

مذكرة معلومات

للطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية

للاكتتاب في صكوك إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لشركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك (شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقا لأحكام قانون سوق راس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية بموجب قرار لجنة تأسيس الشركات بالهيئة العامة للرقابة المالية بحلستها رقم (1599) بتاريخ 2019/12/16 ومرخص لها بمزاولة نشاط التصكيك بموجب الترخيص رقم 789

بتاريخ 2020/2/5

بإجمالي مبلغ إثتان مليار جنيه مصري

تصدر على إصدار واحد

صكوك إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للسداد المعجل تطرح طرْحاً خاصاً وتفيد بالبورصة المصرية لمدة 57 شهر تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار ويحد أقصى 2024/12/31 بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها إثنين مليار جنيه مصري بقيمة اسمية 100 جنيه للصك الواحد تستهلك وفقاً لجدول السداد/الاستهلاك المشار إليه بمذكرة المعلومات وذات عائد نصف سنوي متغير يحتسب بناء على صافي متوسط معدل العائد على أدون الخزانة لسنة أشهر بعد الضريبة (وفقاً لآخر مزاد أدون خزانه (182 يوم) مُعلن قبل بداية كل فترة عائد) مضافاً إليه هامش سنوي قدره 1.25% ، ويتم مراجعة عائد أدون الخزانة (182 يوم) كل ستة أشهر يصرف كل ستة (6) أشهر بداية من 2020/9/30 ويحتسب العائد للفترة الأولى اعتباراً من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب، ويتم تحويل حصيلة الاكتتاب في الصكوك (بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات والرسوم) لصالح الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م (ويشار إليها فيما بعد "بالشركة المستفيدة") مقابل بيع المركز التجاري المملوك لها بمشروع مدينتي، القاهرة الجديدة والمسمى بمول مدينتي المفتوح (ويشار إليه فيما بعد كما يتم وصفه تفصيلاً أدناه "بالأصل محل التصكيك") لشركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م (ويشار إليها فيما بعد "بالشركة و / أو شركة التصكيك").

يتم طرح 100% من الصكوك للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية وللجهات والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية.

أسماء الأطراف المشاركة في عملية الطرح

الشركة المصدرة: شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م.

EFG HERMES

شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م
مقرها الرئيسي بالقاهرة
مقرها الفرعي بالجيزة

شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م
مقرها الرئيسي بالقاهرة
مقرها الفرعي بالجيزة

شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م
مقرها الرئيسي بالقاهرة
مقرها الفرعي بالجيزة

شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م
مقرها الرئيسي بالقاهرة
مقرها الفرعي بالجيزة

بنك القاهرة
Banque du Caire
مقرها الرئيسي بالقاهرة
مقرها الفرعي بالجيزة

شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م
مقرها الرئيسي بالقاهرة
مقرها الفرعي بالجيزة

الشركة المستفيدة:

الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م



شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الإكتتاب
ش.م.م

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير
الإصدار ومروج الإكتتاب ومنظم الإصدار وضامن
التغطية:

EFG HERMES

شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الإكتتاب ش.م.م

ضامنو تغطية الإكتتاب:

EFG HERMES

بنك مصر



بنك القاهرة



بنك قناة السويس



بنك مصر ش.م.م

الملك متلقي الإكتتاب:

المستشار القانوني للإصدار وشركاؤهم: **حمزة وحمزة وشركاؤهم** شركاؤهم: أعضاء مكتب المحاماة بيكر

مكتب المحاماة بيكر اند ماكنزي انترناشيونال



المستشار المالي المستقل

مراقبو الحسابات

المستشار القانوني للإصدار وضامنو التغطية

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك

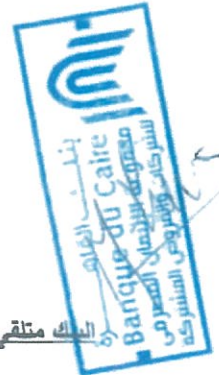
مكتب المحاماة

مكتب المحاماة

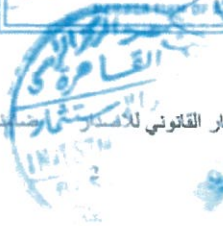
مكتب المحاماة

مكتب المحاماة

مكتب المحاماة



سوزانا اوديس



حلماي وحمزة وشركاؤهما

أعمال: صنف المحاماة - صنف أمن المحاسبين - صنف استشارات

الشركة المستفيدة وذلك بموجب عقد وكالة الخدمات المؤرخ في
2020/4/7 والذي بموجبه ستقوم الشركة المستفيدة بنفسها
أو من خلال مقاولين من الباطن بإدارة الأصل محل التصكيك
والقيام بما يرتبط به من خدمات نيابة عن شركة التصكيك طوال
مدة الإصدار

بنك مصر

وكيل السداد:

شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة
المستثمرين ش.م.م

شركة التصنيف الائتماني:

MERIS

Middle East Rating & Investors Service

اللجنة المشكلة بموجب قرار الجمعية العامة العادية لشركة
التصكيك بجلستها المنعقدة بتاريخ 2020/3/22 برئاسة
الأستاذ الدكتور/ سعد الدين مسعد أحمد حسن الهلالي وعضوية
كلا من فضيلة الشيخ / خالد عبد المحسن الجندي والأستاذ
الدكتور/ إيهاب محمد شحاته

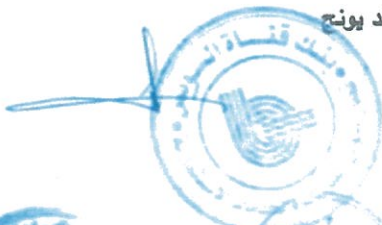
عمرو محمد الشعيني - مكتب المتضامنون للمحاسبة
والمراجعة - أرنست أند يونغ

لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لعملية التصكيك:



مراقب حسابات الإصدار:

مريت ٣٣٥٢٧ أكتوبر
المجموعة المالية هيريس للتصكيك

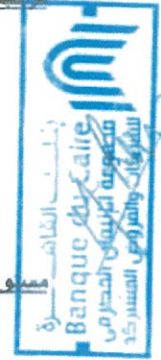


EY

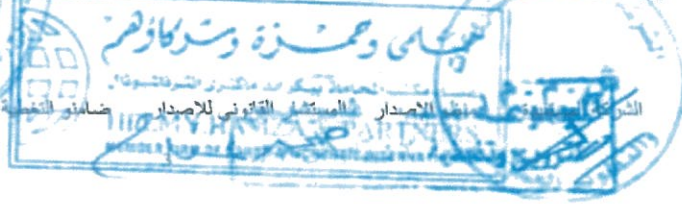
الأستاذ / يوسف عبد

المجموعة المالية هيريس للتصكيك
تسويق وتنفيذ

مسؤول الإتصال:



تاريخ اعتماد مذكرة المعلومات من هيئة الرقابة المالية - / 04 / 2020 م



مستقل

مراقب الحسابات

ضمانو التغطية

ضمانو الإصدار

ضمانو التوزيع

ضمانو الإصدار

شركة التصكيك

التعريفات والتفسيرات

يكون للمصطلحات المستخدمة في هذه المذكرة المعاني الواردة أدناه:

1-1 "المستشار المالي المستقل" يعني شركة برايم كابيتال والمسئولة عن اعداد دراسة جدوي للاصل محل التصيكيك.

2-1 "الهيئة" تعني الهيئة العامة للرقابة المالية.

3-1 "البورصة" تعني البورصة المصرية.

4-1 "مديونية مالية" تعني المديونية الناشئة عن:

أ. أى مبالغ مقترضة.

ب. أى تسهيل ائتماني بخصم أوراق تجارية (باستثناء الأوراق التجارية المخصومة دون حق الرجوع).

ج. أى سندات أو سند لأمر أو سند دين أو حصة في قرض أو أي أدوات مالية مماثلة.

د. أى مبالغ ناشئة عن عقد تأجير تمويلي.

هـ. أى مستحقات تم حوالتها أو خصمها (باستثناء ما تم حوالتها أو خصمه دون حق الرجوع على المحيل أو البائع).

و. أى عملية مشتقات مالية.

ز. أى عملية أخرى (بما في ذلك عقود البيع الأجل أو الشراء) والتي تعد أدوات تمويل من الناحية التجارية.

ح. أى التزامات بالتعويض المقابل فيما يخص أي كفالة، سندات، خطاب اعتماد مستندي أو أي مستند آخر يصدر من بنك أو مؤسسة مالية.

ط. أى كفالة لأي من الالتزامات الواردة في أي بند من البنود المشار إليها عاليه.

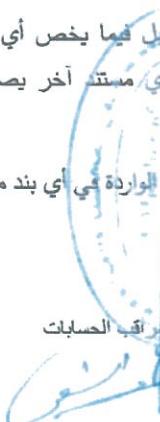
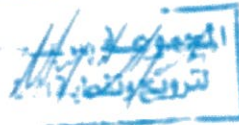
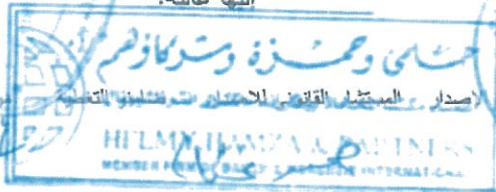
المستشار المالي المستقل

رقب الحسابات

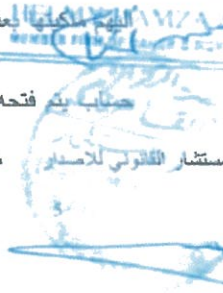
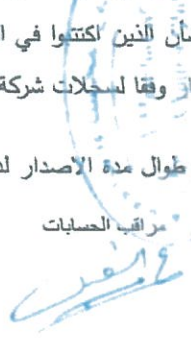
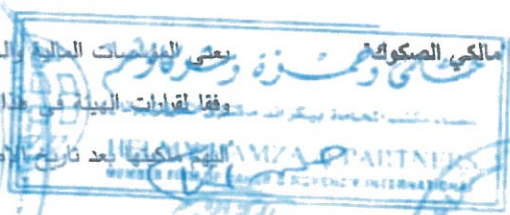
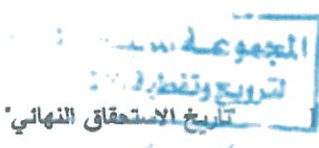
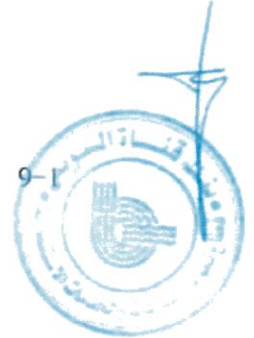
منظمة اصدار المستشار القانوني للاعمال وشركاؤهم

الشركة المصنفة

شركة التصيكيك



- 5-1 شركة المقاصة* تعني شركة مصر للمقاصة للايداع والقيود المركزي.
- 6-1 مذكرة المعلومات* تعني مذكرة المعلومات هذه الخاصة بالاكنتاب في الصكوك والمعدة وفقا للنموذج الاسترشادي الصادر عن الهيئة والمعتمدة منها.
- 7-1 يوم عمل* يعني يوم عمل للبنوك التجارية والبورصة المصرية في جمهورية مصر العربية.
- 8-1 الصكوك* تعني الصكوك المتساوية القيمة والتي تصدرها شركة التصكيك، لمدة سبعة وخمسون (57) شهرا تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار وبحد أقصى 2024/12/31، تمثل كل منها حصة شائعة في ملكية الأصل محل التصكيك وفقاً لما هو وارد في مذكرة المعلومات.
- 9-1 الأصل محل التصكيك* يعني المركز التجاري المملوك للشركة المستفيدة بمشروع مدينتي بالقاهرة الجديدة كما هو محدد تفصيلاً بعقد البيع والشراء والمسمى "مول مدينتي المفتوح".
- 10-1 الإصدار* يعني إصدار الصكوك من قبل شركة التصكيك بناء على مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.
- 11-1 تاريخ الإصدار* يعني تاريخ إصدار الصكوك وهو يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكنتاب في الصكوك.
- 12-1 تاريخ الاستحقاق النهائي* يعني التاريخ المحدد لسداد آخر قسط من أقساط الصكوك المستحقة لمالكي الصكوك وفقاً لمذكرة المعلومات.
- 13-1 مدة الإصدار* تعني سبعة وخمسون (57) شهراً تبدأ من تاريخ الإصدار وبحد أقصى 2024/12/31.
- 14-1 مالكي الصكوك* يعني المعلومات الواردة بالجهات والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية وفقاً لقرارات الهيئة في هذا الشأن الذين اكتتبوا في الصكوك أو التي لهم ملكية بعد تاريخ الإصدار وفقاً لسجلات شركة المقاصة.
- 15-1 حساب التحصيل* حساب يتم فتحه والاحتفاظ به طوال مدة الإصدار لدى وكيل السداد الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي للمستفيد شركة التصكيك



لأغراض إيداع القيمة الإيجارية من قبل الشركة المستفيدة بصفتها
المستأجر وقيام الشركة المستفيدة بتغذيته بصافي إيراداتها الناتجة عن
تشغيل الأصل محل التصكيك فور تحصيلها كتأمين لقيام الشركة
المستفيدة بتغطية القيم الإيجارية المستحقة لشركة التصكيك بموجب
عقد الإجارة أو أي مستحقات أخرى لمالكي الصكوك وفقا لمستندات
التصكيك

تعني جماعة تشكل من كل مالكي الصكوك وفقا للاحكام المنصوص
عليها بقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة ذات
الصلة تهدف الي حماية مصالحهم ومتابعة الإصدار حتى نهايته وفقا
لما هو منصوص عليه بمذكرة المعلومات.

تعني لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لدى شركة التصكيك.

يعني بنك مصر (أو اي وكيل سداد يتفق الأطراف على تعيينه) والذي
يتولي تنسيق سداد الصكوك وعوائدها من حساب التحصيل وفقا لعقد
الحسابات.

يعني عقد يبرم بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة ووكيل السداد
يتم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها والاحتفاظ بها طوال مدة
الإصدار لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها والصرف
عليها.

يعني عقد البيع المبرم بين شركة التصكيك كمشتري والشركة المستفيدة
كبائع يتم بموجبه بيع الأصل محل التصكيك من الشركة المستفيدة
الى شركة التصكيك مقابل ثمن البيع المتمثل في صافي حصيله
الإجمالي في الصكوك (بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات

يعني عقد يبرم بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة تعد وتتم
بموجبه شركة التصكيك ببيع الأصل محل التصكيك الى الشركة
المستفيدة مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك في الحالات

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك

"جماعة مالكي الصكوك"

"لجنة الرقابة الشرعية"

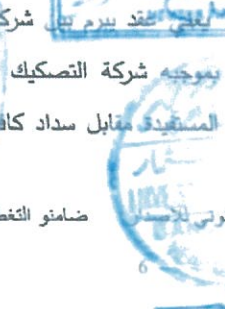
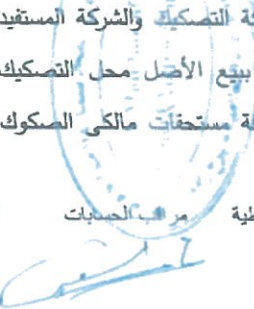
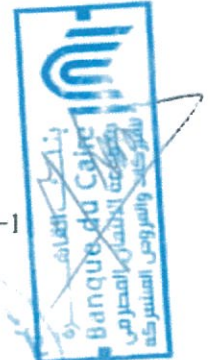
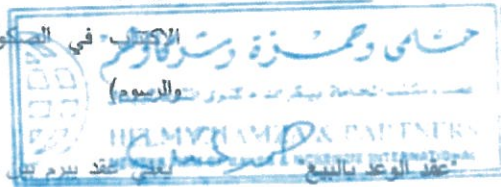
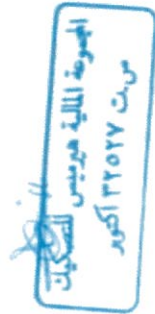
"وكيل السداد"

"عقد الحسابات"

"عقد البيع والشراء"



Handwritten signature in blue ink.



وبالأسعار التي يتم تحديدها بهذا العقد.

يعني عقد يبرم بين الشركة المستفيدة وشركة التصكيك تعد ويتعهد بموجبه الشركة المستفيدة بشراء الأصل محل التصكيك مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك في الحالات وبالأسعار التي يتم تحديدها بهذا العقد.

22-1 "عقد الوعد بالشراء"

يعني عقد يبرم بين شركة التصكيك بصفتها مؤجر للأصل محل التصكيك وبين الشركة المستفيدة بصفتها مستأجر لمدة مماثلة لمدة الإصدار في الصكوك.

23-1 "عقد الإجارة"

يعني عقد يبرم بين شركة التصكيك بصفتها وكيلًا عن مالكي الصكوك والشركة المستفيدة بموجبه تتولي الشركة المستفيدة إدارة الأصل محل التصكيك نيابة عن المالك والقيام بما يرتبط به من خدمات نيابة عن المالك طوال فترة سريان عقد الإجارة.

24-1 "عقد وكالة الخدمات"

تعني أي من حالات الإخلال المنصوص عليها في البند (ثامنا) من مذكرة المعلومات هذه.

25-1 "حالة الإخلال"

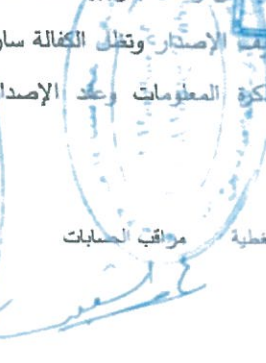
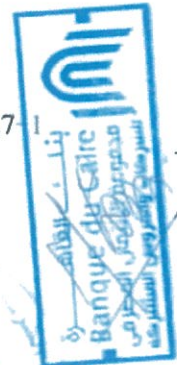
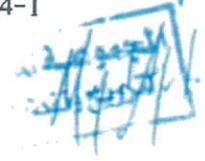
يعنى وقوع أي حدث أو ظرف أو استمرار أي حدث أو ظرف قد يؤدي، طبقا لقرار يوافق عليه جماعة مالكي الصكوك في هذا الشأن، إلى تغيير جوهرى سلبى في: (أ) نشاط ومركز الشركة المستفيدة أو الأصل محل التصكيك، أو (ب) مقدره الشركة المستفيدة على تنفيذ التزاماتها وفقا لعقد الإصدار أو لأي من مستندات التصكيك أو (ج) صحة ونفاذ عقد الإصدار وأي مستند من مستندات التصكيك أو أي حق أو ضمان صادر لصالح شركة التصكيك.

26-1 "التأثير السلبى الجوهري"

تعني الكفالة الصادرة من الشركة المستفيدة لشركة التصكيك لصالح مالكي الصكوك، والتي تشمل وتكفل بموجبها كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار وتظل الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقا لأحكام مذكرة المعلومات وعقد الإصدار ومستندات التصكيك.

27-1

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم لإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات مستقل



7
سداد توريد حصة

تعني مذكرة المعلومات هذه وعقد الإصدار والكفالة وعقد البيع والشراء وعقد الإجارة وعقد وكالة الخدمات وعقد الحسابات وعقد الوعد بالبيع وعقد الوعد بالشراء وكفافة المستندات والعقود التي يتم توقيعها كجزء من مستندات التصكيك.

القسم الأول: ملخص مذكرة المعلومات ووصف للصكوك المعروضة محل هذا الإصدار

صكوك إجاره متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية تصدر بحد أقصى 57 شهر من تاريخ الإصدار وبحد أقصى 2024/12/31 بالقيمة الإسمية بالجنية المصري بغرض تمويل الشركة المستفيدة بحصيلة الاكتتاب (بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات والرسوم) مقابل بيعها للأصل محل التصكيك الي شركة التصكيك بقيمة إجمالية قدرها إثنين مليار جنيه مصري وقيمة إسمية بواقع مائة جنيه للصك الواحد، على أن تكون هذه الصكوك قابلة للتداول بالبورصة المصرية ، وغير قابلة للتحويل إلى أسهم، وقابلة للسداد المعجل ، تسدد توزيعاتها على أقساط نصف سنوية على أن يتم سداد أول قسط في 2020/9/30 وذلك طبقا لما هو وارد تفصيلا في البند الخاص بشروط واحكام الإصدار من هذه المذكرة.

