



مذكرة المعلومات الخاصة بالطرح الخاص

للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات توريق مقابل الحقوق المالية المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الى

شركة التعمير للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

برنامج إصدار سندات توريق لمدة (٣) سنوات بمبلغ (٣٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط ثلاثين مليار جنيه مصري لا غير)

(البرنامج الثالث)

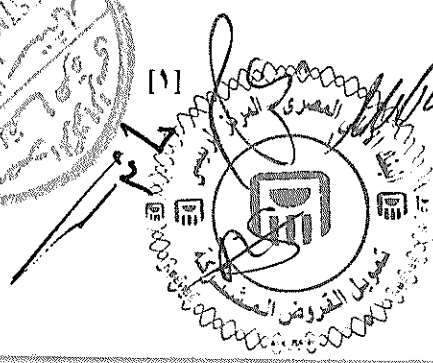
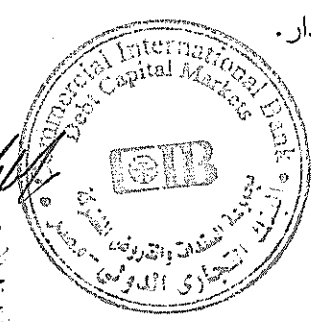
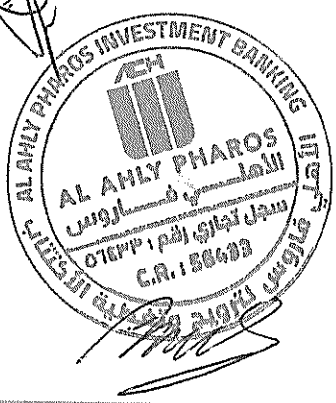
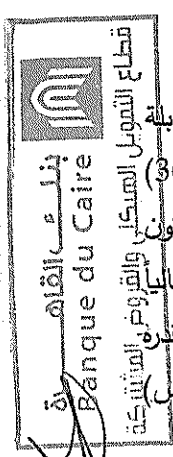
الإصدار الأول من البرنامج الثالث بقيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار جنيه مصري لا غير)

بضمان خطاب وزارة المالية

تصدر على (٤) شرائح على النحو التالي:

سندات الشريحة الأولى (أ): سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة (12 شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١,٧١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مليار وسبعمائة وعشرة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٤٥%) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره ١٩.٢٥% + هامش قدره ٠.٢٠% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس) للإصدار.

سندات الشريحة الثانية (ب): هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (١٣) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (36) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (سبعة مليار وستون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٦٠%) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره ١٩.٢٥% + هامش قدره ٠.٣٥% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس) للإصدار.

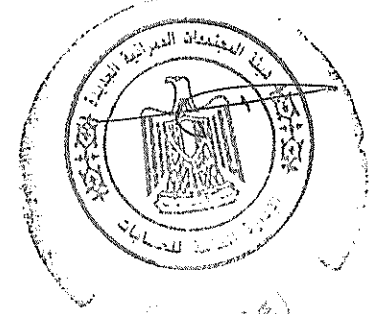


١٦
مستند

شركة التمويل
التوريد
٢٠٢٠



DRENY & PARTNERS
التدقيق والمراجعة المحاسبية والقانونية



ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ب) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ب) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (أ).

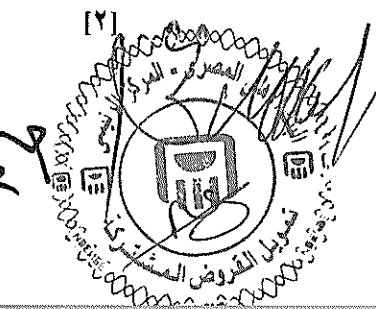
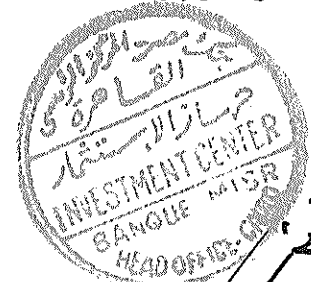
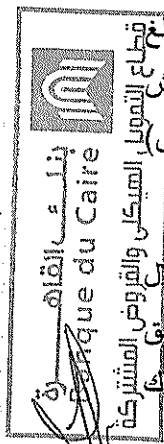
سندات الشريحة الثالثة (ج): هي سندات توريد اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (١٣) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (60) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٥,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (خمسة مليار ثمانمائة وعشرون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٨٥٪) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره ١٩.٢٥٪ + هامش قدره ٠.٦٠٪ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس) للإصدار.

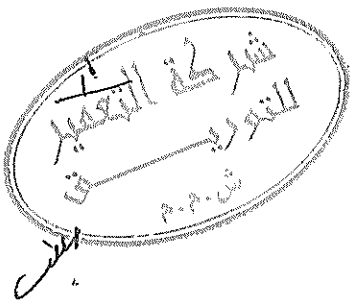
ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ج) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ج) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (ب).

سندات الشريحة الرابعة (د): هي سندات توريد اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (١٣) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (74) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١,٤١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مليار وأربعمائة وعشرة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٠.٠٥٪) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره ١٩.٢٥٪ + هامش قدره ٠.٨٠٪ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس) للإصدار.

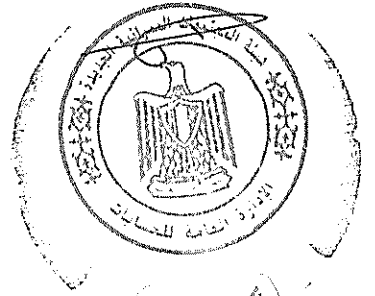
ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (د) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (د) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (ج).

• على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الأربعة وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري





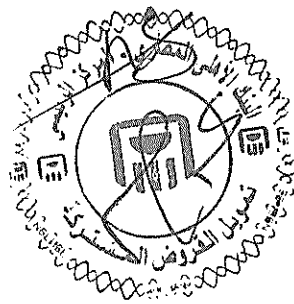
DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



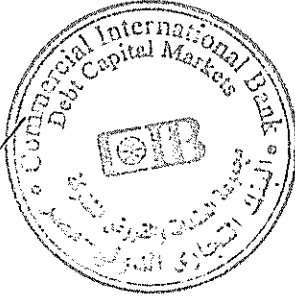
(الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

- المقصود بـ "سعر العائد السابق لتاريخ تحديد الكوبون": تاريخ بداية فترة العائد الجديد. وسيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار الأول من البرنامج الثالث لشركة التعمير للتوريد ش.م.م للطرح الخاص وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات وفقاً لما يلي:
- ٩٠٪ بحد أقصى من إجمالي سندات التوريد المطروحة للطرح الخاص للأشخاص والمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

يحدد أدنى من إجمالي سندات التوريد المطروحة للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية وبخلاف المكتتبين في الواردة أعلاه ولا تنقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة



Handwritten signature.



DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



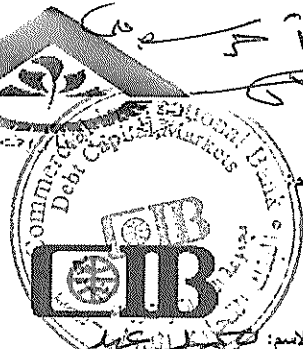
المحلل - هيئة المحتمعات العمرانية الجديدة

حالة وزير الداخلية
المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار

الاسم:

الصفة:

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار



الاسم:

الصفة:

AL AHLY PHAROS
الأهلي فاروس

الاسم: أحمد أحمد فتحي شوقي
الصفة: مدير إدارة القروض
المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار

ضامن تغطية ومروج الاكتتاب



بنك القاهرة
Banque du Caire



بنك مصر
BANQUE MISR



البنك الأهلي المصري
NATIONAL BANK OF EGYPT



International Bank of Egypt

الاسم: هشام مصطفى
الصفة: رئيس قطاع التمويل الميكانيكي والقروض المشتركة

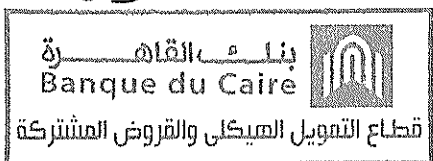
الاسم: أحمد السرس
الصفة: رئيس إدارة القروض المشتركة

الاسم: محمد عبد
الصفة: مدير إدارة القروض المشتركة والشؤون



الاسم:

الصفة:



بنك القاهرة
Banque du Caire

قطاع التمويل الميكانيكي والقروض المشتركة

المستشار القانوني لعملية التوثيق

DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

مكتب الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

الاسم: معتز الدريني

الصفة: الشريك المؤسس

مراقب الحسابات

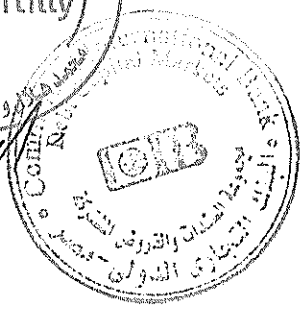
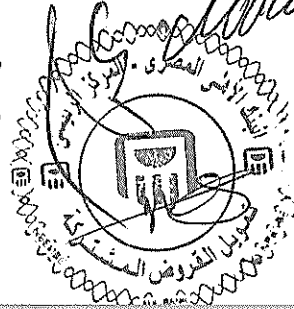
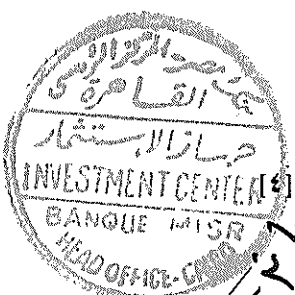
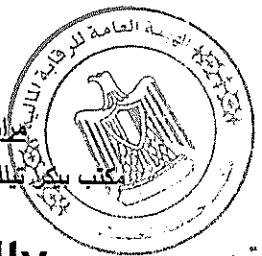
مراقب حسابات شركة التعمير للتوثيق

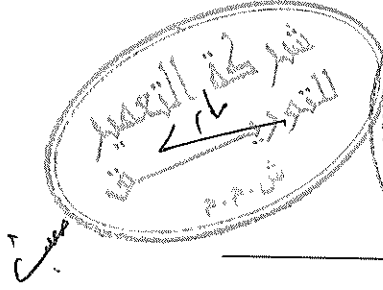
مكتب بيكر تيلي محمد هلال ووحيد عبد الغفار

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب حسابات الإصدار

مكتب بيكر تيلي محمد هلال ووحيد عبد الغفار





أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريد

١. المحال إليه أو شركة التوريد (الشركة)

١. اسم الشركة:

شركة التعمير للتوريد (ش.م.م)

٢. تاريخ التأسيس:

٢٠٠٩/٠٣/٢٥

٣. الشكل القانوني:

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

٤. غرض الشركة:

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

٥. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

(٥٨٧٢٣) مكتب سجل تجاري جنوب القاهرة المميز بتاريخ ٢٠٠٩/٠٣/٢٥ والمجدد بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٩ وساري حتى

٢٠٢٤/٠٣/٢٤

٦. المركز القانوني:

مقرها الرئيسي: ٤١ شارع فريد - مصر الجديدة - القاهرة.

تليفون: ٢٢٦٨٤٥٩٧٢ / ٠٢-٢٤٨٧٢٣٣١

٧. عنوان المراسلات:

٤١ شارع فريد - مصر الجديدة - القاهرة

٨. مسئول علاقات المستثمرين:

الأستاذ/ أحمد الليثي

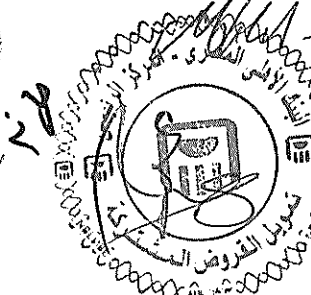
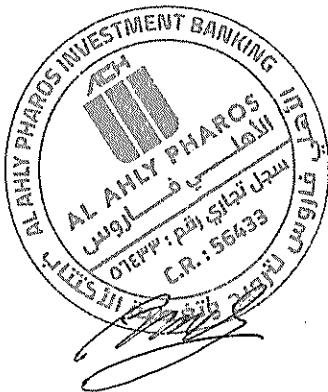
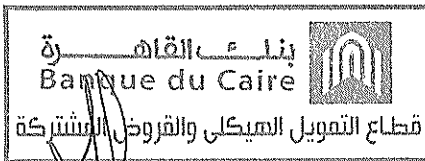
عنوان: مصر الجديدة ٤١ شارع فريد الدور الثاني - القاهرة.

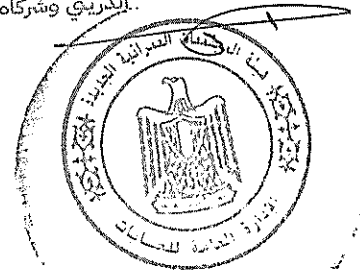
تليفون: ٢٢٦٨٤٥٩٧٢

بريد إلكتروني: a.ellaithy@taamir-sec.com

٩. رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:

٦٦٦٠٠ ترخيص بمزاولة النشاط رقم (٥١٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٠٤/١٣ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.





١٠. رأس المال المصدر والمدفوع:

(٢٥,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط خمسة وعشرون مليون جنية مصري لا غير).

١١. عدد وأنواع الأسهم المصدرة:

(٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ جنية مصري للسهم الواحد.

١٢. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة:

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

ب. المحيل ومنشئ محفظة التوريق خلال عمر البرنامج

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مؤسسة وفقا لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ومقرها شارع الحرية - تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل "٢" مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة. يشار إليها فيما بعد بهذه المذكرة بـ "هيئة المجتمعات". وهي هيئة اقتصادية عامة مختصة في بحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة للدولة.

وتجدر الإشارة الى ان الحقوق المحالة بموجب عقد حوالة مؤرخ ٢٢/٠٦/٢٠٢٣، مع شركة التعمير للتوريق ش.م.م، والمنشور ملخصه في هذه المذكرة تمت حوالة حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (محفظة التوريق) إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م، بغرض إصدار سندات توريق (الإصدار الأول من البرنامج الثالث) في مقابلها قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة الثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د) بداية من الشهر ١٣ للإصدار/ الكوبون رقم (٢)، وتصدر على (4) شرائح (أ، ب، ج، د)، ("محفظة التوريق") وتطرح طرحاً خاصاً وفقاً لهذه المذكرة. كما ان الحقوق المحالة لا يوجد عليها أي حقوق او التزامات للغير.

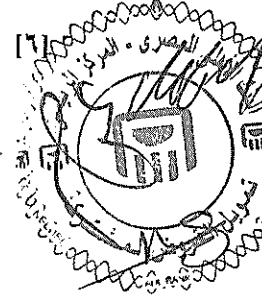
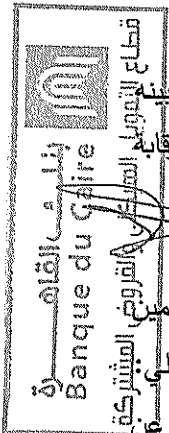
ج. أمين الحفظ:

البنك التجاري الدولي - مصر - ش.م.م. سجل تجاري رقم ٢٩٨٢٦ - الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة التعمير للتوريق بتاريخ ٢٢/٠٦/٢٠٢٣ والمصرح له بالقيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥) بتاريخ ٢٠/٨/٢٠٠٢.

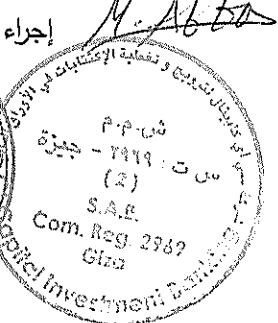
التزامات أمين الحفظ

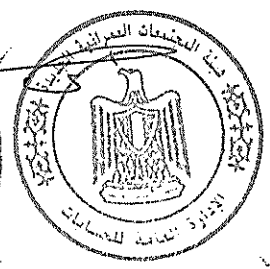
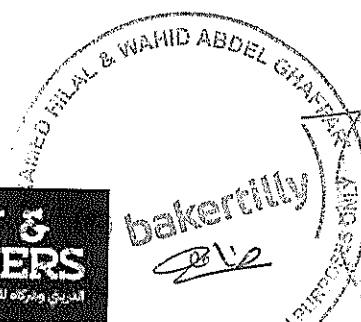
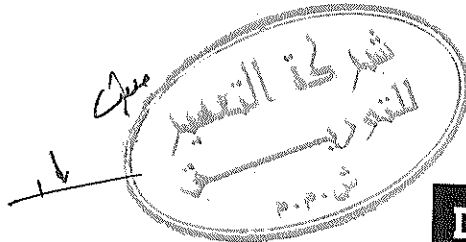
يعهد أمين الحفظ بالالتزام بقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، فيما يتعلق بواجباته وإلتزاماته كأمين حفظ، ويتعهد بعدم الإخلال بحقوق حملة السندات، ويلتزم أمين الحفظ بموجب عقد أمين الحفظ بعدة إلتزامات أهمها ما يلي:

(أ) حفظ وإمسك حسابات منفصلة لمحفظة التوريق لكل إصدار وإدارتها باسم وإصالح حملة سندات التوريق ونياية عن شركة التوريق ووفقاً لتعليمات الشركة الكتابية وفي حدودها مع إلتزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في



(ح) في حالة عدم قيام شركة التعمير للتوريق ش.م.م أو من يمثلها قانوناً بإصدار تعليمات لأمين الحفظ بشأن إتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة لمحفظه التوريق المملوكة له، فإنه يجوز لأمين الحفظ أن يقوم باتخاذ أي





إجراء وفقاً لما يقرره في حدود قانون سوق رأس المال رقم ولائحته التنفيذية وبدون أي مسؤولية على أمين الحفظ.

(ط) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التعمير للتوريدات ش.م.م عما قام به من إجراءات وذلك خلال (٣) ثلاث أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الإجراء ولا يحق لشركة التوريد الرجوع على أمين الحفظ بالتعويض المادي أو المعنوي جراء هذا الإجراء الا في حالة حدوث ضرر.

(ي) إخطار شركة التعمير للتوريدات ش.م.م. وكذلك حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية والمحصل فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات في المواعيد المحددة لذلك.

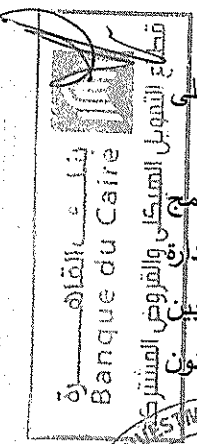
(ك) الاحتفاظ بحسابات مستقلة لمحفظه التوريد عن جميع الحسابات الأخرى، وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالاحتفاظ بالحسابات الآتية:



- حساب حصيلة محفظة التوريد.
- حساب سداد أصل قيمة سندات التوريد.
- حساب سداد العائد المستحق على سندات التوريد.
- حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريد.
- حساب الرصيد الاحتياطي لمجابهة النقص في التدفقات النقدية.
- (ل) الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات الآتية:



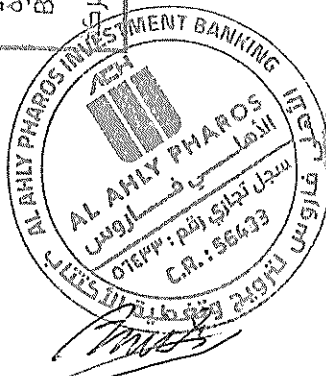
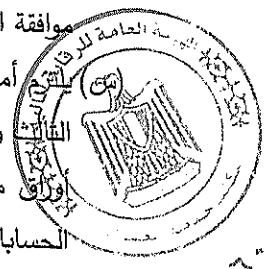
- سجل تحليلي للمدين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الاستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على المدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن متابعة حسابات محفظة التوريد.



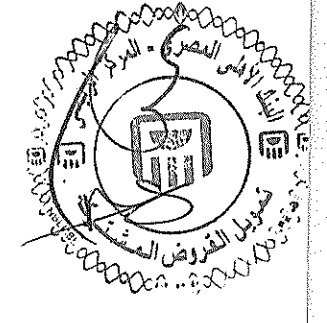
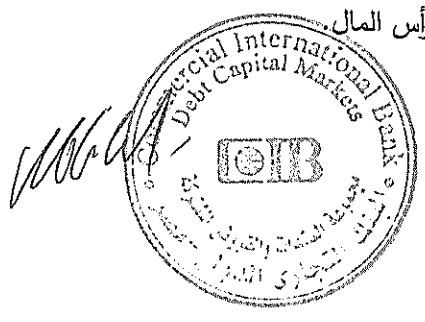
(م) يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريد طلب الاطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

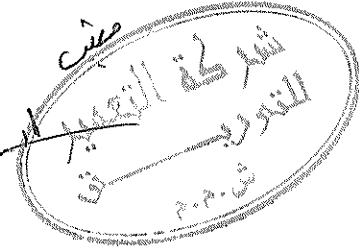
(ن) لا يكون إنهاء الاتفاق المبرم بين الشركة وأمين الحفظ أو تعديل شروطه نافذاً ومنتجاً لأثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني.

أمين الحفظ بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريد الحالية للإصدار الأول من البرنامج والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة التوريد وعن أية محافظ توريد أخرى قد يكون أبرم عقود حفظ وإدارة بينه وبين المالية بشأنها مع الشركة أو قد يبرمها لاحقاً، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.



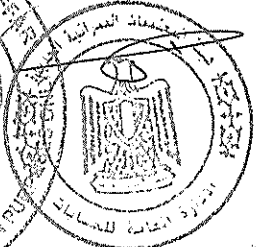
(٨)





DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

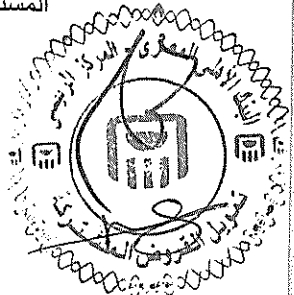
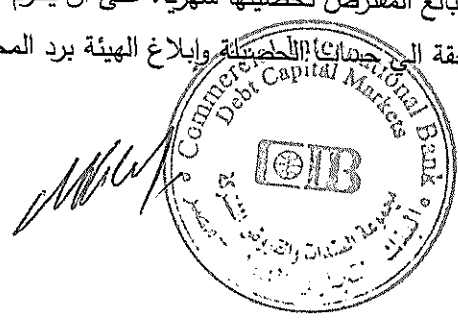
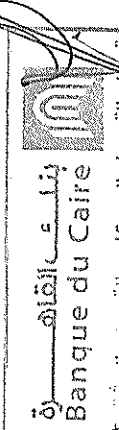


(ع) إعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريد وفقاً للنموذج المعد من الهيئة العامة للرقابة المالية متضمناً طبيعة المتحصلات (سداد الأقساط، أو وفاء معجل، أية ملاحظات تترأى لأمين الحفظ طوال عمر الإصدار) والرصيد القائم للسندات في حالة تغير في سعر الكوريدور والذي سينعكس على رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها والرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار ويخطر به شركة التأمين للتوريد ش.م.م. والمحيل والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية وما يرد عليهم من تعديلات ومع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية من خلال البريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة كما يتم إرسال نسخة ورقية من هذا التقرير للهيئة العامة للرقابة المالية.

(ف) رد فائض المحفظة إلى شركة التوريد تمهيداً لردّها إلى الجهة المحيلة عند انتهاء مدة سندات التوريد أو السداد المعجل الكلي للسندات أيهما أقرب وبعد الوفاء بكامل مستحقات حملة سندات التوريد من أصل وعائد وبعد سداد كافة المصروفات والرسوم الخاصة بالإصدار كما يلتزم أمين الحفظ برد كافة الحقوق والضمانات والمستحقات المالية، والأوراق التجارية المتعلقة بمحفظة التوريد إلى الجهة المحيلة، بالإضافة إلى تسليم الأخير المستندات المثبتة لتلك الحقوق والضمانات والمستحقات.

(ص) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ يمثل (٣%) من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي من حساب الحصيلة وذلك خلال أول (شهر) من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي، على الأقل مبلغ الحساب الاحتياطي عن (٢٠٠,٠٠٠) جم خلال عمر الإصدار، ويتم الحفاظ على تلك النسبة المشار إليها من قيمة الرصيد القائم طوال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك السندات، على أن يتم تحويل عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي لحساب الاحتياطي شهرياً إلى حساب حصيلة محفظة التوريد وفي حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من خلال الحساب الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز مرة أخرى من حساب حصيلة محفظة التوريد من المتحصلات المودعة في الشهر التالي بذات أولويات السداد المذكورة أعلاه، ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب حصيلة محفظة التوريد ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

(ق) يلتزم أمين الحفظ بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني في حالة عدم الالتزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها و/أو عند سداد (٥٠%) أو أقل من المبالغ المفترض تحصيلها شهرياً، على أن يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة إلى حاملي السندات وإبلاغ الهيئة برد المحصل.



(ر) مراجعة تعديل رصيد محفظة التوريق القائمة وفقا لأى تعديل بالعائد الخاص بعقود محفظة التوريق وذلك وفقا لأى تعديل يطرأ على سعر الاقراض والخصم في اجتماعات لجنة السياسات بالبنك المركزي على ان ينعكس ذلك في بيانات التقرير الشهري فيما يخص المبالغ المفترض تحصيلها والرصيد القائم للمحفظة وكذلك حسابات التعزيزات الائتمانية وفقا للنسب الواردة بمذكرة المعلومات.

(ش) يلتزم أمين الحفظ بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بقيام العميل بإيداع المستندات المذكورة في المادة الخامسة من قد امين الحفظ خلال ثلاثة (٣) أيام عمل مصرفي من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

(ت) يلتزم امين الحفظ فور نفاذ الحوالة بالتأكد من تحويل المحيل للمبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق المحالة من حساب الحصيلة خلال الفترة من ٢٠٢٣/٠٦/٣٠ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة في الأوراق المالية المحيلة (تاريخ غلق باب الاكتتاب) الي الحساب الحصيلة قبل تسليم مبلغ مقابل الحوالة الي المحيل.

٢. المستندات المودعة لدى أمين الحفظ:

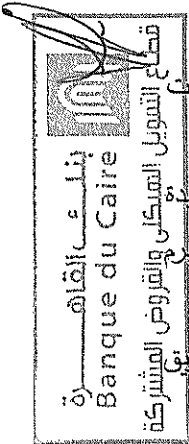
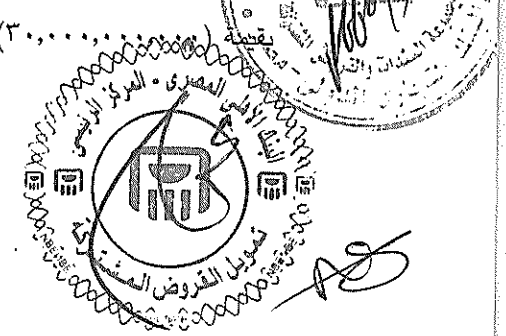
تلتزم شركة التعمير للتوريق بإيداع المستندات التالية لدى أمين الحفظ خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب في السندات في S.A Capital Investment Com. Reg. 27, Glau بالكامل (تاريخ نفاذ الحوالة):

- ١- نسخة أصلية من عقد الحوالة المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحيل وشركة التعمير للتوريق ش.م.م بصفتها المحال إليه المؤرخ ٢٠٢٣/٠٦/٢٢.
- ٢- نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التعمير للتوريق ش.م.م وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحصل والملتزم بتحصيل الحقوق محل محفظة التوريق المؤرخ ٢٠٢٣/٠٦/٢٢.
- ٣- صورة طبق الأصل من الاتفاقات المنشئة للحقوق محل محفظة التوريق والمتمثلة في عقود التخصيص والبيع الابتدائي محل محفظة التوريق وعددهم مجتمعين (١٩) عقد.
- ٤- تعهد صادر من المحيل نهائياً غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه بإستمرار تنفيذ كافة إلتزماته بعقود محل محفظة التوريق وذلك لضمان إستمرار قيام المدينين بسداد المستحقات المالية محل محفظة التوريق.
- ٥- صورة طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالإكتتاب في سندات التوريق الاصدار الأول من البرنامج الثالث مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

٦- مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لشركة التعمير للتوريق ش.م.م وصورة من قانون تأسيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٧- صورة طبق الأصل من محاضر استلام الأراضي محل عقود محفظة التوريق والموقعين بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركاها المدينة وذلك بالنسبة لعقد بيع ابتدائي المبرم مع شركة اعمار مصر للتنمية ش.م.م وعقد البيع الابتدائي المبرم مع شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية ش.م.م.

٨- صورة طبق الأصل من الخطاب الصادر من وزارة المالية لصالح هيئة المجتمعات العمرانية بخصوص اصدار سندات توريق بقبضه (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري والتي نصت على موافقة وزارة المالية للخصم من حسابها لدى البنك المركزي.



DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات المالية

DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات المالية



المصري لسداد أي عجز في مستحقات حملة السندات في حالة عدم كفاية حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لسداد هذا العجز (ضمانة وزارة المالية).

٩- صورة ضوئية من خطاب المحاسب السيد/ مجدي محفوظ القائم بأعمال رئيس قطاع التمويل بوزارة المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٦ والموجه الي هيئة المجتمعات والذي نص علي أن الضمانات الصادرة من وزارة المالية لصالح حملة السندات تظل سارية ولا تنتهي الا بانتهاء الغرض من الضمانة وقيام الجهة الصادر لصالحها الضمانة (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بسداد الالتزامات المستحقة عن تلك الضمانات".

١٠- أصل خطاب التصريح بالخصم رقم (٢٠٢٤٢٠٢٣٢) سداد/ ٢٢ بتاريخ (٢٠٢٣)/(٧)/(٤) الصادر من البنك المركزي المصري لصالح البنك (التجاري الدولي).

١١- تعهد صادر من (البنك التجاري الدولي) بإخطار البنك المركزي المصري بالخصم من حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طرف البنك المركزي المصري وذلك لتغطية كافة الالتزامات المستحقة على الهيئة، حيث يقوم البنك التجاري الدولي بإخطار البنك المركزي المصري بوجود حالات اخلال في سداد مستحقات حملة السندات قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف بـ (٦) ايام عمل مصرفي. كما يتعهد بتحويل حصيلة المبالغ المخصصة من البنك المركزي الي حساب الحصيلة لديه بصفته امين الحفظ فور الحصول عليها، حتى يتسنى لأمين الحفظ سرعة سداد مستحقات حملة السندات في ميعاد الاستحقاق.

٣. حالات إنهاء عقد امين الحفظ:

(أ) لا يكون إنهاء عقد الحفظ والإدارة أو تعديل شروطه نافذاً ومرتباً لآثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات مع مراعاة كافة القواعد والشروط التي تحددها الهيئة العامة للرقابة المالية.

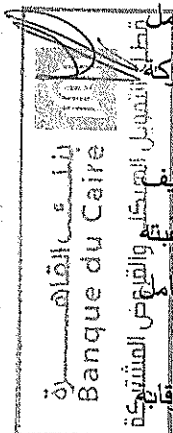
(ب) مع مراعاة وجوب إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية قبل إنهاء العقد، يكون لأي طرف من طرفي عقد الحفظ والإدارة الحق في إنهائه من تاريخ تسلم الطرف الآخر ما يفيد رغبته في الإنهاء وذلك بالبريد المسجل بعلم الوصول قبل ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الإنهاء أو في التاريخ المحدد في طلب الإنهاء. ومع مراعاة موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات قبل إنهاء العقد.

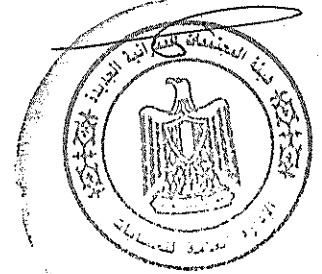
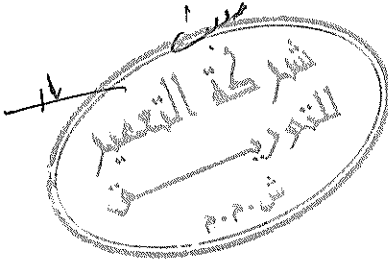
في حالة رغبة البنك في الإنهاء، يلتزم البنك وبعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات بإخطار شركة التوريق والمحصل وذلك بالبريد المسجل المصحوب بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك قبل ثلاثة أشهر من تاريخ الإنهاء ليتسنى لشركة التوريق القيام بتحديد البنك الذي يرغب في التعامل معه كأمين للحفظ الذي يرغب في التعامل معه.

