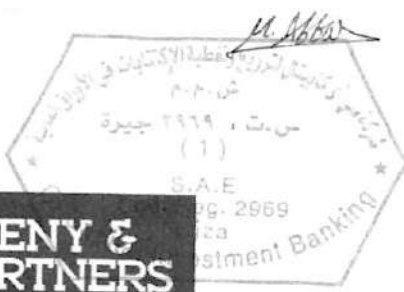




**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



**DRENY & PARTNERS**

## مذكرة المعلومات

الديري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

الخاصة بالطرح الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة الملاءه المالية

للاكتتاب في سندات توريق مقابل الحقوق المالية المحالة من شركة تمويل للتمويل العقاري إلى

شركة تمويل للتوريق ش.م.م

برنامج اصدار سندات توريق لمدة (٣) سنوات بمبلغ (٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جم (خمسة مليار جنيه مصري فقط لا غير)

الإصدار الاول من البرنامج الرابع بقيمة إجمالية قدرها (١,٧٩٠,٤٠٠,٠٠٠) (فقط مليار وسبعمائة وتسعون مليون وأربعمائة

ألف جنيه مصري لا غير) ولمدة (٧٥) شهر

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 (٢٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠) جم (فقط ستمائة وخمسة وعشرون مليون وسبعمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٠) % يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) % + هامش (٠.٥٥) % ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

سندات الشريحة الثانية (ب) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وخمسة وأربعون مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٢٤) من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم إستهلاك الشريحة (ب) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٥) % يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) % + هامش (٠.٦٠) % ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

سندات الشريحة الثالثة (ج) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٤٨) شهر تبدأ من





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢٧٣,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثلاثة وسبعون مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٣٦) من عمر الإصدار 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 إستهلاك الشريحة (ج) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٩٥)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٧٠)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

سندات الشريحة الرابعة (د) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط مائتان وخمسة وأربعون مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٤٨) من عمر الإصدار 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 وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم إستهلاك الشريحة (د) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) و(ج) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٠٥)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٨٠)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

سندات الشريحة الخامسة (هـ) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٧٥) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط مائتان مليون وستمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٦٠) من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) و/أو الرابعة (د) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم إستهلاك الشريحة (هـ) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) و(ج) و(د) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٤٠)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ





(٢٨.٢٥%) + هامش (١.١٥)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

على ان يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الخمسة وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون.

وس يتم طرح ١٠٠% من قيمة الإصدار الأول من البرنامج الرابع لشركة تمويل للتوريق للطرح الخاص بمراعاة ضوابط قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات وفقاً لما يلي:

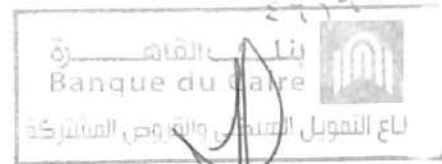
- ٩٠% بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للاكتتاب الخاص للأفراد والمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.
- ١٠% بحد أدنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للاكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية وبخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠% الواردة أعلاه ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.

ويشار في هذه المذكرة فيما بعد إلى سندات التوريق - الإصدار الأول من البرنامج الرابع - الشريحة (أ)، (ب)، (ج)، (د)، (هـ) بـ("سندات التوريق").

وتقر الأطراف ذات العلاقة بأن كافة ما ورد بالعقود (الحوالة- حفظ الأوراق المالية- الخدمة والتحصيل) المرتبطة بالإصدار والمبرمة بين شركة التوريق وأطراف عملية التوريق، تتوافق مع كل ما ورد بهذه المذكرة، وكذا القوانين واللوائح المعمول بها وكافة القرارات الصادرة في هذا الشأن، والتي تعد جميعها بالنسبة لتلك العقود من قبيل القواعد الآمرة التي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يعتد بأي بند يرد بتلك العقود يخالف أو يتعارض مع ما ورد بمذكرة المعلومات من أحكام أو ضوابط