يكون إصدار الصكوك قائما على الاتفاقيات/ العقود الآتية:

م	اسم العقد	ملخص العقد
1	عقد إصدار الصكوك	عقد البيع المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني م.م. كشركة مستفيدة و شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك كشركة التصكيك و شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الاوراق المالية كمنظم الإصدار لتنظيم عملية إصدار الصكوك.
2	عقد بيع وشراء الأصل محل التصكيك	عقد البيع المبرم بين شركة التصكيك كمشترى والشركة المستفيدة كبائع يتم بموجبه بيع الأصل محل التصكيك من الشركة المستفيدة الي شركة التصكيك مقابل ثمن البيع المتكامل في حصيلة الاكتتاب في الصكوك.
3	عقد إجارة الأصل محل التصكيك	عقد يبرم بين شركة التصكيك بصفتها موجر للأصل محل التصكيك والشركة المستفيدة بصفتها مستأجر لمدة مماثلة لمدة الإصدار في الصكوك.

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات شركة التصكيك

اسم العقد	ملخص العقد
-----------	------------

عقد يبرم بين شركة التصكيك بصفتها وكيلًا عن مالكي الصكوك والشركة المستفيدة بموجبه تتولي الشركة المستفيدة إدارة الأصل محل التصكيك نيابة عن المالك والقيام بما يرتبط به من خدمات نيابة عن المالك طوال فترة سريان عقد الإجارة.

4 عقد وكالة الخدمات

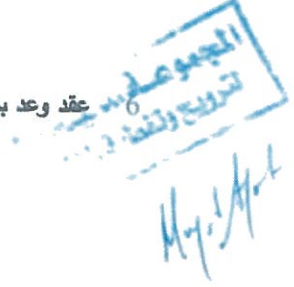


عقد الحسابات

عقد يبرم بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة ووكيل السداد والبنك متلقي الاكتتاب يتم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها والاحتفاظ بها لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها والصرف منها.

عقد يبرم بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة تعد وتتعهد بموجبه شركة التصكيك ببيع الأصل محل التصكيك الى الشركة المستفيدة مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك في الحالات وبالأسعار التي يتم تحديدها بهذا العقد.

6 عقد وعد ببيع الأصل محل التصكيك



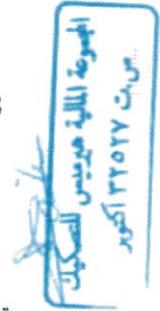
عقد يبرم بين الشركة المستفيدة وشركة التصكيك تعد وتتعهد بموجبه الشركة المستفيدة بشراء الأصل محل التصكيك مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك عقب وقوع حالة لخلال واستمرارها كما يتم تحديدها بهذا العقد.

7 عقد وعد شراء الأصل محل التصكيك



8 الكفالة

الكفالة الصادرة من الشركة المستفيدة لشركة التصكيك لصالح مالكي الصكوك، والتي تضمن وتكفل بموجبها كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار وتظل الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقا لأحكام مستندات التصكيك.



يتم طرح 100% من صكوك الإجارة للاكتتاب الخاص بالمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية

ويمثل الملخص على النحو التالي:-

شركة المجموعة المالية هيريس للتصكيك شركة مساهمة مصرية	الشركة المصدرة
الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني شركة مساهمة مصرية	الشركة المستفيدة
صكوك إجارة متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى النقد والمعاد المعجل تطرح طرأاً خاصاً وتفيد بالبورصة المصرية لمدة 36 شهراً اعتباراً من تاريخ الإصدار ويحد أقصى 2024/12/31	وصف الإصدار

المستشار القانوني المستقل

مراقب الحسابات

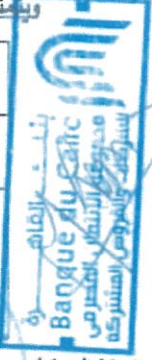
ضامنو التغطية

الشركة المستفيدة من منظّم لإصدار

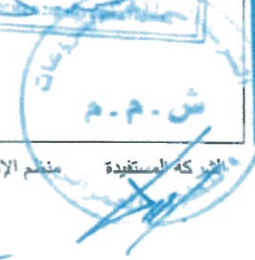
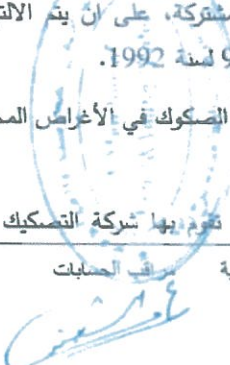
شركة التصكيك



Handwritten signature



<p>بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها إثنتان مليار جنيه مصري بفرض تمويل الشركة المستفيدة بحصيلة الاكتتاب (بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات والرسوم) مقابل بيعها للمركز التجاري المملوك لها بمشروع مدينتي، القاهرة الجديدة والمسمى بمول مدينتي المفتوح (ويشار إليه فيما بعد كما يتم وصفه تفصيلاً أدناه 'بالمشروع أو بالأصل محل التصكيك') لشركة التصكيك. بقيمة اسمية 100 جنيه مصري للسك الواحد تستهلك وفقاً لجدول السداد/الاستهلاك المشار إليه بمذكرة المعلومات وذات عائد متغير يحتسب بناء على صافي متوسط معدل العائد على أذون الخزينة لمدة أشهر بعد الضريبة (وفقاً لآخر مزاد أذون خزانه (182 يوم) مُعلن قبل بداية كل فترة عائد) مضافاً إليه هامش قدره 1.25% سنوياً، ويتم مراجعة عائد أذون الخزانه (182 يوم) كل ستة أشهر</p>	<p>٤٦١٦٠</p>
<p>المركز التجاري الكائن بمشروع مدينتي، القاهرة الجديدة والمسمى بمول مدينتي المفتوح</p>	<p>المشروع (الأصل محل التصكيك)</p>
<p>ممثل قانوني للجماعة يتم اختياره من بين أعضائها</p>	<p>ممثل جماعة مالكي الصكوك</p>
<p>الجنيه المصري</p>	<p>عملة سداد الصك</p>
<p>تصدر الصكوك بموجب الأحكام والشروط الخاصة بهذا الإصدار والموضحة بمذكرة المعلومات هذه بالقسم الثالث البند أولاً</p>	<p>شروط وأحكام الصكوك</p>
<p> <ul style="list-style-type: none"> • موقف القيد لدى شركة مصر المقاصة للإيداع والحفظ المركزي: يتم السير في اجراءات قيد الصكوك بنظام الإيداع والقيد المركزي فور الحصول على موافقة الهيئة النهائية على الإصدار. • موقف القيد بالبورصة: يتم قيد الصكوك بالبورصة خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب وبحد أقصى قبل تاريخ توزيع اول عائد للصكوك. </p>	<p> <p>قيد الصكوك بشركه مصر للمقاصة والايدياع والقيد المركزي</p> <p>وقيد بالبورصة المصرية</p> </p>
<p>بنك مصر</p>	<p>وكيل السداد</p>
<p>الحقوق المرتبطة بالصكوك الاثبات في عملية جماعة مالكي الصكوك واختيار ممثل قانوني من بينهم يتولى حياجه مصالحهم المشتركة، على ان يتم الالتزام بالقواعد الواردة باللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992. الحق في متابعة استخدام حصيلة الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات</p>	<p>ش.م.م</p>

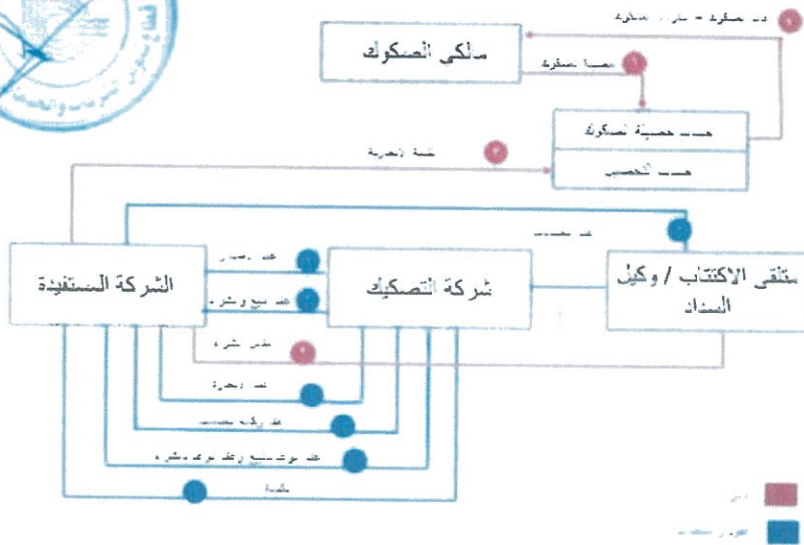


شركة التصكيك المستفيدة منظم الإصدار منسوب الحسابات المستشار القانوني



٤٦١٦٠

وصف بياني للهيكل التمويلي للصكوك (الرسم التوضيحي لهيكل الصكوك)



الهوية المالية هيوييس للصكوك
ص.ب ٣٢٥٢٧ أكتوبر

لا يعد ملخص مذكرة المعلومات هذه شاملا ولا يعني عن قراءة هذه المذكرة بشكل كامل، ويكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذا القسم ذات المعاني المحددة في شروط وأحكام إصدار الصكوك والتي تم تضمينها في هذه المذكرة.

القسم الثاني: البيانات العامة لأطراف عملية التصكيك

أولاً: بيانات الشركة المصدرة (شركة التصكيك):

اسم الشركة:

المستشار القانوني المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

شركة المستفيدة

شركة التصكيك

م.ب ١٤٥٨
القاهرة
م.ب ١٤٥٨
القاهرة
م.ب ١٤٥٨
القاهرة

م.ب ١٤٥٨
القاهرة
م.ب ١٤٥٨
القاهرة

حشاشي وعمارة وشركاؤهم
م.ب ١٤٥٨
القاهرة
م.ب ١٤٥٨
القاهرة

م.ب ١٤٥٨
القاهرة
م.ب ١٤٥٨
القاهرة

م.ب ١٤٥٨
القاهرة
م.ب ١٤٥٨
القاهرة

بنك القاهرة
Banque du Caire
م.ب ١٤٥٨
القاهرة
م.ب ١٤٥٨
القاهرة

المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م.

2- تاريخ التأسيس:

وافقت لجنة تأسيس الشركات بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقا لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية بحلستها رقم (1599) المنعقدة بتاريخ 2019/12/16 على تأسيس شركة: المجموعة المالية هيرميس للتصكيك - شركة مساهمة مصرية - واعتمد محضرها من السيد الأستاذ الدكتور/ رئيس الهيئة بتاريخ 2019/12/16.

3- الشكل القانوني:

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقا لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية.

4- غرض الشركة:

غرض الشركة هو التصكيك بمراعاة أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية.

5- السنة المالية:

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة على أن السنة المالية الأولى تشمل المدة التي تقضي من تاريخ تأسيس الشركة حتى تاريخ انتهاء السنة المالية التالية بشرط ألا تزيد هذه الفترة عن 24 شهراً.

6- رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

سجل تجاري رقم 32527 صادر من مكتب سجل تجاري 6 أكتوبر في تاريخ 2019/12/24

7- المركز القانوني وعنوان المراسلات:

القرية الذكية - مبني (129 ب) - طريق مصر اسكندرية للصحراوي - الجيزة.

8- مسئول علاقات المستثمرين:

السيد/ يوسف عيد

عنوان مراسلاته: القرية الذكية - مبني (129 ب) - طريق مصر اسكندرية للصحراوي - الجيزة

تليفون: 02-3535-6257

فاكس: 02-3537-0943

بريد الكتروني: yeid@EFG-HERMES.com

9- رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط:

ترخيص رقم 789 بتاريخ 2020/2/5 صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (ويشار إليها فيما بعد "بالهيئة").

10- مدة الشركة:

25 عاما تبدأ من تاريخ اكتسابها الشخصية الاعتبارية بخمسة عشر (15) يوما من تاريخ قيدها بالسجل التجاري

شركة التصكيك | الشركة المستفيدة | منظم الإصدار | المستشار القانوني للإصدار | ضامنو التغطية | مراقب الحسابات | المستشار المالي المحقق

برامج كامسال
لترويج وتنظيم الأعمال
1998
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

مخلص القوي

مركز
التصكيك
EFG
HERMES

مركز
التصكيك
EFG
HERMES

مركز
التصكيك
EFG
HERMES

مركز
التصكيك
EFG
HERMES

11- رأس المال المرخص به:

50.000.000 جنيها مصريا (فقط خمسون مليون جنيها مصريا لا غير).

12- رأس المال المصدر والمدفوع:

10.000.000 جنيها مصريا (فقط عشرة ملايين جنيها مصريا لا غير).

13- عدد وأنواع الأسهم المصدرة:

1.000.000 سهم نقدي عادي (فقط مليون سهم نقدي عادي) بقيمة إسمية 10 جم (فقط عشرة جنيهات مصرية) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

14- الإصدارات السابقة من الصكوك أو السندات:

لم تتم الشركة بإصدار أي صكوك أو سندات، وهذا هو الإصدار الأول لها من الصكوك.

15- بيان المساهمات في رأس المال المصدر وتوزيعاته:

النسبة	العملة التي تم الوفاء بها	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	عدد الأسهم	الصفة	الاسم والجنسية
90%	جنيه مصري	9,000,000	900,000	مؤسس	المجموعة المالية هيرميس القابضة - مصري
5%	جنيه مصري	500,000	50,000	مؤسس	هيرميس للوساطة في الاوراق المالية- مصري
5%	جنيه مصري	500,000	50,000	مؤسس	هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار - مصري
100%		10.000.000	1.000.000		الاجمالي

سهم

الاجمالي



م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر
مجموعة المالية هيرميس للصكوك

م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر
مجموعة المالية هيرميس للصكوك

بنك مصر
Banque du Caire
مجموعة المالية هيرميس للصكوك
م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر

16- أسماء السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

شركة التصكوك

منظم الإصدار

المستشار القانوني للإصدار

ضامنو التغطية

مراقب الحسابات

المستشار المالي والمستقل

ش.م.م. هلمز وحمزة وشركاه
HELMES HAMEZ & PARTNERS
MEMBERS FIRM OF BANK OF MIDDLE EASTERN FINANCIAL INSTITUTIONS

بنك الاستثمار
BANK OF INVESTMENT
14

بنك مصر
Banque du Caire

م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر
مجموعة المالية هيرميس للصكوك

م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر
مجموعة المالية هيرميس للصكوك

الاسم	الجنسية	الصفة	الجهة التي يمثلها
حسام الدين مصطفى حسني النجار	مصري	رئيس مجلس الادارة	شركة هيرميس للوساطة في الاوراق المالية
مي إيهاب إبراهيم حمدي	مصرية	عضو مجلس الإدارة المنتدب	شركة المجموعة المالية هيرميس القابضة
ماجد مصطفى كامل محمد العزب العيوطي	مصري	عضو مجلس ادارة	شركة هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار
السيد عبد الودود حنفي محمود	مصري	عضو مجلس ادارة	مستقل
حسام يوسف محمود حسن	مصري	عضو مجلس ادارة	مستقل

17- مراقب الحسابات:

السيد/إيهاب محمد فؤاد ابو المجد ورقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم 378 ومحلّه/ مبني 105 القرية الذكية طريق اسكندرية الصحراوي.

18- حقوق الشركة المصدرة والتزاماتها منذ اصدار الصكوك وحتى نهاية أجلهم:

تتمثل حقوق والتزامات الشركة منذ اصدار الصكوك وحتى نهاية أجلهم في الآتي:

- تعد الشركة وكيلاً عن مالكي الصكوك باعتبارها مالكة للأصل محل التصكيك.
- يجوز للشركة اصدار صكوك أخرى بخلاف الصكوك موضوع هذا الاصدار، بشرط أن يُرخص لها بذلك من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية وتلتزم الشركة بإمساك حسابات مستقلة لكل إصدار بما يترتب عليه اقتصار حقوق حملة كل إصدار من الصكوك على الأصول المرتبطة بذلك الإصدار.

ج- تحويل حصيلة الأرباح (بعد خصم كافة التكاليف والمصاريف) لصالح الشركة المستفيدة سداداً لثمن شراء الأصل محل التصكيك.

د- تلتزم الشركة بحيد الصكوك وإيداعها لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي وفقاً لأحكام قانون الإيداع والقيود المركزي للصكوك المالية، وكذلك فيما بالبورصة المصرية خلال 3 أشهر من تاريخ الإصدار وفي كل الأحوال قبل تاريخ أول توزيع للعائد، وذلك على نفقة الشركة المستفيدة.

هـ- تلتزم الشركة بالإفصاح وإخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني، وجماعة مالكي الصكوك بأي تغيير في أطراف عملية التصكيك، أو في أي بند من بنود عقد الإصدار.

الهيئة العامة للرقابة المالية - منظم الإصدار - المستشار القانوني للإصدار - ضامنو التغطية - مراقب الحسابات - المستشار المالي - مستشار



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a stamp that reads 'مستشار' (Advisor).

Handwritten notes and a stamp that reads 'المجموعة المالية هيرميس للصكوك' (Hermis Financial Group for Bonds) and 'مريت ٣٢٥٢٧ أكتوبر' (Mreit 32527 October).

Handwritten notes and a stamp that reads 'Banque du Caire' (Bank of Cairo) and 'مجموعة البنوك المصرية' (Egyptian Banks Group).

Handwritten notes and a stamp that reads 'مستشار' (Advisor) and 'مستشار المالي' (Financial Advisor).

Handwritten notes and a stamp that reads 'مراقب الحسابات' (Accountant) and 'مستشار' (Advisor).

Handwritten notes and a stamp that reads 'مستشار القانوني للإصدار' (Legal Advisor for Issuance) and 'مستشار' (Advisor).

Handwritten notes and a stamp that reads 'مستشار' (Advisor) and 'مستشار' (Advisor).

و- تلتزم الشركة وتضمن أن الاصل محل التصكيك والمرتببط بإصدار الصكوك يهدف فقط لإصدار الصكوك، وأنه بمجرد انتقال ملكية الأصل محل التصكيك لها فإنه لا يجوز لها أو أي من أطراف تلك العلاقة التعاقدية التصرف فيه عن طريق البيع أو الرهن أو نقل الملكية أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طول مدة الإصدار، إلا في حالة حدوث حالة من حالات الاخلال وعدم تصحيحها وفقاً لأحكام عقد إصدار الصكوك وهذه المنكرة أو في حالة رغبة الشركة المستفيدة في السداد المعجل الكلي أو الجزئي، فيكون للشركة في هذه الحالة التصرف في الأصل محل التصكيك وفقاً لأحكام عقد الوعد بالشراء أو عقد الوعد بالبيع حسب الأحوال مع مراعاة احكام قرار مجلس إدارة الهيئة 176 لسنة 2018 وأي تعديلات تطرأ عليه .

ز- أن تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية المركزية طول مدة الإصدار .

ح- أن تلتزم بموافاة البورصة والهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان العوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سداده منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر (15) يوماً على الأقل.

ط- أن تلتزم بالإفصاح الفوري للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني عن الاحداث الجوهرية التي تواجهها الشركة المستفيدة والتي يكون من شأنها التأثير على التدفقات النقدية للأصل محل التصكيك أو العوائد المستحقة لمالكي الصكوك، وتقديم شهادة تصنيف ائتماني جديدة للإصدار خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإفصاح.

ي- أن تلتزم طوال مدة الإصدار بموافاة الهيئة والبورصة بشهادة تصنيف ائتماني حديثة للإصدار سنوياً وفقاً لقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة الصادرة من الهيئة.

ك- أن تلتزم بعدم إعادة إصدار صكوك سبق إصدارها من قبل.

ل- أن تلتزم بالاندماج في غيرها من الشركات الا إذا كانت شركة تزاوّل ذات النشاط وبشرط الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.

م- ان تلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية والدورية وفقاً لمعايير المراجعة المصرية التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة وان يتولى مراقب الحسابات أداء مهامه وفقاً لمعايير المراجعة التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة وتلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية واعداد القوائم المالية الدورية خلال 45 يوماً على الأكثر من انتهاء الفترة المالية مرفقاً بها تقرير الفحص المحدود.