(ث) في حالة رغبة شركة التوريق في الإنهاء، يجب وبعد مراعاة ما تقدم من وجوب الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات، أن تقوم شركة التوريق بإخطار البنك بكتاب مسجل بعلم الوصول

مذيل بالتوقيع المعتمد لشركة التوريق أو من ينوب عنها قانوناً برغبته في إنهاء العقد موضحاً به اسم أمين الحفظ الجديد

(١١)





وعنوانه ورقم حسابه لديه وذلك خلال ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الإنتهاء. ويترتب على إغلاق الحساب إنهاء جميع العمليات التي يمكن أن تتم في حساب شركة التوريد لدى أمين الحفظ البنك التجاري الدولي - مصر وذلك عدا العمليات التي تمت وما زالت تحت التنفيذ ولم يتم تسويتها بعد وحتى تمام تسوية أي مديونية قائمه على شركة التوريد لصالح البنك. (ج) يقوم البنك "أمين الحفظ" بتنفيذ تعليمات شركة التوريد خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ استلام الإخطار الموضح بالفقرة السابقة وتلتزم شركة التوريد بسداد أية مبالغ أو مستحقات قد تكون مستحقة عليه لصالح البنك. وفي حالة رفض البنك الجديد (الطرف الآخر الجديد كأمين للحفظ) قبول التحويل تتحمل شركة التوريد العمولات الواردة بالعقد بالإضافة إلى تحمله كافة المسؤوليات أو الأضرار التي قد تنشأ عن هذا الرفض.

د. الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المحققة من محفظة التوريد:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (يشار إليه فيما يلي في هذا البند بـ "المحصل") بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين شركة التعمير للتوريد ش.م.م (يشار إليه فيما يلي هذا في البند بـ "شركة التوريد") بتاريخ ٢٠٢٣/٠٦/٢٢ يلتزم المحصل بتحصيل حقوق شركة التوريد وما يرتبط بها من التزامات نيابة عنها في مواجهة الشركات المطورة/المدينة في المواعيد المحددة (٢) حساب هيئة المجتمعات، وتوريد تلك الحصيلة فوراً إلى حساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ، والتي قامت شركة التوريد بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المؤرخ في ٢٠٢٣/٠٦/٢٢.

(١) كيفية التحصيل:

بالنسبة لعقود محفظة التوريد، فهي أقساط نصف سنوية وسنوية يتم سدادها من الشركات المطورة/المدينة في المواعيد المحددة (٢) حساب هيئة المجتمعات، وتوريد تلك الحصيلة فوراً إلى حساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ، والتي قامت شركة التوريد بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المؤرخ في ٢٠٢٣/٠٦/٢٢.

(٢) التزامات المحصل:

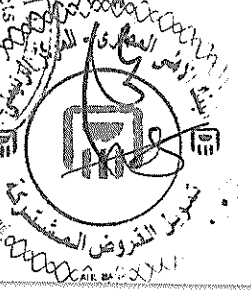
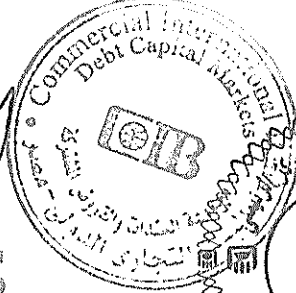
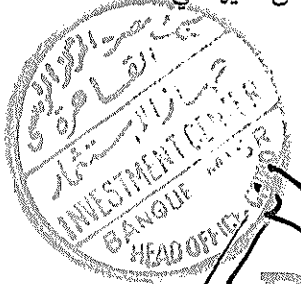
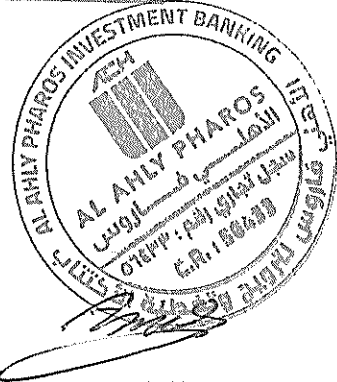
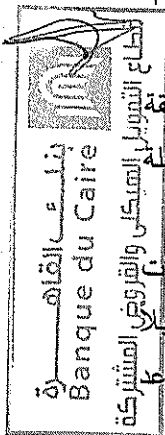
تلتزم هيئة المجتمعات بصفتها المحصل بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين الشركة المصدرة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٦/٢٢ بـ (٢) بـ "شركة التوريد" بتاريخ ٢٠٢٣/٠٦/٢٢ يلتزم المحصل بتحصيل حقوق شركة التوريد وما يرتبط بها من التزامات نيابة عنها في مواجهة الشركات المطورة/المدينة في المواعيد المحددة (٢) حساب هيئة المجتمعات، وتوريد تلك الحصيلة فوراً إلى حساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ، والتي قامت شركة التوريد بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المؤرخ في ٢٠٢٣/٠٦/٢٢.

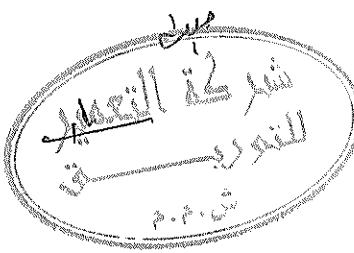
بعدة التزامات وهي كالآتي:

تحصيل حقوق الشركة المصدرة قبل المدينين بالنيابة عنها وذلك في المواعيد المحددة بعقود محفظة التوريد وبالطريقة والشروط المحددة فيها وتوريدها فور تحصيلها لحساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ ولحساب جماعة حملة السندات فور تحصيلها مصحوبة بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها لحساب شركة التوريد.

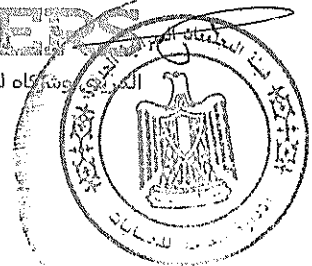
إشراك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريد - الإصدار الأول من البرنامج الثالث لشركة التعمير للتوريد - عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لها وعن أية محافظ توريد أخرى تم إبرامها أو قد يتم إبرام عقود خدمة وتحصيل بشأنها مستقبلاً مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته المنصوص عليها في عقد الخدمة والتحصيل وذلك وفقاً للقواعد العشرة

والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمة والتحصيل.





DRENY & PARTNERS



DRENY & PARTNERS

لدرنق وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

٣. إيداع كافة المبالغ التي يتم تحصيلها من محفظة التوريق سواء أقساط مستحقة علي المطورين او مبالغ الوفاء المعجل او غرامات تأخير او اية مبالغ تخص محفظة التوريق المحالة في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ولحساب جماعة حملة السندات فور تحصيلها مصحوبة بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها لحساب الشركة.

٤. بذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة بعقد الخدمة والتحصيل وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل وله في ذلك مباشرة كافة حقوق الشركة تجاه المطورين لصالح حملة سندات التوريق، وتوريد المبالغ المحصلة فور التحصيل لأمين الحفظ لإيداعها في حساب الحصيلة لصالح حملة السندات.

٥. يلتزم المحصل، وفقاً للكتاب الدوري رقم (٢) لسنة ٢٠٢٣ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية، بعد نفاذ الحوالة (بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق) - الاستمرار في الإقرار عن أرصدة مديونية العملاء بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور توقيع علي عقد الخدمة والتحصيل ونفاذ الحوالة وذلك في حدود المحفظة التي تم توريقها وما يستجد عليها من مستحقات ائتمانية وحتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد.

٦. إبلاغ أمين الحفظ في حالة حدوث أي حالة من الحالات الآتية:

- حالات الإخلال بشروط عقود محفظة التوريق من قبل المطورين؛
- حالات التأخير/الامتناع عن السداد من قبل المطورين، وبالإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود محفظة التوريق للمطالبة بالسداد واستيفاء المبالغ التي تأخر المطورين عن سدادها وتوريدها إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها.

٧. مطالبة المطورين بتنفيذ التزاماتهم وفقاً لعقود محفظة التوريق في حالة إخلالهم بذلك، أو إنهاء العقد، وتحصيل غرامة التأخير وتوريدها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور الحصول عليها واتخاذ كافة الإجراءات القانونية لاسترداد الأرض محل العقد على النحو الوارد بعقود محفظة التوريق.

٨. انه لن يقوم بإدخال تعديلات على العقود محل محفظة التوريق أو إتخاذ اية إجراءات وفقاً لهذا العقد من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات، وإن بيع/تخصيص الأرض سوف

تكون بذات الشروط الخاصة بعقود محفظة التوريق ولن تؤدي إلى تقليل قيمة الأقساط أو نقص عدد الأقساط. تكون ذوات الشروط الخاصة بعقود تخصيص الأراضي محل محفظة التوريق سعر العائد بهم متغير وفقاً لسعر الكوريدور المعين من البنك المركزي المصري، حيث يتغير سعر العائد بالزيادة أو نقصان مع تغير سعر الكوريدور المعين من البنك المركزي. لذا يقوم المحصل تعديل القيم الأقساط الخاصة بعقود محفظة التوريق في حالة حدوث تغير في سعر عائد الإقراض لليلة واحدة (كوريدور) المعين من البنك المركزي المصري وإخطار المطور بهذا التعديل على ان تطبيق

التغيرات اعتباراً من يوم العمل التالي لصدور الإعلان، ويقوم المحصل بتحويل الأقساط التالية لتغيير سعر العائد بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

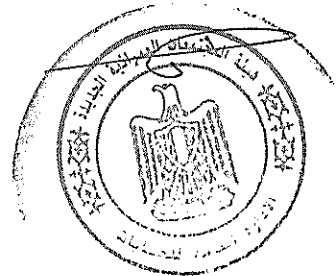
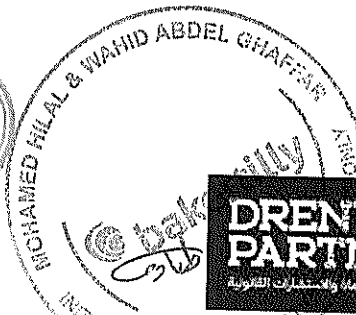
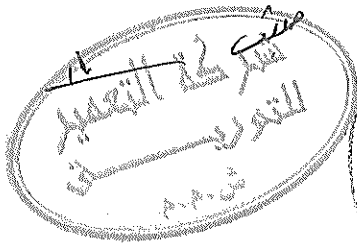
بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ

بالزيادة من المطور المعني وتوريد الأقساط فور تحصيلها الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وموافقة أمين الحفظ



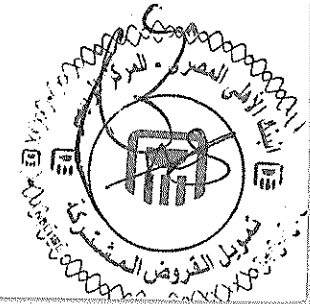
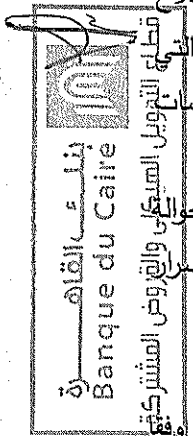
برصيد المحفظة القائم بعد الاخذ في الاعتبار ارتفاع سعر الكوريدور. ويقع على شركة التوريق إلزام بمتابعة هذا الإلتزام، وتعد مخالفة لإلتزاماتها وتعهداتها الواردة بمذكرة المعلومات حال مخالفة هذا الإلتزام.

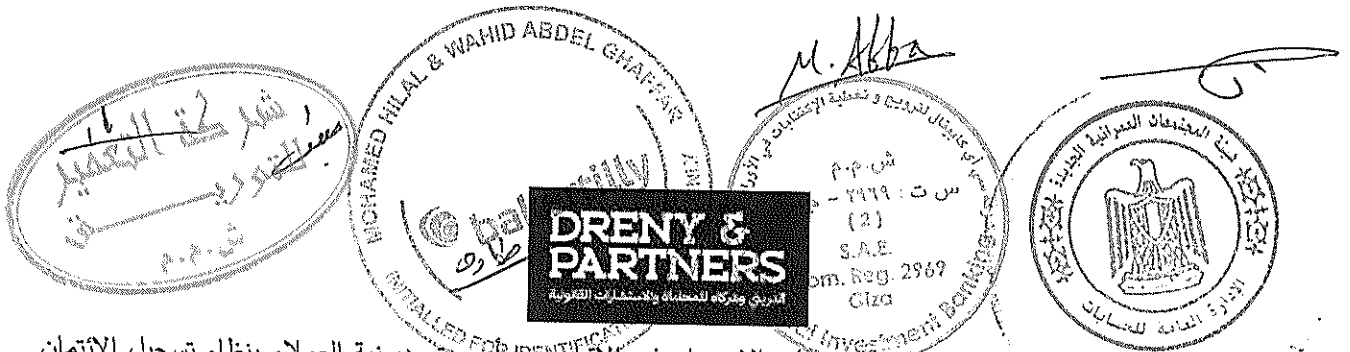
وفي حالة انخفاض سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي يتم احتساب القيمة المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المطورين وأمين الحفظ بقيمة الأقساط الجديدة، حيث يقوم المحصل بتحصيل قيم الأقساط الجديدة بعد التخفيض وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل وموافاة أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم بعد الاخذ في الاعتبار انخفاض سعر الكوريدور. ويلتزم المحصل بموافاة أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم وكذلك المبالغ المفترض تحصيلها بعد الاخذ في الحسابان التعديل الذي طرأ على سعر الكوريدور.

١٠. يلتزم المحصل بتسليم أمين الحفظ كشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها لحساب الحصيلة بنهاية كل شهر طوال مدة الإصدار على أنه في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفي حالة وجود عجز في سداد حقوق حملة السندات، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من رصيد الحساب الاحتياطي والبالغ قدره ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ و يمثل (3%) من قيمة السندات القائمة بالقدر اللازم لمواجهة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق ودون الحاجة للرجوع إلى العميل. كما يلتزم أمين الحفظ البنك التجاري الدولي - مصر في حالة عدم كفاية رصيد الحساب الاحتياطي التوجه للبنك المركزي المصري في حالة وجود عجز للخصم من حساب المحيل لسداد مستحقات حملة السندات في ميعاد استحقاقها وفقا لخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٤ لصالح (البنك التجاري الدولي). حيث يقوم (البنك التجاري الدولي) بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم من حساب المحيل طرف البنك المركزي المصري ثم من حساب وزارة المالية في حالة عدم كفاية حساب المحيل لسداد أي عجز قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٦) ايام عمل مصرفي.

١١. تقديم تقرير شهري إلى أمين الحفظ موضحا به بيان تفصيلي بالمتحصلات الناتجة عن العقد المكونة لمحفظة التوريق موضحاً طبيعة المتحصلات (سداد الاقساط، وفاء معجل... الخ)؛ وحالات التأخر في السداد ويلتزم المحصل بإبلاغ أمين الحفظ بموجب تقديم تقرير شهري يوضح حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدين والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود محفظة التوريق للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواجبة على المحصل القيام وبأي شكل من الأشكال بإدخال تعديلات على عقود محفظة التوريق موضوع عقد الحوالة أو اتخاذ أية إجراءات وفقاً لعقد الحوالة من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات.

١٣. يلتزم المحصل باتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها بالبند الخاص بحالات الاخلال بعقد الخدمة والتحصيل. ١٤. يلتزم المحصل موافاة أمين الحفظ والمحيل وشركة التصنيف الائتماني بتقرير يوضح المتأخرات الخاصة بالمدينين وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة كما يتعين على جهات التحصيل الخاصة بعمليات التوريق لمحاظف التمويل بعد نفاذ الحوالة





(بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق) - الاستمرار في الإقرار عن أرصدة مديونية العملاء بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور توقيع الاتفاق ونفاذه وذلك في حدود المحفظة التي تم توريقها وما يستجد عليها من مستحقات ائتمانية وحتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد على أن يتم إيضاح أن تلك المديونيات تم توريقها وليست ضمن محفظة ائتمان المحصل، ويتم النص على ذلك بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والجهة المسؤولة عن التحصيل. وذلك تنفيذاً للكتاب الدوري رقم (٢) لسنة ٢٠٢٣ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد أو انتهاء مدة الإصدار.

١٥. يلتزم المحصل بتعويض شركة التوريق فوراً عن أي تأخير في توريد الحقوق المحصلة من المدين إلى أمين الحفظ بسبب يرجع للمحصل، وذلك بسداد عائد قدره نصف في الألف عن كل سبعة أيام عمل مصرفي تأخير في التوريد وسدادها لحساب الحصيلة.

١٦. وتلتزم شركة التوريق بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث أي حالة من حالات إخلال المحصل بالتزاماته الواردة بالبند الثالث من عقد الخدمة والتحصيل.

DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

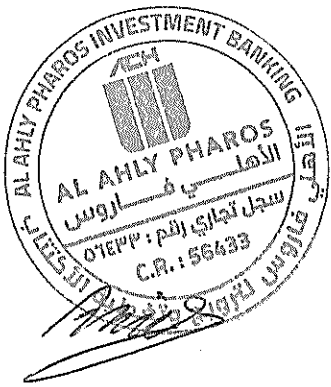
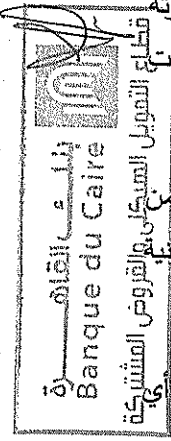
٣) حالات الإخلال المدينين وفقاً لعقود محفظة التوريق:

وفقاً لعقود محفظة التوريق فإنه في حالة التأخير في سداد أي قسط من الأقساط عن الموعد المحدد يتم احتساب فائدة طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزي تستحق من تاريخ استحقاق القسط وحتى تاريخ سداد، فإذا حل موعد القسط التالي دون السداد تحل مواعيد سداد باقي الأقساط تلقائياً، فإذا امتنع المطور عن السداد يحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اللجوء إلى القضاء، ودون الإخلال بحقوق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي كفلها القانون ولا يحق للمطور/المدين المطالبة بتكاليف المباني أو المنشآت التي قد يكون قد أقامها على الأرض أو ما تم سداد كمصاريف إدارية أو لصالح مجلس أمناء المدينة مع خصم مقابل اشغال سنوي للأرض عن فترة بقائها بحوزته بواقع ٠.٥% من إجمالي القيمة البيعية للأرض سنوياً تحتسب من تاريخ استلام الأرض حتى تاريخ استردادها لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وفي حالة اعتبار أي من العقود محل محفظة التوريق مفسوخاً من تلقاء نفسه يتم إستصدار حكم قضائي بسحب الأرض من المدين وإعادة بيعها/ تخصيصها وتوريد صافي الحصيلة فوراً لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لإستيفاء المديونية المستحقة على الشركة المدينة.

وفي جميع الأحوال، لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية والقضائية ضد أي من المطورين في أي

٦١٦ من حالات الإخلال المنصوص عليها بعالية.





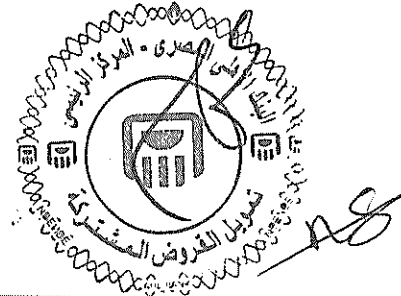
بالآتي:

- بالإضافة إلى سقوط كافة آجال بقية الأقساط الأخرى وتصبح مستحقة السداد فوراً.

في حالة اعتبار أي من العقود محل محافظة التوريق مفسوخاً من تلقاء أنفسهم وإستصدار حكم قضائي بسحب الأرض من المدين وإعادة بيعها/تخصيصها وتوريد صافي حصيللة البيع فوراً لحساب حصيللة محافظة التوريق لدى أمين الحفظ لاستيفاء المديونية القائمة على المدين، فإذا ما أوفت هذه الحصيللة بالتزامات الشركة المدينة المستحقة عليها في يوم توريد هذه الحصيللة وكذلك أي تعويضات أو غرامات، سيتعين على المحصل أن يرد أي مبلغ متبقي إلى الشركة وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن. وفي جميع الاحوال يشترط في حالة إعادة بيع/تخصيص الارض ان تكون بذات الشروط والاحكام الواردة بالعقود المفسوخة.

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

١. اخلال المحصل في القيام بالتزامه بالتحصيل وفقا لعقد الخدمة والتحصيل.



DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

شركة التعمير للتوريد
م.م. ش.م.م.
ش.م.م.

DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

MED HILAL & WAHID ABDEL GHAFER
bakeritky
م.م.م.

الهيئة العامة للرقابة المالية
م.م.م.

٢. صدور حكم نهائي باعتبار المحصل مستحقاً أو مغلماً أو إذا أقر المحصل كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند استحقاقها؛
٣. إخلال المحصل بأي من المدينويات القائمة تجاه البنوك الدائنة ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة،
٤. عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس؛
٥. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات الناشئة عن عقود محفظة التوريق محل محفظة التوريق ٥٠٪ من إجمالي الحقوق، وتقوم الشركة بإخطار أمين الحفظ والمحصل وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية كتابة بوجود حالة الإخلال وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل مصحوب بعلم الوصول.

٦. تعيين حارس قضائي أو مصف على أصول المحصل أو إذا وقع حجز تنفيذي على أي من الأصول الجوهرية للمحصل.

في حالة وجود أي من حالات إخلال من قبل المحصل المذكورة أعلاه يحق لشركة التوريق أن تقوم بإصدار المحصل من خلال إخطار كتابي موصى عليه بعلم الوصول وإعطاء المحصل فترة ٣٠ يوم لتصحيح/معالجة هذا الإخلال. وفي حالة عدم قيام المحصل بتصحيح هذا الإخلال في الفترة المذكورة يعد المحصل في حالة إخلال جوهري وعليه يحق لشركة التوريق إنهاء عقد الخدمة والتحصيل بناء على إخطار كتابي خلال ١٥ يوماً يرسله إلى المحصل بكتاب موصى عليه بعلم الوصول. وتلتزم شركة التوريق في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بانتهاء عقد الخدمة والتحصيل ولن ينتج طلب شركة التوريق إنهاء العقد لأثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية على الإنهاء وتعيين المحصل الاحتياطي وإبلاغه بالبدء في القيام بدور المحصل فور انتهاء عقد الخدمة والتحصيل بحيث لا يوجد أي تأثير على تحصيل الأقساط من المدينين في مواعيدها خلال نقل عميلة التحصيل من المحصل/المحيل إلى المحصل الاحتياطي وتسليمه المستندات المطلوبة حتى يتسنى له القيام بالدور المنوط له.

كما يجوز لشركة التعمير للتوريق ش.م.م. في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته أو بناء على طلب جماعة حملة السندات أو الهيئة العامة للرقابة المالية، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي، وإخطار المحصل باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي بإطلاع على الإجراءات التنفيذية المتعلقة بالتحصيل وفي حالة امتناع المحصل أو تأخره في تسليم أي من المستندات المتعلقة بمحفظة التوريق للمحصل الاحتياطي، يعتبر مخالاً بالتزاماته بموجب عقد الخدمة والتحصيل.

٥. علاقات مرتبطة:

تساهم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنسبة ٨٠٪ من رأسمال شركة التعمير للتوريق ش.م.م.

و. الأطراف الأخرى الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الثالث:

مراقبا حسابات شركة التعمير للتوريق:

ش.م.م.
س.ت. ٢٩٦١ - جيزة
(٢)
S.A.E.
Com. Reg. 2989
Cuda

بنك القاهرة
Banque du Caire
م.م.م.

الهيئة العامة للرقابة المالية
السيد
المصري
رقم ٩٦٣١، مكتب بيكر تيللي محمد هلال ووحيد عبد الغفار والكائن في س ٦١ قطعة ١١ - الشطر العاشر - زهراء المعادي
القاهرة، و الجهاز المركزي للمحاسبة.
م.م.م.

الأسامة معتز عبد العزيز الدريني - محام والشريك المؤسس - مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية.

٣. مدير الإصدار

البنك التجاري الدولي - (مصر)، المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٨٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتسليم

International Bank
Capital Markets
م.م.م.

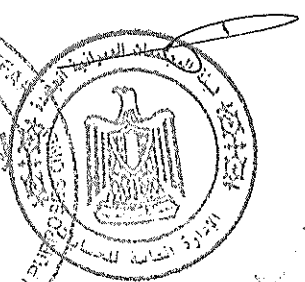
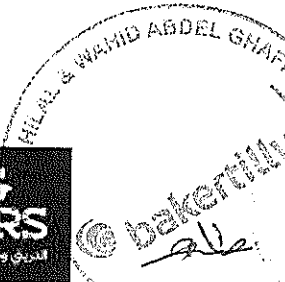
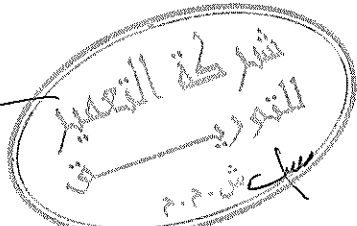
شركة ش.م.م. كاييتال المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والحاصلة على ترخيص رقم (٤٤٧) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٠٨.

شركة الأهلي فاروس المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٣٩٢) لسنة ٢٠٠٧ بتاريخ ٢٢/٢/٢٠٠٧.

AL AHLY PHAROS INVESTMENT BANK
م.م.م.
سجل تجاري رقم: ١٥٥٤٣٣
C.R. 155433

مركز الاستثمار
INVESTMENT CENTER
BANQUE MISR
HEAD OFFICE - CAIRO

م.م.م.



- ويتعهد بأنه المسئول عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن ويلتزم بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات. كما يلتزم مروج الاكتتاب بالإفصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقا للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن. يلتزم مدير الإصدار بالتحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الآتي:
- (أ) بيان الملاءة المالية لعملاء الطرح واستيفائهم للتعريف والمواصفات الواردة بمذكرة المعلومات
 - (ب) سلامة وإكمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الأمر.
 - (ت) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه اخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.
- الإفصاح عن أية معلومات جوهرية طارئة او جديدة من شأنها التغيير في أية بيانات وردت بمذكرة المعلومات وردت اليه او تمكن من الاطلاع عليها.
- تحديد الفئة المستهدفة من المستثمرين مع المصدر ونسبة وطريقة التخصيص للأفراد والمؤسسات.
- اخطار المصدر بكافة قواعد الطرح الخاص وأية متطلبات قانونية وإجرائية متعلقة بالطرح.

ز. ضامن تغطية ومروج الاكتتاب

البنك التجاري الدولي - (مصر)، المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٨٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٢/٠٧/٢٠١٩،

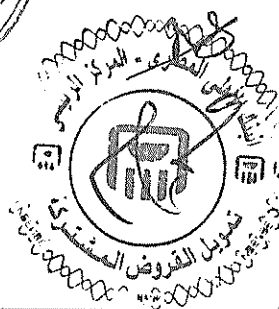
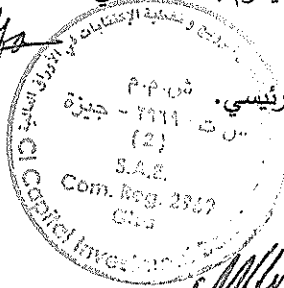
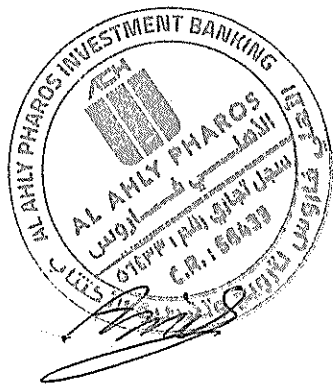
البنك الأهلي المصري المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٩٦٨) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٠٨/٠٧/٢٠١٩،

بنك مصر المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٩٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٠٨/١٥/٢٠١٩،

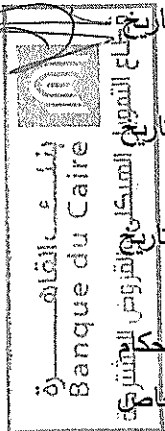
بنك القاهرة المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (١٥٤٦) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ١٢/٩/٢٠١٩،

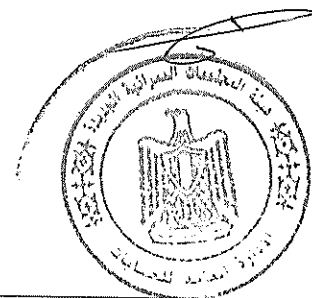
بموجب دور والتزامات ضامن تغطية الاكتتاب في الإصدار الأول للبرنامج الثالث محل هذه المذكرة وفقا للشروط والاحكام المنصوص عليها بمذكرة المعلومات، كما يلتزم بالضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص للسندات، حيث يلتزم بالاكتتاب في السندات التي لم يتم تغطيتها.

٤٦٦٦" البنك التجاري الدولي - مصر، الفرع الرئيسي.

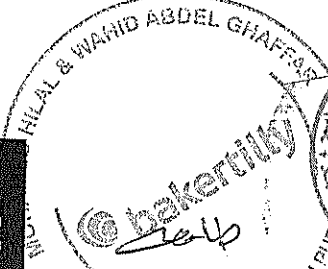
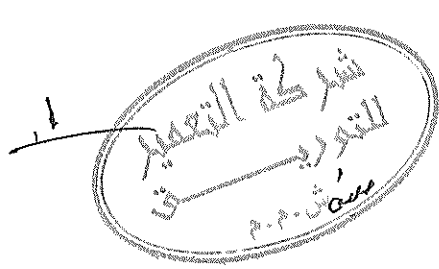


المصري وشركاه للمحاسبة والمستشارات القانونية
DRENY & PARTNERS





1948



المستحقات المالية الأجلة والمستحقة لها والمشفولة بها ذمة المتعاقدين والتي تتمثل في عقود بيع ابتدائية لأراضي وعقود تخصيص أراضي وعقود تخصيص أراضي بنظام المشاركة.

ونتاجاً لهذا فإن الحقوق المالية المزمع إحالتها عند كل إصدار من إصدارات البرنامج الإجمالي (الثالث) والتي تبلغ قيمتها بحد أقصى (٣٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جم من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى شركة التعمير للتوريد ش.م.م والناجئة عن في عقود بيع ابتدائية لأراضي وعقود تخصيص أراضي وعقود تخصيص أراضي بنظام المشاركة.

• تعهدات الشركة المصدرة:

تتعهد وتضمن الشركة المصدرة لحملة كل إصدار من إصدارات البرنامج الثالث لسندات التوريق على عدة إصدارات طوال مدة كل إصدار وحتى سداد قيمته بالكامل بالآتي:

- أ. أنها قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية وأن لها كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد الحوالة وأن لها أهلية قبول إحالة محفظة التوريق المحالة وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق وأنها قد حصلت على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك. وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.
- ب. أن إبرام عقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية أو نظامه الأساسي أو أي موافقات أو تراخيص حاصل عليها.
- ت. لا توجد أي دعاوى أو مطالبات قبل المحال إليه قد تؤثر على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.
- ث. أن يقوم برد كافة الحقوق المتبقية المتعلقة بالعقد محل محفظة التوريق وما يتعلق به من حقوق وضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد.

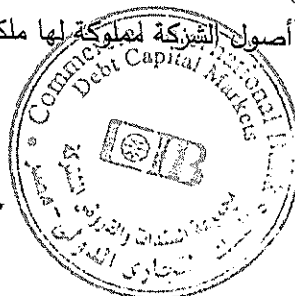
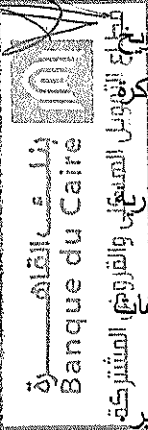
كما تلتزم الشركة المصدرة بكافة أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وقانون القيد والإيداع المركزي رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ ولائحتهما التنفيذية والقواعد والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

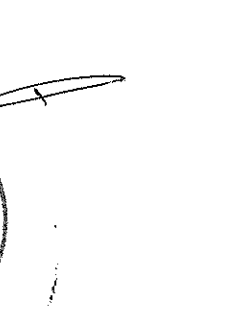
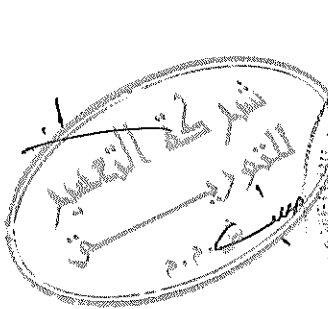
تلتزم الشركة التوريق باخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً. في كل إصدار من إصدارات البرنامج كما تلتزم شركة التوريق، خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ عقد حوالة محفظة التوريق)، بأن تودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار إليها بالجزء الأول من هذه المذكرة "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ".

أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية.

أن الشركة قد حصلت على كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات.

أن كافة أصول الشركة لمملوكة لها ملكية صحيحة ونافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.

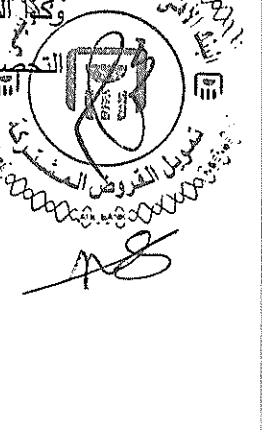
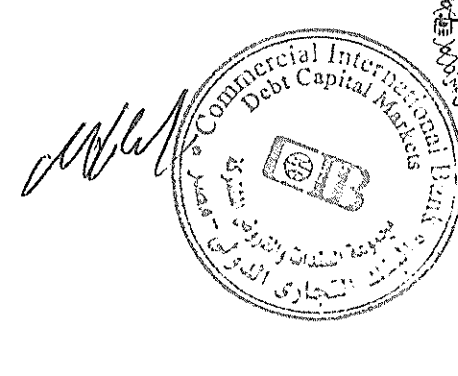


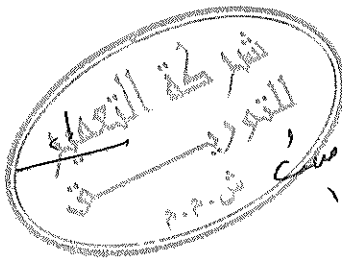


- ر. الحفاظ على وجود واستمرارية الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل، بالإضافة إلى عدم اتخاذ أي قرار بوقف نشاط الشركة.
- ز. أن تحافظ الشركة المصدرة على سريان ونفاذ الموافقات والتصاريح اللازمة لمزاولة نشاطها، وأن تحصل فوراً على أي موافقة أو تصريح أو ترخيص يصبح من الضروري الحصول عليه من أية سلطة أو هيئة حكومية أو إدارية لتمكينها من القيام بأي عمل، أو تنفيذ أي من التزاماتها بموجب مذكرة المعلومات هذه، وذلك إلى الحد الذي يترتب على الإخلال به إضراراً بجماعة حملة السندات.
- س. الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال (٩٠) يوم من انتهاء العام المالي إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة قانوناً لإخطار الهيئة بالقوائم المالية قبل اعتمادها من الجمعية العامة للشركة لإبداء الرأي.
- ش. الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات لكل اصدار من اصدارات البرنامج في مواعيدها إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والتقارير الدورية المطلوبة التي تضعها الهيئة وإرسالها بالبريد الإلكتروني للإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية.
- ص. انها مسئولة عن صحة كافة البيانات والمستندات والقرارات المقدمة الي الهيئة العامة للرقابة المالية وكذلك أن كافة البيانات والمعلومات الواردة بهذه المذكرة الخاصة بالبرنامج وكذلك المذكرات الخاصة بكل اصدار من إصدارات البرنامج صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة وإن التوقعات المالية المستقبلية لمحفظه التوريق اعدت وفقاً لافضل تقدير لادارة الشركة ومصدق عليها من مراقبي الحسابات.
- ض. أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق لكل اصدار من لاصدارات برنامج التوريق وفقاً للغرض من كل إصدار في سداد مقابل الحوالة.

- ط. لا يحق للشركة المصدرة إجراء أي تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق أو العقود المرتبطة بسندات التوريق لكل اصدار من إصدارات سندات البرنامج إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية على إجراء ذلك التعديل وإخطار شركة التصنيف الائتماني مسبقاً.
- ث. شهادة تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار وذلك بالنسبة لكل اصدار من إصدارات البرنامج إلى المرتب والمنسق العام للإصدار والممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية.
- مد من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.

الفصل التام بين محفظة توريق كل اصدار من اصدارات البرنامج الثالث وأية محافظ توريق أخرى قامت بها الشركة مسبقاً. وقد تقوم بها الشركة مستقبلاً وإمساك دفاتر مستقلة تقيّد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق. وكذا القيام بتوريد أي مبالغ يقوم المحصل بتحصيلها وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع إلتزامها بالتوريد فور





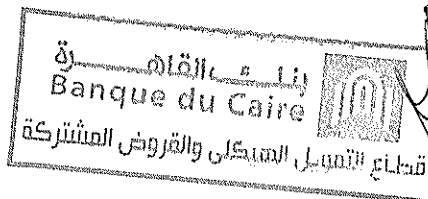
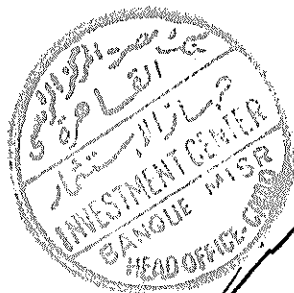
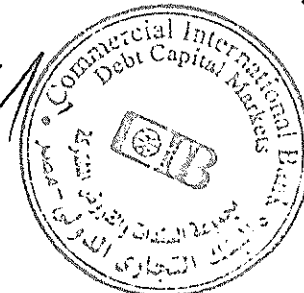
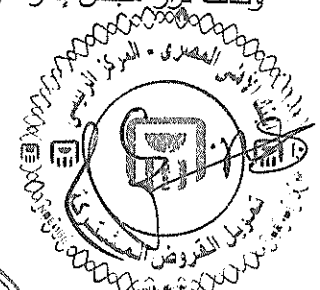
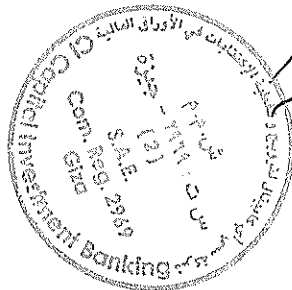
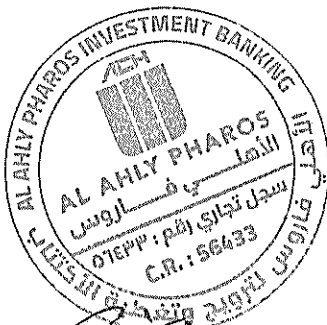
- غ. تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات لكل اصدار من إصدارات البرنامج قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للإستهلاك الجزئي.
- ف. أن الشركة لا تعد في حالة إعسار وفقاً لأحكام القانون، كما أنه لا يوجد أية دعاوى مرفوعة ضد الشركة بشأن إفلاسها أو تصفيتها أو حلها.
- ق. الالتزام باتخاذ إجراءات القيد بالبورصة المصرية لكل اصدار من إصدارات البرنامج على النحو الوارد ببيانات الاصدار بمذكرات المعلومات الخاصة بكل اصدار من إصدارات البرنامج.
- ك. موافاة شركة التصنيف الائتماني بنسخة من محاضر اجتماعات جماعة حملة السندات المتعلقة بكل اصدار من إصدارات البرنامج الثالث فور اعتمادها.

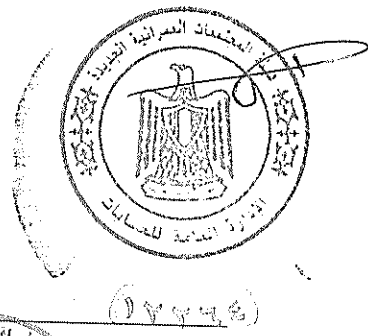
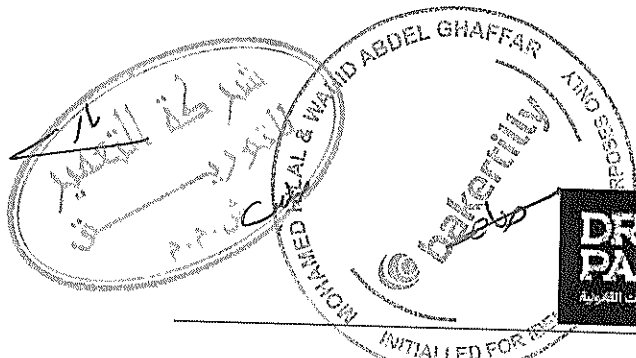
القوانين السارية:

القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

أحكام عامة:

وتنص هذه المذكرة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما بالأخص قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته بالقرار رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١ وكذلك قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات.





DRENY & PARTNERS
المصري وشركاه للمحاسبة والاستشارات الاقتصادية

ثالثاً: بيانات الإصدار الأول من البرنامج الثالث

١. رقم الإصدار:

الإصدار الأول من البرنامج الثالث لشركة التعمير للتوريق ش.م.م.

٢. الغرض من الإصدار:

إصدار سندات توريق مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحققات آجلة الدفع بضماناتها المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تم حوالتها إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م. بموجب عقد حوالة المبرم في ٢٢/٠٦/٢٠٢٣ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة.

٣. موافقة مجلس إدارة الشركة المصدرة على أحكام وشروط الإصدار الأول من البرنامج الثالث:

وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٢/٠٦/٢٠٢٣ على اقتراح إصدار سندات توريق (الإصدار الأول من البرنامج الثالث) إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للسداد المعجل بداية من الشهر (١٣) من تاريخ غلق باب الاكتتاب، بقيمة

أسمية ١٠٠٠ جنيه وتقسم على أربع شرائح على النحو التالي:

سندات الشريحة الأولى (أ): سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحققات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة (١٢ شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١,٧١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مليار وسبعمائة وعشرة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٤٥٪) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٣٠/٠٣/٢٠٢٣ والبالغ قدره ١٩.٢٥٪ + هامش قدره ٠.٢٠٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس) للإصدار.

ويتم سداد استهلاك سندات الشريحة (أ) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق.

سندات الشريحة الثانية (ب): هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحققات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة

للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (١٣) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حددها الأقصى (٣٦) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (ستة مليار وستون

مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (١٠٠٠) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً

(١٩.٦٠٪) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٣٠/٠٣/٢٠٢٣ والبالغ قدره ١٩.٢٥٪ + هامش قدره

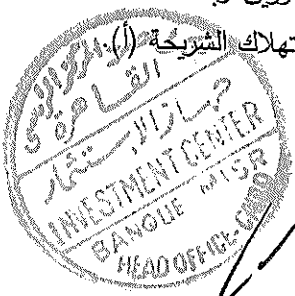
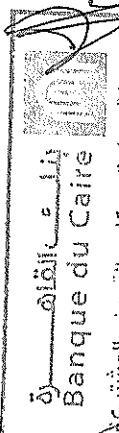
٠.٣٥٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس)

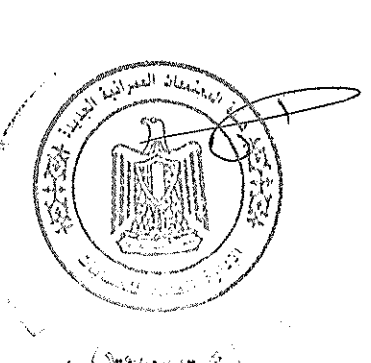
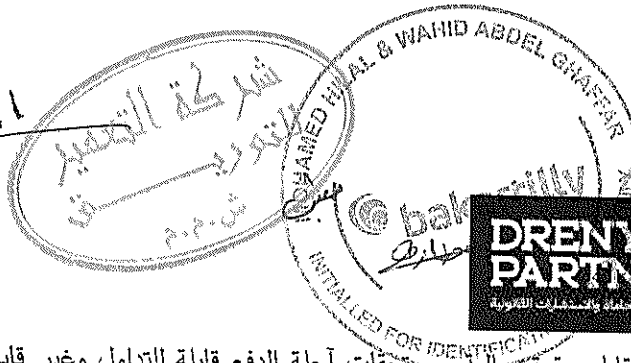
ويتم سداد استهلاك سندات الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة

في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق

حصة المستثمرين مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ب) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (أ).

[٢٣]





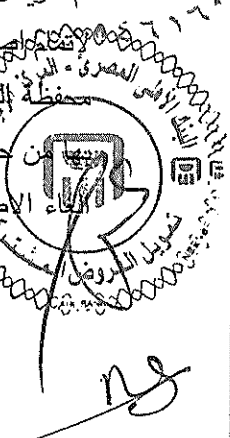
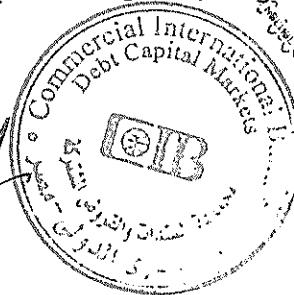
سندات الشريحة الثالثة (ج): هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (١٣) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (60) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٥,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (خمسة مليار وثمانمائة وعشرون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٨٥٪) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره ١٩.٢٥٪ + هامش قدره ٠.٦٠٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس) للإصدار.

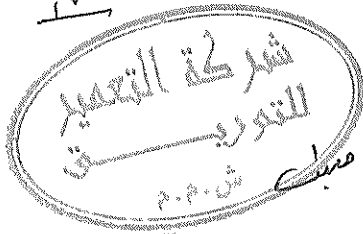
ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ج) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ج) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (ب). سندات الشريحة الرابعة (د): هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (١٣) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (74) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١,٤١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (مليار وأربعمائة وعشرة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٠.٠٥٪) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره ١٩.٢٥٪ + هامش قدره ٠.٨٠٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءاً من الشهر (السادس) للإصدار.

ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (د) نصف سنوياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق

ويتم سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (د) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (ج). على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الأربعة وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكورنر) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

تم تفويض رئيس مجلس إدارة الشركة أو العضو المنتدب في اتخاذ كافة الاجراءات والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإصدار سندات التوريق (الإصدار الأول من البرنامج الثالث بنظام البرنامج متعدد الإصدارات) بما في ذلك إبرام عقد حوالة محفظة الحقوق المالية محل الإصدار المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها محيلة لمحفظه التوريق وما يتعلق به من حقوق وضمانات، وكذلك اجراء اي تعديلات لنشرة الطرح الخاص بما في ذلك سعر العائد النهائي للإصدار أو تأجيل الإصدار حسب الاحوال السائدة في السوق وكذلك اعتماد نشرة الطرح الخاص التي سيتم الطرح بناءً عليها.



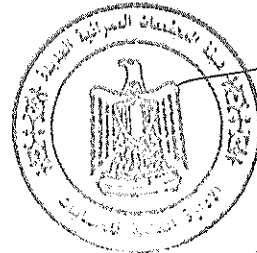


DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



٤. عدد السندات المصدرة:

إجمالي عدد السندات المصدرة يبلغ (١٥,٠٠٠,٠٠٠) سند بقيمة إسمية (15,000,000,000) جنيه مصري للسند موزعة على (4) شرائح (أ، ب، ج، د) كما هو موضح في القسم الخاص بأحكام وشروط الإصدار.

٥. القيمة الاسمية للسند:

قيمة إسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد.

٦. القيمة الاجمالية للسندات المصدرة:

مبلغ (١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري موزع على عدد (١٥,٠٠٠,٠٠٠) سند موزعين على شرائح الأربعة على النحو التالي:

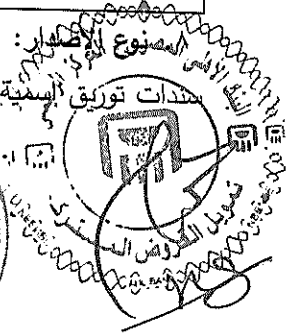
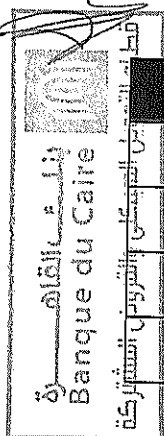
رقم الشريحة	قيمة الإصدار محل الشريحة	عدد السندات محل الشريحة
الشريحة الأولى (أ)	١,٧١٠,٠٠٠,٠٠٠	1,710,000
الشريحة الثانية (ب)	٦,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠	6,060,000
الشريحة الثالثة (ج)	٥,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠	5,820,000
الشريحة الرابعة (د)	١,٤١٠,٠٠٠,٠٠٠	1,410,000
الإجمالي	١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	15,000,000

٧. مدة الإصدار الأول من البرنامج الثالث:

(74) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب على ان تكون مدة الاصدار بالنسبة الى شرائح هذا الاصدار وفقاً

رقم الشريحة	مدة الشريحة بالنسبة الى الاصدار
الشريحة الأولى (أ)	(12)
الشريحة الثانية (ب)	(36)
الشريحة الثالثة (ج)	(60)
الشريحة الرابعة (د)	(74)

سندات توريد اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل الي أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج) فقط





بعد تمام سداد الشريحة (أ) اعتباراً من الشهر رقم (13) للإصدار) وذات عائد سنوي مستحق يصرف (نصف سنوي)، وتطرح بالكامل في طرح خاص على (4) شرائح (أ، ب، ج، د).

٩. الاكتتاب في السندات:

سيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار للطرح الخاص بمراعاة ضوابط قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ على النحو التالي:
يتم طرح ٩٠٪ بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للطرح الخاص للمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

يتم طرح ١٠٪ بحد أدنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠٪ الواردة أعلاه ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.

١٠. كيفية استخدام حصيلة السندات:

في يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك المتلقي للاكتتاب بناء على تعليمات شركة التعمير للتوريق ش.م.م. بالإفراج عن حصيلة الاكتتاب وسداد مقابل محفظة التوريق المحالة إلى المحيل والبالغ قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار جنيه مصري لا غير) وذلك بشرط قيام المحيل (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بتحويل المتحصلات الفعلية الخاصة بالفترة من (٣٠)/(٦)/(٢٠٢٣) حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب إلى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب وقبل حصول المحيل على مقابل الحوالة.

١١. فترة العائد ومواعيد سداده

يحتسب العائد (نصف سنوي) بالنسبة للأربع شرائح حيث يستحق ويصرف الكوبون في نهاية كل شهر معني ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، شريطة أن يتم قيد السندات لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي وفي حالة عدم قيدها يتم تأجيل استحقاق هذا الكوبون إلى نهاية الشهر التالي لحين الانتهاء من إجراءات القيد، مع حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل

السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

مكان سداد الكوبونات

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي وذلك بالنسبة

للمستثمرين الأربعة.

١٣. أسلوب احتساب العائد

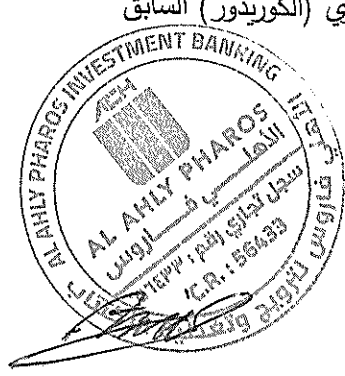
يتم سداد العائد المستحق لكافة الشرائح طبقاً لسعر العائد المعلن وفقاً لبند (١٠) من أحكام وشروط الشريحة (أ) و(ب) و(ج).

على أن يتم مراجعة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بصفة دورية كل اجتماع للجنة السياسات النقدية

لإعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق

DRENY & PARTNERS

Banque du Caire





لتاريخ تحديد الكوبون.

وقد تم احتساب عائد السندات الحالي للكوبون الأول طبقاً لسعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري المعلن بتاريخ 2023/03/30.

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

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

٣٦٥

«إعمالاً لأحكام قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، تعفي العوائد المستحقة عن سندات الإصدار الأول من البرنامج الثالث لشركة التعمير للتوريق ش.م.م من ضريبة الأرباح الرأسمالية بعد تمام قيدها في البورصة المصرية، ويظل هذا الإعفاء سارياً ما لم يتم شطب هذه السندات من البورصة، أو تعديل أو إلغاء القانون المذكور بما يترتب عليه تعديل أو إلغاء هذا الإعفاء».

١٤. التسجيل في الحفظ المركزي:

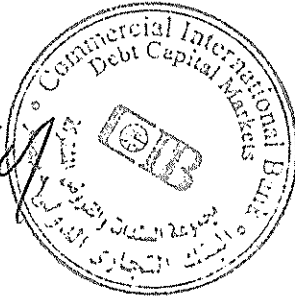
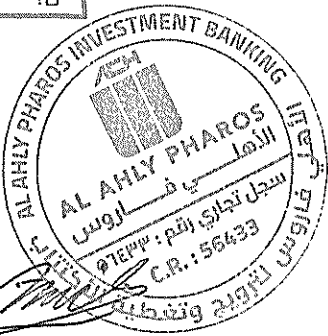
تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الثالث لشركة التعمير للتوريق ش.م.م في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الاكتتاب وسوف يتم الإشارة إلى هذا السند الخاص بالإصدار والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى سوف تصدرها الشركة في المستقبل، وتتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الاجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق وسيتم الإشارة الى:

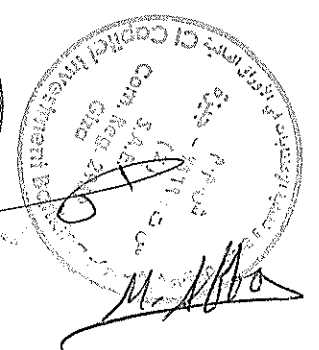
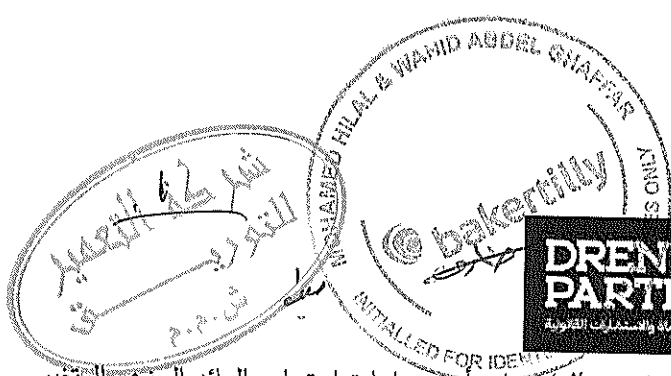
الإصدار الاول من البرنامج الثالث - الشريحة (أ): (١,٧١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ١٢ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٤٥٪) يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٢٠٪)، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

الإصدار الاول من البرنامج الثالث - الشريحة (ب): (٦,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ٣٦ شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٦٠٪) يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٣٥٪)، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

الإصدار الاول من البرنامج الثالث - الشريحة (ج): (٥,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ٦٠ شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٨٥٪) يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٣٥٪)، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

بنك القاهرة
Banque du Caire
طابع التحويل الإلكتروني والقروض المشيئة





٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٦٠٪)، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير

وفقاً لأخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

- الإصدار الأول من البرنامج الثالث - الشريحة (د): (١,٤١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ٧٤ شهر من تاريخ غلق باب

الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٠.٠٥٪) يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ

٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٨٠٪) على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً

لأخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

١٥. القيد بالبورصة المصرية:

تبدأ إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وسيتم موافاة الهيئة بما يفيد

تقديم طلب القيد بالبورصة خلال شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب مع مراعاة أن يكون القيد قبل تاريخ توزيع أول كوبون،

على أن يتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب وفقاً لقواعد القيد

والشطب للأوراق المالية.

وسيتم الإشارة إلى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق مستقوم الشركة بإصدارها في

المستقبل وتتمثل في ذكر القيمة الإجمالية للشريحة عند الإصدار وأخر تاريخ للاستحقاق كالاتي:

- الإصدار الأول من البرنامج الثالث - الشريحة (أ): (١,٧١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ١٢ شهر تبدأ من اليوم التالي

لتاريخ غلق باب الاكتتاب (وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٤٥٪) يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي

بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٢٠٪)، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير

وفقاً لأخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

- الإصدار الأول من البرنامج الثالث - الشريحة (ب): (٦,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ٣٦ شهر من تاريخ غلق باب

الاكتتاب (وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٦٠٪) يعادل سعر الإقراض المطبق من البنك المركزي بتاريخ

٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٣٥٪)، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً

لأخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

- الإصدار الأول من البرنامج الثالث - الشريحة (ج): (٥,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ٦٠ شهر من تاريخ غلق باب

الاكتتاب (وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٨٥٪) يعادل سعر الإقراض المطبق من البنك المركزي بتاريخ

٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٦٠٪)، على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً

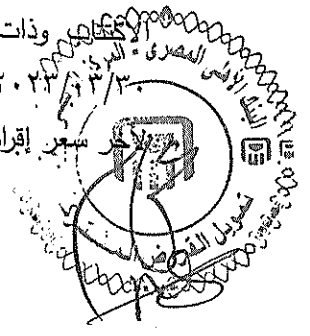
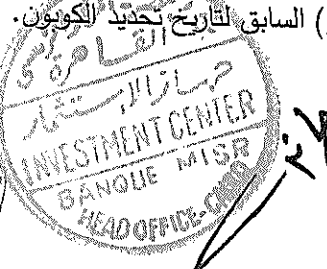
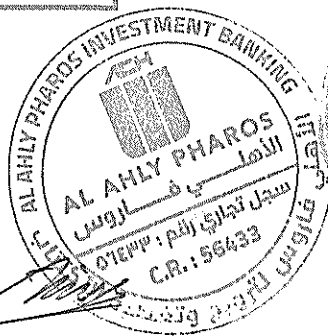
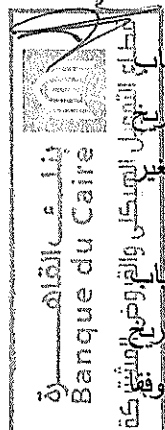
وفقاً لأخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

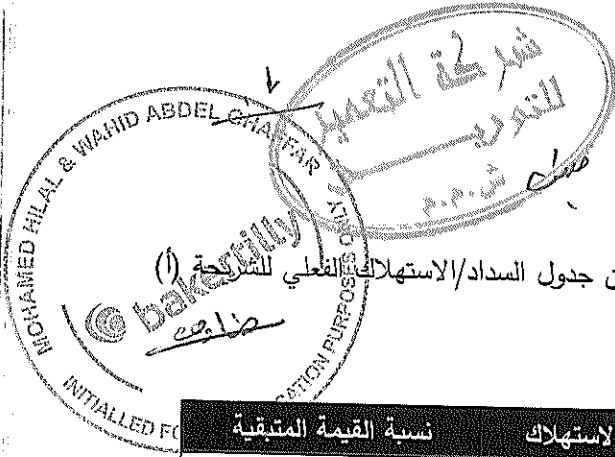
- الإصدار الأول من البرنامج الثالث - الشريحة (د): (١,٤١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه استحقاق ٧٤ شهر من تاريخ غلق باب

الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٠.٠٥٪) يعادل سعر الإقراض المطبق من البنك المركزي بتاريخ

٢٠٢٣/٠٣/٣٠ والبالغ قدره (١٩.٢٥٪) + هامش قدره (٠.٨٠٪) على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً

لأخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.





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

القيم بالجنيه المصري

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
0	0	1,710,000,000	0.00%	100.00%
1	0	1,710,000,000	0.00%	100.00%
2	0	1,710,000,000	0.00%	100.00%
3	0	1,710,000,000	0.00%	100.00%
4	0	1,710,000,000	0.00%	100.00%
5	0	1,710,000,000	0.00%	100.00%
6	766,097,148	943,902,852	44.80%	55.20%
7	0	943,902,852	0.00%	55.20%
8	0	943,902,852	0.00%	55.20%
9	0	943,902,852	0.00%	55.20%
10	0	943,902,852	0.00%	55.20%
11	0	943,902,852	0.00%	55.20%
12	943,902,852	0	55.20%	0.00%
الاجمالي	1,710,000,000		100.00%	

يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوزيع وذلك خلال عمر الشريحة (أ) والبالغ (12) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

١١. تواريخ استهلاك السندات:

تتبع قيمة السندات في نهاية كل شهر معني (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام شروط الشريحة (أ) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال عمل

أحكام وشروط الشريحة (ب)

قيمة الشريحة:

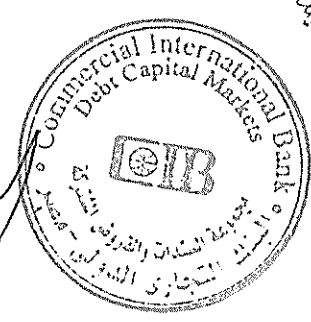
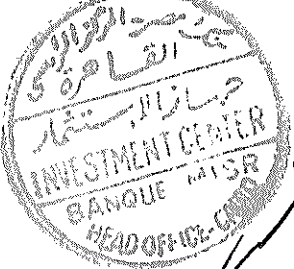
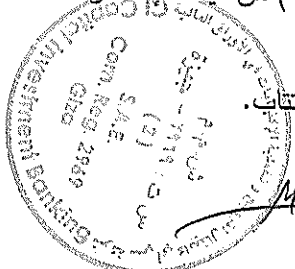
تبلغ قيمة الشريحة (ب) (٦,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠) جم وتمثل (٤٠.٤٠ %) من قيمة الإصدار.