**DRENY & PARTNERS**

الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





الأطراف المشاركة في الإصدار الأول من البرنامج الرابع لشركة تمويل للتوريد

الشركة المحال إليها  
شركة تمويل للتوريد ش.م.م

الشركة المحيلة  
شركة تمويل للتوريد العقاري ش.م.م

**tamweel**  
Securitization  
اسم الموقع: **ابراهيم الزبيدي**  
التوقيع: **ابراهيم الزبيدي**  
المستشار المالي والترتب والمنسق العام ومدير الإصدار والتمويل

**tamweel**  
Mortgage  
اسم الموقع: **كريم البطون**  
التوقيع: **كريم البطون**  
المستشار المالي والترتب والمنسق العام ومدير الإصدار والتمويل

**CI CAPITAL**  
اسم الموقع: **محمد محمد مبراهيم**  
التوقيع: **محمد محمد مبراهيم**  
رئيس قطاع سواحل الدمام  
ضامني تغطية الائتماني

**AL AHLY PHAROS**  
اسم الموقع: **الاهلي فاروس**  
التوقيع: **الاهلي فاروس**  
رئيس قطاع أدوات البيع

**Banque du Caire**  
اسم الموقع: **محمد محمد مبراهيم**  
التوقيع: **محمد محمد مبراهيم**  
رئيس قطاع التمويل والشؤون المالية  
رئيس قطاع التمويل والتوريد  
مستشار قانوني لعمليّة التوريد

**NATIONAL BANK OF EGYPT**  
اسم الموقع: **محمد محمد مبراهيم**  
التوقيع: **محمد محمد مبراهيم**  
رئيس قطاع التمويل والتوريد  
مستشار قانوني لعمليّة التوريد

مكتب الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



كاه للمحاماة والاستشارات القانونية

اسم الموقع: **معتز عبد العزيز الدريفي**  
الصفة: **الشريك المؤسس**

**bakertilly**  
اسم الموقع: **محمد هلال ووحيد عبد الغفار**  
التوقيع: **محمد هلال ووحيد عبد الغفار**  
مكتب بيكر تلي محمد هلال ووحيد عبد الغفار



## أولاً: البيانات الرئيسية للبرنامج الرابع

- رقم البرنامج:  
البرنامج الرابع
- إجمالي قيمة البرنامج على إصدارات متعددة:  
٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري لا غير (خمس مليار جنية مصري لا غير).
- إجمالي قيمة المحفظة التقديرية المتوقعة للبرنامج:  
١٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم.
- مدة البرنامج:  
حد أقصى ثلاث سنوات.
- عدد الإصدارات المتوقعة للبرنامج الرابع:  
يتكون البرنامج من ٦ إصدارات بحد أقصى على مدار البرنامج، بحيث لا يتعدى إجمالي قيمة جميع الإصدارات ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (خمسة مليار جنية مصري).



## • موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الترخيص للشركة بإصدار برنامج توريق:

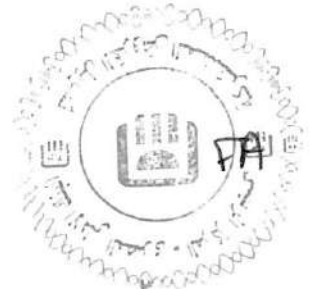
وقد حصلت شركة تمويل للتوريق على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٧١) لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/٣١ على البرنامج الإجمالي لإصدار سندات توريق على عدة إصدارات شريطة الاقل درجة التصنيف الائتماني لمحافظ التوريق الصادر مقابلها السندات طوال عمر البرنامج عن (BBB-) وهو المستوي الدال على القدرة على الوفاء بالالتزامات التي تضعها الهيئة.

## • قرار إصدار البرنامج:

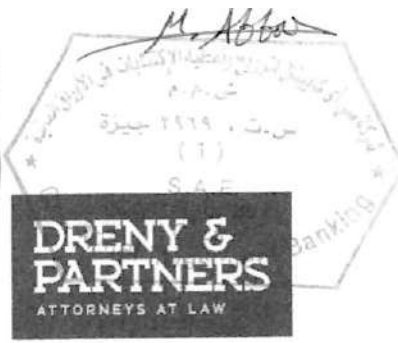
### موافقة الجمعية العمومية غير العادية للشركة المصدرة على البرنامج:

وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة بالإجماع بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/٢٤ على طرح برنامج متعدد الإصدارات لسندات توريق لمدة (٣) سنوات وبحد أقصى (٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم) خمسة مليار جنية مصري وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنية للسند الواحد.