ن- ان تلتزم بإخطار ممثل جماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني والهيئة خلال خمسة أيام عمل عن أي بيانات أو معلومات تؤثر تأثيراً جوهرياً على الصكوك أو على الأصل محل التصكيك وعن الإجراءات التي اتخذتها أو المقترحة لمواجهتها ذلك.

س- ان تلتزم بموافاة الهيئة بنسخة من محاضر اجتماعات مجالس الإدارة والجمعيات العامة خلال سبعة (7) أيام عمل من تاريخ انعقاد تلك الاجتماعات.

ع- ان تلتزم شركة التصكيك بموافاة كل من الهيئة وجماعة مالكي الصكوك بالتقرير الدوري (سنوياً) المعد من قبل الشركة المستفيدة والذي تفصح فيه عن جودة الأصل محل التصكيك.

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

المستشار القانوني للإصدار

شركة التصكيك



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '15/10/2018' and a signature.



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '15/10/2018' and a signature.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '15/10/2018' and a signature.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '15/10/2018' and a signature.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '15/10/2018' and a signature.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '15/10/2018' and a signature.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '15/10/2018' and a signature.

19- التزامات الشركة مع أطراف عملية التصكيك:

قامت الشركة بإبرام عدد من العقود والاتفاقيات بهدف تنظيم العلاقة وتحديد التزامات ومسئوليات الأطراف المعنية بعملية التصكيك على النحو الآتي:

- أ- بتاريخ 2020/4/7 تم إبرام عقد اصدار للصكوك بين الشركة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار يتضمن تحديد لواجبات ومسئوليات والتزامات كل طرف.
 - ب- بتاريخ 2020/4/7 تم إبرام عقد بيع وشراء للأصل محل التصكيك بين الشركة والشركة المستفيدة بموجبه تم بيع الأصل محل التصكيك من الشركة المستفيدة الى الشركة مقابل حسيلة الاكتتاب في الصكوك.
 - ج- بتاريخ 2020/4/7 تم إبرام عقد اجاره للأصل محل التصكيك بين الشركة بصفتها مؤجر وبين الشركة المستفيدة بصفتها مستأجرة لمدة مماثلة لمدة الإصدار.
 - د- بتاريخ 2020/4/7 تم إبرام عقد وكالة خدمات بين الشركة بصفتها وكيل عن مالكي الصكوك والشركة المستفيدة وتتولي الشركة المستفيدة تقديم خدمات بخصوص الأصل محل التصكيك عن المالك طوال مدة عقد الاجارة.
 - هـ- بتاريخ 2020/4/7 تم إبرام عقد حسابات بين الشركة والشركة المستفيدة وبنك مصر بصفته وكيل السداد تم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها طول مدة الاصدار.
 - و- بتاريخ 2020/4/7 تم إبرام عقد وعد بالبيع بين الشركة والشركة المستفيدة تتعهد بموجبه الشركة ببيع الأصل محل التصكيك الى الشركة المستفيدة في الحالات وبالأسعار التي تم تحديدها بهذا العقد.
 - ز- بتاريخ 2020/4/7 تم إبرام عقد وعد بالشراء بين الشركة المستفيدة والشركة تتعهد بموجبه الشركة المستفيدة بشراء الأصل محل التصكيك في الحالات وبالأسعار التي تم تحديدها بهذا العقد.
- ويتناول البند رابعاً فقرة (2) من متكرة المعلومات ملخص لمضمون هذه العقود، علماً بان سريان هذه العقود مرهون بتغطية كامل الاكتتاب في الصكوك.

ثانياً: بيانات الشركة المستفيدة:

1- اسم الشركة:

الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

2- تاريخ التأسيس:

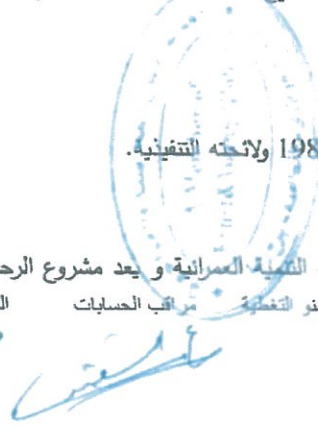
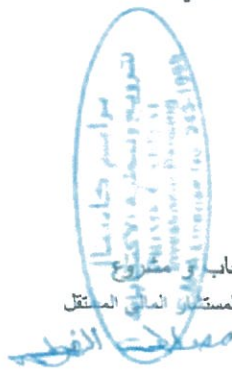
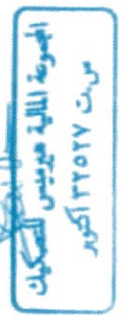
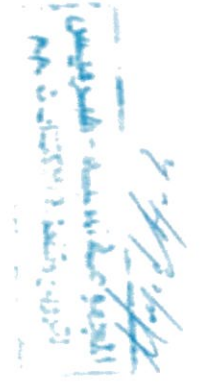
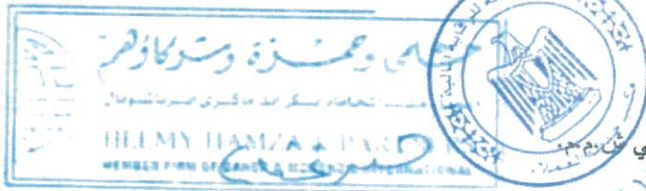
تأسست الشركة بموجب محضر تصديق رقم 422 لسنة 1995 بتاريخ 14 أغسطس 1995 وتم قيدها في السجل التجاري مكتب القاهرة برقم 2096 بتاريخ 3 سبتمبر 1995.

3- الشكل القانوني:

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية.

4- غرض الشركة:

غرض الشركة هو كافة مجالات الاستثمارات العقارية ومشروعات التنمية العمرانية و يعد مشروع الرحاب في مشروع الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات المستأجر المالي المستقل



مدينتي هما باكورت مشروعات الشركة بالاضافة الى مشروع سيليا و للشركة في سبيل تحقيق اغراضها القيام بشراء الأراضي و تسويتها وتجهيزها و مدها بالمرافق و تقسيمها و بيعها و استثمارها و إقامة المباني و الوحدات و المجمعات السكنية و ادارتها و غيرها من المشروعات العمرانية و استغلالها و التصرف فيها بالبيع و غيرها من الوسائل و مزاوله كافة الأنشطة و الخدمات المرتبطة بها بما فيها القيام بكافة اعمال الدعاية و الإعلان و التسويق و المعارض بما لا يتعارض بأحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 و مع مراعاة احكام القانون رقم 56 لسنة 1988 بشأن تلك الأجنب العقارات و القانون رقم 143 لسنة 1981 بشأن الأراضي الصحراوية بالإضافة الى نشاط النقل الجماعي لخدمة مشروعات الشركة على لا يتم مزاوله نشاط النقل البري للركاب والبضائع والمهمات وخدمات النقل داخل القطر المصري أو خارجه الا بعد القيد بسجل الناقلين واستخراج التراخيص بمزاوله النشاط من الهيئة العامة للطرق والكباري والنقل البري مع الاخذ في الاعتبار ان الهيئة لن تمنح تراخيص مزاوله أنشطة النقل السياحي او الرحلات. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات والمؤسسات الأخرى التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

السنة المالية:

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة.

6- رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

سجل تجاري رقم 2096 صادر من مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة بتاريخ 3 سبتمبر 1995.

7- المركز القانوني وعنوان المراسلات:

يقع المقر الرئيسي للشركة في 36 شارع مصدق - الدقي - الجيزة

8- مسئول علاقات المستثمرين:

السيد/ يان باول هاسمان

عنوان مراسلاته: 36 شارع مصدق - الدقي - الجيزة

تليفون: 01127373911

فاكس: 0233016894

بريد الكتروني: jhasman@tmg.com.eg

9- مدة الشركة:

25 عاما تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.

10- رأس المال المرخص به:

رأس مال الشركة المرخص به هو 1000 مليون جنيه مصري (مليار جنيه مصري)

11- رأس المال المصدر والمدفوع:

شركة التصكك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل

رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل 738,009,600 جنيه (فقط سبعمائة وثمانية وثلاثون مليون وتسعة آلاف وستمائة جنيه مصري لا غير).

12- عدد وأنواع الأسهم المصدرة:

7,380,096 سهم نقدي عادي (فقط سبع مليون وثلاثمائة وثمانون ألف و ستة و تسعون سهم نقدي عادي) بقيمة اسمية 100 جم (فقط مائة جنيها مصريا) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

13- الإصدارات السابقة من الصكوك والسندات:

لم تقم الشركة بأية إصدارات سابقة من الصكوك او السندات

14- نبذة عن نشاط الشركة وعناصر القوة والميزات التنافسية:

الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني من اكبر الشركات التي تعمل في الاستثمارات العقارية ومشروعات التنمية العمرانية في مصر تمتلك الشركة مشروعات كبرى أساسية وهم الرحاب، مدينتي، ومشروع سيليا:

• مشروع الرحاب:

أول مدينة سكنية متكاملة ينشئها القطاع الخاص في مصر وتتكون من فيلات و عمارات ومساحات خضراء ومراكز تجارية وطبحة وأسواق ومدارس على مساحة 10 مليون متر مربع، تنقسم الرحاب الى عشرة أحياء أساسية كل منها على مساحة 220 فدان ، الرحاب هي اقدم مشروعات الشركة.

• مشروع مدينتي:

مشروع مدينتي يتمثل في مدينة متكاملة مكونه من فيلات و عمارات ومساحات خضراء واسعة ومناطق ترفيهية وجميع الخدمات والأحتياجات الخاصة بالسكان على مساحة 33.6 مليون متر مربع تسع لأكثر من 600 ألف نسمة و120 ألف وحدة سكنية، مدينتي هي أكبر مشروعات الشركة وتم إنشاء محطات تنقية خاصة داخل مدينتي مثل مشروع بريفادو والفور سيزون مدينتي.

• مشروع سيليا:

مدينة سكنية تقع في العاصمة الإدارية الجديدة وتتكون من وحدات سكنية متنوعة (شقق ، فيلات ، استوديوهات) ومساحات خضراء مطلة على النهر الأخضر بالإضافة الى المراكز التجارية والطبية والعديد من المرافق والخدمات الأخرى على مساحة 2.1 مليون متر مربع ، مشروع سيليا قيد الإنشاء في الوقت الحالي وتم افتتاحه للبيع في عام 2018 .

وقد حققت المجموعة خلال الثلاث سنوات السابقة أعلى قيمة مبيعات في السوق المصري، حيث بلغ إجمالي مبيعات المجموعة خلال تلك الفترة حوالي 54.8 مليار جنيه مصري.

شركة التصكوك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامو التفطنية مراقب الحسابات المستشار المالي للمستقل

عناصر القوة والميزات التنافسية

المطور العقاري الرائد في السوق المصري

تعتبر مجموعة طلعت مصطفى القابضة المطور العقاري الرائد للمدن السكنية المتكاملة التي تتمتع بنمط حياة عصري في السوق المصري. يعتبر السوق المصري أكبر سوق في العالم العربي مدعوم بعدد السكان والذي يتزايد بشكل كبير ومستمر وتعتبر مدينة القاهرة الجديدة واحدة من اكبر وارقي احياء محافظة القاهرة ولا تزال الكثافة السكانية بها تنمو بشكل مستمر، وبالتالي حجم الطلب. ويفضل سمعة مجموعة طلعت مصطفى وسجلها الحافل كأكبر مطور عقاري من حيث محطة الأراضي والمبيعات السنوية المحققة خلال الثلاث أعوام السابقة توفر منصة لنمو القوي لأعمال الشركة.

فريق إداري قوي، ذو خبرة متميزة في مجال التطوير العقاري

تتمتع المجموعة بفريق إداري قوي وخبرات كبيرة في كافة مراحل التطوير العقاري من تصميم وتسويق وبيع وتنفيذ وإدارة المشروعات. وتتميز الشركة في إدارة المجتمعات العمرانية وتتمتع مشروعاتها بمستوى متميز للبنية التحتية وما تقدمه الشركة لعملائها من خدمات ما بعد البيع بالإضافة إلى ما حققته المجموعة من معدلات تسليم غير مسبوق في مصر.

سابقة أعمال قوية وسجل حافل في التنفيذ

لقد قامت المجموعة بتطوير مشروعات سكنية متكاملة توفر حياة عصرية راقية، سواء كان ذلك في مشروع الرحاب، أو مشروع مدينتي البالغ مساحته 8 آلاف فدان ويصنف على أنه أكبر مدينة مغلقة متكاملة المرافق والخدمات بالشرق الأوسط (والذي هو قيد التنفيذ). ونظرا لسابقة أعمال المجموعة ونجاحاتها، جعل ذلك من أن تكون العلامة التجارية ومشاريع المجموعة إحدى أكثر العلامات التجارية والمشاريع المرغوبة في السوق العقاري المصري، وأسفر ذلك عن تحقيق مبيعات من الوحدات السكنية أكبر من منافسين الشركة في السوق المحلي. وتتسم إستراتيجية المجموعة بالمرونة، ما يسمح لها بالإستجابة لإتجاهات الطلب المتغيرة لتلبية احتياجات السوق وعملاء الشركة وبأسعار مناسبة ومدروسة.

قاعدة أصول ونموذج أعمال أقل عرضة للمخاطر

لدى الشركة رصيد أراضي كبير يتيح لها الإستفادة من فرص السوق المصري المتنامية. تمهيداً لتطوير تلك المحفظة لمدة لا تقل عن 16 عاماً. وقد بلغت قيمة مبيعات الشركة في عام 2019 20.4 مليار جنيه مصري وبالتالي بلغ إجمالي رصيد المبيعات المحققة والتي لم تسلم بعد (sales backlog) حوالي 9.5 مليار جنيه مصري في 31 ديسمبر 2019 وهو ما يوفر إستقراراً ورؤية واضحة للإيرادات والتدفقات النقدية المستقبلية للشركة فضلاً عن ذلك فإن الشركة مسجلة محفظة إيرادات ذات العائد الثوري إستناداً إلى القيمة السوقية.

المستشار الأعلى المسئول

مرآب الحسابات

ضامنو التغطية

المستشار الأعلى المسئول

موظف الإصدار

شركة المستفيدة

شركة التصكك

السكاني الكبير بمشروعات المجموعة والمناطق المحيطة بها من خلال قطاعات مثل الأندية الرياضية والمراكز التجارية.

15- بيان المساهمات في رأس المال المصدر وتوزيعاته وفقا للشهادة الصادرة من شركة مصر المقاصة للإيداع والقيود المركزي بتاريخ 2020/3/19:

الاسم والجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	العملة التي تم الوفاء بها	النسبة (%)
شركة مجموعة طلعت مصطفي القابضة TMG Holding	7380016	738001600	جنيه مصري	99.999%
محمد بدوى مصطفى إبراهيم حسبو - مصري	41	4100	جنيه مصري	0.001%
زكى ناصر زكى الجزيري - مصرى	39	3900	جنيه مصري	0.001%
الإجمالي	7380096	738009600	جنيه مصري	100%

16- أسماء السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وفقا لمستخرج سجل تجارى بتاريخ 2020/1/9:

الاسم	الجنسية	الصفة	الجهة التي يمثلها
السيد/ هشام طلعت مصطفى ابراهيم	مصري	رئيس تنفيذي والعضو المنتدب	نفسه
السيد/ طارق طلعت مصطفى ابراهيم	مصري	رئيس مجلس الإدارة	نفسه
السيد/ غالب احمد مصطفى فايد	مصري	عضو مجلس الإدارة	نفسه
السيد/ يحيى محمد عوض بن لادن	مصري	عضو مجلس الإدارة	نفسه
السيد/ مصطفى محمد مصطفى	مصري	عضو مجلس الإدارة	نفسه
السيدة/ سحر طلعت مصطفى	مصري	عضو مجلس الإدارة	نفسه
السيد/ جمال الدين حسن احمد الحنفي	مصري	عضو مجلس الإدارة	نفسه
الشركة المستفيدة	منظم الاصدار	مراقب الحسابات	المستشار المالي المستقل



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature and a circular stamp with the text 'مجلس إدارة الشركة'.

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
لجنا القوائم المالية المستقلة المرفقة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذا قوائم الدخل (لأرباح أو الخسائر) والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية
هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات
تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي تمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.
الاستنتاج

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تهيئ عدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.



الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧٢,٢١١,٥٢٧	٣١٧,٥٩٥,٥٣٢	(٣) الأصول غير متداولة
-	١,٦٩١,٧٤٥	(٤) أصول ثابتة
٤٤,٦٦١,٩٤٥	٥٤,٥٧٧,٥١٥	(٥) أصول غير ملموسة
٢٤٥,١٠٠	٧,٥٠٠	(٦) استثمارات في شركات تابعة
٣٨,١٩١,٧١٩	٣٨,٢٥١,٠٣٧	(٧) استثمارات في شركات شقيقة
٣٥٥,٣١٠,٢٩١	٤١١,٦٠٢,٣٥٩	(١١) استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
		إجمالي الأصول غير المتداولة
-	٣,٦٤٩,٤٧٥	أصول متداولة
١٨,٨٠٦,٠٣٩,٩٢٤	٢٣,٠٧١,٣٨٨,٥٠١	(٧) المخزون
١٤,٥٠٧,٣١١,٣٢٧	١٧,٧٤٧,٥٨٨,٤٢٦	(٨) عقارات لغرض التطوير
٢,٦٩٧,٠٥٨,٩٥٢	٣,٣١٥,٤٧٢,٨٢٠	(٩) عملاء وأوراق قبض
٦٩١,٥٤٢,٤٢٢	٦٧٣,٣٠١,٨٧٠	(١٠) مصروفات مدفوعة منمنا وأرصدة مدينة أخرى
٤٠,١٣٦,١٧١	٤٠,١٥٢,٥٦٨	(١١) استثمارات متاحة للبيع
٩,٥٤١	٩,٦٥١	(١٢) استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
٢,١٩٣,٩٦٩,٢٠٠	٢,٧٥٥,١٤٨,٩٣٢	(١٣) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٩,٥٣٦,٠٦٧,٦٤٧	٤٧,٦٠٦,٧١٢,٢٤٤	نقدية بالمدونق ولدى البنوك
٣٩,٨٩١,٣٧٧,٩٣٨	٤٨,٠١٨,٣١٦,٦٠٢	إجمالي الأصول المتداولة
		إجمالي الأصول
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق الملكية والإلتزامات
٧٣٨,٠٠٩,٦٠٠	٧٣٨,٠٠٩,٦٠٠	حقوق الملكية
٣٦٩,٠٠٤,٨٠٠	٣٦٩,٠٠٤,٨٠٠	(١٧) رأس المال المرخص به
٨٤٢,٤٩٤,٣٤٨	٨٤٢,٤٩٤,٣٤٨	(١٨) رأس المال المنفوع
٤,٥٢٥,٧٠٧,١٨٤	٤,٥٠٠,٠٨٠,٦٦٢	إحتياطي قانوني
١,٠٠٨,٣٧٢,٤٧٩	١,٢٧٣,٢١٠,٢٦٥	إحتياطي خاص
٧,٤٨٣,٥٨٩,٤١١	٧,٧٢٢,٧٩٩,٦٧٦	أرباح مرحلة
		أرباح العام
		إجمالي حقوق الملكية
٩٨,٩٥٨,٢٢٢	-	الإلتزامات غير متداولة
٣,٧١٥,٦٥١,٩٣٨	٥,٧٢١,٧٤٤,١٦٧	(١٩) قروض طويلة الأجل
٣,٦٦٠,٨٧١	٦,٩٥٣,٥٠١	(٢٠) إلتزامات طويلة الأجل
٣,٨١٨,٢٧١,١٢٢	٥,٧٢٨,٦٩٠,٦٦٨	(٢٤) إلتزامات صر بية مؤجلة
		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
٨٤,٤٥٧,١٧٨	٨٤,٤٥٧,١٧٨	الإلتزامات متداولة
-	١٨٢,٢٧٧	مخصص الإلتزامات
٥,٤٨٢,٨٦٦,٠٦٨	٥,٩٣٥,٢٧١,١٨٧	(١٣) بنوك أرضة دائنة
٩٤٥,٣٨٠,٨٩٤	١,٧٢٦,٥٦٢,٦٦٨	(١٤) نائون وأوراق دفع
٣,٠٦٠,٩١٢,٣٨٢	٢٧١,٠٠٢,٩٦٦	(١٥) تسهيلات اتمانية
١٩,٨٣٨,٢٢٧,٠٥٧	٢٣,٩٠٧,٠٨٣,٥٣٢	(١٦) الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
١,٩٣,٩٩٤,١١٥	٢,٦٤٢,٢٥٧,٩٥١	(١٦) عملاء دفعات مقدمة
٢٨,٥٨٩,٥١٧,٢٩٥	٣٤,٥٦٦,٨١٩,٢٥٩	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٩,٠٩١,٣٧٧,٩٣٨	٤٥,٠١٨,٣١٦,٦٠٢	إجمالي الإلتزامات المتداولة
		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات



مكتب المحاسبة والتدقيق
بمصر
٢٠١٧
٢٢٥٢٧
أكتوبر



المجموعة المالية هيرويس القابضة
مركز ٢٢٥٢٧ أكتوبر



شركة متميزة وشركاؤنا متميزون
MY HAMZA & PARTNERS
MEMBERSHIP FIRM OF ACCOUNTS & FINANCE



مستشار المالي المستقل
مصطفى الخولي

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
هشام طلعت مصطفى
رئيس مجلس الإدارة
طارق طلعت مصطفى

رئيس القطاع المالي
غالب احمد فايد
مراقب الحسابات
مظفر محمد الشيبيني
مراقب الحسابات
محمود حشيش

شركة المستفيدة
مظفر محمد الشيبيني
مستشار القانوني للاصدار
مظفر محمد الشيبيني
مضامنو التغطية
مظفر محمد الشيبيني
مراقب الحسابات
مظفر محمد الشيبيني
المستشار المالي المستقل
مصطفى الخولي

الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية)

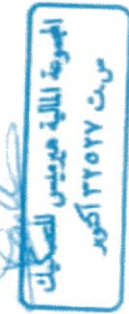
قائمة الدخل الشامل المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٠٨,٣٧٣,٤٧٩	١,٢٧٣,٢١٠,٢٦٥
-	-
<u>١,٠٠٨,٣٧٣,٤٧٩</u>	<u>١,٢٧٣,٢١٠,٢٦٥</u>

ارباح العام
بلود تعلق بالدخل الشامل
اجمالي الدخل الشامل عن العام



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a date '١٠/١٢/٢٠١٧'.