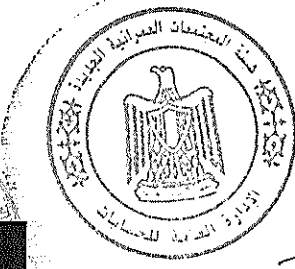
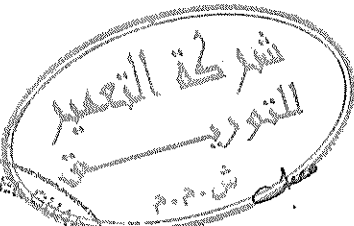
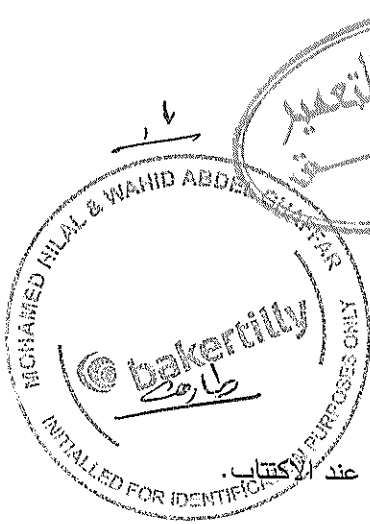
مدة السندات:

حدها الأقصى (36) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

تاريخ السندات:

تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):





٥. القيمة الاسمية للسند:

(1000) جنيه مصري (فقط ألف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند الواحد بواقع مبلغ (1000) جنيه مصري للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(0.25%) للسند الواحد والتي تمثل (٢٥ قروش) بالنسبة للشريحة (ب)، ويتم توريد تلك المصاريف إلى حساب الحصيلة لدى

أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقى الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه عند الاكتتاب:

(1000) جنيه مصري للسند الواحد مضافاً إليه مصاريف الإصدار للسند الواحد حسبما ورد اعلاه. بما يعادل (١٠٠٠,٢٥) جم

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٦٠٪) بالنسبة لأول كوبون (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠

البالغ (١٩.٢٥٪) + هامش (٠.٣٥٪) ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف (نصف

سنوي) بدءاً من شهر (6) الاصدار، على أن يتم إعادة احتساب العائد المتغير وفقاً لسعر عائد الإقراض لليلة واحدة (الكوريدور)

المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

١٠. السداد/ الاستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة لمدة (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب

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

في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في بند (١٨) - (بيانات الإصدار الأول من البرنامج

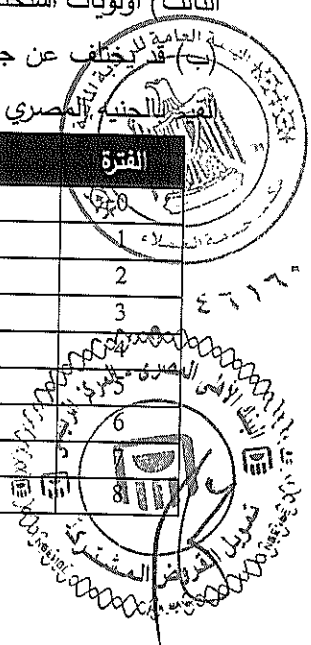
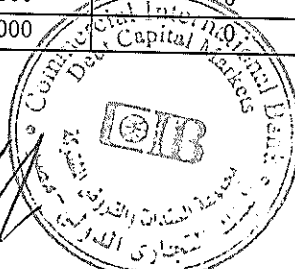
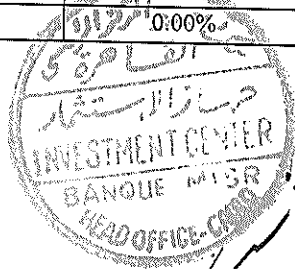
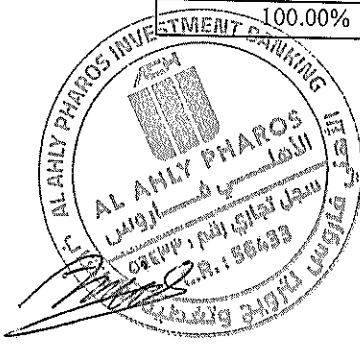
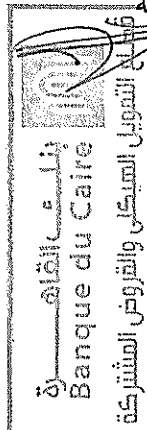
الثالث) أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة

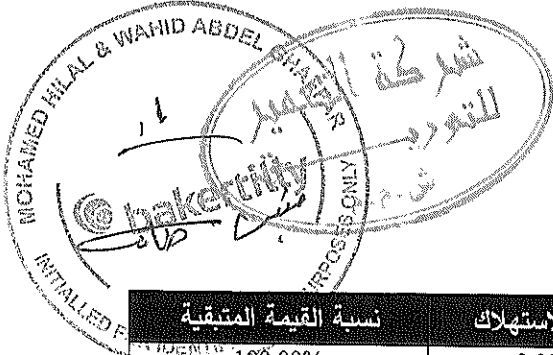
(ب) قد يختلف عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

المصري بالجنيه المصري

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
2	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
3	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
4	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
5	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
6	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
7	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
8	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%

[٣١]





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للاستشارات والمحاسبة



الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
9	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
10	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
11	0	6,060,000,000	0.00%	100.00%
12	10,173,515	6,049,826,485	0.17%	99.83%
13	0	6,049,826,485	0.00%	99.83%
14	0	6,049,826,485	0.00%	99.83%
15	0	6,049,826,485	0.00%	99.83%
16	0	6,049,826,485	0.00%	99.83%
17	0	6,049,826,485	0.00%	99.83%
18	903,885,210	5,145,941,274	14.92%	84.92%
19	0	5,145,941,274	0.00%	84.92%
20	0	5,145,941,274	0.00%	84.92%
21	0	5,145,941,274	0.00%	84.92%
22	0	5,145,941,274	0.00%	84.92%
23	0	5,145,941,274	0.00%	84.92%
24	2,102,154,672	3,043,786,603	34.69%	50.23%
25	0	3,043,786,603	0.00%	50.23%
26	0	3,043,786,603	0.00%	50.23%
27	0	3,043,786,603	0.00%	50.23%
28	0	3,043,786,603	0.00%	50.23%
29	0	3,043,786,603	0.00%	50.23%
30	1,014,815,664	2,028,970,939	16.75%	33.48%
31	0	2,028,970,939	0.00%	33.48%
32	0	2,028,970,939	0.00%	33.48%
33	0	2,028,970,939	0.00%	33.48%
34	0	2,028,970,939	0.00%	33.48%
35	2,028,970,939	0	33.48%	0.00%
	6,060,000,000		100%	

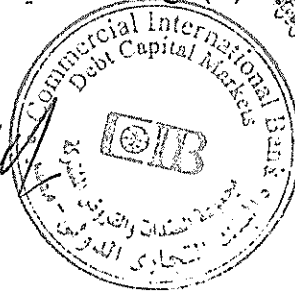
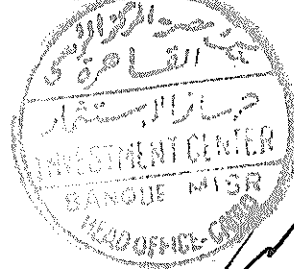
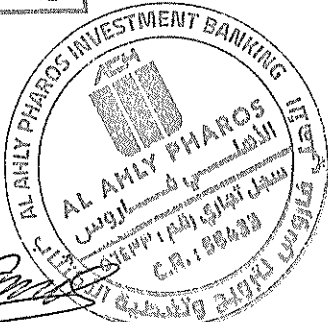
DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات المالية

بنك القاهرة
Banque du Caire

يكون السداد المأمور به لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة (ب) وبالبالغ بحد أقصى (36) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة (ب) خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف ويخضع حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ب) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة (أ).

تواريخ استهلاك السندات:

تاريخ استهلاك السندات في نهاية كل شهر معني (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام شروط الشريحة (ب) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل



[٣٢]

AD

DRENY & PARTNERS

DRENY & PARTNERS

لدرني وشركاه للاستشارات الاقتصادية

أحكام وشروط الشريحة (ج)



١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ج) (٥,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠) جم وتمثل (٣٨.٨٠ %) من قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

بعد اقصى (60) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. عدد السندات:

(٥,٨٢٠,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):

(.AA- (sf))

٥. القيمة الإسمية للسند:

(1000) جنيه مصري (الف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٦. سعر الإصدار:

١٠٠ % من القيمة الإسمية للسند الواحد بواقع مبلغ (1000) جنيه مصري للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٧. مصاريف الإصدار:

(0.25%) للسند الواحد والتي تمثل (٢٥ قروش) بالنسبة للشريحة (ج)، ويتم توريد تلك المصاريف إلى حساب الحصيلة لدى

أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقى الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه عند الاكتتاب:

(1000) جنيه مصري للسند الواحد مضافاً إليها مصاريف الإصدار للسند الواحد حسبما ورد اعلاه. بما يعادل (١٠٠٠,٢٥)

شهر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (١٩.٨٥ %) بالنسبة لأول كوبون (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠

البالغ (١٩.٢٥ %) + هامش (٠.٦٠ %) ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف (نصف

المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

ويمكن لكل من السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

السداد/ الاستهلاك:

في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة لمدة ٦٠ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب

ويعد الجدول التالي الجدول المرجعي للاستهلاك المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء

[٣٣]

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

٢٢

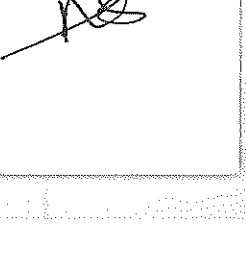
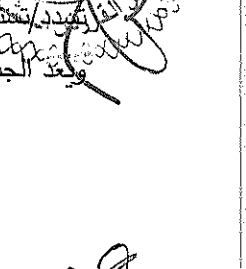
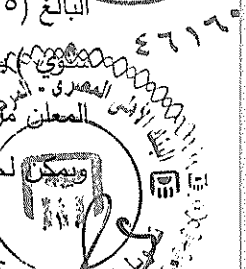
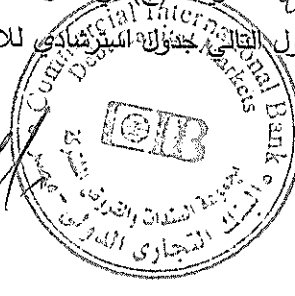
٢٢

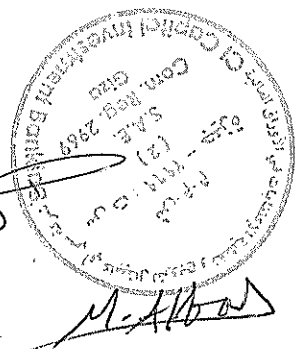
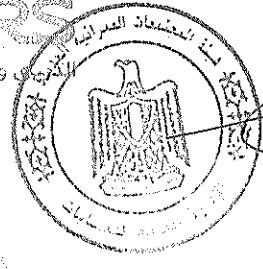
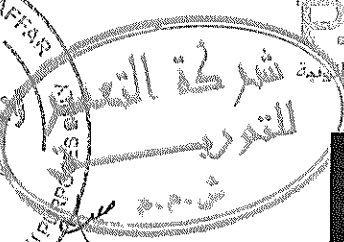
٢٢

٢٢



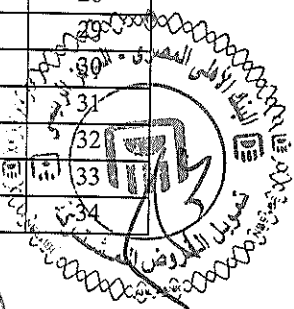
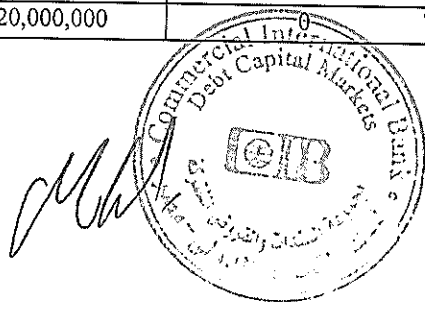
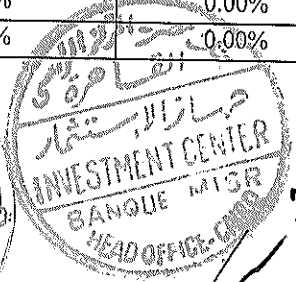
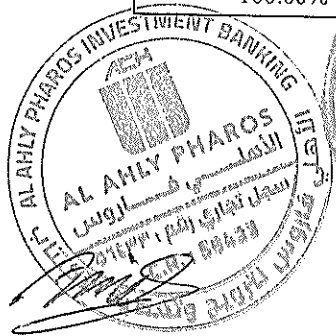
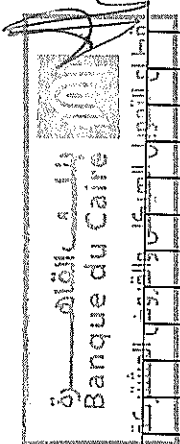
بنك القاهرة
Banque du Caire

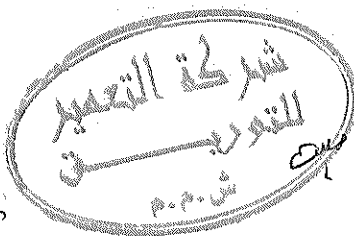




المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في بند (١٨) - (بيانات الإصدار الأول من البرنامج الثالث)
أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (ج)
قد يختلف عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:
القيم بالجنيه المصري

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
0	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
1	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
2	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
3	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
4	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
5	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
6	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
7	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
8	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
9	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
10	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
11	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
12	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
13	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
14	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
15	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
16	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
17	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
18	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
19	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
20	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
21	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
22	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
23	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
24	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
25	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
26	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
27	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
28	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
29	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
30	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
31	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
32	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
33	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
34	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%





الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
35	0	5,820,000,000	0.00%	100.00%
36	25,778,168	5,794,221,832	0.44%	99.56%
37	0	5,794,221,832	0.00%	99.56%
38	0	5,794,221,832	0.00%	99.56%
39	0	5,794,221,832	0.00%	99.56%
40	0	5,794,221,832	0.00%	99.56%
41	0	5,794,221,832	0.00%	99.56%
42	989,845,922	4,804,375,909	17.01%	82.55%
43	0	4,804,375,909	0.00%	82.55%
44	0	4,804,375,909	0.00%	82.55%
45	0	4,804,375,909	0.00%	82.55%
46	0	4,804,375,909	0.00%	82.55%
47	0	4,804,375,909	0.00%	82.55%
48	1,906,804,979	2,897,570,931	32.76%	49.79%
49	0	2,897,570,931	0.00%	49.79%
50	0	2,897,570,931	0.00%	49.79%
51	0	2,897,570,931	0.00%	49.79%
52	0	2,897,570,931	0.00%	49.79%
53	0	2,897,570,931	0.00%	49.79%
54	1,062,218,202	1,835,352,728	18.25%	31.54%
55	0	1,835,352,728	0.00%	31.54%
56	0	1,835,352,728	0.00%	31.54%
57	0	1,835,352,728	0.00%	31.54%
58	0	1,835,352,728	0.00%	31.54%
59	0	1,835,352,728	0.00%	31.54%
60	1,835,352,728	0	31.54%	0.00%
الاجمالي	5,820,000,000		100.00%	

DRENY & PARTNERS

الدرى وشركاه للمحاسبة والاستشارات الضريبية



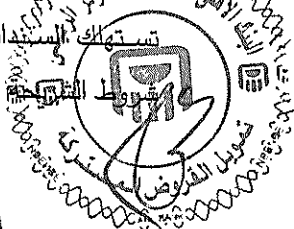
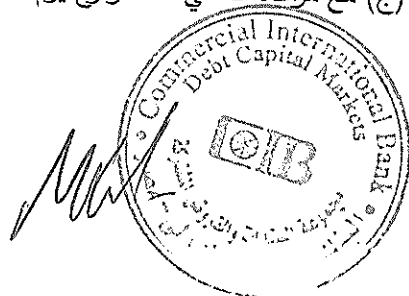
٤٦٦٥

يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريد وذلك خلال عمر الشريحة (ج) والبالغ (60) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة (ج) خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريد وبعد سداد كافٍ العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ج) عدم استهلاكها كاملا الا بعد تمام استهلاك الشريحة (ب).

بنك القاهرة
Banque du Caire

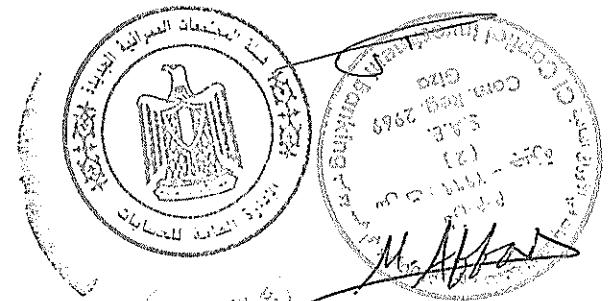
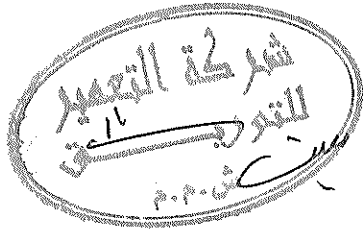
تاريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في نهاية كل شهر معني (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام شروط الترخيص (ج) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال



[٣٥]

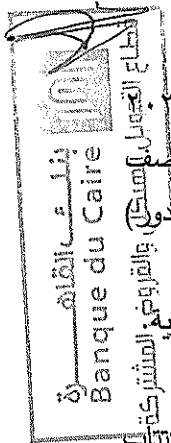
٢٨



الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

أحكام وشروط الشريحة (د)

١. قيمة الشريحة: تبلغ قيمة الشريحة (د) (١,٤١٠,٠٠٠,٠٠٠) جم وتمثل (٩.٤٠ %) من قيمة الإصدار.
٢. مدة السندات: بحد اقصى (74) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.
٣. عدد السندات: (١,٤١٠,٠٠٠) سند.
٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (د): (sf) - (A).
٥. القيمة الاسمية للسند: (1000) جنيه مصري (فقط الف جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.
٦. سعر الإصدار: ١٠٠ % من القيمة الاسمية للسند الواحد بواقع مبلغ (١٠٠٠) جنيه مصري للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.
٧. مصاريف الإصدار: (٠.٣٠ %) للسند الواحد (والتي تمثل ٣٠ قروش) بالنسبة للشريحة، ويتم توريد تلك المصاريف إلى حساب الحويلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقى الاكتتاب بعد غلق باب الاكتتاب.

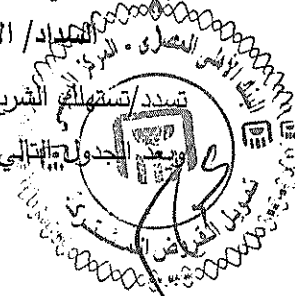
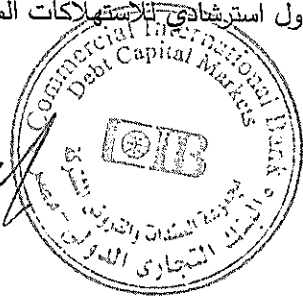
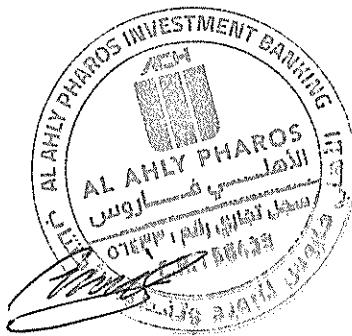


١٦. بتأيد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٠.٠٥ %) بالنسبة لأول كوبون (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠) البالغ (١٩.٢٥) % + هامش (٠.٨٠ %) ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف (نصف سنوي) بدءاً من شهر (٦) الاصدار، على أن يتم إعادة احتساب العائد المتغير وفقاً لسعر عائد الإقراض ليلية واحدة (الكوربيون) المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية

تسدد/تستهلك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة لمدة ٧٤ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب

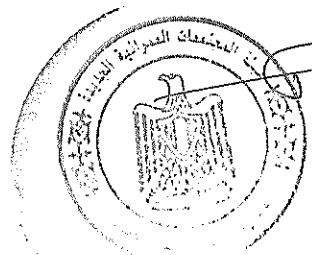
ويعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء



شركة التصدير للتوريدات
ش.م.م
٢٠١١

MOHAMED HILAL & WAHID ABDEL GHAFER
bakertin
INITIALS FOR IDENTIFICATION

DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



Handwritten signature and circular stamp of the Ministry of Economic Planning and Economic Research, State of Egypt.

المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في بند (٢٨) - (بيانات الإصدار الأول من البرنامج الثالث)
أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (ج)
قد يختلف عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

القيم بالجنيه المصري

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
0	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
1	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
2	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
3	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
4	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
5	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
6	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
7	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
8	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
9	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
10	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
11	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
12	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
13	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
14	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
15	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
16	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
17	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
18	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
19	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
20	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
21	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
22	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
23	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
24	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
25	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
26	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
27	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
28	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
29	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
30	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
31	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
32	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
33	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%
34	0	1,410,000,000	0.00%	100.00%

الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية
DRENY & PARTNERS

بنك القاهرة
Banque du Caire
إطاع التحويل المصرفي والقروض المشتركة



٤٦٦٦

AL AHLY PHAROS INVESTMENT BANKING
AL AHLY PHAROS
بنك الأهلي
C.A. 55433

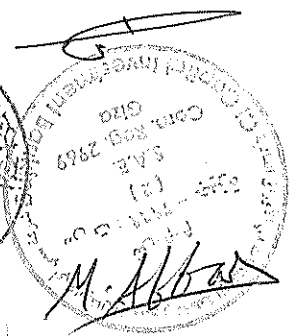
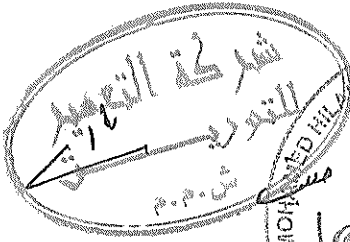
مركز الاستثمار
INVESTMENT CENTER
BANQUE MISR
HEAD OFFICE

[٣٧]

Commercial International Bank
CIB
بنك القاهرة

Handwritten signature and circular stamp of the Ministry of Economic Planning and Economic Research, State of Egypt.

28



يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة (د) والبالغ (٧٤) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة (د) خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (د) عدم استهلاكها كاملا الا بعد تمام استهلاك الشريحة (ج).

١١. تواريخ استهلاك السندات:

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

١٦. حق الشركة المصدرة في الاستدعاء المعجل للسندات قبل تاريخ الاستحقاق النهائي:

يكون للشركة الحق في الاستدعاء المعجل للشريحة (ب) و (ج) و (د) فقط وذلك لكامل رصيد السندات القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن (10%) أو مضاعفتها من الرصيد القائم اعتبارا من (الشهر رقم (١٣) للإصدار) على أن تقوم الشركة بالإعلان عن الاستدعاء المعجل بوسائل النشر المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ثلاثين يوماً من تاريخ الاستدعاء المعجل المختار، وبعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مشروع الإعلان الخاص بالاستدعاء المعجل على أن يتضمن الإعلان المبلغ المراد سداؤه ورقم الكوبون وتاريخ السداد على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف الكوبون.

في حالة قيام الشركة بالاستدعاء المعجل وفقا لأحكام هذا البند فإنها لا تلتزم بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة سندات التوريق نظير ذلك الاستدعاء المعجل.

مضائق سداد السندات:

التدفقات النقدية من الحقوق المالية المحالة.

مربح بنوده المكتسبين من مبالغ كمصاريف الإصدار.

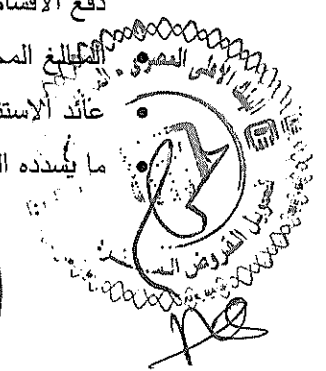
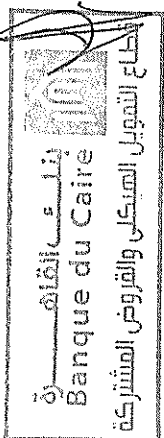
الحساب الاحتياطي لمواجهة النقص في التدفقات النقدية وعائد الاستثمار منه.

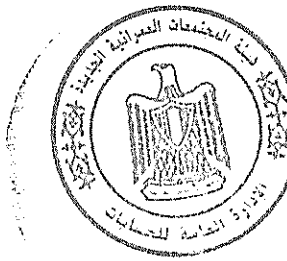
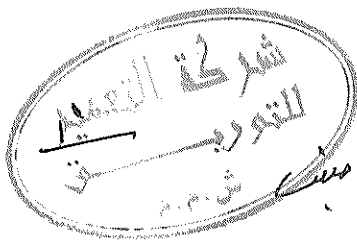
حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لدى البنك المركزي كضمان لتغطية أي عجز ناتج عن أخطاء المحاسبين عن دفع الأقساط وحساب وزارة المالية في حالة عدم كفاية حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتغطية العجز.

المبالغ المحصلة من التنفيذ - بالبيع - على أصول المحفظة والمتمثلة في الأراضي.

عائد الاستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناء على تعليمات شركة التوريق.

ما يسدده المكتسبين من مبالغ مقابل مصاريف الإصدار.





١٨. أولويات استخدام المبالغ المحصلة:

أولاً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

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

ثالثاً: سداد أصل الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة

رابعاً: تمويل حساب الرصيد الاحتياطي حتى يصل إلى (٣) % من الرصيد القائم للسندات

خامساً: سداد أصل الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (بعد سداد الشريحة "أ" بالكامل)

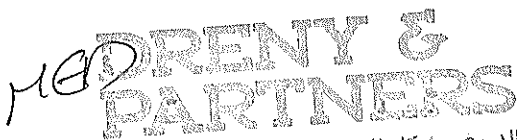
سادساً: سداد أصل الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة (بعد سداد الشريحة "ب" بالكامل)

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

تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً من أموال الى شركة التوريق

تمهيدا لردّها المحيل بعد استهلاك السندات للشرائح الأربعة (أ، ب، ج، د) من أصل وعائد بالكامل ومسدّد أية مصروفات مستحقة

لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.



١٩. الضمانات النقدية:

١. تعزيز ائتماني:

القيمة الحالية للمحفظة طبقاً لتقرير مكتب بيكر تيللي محمد هلال ووحيد عبد الغفار	(١٥,٧٩٩,٦٢٥,٦٣٩)
جم	
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحساب القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة	١٥,٧٢٣,١٩١,١٠٢
جم	
قيمة الإصدار	١٥,٠٠٠,٠٠٠
جم	
تعزيز ائتماني داخلي المحسوب من قسم القيمة الحالية بعد الأخذ في الحساب القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة على قيمة الإصدار	%٤.٨٢

تعزيز ائتماني داخلي نسبته (٤.٨٢) % من قيمة الإصدار محتسب على أساس ان القيمة الحالية للمحفظة تبلغ

(١٥,٧٢٣,١٩١,١٠٢) جنيه مصري. وذلك بعد الأخذ في الاعتبار تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة، والذي يمثل ضماناً إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل.

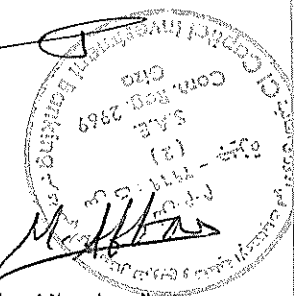
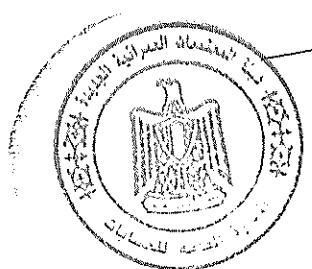
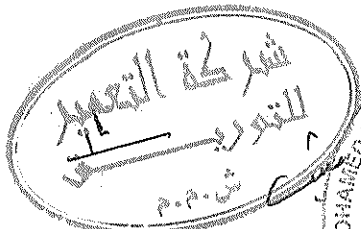
٢. الحساب الاحتياطي

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي" ليودع

به ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ يمثل (٣) % من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار (رصيد الحساب الاحتياطي) ويتم تمويل

[٤٠]





الحساب الاحتياطي من حساب الحصيلة وذلك خلال أول شهر من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي، على الأقل مبلغ الحساب الاحتياطي عن (٢٠٠,٠٠٠) جم خلال عمر الإصدار، وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي رصيد الحساب الاحتياطي (على النحو المعرف في هذا البند) يتم استخدام الفائض في سداد اصل الشريحة الثانية والثالثة على التوالي ويتم الحفاظ على تلك النسبة المشار إليها من قيمة الرصيد القائم طوال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك السندات، على أن يتم تحويل عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي لحساب الاحتياطي شهرياً إلى حساب حصيلة محفظة التوريق وفي حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من خلال الحساب الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز مرة أخرى من حساب حصيلة محفظة التوريق من المتحصلات المودعة في الشهر التالي بذات أولويات السداد المذكورة اعلاه، ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب حصيلة محفظة التوريق ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

٣. الخطاب الصادر من وزارة المالية:

وفقاً لخطاب السيد وزير المالية المؤرخ في ٢٠٢٣/٠٣/٢٧ بشأن عملية التوريق والتابع للخطاب السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٣، حيث نص الخطاب علي تكليف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإنشاء مدن الجيل الرابع وحيث أن هذه المدن لا تزال في طور الانشاء وحتى تتمكن الهيئة من الانتهاء من تنفيذ المشروعات الجارية بهذه المدن في مواعيدها دون تأخير فإن الهيئة بصدد إصدار سندات بقيمة ٣٠ مليار جنيه علي شريحتين كل شريحة ١٥ مليار جنيه وذلك لتمويل مشروعاتها.

والمستفي بطلب اصدار ضمانات وزارة المالية تضمن بالتضامن مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة سداد سندات التوريق وعائدها في مواعيد استحقاقها حتى سدادها بالكامل.

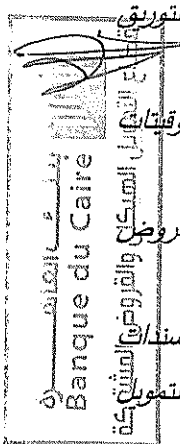
ومن منطلق استمرار مساندة وزارة المالية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتنفيذ المشروعات المطلوبة منها في التوقيتات المحددة.

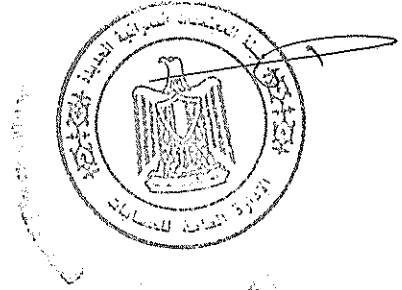
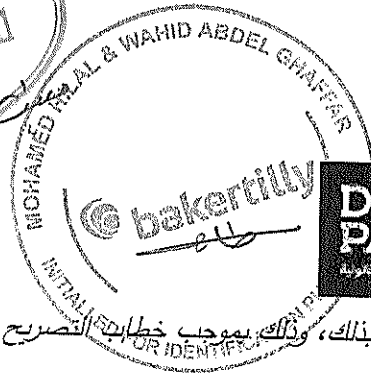
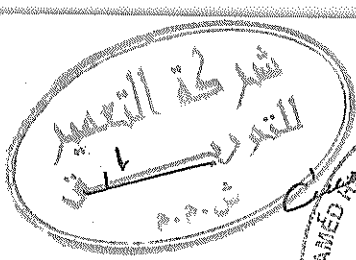
وطبقاً للقرار الجمهوري رقم ١١٥ لسنة ١٩٦٨ الذي يأذن لوزير المالية أن يضمن الهيئات العامة فيما تحصل عليه من قروض وبناء على طلب السيد الأستاذ الدكتور المهندس/ وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة.

فإن وزارة المالية ترى أن يقوم البنك المركزي المصري بالخضم على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بقيمة سندات التوريق المشار إليها بمبلغ ٣٠ مليار جنيه علي شريحتين كل شريحة ١٥ مليار جنيه وعائدها طبقاً لما تقدم ووفقاً لعقد التمويل.

والمستفي بطلب اصدار ضمانات الهيئة والبنك التجاري الذي سيتم التعاقد معه لإصدار تلك السندات.

وفي حالة عدم نجاح رصيد حساب الهيئة بالخضم عليه في تواريخ الاستحقاق نرخص للبنك المركزي المصري بالخضم بقيمة هذه الاسماء في تواريخ الاستحقاق على حساب وزارة المالية (حساب الضمان) وعلى أن يقوم البنك المركزي بالرجوع على





حسابات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حيثما سمحت أرصدة الهيئة بذلك، وذلك بموجب خطاب التصريح بالخصم الصادر منها في هذا الشأن. علي ان توافي الوزارة بتفاصيل ذلك في حينه.

مع التفضل بالإحاطة أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مسؤولة مسؤولية كاملة عن صحة التعاقدات الذي ستجريه في هذا الشأن لإصدار سندات التوريق المشار إليها وشروطها وسلامة كافة الإجراءات القانونية والدستورية.

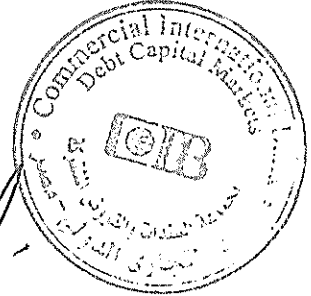
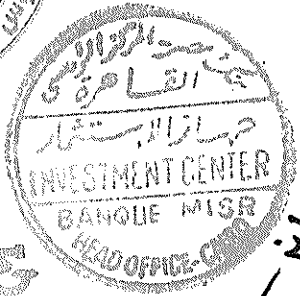
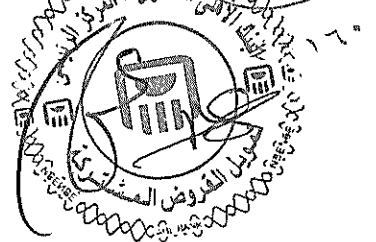
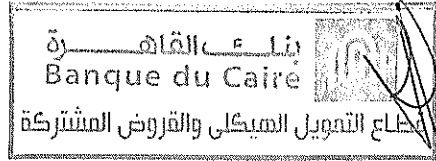
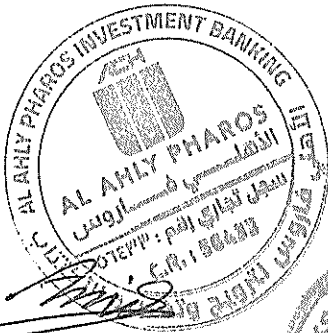
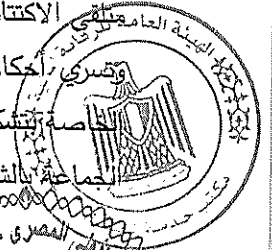
بالإضافة الي خطاب السيد مساعد الوزير والمشرع علي قطاع الشؤون المالية والإدارية والموارد البشرية بهيئة المجتمعات بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/٠٥ والذي ينص علي "أن تظل الضمانة سارية طوال فترة اصدار السندات حتي يمكن اصدار سندات توريق للهيئة بقيمة ٣٠ مليار جنية".

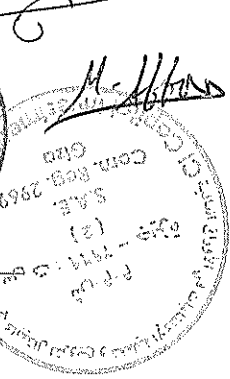
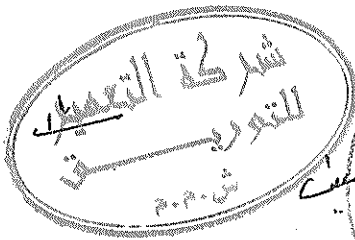
بالإضافة الي خطاب القائم بأعمال رئيس قطاع التمويل بوزارة المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٦ رداً علي الخطاب المشار اليه أعلاه والذي نص علي "الضمانات الصادرة من وزارة المالية لصالح حملة السندات تظل سارية ولا تنتهي الا بانتفاء الغرض من الضمانة وقيام الجهة الصادر لصالحها الضمانة (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بسداد الالتزامات المستحقة عن تلك الضمانات".

