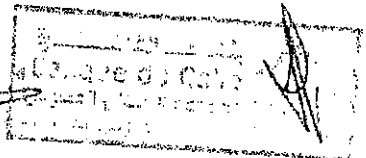
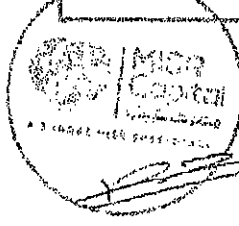
ALC

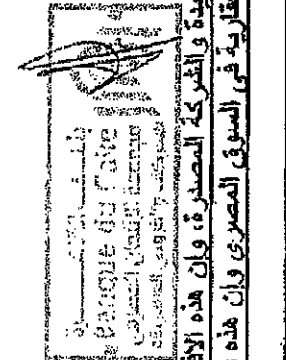
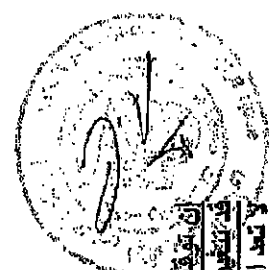
على الدين
وفاً



الشوكة للتخصيص الشوكة المستفيدة نظام الامداد المستشار القانوني مرزوقو والامام الشافعي ابن ابي الجليل المستشار الديني المختل المهندس الإستشاري

صفحة ١٠١ من ١٢٨





١-٨

SARWA SUKUK S.A.E.G.
شركة أسكوك للصكوك

Banque du Caire
بنك القاهرة

توقعات الأداء المالي للشركة المستفيدة والشركة المصدرة، وإن هذه الافتراضات قد تظهر تغيراً جوهرياً، وذلك في ضوء توقعات كل من الشركة المستفيدة والشركة المصدرة في مبيعات الوحدات المقارية في السوق المصري وإن هذه التوقعات لا تعد التزاماً على الشركة المستفيدة أو الشركة المصدرة أو أي من أطراف صلية الصكوك.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------





Sarwa Sukuk S.A.E.
ساروا سوكوك س.ا.ع.

A.K.



ب. البنك الأهلي المصري المرخص له بمزاولة النشاط من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٩٦٨ لسنة ٢٠١٩.

البنك العربي الأفريقي الدولي المرخص له بمزاولة النشاطات من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٧
أصدار لسنة ٢٠١٩

١٣- مشاركو التغطية:

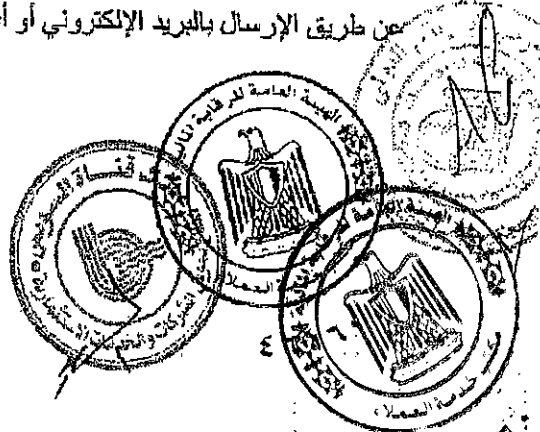
د. بنك الاستثمار العربي

١٤ - المستندات المطلوبة من المكتبيين عند تقديم طلب الإكتتاب:

صورة من إثبات الشخصية للأشخاص الطبيعية أو صورة من السجل التجاري للأشخاص الاعتبارية أو ما يعادلها.

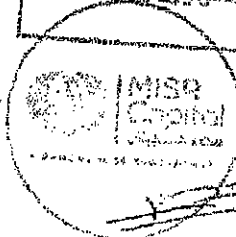
١٥ - كيفية الحصول على مذكرة المعلومات:

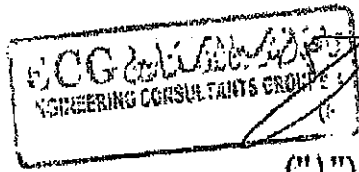
عن طريق الإرسال بالبريد الإلكتروني أو أي وسيلة اتصالات حديثة للأشخاص المؤهلين المحددين سلفاً.



المهندس الاستشاري

مسقطه ۱۰۵ من ۲۲۸





ملحق رقم (١١)

الري رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨



٤٦١٦٠



٤٦١٦٠



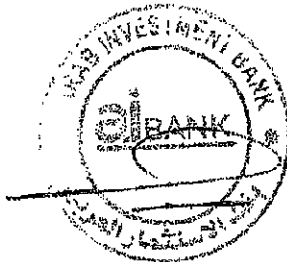
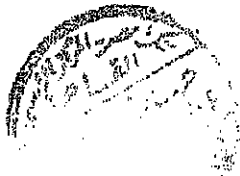
علي الدين
وشاحي
وسام

AEC

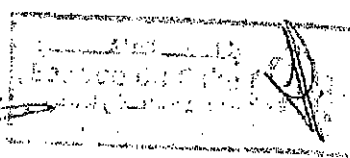
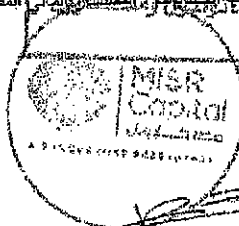
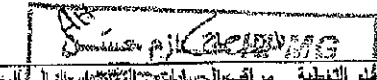


Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة سوكوك س.أ.ع.