المستشار المالي المستقل
محافظ العدل

مراقب الحسابات
محافظ العدل

تفطية

شركة التصكك
Helmy Hany Aka Pasha
مستشار القانوني للإصدار

ب- القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وتقرير مراقب الحسابات عليها.

المستضمون للحاسبة والمراجعة
E.Y

أر اس أم مصر - محاسبون قانونيون
مجدي حشيش وشركاه



تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية الممنقة
راجعت القوائم المالية لسدانة المراجعة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية) والممنقة في المركز المالي للسداد في 31 ديسمبر 2018 وكذا قوائم الدخل (الأرباح والخسائر) والتأخير في حقوق الملكية والتكديلات المنسقة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، ومخصص الديون المحاسبية التامة وغيرها من الإفصاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية
هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، والإدارة مسؤولة عن إعداد ومراجعة القوائم المالية بطريقة عادلة وواضحة وفقاً لمعيار المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وقد تمسك مسئولية الإدارة بالاسم وخلفاءه والذين على رافة الخلية ذات صلة بالحدود وغيرها من صلبه عموماً عادلاً وواضحاً حاله من أية جهات هامة ومؤثرة سواء منسقة عن لحن والهدوء كما تضمن هذه الممنقة اختيار أساليب المحاسبة المناسبة وتطبيقها وحق القوائم المحاسبية المعلنة للشركة.

مسئولية مراقب الحسابات
تتمسك مسئوليتنا في أداء أي عمل هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعيار المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتطلب هذه القوائم من الالتزام بتعليمات السادة المهيئين ونشاطهم وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب من القوائم المالية الحالية من أية تدقيق هامة ومؤثرة.

وتنص على المراجعة أنه إجراء من المحسبون على أية مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وقد تمت الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي لمراقب وحسب ذلك تقديم محاضر التحريبات التي لها والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن لحن أو الخطأ، وأي تقرير هذه المحاضر يضع المراقب في عتده، إن غاية الخلية ذات الصلة بغير استثناء وإبتداء القوائم الحالية والعرض لها، أو منتج لها وذلك لتضمن حرج المراجعة منسقة الظروف ولكن ليس معرض إلا، رأي على كفاءة لرقابة الخلية في الاستثناء وتضمن المراجعة أيضاً تقديم مدى ملائمة لسياسات المحاسبية والتدبيرات المحاسبية لتأمينه على العتد معروفة الإدارة، وقد سلامة العرض الذي تضمنه القوائم المالية.

وإننا نرى أن أية المراجعة في هذا المجال يجب كفايه ومسئولة وقد صادنا مسامحة لإنهاء ريباً على القوائم المالية.

Handwritten signature and notes in blue ink, including a date stamp: 31/12/2018.

الهوية المالية هيوييس التصوك
31/12/2018
32027
كهر



مراقب الحسابات
المستشار المالي المستقل
Handwritten signature and stamp of the independent financial consultant.

جمهازي وممنزة وشركاؤهم
HELMY HAMZA & PARTNERS
Handwritten signature and stamp of the auditing firm.

شركة التصوك

الشركة العربية لمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل التكميلية المسقاة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

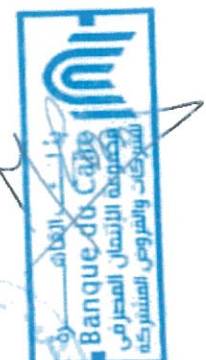
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٧٣,٢١٠,٢٦٥	١,٣٩٠,٦٠٥,١٠٠
<u>١,٢٧٣,٢١٠,٢٦٥</u>	<u>١,٣٩٠,٦٠٥,١٠٠</u>

ارباح العاد
 تعود تتعلق بالنظام
 إجمالي الدخل الشامل عن العاد

Handwritten notes and stamps in the top right corner, including a date stamp "٣١ ديسمبر ٢٠١٨".



Handwritten signature and stamp: "المجموعة المالية ميريس للصكوك" (Merris Capital Group).



Handwritten signature and stamp: "م. اسم كامل" (M. Asim Kamel).

الإيصالات المرفقة من بنداج (١) الي (٣١) جزء لا يتعدا من الفوائم المالية المعلقة

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

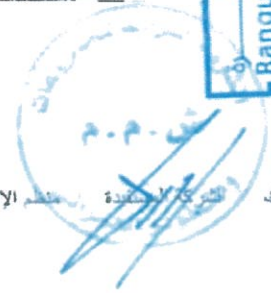
مجلس الإصدار

شركة التغطية

شركة التصكك

Handwritten signature: مصطفى الفواد

Handwritten signature: أحمد



الشركة العربية لشعروحات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات لثلاثة سنوات

عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

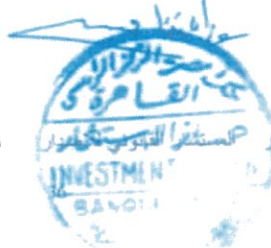
الصفحة	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
الإيراج قبل الضرائب والخصم	1,772,112,211	1,783,212,222	1,772,112,211
إهلاك أصول ثابتة	(31,220,322)	(18,581,622)	(31,220,322)
إستهلاك أصول غير ملموسة	(12,222,222)	(12,222,222)	(12,222,222)
فوائد دائنة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
(إيراج) مع أصول دائنة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
فروق تبادلية	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
حساب بيع استثمار با متبوع ببيع	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
خسائر (الإيراج) للفوائد المستحقة المعلقة من خلال الإيراج	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
أو الخسائر	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
مخصص التزامات محددة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
برادات استثمارات معلقة بها حتى تاريخ الاستحقاق	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في المحرورين	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في عفا الفوائد التطوير	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في الصلاحيات وأوراق القبض	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في الخصومات المدفوعة منذ الإصدار سنة 2017	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في الدائنين وأوراق الدفع	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في الصلاحيات المدفوعة مقدما	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في المصروفات المسجلة والإرسالات لثلاثة الأخرى	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مداخيل شراء أصول ثابتة وأصول غير ملموسة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
مداخيل من بيع أصول ثابتة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في استثمارات مملوكة بها حتى تاريخ الاستحقاق	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
شراء أو استثمارات في شركات تابعة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في استثمارات في شركات شقيقة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في استثمارات متبوعة ببيع	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
فوائد دائنة مخصصة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
توزيعات إيراج مدفوعة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في السهوليات الائتمانية	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في القروض طويلة الأجل	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
التغير في الإتاوات طويلة الأجل	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
صافي التغير في نقدية وما في حكمها خلال العام	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
النقدية وما في حكمها - أول العام	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
النقدية وما في حكمها - آخر العام	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
مفروض إعداد قائمة التدفقات النقدية ونفس النقدية وما في حكمها			
حيز الاستدراك	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
بخصم	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
إيراج قيد عملة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)
الإيصالات المرفقة من الصفح (1) إلى (3) بعد الأرقام من علوم مالية الذرية المسندة	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)	(1,222,222,222)



المستشار المالي المستقل
مصطفى الفول

مراقب الحسابات
أ. العنبر

ضامنو التغطية



مفوض الإصدار

الشركة المساهمة

شركة التصكيك

ج- القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتقرير مراقب الحسابات عليها.

المستشار المالي المستقل
EY

مستشار مالي
مجدد حاشيش ومبرك

تقرير مراقب الحسابات
تم إعداد هذا التقرير على أساس المعلومات التي تم توفيرها من قبل الإدارة (مراجعة حسابات مقبولة)
على أن يكون على النحو التالي:

Handwritten signature and stamp in the top right corner.

هذا التقرير هو جزء من خدماتنا
وغيره من الخدمات التي نقدمها لعملائنا
وغيره من الخدمات التي نقدمها لعملائنا
وغيره من الخدمات التي نقدمها لعملائنا



Handwritten number 4770.



م.م.م
ش.م.ت ٣٢٥٢٧ أكتوبر
المجموعة المالية هيريس للصكوك

المستشار المالي المستقل
مصطفى العلي

مراقب الحسابات
Handwritten signature

م.م.م
HELMY HAWA
م.م.م
Handwritten signature

مستشار مالي مستشار
منظم الإصدار
الشركة المستفيدة

بنك القاهرة
Banque du Caire
مجموعة القابض المصرفي
الشركة المصرية للتأمين التعاونية

شركة التصكك

Handwritten signature and stamp at the bottom center.

المشاور المالي المستقل



المشاور المالي المستقل
مراقب الحسابات

منظمة لإصدار
الشركة المسجلة

Handwritten signature and stamp in blue ink.



الهوية المالية هيوييس للصكوك
مريت ٣٢٥٢٧ أكتوبر



المستشار المالي المستقل
Handwritten signature

مراقب الحسابات
Handwritten signature

التغطية



منظمة لإصدار



الشركة المسجلة

شركة الصكوك

شركة التسيك بنك مصر (بموجب مرسوم رقم 100 لسنة 1957)

مصر - القاهرة

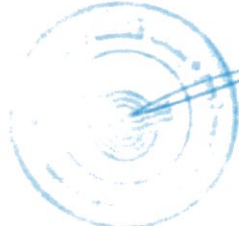
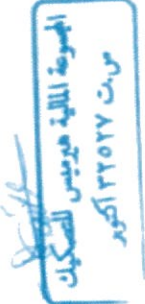
مصر
القاهرة
شارع
رقم

شركة التسيك

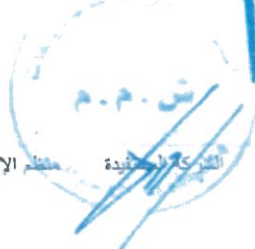


٤٦٦٦٠

Handwritten signature and notes in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.



شركة التسيك الشركة المصدرة نظام الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

20- بيان باستثمارات الشركة في الشركات التابعة وفقا للقوائم المالية للشركة عن العام المالي المنتهي في 2019/12/31:

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم جنية مصري	قيمة الاستثمار في 31 ديسمبر 2019 جنية مصري
الرحاب للإدارة	98	4,900	100	490,000
الهندسية لأنظمة المباني المتطورة الإسكندرية لتسيق وصيانة الحدائق	83,36	3,751	1,000	3,751,000
الرحاب للتوريد	93,956	93,956	100	9,395,600
التيسير للتمويل العقاري	80	40,000	100	4,000,000
مدينة للطاقة الكهروميكانيكية	50	25,000	1,000	25,000,000
شركة سويس جرين	85	8,500	1,000	8,500,000
مدينة لإدارة المشروعات العقارية	70	210	6,414	1,346,945
شركة أتريم للمقاولات	91	910	1,000	910,000
الشركة العربية المصرية للمشروعات الترفيهية	98	22,540	1,000	46,718,418
الإجمالي	50	125	1,000	125,000
				100,236,963

21- بيان عن الدعاوى القضائية الجوهرية المقامة ضد الشركة المستفيدة بناء على خطاب المستشار القانوني الداخلي للشركة المؤرخ في 2020/3/9:

رقم الدعوى	الموكل وصفته	الخصم وصفته	موضوع الدعوى
5087 و 5777	الشركة العربية للمشروعات (مدعى عليها)	حمدي السوقي الفخري واخرون	اقام المدعى حمدي السوقي الفخري الدعوى ضد الشركة ورئيس مجلس الوزراء واخرين بطلب الحكم ببطان عقد بيع ارض مدينتي الجديد المؤرخ 2010/11/8، وإلزام جهة الإدارة بنفع تعويض.
لسنة 65 قضاء ادارى القاهرة			وأصدرت المحكمة حكماً في صالح الشركة حيث قضى فيهما بجلسة 2011/11/22 بصحة عقد بيع ارض مدينتي المبرم في 2010/11/8 بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، مع إلزام اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بإعادة تقييم المساحة التي لم يتم حجزها والتعاقد عليها.

الحكم امام المحكمة الادارية العليا من
 ومن الطعن على
 منظمة الاصدار المستشار القانوني للاصدار
 مستشار محمد بيومى ماهر حوسنى
 الشركة المستفيدة
 مراقب الحسابات
 المستشار المالي المستقل
 شركة التصكيك
 Banque du Caire
 مجموعة البنوك المصرية
 للشركات والبنوك المتصرفين
 القاهرة
 11-1-2020
 44

رقم الدعوى	الموكل وصفته	الخصم وصفته	موضوع الدعوى
------------	--------------	-------------	--------------

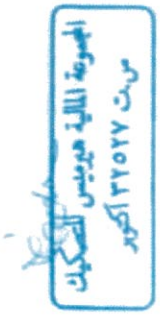
كل من الشركة والمدعين حمدي الدسوقي واخرين بالطعون
أرقام 6913 و7032 و7308 لسنة 58 قى إدارية عليا.

وبجلسة 2016/6/7 قررت المحكمة وقف الطعون تعليقاً
لحين الفصل في دعوى الدستورية رقم 120 لسنة 35 قى
دستورية عليا، المتضمن الطعن فيها على نص المادتين الأولى
والثانية من القانون رقم 32 لسنة 2014 بشأن تنظيم بعض
إجراءات الطعن على عقود الدولة.

وهذه الطعون مرجح صدور الحكم فيها لصالح الشركة نظراً
لانعدام الصفة في جانب المدعين بالإضافة الى خلو الطعون
من السند القانوني الصحيح.

طلب الحكم بإلغاء قرار وزير الإسكان السلبي بالامتناع عن
إنشاء اتحاد الشاغلين، خاص بمشروع مدينة الرحاب، تم
ادخال الشركة خصم مدخل في الدعوى بصفتها المطور
العقاري، أودعت هيئة مفوضي الدولة بتاريخ مارس 2018
تقرير بالرأي القانوني في موضوع الدعوى لصالح الشركة حيث
ارتأت فيه الحكم لبعض المدعين بعدم القبول لانقضاء الصفة
والمصلحة، ورفض الدعوى موضوعاً بالنسبة الى باقي
المدعين، وهذه الدعوى مرجح صدور حكم فيها نظراً لال قانون
البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 في المادة (72) أنه
نظام خاص الدارة التجمعات السكنية المتكاملة عن طريق
تأسيس شركات لادارة هذه المشروعات وحتى تاريخه لم تصدر
الهيئة العامة للاستثمار اللوائح والقواعد المنظمة لتأسيس ونظام
عمل هذه الشركات، وهذه الدعوى مؤجلة إدارياً لنظرها بجلسة
2020/5/14

2 50720 الشركة
لسنة 71 العربية
قى ادارى للمشروعات
القاهرة
خصم
مدخل



كما توجد عدد من القضايا الأخرى المتنوعة والمرتبطة بأنشطة الشركة المستفيدة وتعتبر قضايا غير جوهرية وغير مؤثرة
على الموقف المالي والتشغيلي للشركة.

ووفقاً لتقرير الحقائق المكتشفة المعد من قبل السيد/ عمرو محمد الشهبيني مراقب حسابات الشركة فقد قامت الشركة بتكوين
مخصصات بقيمة 137,694,876 جنيه مصري وفقاً لما هو ثابت بالقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في
2019/12/31. هذه المخصصات تتضمن مخصصات كافة القضايا وتتناسب مع المخاطر والآثار القانونية المتخلفة عن

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

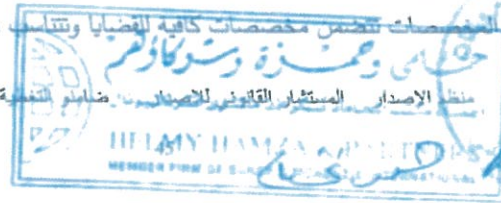
منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضاملاً للتعليق

الشركة المؤهلة

شركة التصكيك

معتز الهوي

معتز الهوي



تلك الدعاوى.

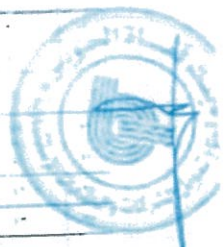
22- موقف التأمينات والرهونات على أصول الشركة:

أ- موقف التأمينات على أصول الشركة بناء على الخطاب الصادر منها بتاريخ 2020/3/22.

رقم الترخيص	الجهة المؤمنة	نوع التأمين	مبلغ التأمين	تاريخ التأمين	ملاحظات
1	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	10000000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات العامة للشركة
2	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	5000000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالموظفين
3	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	2000000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالعملاء
4	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	1000000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالمشروع
5	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	500000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالسيارات
6	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	200000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالمعدات
7	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	100000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالادوات
8	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	50000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالادوات المكتبية
9	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	20000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالادوات المنزلية
10	شركة التأمين الوطنية	التأمين على الممتلكات	10000	2020/01/01	تأمين على الممتلكات الخاصة بالادوات الشخصية

شركة التصيوك
 منظم الاصدار والتداول الالكتروني للاصدار
 صامو القبطية
 مراقب الحسابات
 المستشار المالي المستقل
 Helmy Jiamy
 46
 MEMBER FIRM OF BANKING AND FINANCIAL SERVICES

رقم	اسم العميل	العميل	القيمة	التاريخ	ملاحظات
1	شركة...	شركة...	...	...	...
2	شركة...	شركة...	...	...	...
3	شركة...	شركة...	...	...	...
4	شركة...	شركة...	...	...	...
5	شركة...	شركة...	...	...	...
6	شركة...	شركة...	...	...	...
7	شركة...	شركة...	...	...	...
8	شركة...	شركة...	...	...	...
9	شركة...	شركة...	...	...	...
10	شركة...	شركة...	...	...	...
11	شركة...	شركة...	...	...	...
12	شركة...	شركة...	...	...	...
13	شركة...	شركة...	...	...	...
14	شركة...	شركة...	...	...	...
15	شركة...	شركة...	...	...	...
16	شركة...	شركة...	...	...	...
17	شركة...	شركة...	...	...	...
18	شركة...	شركة...	...	...	...
19	شركة...	شركة...	...	...	...
20	شركة...	شركة...	...	...	...
21	شركة...	شركة...	...	...	...
22	شركة...	شركة...	...	...	...
23	شركة...	شركة...	...	...	...
24	شركة...	شركة...	...	...	...
25	شركة...	شركة...	...	...	...
26	شركة...	شركة...	...	...	...
27	شركة...	شركة...	...	...	...
28	شركة...	شركة...	...	...	...
29	شركة...	شركة...	...	...	...
30	شركة...	شركة...	...	...	...
31	شركة...	شركة...	...	...	...
32	شركة...	شركة...	...	...	...
33	شركة...	شركة...	...	...	...
34	شركة...	شركة...	...	...	...
35	شركة...	شركة...	...	...	...
36	شركة...	شركة...	...	...	...
37	شركة...	شركة...	...	...	...
38	شركة...	شركة...	...	...	...
39	شركة...	شركة...	...	...	...
40	شركة...	شركة...	...	...	...
41	شركة...	شركة...	...	...	...
42	شركة...	شركة...	...	...	...
43	شركة...	شركة...	...	...	...
44	شركة...	شركة...	...	...	...
45	شركة...	شركة...	...	...	...
46	شركة...	شركة...	...	...	...
47	شركة...	شركة...	...	...	...
48	شركة...	شركة...	...	...	...
49	شركة...	شركة...	...	...	...
50	شركة...	شركة...	...	...	...