وقد تم تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية لكل اصدار من الإصدارات واتخاذ كافة الإجراءات والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لاتمام اصدار سندات التوريق بما في ذلك ابرام عقد حوالة محافظ شركتي شركة تمويل للتوريق العقاري وشركة تمويل فاينانس Tamweel Finance بصفتها محيلتان لمحفظتان التوريق وما يتعلق بها من حقوق و ضمانات، وكذلك اجراء أي تعديلات لنشرة الطرح الخاص بما في ذلك تحديد سعر العائد النهائي للاصدار او تأجيل أو الغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك اعتماد نشرة الطرح الخاص التي سيتم الطرح بناءً عليها.







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 هذا 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.

(ج) لا توجد أي دعاوى أو مطالبات قبل المحال إليه قد تؤثر على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.

(د) أن يقوم برد كافة الحقوق المتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وما يتعلق بهم من حقوق و ضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد.

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

(و) تلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً. كما تلتزم شركة التوريق، خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ عقد حوالة محفظة التوريق)، بأن يودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار إليها بهذه المذكرة "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ".

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

(ح) إن الشركة قد حصلت على كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

(ط) أن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة و نافذه وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.

(ي) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

(ك) 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.

(ل) الحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم إتخاذ أي قرار بوقف نشاط الشركة.

(م) 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.



بنك الأهلي قاهره  
Banque du Caire  
المصرف الأهلي قاهره



(ن) الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والتقارير الدورية المطلوبة التي تضعها الهيئة وإرسالها بالبريد الإلكتروني للإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية.

(س) انها مسئولة عن صحة كافة البيانات والمستندات والاقراءات المقدمة الي الهيئة وكذلك أن كافة البيانات والمعلومات الواردة بهذه المذكورة 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 وان التوقعات المالية المستقبلية لمحفظه التوريق اعدت وفقاً لأفضل تقدير لإدارة الشركة ومصدق عليها من مراقبا الحسابات.

(ع) أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار.

(ف) لا يحق للشركة المصدرة إجراء أي تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

(ص) تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى المرتب والمنسق العام للإصدار والممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية معد من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.

(ق) الفصل التام بين محفظة توريق الإصدار الأول من البرنامج الرابع وأية محافظ توريق أخرى قد تقوم بها الشركة مستقبلاً وإمساك دفاتر مستقلة تقيد 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 التزامها بالتوريد فور التحصيل.

(ر) تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك الجزئي.

(ش) أن الشركة لا تعد في حالة إفسار وفقاً لأحكام القانون، كما أنه لا يوجد أية دعاوى مرفوعة ضد الشركة بشأن إفلاسها أو تصفيتها أو حلها.

(ت) ألا تقوم بتوزيع أية أرباح ناتجة إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق الدورية التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.

### القوانين السارية:

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

### أحكام عامة:

تخضع بنود هذه المذكورة 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 بصوابط الطرح العام والخاص للسندات.





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



ثانياً: البيانات الخاصة بأطراف الإصدار

١- شركة التوريق (المحال إليه)

١. اسم الشركة:

شركة تمويل للتوريق ش.م.م. Tamweel Securitization

٢. تاريخ التأسيس:

٢٠٢١/٠٤/٢٧

٣. الشكل القانوني:

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

٤. غرض الشركة:

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

٥. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

سجل تجاري رقم ٨٦٨٤٧ - سجل تجاري جنوب القاهرة - بتاريخ ٢٠٢١/٠٤/٢٧.

٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات:

عنوان المركز الرئيسي: القاهرة - قصر النيل - مبني كايرو سنتر - ش عبد القادر حمزة - ١٠٦ ش القصر العيني - جاردن سيتي.