الشركة المسجلة في السجل التجاري رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨



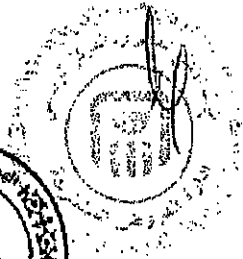


ملحق رقم (١٢٠١)

ير القوائم المالية للشركة المستفيدة

على الدين
وشاحي
وشركاه

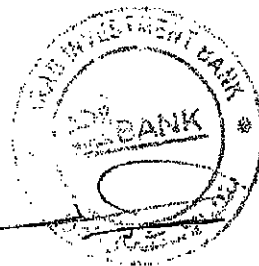
ALC



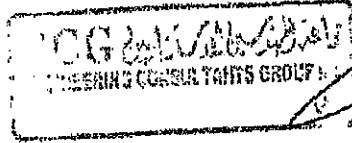
٤٦٦٦٠



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سروة السكك ش.م.م



المهندس الاستشاري	المستشار القانوني	مؤيد وضامن	التدقيق	المراقب الحسابي	المستشار المالي	المهندس الاستشاري
صفحة ١٠٧ من ٢٨						



ملحق رقم (١١٣)

النموذج المالي المقدم من الشركة المستفيدة "النموذج المالي"

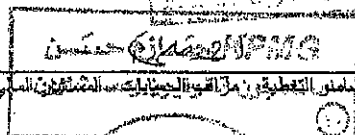
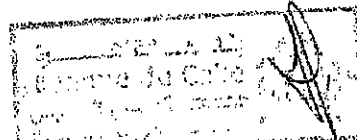
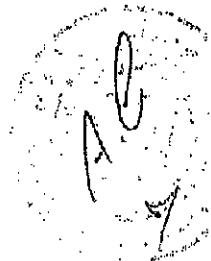


على الدين
وشاحي
ومركام

ALC

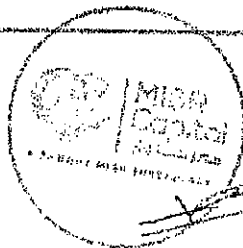


Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة سوكوك ساروا

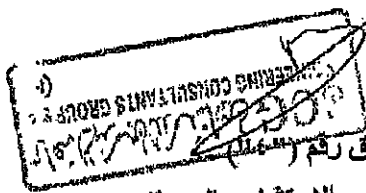


الشركة المستفيدة من القرض القانوني مزوج ومباشر التطويق من احدى الجوانب المستفيدة المالي الممثل المجلس الاستشاري

صفحة ١٠٨ من ١٢٨



١٢٨



المهندس الاستشاري المستقل



٤٦٦٠

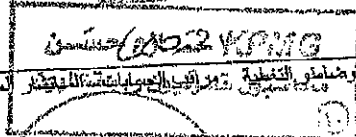
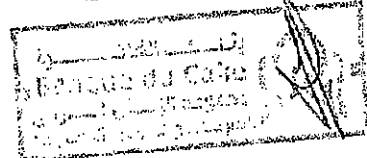
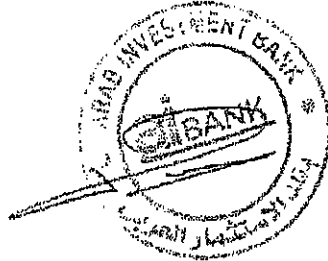
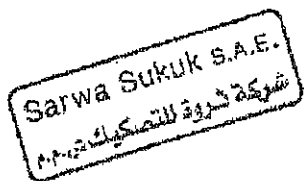


على الدين
وشاحي
وتشركاهما

ALC

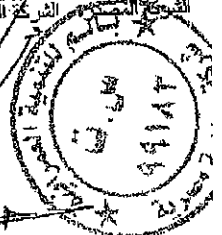
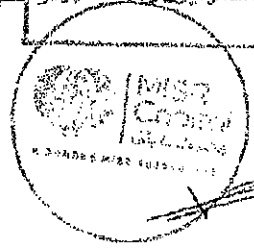


٤٦٦٠

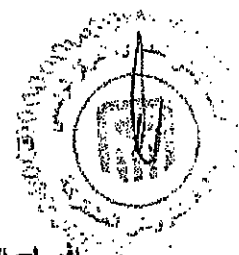


المستشار القانوني

المستشار القانوني



صفحة ١٠٩ من ١٢٨



أصحاب الشركة المستفيدة بشأن العقود المبرمة بشأن أرض المشروع محل التصديق

Sarwa Sukuk S.A.E.

على الدين
وإشاحي ALC

الشركة المستفيدة تعليم الإمبراطور المستشار القانوني مزاولي وصانعو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المعهد الإستشاري

صفحة ١٩ من ١٢٤

على الدين
شاحس

ALC

ALC
ENGINEERING & CONSULTING
100% SHAREHOLDERS

نهاية السنة الثامنة في ٣٠ أبريل ٢٠٢١: ٣٠% من المساحة المبنية بإجمالي ٧٤٣٢٤ م^٢
نهاية السنة التاسعة في ٣٠ أبريل ٢٠٢٢: ٤٠% من المساحة المبنية بإجمالي ١١١٤٨٦ م^٢

نهاية السنة العاشرة في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣: ٤٠% من المساحة المبنية بإجمالي ١٤٨٦٨٤ م^٢.

هذا علقاً بأنه وفقاً لشروط مذكرة المعلومات فإن الشركة المستفيدة تتعهد وتضمن عدم تحمل مشروع أي حصص عينية لصالح هيئة المجتمعات العمرانية وهو ما تم على أساسه إعداد النموذج المالي.