٢٠. جماعة حملة السندات:

تتكون من حملة سندات لكل شريحة من الارب شرائح الشريحة (أ)، الشريحة (ب)، الشريحة (ج) والشريحة (د) جماعة حملة سندات منفصلة لكل شريحة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، يقوم المكتتبين في السندات بإبداء رغبتهم في الاشتراك في جماعة حملة السندات من عدمه علي ان يرفق بسند الاكتتاب صور من إقرار المكتتبين يفيد ابداء رغبة المكتتبين في عضوية جماعة حملة السندات من عدمه ويقدم الى البنك متلقى الاكتتاب ويلتزم البنك بالاكتتاب بأرسل صورة هذا الإقرار الى الهيئة العامة للرقابة المالية.

أوصري بالحكام اللائحة التنفيذية للقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بتشكيل جماعة حملة السندات ولدعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة العامة للرقابة المالية، كذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم.





رابعاً: بيانات المحفظة المحالة الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الثالث

(أ) معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع لصالح المحيل قبل المدينين وذلك بموجب (١٩) عقد وذلك على النحو التالي عدد (١٧) عقد تخصيص لقطع أراضي وعدد (٢) عقد بيع ابتدائي لقطع أراضي والتي تعد الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة، حيث ان محفظة التوريق مضمونة بخطاب وزارة المالية الصادر بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٢٣. وذلك بالإضافة إلى وجود حظر على البيع أو التصرف على الأراضي محل محفظة التوريق بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد سداد كامل الثمن. على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة في حق الطرفين أو الغير إلا بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل ("تاريخ نفاذ الحوالة"). وذلك على النحو الوارد تفصيلاً وحصرياً في عقد الحوالة المنشور ملخصه بهذه المذكرة.

يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت نفاذ الحوالة بكامل أوصافها وشروطها المنصوص عليها بهذا العقد وأنه لا يكون مسؤولاً عن الوفاء بقيمة محفظة الحقوق المالية المستحقة الأداء بعد تاريخ نفاذ الحوالة وذلك تطبيقاً لنص المادة رقم ٤١ مكرراً (١) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

وتتكون محفظة التوريق من عدد (١٩) عقد بموجب عدد (١٧) عقد تخصيص لقطع أراضي وعدد (٢) عقد بيع ابتدائي لقطع أراضي حيث تم اختيارها وفقاً للمعايير التالية:

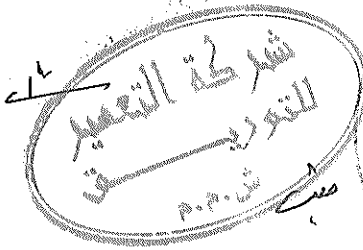
١- لا يزيد متوسط معدل التأخير في سداد الأقساط المستحقة من المطورين منذ تاريخ توقيع عقود محفظة التوريق وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة عن (٧) يوم.

٢- لا توجد أي حالات إخلال من قبل المدينين (ويقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم الاقساط من جانب المدينين) منذ تاريخ توقيع العقود وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة. ويقصد بالإخلال التوقف النهائي للمدينين عن سداد المستحقات الناشئة عن العقود المكون لمحفظة التوريق وهو ذلك التوقف عن السداد الذي يتم معه البدء في اتخاذ إجراءات التنفيذ القانونية على المدين.

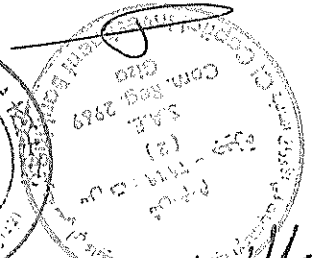
٣- تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حتي تاريخ سداد السندات بالكامل (٢٤,٥٢٨,٣٦٤,٨٤٧) جنيه مصري (فقط أربعة وعشرون مليار وخمسمائة وثمانية وعشرون مليون وثلاثمائة وأربعة وستون ألف وثمانمائة وسبعة وأربعون جنيه مصري)

وقيمتها الحالية مبلغ (١٥,٧٩٩,٦٢٥,٦٣٩) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار سبعمائة وتسعة وتسعون مليون ومائتان وخمسة وعشرون ألف وستمائة وتسعة وثلاثون جنيه مصري لا غير) وفقاً لتقرير مراقب حسابات شركة التوريق مسجلة على أساس استخدام معدل خصم متغير يتراوح ما بين (١٩.٧٢)٪ (٢٠.٠٥)٪ شهرياً ولمدة (٧٤) شهر (عمر الإصدار) يحتسب شهرياً بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الأربعة (أ، ب، ج، د) والذي يستحق لحملات السندات نصف سنوياً بناءً على الرصيد القائم للسندات وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأخير كلاً من العملات والمصاريف المقدرة والتي سيتم خصمها من خصلة المحفظة وكذا الافتراضات





DRENY & PARTNERS
المدينين وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



المتعلقة في كلا من معدلات الوفاء المعجل (من قبل المدينين) والإخفاق والتأخر في السداد وإعادة الاستثمار وبذلك تبلغ القيمة الخالية للمحفظة المحالة ومكوناتها وحتى نهاية عمر الإصدار (١٦,٤٠٨,٢٢٩,٧٢٨) جنيه مصري (ستة عشر مليار وأربعمائة وثمانية مليون ومائتان وتسعة وعشرون ألف وسبعمائة وثمانية وعشرون جنيه مصري لا غير).

٤. يحظر على المطورين التصرف الناقل للملكية في الأرض موضوع العقد كلها أو جزء منها أو الدخول بها كحصة عينية في أي مشروع إلا بعد سداد كامل الثمن وإقامة المشروع عليها والحصول على موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة المخالفة يحق للأخيرة إلغاء التعاقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار وصدر حكم قضائي مع تطبيق قواعد الإلغاء.

٥. يكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حق امتياز على الأراضي محل عقود محفظة التوريق وما يقام عليها من منشآت بالنسبة للمبالغ المستحقة لها والمتبقية في ذمة الشركة من ثمن البيع وغيره من المستحقات، كما أن دين الشركة غير قابل للتجزئة، فكل جزء من الأرض ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته، ولا تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنقل ملكية الأرض إلا بعد قيام الشركة بسداد كامل الثمن من أقساط وغيرها من مصاريف تتعلق بتنفيذ العقد وتنفيذ المشروع.

(ب) تتسم محفظة التوريق بالآتي:

١. أنها قد نشأت بموجب عقود التخصيص لأراضي وعقود بيع ابتدائي لأراضي في نطاق النشاط المعتاد للمحيل والمبرمة مع المدينين طبقاً للأحكام والقوانين المطبقة.

٢. يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود محفظة التوريق والتي تمثل حصيلة محفظة التوريق في صورة تدفقات نقدية نصف سنوية وسنوية بالجنيه المصري.

يوجد حظر على البيع أو التصرف في الأراضي محل عقود محفظة التوريق بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد سداد كامل الأقساط. كما يحظر على المدينين التصرف الناقل للملكية في المساحة موضوع العقد كلها أو جزء منها أو الدخول بها كحصة عينية في أي مشروع إلا بعد سداد كامل الثمن وإقامة المشروع عليها والحصول على موافقة المحيل. في حالة المخالفة يحق للمحيل إلغاء التعاقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار وصدر حكم قضائي مع تطبيق قواعد الإلغاء.

٤. كافة قيم الاقساط التي يلتزم المدينون بسدادها تغطي المبالغ المستحقة عليهم وفقاً لعقود محفظة التوريق.

يبلغ عدد العملاء المالكين لنسبة ١٠٪ فاكتر من المحفظة عدد (٢) عميل بنسبة (٢٨.٨٪) من عدد عقود محفظة التوريق.

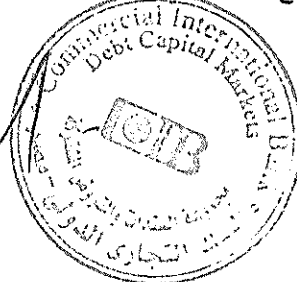
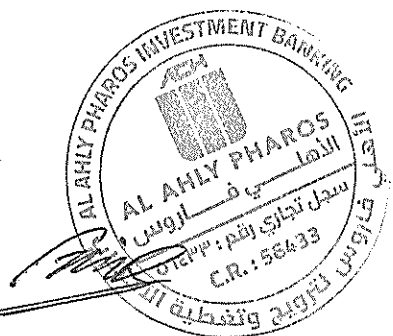
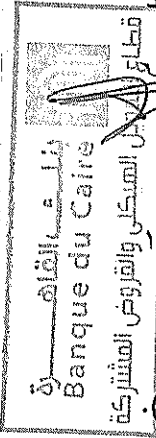
يبلغ الحد الأقصى لكل شركة مدينة " عميل " عدد (٢) عقد ، كما يبلغ الحد الأقصى لكل عميل مبلغ ١٤,٠٩٦,٥١٤,٦٦٣ جنيه مصري.

يبلغ ٦.٨٪ من إجمالي المحفظة المحالة

يبلغ أقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقود التخصيص وعقود البيع هي (٧) سنوات من تاريخ التوقيع على العقد.

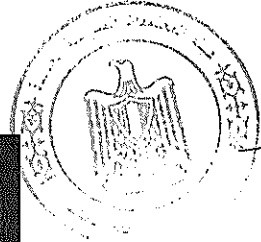
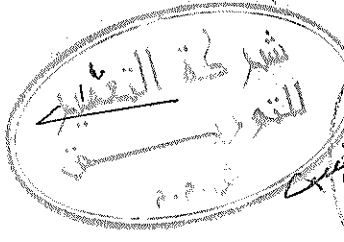
يبلغ العقود التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من (٢٠٢١)/(٠٥)/(٠٤) حتى (٢٠٢٢)/(١١)/(١٧).

[٤٤]





• العام المالي المنتهي في ديسمبر (٢٠٢٩): (١,٣١٧,٧٥٥,١٨٠) جنيه مصري



البنك التجاري الدولي - مصر بصفته امين الحفظ بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم بقيمة هذه الالتزامات قبل ميعاد الاستهلاك او سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٦) ايام عمل مصرفي.

١٣. لا توجد أي رهونات أو امتيازات أو حقوق مستحقة للغير على محفظة التوريق أو على الأصول محل محفظة التوريق.

١٣. تم تسليم جميع الأراضي موضوع عقود محفظة التوريق وذلك في تواريخ سابقة لتاريخ توقيع عقد الحوالة.

١٤. يكون للمحيل حق امتياز على الأراضي محل عقود محفظة التوريق وما يقام عليها من منشآت بالنسبة للمبالغ المستحقة للمحيل والمتبقية في ذمة الشركات المدينة المطورة من ثمن البيع وغيره من المستحقات، كما أن دين الشركة غير قابل للتجزئة، فكل جزء من الأرض ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته، ولا يلتزم المحيل بنقل ملكية الارض للشركات المدينة إلا بعد قيام الشركات المدينة بسداد كامل الثمن من أقساط وغيرها من مصاريف تتعلق بتنفيذ العقد وتنفيذ المشروع.

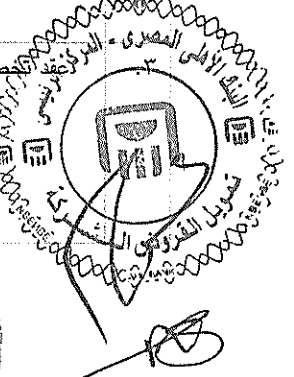
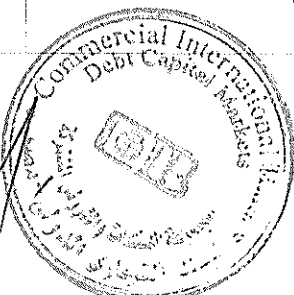
١٥. تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود محفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق إلى شركة التوريق تمهيداً لردّها إلى المحيل وذلك بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق والمصروفات الخاصة بالإصدار.

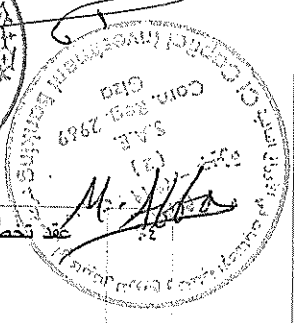
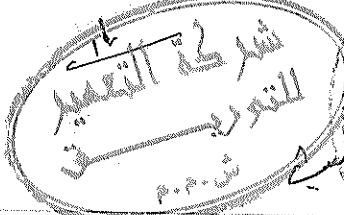
١٦. يلتزم المحيل بصفته "المحصل" بإبلاغ امين الحفظ بالرصيد القائم للمحفظة وفقاً للتغير في سعر الكوريدور (بالزيادة او الانخفاض) وبالتالي يتم تعديل التدفقات النقدية المتوقعة وبالتالي تعديل مبالغ المتحصلات الدورية المتوقعة من جانب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها "المحصل".

تفاصيل عقود محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الثالث:

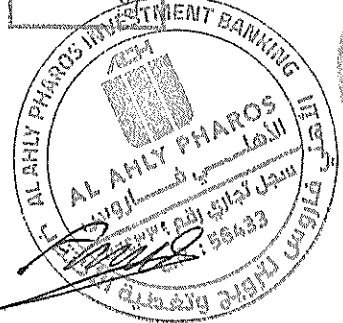
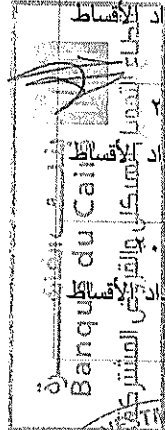
تمتلك الهيئة قبل الشركات المدينة ("الشركات المدينة" "المطور/ين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع ("محفظة التوريق")، طبقاً للعقود المبرمة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركات المدينة وهي على النحو التالي:

العقود	المطور	تاريخ ابرام العقد	تاريخ سداد المستحقات
عقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٩٩٧١٨٦ م ^٢	والشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة اساك) ش.م.م.	٢٠٢٢/٢/١٠	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/٧/١٢ وتنتهي في ٢٠٢٩/١/١٢ ويتم سداد الاقساط في شهر ٧ وشهر ١٢ من كل عام
عقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٣٢٢٢٤٣٥ م ^٢	شركة الابناء للتنمية السياحية (ش.م.م)	٢٠٢٢/٥/١٥	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/٩/١١ وتنتهي في ٢٠٢٨/٩/١١ ويتم سداد الاقساط في شهر ٥ وشهر ١١ من كل عام
عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١١٧٧٥٨٠ م ^٢	شركة التراث للتنمية السياحية ش.م.م	٢٠٢١/٥/٢٧	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١٠/١٢ وتنتهي في ٢٠٢٨/٤/١٢ ويتم سداد الاقساط في شهر ٤ وشهر ١٠ من كل عام

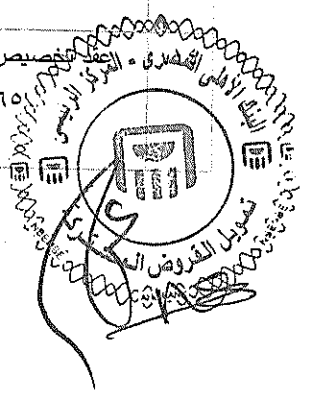
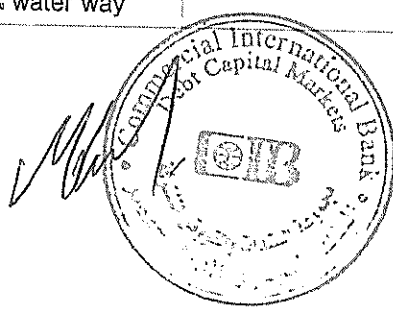


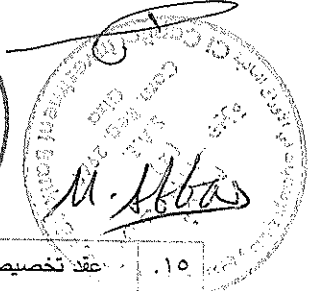
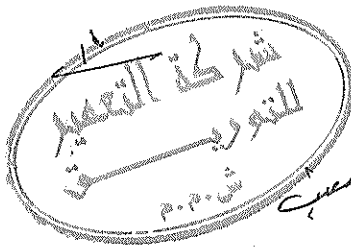


٢٠٢٢/٢/٢	شركة العمار للتوسع العمراني	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١١٨٤٠٦٦ م
٢٠٢٢/١/٦	ش.م.م	
٢٠٢٢/٤/١٧	الشركة المصرية الاماراتية للتنمية السياحية ش.م.م.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٨٥٨٤٩٧ م
٢٠٢٢/٥/٢٣	شركة بلويارد للتطوير العقاري ش.م.م	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥٢٧٥٦٧ م
٢٠٢٢/٢/٢٧	شركة بيانكي للاستثمار السياحي والعقاري ش.م.م.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٤٨٣٢٩٩ م
٢٠٢١/٥/٤	شركة ستارلايت للتنمية العقارية والسياحية ش.م.م	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٨٦١٤١٩ م
٢٠٢٢/٩/٨	شركة مشروعات للتنمية والاستثمار السياحي ش.م.م	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٨٦٤٣١١ م
٢٠٢٢/٥/١٥	شركة فريست للتنمية السياحية والعقارية ش.م.م	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٢٩١٦٦٩ م
٢٠٢٢/١٠/٣٠	شركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحي ش.م.م	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٧٤٠٥١٤ م
٢٠٢١/٥/٢٧	شركة كيان للتنمية العقارية ش.م.م	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٨٤٤٦١٧ م
٢٠٢٢/١١/٢٧	شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٩٤٢٢٩٢ م
٢٠٢١/٥/٢٦	شركة أديا فيردي للاستثمار العقاري ذاووترواي water way ش.م.م	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥٢١,٨٦٥ م



[٤٧]





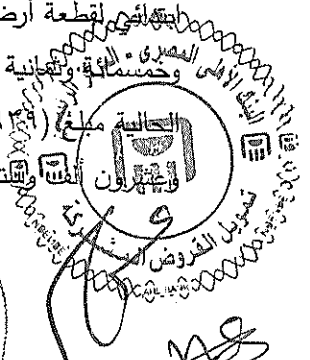
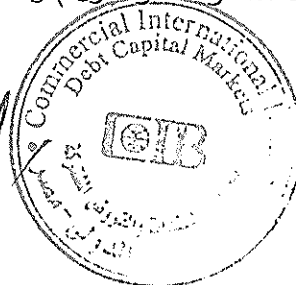
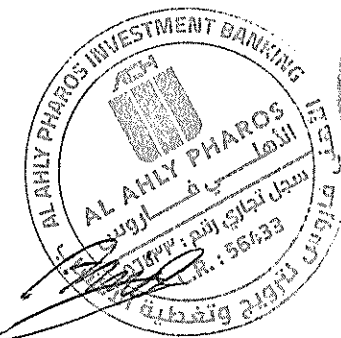
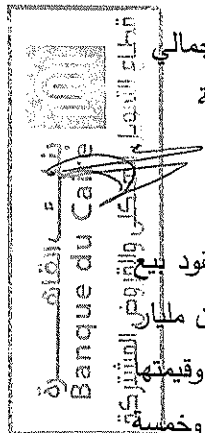
١٥.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٤٥٧٨٠٨ م ^٢	الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعى أساك) ش.م.م	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٧/٦ وتنتهي في ٢٠٢٩/١/٦ ويتم سداد الأقساط في شهر ١ وشهر ٧ من كل عام
١٦.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٠٥٧٦٣ م ^٢	شركة هايد بارك العقارية للتطوير ش.م.م	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/١٠/١١ وتنتهي في ٢٠٢٨/٤/١١ ويتم سداد الأقساط في شهر ٤ وشهر ١٠ من كل عام
١٧.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٤٢١٢٠٥ م ^٢	شركة كونتيننتال للتنمية السياحية ش.م.م	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/١١/١٦ وتنتهي في ٢٠٢٨/١١/١٦ ويتم سداد الأقساط في شهر ٥ وشهر ١١ من كل عام
١٨.	عقد بيع ابتدائي لقطع أرض بمساحة ٥٠٠ فدان.	شركة اعمار مصر للتنمية ش.م.م	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٥/٢/٢٣ وتنتهي في ٢٠٢٩/٢/٢٣ ويتم سداد الأقساط في شهر ٢ من كل عام
١٩.	عقد بيع ابتدائي لقطعة أرض بمساحة ١٣٠,٧ فدان.	شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية ش.م.م	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٦/١٦ وتنتهي في ٢٠٢٨/٦/١٦ ويتم سداد الأقساط في شهر ٦ وشهر ١٢ من كل عام

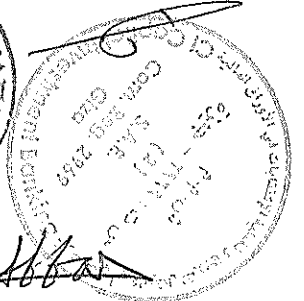
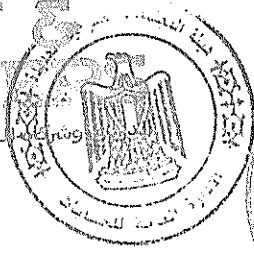
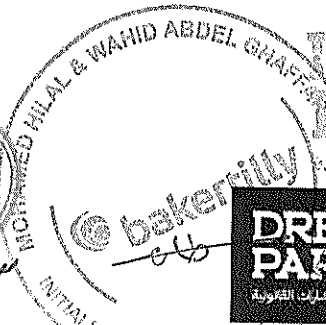
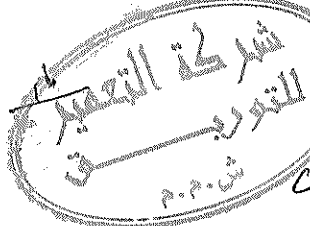
(ويشار إليهم مجتمعين فيما يلي بـ "العقود محل محفظة التوريق") حيث ان محفظة التوريق مضمونة من وزارة المالية. وبموجب عقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٣/٠٦/٢٢ مع شركة التعمير للتوريق ش.م.م والمنشور ملخصه في هذه المذكرة، تمت حوالة محفظة التوريق إلى شركة التعمير للتوريق وذلك لغرض إصدار سندات توريق في مقابلها الإصدار الأول من البرنامج الثالث وهي سندات قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم تطرح طرعا خاصا وفقا لهذه المذكرة.

الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج الثالث يوجد عليها أية حقوق أو التزامات للغير، كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق المالية محل هذا الإصدار يبلغ إجمالي قيمتها (٢٤,٥٢٨,٣٦٤,٨٤٧) جنيه مصري (فقط فقط أربعة عشرون مليار وخمسمائة وثمانية وعشرون مليون وثلاثمائة وأربعة وستون ألف وثمانمائة وسبعة وأربعون جنيه مصري) (جنيهاً مصرياً).

(ت) توصيف المحفظة

تتكون المحفظة من عدد (١٩) عقد وذلك على النحو التالي، عدد (١٧) عقد تخصيص لقطعة أرض وعدد (٢) عقود بيع لقطعة أرض بقيمة إجمالية حتى انتهاء عمر السندات (٢٤,٥٢٨,٣٦٤,٨٤٧) جنيه مصري (فقط فقط أربعة عشرون مليار وخمسمائة وثمانية وعشرون مليون وثلاثمائة وأربعة وستون ألف وثمانمائة وسبعة وأربعون جنيه مصري) (جنيهاً مصرياً) وقيمتها (١٥,٧٩٩,٦٢٥,٦٣٩) جنيه مصري (خمسة عشر مليار و سبعة مائة وتسعة وتسعون مليون وستة مائة وخمسة وثلاثون ألف وثمانمائة وتسعة وثلاثون) وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات شركة التوريق المحبولة على أساس استخدام معدل

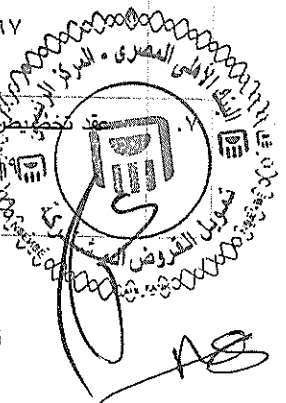
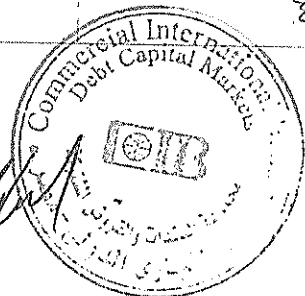
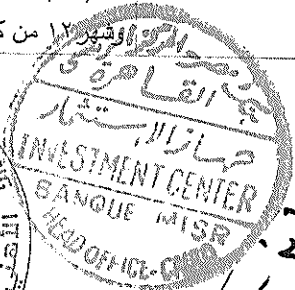


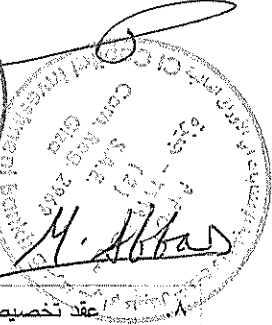
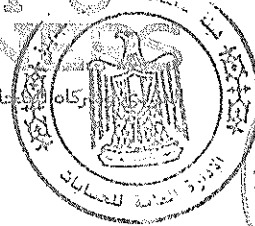
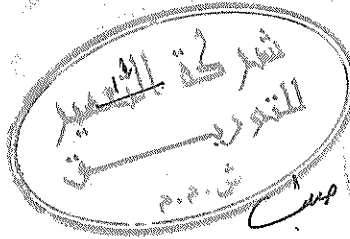


خصم متغير يتراوح ما بين (١٩.٧٢٪) و (٢٠.٠٥٪) شهريا ولمدة (٧٤) شهر (عمر الإصدار) يحتسب شهريا على أساس المتوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الاربعة (أ، ب، ج، د) والذي يستحق لحملة السندات (نصف سنوياً) بناءً على الرصيد القائم للسندات، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظه التوريد ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة، تصبح القيمة الحالية لمحفظه التوريد الإجمالية ومكوناتها مبلغ (١٥,٧٢٣,١٩١,١٠٢) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار وسبعمائة وثلاثة وعشرون مليون ومائة وواحد وتسعون ألف ومائة وإثنان جنيه مصري لا غير).

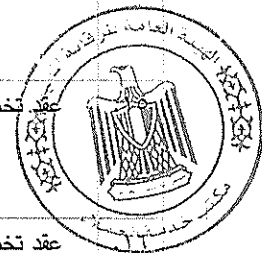
تتضمن محفظة التوريد عدد (١٧) عقد تخصيص لقطعة أراضي وعدد (٢) عقد بيع ابتدائي وهم على النحو التالي:

م	العقود	المطور	تاريخ ابرام العقد	تاريخ سداد المستحقات
١.	عقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٩٩٧١٨٦ م ^٢	والشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة اساك) ش.م.م.	٢٠٢٢/٢/١٠	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٧/١٢ وتنتهي في ٢٠٢٩/١/١٢ ويتم سداد الأقساط في شهر ٧ وشهر ١٢ من كل عام
٢.	عقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة (٣٢٢٢٤٣٥) م ^٢	شركة الابناء للتنمية السياحية (ش.م.م)	٢٠٢٢/٥/١٥	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٩/١١ وتنتهي في ٢٠٢٨/٩/١١ ويتم سداد الأقساط في شهر ٥ وشهر ١١ من كل عام
٣.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١١٧٧٥٨٠ م ^٢	شركة التراث للتنمية السياحية ش.م.م	٢٠٢١/٥/٢٧	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/١٠/١٢ وتنتهي في ٢٠٢٨/٤/١٢ ويتم سداد الأقساط في شهر ٤ وشهر ١٠ من كل عام
٤.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ١١٨٤٠٦٦ م ^٢	شركة العمار للتوسع العمراني ش.م.م	٢٠٢٢/٢/٢	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٧/٦ وتنتهي في ٢٠٢٩/١/٦ ويتم سداد الأقساط في شهر ١ وشهر ٧ من كل عام
٥.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٨٥٨٤٩٧ م ^٢	الشركة المصرية الاماراتية للتنمية السياحية ش.م.م.	٢٠٢٢/٤/١٧	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٧/٣١ وتنتهي في ٢٠٢٩/١/٣١ ويتم سداد الأقساط في شهر ١ وشهر ٧ من كل عام
٦.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥٢٧٥٦٧ م ^٢	شركة بلويارد للتطوير العقاري ش.م.م	٢٠٢٢/٥/٢٣	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٩/١٠ وتنتهي في ٢٠٢٩/٣/١٠ ويتم سداد الأقساط في شهر ٩ وشهر ٩ من كل عام
٧.	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٤٨٣٢٩٩٩ م ^٢	شركة بيانكي للاستثمار السياحي والعقاري ش.م.م.	٢٠٢٢/٢/٢٧	تبدأ سداد الأقساط في ٢٠٢٣/٦/١٥ وتنتهي في ٢٠٢٨/١٢/١٥ ويتم سداد الأقساط في شهر ١٢ من كل عام

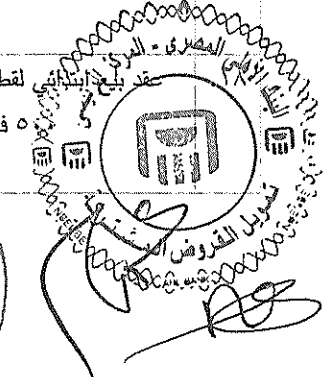
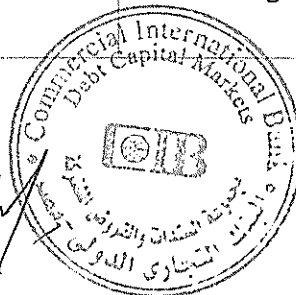
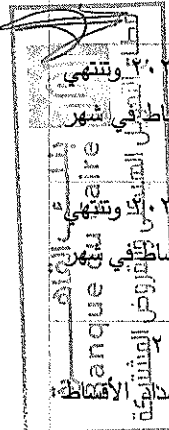


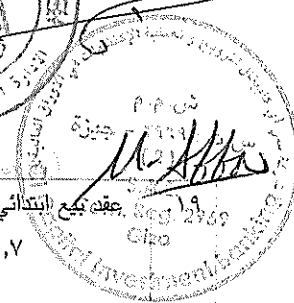


٨	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ٨٦١٤١٩	شركة ستارلايت للتنمية العقارية والسياحية ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١٠/١٢ وتنتهي في ٢٠٢٨/٤/١٢ ويتم سداد الاقساط في شهر ٤ وشهر ١٠ من كل عام
٩	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ٨٦٤٣١١	شركة مشروعات للتنمية والاستثمار السياحي ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١١/١٨ وتنتهي في ٢٠٢٩/٥/١٨ ويتم سداد الاقساط في شهر ٥ وشهر ١١ من كل عام
١٠	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ١٢٩١٦٦٩	شركة فريست للتنمية السياحية والعقارية ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/٩/٩ وتنتهي في ٢٠٢٩/٣/٩ ويتم سداد الاقساط في شهر ٣ وشهر ٩ من كل عام
١١	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ١٧٤٠٥١٤	شركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحي ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١١/١٥ وتنتهي في ٢٠٢٩/٥/١٥ ويتم سداد الاقساط في شهر ٥ وشهر ١١ من كل عام
١٢	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ٨٤٤٦١٧	شركة كيان للتنمية العقارية ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١٠/٢٧ وتنتهي في ٢٠٢٨/٤/٢٧ ويتم سداد الاقساط في شهر ٤ وشهر ١٠ من كل عام
١٣	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ١٩٤٢٢٩٢	شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/٧/٢٥ وتنتهي في ٢٠٢٩/٧/٢٥ ويتم سداد الاقساط في شهر ١ وشهر ٧ من كل عام
١٤	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ٥٢١,٨٦٥	شركة أديا فريدي للاستثمار العقاري ذاووترواي the water way ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١٠/٢٠ وتنتهي في ٢٠٢٦/٤/٢٦ ويتم سداد الاقساط في شهر ٤ وشهر ١٠ من كل عام
١٥	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ٤٥٧٨٠٨	الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعي أساك) ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/٧/٦ وتنتهي في ٢٠٢٩/١/٦ ويتم سداد الاقساط في شهر ١ وشهر ٧ من كل عام
١٦	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ١٠٠٥٧٦٣	شركة هايد بارك العقارية للتطوير ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١٠/١١ وتنتهي في ٢٠٢٨/٤/١١ ويتم سداد الاقساط في شهر ٤ وشهر ١٠ من كل عام
١٧	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢م ١٤٢١٢٠٥	شركة كونتينتال للتنمية السياحية ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٣/١١/١٦ وتنتهي في ٢٠٢٨/١١/١٦ ويتم سداد الاقساط في شهر ٥ وشهر ١١ من كل عام
١٨	عقد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥ فدان	شركة اعمار مصر للتنمية ش.م.م	تبدأ سداد الاقساط في ٢٠٢٥/٢/٢٣ وتنتهي في ٢٠٢٩/٢/٢٣ ويتم سداد الاقساط في شهر ٢ من كل عام



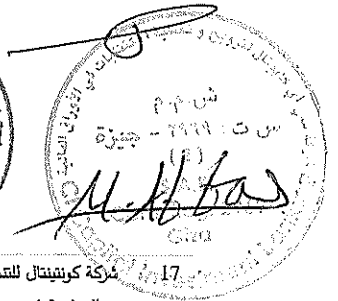
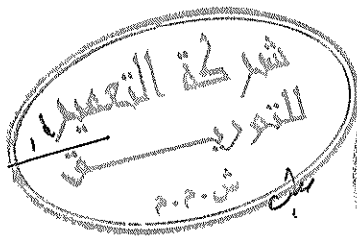
٤٦١٦





دائى لقطعة أرض بمساحة
١٣٠,٧ فدان.