٧. رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:

ترخيص لمزاولة نشاط توريق الحقوق المالية رقم (٨٣١) لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢١/٠٦/١٧ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

٨. رأس المال المصدر والمدفوع:

٥.٠٠٠.٠٠٠ جم (فقط خمسة ملايين جنيه مصري لا غير).

٩. عدد ونوع الأسهم المصدرة:

٥٠٠.٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ جنيهات مصرية للسهم الواحد.

١٠. مسئول علاقات المستثمرين:

الأستاذ/ محمد شعبان فتحي شعبان

عنوان: ١٠٦ ش القصر العيني - جاردن سيتي

تليفون: ٠١٠٠٤٩٤٤٤٢٧

بريد الكتروني: Mohamed.shabaan@tamweel-securitization.com



**DRENY & PARTNERS**

السريري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية







## ٢- المحيل (منشئ محفظة التوريق) للإصدار الأول من البرنامج الرابع:

- اسم الشركة:

تمويل للتمويل العقاري ش.م.م.

- الشكل القانوني وتاريخ التأسيس:

شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقا لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، كما ان الشركة خاضعة لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

- رقم القيد بالسجل التجاري وتاريخه:

سجل تجارى رقم ٣٥٥٣٧ - سجل تجارى إستثمار القاهرة - صادر بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٣ مجدداً في ٢٠٢٣/١٠/٢٦.

- غرض الشركة:

نشاط التمويل العقاري - تمويل شراء العقارات - تمويل بناء العقارات، تمويل ترميم العقارات، تمويل وتحسين العقارات - شراء وتملك العقارات باسم الشركة - نشاط التخصيم علي ان تقوم الشركة بإعداد حسابات مستقلة ومركز مالي مستقل لهذا النشاط وتخضع الشركة في مباشرتها لغرضها لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وكذا القرارات المنفذة له والضوابط التي تصدر عن مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة - يجوز للشركة ان تكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل اعمالا شبيهه بأعمالها او التي قد تعاونها علي تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الشركات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

- رقم الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وتاريخه

ترخيص رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بتاريخ ٢٠٠٦/٠٨/٢٩ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

- رأس المال المصدر والمدفوع

١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جم (مائة وخمسة وعشرون مليوناً جنيهاً مصرياً لا غير).

- مقر الشركة الرئيسي:

القاهرة - قصر النيل - مبنى كايرو سنتر - ش عبد القادر حمزة - ١٠٦ ش القصر العيني - جاردن سيتي.

- العلاقات المرتبطة

تشهد شركة تمويل للتمويل العقاري بأنه لا يوجد عناصر ارتباط مباشر فيما بينها وبين شركة تمويل للتوريق ش.م.م بصفتها المحال اليها محفظة التوريق، علماً بأنه يوجد ارتباط غير مباشر فيما بين الشركتين يتمثل في ان المساهم الرئيسي لكل منهما هو شركة تمويل القابضة للاستثمار ش.م.م مساهمة في شركة تمويل للتمويل العقاري بنسبة ٨١,٢٢% وفي شركة تمويل للتوريق بنسبة ٩٠,٥٥%.



شركة تمويل  
التطوير العقاري  
٧٢٦ - ٧٢٧ - ٧٢٨ - ٧٢٩ - ٧٣٠ - ٧٣١ - ٧٣٢ - ٧٣٣ - ٧٣٤ - ٧٣٥ - ٧٣٦ - ٧٣٧ - ٧٣٨ - ٧٣٩ - ٧٤٠ - ٧٤١ - ٧٤٢ - ٧٤٣ - ٧٤٤ - ٧٤٥ - ٧٤٦ - ٧٤٧ - ٧٤٨ - ٧٤٩ - ٧٥٠ - ٧٥١ - ٧٥٢ - ٧٥٣ - ٧٥٤ - ٧٥٥ - ٧٥٦ - ٧٥٧ - ٧٥٨ - ٧٥٩ - ٧٦٠ - ٧٦١ - ٧٦٢ - ٧٦٣ - ٧٦٤ - ٧٦٥ - ٧٦٦ - ٧٦٧ - ٧٦٨ - ٧٦٩ - ٧٧٠ - ٧٧١ - ٧٧٢ - ٧٧٣ - ٧٧٤ - ٧٧٥ - ٧٧٦ - ٧٧٧ - ٧٧٨ - ٧٧٩ - ٧٨٠ - ٧٨١ - ٧٨٢ - ٧٨٣ - ٧٨٤ - ٧٨٥ - ٧٨٦ - ٧٨٧ - ٧٨٨ - ٧٨٩ - ٧٩٠ - ٧٩١ - ٧٩٢ - ٧٩٣ - ٧٩٤ - ٧٩٥ - ٧٩٦ - ٧٩٧ - ٧٩٨ - ٧٩٩ - ٨٠٠