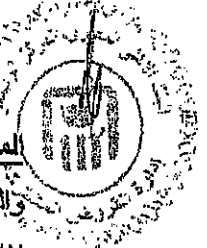
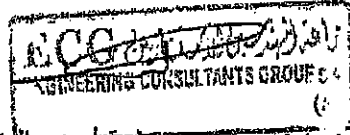
وفقاً للبند الثامن تلتزم الشركة المستفيدة بفتح حساب بنكي Escrow Account وتلتزم بإيداع كافة شيكات ومتحصلات إيرادات بيع الوحدات فيه، ولا يجوز إيداع أية شيكات ومتحصلات خاصة بالمشروع إلا بهذا الحساب. على أن يكون ما يخص الشركة المستفيدة بواقع نسبة ٧٤% من إجمالي الإيداعات أو التحويلات وما يخص هيئة المجتمعات العمرانية بواقع نسبة ٢٦% من إجمالي الإيداعات أو التحويلات وفي حالة استيفاء نسبة الـ ٢٦% المحصلة من المبلغ المحدد للهيئة قبل نهاية أي عام طبقاً للجدول الموضح بالمعقد يقوم البنك بتحويل ١٠% من الإيداعات إلى حساب المطور فقط لحين انتهاء العام، والبدء في عام تالي كما يتم تحويل ١٠% من الحسابات المجنية الأخرى فيما عدا المبالغ المجنية لمردودات الوحدات والمبالغ المحصلة كتفعات الصيانة. وفي حالة انخفاض المتحصلات المتوقعة للهيئة المجتمعات العمرانية من إيرادات بيع الوحدات السكنية في السنوات المذكورة بالمعقد عن الحد الأدنى الموضح بالمعقد تلتزم شركتي بالم للتمية العمرانية وبالم هيلز للتعمير بسداد الفارق لهيئة المجتمعات العمرانية للوصول إلى الدفعة السنوية الموضحة بملحق عقد التعديل وهي كالتالي:

العام	الحد الأدنى	الحد الأقصى	المتوسط
٢٠٢١	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٢	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٣	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٤	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٥	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٦	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٧	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٨	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٩	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٣٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠

وفقاً للبند التاسع تنتقل ملكية الأرض للشركة المستفيدة منقوص منها حصة الأرض التي تخص الهيئة العينية الخاصة بالجهة مائة الأرض بعد انتهاء تنفيذ المشروع بالكامل، وإنهاء تسليم الحصة العينية في ضوء ما تقدم للقيام الشركة المستفيدة بنقل الملكيات لصالح المشتريين طبقاً للعقود المبرمة بينهم وبين مدير المشروع.

الشركة المستفيدة: الشركة المستفيدة من مخطط الإحتلال المستفيد من مخطط الإحتلال: مراقب الحسابات: المهندس المالي: المهندس الاستشاري

٢٠٢٤



المنطقة (A1-1): تعني جزء من قطعة أرض المشروع سالف الذكر المخصصة للمشروع وفقًا لإحداثيات أرض المشروع المرفقة بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ المحددة بموجب الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادرة باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة برقم ٥٨٥٢٩ بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ على مساحة ٢٦٩.٤٤ فدانًا بقطعة الأرض بمدينة حدائق أكتوبر (ملحق رقم "٢").

على الدين وشاحي ALC

• **باقي المشروع:** تعني كافة المناطق الخاصة بالمشروع سالف الذكر المخصصة للمشروع وفقًا لإحداثيات أرض المشروع المرفقة بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ والمحددة بموجب الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادرة باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة برقم ٥٨٥٢٩ بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ باستثناء المنطقة (A1-1).

• **الحسابات الرئيسية:** تعني مجموعة الحسابات الوسيطة الرئيسة المفتوحة لدى وكيل الحساب بالجنيه المصري والعملة الأجنبية بفرعه الكائن في ٢١٩ب/اف ٢٢ - المنطقة المالية - القرية للاذكية طريق القاهرة إسكندرية.

الصحراوي لغرض تنفيذ شروط العقد الموقع بين الطرفين الأول والثاني وتشمل الحسابات الوسيطة المتعلقة بالمشروع والحسابات المجنية.

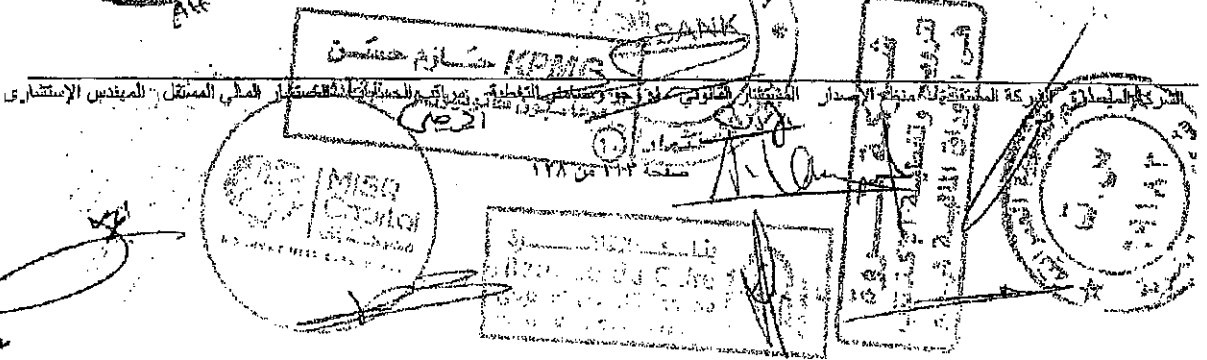
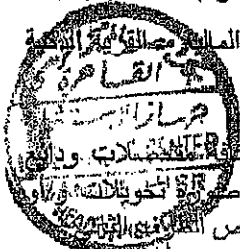
حساب إيرادات الوحدات الخاص بالمنطقة (A1-1): وهذا الحساب خاص بكافة متحصلات إيرادات المنطقة (A1-1) النقدية الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو أية مستحقات.

• **حساب إيرادات الوحدات الخاص بباقي المشروع:** وهذا الحساب خاص بكافة متحصلات إيرادات باقي المشروع النقدية الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو أية مستحقات.