٩٨٣,٤٤١,٠٦٣,٠٠٠	٢٠٢٨/١٦/١١	٢٠٢٢/١٧/٤	٩٨٣,٤٤١,٠٦٣,٠٠٠	٨٤٩,٢٩٧,٥٤٨,٠٠٠	عقد	شركة كونتيننتال للتقنية	17
٤,٦٠٥,٦٦٤,٥٩٢,٠٠٧	2029/23/02	2021/18/03	%١٨.٧٨	٤,٦٠٥,٦٦٤,٥٩٢,٠٠٧	عقد بيع	الساحية ش.م.م	18
١,٧٧٨,٤٠١,٤٦٣,١٧	٢٠٢٨/١٦/١	٢٠٢٢/٥/٩	%٧.٢٥	١,٧٧٨,٤٠١,٤٦٣,١٧	عقد بيع	ش.م.م	19
٢٤,٥٢٨,٣٦٤,٨٤٧			100%	٢٤,٥٢٨,٣٦٤,٨٤٧	عقد بيع	شركة الفواد وناج مصر	19
					عقد بيع	للتقنية المقازية ش.م.م	19
					عقد بيع	الإجمالي	19

المقصود بالمبلغ الإجمالي: هو المبلغ المذكور بالعقد محل محافظة التوريق بدون إضافة نسبة الفائدة المحتسبة علي العقد.
المقصود بمبلغ العقد خلال عمر التوريق: هو المبلغ المحال الي حملة السندات بعد إضافة نسبة الفائدة المحتسبة علي كل عقد.

٢) تحليل المحافظة حسب النطاق الجغرافي للمشتريين

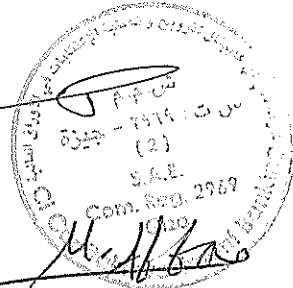
المحافظة	القيمة (بالجنية المصري)	العدد	النسبة إلى القيمة (بعد التقريب)	النسبة إلى العدد (بعد التقريب)
الساحل	18,144,298,792	17	74%	89%
الشيخ زايد	6,384,066,055	2	26%	11%
إجمالي	24,528,364,847	19	100%	100%

٣) تحليل المحافظة حسب مدة سداد الاقساط (سنوية ونصف سنوية)

مدة السداد	قيمة العقود (بالجنية المصري)	عدد العقود	النسبة إلى القيمة (تقريباً)	النسبة إلى العدد (تقريباً)
سنوية	19,922,700,255	18	81%	95%
نصف سنوية	4,605,664,592	1	19%	5%
إجمالي	24,528,364,847	19	100%	100%

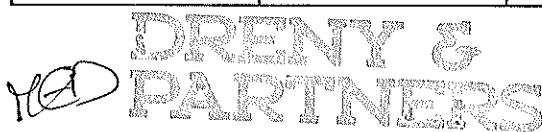
٤) تحليل المحافظة حسب طبيعة العقود

طبيعة العقود	قيمة العقود (بالجنية المصري)	عدد العقود	النسبة إلى القيمة (تقريباً)	النسبة إلى العدد (تقريباً)
عقد بيع ابتدائي	6,384,066,055	2	26%	11%
عقد تخصيص	18,144,298,792	17	74%	89%
إجمالي	24,528,364,847	19	100%	100%



٥) تحليل المحفظة حسب آجال سداد العقود

آجال سداد العقود	قيمة العقود (بالجنية المصري)	عدد العقود	النسبة إلى القيمة (تقريباً)	النسبة إلى العدد (تقريباً)
2026	463,924,938	1	2%	5%
2028	8,804,508,770	8	36%	42%
2029	15,259,931,139	10	62%	53%
الإجمالي	24,528,364,847	19	100%	100%



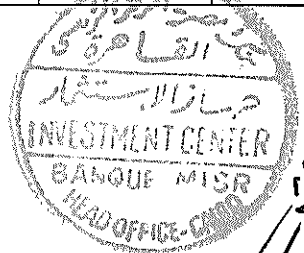
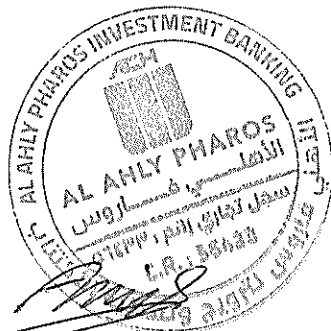
٦) تحليل المحفظة حسب سنة التعاقد

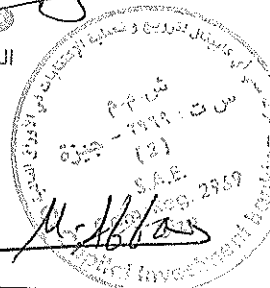
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات المالية

سنة التعاقد	قيمة العقود (بالجنية المصري)	عدد العقود	النسبة إلى القيمة (تقريباً)	النسبة إلى العدد (تقريباً)
2021	7,171,468,493	5	29%	26%
2022	17,356,896,354	14	71%	74%
الإجمالي	24,528,364,847	19	100%	100%

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنية المصري)

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	إجمالي تسديد الأصل وعائد السندات	العمولات والمصاريف التي يتم خصمها	احتساب إعادة استثمار	حساب الرصيد الاحتياطي	حساب الحصيلة (آخر السنة)
2023	2,668,181,729	2,671,745,729	2,257,419,669	51,565,584	101,198,105	450,000,000	13,958,580
2024	4,336,201,030	4,336,201,030	4,581,428,233	11,745,477	205,903,863	-51,605,205	14,494,968
2025	5,038,448,339	5,038,448,339	5,355,845,425	9,418,107	236,446,839	-90,181,196	14,307,811
2026	4,404,592,317	4,404,592,317	4,677,195,375	7,313,459	186,208,928	-92,086,943	12,687,164
2027	3,788,701,501	3,788,701,501	4,014,590,922	5,498,860	144,076,342	-86,899,527	12,274,751
2028	2,974,484,752	2,974,484,752	3,173,288,949	3,966,790	111,691,546	-87,882,345	9,077,656
2029	1,317,755,180	1,317,755,180	587,076,737	2,999,273	73,054,902	-41,344,783	851,156,511
الإجمالي	24,528,364,847	24,531,928,847	24,646,845,310	92,507,551	1,058,580,524	0	



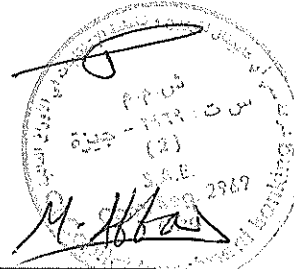
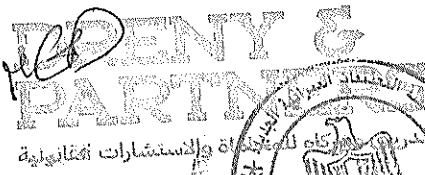
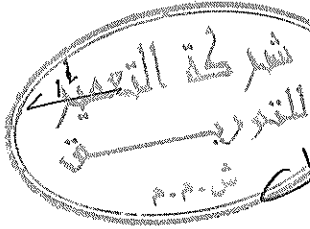


د. علي حبيب الحبيشة بناءً على المعدد

Commercial International Bank
Debt Capital Markets

بنك التجارة الدولي - بيروت
إدارة السندات والقروض

10/10/2017



السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
معدل العائد	16%	15.5%	15%	14%	13%	13%	13%

تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقب الحسابات.

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

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

٣٦٥

تستحق سندات التوريق بالكامل بعد:

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

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في (30)/(06)/(2023) وتنتهي في (31)/(07)/(2029) بانتهاء مدة السندات، ويقوم المحصل بتحصيل ومتابعة توريد تلك التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ ويلتزم المحيل بتحويل المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ (30)/(06)/(2023) حتي تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك بتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة وتلتزم شركة التوريق بالتأكد من إحالة تلك الاموال الى حساب الحصيلة وذلك قبل حصول المحيل على مقابل الحوالة.

المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق:

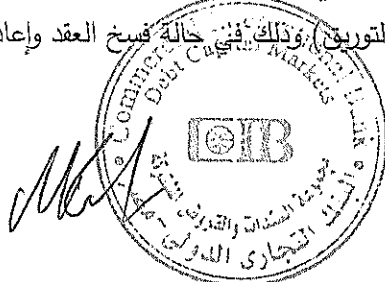
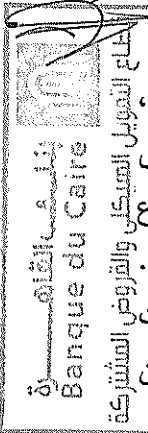
إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق تتمثل في المخاطر التجارية ومخاطر عدم سداد المدينين للأقساط ومخاطر الوفاء المعجل ومخاطر التحصيل ومخاطر تغيير سعر العائد وذلك على النحو التالي:

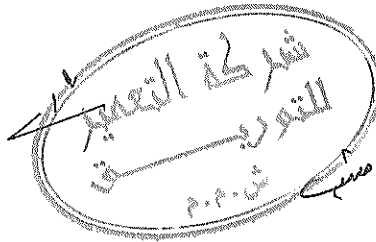
أولاً: المخاطر التجارية

تتأثر أسعار العقارات تأثراً طردياً بأسعار مواد البناء والتشييد وقيمة الأراضي، بحيث ترتفع مع ارتفاعهم وتنخفض بانخفاضهم، ولا يشكل أي ارتفاع في تلك التكاليف أية مخاطر جوهرية على القدرة على التحصيل بل قد يؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق.

في حالة فسخ العقد وإعادة بيع الوحدات موضوع المحفظة عند إخلال المدين مشترى الوحدة بالتزاماته المالية حيث أن ارتفاع تكلفة البناء والتشييد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار العقارية في الأسواق مما ينعكس على ارتفاع أسعار الوحدات موضوع المحفظة.

المخاطر التجارية تنشأ في حالة انخفاض سعر الوحدات، حيث يؤثر أي انخفاض في أسعار الأسواق العقارية على قيمة الوحدات موضوع المحفظة (التوريق). وذلك في حالة فسخ العقد وإعادة بيعها عند إخلال المدين بالتزاماته المالية، مما يحد بشكل كبير من





الأثار السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع، سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عالية أو مرور البلاد بأزمة اقتصادية).

ثانياً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط

وفقاً لعقود محفظة التوريق فإنه في حالة التأخير في سداد أي قسط من الأقساط عن الموعد المحدد يتم احتساب فائدة طبقاً للسعر المعين بالبنك المركزي تستحق من تاريخ استحقاق القسط وحتى تاريخ سدادها، فإذا حل موعد القسط التالي دون السداد تحل مواعيد سداد باقي الأقساط تلقائياً، فإذا امتنع المطور عن السداد يحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة اعتبار العقد منسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اللجوء إلى القضاء، ودون الإخلال بحقوق هيئة المجتمعات التي كفلها القانون ولا يحق للمطور المطالبة بتكاليف المباني أو المنشآت التي قد يكون قد أقامها على الأرض أو ما تم سدادها كمصاريف إدارية أو لصالح مجلس أمناء المدينة مع خصم مقابل اشغال سنوي للأرض عن فترة بقائها بحوزته بواقع ٠.٥% من إجمالي القيمة البيعية للأرض سنوياً تحتسب من تاريخ استلام الأرض حتى تاريخ استردادها لهيئة المجتمعات.

في حالة وجود عجز في سداد مستحقات حملة السندات من أصل وعائد، وعدم تغطية رصيد حساب الحصيلة لسداد مستحقات حملة السندات وفقاً لعقد أمين الحفظ، يتبع الإجراءات التالية:

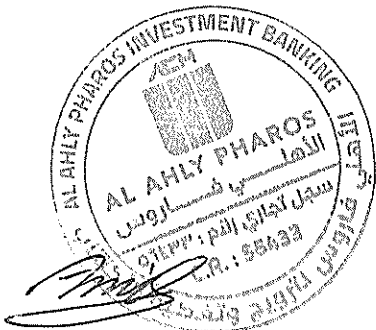
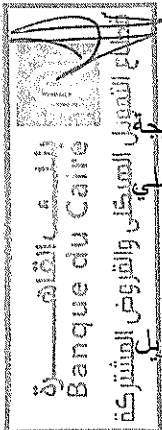
أولاً: يكون من حق أمين الحفظ الخصم من رصيد الحساب الاحتياطي والبالغ قدره (٣%) من قيمة السندات القائمة بالقدر اللازم لمواجهة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق ودون الحاجة للرجوع إلى شركة التوريق.

ثانياً: في حالة استمرار العجز يلتزم أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي - مصر) بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم من حساب المحيل لسداد مستحقات حملة السندات في ميعاد استحقاقها وذلك طبقاً لخطاب السيد وزير المالية الصادرة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٢٧ والمتبوع بخطاب القائم بأعمال رئيس قطاع التمويل بوزارة المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٦ الموجه إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وخطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٤ لصالح (البنك التجاري الدولي). وفي حالة عدم سماح رصيد حساب المحيل بالخصم عليه في تواريخ الاستحقاق يقوم (البنك التجاري الدولي) بالتوجه للبنك المركزي المصري للخصم على حساب وزارة المالية بقيمة هذه الالتزامات في تواريخ استحقاقها لسداد أي عجز قبل ميعاد الاستهلاك أو سداد سندات التوريق من أصل وعائد ومصاريف ب (٦) أيام عمل مصرفي.

ثالثاً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هي القائمة بالتحصيل قد تواجه معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظة التوريق نتيجة لعدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم بها مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد إلى حاملي السندات. في حالة التوقف النهائي عن السداد:

المبالغ المحصلة من التنفيذ على الأراضي (بالبيع)، في حالة التوقف النهائي عن السداد. الخطاب الصادر من وزارة المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٧ والمتبوع بخطاب القائم بأعمال رئيس قطاع التمويل بوزارة المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٦ الموجه إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وخطاب التصريح بالخصم من البنك المركزي لتغطية أي عجز لصالح حملة السندات.





إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ التي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه:

وقد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بالمادة رقم (٥) بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والمحصل على حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى أخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثون يوماً من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال وتلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول بإنهاء العقد.

رابعاً: مخاطر تغيير سعر العائد:

يعتبر العائد على سندات التوريق عائد متغير بالنسبة لجميع الشرائح ومرتببط بسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية حيث يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

وحيث أنه وفقاً لعقود محفظة التوريق، فإن الأقساط محل العقود أقساط ثابتة لا تتغير ولكن يضاف إليها عائد يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي يحتسب وقت السداد. لذا فإنه في حالة ارتفاع سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي فقد تؤثر على التدفقات النقدية بالسلب لذا يتم مواجهة هذا الخطر بموجب خطاب السيد وزير المالية الصادرة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٢٧ وخطاب التصريح بالخصم من البنك المركزي.

خامساً: مخاطر تركيز العملاء:

تتمثل مخاطر التركيز في عدد عقود محفظة التوريق البالغ ١٩ عقد مقابل قيمة المحفظة والتي تبلغ ٢٤,٥٢٨,٣٦٤,٨٤٧. يبلغ عدد العملاء المالكين لنسبة ١٠ % فأكثر من المحفظة عدد (٢) عميل بنسبة (٢٨.٨ %) من عدد عقود محفظة التوريق. نظراً لذلك فإن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قد تواجه انخفاض في التدفقات النقدية الخاصة بالمحفظة في حالة توقف أحد عملاء المحفظة عن السداد.

تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمواجهة هذه المخاطر كما سبق الذكر من خلال:

المبالغ المحصلة من التنفيذ على الأراضي (بالبيع)، في حالة التوقف النهائي عن السداد.

الخطاب الصادر من وزارة المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٧ والمتبوع بخطاب القائم بأعمال رئيس قطاع التمويل بوزارة

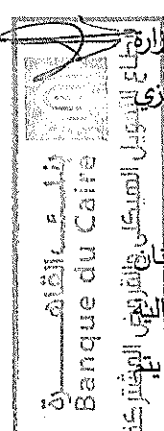
المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٦ الموجه إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وخطاب التصريح بالخصم من البنك المركزي

لتغطية أي عجز لصالح حملة السندات.

العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيللة محفظة التوريق ومواعيد خصمها:

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، فهناك عمولات ومصاريف تبلغ (٩٢,٥٠٧,٥٥١) جنيه مصري (اثني عشر مليون وخمسمائة وسبعة آلاف وخمسمائة وواحد وخمسون) والوارد تفصيلها بالملاحق رقم (١) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية. حساب الحصيللة المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة بالإصدار وسوف يتغير حساب الحصيللة لصالح الجهات التالية:

انتداب أمين الحفظ.





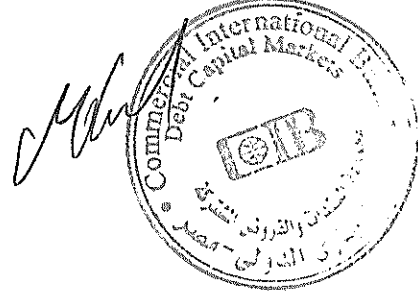
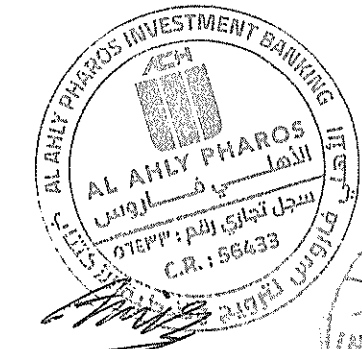
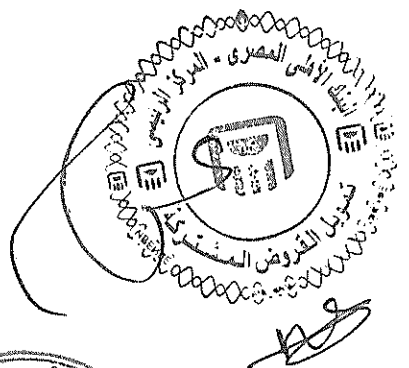
- أتعاب المحصل، ومصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالحدود الرسمية للبورصة المصرية.
- أتعاب شركة التصنيف الائتماني عند الإصدار سنوياً خلال أجل السند.
- أتعاب مدير الطرح/مدير الإصدار.
- أتعاب مراقبي الحسابات.
- مصاريف شركة التوريد.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.
- أتعاب المستشار القانوني.
- مصاريف النشر.

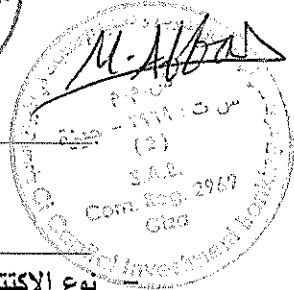
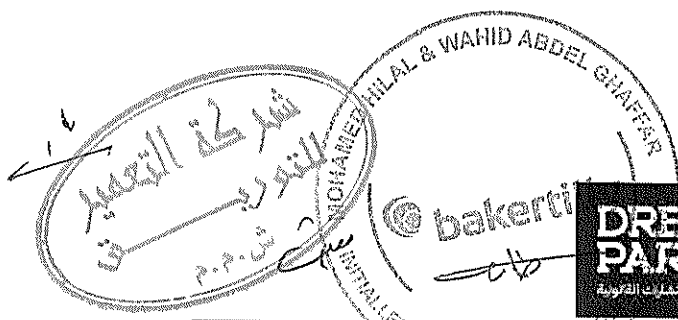
تضمن العقد المبرم بين أمين الحفظ وشركة التعمير للتوريد (ش.م.م) البيان التفصيلي لهذه المبالغ ومواعيد خصمها (والتي لا تخضع لها إلا بموافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية)، كما يمكن الاطلاع على ذلك البيان التفصيلي لتلك المبالغ لدى شركة التعمير للتوريد في حالة طلب أي معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصة التوريد.

٤٦٦٦

DRENY & PARTNERS
المصري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكل والقروض المشتركة



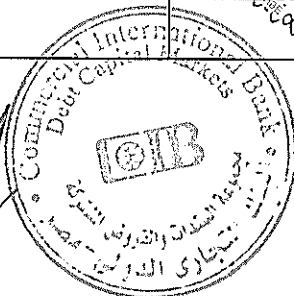
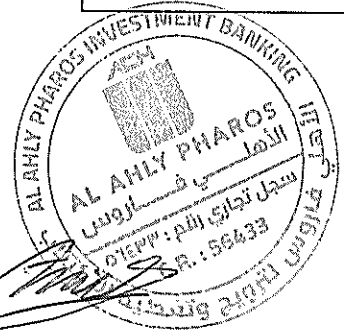
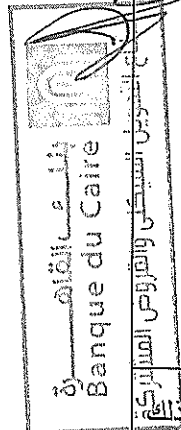
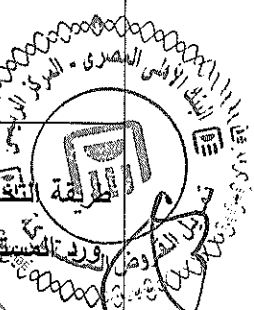


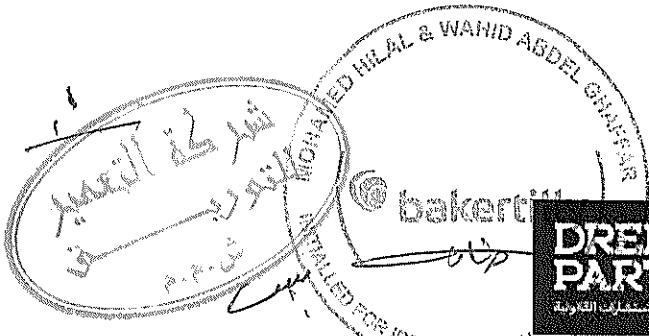
خامساً: البيانات الخاصة بالاككتاب في الإصدار الأول من البرنامج الثالث

نوع الاككتاب:

طرح خاص في سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب) و(ج) و(د) بدءاً من الكوبون (الثاني) (الشهر الـ ١٢) للإصدار) ولمدة (٧٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاككتاب وذلك على النحو التالي:

بيان	الفئة الأولى (طرح خاص)	الفئة الثانية (طرح خاص)
حجم الطرح	حد أقصى ٩٠ %	حد أدنى ١٠ %
الأشخاص الذين لهم الحق في المشاركة في الطرح	تخصص للمستثمرين التاليين: ▪ المؤسسات المالية ذات الملاءة المالية وفقاً لتعريف المؤسسات المالية الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ ▪ المستثمرين الأفراد ذوي الملاءة المالية.	يخصص للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى ولا تتقيد بالنسبة المذكورة بالحد الأدنى للاككتاب وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.
الحد الأدنى والحد الأقصى للاككتاب	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات يكون الحد الأدنى للاككتاب بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الملاءة بنسبة (٠.٥ %) من قيمة الطرح أو مليون جنيه مصري أيهما أقل ويحد أقصى نسبة ٩٠ % المخصصة لتلك الفئة.	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات لا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاككتاب لا يوجد حد أقصى للاككتاب.
طريقة التخصيص	يكون التخصيص وفقاً لأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للاككتاب.	مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين، وذلك في حالة زيادة إجمالي كميات طلبات الشراء عن الكمية المعروضة ليتم التخصيص لكل طالب شراء





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

بالنسبة والنسبة والتناسب بين إجمالي السندات المطروحة للبيع وإلي إجمالي السندات المطلوبة للشراء.	
في خلال فترة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الاكتتاب، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنك الذي تم الاكتتاب من خلاله، علما بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.	إصدار خطابات التخصيص

- إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب.

(١٠٠٠) جنيه مصري عن كل سند، والذي يمثل القيمة الاسمية للسند. يضاف إليها (٠,١٠%) مصاريف الإصدار بالنسبة لسندات الشريحة الأولى (أ) و(٠,٢٥%) للشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) و(٠,٣٠%) مصاريف الإصدار بالنسبة لسندات الشريحة الرابعة (د) يقوم كل مكتتب بسداده.

- تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب:

يبدأ الاكتتاب في ذات يوم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ولمدة ٧ أيام عمل مصرفي، وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الاكتتاب قبل انتهاء أيام العمل السبع المصرفية المذكورة.

- البنك متلقى الاكتتاب:

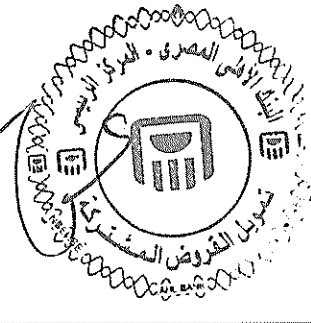
البنك التجاري الدولي - مصر الفرع الرئيسي.

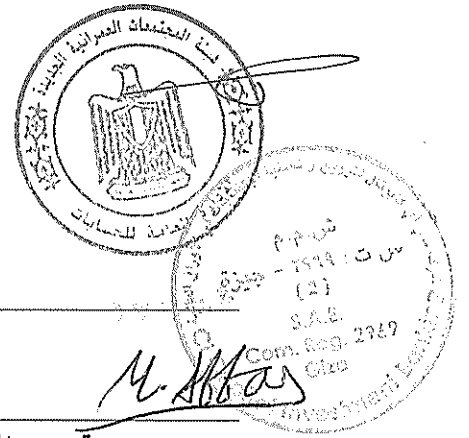
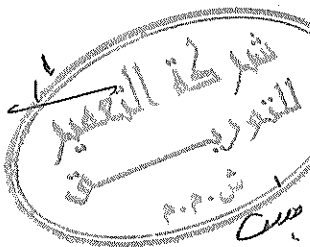
- حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:

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

- أماكن الحصول على مذكرة المعلومات:

البنك التجاري الدولي - مصر الفرع الرئيسي.





سادساً: تصنيف الملاءة الائتمانية

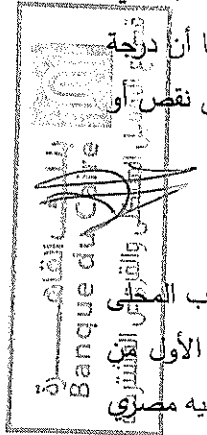
تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظة التوريد الإصدار الأول من البرنامج الثالث:

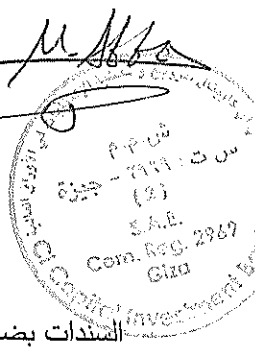
منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٢ يونيو ٢٠٢٣ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريد بقيمة إجمالية تبلغ ٢٤,٥٢٨,٣٦٤,٨٤٧ جنيه مصري فقط لا غير وقيمتها الحالية تبلغ ١٥,٧٢٣,١٩١,١٠٢ جنيه مصري فقط لا غير خصم إجمالي مصاريف الإصدار ، لعدد ١٩ عقد، والمحالة قانوناً لشركة التعمير للتوريد ش.م.م. (الحالة الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الثالث) درجة "BBB-" وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بضمانة وزارة المالية المصرية والتي تضمن سداد أصل وعائد سندات التوريد في مواعيد استهلاكها وحتى تمام سدادها بالكامل لحملة سندات التوريد في حالة عدم كفاية رصيد محفظة التوريد. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها والتدفقات المالية المتوقعة، مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في يونيو ٢٠٢٣، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة السامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريد، وأن الحالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة التعمير للتوريد ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريد.

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "BBB" تعني أن المحفظة مصنفة محلياً على أنها درجة استثمار وأنها من الناحية الائتمانية وقدرتها على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذات جودة متوسطة Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي تتعرض لها المحفظة متوسطة مقارنة بالمحافظ الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار الأول من البرنامج الثالث:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٢ يونيو ٢٠٢٣ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "التعمير للتوريد ش.م.م." (الإصدار الأول من البرنامج الثالث) والمنشئة من قبل "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" بإجمالي قيمة السندات ١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير المسحونة بمحفظة حقوق مالية آجلة قيمتها الحالية تبلغ ١٥,٧٢٣,١٩١,١٠٢ جنيه مصري فقط لا غير خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريد وحتى نهاية مدة الإصدار. وتتكون محفظة التوريد من ١٩ عقد تمويل ١٥٥٠ شركة تطوير عقاري (عدد ٢) عقد بيع ابتدائي لأراضي وعدد (١٧) عقد تخصيص أراضي ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "التعمير للتوريد ش.م.م." وتحظى هذه

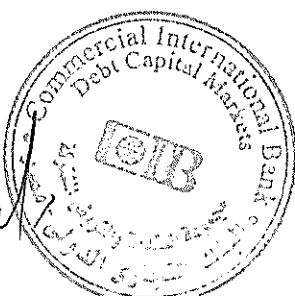


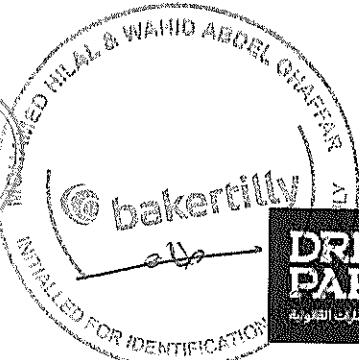
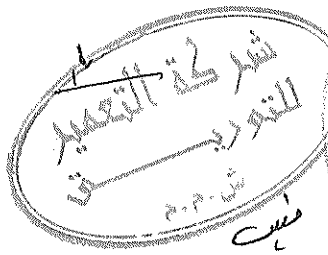


الدری و دیگران در محاسن و احوال و مشهورات

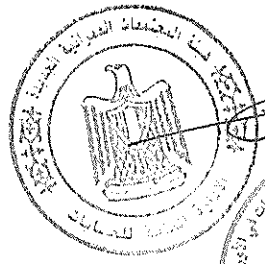
استهلاك
المنتجات
وتجدر الإقناع
في ضوء المشتري
مذكور

١٠٠٠
Banque du Caire





DRENY & PARTNERS
المصري وشركة للاستشارات القانونية



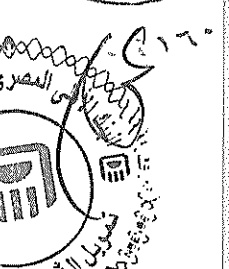
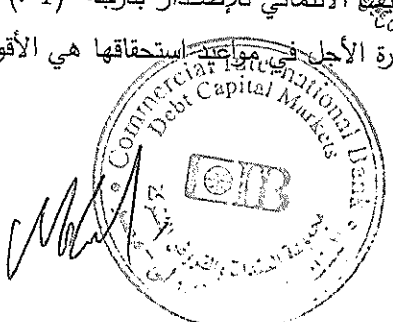
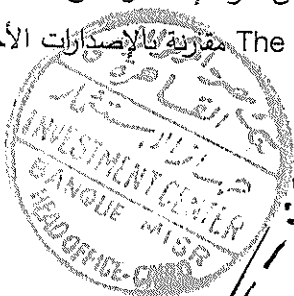
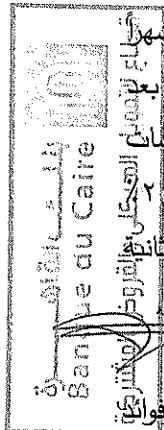
الشريحة الأولى (أ): تبلغ قيمتها ١,٧١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (P1 (sf). وهي تمثل ١١,٤٪ من قيمة الإصدار ومدتها ١٢ شهراً وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ٠,٢٠٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١٩,٤٥٪ سنوياً ويصرف نصف سنوياً. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.