Handwritten notes and signatures in the right margin, including a signature that appears to be 'Hassan'.



Handwritten text and stamps in the center, including a rectangular stamp with Arabic text and a signature.



Handwritten signature and notes at the bottom left.



Handwritten notes and stamps at the bottom right, including a rectangular stamp with Arabic text and a signature.

شركة التصكيك | الشركة المحيطة | نظم الإصدار | المستشار | مرافق الحسابات

وفقا لهيكل المساهمين الصادر من شركة مصر للمقاصة والاداع والقيد المركزي والصادرة بتاريخ 2020/3/19 لا توجد أية رهونات على أسهم الشركة، كما لا توجد اية رهون تجارية على أصول الشركة من واقع السجل التجاري للشركة الصادر بتاريخ 2020/1/9.

تصنيف الملاءة الائتمانية للشركة المستفيدة:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في 11 مارس 2020 التصنيف والترتيب المحلي للملاءة (تصنيف الجدارة) الائتمانية لشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م. للالتزامات طويلة الأجل، وهو ما يعنى تقييم مديونية المنشأة من الدرجة الأولى، والتي لا تحظى بأي ضمانات (Senior Unsecured Debt) وقد تم منح الالتزامات طويلة الأجل درجة "A+" بنظرة مستقبلية "مستقرة". وذلك بناء على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس عن أداء الشركة اعتمادا على القوائم المالية المدققة وذلك عن الفترة المالية المنتهية في سبتمبر 2019.

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محليا على أنه درجة استثمار وانه من الناحية الائتمانية وقدرتها على سداد الأقساط والعوائد في مواعيدها ذو جودة جيدة Above Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

ثالثا: بيانات منظم الإصدار

- 1- اسم الشركة: المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب
- 2- تاريخ التأسيس: تأسست الشركة وفقا لأحكام القانون رقم 8 لسنة 1997 بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (448) لسنة 1999، وبتاريخ 2018/11/29 قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة الخروج من مظلة احكام قانون الاستثمار والإبقاء تحت مظلة قانون سوق راس المال رقم 95 لسنة 1992 والموافقة على العقد الابتدائي والنظام الأساسي الجديد للشركة وبتاريخ 2019/2/19 وافقت لجنة تأسيس الشركات بالهيئة العامة للرقابة المالية بجلستها رقم (179) على اعتماد خروج الشركة وتأسيسها تحت مظلة قانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية.
- 3- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية منشأة وفقا لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية.
- 4- غرض الشركة: ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية والاستشارات المالية عن الأوراق المالية
- 5- رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه: 31105 مكتب سجل تجاري 6 أكتوبر بتاريخ 2019/3/24.
- 6- المركز القانوني وعنوان المراسلات: القرية الذكية مبني B 129 القرية الذكية، مدينة 6 أكتوبر، الجيزة.
- 7- رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط: ترخيص رقم (258) بتاريخ 1999/3/15 وقرار رئيس الهيئة رقم (230) بتاريخ 2020/2/16 بالترخيص باضافة مزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية.
- 8- بيان بالمساهمين الذين تزيد نسبتهم عن 5% من رأسمال الشركة:

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

المستشار القانوني للإستثمار

منظم الإصدار

شركة الإصدار

شركة التصديق



Handwritten signature and stamp of the Ministry of Economic Planning and Economic Research.

Stamp of the Ministry of Economic Planning and Economic Research, dated 2020/3/19.

Stamp of Banque Al-Haramiyyah, dated 2020/3/19.



Handwritten signature and stamp of the independent financial consultant.

Handwritten signature and stamp of the auditor.

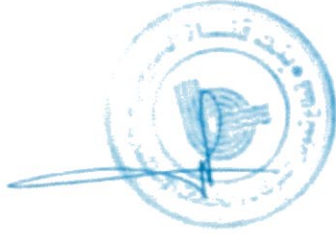


Handwritten signature and stamp of the issuer.

الاسم	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة	نسبة التملك
-------	---------	---------------------	-------------

9- بيان بالسادة أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الصفة	الجنسية
-------	-------	---------



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 2020/3/22 والمعتمد محضرها من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ 2020/4/6 وبما يتفق واحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (42) لسنة 2019 والمعدل بموجب القرار رقم (61) لسنة 2019 وفيما يلي بيان بأسمائهم وخبراتهم:

الاسم	الصفة	تاريخ ورقم القيد في سجل الهيئة	الخبرات
-------	-------	--------------------------------	---------

لأستاذ الدكتور / سعد الدين
سعد أحمد حسن الهلالي
رئيس اللجنة رقم (3) بتاريخ
2014/6/9
د- عميد كلية الدراسات الإسلامية والعربية 94-
1997م

ه- رئيس قسم الفقه والأصول بكلية الشريعة جامعة

الكويت عام 2002-2004م

عضو في كلاً من اللجنة العلمية الدائمة لترقية

الأساتذة تخصص فقه مقارن و لجنة الموسوعة

الفقهية بالمجلس الأعلى للشؤون الإسلامية و

المجالس القومية المتخصصة شعبة التعليم

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

المستشار القانوني للاصدار

منظم الاصدار

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك

الأزهري و اللجنة الدينية باتحاد الإذاعة
والتليفزيون

عضو فضيلة الشيخ / خالد عبد
المحسن الجندي
رقم (22) بتاريخ 2014/9/16
أزهري وإعلامي ومؤلف إسلامي من علماء
الأزهر الشريف وعضو المجلس الأعلى للشئون
الإسلامية
ح- إمام وخطيب و مدرس بوزارة الأوقاف المصرية

عضو الأستاذ الدكتور / إيهاب محمد
شحاته
رقم (26) بتاريخ 2014/12/8
ط- دكتوراه في القانون
ي- محاضر في المعهد المصرفي واتحاد البنوك
ك- خبرات طويلة في صياغة العقود الشرعية
واحكامه القانونية والفقهية
ل- خبرات طويلة في مجالات الاعمال البنكية
م- عمل في مجال التدريب المصرفي لمدة تصل
إلى 21 عامًا

خامساً: بيانات مرافق حسابات الأصل محل التصكيك:

الأستاذ/ عمرو محمد الشعيبي - مكتب المتضامنون للمحاسبة والمراجعة - أرست أند يونج ورقم قيده في سجل مراقبي
الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية 103 وعنوانه 10 أ برج راما، القطامية، القاهرة.

سادساً: بيانات وكيل السداد: بنك مصر، الكائن مقره في 151 شارع محمد فرد، وسط البلد، القاهرة.



القسم الثالث: بيانات متعلقة بشروط وأحكام إصدار الصكوك:

أولاً: شروط وأحكام الإصدار:

- 1- نوع الإصدار: صكوك إجازة موجودات متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسماء الأجنبي.
تطرح للاكتتاب الخاص وتقيّد بالبورصة تصدر على إصدار واحد ذات عائد متغير بالجنيه المصري.
- 2- مدة الإصدار: [57] شهر تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار وبعده أقصى 2024/12/31.
- 3- القيمة الاجمالية للإصدار: قيمة اجمالية 2 مليار جنيه مصري بإصدار واحد.
- 4- القيمة الاسمية للصك: 100 (مائة) جنيه مصري للصك الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.
- 5- عدم الصكوك المضطربة: 20.000.000 (عشرين مليون) صك.

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

الشركة المصدرة

شركة التصكيك

- ج- الحق في متابعة أية مصروفات تقوم بها شركة التصكيك أو الشركة المستفيدة ولا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك.
- د- متابعة توزيع الأرباح أو العوائد الخاصة بالصكوك، وإتمام استردادهم لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار.
- هـ- الموافقة على أي تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار من حيث أوجه استخدام حصيلة الصكوك ومدة الإصدار وعوائده المتوقعة وطريقة توزيعها وواجبات والتزامات شركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار واجال الصكوك وإمكان تداولها أو استردادها.

17- الضمانات المقدمة لمالكي الصكوك:

- أ- الكفالة المقدمة من الشركة المستفيدة والتي تضمن بموجيها وبشكل نهائي وغير قابل للرجوع فيه كافة أقساط وتوزيعات الصكوك المصدرة بموجب عقد إصدار الصكوك المبرم في تاريخ 2020/4/7 ومذكرة المعلومات لصالح شركة التصكيك بالنيابة عن مالكي الصكوك المذكورة في حدود أصل مبلغ إجمالي قدره 2 مليار جنيه مصري بالإضافة الى التوزيعات واي ملحقات أو رسوم أو مصاريف أخرى مرتبطة بالإصدار ويسري مفعول هذه الكفالة حتى تمام السداد وفقاً لأحكام عقد الإصدار ومستندات التصكيك (كما هي معرفة أعلاه).
- ب- تلتزم الشركة المستفيدة بإضافة شركة التصكيك بصفحتها وكيلاً عن مالكي الصكوك كمستفيد أول في وثيقة التأمين التكافلي الشاملة القائمة (رقم P/F/FAP/001/2020/143) الصادرة من شركة مصر للتأمين التكافلي لصالح شركة التصكيك والخاصة بالتأمين الشامل على الأصل محل التصكيك بمبلغ إثنين مليار جنيه مصري ضد جميع المخاطر بحد ادني 100% من إجمالي قيمة الاصدار وذلك قبل تاريخ الإصدار وتجدد الوثيقة سنويا قبل تاريخ انتهائها على أن يتم مراعاة إتخاذ إجراءات التجديد قبل إنتهائها بشهرين على الأقل. ويظل التأمين سارياً وناظماً طوال مدة الصكوك وحتى سداد قيمتها بالكامل.
- ج- ستقوم الشركة المستفيدة بصفحتها مستأجر بإيداع القيم الإيجارية للأصل محل التصكيك وصافي إيرادات الأصل محل التصكيك الناتجة من تشغيل الأصل محل التصكيك بعد خصم مصاريف التشغيل والضرائب تأميناً لسداد القيم الإيجارية المستحقة في تاريخ الاستحقاق المعني في حساب تحصيل خاص لدى وكيل السداد على أن تستخدم كافة المبالغ المتاحة في هذا الحساب في السداد الجزئي أو الكلي لأقساط وعوائد الصكوك طوال مدة الإصدار، وفي حالة وجود أي مبالغ متبقية بعد أي تاريخ استحقاق معني يتم تحويل المبلغ الزائد الى الشركة المستفيدة، وذلك وفقاً للضوابط والشروط المنصوص عليها بعقد الحسابات المؤرخ في 2020/4/7.

Handwritten signature and stamp in blue ink, partially legible.

Handwritten signature and stamp in blue ink, partially legible.

Handwritten signature and stamp in blue ink, partially legible.

18- الغرض من الإصدار: تمويل الشركة المستفيدة بحصيلة الاكتتاب مقابل بيعها للأصل محل التصكيك

على ان يتم استثمار التمويل وفقاً لما هو وارد ادناه مع إعادة شراء الشركة المستفيدة لأصل محل التصكيك وفق شروط ومستندات التصكيك.

19- أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك:

- أ- مبلغ يمثل حوالي نسبة 70% من حصيلة الاكتتاب يستخدم في استكمال أعمال إنشاءات الأصل محل التصكيك.
- ب- المبلغ المتبقي من حصيلة الاكتتاب يستخدم في استرداد التكاليف الاستثمارية التي أنفقتها الشركة المستفيدة على الأصل محل التصكيك.

Handwritten signature and stamp in blue ink, partially legible.

Handwritten signature and stamp in blue ink, partially legible.

Handwritten signature and stamp in blue ink, partially legible.

المستشار المالي المستقل مراقب الحسابات ضامنو التغطية مستشار القانوني للإصدار شركة التصكيك

20- الأسباب التي تستوجب الاستحقاق المبكر ومعالجة التعثر وكيفية تسوية حقوق مالكي الصكوك:

أ- في حالة توافر أي حالة من حالات الإخلال المذكورة بالبند رقم (ثامناً) أدناه لم يتم تصحيحها خلال فترة 180 يوماً (فيما يتعلق بالبند (7، 11، 12) أو 120 يوماً (في ما يتعلق بالبند (1، 3، 4، 9) أو 30 يوماً (في ما يتعلق بالبند (2) من تاريخ نشأتها أو العلم بها تُستحق فوراً قيمة الصكوك وعوائدها بالكامل حتى تاريخ الاستحقاق النهائي كذلك رسوم ومصاريف الإصدار المرتبطة وذلك دون الحاجة الى إذار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر وفور السداد تعود ملكية الأصول الى الشركة المستفيدة وفقاً لمعد الوعد بالشراء، ولتجنب الشك، لن يتم منح الشركة المستفيدة أي مهلة لتصحيح حالات الإخلال المنصوصة في البنود (5، 6، 8، 10، 11).

ب- تلتزم الشركة المستفيدة في حالة الإخلال بدفع أي مبلغ مستحق من قيمة الصكوك وعوائدها او العمولات أو المصروفات أو أي مبالغ أخرى واجبة الدفع بموجب عقد الإصدار بأن تسدد - ودون حاجة الى إذار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو إتخاذ أي إجراء آخر- تعويض عن تلك المبالغ المتأخرة عن الفترة من تاريخ الاستحقاق حتى السداد الفعلي (تطبق على المبالغ المتأخر سدادها والتي تشمل أصل المبلغ وعوائد المدة الاصلية بالإضافة الى أي مدد تأخير حتى السداد)، بواقع 1% (واحد في المائة) سنوياً بالإضافة الى العائد ويحتسب على المبالغ المستحقة والغير مسددة (والتي تتضمن أي مبلغ من أصل قيمة الصكوك والعائد) عن الفترة من تاريخ استحقاقها حتى تاريخ سدادها الفعلي على ان يتم استخدام هذا التعويض وفقاً لما تقره لجنة الرقابة الشرعية.

21- تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

مضت شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في 11 مارس 2020 التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) درجة "A+" وبنظرة مستقبلية "مستقرة" لصكوك الإجارة المزمع إصدارها من قبل شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م. (الإصدار الأول) وهو ما يعنى تقييم مديونية الإصدار من الدرجة الأولى والتي لا تحظى بأي ضمانات (Sukuk Senior Unsecured). يعكس التصنيف الائتماني الممنوح من قبل شركة ميريس هيكل الصكوك والذي يستند علي عقد الإجارة بين شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م. والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م. علي أن يكون الأصل محل الإجارة هو المركز التجاري المملوك للشركة العربية الكائن بمشروع مدينتي بالقاهرة الجديدة والمسمى "مول مدينتي المفتوح". ويعتمد التصنيف الائتماني الممنوح في الأساس علي التصنيف والترتيب المحلي للملاءة (تصنيف الجدارة) الائتمانية للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م. للالتزامات طويلة الأجل، وهو ما يعنى تقييم مديونية الإصدار من الدرجة الأولى والتي لا تحظى بأي ضمانات (Senior Unsecured Debt)، حيث أن الشركة العربية هي المدين الرئيسي لسداد التزامات عقد الإجارة، وهو المصدر الأول لسداد الصكوك. وتتميز الصكوك بضمانة تكافلية مُصدرة من قبل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني تضمن بشكل نهائي وغير قابل للرجوع فيه كافة أقساط وتوزيعات الصكوك المُصدرة. تبلغ إجمالي قيمة الصكوك 2 مليار جنيه مصري لمدة 57 شهر وهي ذات عائد متغير وسيتم سداد أصل الصكوك علي ثلاث دفعات سنوية بدءاً من ديسمبر 2022. هذه الصكوك قابلة للاستدعاء المعجل اعتباراً من تاريخ

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم

54

شركة التصكيك

ميريس الشرق الأوسط

ميريس الشرق الأوسط
ميريس الشرق الأوسط
ميريس الشرق الأوسط

شركة ميريس الشرق الأوسط
ميريس الشرق الأوسط
ميريس الشرق الأوسط

ميريس الشرق الأوسط
ميريس الشرق الأوسط
ميريس الشرق الأوسط

بنك القاهرة
Banque du Caire
بنك القاهرة
بنك القاهرة

الإصدار.

وطبقاً لعقد الإصدار الخاص بصكوك الإجارة، فإن شركة التصكيك ستقوم بشراء الأصل محل التصكيك "مول مدينتي المفتوح" من خلال حصيلة إصدار صكوك الإجارة. ثم يتم تأجير الأصل من شركة التصكيك إلى الشركة العربية لمدة زمنية وقيمة وإجارة مساوية لمدة وقيمة الإصدار (صكوك الإجارة) مقابل إيجار تسدده الشركة العربية لشركة التصكيك طبقاً لعقد الإجارة المبرم بينهما. وعند تاريخ استحقاق الصكوك، ستقوم شركة التصكيك بإعادة بيع الأصل للشركة العربية مرة أخرى بعد التسوية الكاملة لجميع مستحقات مالكي الصكوك.

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنّف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية والقدرة على سداد الأقساط والعوائد في مواعيدها ذو جودة جيدة Above Average Creditworthiness ، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

22- عوامل المخاطر التي تخص الاستثمار في الصكوك:

حيث أن الصكوك المعروضة هي صكوك إجارة من ضمن أوجه استخدام حصيلتها هو استكمال أعمال الإنشاءات للأصل محل التصكيك، لذا فإن المخاطر التي قد تؤثر على الاستثمار في الصكوك هي مخاطر تتعلق إما بوضع الشركة المستفيدة بالالتزامات المرتبطة بالصكوك أو على التصنيف الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بالنشاط أو المخاطر المتعلقة بالأصل محل التصكيك وذلك على النحو التالي:

• مخاطر متعلقة بنشاط الشركة:

تتركز أعمال الشركة المستفيدة بشكل كبير في القطاع العقاري في مصر وأي تطورات سلبية في قطاع العقارات بشكل خاص أو في الإقتصاد المصري بشكل عام قد يكون لها تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائجها المالية.

• مخاطر المنافسة:

تعمل الشركة المستفيدة في سوق تنافسي قد يصبح أكثر تنافسية في المستقبل مما قد يؤثر على أعمال الشركة، إلا أن مكانة الشركة الرائدة في السوق العقاري ومحفظة مشروعاتها التي تتميز بمواقع إستراتيجية تحدد من آثار أية إصدارات ناتجة عن زيادة المنافسة في القطاع العقاري.

• مخاطر تركيز نشاط الشركة:

يتركز نشاط الشركة المستفيدة بشكل كبير على مشروع (مشاريع) وبالتالي إلى اعتمادها بشكل كبير على المنطقة الكائن بها المشروع أو اعتراض ملموس للنشاط قد يؤثر سلباً على نتائج أعمال الشركة، إلا أن الشركة قامت ومازالت مستمرة في ضخ استثمارات كبيرة في هذا المشروع والذي يتميز بكونه مشروع سكني تجاري متكامل الخدمات مصمم من قبل كبرى الشركات الأمريكية المتخصصة في تصميم المدن الجديدة، ويقع في موقع إستراتيجي بشرق القاهرة على طريق السويس وعلى بعد دقائق من مطار القاهرة الدولي والعاصمة الإدارية الجديدة، فضلاً عن توسع الشركة مؤخراً في مشروعات جديدة، ومنها مشروع سيليا في العاصمة الإدارية الجديدة، مستفيدة من مكانة الشركة الرائدة في القطاع العقاري.