• **الحسابات المجنية:** تعني مجموعة الحسابات الوسيطة المجنية المفتوحة لدى وكيل الحساب بالجنيه المصري والعملة الأجنبية، بفرعه الكائن في ٢١٩ب/اف ٢٢ - المنطقة المالية - القرية للاذكية طريق القاهرة إسكندرية الصحراوي نفاذًا لعقد الحساب الوسيط وتشمل الآتي:

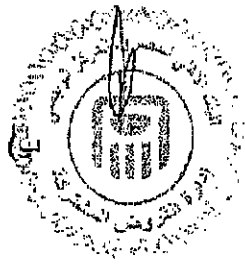
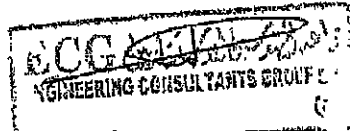
الحساب المجنب لودائع الصيانة للمشروع: وهذا الحساب خاص بكافة متحصلات إيرادات الصيانة النقدية المبددة من العملاء والمتعلقة بالمشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علمًا بأن هذا الحساب يخص الحسابات الوسيطة.

Sarwa Sukuk S.A.E.



على الدين
وشاحي

ALC



الحساب المجنب لإيرادات التشغيل وأي إيرادات أخرى بالمنطقة (A1-1): وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات المرتبطة بأي إيرادات أخرى بخلاف تلك الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب بالمنطقة (A1-1) وتشمل مقابل أعمال التشغيل والإعمال الإضافية والخدمات وخلافة وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(ج) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات الإدارية بالمنطقة (A1-1): وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات إدارية بالمنطقة (A1-1) وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(د) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات التجارية بالمنطقة (A1-1): وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات تجارية بالمنطقة (A1-1) وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(و) الحساب المجنب لإيرادات التشغيل وأي إيرادات أخرى لباقي المشروع: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات المرتبطة بأي إيرادات أخرى بخلاف تلك الناتجة عن بيع وحدات سكنية نصف تشطيب بباقي المشروع، وتشمل مقابل أعمال التشغيل والأعمال الإضافية والخدمات وخلافة وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(ز) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات الإدارية بباقي المشروع: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات إدارية بباقي المشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

(ح) الحساب المجنب لإيرادات المسطحات التجارية بباقي المشروع: وهذا الحساب خاص بكافة المتحصلات النقدية الخاصة بمسطحات تجارية بباقي المشروع وتكون في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة علماً بأن هذا الحساب يخص الطرف الثاني.

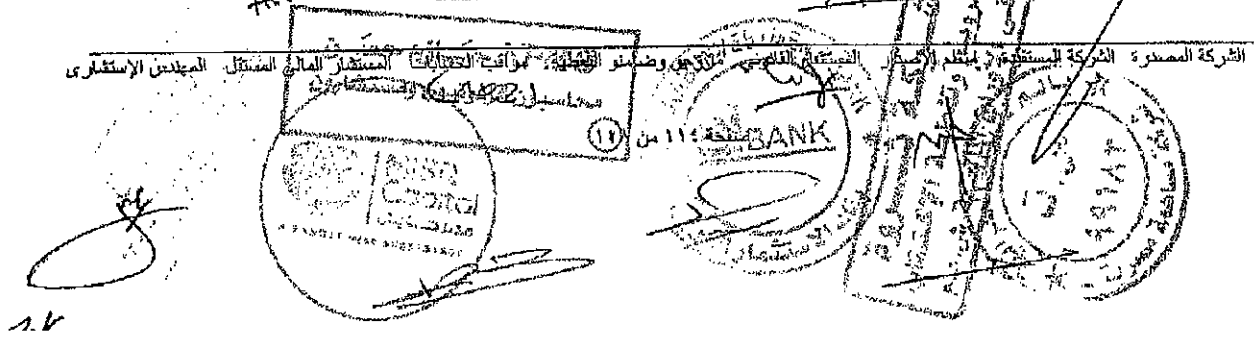
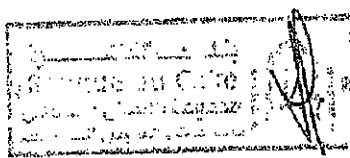
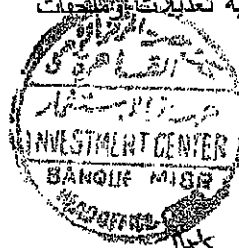
إيرادات المشروع: كافة متحصلات المشروع النقدية في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة الناتجة عن بيع كافة أصول المشروع.

* إيرادات الوحدات: كافة متحصلات المشروع النقدية في صورة تحويلات و/أو ايداعات نقدية و/أو شيكات آجلة و/أو مستحقة الناتجة عن بيع الوحدات بالمشروع.

العقد: يقصد به عقد الحساب الوسيط المبرم في ٢٠١٨، وهذا الملحق وأية تعديلات وملاحقات أخرى مرفقة بها وموقعة من الأطراف.

Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة السركا



ALC

Sarwa Sukuk S.A.E.

الأحكام على تعديل البند الرابع من عقد الحساب الوسيط ليصبح على النحو التالي:

يقتضي الطرف الثاني بإيداع إجمالي إيرادات المشروع - سواء نقداً و/أو تحويلات و/أو شيكات - في الحسابات الرئيسية والمجبة الخاصة بكل من المنطقة (A1-1) وباقي المشروع، ويضع مسؤولية تجميع هذه الإيرادات سواء نقداً و/أو تحويلات و/أو شيكات إلى الحسابات المعنية وكل نوع من تلك الإيرادات على مسؤولية الطرف الثاني وفقاً للتعليمات الواردة منه للطرف الثالث دون أدنى مسؤولية على الأخير.