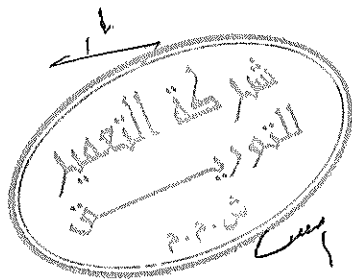
الشريحة الثانية (ب): تبلغ قيمتها ٦,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA (sf). وهي تمثل ٤٠,٤٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٣٦ شهراً وتستهلك نصف سنوياً. ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ٠,٣٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١٩,٦٠٪ سنوياً ويصرف نصف سنوياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ اعتباراً من السنة الثانية من عمر الإصدار.

الشريحة الثالثة (ج): تبلغ قيمتها ٥,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA- (sf). وهي تمثل ٣٨,٨٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٦٠ شهراً وتستهلك نصف سنوياً. ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ٠,٦٠٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ١٩,٨٥٪ سنوياً ويصرف نصف سنوياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ اعتباراً من السنة الثانية من عمر الإصدار.

الشريحة الرابعة (د): تبلغ قيمتها ١,٤١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة A- (sf). وهي تمثل ٩,٤٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٧٤ شهراً وتستهلك نصف سنوياً. ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج). وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ٠,٨٠٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٠,٠٥٪ سنوياً ويصرف نصف سنوياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ اعتباراً من السنة الثانية من عمر الإصدار.

التصنيف الائتماني للإصدار بدرجة "Prime1 (P1)" إلى أن قدرة الإصدار على سداد التزاماتها من أقساط وفوائد السندات قصيرة الأجل في مواعيد استحقاقها هي الأقوى The Strongest مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.



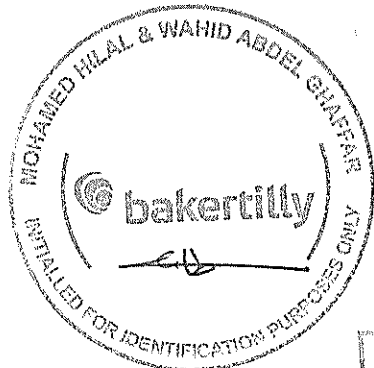


وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة عالية جداً Very Strong Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.

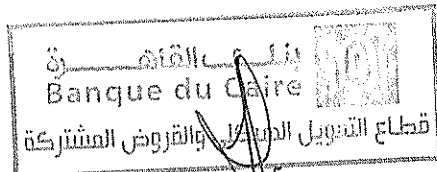
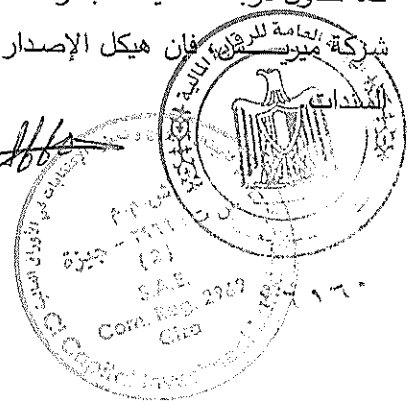
وتجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة جيدة Above-Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.

كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية المهيكلية (سندات التوريق).

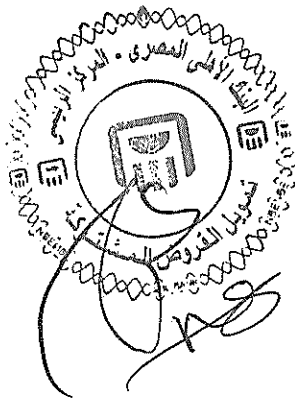
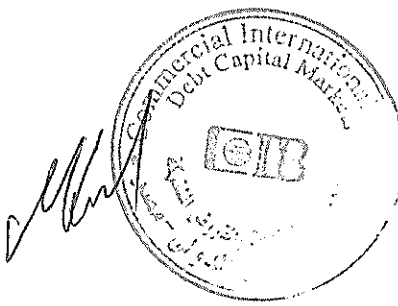
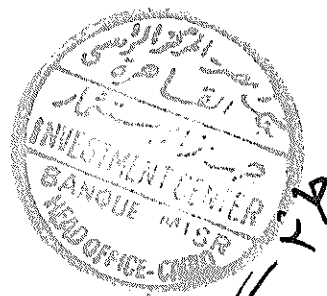
كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخسارة المتوقعة على المستثمرين حتى وقت استحقاق السندات. ومن وجهة نظر شركة ميريس للرقابة المالية العامة، فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد الفوائد في التوقيت المحدد لها وكذا سداد أصل الدين في تاريخ استحقاق

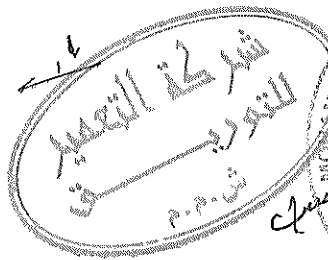


Handwritten signature and date '11/10/2019'.



Handwritten signature and date '11/10/2019'.





سابعاً: أقرار مدير الإصدار ومروج الاكتتاب

يلتزم البنك التجاري الدولي - (مصر)، شركة سي أي كابيتال وشركة الأهلي فاروس، مدير الإصدار ومروج الاكتتاب بالتحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الآتي:

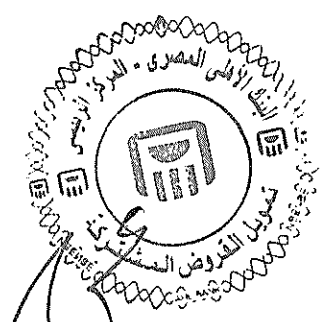
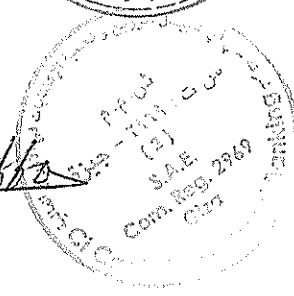
- (أ) بيان الملاءة المالية لعملاء الطرح واستيفائهم للتعريف والمواصفات الواردة بمذكرة المعلومات
- (ب) سلامة واكتمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الأمر.
- (ت) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه اخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.
- الإفصاح عن اية معلومات جوهرية طارئة او جديدة من شأنها التغيير في اية بيانات وردت بمذكرة المعلومات وردت اليه او تمكن من الاطلاع عليها.
- تحديد الفئة المستهدفة من المستثمرين مع المصدر ونسبة وطريقة التخصيص للأفراد والمؤسسات.
- اخطار المصدر بكافة قواعد الطرح الخاص واية متطلبات قانونية واجرائية متعلقة بالطرح.

ويتعهدوا بأنهم المسؤولون عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن ويلتزموا بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام

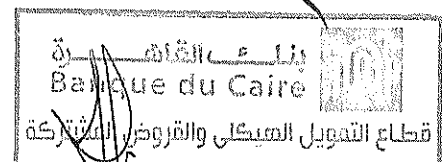


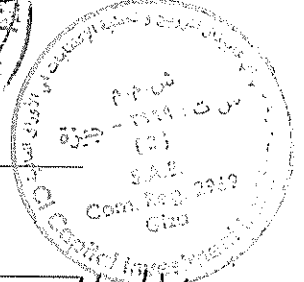
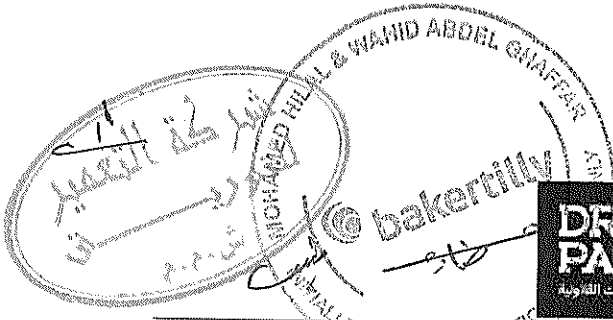
٤٦١٦

Handwritten signature.



DRENY & PARTNERS





DRENY & PARTNERS
لدرى وشركه للمحاسبة والمصاريف القانونية

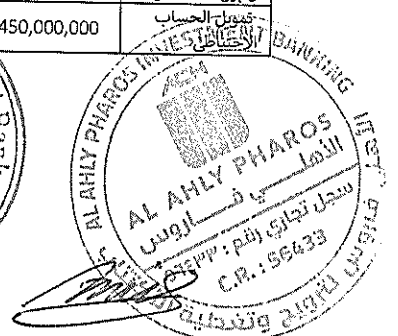
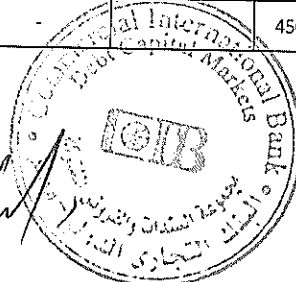
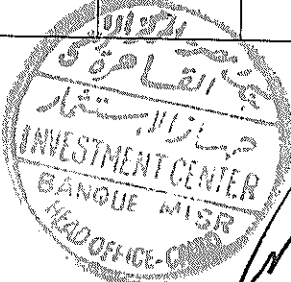
DRENY & PARTNERS

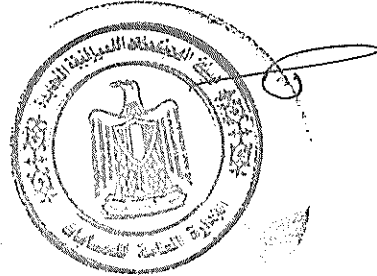
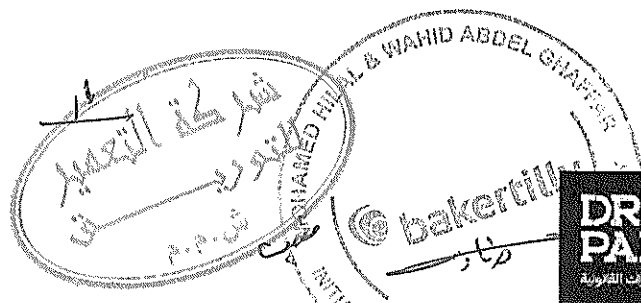
ثامناً: التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة والافتراضات التي بنيت عليها

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	إجمالي تسديد الأصل وعائد السندات	العمولات والمصاريف التي يتم خصمها	احتساب إعادة استثمار	حساب الرصيد الاحتياطي	حساب الحصيلة (آخر السنة)
2023	2,668,181,729	2,671,745,729	2,257,419,669	51,565,584	101,198,105	450,000,000	13,958,580
2024	4,336,201,030	4,336,201,030	4,581,428,233	11,745,477	205,903,863	-51,605,205	14,494,968
2025	5,038,448,339	5,038,448,339	5,355,845,425	9,418,107	236,446,839	-90,181,196	14,307,811
2026	4,404,592,317	4,404,592,317	4,677,195,375	7,313,459	186,208,928	-92,086,943	12,687,164
2027	3,788,701,501	3,788,701,501	4,014,590,922	5,498,860	144,076,342	-86,899,527	12,274,751
2028	2,974,484,752	2,974,484,752	3,173,288,949	3,966,790	111,691,546	-87,882,345	9,077,656
2029	1,317,755,180	1,317,755,180	587,076,737	2,999,273	73,054,902	-41,344,783	851,156,511
الإجمالي	24,528,364,847	24,531,928,847	24,646,845,310	92,507,551	1,058,580,524	0	

البيان	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	الإجمالي
إجمالي التدفقات النقدية	2,668,181,729	4,336,201,030	5,038,448,339	4,404,592,317	3,788,701,501	2,974,484,752	1,317,755,180	24,528,364,847
إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	2,671,745,729	4,336,201,030	5,038,448,339	4,404,592,317	3,788,701,501	2,974,484,752	1,317,755,180	24,531,928,847
حساب الحصيلة في بداية الفترة	-	13,958,580	14,494,968	14,307,811	12,687,164	12,274,751	9,077,656	
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (أ)	766,097,148	943,902,852	-	-	-	-	-	1,710,000,000
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	167,664,329	91,543,060	-	-	-	-	-	259,207,389
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ب)	-	914,058,726	3,116,970,336	2,028,970,939	-	-	-	6,060,000,000
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	598,761,205	1,190,008,938	800,900,090	197,204,858	-	-	-	2,786,875,091
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ج)	-	-	-	1,015,624,091	2,969,023,181	1,835,352,728	-	5,820,000,000
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	582,382,685	1,158,435,123	1,155,270,000	1,152,690,488	762,862,741	181,659,693	-	4,993,300,731
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (د)	-	-	-	-	-	876,015,246	533,984,754	1,410,000,000
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)	142,514,301	283,479,534	282,705,000	282,705,000	282,705,000	280,261,281	183,091,983	1,607,462,099
العمولات والمصاريف التي يتم خصمها	51,565,584	11,745,477	9,418,107	7,313,459	5,498,860	3,966,790	2,999,273	92,507,551
عائد الاستثمار والإيرادات الأخرى	101,198,105	205,903,863	236,446,839	186,208,928	144,076,342	111,691,546	73,054,902	1,058,580,524
تحويل الحساب	450,000,000	-	-	-	-	-	-	450,000,000

[٦٦]





(450,000,000)	(41,344,783)	(87,882,345)	(86,899,527)	(92,086,943)	(90,181,196)	(51,605,205)	-	رض المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي لحساب الحصيلة
	851,156,511	9,077,656	12,274,751	12,687,164	14,307,811	14,494,968	13,958,580	رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة

الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية

- تتضمن التدفقات النقدية عن الفترة من (2023)/(06)/(30) حتى (2029)/(07)/(31)
- تم إضافة مصاريف الإصدار المقرر دفعها من قبل حملة السندات والبالغ قدرها (٣,٥٦٤,٠٠٠).

تم تعديل التدفقات النقدية وتم التصديق عليها من مراقبي الحسابات بتاريخ (٢٠٢٣)/(٦)/(٢٥) وفقا لما يلي:

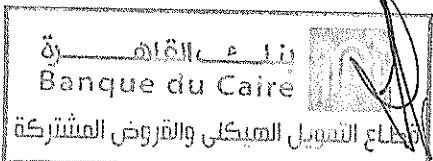
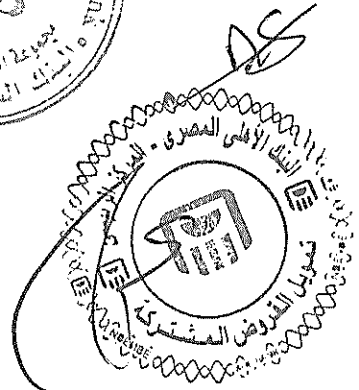
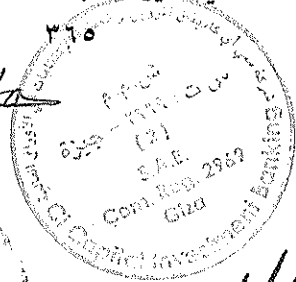
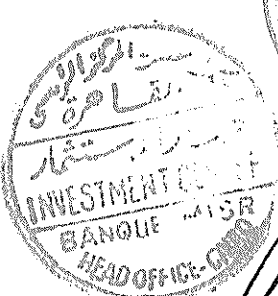
تم احتساب العائد على حساب الحصيلة بناءً على المعدلات الآتية كنسبة سنوية تقديرية متوسطة للعائد على الاستثمار.

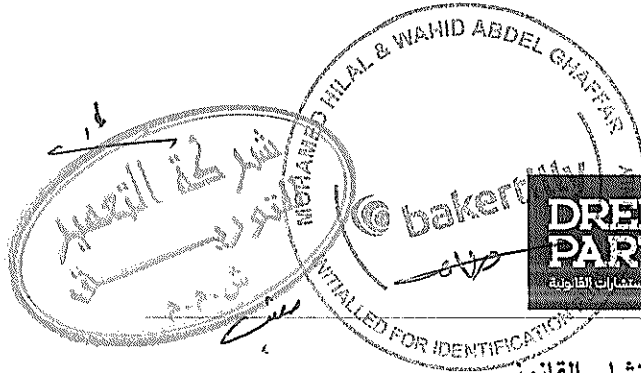
السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
معدل العائد	16%	15.5%	15%	14%	13%	13%	13%

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

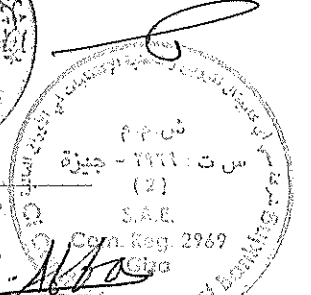
تم احتساب العائد المستحق على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين ويتم ذلك وفقاً للمعادلة التالية:

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





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



تاسعاً: تقرير المستشار القانوني

نقر نحن مكتب الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية وذلك بصفتنا المستشار القانوني المعين لعملية إصدار شركة التعمير للتوريق ش.م.م. لسندات توريق قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (الإصدار الأول من البرنامج الثالث) وقابلة للسداد المعجل للشرائح (ب، ج، د) بدءاً من الشهر (13) من تاريخ غلق باب الاكتتاب، وبقيمة إجمالية (١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنية مصري الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد تتكون من عدد (١٩) عقد بموجب (١٧) عقد تخصيص لقطعة أرض وعدد (٢) عقود بيع ابتدائي لأراضي، المحالة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحيل") إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م (ويشار إليها فيما يلي بـ "المحال إليه") بموجب عقد حوالة محفظة التوريق المبرم بتاريخ يوم ٢٢/٠٦/٢٠٢٣ (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد الحوالة").

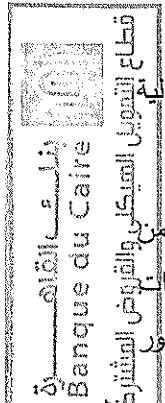
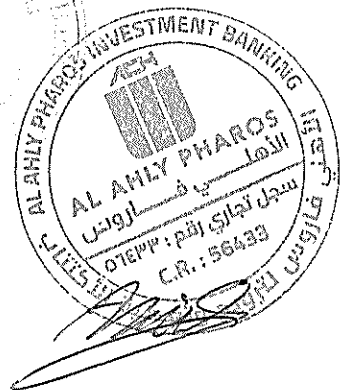
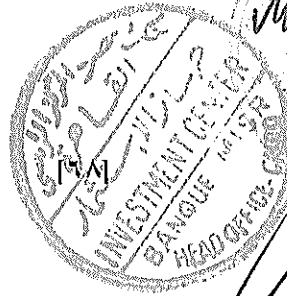
قد تم فحص كامل العقود المكونة لمحفظة التوريق المحالة البالغة ١٩ عقد والتأكد من سلامتها وتسليم كافة الأراضي للمطورين، وأن العقود المبرمة مع المطورين العقاريين تتضمن جداول بمواعيد سداد القيم المستحقة عليهم وقيمة تلك الأقساط المستحقة، وتبين لنا أن محفظة التوريق لا تتضمن أية أوراق تجارية ضامنة لتلك العقود، وتبين لنا أن محفظة التوريق مملوكة ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أية قضايا أو منازعات أو الرهونات والامتيازات حتى تاريخ هذه المذكرة أو أي بنود بالعقود المكونة للمحفظة قد تؤثر على ملكية المحيل لمحفظة التوريق أو حقه في التصرف فيها أو تؤثر على حقوق حملة السندات، وفي حالة إخلال أي من المطورين في السداد يكون اللجوء لخطاب وزارة المالية الخاص بضمان سداد أي عجز في حقوق حملة السندات، وأن اتفاق عقد الحوالة قد أعد وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه ناقله لجميع الحقوق والضمانات الواردة به وتكون نافذة وناجزة فور تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل، علماً بأن البنك التجاري الدولي - مصر هو المسؤول عن عملية تلقي الاكتتاب.

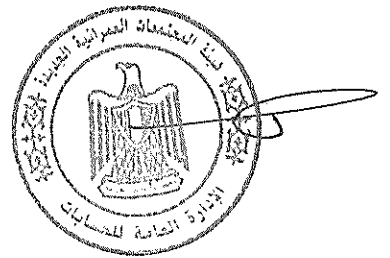
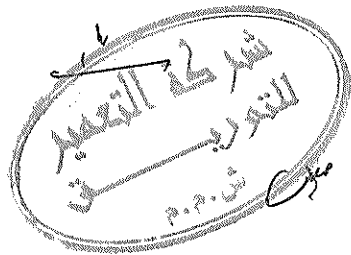
ونقر بأن كافة العقود والإجراءات وبنود مذكرة المعلومات، متفقة مع أحكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنتشرة بالقوائم المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة العامة للرقابة المالية وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١. ونقر بأن نصوص الإبلاغ للهيئة العامة للرقابة المالية ومدير الإصدار فور علمنا بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ اعتماد مذكرة المعلومات من قبل الهيئة وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب في سندات التوريق وكذلك الإفصاح عن أية تغيرات جوهرية قد تطرأ على البيانات الواردة بمذكرة المعلومات محل الاعتماد من الهيئة فور علمنا بحدوث تلك التغيرات أو التعديلات.

القاهرة في (٢٥)/(٦)/(٢٠٢٣)

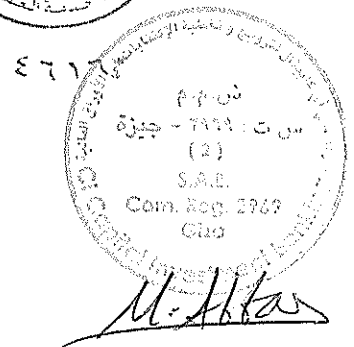
المستشار القانوني لعملية التوريق

مكتب الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





عاشرة تقرير مراقبي الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية للإصدار الأول من البرنامج الثالث



**تقرير عن المعلومات المالية المستقبلية
لشركة التعمير للتوريق (ش.م.م)
الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص في السندات التي ستصدرها الشركة**

(البرنامج الثالث) برنامج إصدار سندات توريق لمدة (3) سنوات
بمبلغ 30 000 000 000 جنيه مصري (ثلاثين مليار جنيه مصري)
الإصدار الأول من البرنامج
بقيمة إجمالية قدرها 15 000 000 000 جنيه مصري (خمس عشرة مليار جنيه مصري)

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة شركة التعمير للتوريق(ش.م.م)

أطلعنا على مذكرة المعلومات المذكورة أعلاه وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات ووجدناها صحيحة ومطابقة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 والقانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحتهما التنفيذية.

كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة التعمير للتوريق – شركة مساهمة مصرية – المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق برنامج إصدار سندات توريق لمدة (3) سنوات بمبلغ (ثلاثين مليار جنيه مصري) (البرنامج الثالث) الإصدار الأول من البرنامج بقيمة إجمالية قدرها (خمس عشرة مليار جنيه مصري) وفقا لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة التعمير للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق اسمية (الأصدار الأول من البرنامج الثالث) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية 15 000 000 000 جنيه مصري (1000 جم للسند الواحد) بضمن خطاب وزارة المالية وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

سندات الشريحة (أ)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة (12 شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (1,710,000,000) جنيه مصري (مليار وسبع مائة وعشرة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حاليا (19.45%) ما يعادل سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 2023/03/30 والبالغ قدره 19.25% + هامش قدره 0.20% ويحتسب بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءا من شهر (السادس) للإصدار.

ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (أ) نصف سنويا في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق.

سندات الشريحة (ب)

هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (13) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (36 شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (6,060,000,000) جنيه مصري (ستة مليار وستون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حاليا (19.60%) ما يعادل سعر

الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 2023/03/30 والبالغ قدره 19.25% + هامش قدره 0.35% ويحتسب بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءا من شهر (السادس) للإصدار ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ب) نصف سنويا في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ب) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (أ).

سندات الشريحة (ج)

هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (13) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (60) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (5,820,000,000) جنيه مصري (خمسة مليار ثمانمائة وعشرون مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حاليا (19.85%) ما يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 2023/03/30 والبالغ قدره 19.25% + هامش قدره 0.60% (ويحتسب بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءا من شهر (السادس) للإصدار.

ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (ج) نصف سنويا في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ج) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (ب).

سندات الشريحة (د)

هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بداية من الشهر (13) من تاريخ غلق باب الاكتتاب ولمدة حدها الأقصى (74) شهر) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (1,410,000,000) جنيه مصري (مليار وأربعمائة وعشرة مليون جنيه مصري) بقيمة اسمية (1000) جنيه مصري للسند الواحد (ألف جنيه مصري) وذات عائد سنوي متغير يبلغ حاليا (20.05%) ما يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 2023/03/30 والبالغ قدره 19.25% + هامش قدره 0.80% (ويحتسب بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف بشكل (نصف سنوي) بدءا من شهر (السادس) للإصدار.

ويتم سداد/ استهلاك سندات الشريحة (د) نصف سنويا في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ويعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (د) بالكامل قبل تمام استهلاك الشريحة (ج).

على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الأربعة وفقا لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

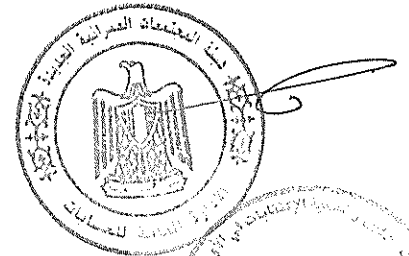
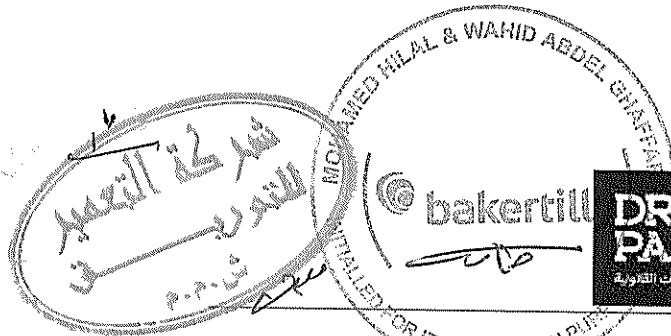
وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات من قبل إدارة الشركة المصدرة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الافتراضات، وبناء على ذلك فإن هذه المعلومات المالية المستقبلية قد لا تكون مناسبة للاستخدام في أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريد وحيث أن هذا التقرير للاستخدام الخاص فإنه غير مسموح بتوزيع هذا التقرير على أية أطراف بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية وبناء على إختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم يتم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساسا معقولا للمعلومات المالية المستقبلية، كما أنه من رأينا أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

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

القاهرة في : 25 يونيو 2023

مراقب الحسابات
طارق صلاح
مجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة
للرقابة المالية رقم (105)
محمد هلال و وحيد عبد الغفار





الحادي عشر: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق



تم إبرام عقد الحوالة في يوم الخميس الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٢٢

طرفا العقد هما:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مؤسسة وفقا لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ومقرها شارع الحرية - تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل "٢" مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة.

طرف أول يشار إليه فيما يلي بـ "المحيل"

شركة التعمير للتوريق ش.م.م.، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية سجل تجاري رقم (٥٨٧٢٣) جنوب القاهرة صادر بتاريخ ٢٥/٣/٢٠٠٩ ومجدد بتاريخ ١٩/٦/٢٠١٩ ومقرها عمارات ٢٣ يوليو - ميدان العباسية، القاهرة.

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

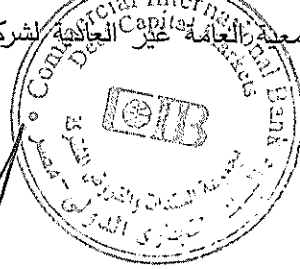
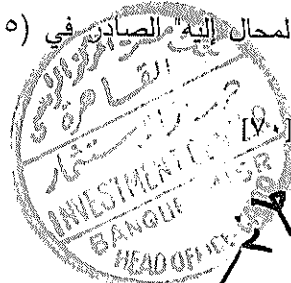
حيث أنه بموجب (١٧) عقد تخصيص قطعة الأرض المبرمين مع كلاً من الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) ش.م.م. وشركة الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) وشركة التراث للتنمية السياحية ش.م.م. وشركة العمار للتوسع العمراني ش.م.م. والشركة المصرية الاماراتية للتنمية السياحية ش.م.م. وشركة بلويارد للتطوير العقاري ش.م.م. وشركة بيانكي للاستثمار السياحي والعقاري ش.م.م. وشركة ستارلايت للتنمية العقارية والسياحية ش.م.م. وشركة مشروعات للتنمية والاستثمار السياحي ش.م.م. وشركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحي ش.م.م. وشركة كيان للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة أيديا فيردي للاستثمار العقاري ذاووترواي the water way ش.م.م. والشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعى أساك) ش.م.م. وشركة هايد بارك العقارية للتطوير ش.م.م. وشركة كونتينتال للتنمية السياحية ش.م.م.، وشركة فريست للتنمية السياحية والعقارية ش.م.م. و (٢) عقد بيع ابتدائي لقطع أرض

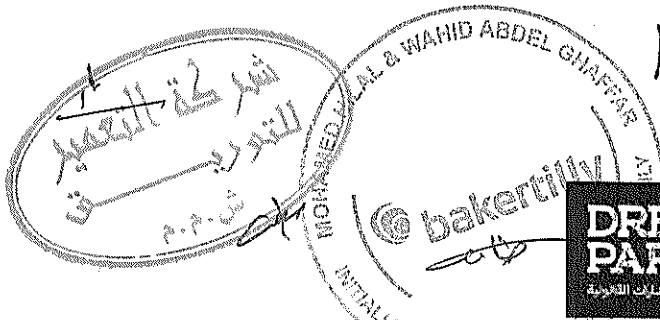
المبرمين مع شركة اعمار مصر للتنمية وشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية.

(ويشار إليهم مجتمعين فيما يلي بـ "العقود محل محفظة التوريق").

بمقتضى هذا المحيل قبل الشركات المدينة (يشار إليهم فيما يلي بـ "المدينين" "المطورين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع (يشار إليها فيما يلي بـ "محفظة التوريق") كما انها محفظة التوريق مضمون بضمانة وزارة المالية. ويتم تحصيل تلك الأقساط من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

إصدار سندات توريق إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى اسهم (الإصدار الأول من البرنامج الثالث) طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة التعمير للتوريق "المحال إليه" الصادر في (١٥)/(٥)/(٢٠٢٣) وذلك وفقاً لشهادة





Handwritten signature and date: ٢٠٢٣/٦/٢٢

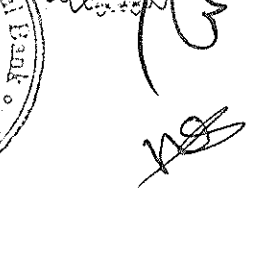
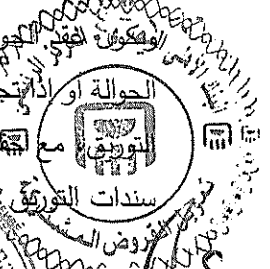
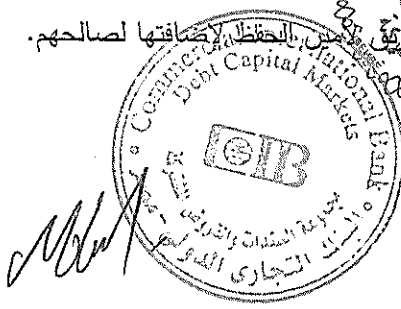
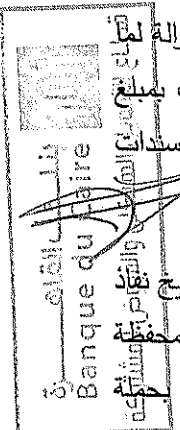
تصنيف ائتماني بتاريخ (٢٠٢٣/٦/٢٢) من خلال شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" (MERIS) التي قامت بالتصنيف الائتماني لمحفظة التوريق وكذلك لسندات التوريق (طبقاً للتعريف الوارد فيما يلي) وذلك بغرض حوالة هذه المحفظة إلى شركة التوريق متضمنة حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع بغرض إصدار سندات توريق - الإصدار الأول من البرنامج الثالث - بقيمة الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليار جنيه مصري لا غير) تصدر على الأربع شرائح (أ، ب، ج، د) - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم مقابلها وذلك بموجب الترخيص الصادر من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣٥) لسنة (٢٠٢٣) في ٢٠٢٣/٠٦/٠٧ (يشار إليها فيما يلي بـ "سندات التوريق") والتي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حسيطة محفظة التوريق وفقاً للقواعد التي يقرها قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

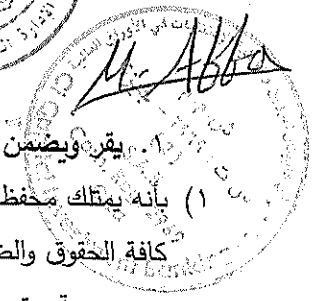
وحيث يضمن المحيل وجود محفظة التوريق لديه وقت الحوالة بكامل بياناتها وشروطها فقد اتفق الطرفان بعد أن اقرا بأهليتهما للتعاقد على حوالة محفظة التوريق المملوكة للمحيل إلى المحال إليه على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (يشار إليها فيما يلي بـ "تاريخ نفاذ الحوالة") مع قيام المحال إليه بتفويض المحيل في تحصيل الحقوق المالية والمستحقات الآجلة المتعلقة بمحفظة التوريق ومباشرة كافة حقوق المحال إليه في مواجهة المدينين لصالح حملة سندات التوريق بصفته نائباً عن المحال إليه وفقاً للشروط والأحكام التي يتضمنها عقد الخدمة والتحصيل المبرم في هذا الشأن بتاريخ ٢٠٢٣/٠٦/٢٢.