• مخاطر الائتمان:

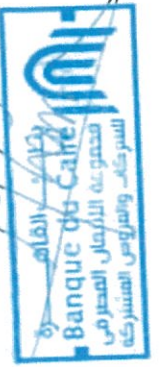
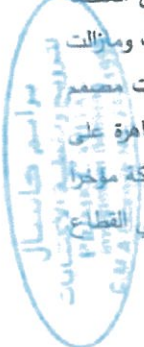
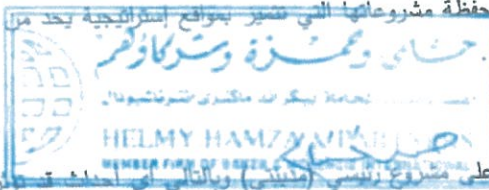
المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

شركة التصكيك



تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد أطراف الأداة المالية بالوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الأخر لخصائر مالية. تتعرض الشركة المستفيدة لمخاطر الائتمان على أرصدها البنكية وبعض الأصول الأخرى. تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل مع بنوك حسنة السمعة وأيضاً من خلال عملاء الشركة المستفيدة عن طريق وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الأرصدة المدينة القائمة.

• مخاطر السوق:

تشأ مخاطر السوق من تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة المستفيدة، وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع، ويتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية، والشركة لا تحتفظ بأدوات مالية مشتقة ولا تصدرها.

• مخاطر السيولة:

ترصد إدارة الشركة المستفيدة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة، ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة المالية. تتطلب مخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية، وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المعززة، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

• مخاطر التأخر في الوفاء:

تظهر مخاطر التأخير في الوفاء عندما يكون هناك اضطراب في التدفقات النقدية لمصدر الصكوك التي من الممكن ان تكون ناجمة عن تأخير في المدفوعات من قبل الشركة المستفيدة وتشمل معوقات في تحصيل المبالغ لعدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم بها مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل الصك أو العائد إلى مالكي الصكوك.

• مخاطر العجز عن الوفاء:

تظهر مخاطر العجز عن الوفاء عندما تؤدي ظروف العمل المحيطة بالشركة إلى انخفاض في الإيرادات أو التدفقات النقدية للشركة المستفيدة يكفي لجعل عمليات السداد المجدولة لمالكي الصكوك والمستثمرين مستحيلة.

• المخاطر المتعلقة بالأصل محل التصكيك:

قد تهدد العديد من المخاطر المركز التجاري بما في ذلك المخاطر المرتبطة ببناء وإدارة الأصل محل التصكيك. هذا بالإضافة إلى مخاطر ارتفاع أسعار مواد البناء والاستشاريين والعمالة. وتسعى الشركة المستفيدة في التحوط من تلك المخاطر من خلال الاعتماد على إستشاريين ذوي خبرة فائقة في مجالات التصميم والتشييد والبناء بالإضافة إلى بيوت الخبرة المتخصصة في التسويق وتشغيل الأصل محل التصكيك. كما تتضمن المخاطر المرتبطة بالأصل محل التصكيك احتمالية هلاك الأصل محل التصكيك بالكامل وعدم صلاحيته للاستخدام في حالة وقع هذا الخطر بالرغم من اتخاذ كافة إجراءات التحوط من قبل شركة التصكيك والشركة المستفيدة، عندئذ يعتبر الإصدار مستحق السداد الكلي لمالكي الصكوك وعليه تقوم الشركة المستفيدة بسداد كافة المبالغ المستحقة لمالكي الصكوك اعتماداً على التعويض التأميني

المستشار المالي المستقل

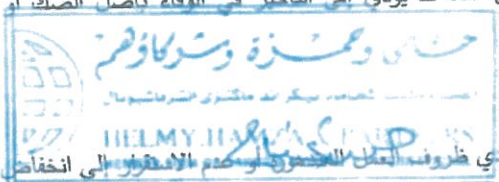
مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

شركة التصكيك

شركة التصكيك



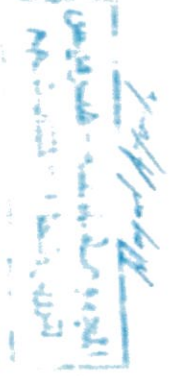
للأصل وتفعيل الكفالة في حالة عدم كفايته.

• المخاطر المرتبطة بالتقاضي والمنازعات المتعلقة بالشركة المستفيدة و الأصل محل التصيک:

يستهدف هذا العامل أي مخاطر محتملة قد تنشأ عن القضايا القانونية والتقاضي مع الأطراف ذات الصلة. كما تتضمن أي مخاطر مرتبطة بأي نزاعات محتملة متعلقة بالأراضي المقام عليها مشروعات الشركة، حيث أن مثل هذه المخاطر قد تأتي نتيجة عدم الوفاء بالتزامات الشركة تجاه الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالعرض من المشروعات أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ، إلا أن الشركة المستفيدة تلتزم بتنفيذ كافة الإلتزامات المالية الواردة بال عقود المبرمة مع الجهات مالكة الأراضي المباعة والمقام عليها كافة مشروعات الشركة المستفيدة.

• مخاطر سوق الصكوك:

سيتم قيد الصكوك في جدول قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية، ويتسم سوق الأوراق المالية في مصر بصفة عامة بسمات الأسواق الصاعدة حيث أنه أقل سيولة مقارنة بالأسواق الرئيسية مثل الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا إلا أن السوق المصري يعد من أهم الأسواق على مستوى الأسواق الصاعدة ومن أكثرها تطوراً من الناحية الرقابية والتنظيمية.



23- التسجيل في نظام الإيداع والقيّد المركزي:

تتم إجراءات تسجيل الصكوك في نظام الإيداع والقيّد المركزي لدى شركة مصر للمقاصة للإيداع والقيّد المركزي بعد الحصول على موافقة الهيئة النهائية على الإصدار.

24- القيد بالبورصة:

تتم إجراءات قيد الصكوك بالبورصة المصرية خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب وتحدد أقصى مدة قبل تاريخ توزيع أول عائد للصكوك.

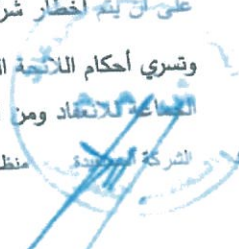
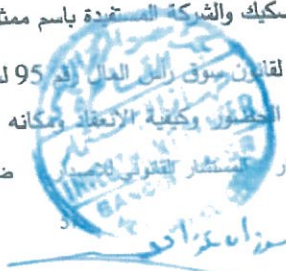
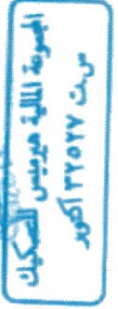
25- جماعة مالكي الصكوك:

يتكون من مالكي الصكوك جماعة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى نهايته وتتكون جماعة مالكي الصكوك إذا قبل الاشتراك في عضويتها حملة أكثر من 25% من قيمة الإصدار ويكون لها ممثل قانوني من بين أعضائها يتم تعيينه/عزله وفقاً لأحكام المادة (71) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال. على أن يتم تعيينه خلال شهرين على الأكثر من تاريخ غلق باب الاكتتاب وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992، بشرط ألا يكون له أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشركة أو الغير أو أمام القضاء ويتعين إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تشكيلها على أن يتم إخطار شركة التصيک والشركة المستفيدة باسم ممثل الجماعة.

وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 بشأن الأوضاع والإجراءات الأخرى لدعوة الجماعة للاعتماد ومن له حق الحضور وكيفية الاعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة. وتحمل

شركة التصيک الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للمصدر ضامنو التغطية مراقب الحسابات المستشار المالي المستقل



الشركة المستفيدة نفقات الاجتماع والدعوة اليه وما يتقرر من مكافأة للممثل القانوني.

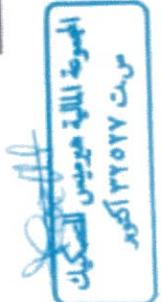
ومع عدم الاخلال باختصاصات الجماعة الواردة بالمادة (83) من لائحة قانون سوق راس المال يكون لجماعة مالكي الصكوك متابعة مصالحهم لدى الشركة المستفيدة وغيرها من الجهات ذات العلاقة بالإصدار ويكون لها اتخاذ اية إجراءات او تدابير لحماية حقوقها وعلى الأخص ما يلي:

- أ- متابعة استخدام حصيلة الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات.
- ب- متابعة أية مصروفات تقوم بها الشركة أو الشركة المستفيدة ولا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك.
- ج- متابعة توزيع الأرباح أو العوائد الخاصة بالصكوك، وإتمام استرداد مالكي الصكوك لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار وفقاً لمذكرة المعلومات للإصدار.
- د- الموافقة على أي تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار من حيث أوجه استخدام حصيلة الصكوك ومدة الإصدار وعوائده المتوقعة وطريقة توزيعها وواجبات والتزامات الشركة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار واجال الصكوك وإمكان تداولها أو استردادها.

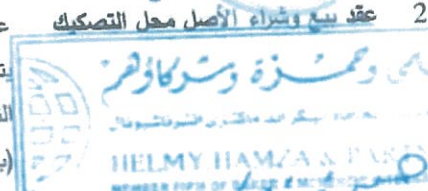
ثانياً: بيان بالعقود الموقعة مع شركة التصكيك والشركة المستفيدة وأطراف أخرى وملخص لها:

م	اسم العقد	ملخص العقد
---	-----------	------------

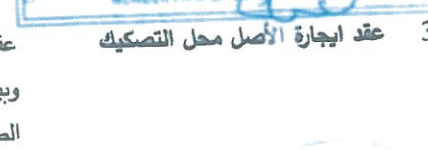
1 عقد الإصدار
عقد البيع المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م كشركة مستفيدة و شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك كشركة التصكيك و شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية لاكتتاب في الاوراق المالية كمنظم الإصدار لتنظيم عملية إصدار الصكوك.



2 عقد بيع وشراء الأصل محل التصكيك
عقد البيع المبرم بين شركة التصكيك كمشترى والشركة المستفيدة كبائع يتم بموجبه بيع الأصل محل التصكيك من الشركة المستفيدة الى شركة التصكيك مقابل ثمن البيع المتمثل في حصيلة الاكتتاب في الصكوك (بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات والرسوم).



3 عقد ايجارة الأصل محل التصكيك
عقد يبرم بين شركة التصكيك بصفتها مؤجر للأصل محل التصكيك وبين الشركة المستفيدة بصفتها مستأجر لمدة مماثلة لمدة الإصدار في الصكوك.



4 عقد وكالة الخدمات
يعني عقد يبرم بين شركة التصكيك بصفتها وكيلاً عن مالكي الصكوك والشركة المستفيدة بموجبه تتولى الشركة المستفيدة إدارة الأصل محل التصكيك نيابة عن المالك والقائم بما يربط به من خدمات نيابة عن



المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

شركة التصكيك

م	اسم العقد	ملخص العقد
---	-----------	------------

المالك طوال فترة سريان عقد الإجارة.

عقد يبرم بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة ووكيل السداد والبنك متلقي الاكتتاب يتم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها والاحتفاظ بها لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها والصرف منها.

5 عقد الحسابات

عقد يبرم بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة تعد وتتعهد بموجبه شركة التصكيك ببيع الأصل محل التصكيك الى الشركة المستفيدة مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك في الحالات وبالأسعار التي يتم تحديدها بهذا العقد.

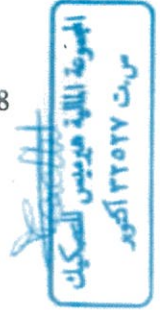
6 عقد وعد بيع الأصل محل التصكيك

عقد يبرم بين الشركة المستفيدة وشركة التصكيك تعد وتتعهد بموجبه الشركة المستفيدة بشراء الأصل محل التصكيك مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك عقب وقوع حالة اخلال واستمرارها كما يتم تجديدها بهذا العقد.

7 عقد وعد شراء الأصل محل التصكيك

الكفالة الصادرة من الشركة المستفيدة لشركة التصكيك لصالح مالكي الصكوك، والتي تضمن وتكفل بموجبها كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار وتظل الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقا لأحكام عقد الإصدار ومستندات التصكيك.

8 الكفالة



ثالثاً : متطلبات الإفصاح لأطراف عملية التصكيك:

- أ- تلتزم الشركة المستفيدة بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة 16 مكرر 2 من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في 2020/4/5.
- ب- تلتزم شركة التصكيك بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة 16 مكرر 3 من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في 2020/4/6.
- ج- يلتزم وكيل السداد بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة 16 مكرر 4 من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في 2020/4/7.
- د- تلتزم لجنة الرقابة الشرعية بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة 16 مكرر 5 من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في 2020/4/6.

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

إصدار

منظم

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك

ثالثاً: موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة المستفيدة على عقد الإصدار:

وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في 2020/3/19 بالإجماع على عقد إصدار الصكوك والملاحق والتعهدات المرتبطة به والالتزامات المترتبة عليه، والمزمع إبرامه مع شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك بصفتها الشركة مصدرة الصكوك وشركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب بصفتها منظم الإصدار. كما وافقت أيضاً على تفويض السيد رئيس مجلس إدارة الشركة أو من يفوضه في توقيع وإبرام عقد إصدار الصكوك والملاحق المرتبطة به واعتماد مذكرة معلومات الاكتتاب في الصكوك وإجراء أية تعديلات عليهما في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة العامة للرقابة المالية مناسبة.

رابعاً: موافقة مجلس إدارة الشركة على مقترح إصدار الصكوك:

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في 2020/3/16 بالإجماع على مقترح الشركة بشأن إصدار صكوك إجازة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم ذات عائد متغير تطرح للاكتتاب الخاص وتقيّد بالبورصة المصرية لمدة 57 شهر تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى 31 ديسمبر 2024، بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها إثنين مليار جنيه مصري بحد أقصى لصالح الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م مقابل بيع المركز التجاري المملوك لها بمشروع مدينتي بالقاهرة الجديدة والمسمى بمول مدينتي المفتوح للشركة على أن يسدّد ثمن البيع من حصيلّة الاكتتاب في الصكوك بعد خصم كافة تكاليف ومصروفات ورسوم الإصدار، كما وافق مجلس الإدارة أيضاً على المسودة المبدئية للعقود والمستندات المرتبطة بالإصدار.

خامساً: موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على الإصدار:

وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في 2020/3/22 بالإجماع على مقترح مجلس إدارة الشركة بشأن إصدار صكوك إجازة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم ذات عائد متغير تطرح للاكتتاب الخاص وتقيّد بالبورصة المصرية لمدة 57 شهر تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار وحتى 31 ديسمبر 2024، بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها إثنين مليار جنيه مصري بحد أقصى لصالح الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م مقابل بيع المركز التجاري المملوك لها بمشروع مدينتي بالقاهرة الجديدة والمسمى بمول مدينتي المفتوح للشركة على أن يسدّد ثمن البيع من حصيلّة الاكتتاب في الصكوك بعد خصم كافة تكاليف ومصروفات ورسوم الإصدار، كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على المسودة المبدئية للعقود والمستندات المرتبطة بالإصدار وملخص التدفق النقدي السنوي المتوقع في ضوء دراسة الجدوي المعدة من قبل شركة برايم كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية. كما وافقت أيضاً على تفويض رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب مجتمعين أو منفردين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار بما في ذلك تحديد القيمة الاسمية للصك وعدد الصكوك المصدرة والعائد واسلوب احتسابه ومواعيد السداد / الاستهلاك وضوابط الاسترداد، واعتماد مذكرة المعلومات وإبرام وتوقيع كافة العقود والمستندات المرتبطة بالإصدار، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار، وإجراء أي تعديلات على مذكرة المعلومات والعقود والمستندات المرتبطة بالإصدار في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة العامة للرقابة المالية مناسبة، وكذلك في تأجيل أو إلغاء الإصدار أو تعديل حظه حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك في تعيين أحد البنوك المرخص لها من البنك المركزي للعمل كوكيل للسداد.

سادساً: الإجازة الشرعية للصكوك:

قرار لجنة الرقابة الشرعية الفرعية:

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك

الهيئة العامة للرقابة المالية
م.ب. ٢٢٥٢٧، أكتوبر

بنك القاهرة
Banque du Caire
مجموعة البنوك المصرية
السرعة والفرص المصرفية

بموجب الخطاب الصادر من لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لشركة التصكيك بتاريخ 22/3/2020 وافقت اللجنة على توافق مذكرة معلومات الاكتتاب في صكوك الاجارة وعقد اصدار الصكوك والملاحق المرتبطة والمشار إليهم بالبند الثاني من الترتيب الرابع من هذه المذكرة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

سابقاً: الاقرارات والتعهدات:

- 1- تقر الشركة المستفيدة في تاريخ مذكرة المعلومات هذه أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات فيما يخصها ويخص الأصل محل التصكيك صحيحة ودقيقة وعلى مسئوليتها وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات، وأنه لم يتم إغفال أي وقائع جوهرية قد تجعل أياً منها غير صحيح أو غير مكتمل.
- 2- تقر الشركة المستفيدة بالالتزام بشراء الاصل محل التصكيك من الشركة في نهاية مدة الإصدار أو قبل ذلك بموجب عقد الوعد بالشراء وطبقاً لشروطه.
- 3- تقر الشركة المستفيدة بأن يتم استكمال اعمال الانشاءات للأصل محل التصكيك بحيث يكون جاهز للتشغيل الكلي خلال حوالي اثني عشر (12) شهر من تاريخ الإصدار واستلامها لحصيلة الاكتتاب في الصكوك (بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات والرسوم) وذلك في غياب حدوث حالة قوة القاهرة قد ينتج عنها تأخير.
- 4- تتعهد الشركة المستفيدة بأن تقدم إلى الشركة بصفقتها وكيلها عن مالكي الصكوك كفالة وفقاً للصيغة المشار إليها بالملحق رقم (1) من عقد الاصدار.

5- تقر الشركة المستفيدة بالالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية والمركزية طوال مدة الإصدار.

6- يقر كلا من منظم الإصدار والشركة انه في حالة عدم إكمال عملية إصدار الصكوك لعدم التغطية (في حال عدم الاكتفاء بالجزء المكتتب فيه) أو لأي سبب آخر بأن يصدر تعليمات للبنك متلقي الاكتتاب في الصكوك بأن يرد جميع المبالغ التي تم تحصيلها كاملة وذلك خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاء مدة الاكتتاب ولا تتنقل ملكية الأصل محل التصكيك من الشركة المستفيدة لشركة التصكيك وبعد عقد البيع والشراء فسخ تلقائياً دون الحاجة إلى إعدار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر.

7- تقر الشركة المستفيدة بأنه قد تم إعداد البيانات المالية المستقبلية المستند إليها في تقرير المستشار المالي المستقل على أساس بيانات حديثة وعلى تقديرات مناسبة للوقت الذي أعدت فيه.

8- تقر الشركة المستفيدة ان ملكيتها للأصل محل التصكيك هي ملكية هائلة ومستقرة وغير متنازع عليها خالية من كل الحقوق العينية الاصلية والتبعية او الحقوق الشخصية للغير ، ويفصح انه لا يعمل بكامل طاقته القسوى نظراً لعدم اكتمال اعمال الانشاءات والتي من المقرر استكمالها ليصبح جاهز للتشغيل بشكل كلى خلال حوالي اثني عشر (12) شهر من تاريخ الإصدار واستلامها لحصيلة الاكتتاب (بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات والرسوم) وذلك في غياب حدوث حالة قوة القاهرة قد ينتج عنها تأخير ، كما تقر بانها يوجد عدد من الوحدات التجارية المباعة داخل هذا الأصل ولا يشملها عقد البيع والشراء وذلك وفقاً للتفصيل الوارد في عقد البيع والشراء.

9- تقر الشركة المستفيدة أنها قد حصلت على الموافقات والتراخيص الجوهرية اللازمة لإنشاء الأصل محل التصكيك

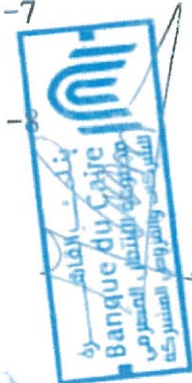
شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للمستقل مراقب الحسابات ضامنو التغطية

المستشار المالي المستقل

مستطع الفول



Handwritten signature and date in blue ink.





التي تكون مطلوبة قانوناً في تاريخ عقد الإصدار ومذكورة المعلومات هذه.

10- تتعهد الشركة المستفيدة بالحصول على كافة التصاريح والتراخيص والموافقات الجوهرية المطلوبة من أي جهة حكومية، أو إدارية، أو أي سلطة أخرى لتشغيل واستمرار نشاط الأصل محل التصكيك وفقاً لما يطلبه القانون والمحافظة على سريان ونفاذ تلك التصاريح والتراخيص والموافقات.