الشركة المسجلة في الدوحة العامة - قطر
المستشار القانوني: منير جويصايفو النعناعية مراقب الحسابات: المهندس المالي الدكتور المهندس الاستشاري

صفحة ١٢٥ من ١٢٨

ALC

~~ECCG CONSULTANTS GROUP~~



Sarwa Sukuk S.A.E.

Approved: _____

100-443886-100

A circular stamp, possibly a library or archival mark, with a diagonal line drawn through it from the top-left to the bottom-right. The text within the stamp is illegible.

A L C

٦-٤ في حالة إلغاء حجز الوحدة المببوعة أو فسخ التعاقد أو الجدولة أو تغيير الوحدة لأي من الوحدات

Barwa Sukuk S.A.E.



البيان

صفحة ٩٤ من ١٤٨

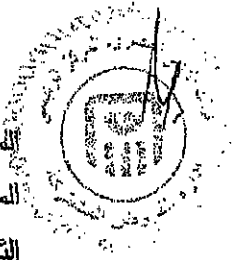


[Faint, illegible handwritten notes]

على الدين
وشاحي

ALC

ECC
ENGINEERING CONSULTANTS GROUP



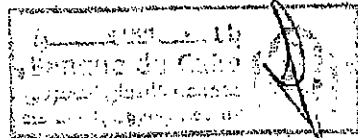
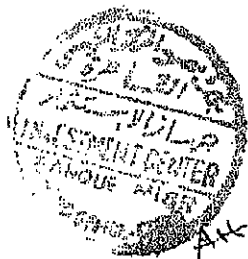
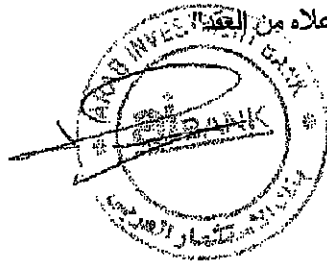
المقرر رده لهذا العميل في حسابات مرئيات الوحدات المعني حتى يتم سداد له للعميل في
المواعيد المحددة من قبل الطرف الثاني وذلك دون أدنى مسؤولية أو التزام على الطرف
الثالث في هذا الشأن، ويحق للطرف الثاني إيداع هذه المبالغ في حساب مرئيات الوحدات
المعني، على أن تتم تسوية هذه المبالغ بناء على تعليمات كتابية بذلك من الطرف الثاني منفرداً
دون أدنى مسؤولية على الطرف الثالث.

ب. يقوم الطرف الثاني بإخطار الطرف الثالث بوقف تحصيل الشيكات الآجلة الخاصة بهذا العميل
وردها إلى الطرف الثاني في خلال خمسة أيام عمل على الأكثر من تاريخ إخطاره بذلك.

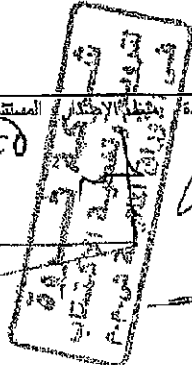
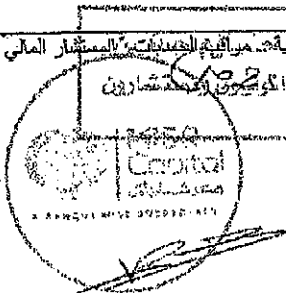
٧-٤ دون الإخلال بما ورد بالبند رقم (٦-٤) أعلاه بشأن وحدات المشروع السكنية، فإنه في حالة إلغاء
الحجز أو فسخ التعاقد أو الجعولة أو تغيير الوحدة لأي من وحدات المشروع الأخرى بخلاف
الوحدات السكنية سواء لرغبة العميل أو لرغبة الطرف الثاني فسيقوم الطرف الثاني بإخطار
الطرف الثالث بوقف تحصيل الشيكات الآجلة الخاصة بهذا العميل وردها إلى الطرف الثاني في
خلال خمسة أيام عمل على الأكثر من تاريخ إخطاره بذلك وفقاً للألية ذاتها المنصوص عليها بالبند
رقم (٦-٤) أعلاه.

شركة شركة للتصميمات
Garwa Sukuk S.A.E.

٨-٤ يقوم الطرف الثالث بمنح كل من الطرفين الأول والثاني عائدًا على الأرصدة الدائنة للحسابات
الرئيسية للعميل وفقاً لسعر العائد الساري لدى البنك وتحتسب يومياً وتضاف نهاية كل شهر على
المشيكات المستحقة كل طرف طبقاً للنسب المشار إليها بالبند رقم (٢-٤) أعلاه من العقد.

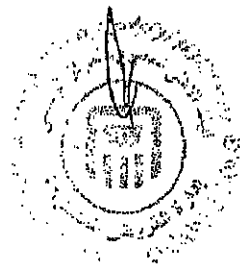


الشركة المصدرة الشركة المستفيدة المستفيد الإجمالي المستفيد التطويري مزيج وتضاف إلى الوثائق من مبالغ الجعولات والمستشار المالي المستقل المعتمد الاستشاري



A.K

ALC



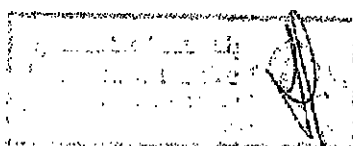
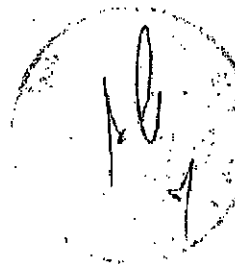
3712