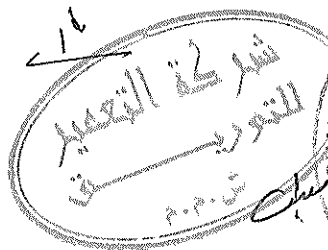
اتفق الطرفان على أن يسدد المحال إليه من خلال البنك متلقي الاكتتاب مقابل الحوالة عن هذا العقد والبالغ قدره (١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري لا غير) الي المحيل وذلك فور تمام تغطية الاكتتاب في سندات التوريق وذلك من حسيطة الاكتتاب في سندات التوريق.

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

إذا تجاوزت نسبة الحقوق غير المطابقة للمواصفات المبينة بهذا العقد (٥%) من إجمالي قيمة الحقوق المكونة لمحفظة التوريق مع احتساب الحقوق المحال إليه وحملة سندات التوريق في المطالبة بالتعويض، وعلى أن يتم سداد المبالغ الخاصة بحملة سندات التوريق من الحفظ لإضافتها لصالحهم.







(١٢) أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل -على الأقل- كامل الأقساط المستحقة عليهم وأية مستحقات وفوائد تأخير قبل خصم أي مصاريف إدارية حال إعادة بيع/تخصيص الأراضي المبيعة/المخصصة للمطورين كإجراء لمجابهة إخفاق المدين في سداد الأقساط المستحقة عليه.

(١٣) أنه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فإن الملكية لا تنتقل للمدينين إلا بعد سداد كامل الثمن ووجود حظر بيع بها لصالح المحيل. وللمحيل الحق الامتياز لكامل أرض المشروع وأن الدين غير قابل للتجزئة، على أن يحق للشركة طلب تسجيل مراحل المشروع تبعاً بشرط عدم النظر في ذلك قبل تنفيذ الجزء الخاص بتلك لمرحلة وموافقة المحيل عليه.

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

(١٥) أنه قد قام بتسليم المطورين الأراضي محل عقود محفظة التوريق وذلك في تواريخ سابقة لتاريخ توقيع هذا العقد.

(١٦) أنه لن يقوم بإدخال أية تعديلات على عقود محفظة التوريق أو فسخها أو اتخاذ أية إجراءات وفقاً لهذه العقود.

(١٧) فيما يتعلق بالمبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة من الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة ما بين تاريخ ٢٠٢٣/٠٦/٣٠ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة، يلتزم المحيل بسدادها نقداً في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ في تاريخ نفاذ الحوالة وذلك قبل حصول المحيل على مقابل الحوالة.

(١٨) أن يسلم إلى المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة العقود والمستندات المثبتة للحقوق (والمتضمنة القرارات الوزارية الخاصة بمحفظة التوريق) والضمانات محل محفظة التوريق وخطاب وزارة المالية بشأن الخصم من حسابه لدى البنك المركزي المصري في حالة عدم كفاية رصيد حساب المحيل لسداد مستحقات حملة السندات.

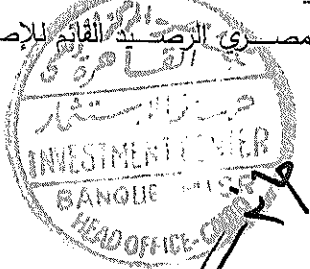
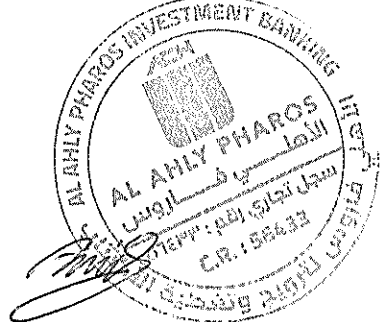
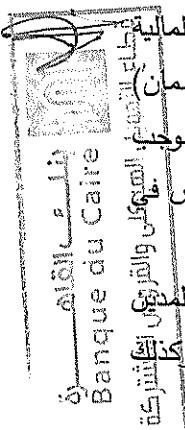
(١٩) تم إصدار خطاب التصريح بالخصم الصادر من البنك المركزي المصري رقم (٢٠٢٤٢٠٢٣٢) سداد/٢٢ بتاريخ ٢٠٢٣/٠٧/٠٤ وذلك للخصم على حساب المحيل لسداد أي عجز في تواريخ الاستحقاق بقيمة سندات التوريق وعائدها.

(٢٠) على أن يقوم البنك المركزي المصري بالرجوع على حساب المحيل حيثما سمحت أرصدة الهيئة بذلك وذلك بموجب تصريح الخصم الصادر منها في هذا الشأن. ويتعهد المحيل (بصفته المحصل) ببذل عناية الشخص الحرص في الحصول على الحقوق المحالة لحساب المحال إليه طبقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل المبرم بين المحيل والمحال إليه.

(٢١) يلتزم المحيل بإبلاغ أمين الحفظ بموجب تقديم تقرير شهري يوضح حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود محفظة التوريق للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدين عن سدادها وكذلك الإجراءات التي اتخذتها لتعويضات الواردة بعقود محفظة التوريق وتوريدها إلى أمين الحفظ.

(٢٢) يلتزم المحيل بتوفير الحساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية وبنشر إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي ليودع به مبلغ ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ (٣٪) من المصروف القائم بالإصدار ("رصيد الحساب

[٧٣]

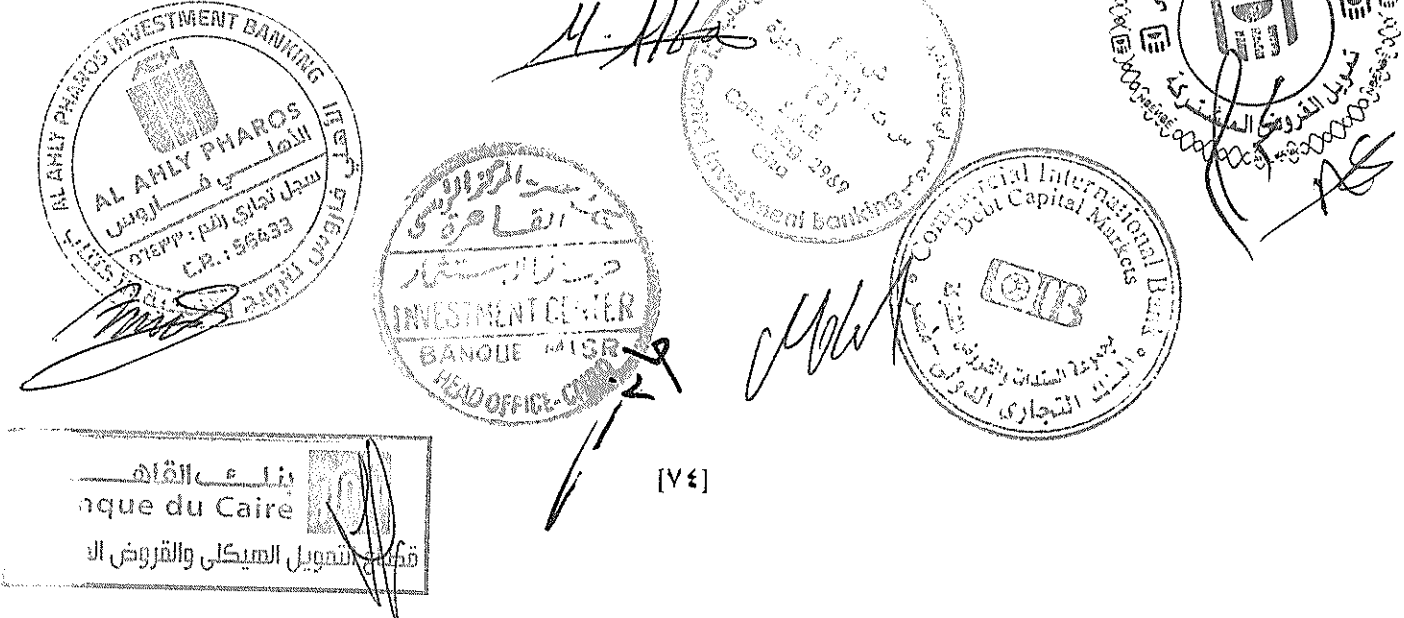


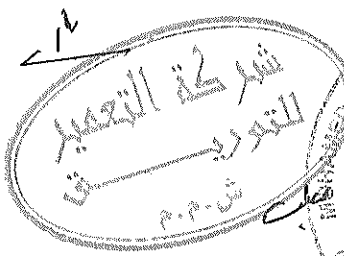


الاحتياطي)، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي من حساب الحصيلة وذلك خلال أول شهر من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي، علي الا يقل مبلغ الحساب الاحتياطي عن ٢٠٠,٠٠٠ جم خلال عمر الإصدار، ويتم الحفاظ على تلك النسبة المشار إليها من قيمة الرصيد القائم طوال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك السندات. (٢٢) تتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصفتها المحيل بموجب تعهد بتحويل كافة التدفقات النقدية الخاصة بالعقود المكونة لمحظة التوريق وفقاً لمواعيد استحقاقها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لصالح حملة السندات. (٢٣) يلتزم المحيل بصفته "المحصل" بتقديم تقرير شهري إلى أمين الحفظ موضحاً به بيان تفصيلي بالمتحصلات الناتجة عن عقود محظة التوريق موضعاً طبيعة المتحصلات (سداد الاقساط، وفاء معجل... الخ)؛ مع الاخذ في الاعتبار مبالغ الوفاء المعجل حتى تنعكس في التدفقات النقدية للمحظة وحجم التحصيلات والرصيد القائم للسندات في حالة تغير في سعر الكوريدور والذي سينعكس على رصيد المحظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها والرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار وحالات التأخر في السداد

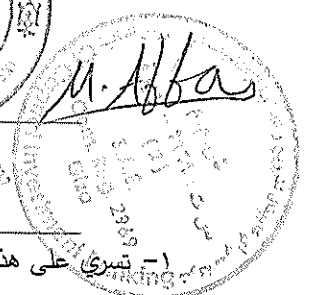
يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة التعمير للتوريق ومديرو الإصدار مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٢/٩٥ كما يمكن الاستفسار من شركة التعمير للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذ/ (أحمد الليثي) بصفته مسؤول علاقات المستثمرين.

هذه المذكرة التوضيحية البرنامج الإجمالي لإصدارات التوريق على عدة إصدارات كذا الإصدار الأول من البرنامج الثالث، أعدت من قبل شركة التعمير للتوريق وعلى مسئوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومديرو الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه. ويقتصر دور الهيئة على التحقق من مدى توافق الإفصاحات اللازمة التي (أعدت) على مسئولية الشركة والأطراف المرتبطة بها دون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للرقابة المالية.





DRENY & PARTNERS



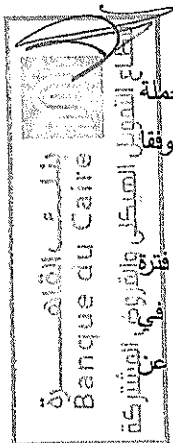
الثاني عشر: أحكام عامة

- ١- تبني على هذه المذكرة أحكام قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة في هذا الشأن.
- ٢- يقتصر الاكتتاب في سندات التوريق على المستثمرين المؤهلين للاستثمار وهم المؤسسات المالية والأفراد ذوي الملاحة المالية بالإضافة إلى الفئات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١ وقرار ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.
- ٣- في حالة عدم قيام الجهة المصدرة بطرح سندات التوريق خلال ٤٥ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة الهيئة، فتعد الموافقة كأن لم تكن، ويكون على الجهة المصدرة الحصول على موافقة جديدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
- ٤- تلتزم الشركة المصدرة طوال فترة البرنامج الثالث بمراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لطرح إصدار السندات على دفعات للشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم وغيرها من الأشخاص الاعتبارية وتعديلاته الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١، وكذلك قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص وكذلك الأحكام المنظمة لسندات التوريق بقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية.
- ٥- تلتزم الجهة المصدرة في حالة برنامج إصدار سندات التوريق متعدد الإصدارات بمراعاة ما يلي:
 - ألا يتجاوز مجموع مبلغ الإصدارات الحد الأقصى السابق موافقة الهيئة عليه لإصدارات البرنامج.
 - ألا تكون الإصدارات مخالفة لأحكام والشروط العامة السابقة للبرنامج والمحددة بتلك المذكرة.
 - ألا يقل أجل استحقاق إصدار كل دفعة عن ثلاثة عشر شهرا ولا يجوز تعديل سداد هذه الدفعة أو جزء منها إلا بموافقة جماعة حملة السندات.

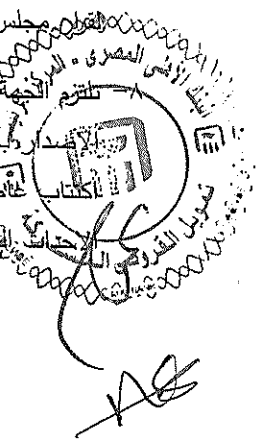
٦- المصدرة بإخطار الهيئة بشروط كل إصدار وبمذكرة المعلومات المحدثة مرفقا بها المستندات الدالة على التحديث قبل الأقل من توزيع مذكرة المعلومات على المستثمرين وقرار ٥٤ لسنة ٢٠١٤ الخاص بضوابط طرح السندات على دفعات وتعديلاته الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

٧- تقديم التجديد السنوي لشهادة تصنيف ائتماني لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية معد من أحدي الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات المعتمدة لدى الهيئة وفقا لقرار ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

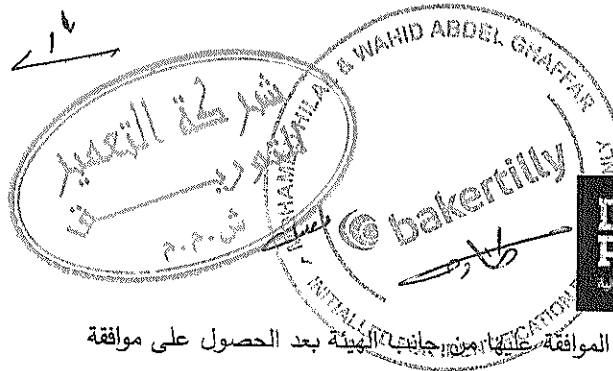
٨- الإصدار المصدرة بالإفصاح عن الالتزامات المقررة وفقا لأحكام قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، والالتزام طوال فترة الإصدار بإصدار أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ بشأن ضوابط ووسائل النشر للشركات التي طرحت أوراق مالية في البورصة المصرية، فيما يتعلق بنشر القوائم المالية السنوية والدورية ونشر الإفصاحات عن المعلومات المالية.



(٧٥)



١٤



DRENY & PARTNERS

DRENY & PARTNERS
المصري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



٩- الإفصاح عن أية تغيرات جوهرية أو تعديل بيانات خطة الإصدار السابق الموافقة عليها من جانب الهيئة بعد الحصول على موافقة الهيئة عليها.

١٠- الإفصاح الدوري على شاشات البورصة عن قيمة الكوبونات المستحقة لكل إصدار ومواعيد وأماكن سدادها والمستندات المطلوبة لصرف تلك الكوبونات قبل مواعيد استحقاق الكوبونات بخمسة عشر يوما على الأقل.

١١- وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٢١، بتعديل قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ بشأن قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية، بتلتزم الشركة المصدرة موافاة الهيئة والبورصة ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات وما يتم سدادها منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر يوما على الأقل.

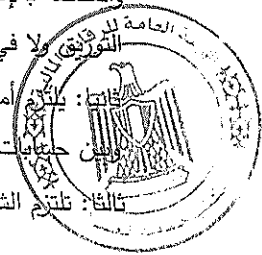
١٢- تطبيقاً لأحكام الفصل الثالث من الباب الأول من قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية تصدر شركة التوريق سندات التوريق مقابل ما يحال إليها من حقوق مالية ومستحقات آجلة بالضمانات المقررة يكون الوفاء بالقيمة الإسمية للسندات التي تصدرها شركة التوريق والعائد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

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

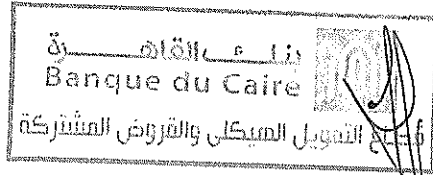
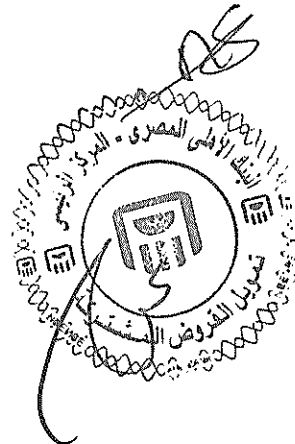
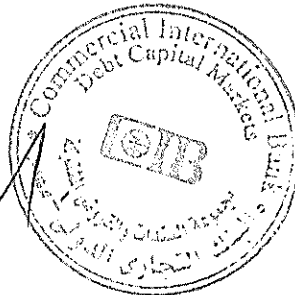
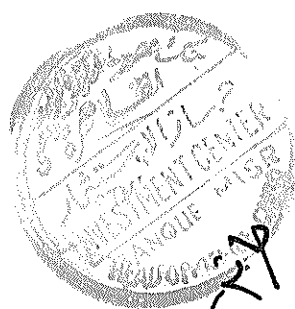
أولاً: إنه تطبيقاً لنص المادة (٤١) مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق التجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالإصدارات السابقة ملكاً لحملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائتي المحيل أو الشركة.

ثانياً: أمين الحفظ بان يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة بحسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها البعض.

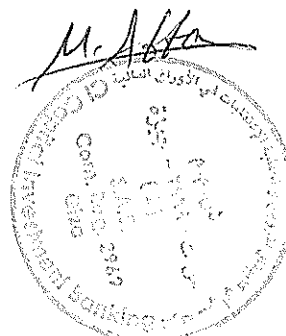
ثالثاً: تلتزم الشركة المصدرة بالفصل بين حساباتها الخاصة وبين حسابات التحصيل لصالح محفظة التوريق محل الإصدار.

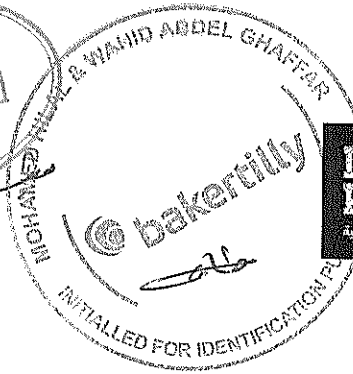
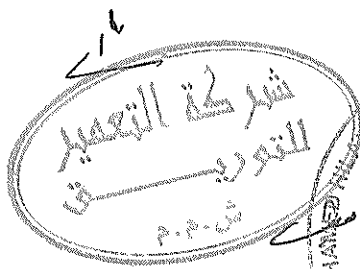


٤٦١٦٠



[٧٦]





DRENY & PARTNERS

المصري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



تذييل:

موقف السندات القائمة في (٢٠٢٣)/(٦)/(٣٠)

(١) الإصدار الأول من البرنامج الثاني

بمبلغ إجمالي (١,٠٩٩,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري فقط مليار و تسعة و تسعون مليوناً لا غير جنيه مصري استحقاق (٢٠٢٧/١٠/٠٣)

تاريخ الإصدار: 2023/٠٥/١٧

تاريخ الاستحقاق: ٢٠٢٧/١٠/٠٣

سعر العائد: 19.25%

محل المحفظة: شركة التعمير للتأجير التمويلي و التخصيم (الأولى) ش.م.م

أمين الحفظ: البنك العربي الأفريقي الدولي

المحصل: شركة التعمير للتأجير التمويلي و التخصيم (الأولى) ش.م.م

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠ ج

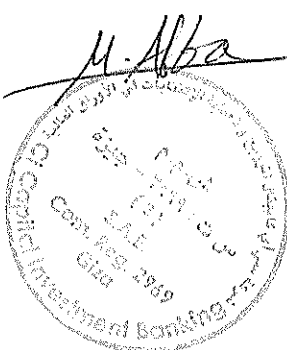
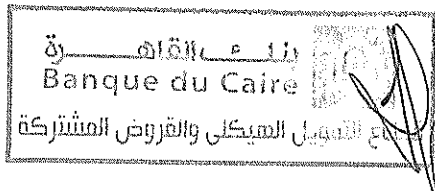
آخر تصنيف ائتماني للسندات: AA

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (٠) جنيه مصرياً تمثل كويون رقم (٠) وحتى كويون رقم (٠).

موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٠) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (٠) كويون.

الأول من البرنامج الأول

(٩٩٨,٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري فقط تسعمائة وثمانية وتسعون مليوناً وخمسمائة ألفاً لا غير جنيه مصري استحقاق (2029/07/٣١)



2023/03/07

تاريخ الاستحقاق: 2029/07/٣١

سعر العائد: 17.25%

محل المحفظة: شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى) ش.م.م

أمين الحفظ: البنك العربي الأفريقي الدولي

المحصل: شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى) ش.م.م

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠ ج

آخر تصنيف ائتماني للسندات: AA

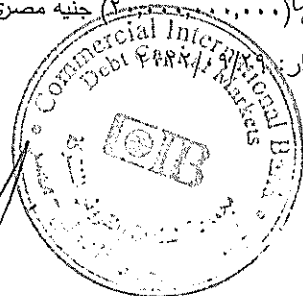
موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (٠) جنيه مصرياً تمثل كويون رقم (٠) وحتى كويون رقم (٠).

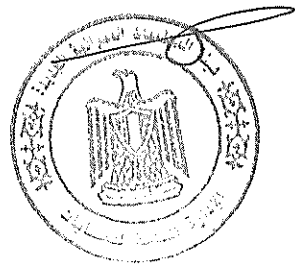
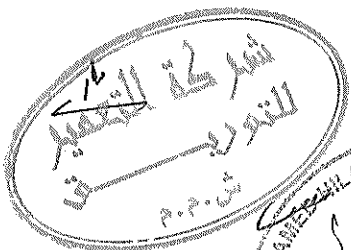
موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٠) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (٠) كويون.



(٢٠٣١/٠٣/٣١) جنيه مصري استحقاق (٢٠٣١/٠٣/٣١)

[٧٧]





تاريخ الاستحقاق: ٢٠٣١/٠٣/٣١

سعر العائد: ١٢.٢٥٪

محيل المحفظة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي - مصر

المحصل: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠٠ ج

آخر تصنيف ائتماني للسندات: BBB

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (١,٢٩٢,٢٧٠,٧٩٤.٥٢) جنيه مصرياً تمثل كوبون رقم (١) وحتى كوبون رقم (١).

موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٧٤,٠٨٩,٠٥٤.٠٠) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (١) كوبون.

(٤) الإصدار السادس

بمبلغ إجمالي (٧٤٧,٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري استحقاق (٢٠٢٧/٠٣/٠٥)

تاريخ الإصدار: ٢٠٢٢/٠٣/١٧

تاريخ الاستحقاق: ٢٠٢٧/٠٣/٠٥

سعر العائد: ١٩.٢٥٪

محيل المحفظة: شركة الأهلي للتأجير التمويلي والتخصيم (الأهلي ليس)

أمين الحفظ: البنك الأهلي المصري

المحصل: شركة الأهلي للتأجير التمويلي والتخصيم (الأهلي ليس)

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠ ج

آخر تصنيف ائتماني للسندات: BBB

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (١٠٧,٣٦٧,٠٨٢) جنيه مصرياً تمثل كوبون رقم (١) وحتى كوبون رقم (١٤) حتى ٢٠٢٣/٠٥/٠٥

موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٢٥١,٣٩٠,٨٦٠) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (١٤) كوبون، حتى ٢٠٢٣/٠٥/٠٥

قامت بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية.

(٥) الإصدار الخامس

بمبلغ إجمالي (٧٤٩,٨٠٠,٠٠٠) جنيه مصري استحقاق (٢٠٢٥/١١/٠٥)

تاريخ الإصدار: ٢٠٢١/١١/٣٥

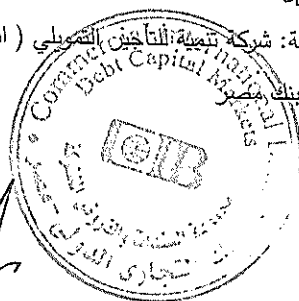
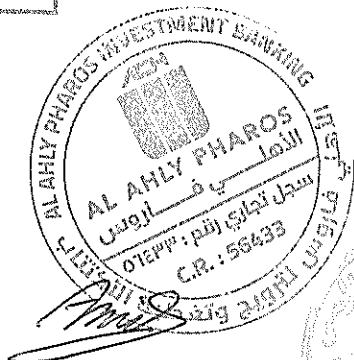
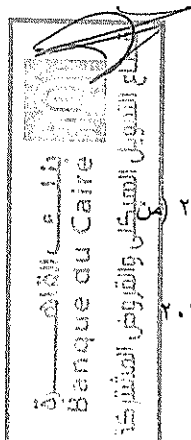
تاريخ الاستحقاق: ٢٠٢٥/١١/٠٥

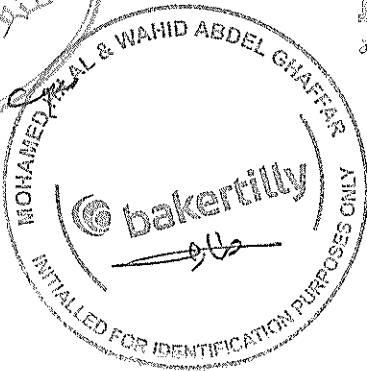
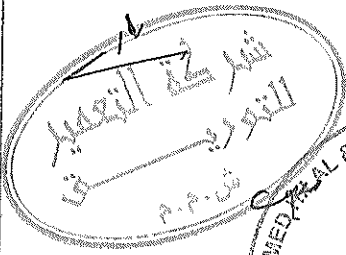
سعر العائد: ١٩.٢٥٪

محيل المحفظة: شركة تنمية التأجير التمويلي (أيجي ليس)

أمين الحفظ: بنك مصر

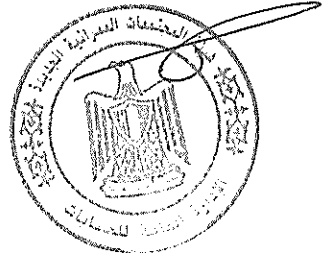
[٧٨]





DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



المحصل: شركة تنمية للتأجير التمويلي (ايجي ليس)

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠ ج

آخر تصنيف ائتماني للسندات: BBB

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (١٢٦,٠٤٨,٧٧٧.١٨) جنيه مصرياً تمثل كوبون رقم (١) وحتى كوبون رقم (١٨) حتى

(٢٠٢٣/٠٥/٠٥) (من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٢٨٢,١٩٢,٩٠٥.٠٠) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (١٨) كوبون، حتى

٢٠٢٣/٠٥/٠٥ قامت بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية.

(٦) الإصدار (الرابع)

بمبلغ إجمالي (١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري استحقاق (٢٠٢٧/٠٧/٢١)

تاريخ الإصدار: ٢٠٢٠/٠٧/٢١

تاريخ الاستحقاق: ٢٠٢٧/٠٧/٢١

سعر العائد: ١٥.٤٩٥ %

محيل المحفظة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي - مصر

المحصل: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠٠ ج

تصنيف ائتماني للسندات: BBB

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (٢,٦٧١,٨١٥,٢٠٩) جنيه مصرياً تمثل كوبون رقم (١) وحتى كوبون رقم (٥) حتى (٢٠٢٣/٠١/٢١)

العائد على السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٢,٢٧٠,٠٠٩,٩٤١.٠٠) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (٥) كوبون، حتى

٢٠٢٣/٠١/٢١ قامت بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية.

(٧) الإصدار الثالث

بمبلغ إجمالي (٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري استحقاق (٢٠٢٦/٠١/٣٠)

تاريخ الإصدار: ٢٠١٩/١١/٢١

تاريخ الاستحقاق: ٢٠٢٦/٠١/٣٠

سعر العائد: ١٠.٣٧٥ %

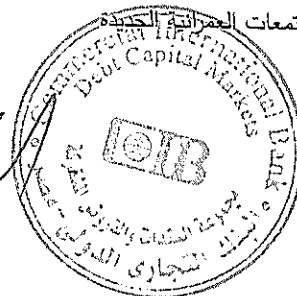
محيل المحفظة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

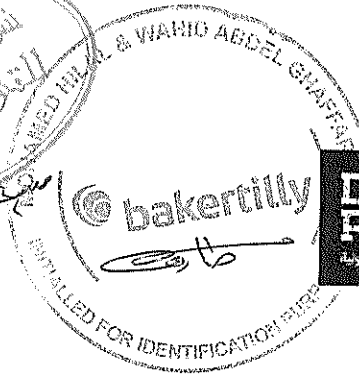
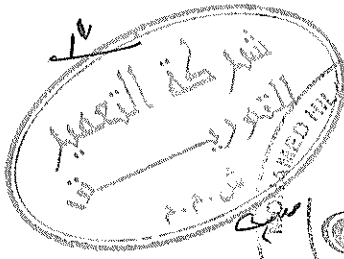
أمين الحفظ: بنك مصر

المحصل: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



[٧٩]





DRENY & PARTNERS

DRENY & PARTNERS
المصري ومركز للمطابقة والمستندات القانونية



القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠ ج

آخر تصنيف ائتماني للسندات: BBB

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (١,٤١٦,٨٣٧,٠٢٤.٧٩) جنيه مصرياً تمثل كوبون رقم (١) وحتى كوبون رقم (٤) حتى

(٢٠٢٣/٠١/٣٠) (من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٦٧٣,٣٣٥,٣١٣) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (٤) كوبون، حتى ٢٠٢٣/٠١/٣٠

قامت بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية.

(٨) الإصدار الثاني

بمبلغ إجمالي (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري استحقاق (٢٠٢٤/٠٧/١٨)

تاريخ الإصدار: ٢٠١٩/٠٧/١٨

تاريخ الاستحقاق: ٢٠٢٤/٠٧/١٨

سعر العائد: ١٦.٨٢٥٦%

محيل المحفظة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي - مصر

المحصل: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ١٠٠٠ ج

آخر تصنيف ائتماني للسندات: BBB

موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ (٢,٠٦٧,٣٦٤,٧٠٧.١١) جنيه مصرياً تمثل كوبون رقم (١) وحتى كوبون رقم (١٤) حتى ٢٠٢٣/٠٤/١٨

موقف سداد أصل السندات: تم استهلاك مبلغ (٥,٠٨٣,٧٢٣,١١٥.٠٠) جنيه مصرياً من أصل السندات تمثل عدد (١٥) كوبون، حتى ٢٠٢٣/٠٤/١٨

قامت بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية.