11- تتعهد الشركة المستفيدة بأن تتساوى دائماً مرتبة مستحقات مالكي الصكوك مع مرتبة الديون والالتزامات المالية الحالية والمستقبلية الغير ممتازة والغير مضمونة للشركة المستفيدة باستثناء (تلك الالتزامات ذات الأولوية وفقاً للقانون أو الالتزامات المساندة).

12- تقر شركة التصكيك أن نقل ملكية الأصل محل التصكيك بموجب عقد الإصدار يهدف فقط لإصدار الصكوك، وأنه بمجرد انتقال ملكية الأصل محل التصكيك لها فإنه لا يجوز لها التصرف فيه بأي طريقة من التصرفات سواء العينية أو الشخصية بما فيها البيع أو حق الانتفاع أو الرهن أو نقل الملكية أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طول مدة الإصدار إلا في حالة حدوث حالة من حالات الإخلال وعدم تصحيحها وفقاً لأحكام عقد الإصدار ومذكورة المعلومات هذه، فيكون للشركة في هذه الحالة التصرف في الأصل محل التصكيك وفقاً لأحكام عقد الوعد بالشراء أو في حالة رغبة الشركة المستفيدة في السداد المعجل الكلي أو الجزئي، فيكون للشركة في هذه الحالة التصرف في الأصل محل التصكيك وفقاً لأحكام عقد الوعد بالشراء أو عقد الوعد بالبيع حسب الأحوال مع مراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة 176 لسنة 2018 وأي تعديلات تطرأ عليه .

13- تقر شركة التصكيك بأنها مستقلة عن الشركة المستفيدة أو أي من أطرافها المرتبطة بشكل لا يوجب إلى تقاض المصالح.

14- تقر شركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار بأنهم شركات مساهمة مصرية مؤسمة وقائمة وفقاً للقوانين المصرية وأن لهم مقرات داخل جمهورية مصر العربية، وأن لهم سلطة تملك أصولهم ومزاولة نشاطهم كما يجازسونه في الوقت الحالي.

15- تقر شركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أن لهم الصلاحية الكاملة لإبرام مستندات التصكيك وتوقيعها وتنفيذهم، وأنهم قد استوفوا جميع الموافقات والتراخيص والإجراءات اللازمة لذلك.

16- تقر شركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أن إبرامهم لمستندات التصكيك لا يتعارض أو يخالف بشكل جوهري أي قوانين، أو لوائح أو قرارات أو نظامهم الأساسي أو أي موافقات أو تراخيص صادرة بهذا الصدد أو أي اتفاق أو مستند ملزم لهم أو أي من أصولهم أو يكون سبباً في تعجيل استحقاق أي مديونية أخرى عليهم.

17- تقر شركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أنه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات قد تؤثر على صحة ونفاذ مستندات التصكيك.

18- تتعهد الشركة المستفيدة بتقديم كافة البيانات والمستندات وتوفير جميع الموارد البشرية والموارد المالية وكافة ما يتطلبه شركة التصنيف الائتماني لتمكين الشركة المستفيدة من إعداد تصنيف ائتماني سنويًا طوال مدة الإصدار إلى الهيئة وجهاً لوجه مالكي الصكوك والشركة المستفيدة.

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار والمستشار القانوني

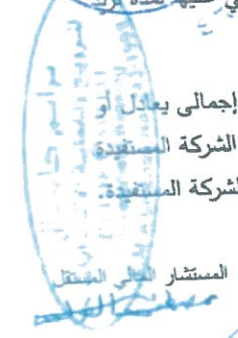
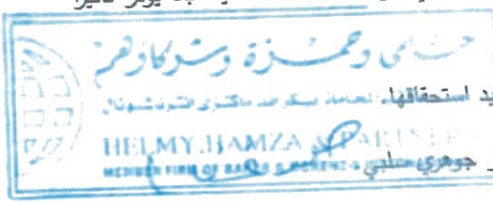
شركة التصكيك

- 19- تتعهد الشركة المستفيدة بأن تقدم - مع شهادة التصنيف الائتماني السنوية - شهادة تفيد عدم حدوث حالة إخلال وعدم حدوث إخلال بالتعهدات.
- 20- تتعهد الشركة المستفيدة بالإفصاح عن الاحداث الجوهرية في أقرب وقت فور وقوعها لتمكين شركة التصكيك من الإفصاح الفوري في أقرب وقت للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني وجماعة مالكي الصكوك عن الاحداث الجوهرية، وبتقديم شهادة تصنيف ائتماني جديدة للإصدار خلال 15 يوما من تاريخ الإفصاح.
- 21- تتعهد شركة التصكيك بموافاة البورصة والهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان المسدد من الصكوك والعوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سداه منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر يوما (15) على الأقل.
- 22- تتعهد الشركة المستفيدة بموافاة الممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك وذلك في حالة طلبه أو طلب الشركة، بشهادة موقعة من عضوين من أعضاء مجلس إدارة الشركة المستفيدة تفيد بعدم حدوث أية حالة إخلال واستمرارها.
- 23- تتعهد الشركة المستفيدة بالالتزام بإعداد تقرير دوري (سنوي) لشركة التصكيك وللهيئة وجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني عن جودة الأصل محل التصكيك.
- 24- تتعهد الشركة المستفيدة باعداد قوائم مالية دورية وسنوية للأصل محل التصكيك معتمدة من مراقب حسابات الأصل محل التصكيك.

ثامناً: حالات الإخلال

تعتبر الشركة المستفيدة في حالة إخلال في أي حالة من الحالات الآتية:

- 1- الإخلال بأي من تعهداتها والتزاماتها سالفه الذكر أو المنصوص عليها بأي من مستندات التصكيك بما يؤثر تأثيراً جوهرياً سلبياً على حقوق مالكي الصكوك.
- 2- عدم سداد التزاماتها الناشئة بموجب عقد الإجارة أو الكفالة في مواعيد استحقاقها. اعتماداً على ما ذكره مستند الترسدات.
- 3- وجود خطأ جوهري في المعلومات الواردة بهذه المذكرة يكون له تأثير جوهري سلبياً على حقوق مالكي الصكوك.
- 4- إذا لم تقم الشركة المستفيدة بسداد أي مديونية مالية عليها في تاريخ الاستحقاق أو خلال فترة السماح أو إذا أصبحت المديونية المالية مستحقة الدفع قبل تاريخ استحقاقها المنصوص عليه بسبب إخلال الشركة بشرط أن يكون المبلغ الإجمالي للمديونية يزيد عن 200 مليون جنيه مصري.
- 5- إذا افلست الشركة المستفيدة، أو أعلنت كتابةً بعدم قدرتها على سداد ديونها عند استحقاقها.
- 6- إذا تم اتخاذ قرار بتصفية الشركة المستفيدة اختياريًا، أو تم صدور حكم قضائي بتعيين حارس قضائي عليها لمدة تزيد عن عام ما لم يتم إلغاؤه.
- 7- في حالة الحجز التنفيذي أو اتخاذ أي إجراءات تنفيذية ضد أي من أصول الشركة المستفيدة بمبلغ إجمالي يعادل أو يزيد عن 200 مليون جنيه مصري بناءً على طلب من جهة قضائية باتة أو أحكام تحكيمية نهائية ضد الشركة المستفيدة ما لم يتم إلغاؤها أو تسويتها وذلك خلال الفصل في المذكرة الواردة في مذكرة المعلومات على الشركة المستفيدة.



شركة التصكيك: منظم الإصدار: مستشار القانون للإصدار: ضامنو التغطية: مراقب الحسابات: المستشار المالي المستقل

- 8- في حالة التأميم والمصادرة للشركة المستفيدة أو لأي من أصولها، والتي يكون لها تأثيراً جوهرياً ضاراً.
- 9- إذا توقفت الشركة المستفيدة عن مباشرة نشاطها أو أي جزء جوهري من أنشطتها بما يؤثر تأثيراً جوهرياً سلبياً على حقوق مالكي الصكوك.
- 10- إذا انخفضت نسبة مساهمة شركة مجموعة طلعت مصطفى القابضة في الشركة المستفيدة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة عن 75% من اجمالي راس المال المصدر، ما لم يتم الحصول على موافقة مسبقة من جماعة مالكي الصكوك وفي حالة عدم موافقة جماعة مالكي الصكوك تُعتبر الشركة المستفيدة في حالة إخلال.
- 11- إذا انخفض التصنيف المحلي للإصدار والمقدم من إحدى الشركات المتخصصة في التصنيف الائتماني عن درجة استثمار (BBB-).
- 12- أي ملاحظات جوهريّة من جانب مراقب الحسابات في تقاريره للحسابات التي تم مراجعتها، بحيث يكون لتلك الملاحظات أو الأوضاع تأثيراً جوهرياً سلبياً وفقاً للتعريف المشار إليه بعقد الإصدار.

تاسعاً: القوانين السارية:

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية

عاشراً: منظم الإصدار:

شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتنظيم الاكتتاب في الأوراق المالية "هيرميس".

حادي عشر: المستشار القانوني للإصدار:

مكتب حلمي وحزمة وشركاؤهم، أعضاء مكتب المحاماة بيكر أند ماكنزي انترناشيونال.

ثاني عشر: وكيل السداد: بنك مصر

ثالث عشر: جهة التصنيف الائتماني:

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين ميريس

رابع عشر: مراقب حسابات الأصل محل التصكك:

عمرو محمد الشعيبي - مكتب المتضامنون للمحاسبة والمراجعة - أرنست أند يونج

القسم الرابع: وصف الأصل محل التصكك:

أولاً: اسم المشروع وموقعه:

المركز التجاري بمشروع مدينتي، القاهرة الجديدة والمسمى بـ"مول مدينتي المفتوح"

ثانياً: وصف المشروع

1- الملخص التنفيذي لدراسة الجدوى والقيمة العادلة للأصل محل التصكك والمعدة من قبل شركة برام كابتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية:

المستشار المالي المستقل

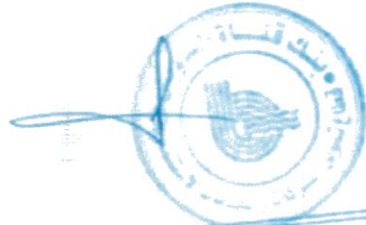
مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

المستشار القانوني للإصدار

شركة التصكك



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a circular stamp.

تنويه

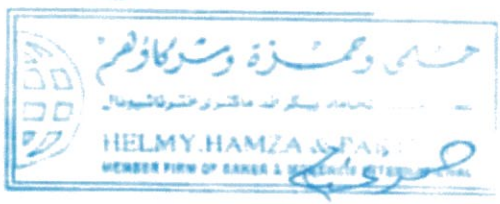
باعتبار هذا التقرير في ضوء المعلومات التي تمسكها الشركة، ولا يضمن هذا التقرير على أساس حري وصدق المعلومات المتوفرة لدى الشركة والمعلومات التي تمسكها الشركة في شأنها المتوفرة من مصادر الشركة.

كما يجب التنويه بأن الشركة لا تتحمل مسؤولية هذا التقرير على أساس حري وصدق المعلومات المتوفرة لدى الشركة والمعلومات التي تمسكها الشركة في شأنها المتوفرة من مصادر الشركة.

هذا التقرير هو من إعداد الشركة ولا يضمن هذا التقرير على أساس حري وصدق المعلومات المتوفرة لدى الشركة والمعلومات التي تمسكها الشركة في شأنها المتوفرة من مصادر الشركة.

وإن هذا التقرير هو من إعداد الشركة ولا يضمن هذا التقرير على أساس حري وصدق المعلومات المتوفرة لدى الشركة والمعلومات التي تمسكها الشركة في شأنها المتوفرة من مصادر الشركة.

Handwritten signature and notes in the right margin.



المستشار المالي المستقل
مديفنة القوي

مراقب الحسابات
[Signature]

مستشار القانوني للإصدار
منظم الإصدار
[Signature]

شركة التصكك
المجموعة المالية هي ميس للتصكك
صحت ٢٢٥٢٧ أكتوبر

منخص تفهيدى

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

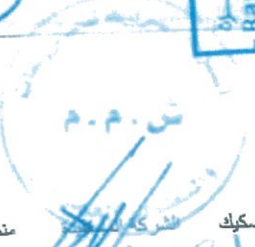
بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين الطاهرين

Handwritten notes and signatures in the right margin.



المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

شركة التصكيك

الجمهورية المالية هيبريس للتصكيك
ص ب ٣٣٥٢٧

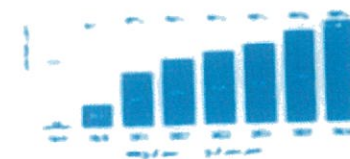
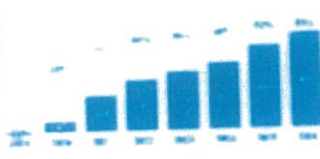
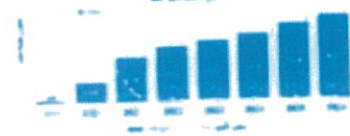
توقعات الأداء المالي المستقبلي للكل من التصديق خلال مدة الإصدار

2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020
342,981	307,083	667,811	607,481	592,297	494,897	394,832
29%	27%	22%	20%	20%	19%	18%
461,117	399,683	321,186	279,244	240,849	168,228	46,789

قيمة الدخل التقديرية المشروحة خلال الفترة 2019 - 2026

2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020
342,981	307,083	667,811	607,481	592,297	494,897	394,832
(28,062)	(25,510)	(23,191)	(21,083)	(19,160)	(17,424)	(15,840)
(57,845)	(52,225)	(45,811)	(41,309)	(37,353)	(30,590)	(13,349)
769,275	690,250	590,209	545,089	495,536	401,843	165,743
(164,284)	(174,520)	(184,775)	(184,775)	(184,775)	(184,775)	(106,591)
594,990	515,720	414,434	360,314	310,761	217,068	89,152
(173,871)	(116,037)	(83,248)	(81,071)	(69,924)	(49,840)	(12,363)
461,117	399,683	321,186	279,244	240,849	168,228	46,789

Handwritten notes in Arabic, including "مستشار مالي" and "مستشار قانوني".



Logo of Banque du Caire (Cairo Bank) with Arabic text: "بنك القاهرة", "بنك القاهرة", "بنك القاهرة", "بنك القاهرة".



Logo and name of Helmy Hamza & Partners, a member firm of Baker & McKenzie.



Logo and name of Prime Capital Investment Bank, CMA License No. 1999.



المستشار المالي المستقل مراقب الحسابات ضامنو التغطية المستشار القانوني للاصدار منظم الإصدار الشركة المصدرة شركة التصديق

Handwritten signature and stamp: "المجموعة المالية هيوميس للتصديق", "مرت ٢٢٥٢٧ أكتوبر".

المؤشرات المالية السنوية المجمعة من التشفير على مدى السنين

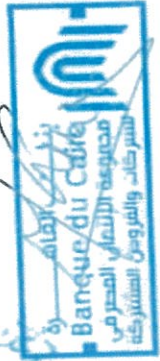
المؤشر	2023	2022	2021	2020	2019	2018
إجمالي الأصول	1,000,000	950,000	900,000	850,000	800,000	750,000
إجمالي الخصوم	800,000	750,000	700,000	650,000	600,000	550,000
إجمالي الإيرادات	100,000	90,000	80,000	70,000	60,000	50,000
إجمالي المصاريف	80,000	75,000	70,000	65,000	60,000	55,000
إجمالي الأرباح	20,000	15,000	10,000	5,000	0,000	-5,000

تمت الموافقة على الحسابات المالية المجمعة من التشفير على مدى السنين 2019-2023 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 ديسمبر 2023.



تمت الموافقة على الحسابات المالية المجمعة من التشفير على مدى السنين 2019-2023 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 ديسمبر 2023. تم إجراء التدقيق من قبل شركة المحاسبة المستقلة.

Handwritten notes in Arabic, including a signature and date: 11/12/2023.



المستشار المالي المستقل

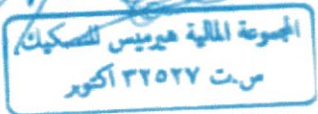
مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

شركة التصكيك الشركة المصدرة



8- موقف التأمينات والرهونات على الأصل محل التصكيك:

لا توجد أية رهونات عقارية على الأصل محل التصكيك كما لا يوجد أية رهون تجارية على الأصل محل التصكيك من واقع السجل التجاري للشركة الصادر بتاريخ 2020/1/9 والشهادات السلبية الصادرة من مكاتب الشهر العقاري والتوثيق.

8- موقف الملكية والتراخيص بناء على خطاب الشركة المستفيدة المؤرخ في 2020/3/22:

أ- موقف الملكية

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ 8 / 11 / 2010 اشترت الشركة المستفيدة قطعة أرض من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مشروع "مدينتي" وذلك لإنشاء مشروع للإسكان الحر "مدينة مدينتي" بمساحة (8000) فدان تعادل 33.606.640 م² (فقط ثلاثة وثلاثون مليون وستة وستة آلاف وستمان وأربعون متراً مربعاً) تحت العجز والزيادة، وقد صدر القرار الوزاري رقم 170 بتاريخ 2006/6/17 باعتماد التخطيط والتقسيم للمخطط العام لإقامة مشروع سكني متكامل الخدمات "مدينتي" ومبين بالشروط المرفقة بالقرار أنه من ضمن مكونات المشروع أراضي مخصصة لمنطقة الخدمات الإقليمية.

ب- موقف التراخيص

مباني المركز التجاري المفتوح المسمي "مول هلمى المفتوح" تقع ضمن المنطقة المخصصة لها قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة رقم 99 لسنة 2009 بتاريخ 2009/2/22، وذلك باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتي أرض مشروع الشركة أحدهما المنطقة التجارية المفتوحة بمساحة 96,2 فدان والثاني المنطقة الترفيهية بالخدمات الإقليمية ضمن المرحلة الأولى من مشروع الشركة بقطعة الأرض المخصصة لها لإقامة مشروع سكني متكامل الخدمات "مدينتي" الكائن شرق مدينة القاهرة الجديدة ومبين بالقرار منطقة الاعتماد ومكونات المشروع وبرنامج العناصر المبنية ومساحات المباني بالمنطقة التجارية المفتوحة ، ومرفق بالقرار الرسومات والخرائط والاشتراطات الخاصة والعامة للمنطقة التجارية المفتوحة بالمرحلة الأولى.

وقد صدر لصالح الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (الشركة) عدد [10] ترخيص من جهات تنمية القاهرة الجديدة التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ومن قبل محافظة القاهرة اللازمة لبناء منطقة مول مدينتي المفتوح بمشروع مدينتي وبيانها كالتالي:

م	تاريخ الترخيص	بيانات الترخيص
---	---------------	----------------

1 2012/8/12 الترخيص صادر من محافظة القاهرة - الوحدة المحلية لمدينة القاهرة الجديدة

للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المقيد برقم (2213 لسنة 2012)

بالترخيص للشركة ببناء مطعم رقم (1) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع

مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ، والمبنى عبارة عن دور أرضي فقط بمساحة

1045 متر مربع

المستشار المالي المنتقل

مراتب الحسابات

ضامو التغطية

منظم الإمداد المستشار القانوني المنتقل

شركة التصكيك
الجمهورية المالية هي ميسر للتصكيك
صحت ٢٢٥٢٧ أكتوبر

م	تاريخ الترخيص	بيانات الترخيص
---	---------------	----------------

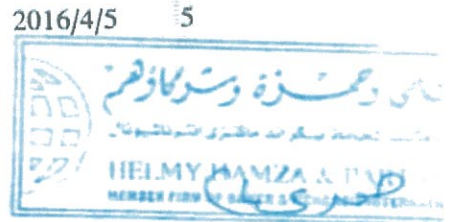
2 2012/8/12 الترخيص صادر من محافظة القاهرة - الوحدة المحلية لمدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المقيد برقم (2212 لسنة 2012) بالترخيص للشركة ببناء مطعم رقم (3) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ، والمبنى عبارة عن دور أرضي وأول فقط بمساحة كل دور 555 متر مربع.

3 2012/10/3 الترخيص صادر من محافظة القاهرة - الوحدة المحلية لمدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المقيد برقم (2681 لسنة 2012) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (G) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ، والمبنى عبارة عن دور أرضي بمساحة 8200 متر مربع.