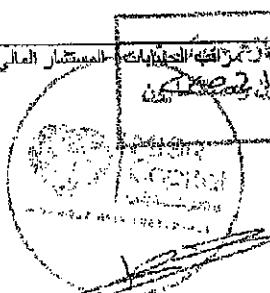
3712



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ساروا للسكوك

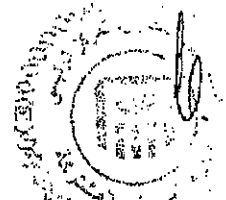
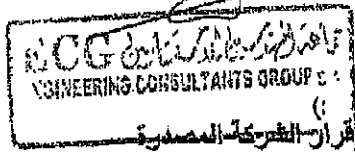


الشركة المصدرة الشركة المستفيدة مطعم الإصدار المستقبل القانوني مزوج وعضائو الشفعية مراقبو الحسابات المستشار المالي المستشار القانوني المستشار الإداري



على الدين
وشاحي
وشركاه

ALC



نقر نحن شركة تروة للتصكيك ش.م.م (الشركة المصدرة) أن جميع المعلومات والبيانات الواردة بمذكرة المعلومات والمستندات المرفقة بها فيما يخصها صحيحة وعلى مسؤوليتنا.

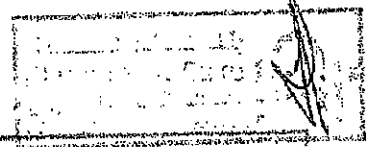
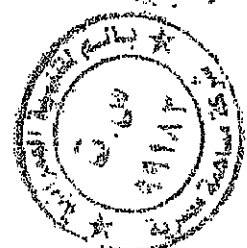
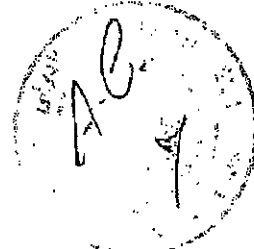
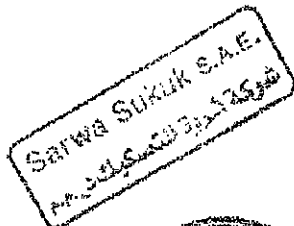
الشركة المصدرة:

الاسم: عمرو محمد لمعي

الصفة: مدير عام مجلس الإدارة والعضو المنتدب

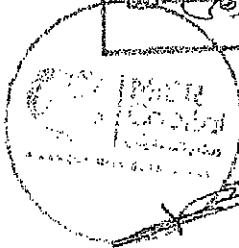


٤٦١٦٠



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة والمطاع الاسناد المستثمر القانوني مزوج وشامو التغطية مراقب الحسابات المستقر المالي المعتدل المونس الإستشاري

صفحة ٢٢٢ من ٢٢٨



على الدين
وشاحي
شركاها

ALC



إقرار الشركة المستفيدة

نقر نحن شركة / بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م أن جميع المعلومات والبيانات الواردة
بمذكرة المعلومات والمستندات المرفقة بها فيما يخصها صحيحة وعلى مسؤولياتنا.

الشركة المستفيدة: بالم للتنمية العمرانية ش.م.م

الاسم: على ثابت سيد فرغلي

الصفة: عضو مجلس إدارة

التوقيع:

الاسم: أحمد فتحى عطالله

الصفة: رئيس مجلس الإدارة

التوقيع:

الشركة المستفيدة: بالم هيلز

الاسم: على ثابت سيد فرغلي

الصفة: عضو مجلس إدارة منتدب للشؤون المالية

التوقيع:

الاسم: أحمد فتحى عطالله

الصفة: مفوض بالتوقيع

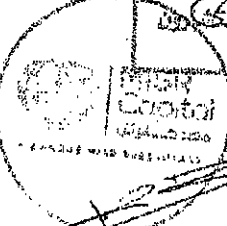
التوقيع:

Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة السكوك ش.م.م

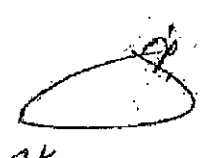


المستفيد من
المستفيد من
المستفيد من

الشركة المستفيدة: شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م



شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م





إقرار الشركة المستفيدة بشراء موجودات الصكوك

نقر ونتعهد نحن شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م بالالتزام بشراء موجودات الإصدار (المشروع محل التصكيك) كلياً أو جزئياً في نهاية عملية التصكيك أو قبل ذلك في حالة الاستهلاك المبكر الكلي للإصدار وهذا إقرار منا بذلك.

الشركة المستفيدة: بالم للتنمية العمرانية ش.م.م

الاسم : علي ثابت سيد فرغلي
الصفة : عضو مجلس إدارة
التوقيع :

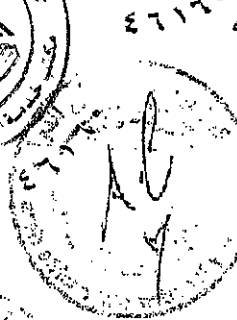


الاسم: أحمد فتحي عطالله
الصفة: رئيس مجلس الإدارة
التوقيع:



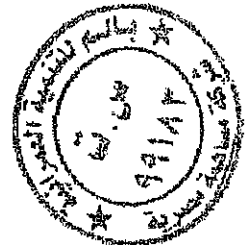
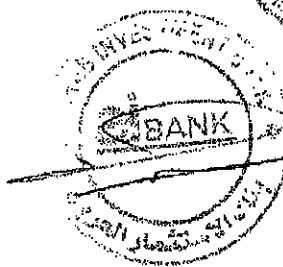
الشركة المستفيدة: بالم هيلز للتعمير ش.م.م

الاسم : علي ثابت سيد فرغلي
الصفة : عضو مجلس إدارة
التوقيع :

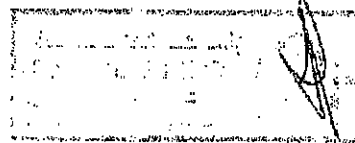


الاسم: أحمد فتحي عطالله
الصفة: مفوض بالتوقيع
التوقيع:

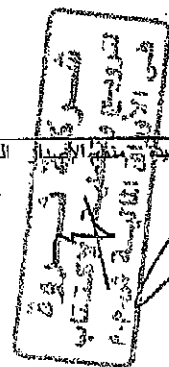
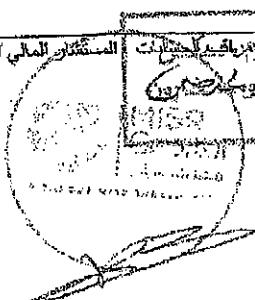
Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة شروة للصكوك ش.م.م



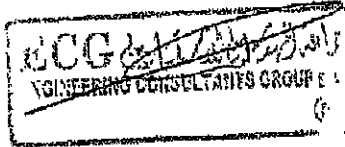
أ.ك



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة من الإصدار المستشار القانوني
مجموعة شروة للصكوك ش.م.م شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م شركة بالم للتنمية العمرانية ش.م.م
مستشار مالي مستقل المهتمين بالإستثماري



A.K



إقرار المستشار القانوني للإصدار

نقر نحن مكتب د. بهاء علي الدين مكتب علي الدين وشاحي وشركاهما بصفتنا المستشار القانوني للإصدار بأننا قد اطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة أعلاه وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات وقمنا بالتأكد في ضوء المستندات المقدمة لنا من أن المعلومات والبيانات المقدمة إلى الهيئة دقيقة وصحيحة وكاملة، وأنها متفقة مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية ذات الصلة.

الاسم: الدكتور/ بهاء علي الدين

الصفة: المستشار القانوني للإصدار



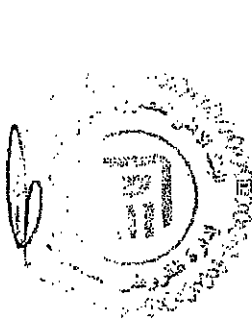
Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة شروة للصكوك ذ.م.م

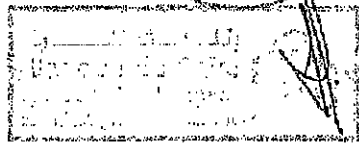
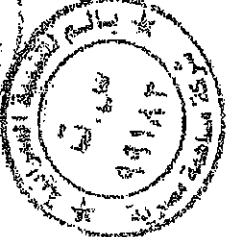
علي الدين
وشاحي
وشركاهما

٤٦١٦٠

٤٦١٦٠



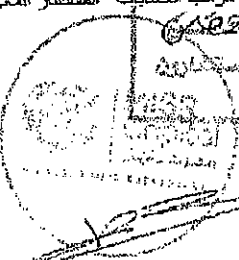
Handwritten signature



الشركة المصدرة: الشركة المستفيد: المستشار القانوني: مستشار قانوني: من أقر: المستشار المالي: المجلس الإداري

KPMG

صفحة ١ من ١



n.k

على الدين
وشاحي
وسركام

ALC

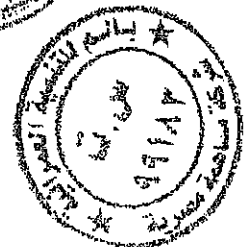
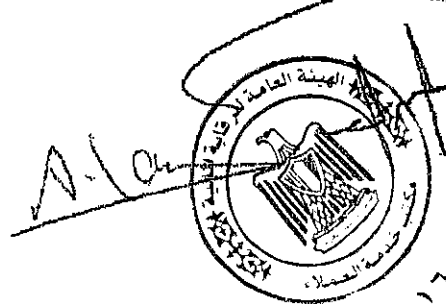


إقرار منظم الإصدار

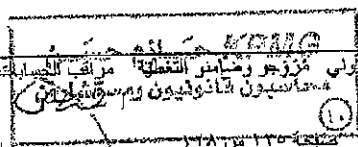
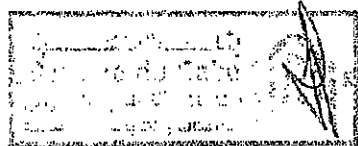
نقر نحن شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م (منظم الإصدار) بأننا قد حصلنا على البيانات والمعلومات اللازمة في شأن هذا الإصدار، وأنها قضا يبدل غاية الرجل الحريص للتأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة إلى الهيئة.



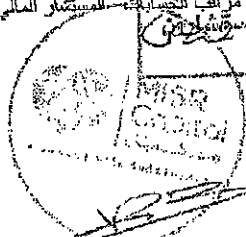
التوقيع: ٤٦١



Sarwa Sukuk S.A.E.
شركة ثروة للتصكيك ش.م.م

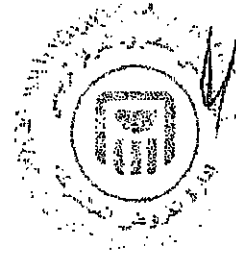
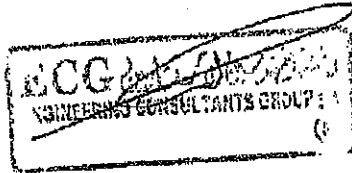


الشركة المسددة الشركة المستفيدة المستفيد الأولي مزوج ومباشر التغطية مراقب الحسابات - المستشار المالي المعتقل المهندس الإحتشاري



على الدين
وشاحي

ALC



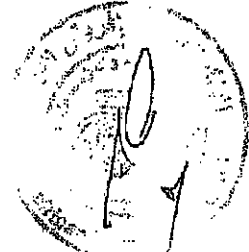
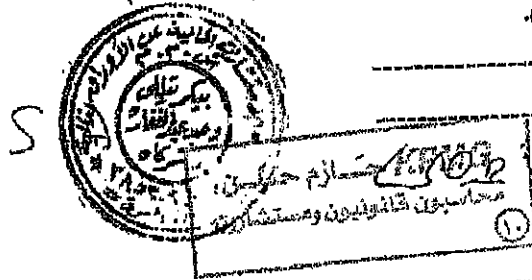
إقرار مراقب الحسابات

أقر بصفتي مراقب حسابات أحمد عبد العزيز حلمي عبد الرحمن شريكاً بمكتب KPMG حازم حسن وقد اطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة وما تضمنته من بيانات ومعلومات، ولم ينم إلى علمنا وفقاً لتقاريرنا المشار إليها أعلاه أي مخالفة مع متطلبات وأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

الاسم: _____

الصفة: _____

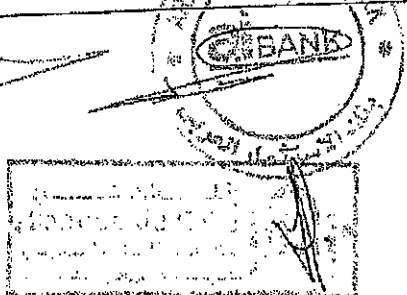
التوقيع: _____



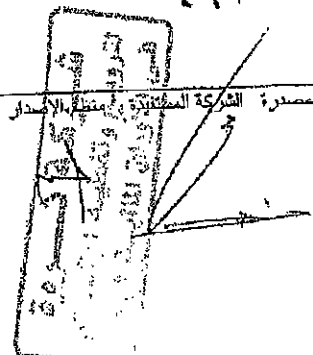
Sarwa Sukuk S.A.E.

شركة شروة للتصكيك ش.م.م

مذكرة المعلومات تم مراجعتها من الهيئة ووجدت أنها متماشية مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم اعتمادها رقم (---) تاريخ ---/---/--- علماً بأن اعتماد الهيئة لمذكرة المعلومات ليس اعتماداً للجدوى التجارية للمشروع محل عملية التصكيك موضوع مذكرة المعلومات أو لقدرة المشرع تحقيق نتائج معينة حيث يقتصر دور الهيئة على مجرد التحقق من أن البيانات بهذه المذكرة تم ملؤها وفقاً للنموذج المعد لذلك وذلك في ضوء المستندات التي قدمت للهيئة وبدون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة بشأن ذلك، ويتحمل كل من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة من الإصدار المسؤولية القانونية عن صحة البيانات الواردة بهذه المذكرة، علماً بأن الاستقلال في هذه الصكوك هو مسؤولية كل مستثمر وفي ضوء حجمه للمخاطر وتقديره للعوائد.



الشركة المصدرة الشركة المستفيدة من الإصدار المستثمر القانوني من زوجين ضابطي التدقيق مراقب الحسابات المستثمر المالي المستقل المبتدع الاستشاري





على المدير
وشاحي

ALC

ENGINEERING CONSULTANTS GROUP



تأكيد انتساب إجمالي الخطة المستحق مالكي الصكوك بحساب عائد الصكوك ومراجعة السداد في موعد الاستحقاق.

حساب دفعات الاستهلاك الجزئي المستحقة لمالكي الصكوك اعتباراً من الشهر التالي لنهاية فترة الإتاوة في أبريل ٢٠٢٦ حيث تم الاتفاق بالتراضي بين الجهة المستفيدة و مالكي الصكوك الراغبين في الطرح الخاص على الاستهلاك الجزئي لرصيد الصكوك في ضوء اطلاعهم على دراسة جدوى المشروع الواردة بالنموذج المالي.

(٤) حقوق والتزامات الشركة المستفيدة:

حقوق والتزامات الشركة المستفيدة من تاريخ إصدار الصكوك وحتى نهاية عملية التصديق

أ. حقوق الشركة المستفيدة: الفقرة (أ) بالبنء الثاني من القسم الثالث من مذكرة المعلومات.

ب. التزامات وتعهدات الشركة المستفيدة: الفقرة (ب) بالبنء الثاني من القسم الثالث من مذكرة المعلومات

تلتزم

(٥) حقوق والتزامات الشركة المصدرة:

وفقاً للأحكام الواردة بالقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة لتنفيذها، وعلى الأخص ما يلي:

- حقوق الشركة المصدرة: الفقرة (أ) بالبنء الأول من القسم الثالث من مذكرة المعلومات.

- التزامات وتعهدات الشركة المصدرة: الفقرة (ب) بالبنء الأول من القسم الثالث من مذكرة المعلومات

تلتزم

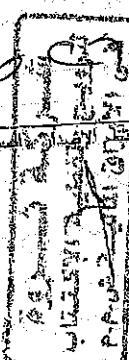
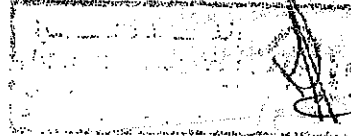
(٦) حقوق والتزامات منظم الإصدار:

تتمثل حقوق والتزامات منظم الإصدار فيما هو وارد بالبنء السادس من القسم الثالث من مذكرة المعلومات.

(٧) القرارات والتعهدات: واردة بالبنء السادس من القسم الرابع من مذكرة المعلومات.

(٨) سريان العقد

تسري العقد اعتباراً من ٢٠٢٢/٠٣/٢٠.

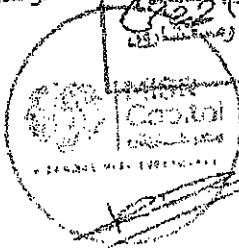


الشركة المصدرة الشركة المستفيدة

المستشار المالي المستقل المهندس الاستشاري

مراجعة وتدقيق الحسابات

المستشار القانوني



١٢٨ من ١٢٨