4 2015/3/31 الترخيص صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) المقيد برقم (1192 لسنة 2015) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (E) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ، والمبنى عبارة عن دور أرضي ودور اول، الأرضي بمساحة 20453 متر مربع والأول بمساحة 4026,82 متر مربع.



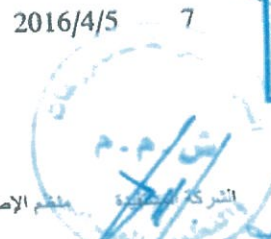
5 2016/4/5 الترخيص صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) المقيد برقم (1936 لسنة 2016) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (A) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ، والمبنى عبارة عن دور أرضي فقط بمساحة 10032 متر مربع.



6 2016/4/5 الترخيص صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) المقيد برقم (1935 لسنة 2016) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (B) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ، والمبنى عبارة عن أرضي فقط بمساحة 12919 متر مربع.



7 2016/4/5 الترخيص صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) المقيد برقم (1931 لسنة 2016) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (C)



المستشار المالي المسئول

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

المستشار القانوني

مفوض الإصدار

شركة التصكيك

شركة التصكيك

بيانات الترخيص	تاريخ الترخيص	م
----------------	---------------	---

بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ،
والمبنى عبارة عن دور ارضى وأول، الأرضي بمساحة 14110 متر مربع الأول
بمساحة 1407.73 متر مربع.

الترخيص صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) المقيد برقم (1934 لسنة 2016) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (D) بمنطقة السوق التجاري المفتوح والمبنى عبارة عن دور ارضى وأول، الأرضي بمساحة 7790 متر مربع ، والأول بمساحة 1249 متر مربع.	2016/4/5	8
---	----------	---

الترخيص صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) المقيد برقم (1932 لسنة 2016) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (F) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة ، والمبنى عبارة عن دور أرضى فقط بمساحة 20210 متر مربع.	2016/4/5	9
---	----------	---

الترخيص صادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) المقيد برقم (1933 لسنة 2016) بالترخيص للشركة ببناء المبنى التجاري رقم (H) بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة والمبنى عبارة عن دور أرضى فقط بمساحة 7082 متر مربع.	2016/4/5	10
--	----------	----

علماً بأنه جاري حالياً التقدم الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بالترخيص للشركة
بشأن استخراج رخصة مبنى المطعم رقم 2 بمنطقة السوق التجاري المفتوح (بمشروع مدينتي) الكائن بالقاهرة الجديدة.

القسم الخامس: بيانات الاكتتاب والأحكام العامة والتنويه:

أولاً: بيانات الاكتتاب:

- 1- طبيعة الاكتتاب: اكتتاب خاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الملاءة المالية.
- 2- القيمة الاحتمالية للإصدار: قيمة اجمالية 2 مليار جنيه مصري بإصدار واحد.
- 3- القيمة الاسمية للسك: 100 (مائة) جنيه مصري للسك الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.
- 4- سعر الاكتتاب: 100 جنيه مصري.
- 5- مدة الإصدار: 57 شهر على تبدأ اعتباراً من تاريخ إصدار وبتاريخ 2024/12/31.

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

شركة التمسك

6- تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب: يتم فتح باب الاكتتاب لمدة خمسة أيام عمل مصرفي على أن يبدأ تلقي طلبات الاكتتاب في نفس يوم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات أو اليوم التالي ، على انه في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الاكتتاب.

7- الحد الأدنى للاكتتاب: يكون الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة الى المستثمرين من الافراد ذوي الملاة المالية مليون جنيه مصري (1000000 جنيه مصري) وبالنسبة الى المؤسسات المالية 10 مليون جنيه (10000000 جنيه مصري).

8- الحد الأقصى للاكتتاب: لا يوجد حد أقصى.

9- طريقة سداد الاكتتاب: يتم سداد مبلغ الاكتتاب نقداً عن طريق فروع البنك متلقي الاكتتاب.

10- حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها: يحق للمكتتبين استرداد القيمة المكتتب فيها وذلك في خلال فترة الاكتتاب طالما لم يتم غلق باب الاكتتاب. ويتم استرداد القيمة المكتتب فيها عن طريق فروع البنك التي تم الاكتتاب عن طريقها.

11- أسلوب تخصيص الصكوك المصدرة بين المكتتبين في حالة زيادة قيمة الاكتتاب عن قيمة الإصدار: يتم التخصيص وفقاً لقرار الشركة المستفيدة ومنظم الإصدار دون ابداء اية أسباب

12- الاجراءات المتبعة في حالة عدم تغطية الاكتتاب: يتم الاكتفاء بما تم الاكتتاب فيه أو يتم رد المبالغ المكتتب فيها الي المكتتبين من خلال البنك متلقي الاكتتاب.

13- الحدود الزمنية المتوقعة: تلخص التواريخ المحددة أدناه الجدول الزمني المتوقع للاكتتاب، وتحفظ الشركة بحق تغيير أي من تواريخ الجدول الزمني للاكتتاب أو اختصار أو تمديد الفترات الزمنية المحددة له بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية ونشر ذلك التغيير وفقاً لوسائل النشر في القانون.

موعد فتح باب الاكتتاب:

موعد إغلاق باب الاكتتاب:

إشعار التخصيص وإعلان نسبة تخصيص الصكوك للمكتتبين:

إرسال الإخطارات وفائض الاكتتاب للمكتتبين:

تاريخ قيد الصكوك لدى بورصة الأوراق المالية: يتم قيد الصكوك بالبورصة خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب وبحد أقصى قبل تاريخ توزيع اول عائد للصكوك.

14- البنك متلقي الاكتتاب: بنك مصر، 151 شارع محمد فريد، وسط النور. القاهرة من خلال كافة

المستشار المالي المستقل

أقرب الحسابات

ضامنو التغطية

منظم الإصدار

شركة التصكيك

15- المستندات المطلوبة من المكتتبين عند تقديم طلب الاكتتاب:

- أ- السجل التجاري أو ما يعادله.
- ب- كشف الحركة الصادر من شركة مصر للمقاصة أو من أمين الحفظ.
- ج- تفويض المكتتب.

16- أماكن الحصول على مذكرة المعلومات: فروع بنك مصر.

ثانياً: أحكام عامة:

1- تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانون 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية

ثالثاً: تنويه هام يرجى قراءته بعناية من قبل كافة المستثمرين:

أن الغاية الرئيسية من إعداد هذه المذكرة هو إطلاع المستثمرين على كافة المعلومات الأساسية التي يمكن أن تساعدهم على اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشأن الاستثمار في الصكوك المطروحة ، ويتعين على كل مستثمر قبل تقديم طلب الاكتتاب أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة كافة البيانات التي تتضمنها مذكرة المعلومات هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الصكوك من عدمه ، كما يتعين عليه الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمة عن الاستثمار في الصكوك المطروحة للاكتتاب ، كما يتحتم عليه عند قراءة النشرة مراعاة أن الكلمات والعبارات التي تشير إلى أن البيانات تقديرية وتعلق بالمستقبل الهدف منها هو توضيح أنها بيانات غير مؤكدة ويجب عدم الاعتماد على هذه التقديرات المستقبلية بصورة كلية حيث أنها عرضة للتغيير لأنه يستحيل التنبؤ بالظروف المستقبلية يتيقن مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن النتائج المتوقعة.

2- قد يتضمن الاستثمار في الصكوك المطروحة درجة من المخاطر - أنظر بند 'مخاطر الاستثمار'.

3- إن المعلومات الواردة في هذه المذكرة غير قابلة للتعديل أو الإضافة إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية ولجنته الرقابة الشرعية المركزية وإخطار الجمهور بذلك عن طريق النشر وفقاً للقواعد الصادرة عن الهيئة

4- التصنيف الائتماني يعبر عن الموقف الحالي للشركة ويمكن أن يتغير في أي وقت خلال عمر الصك.

5- تقرر الشركة المستفيدة بأنه لا توجد أي معلومات جوهرية يؤدي عدم تضمينها بمذكرة المعلومات هذه إلى جعل إفادة واردة فيها مضللة أو مؤثرة على القرار الاستثماري للمكتتبين

6- وفي ضوء تقارير المستشار القانوني ومراقب الحسابات و التصنيف الائتماني تتحمل الشركة المصدرة والمستفيدة كلاهما (فيما يخصه) مسؤولية المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات هذه، كما تقرر بحسب علمها وبعد بذلها العناية الكافية بصحة المعلومات الواردة بها. وعند قراءة مذكرة المعلومات هذه وتفسيرها يجب مراعاة أي تعديل أو إضافة قد تطرأ عليها ويجب كذلك مراعاة أي معلومات خارجية مشار إليها فيها.

7- تستمر ملكية المكتتبين للصكوك المعروضة باستمرار المشروع (الأصل محل التصكيك) أو إلى حين إطفاء/ الاسترداد وفقاً للأحكام الواردة بمذكرة المعلومات، أيها المستثمر وفي حالة إطفاء الصكوك وفقاً لما تقرر تعتبر الصكوك المكتتب بها ملغاة ولا يجوز الاحتفاظ بها أو إعادة إصدارها أو إعادة بيعها أو التصرف بها بأي شكل من الأشكال .

8- عند إطفاء الصكوك لمكتتب بها، تنتهي ملكية المكتتب للصكوك المكتتب بها وكافة الحقوق المترتبة على ذلك.

شركة التصكيك - نظم الإصدار - المستشار القانوني - ضامنو التغطية - مراقب الحسابات - المستشار المالي المستقل



٤٦٦٦٠



الجمهورية العربية السورية
م.ب ٢٣٥٢٧ الكوبر

بنك القاهرة
Banque du Caire
مجموعة البنوك المصرية
للمصارف والشركات المتشاركة

الاسم: سعد الدين مسعد أحمد حسن الهلالي

الصفة: رئيس لجنة الرقابة الشرعية الفرعية

التوقيع: 

إقرار الشركة المستفيدة بشراء موجودات الصكوك

نقر ونتعهد نحن الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م بالإلتزام بشراء موجودات الإصدار (الأصل محل التصكيك) كلياً أو جزئياً في نهاية أجل الصك أو قبل ذلك في حالة السداد المعجل للإصدار وهذا اقرار منا بذلك.

الاسم: هشام طلعت مصطفى ابراهيم

الصفة: الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

التوقيع: 

إقرار الشركة المستفيدة بوجود اية ضمانات

نقر نحن شركة / الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م بتوفير ضمانات لمالكي الصكوك وفق ما هو منصوص عليه بـ (القسم الثالث - البند الثاني - فقرة 17) من مذكرة المعلومات.

الاسم: هشام طلعت مصطفى ابراهيم

الصفة: الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

التوقيع: 

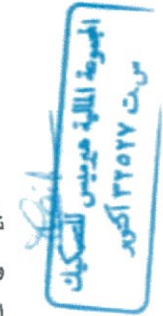
إقرار منظم الإصدار

نقر نحن شركة / المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب (منظم الإصدار) بأننا قد حصلنا على البيانات والمعلومات اللازمة في شأن هذا الإصدار وأنها قمنا ببذل عناية الرجل الحريص للتأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة إلى الهيئة.

الاسم: ماجد مصطفى كامل محمد العيوطي

الصفة: عضو مجلس الإدارة

التوقيع: 



إقرار المحاسب القانوني للإصدار



المستشار المالي المستقل

ضامنو التغطية

مجلس الإصدار

شركة التصكيك

بعد خصم مصاريف التشغيل والضرائب في حساب تحصيل خاص لدى وكيل السداد تأميناً لسداد القيم الاجارية في تاريخ الاستحقاق المعني، وتستخدم كافة المبالغ المودعة في حساب التحصيل في السداد الجزئي أو الكلي (حسب الاحوال) لأقساط وعوائد الصكوك طوال مدة الإصدار وفقاً للشروط المنصوص عليها بمستندات التصكيك.

4- وفي ضوء ذلك يتم إبرام عقد وكالة خدمات بين شركة التصكيك (كموكل) والشركة المستفيدة (كوكيل) لإنابة الشركة المستفيدة عنها في إدارة الأصل محل التصكيك ودفع أي ضرائب ذات صلة بالأصل محل التصكيك وتوفير التغطية التأمينية له وبالقيام ببعض اعمال الصيانة.

كما يتم أيضاً إبرام عقد وعد بالبيع تتمهده بموجبيه شركة التصكيك ببيع الأصل محل التصكيك الى الشركة المستفيدة وكذلك عقد وعد بالشراء تتمهده بموجبيه الشركة المستفيدة عقب وقوع حالة اخلال واستمرارها بشراء الأصل محل التصكيك من شركة التصكيك، كل في الحالات وبالأسعار الواردة بهذين العندين.

تقوم الشركة المستفيدة بإصدار كفالة تضامنية لصالح مالكي الصكوك ضماناً وتأميناً لمستحقات شركة التصكيك - نيابة عن مالكي الصكوك - ورسوم ومصاريف الإصدار قبل الشركة المستفيدة ولتغطية أي عجز بالمبالغ المودعة بحساب التحصيل لدى وكيل السداد والتي تضمن سداد ما يستحق من أقساط الصكوك وتوزيعاتها الدورية من وقت لأخر حتى تمام سدادها.

ثالثاً : واجبات ومسئوليات شركة التصكيك:

دون التعارض مع أية التزامات أخرى أو إضافية تكون شركة التصكيك ملزمة بها طبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة ذات الصلة، تلتزم شركة التصكيك على الأخص بما يلي:

1- في حال تعامل شركة التصكيك على صكوك أخرى بخلاف الصكوك موضوع هذا العقد، تلتزم شركة التصكيك بالحصول على موافقة الهيئة كما تلتزم بإسماك حسابات مستقلة لكل إصدار بما يترتب عليه تخصيص الأصول المرتبطة بكل إصدار لمالكي الصكوك عن الإصدار ذو الصلة.

2- الإفصاح عن وإخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني، جماعة مالكي الصكوك بالتالي وشركاؤهم
أ- أي تغيير في أطراف عملية التصكيك، أو في أي بند من بنود عقد الإصدار يكرهه مستند الائتماني
ب- أي تغيير في تواريخ توزيع عائد الصكوك.

3- الحصول على شهادة بالتصنيف الائتماني للإصدار طوال مدة الإصدار وموافقة الهيئة والبورصة بها وتجدد سنوياً وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة الصادرة من الهيئة.

4- أن تقدم للهيئة ما يفيد إقرار نقل ملكية الأصل محل التصكيك من الشركة المستفيدة الي شركة التصكيك وفقاً للأحكام والقواعد المنصوص عليها بقانون سوق المال ولائحته التنفيذية وان العقد نافذ وناجز وعن معلق علي شرط وتاقول لجميع الحقوق والضمانات.

5- إخطار ممثل جماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني خلال خمسة أيام عمل عن أي بيانات أو معلومات التي يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على الصكوك أو على الأصل محل التصكيك وعن الإجراءات التي اتخذتها أو

المستشار المالي للمستقل

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

المجموعة 11
شركة تصكيك
شركة تصكيك

الهيئة العامة
شركة تصكيك
شركة تصكيك

بنك
Banque du Caire
مجموعة البنوك المصرية
الشركات والعروض الصناديق

4- إن تكون شركة التصكيك أو أي من وكلائها مسؤولين عن سداد أي مبلغ إلا بالقدر الذي يتوفر من أموال حصيلة الاكتتاب في الصكوك بعد خصم كافة المصاريف المتعلقة بالإصدار.

5- لا يجوز مطالبة شركة التصكيك بسداد أي مبلغ مستحق وفقاً لهذا العقد، سواء كان هذا المبلغ في شكل رسوم أو تعويض أو غيره من المطالبات ضد شركة التصكيك (ومديريها، وموظفيها، وممثليها، والشركات الشقيقة والمساهمين) في أي صورة كانت.

6- لن تقيم أو تتضم إلى شخص آخر في إقامة دعوى إفلاس أو إعادة تنظيم أو تصفية ضد شركة التصكيك وفقاً لمستندات التصكيك.

7- عدم جواز الرجوع على شركة التصكيك، سواء كان ذلك عن طريق رفع دعوى أو تنفيذ أي إجراء قانوني آخر فيما يتعلق بأي إخلال لأي التزام أو تعهد من جانب شركة التصكيك بموجب مستندات التصكيك أو متعلقة بها. ويشمل ذلك: عدم الرجوع على أي مساهم أو موظف أو مدير تابع لشركة التصكيك بصفته هذه، إذ يتم إغفاهم صراحةً من أي مسؤولية شخصية عن أي إخلال من قبل شركة التصكيك لأي من واجباتها أو التزاماتها أو تعهداتها بموجب مستندات التصكيك وذلك في الحدود المسموح بها قانوناً.

8- لا يحق لها المطالبة بأي حق مقاصة أو ممارسته أو التقدم بمطالبة مقابلة فيما يتعلق بأي التزام عليها لصالح شركة التصكيك أو المطالبة بأي امتياز أو حقوق أخرى متعلقة بأية ممتلكات تحتفظ بها بالنيابة عن شركة التصكيك لتجنب الشك، تكون مسؤولية شركة التصكيك في حدود المبالغ المودعة في حساب حصيلة الصكوك وفي جميع الأحوال تكون الشركة المستفيدة مسؤولة وحدها عن سداد القيم الإجارية بموجب مستندات التصكيك.

9- الإلتزام بشراء الأصل محل التصكيك من شركة التصكيك في نهاية مدة الإصدار أو قبل ذلك بموجب عقد الوعد بالشراء وطبقاً لشروطه.

10- أن يتم استكمال أعمال الإنشاءات للأصل محل التصكيك بحيث يكون جاهزاً للتشغيل الكلي خلال حوالي اثني عشر (12) شهر من تاريخ الإصدار (وذلك في غياب حدوث حالة قوة قاهرة قد ينتج عنها تأخير) واستلامها لحصيلة الاكتتاب في الصكوك (بعد خصم كافة التكاليف والرسوم والمصروفات).

11- أن تقدم إلى شركة التصكيك بصفقتها وكيلاً عن مالكي الصكوك كفالة تضمن بموجبها وبشكل نهائي وغير قابل للرجوع فيه كافة أقساط وتوزيعات الصكوك المصدرة بموجب عقد إصدار الصكوك.

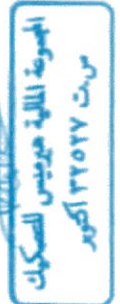
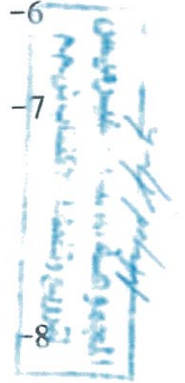
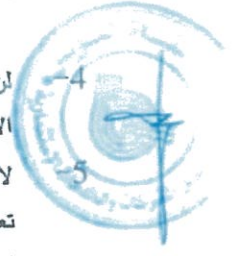
12- الإلتزام بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية.

13- أن ملكيتها للأصل محل التصكيك هي ملكية هادئة ومستقرة وغير متنازع عليها خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو الحقوق الشخصية للغير، ويفصح أنه لا يعمل بكامل طاقته الفصوى نظراً لعدم اكتمال أعمال الإنشاءات والتي من المقرر استكمالها ليصبح جاهزاً للتشغيل بشكل كلي خلال حوالي اثني عشر (12) شهر من تاريخ الإصدار (وذلك في غياب حدوث حالة قوة قاهرة قد ينتج عنها تأخير) واستلامها لحصيلة الاكتتاب (بعد خصم كافة التكاليف والرسوم والمصروفات)، كما تقر بأنه يوجد عدد من الوحدات التجارية المباعة داخل هذا الأصل ولا يشملها عقد البيع والشراء وذلك وفقاً للتفصيل المراد في عقد البيع والشراء.

14- أنها قد حصلت على الموافقات والتراخيص اللازمة لإنشاء الأصل محل التصكيك التي تكون مطبوعة قانونياً في تاريخ هذا العقد، وتتعهد بالحصول على كافة التراخيص والموافقات الحكومية المطلوبة من أي جهة حكومية أو إقليمية أو أي سلطة أخرى لتشغيل واستغلال الأصل محل التصكيك وفقاً لما يطلبه القانون والمحافظة الشركة المستفيدة منظم الإصدار مناصو التغطية المستشار المالي المستقل

المستشار المالي المستقل

شركة التصكيك



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