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

M. Abbas  
ش.م.م  
س.ت. ٢٩٦٩  
جيزة (١)  
S.A.E  
٩٥٠ ٢٩٦٩  
Investment Banking



وشركة بساطة المالية القابضة ش.م.م مساهمة في شركة تمويل للتمويل العقاري بنسبة ٨.٧٣% وفي شركة تمويل للتوريق بنسبة ٩.٤٥%. كما تشهد الشركة بأنه لا توجد أية عناصر ارتباط أخرى بينها وبين أي من الاطراف المختلفة الأخرى لعملية التوريق.

### ٣- الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المحققة من محفظة التوريق:

تلتزم شركة تمويل للتمويل العقاري (ويشار إليها فيما يلي في هذا البند بـ "المحصل") بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين شركة تمويل للتوريق ش.م.م (ويشار إليها فيما يلي بـ "شركة التوريق") بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٥ بتحصيل حقوق شركة التوريق وما يرتبط بها من إلتزامات نيابة عنها في مواجهة المدينين لصالح حملة السندات، وتوريد تلك الحصيلة فوراً إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ، والتي قامت شركة التوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المؤرخ في ٢٠٢٤/١١/٥ ويلتزم المحصل بتحصيل حقوق العميل قبل المدينين في المواعيد المحددة بعقود محفظة التوريق (يشار إليهم فيما بعد بـ "عقود محفظة التوريق") وبالطريقة والشروط المحددة فيها من خلال صرف الأوراق التجارية (الشيكات البنكية) المحررة من قبل المدينين لصالح الشركة المحيلة وذلك بالنسبة لكافة أنواع العقود المكونة لمحفظة التوريق علماً بأنه فيما يتعلق بالعقود المحالة من المطورين العقاريين تكون الشيكات الخاصة بهؤلاء المدينين صادرة لصالح المطورين العقاريين وقابلة للتظهير بالإضافة إلى شيكات بنكية من المطور العقاري لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري والتي تتمثل فروق الكوريدور (قابلة للتظهير) ويتم توريد كافة الحقوق المالية المترتبة عن كافة عقود محفظة التوريق فور تحصيلها لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ الخاص بعملية التوريق (ويشار إليه فيما يلي بـ "أمين الحفظ")، كما يلتزم المحصل - نيابة عن حملة السندات - باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتجديد أي مستندات تتعلق بمحفظة التوريق يتعين تجديدها بشكل دوري وذلك للمحافظة على حقوق حملة السندات.

### طرق التحصيل:

تتم عملية التحصيل للأقساط المستحقة عن طريق قيام المحصل بتحصيل قيم الاقساط المستحقة (شهرية، ربع سنوية) على المدينين مباشرة من خلال صرف الشيكات المحررة منهم لصالح المحصل في المواعيد المحددة لذلك وفقاً لعقود محفظة التوريق.

### ٤- إلتزامات المحصل:

١. إمسك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق - الإصدار الأول من البرنامج الرابع لشركة التوريق - عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له وعن أية محافظ توريق أخرى تم إبرامها أو قد يتم إبرام عقود خدمة وتحصيل بشأنها مستقبلاً مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمة والتحصيل.

٢. يلتزم المحصل بتوريد المبالغ المحصلة من المدينين إلى أمين الحفظ لإيداعها في حساب الحصيلة وذلك فور تحصيلها بما فيها مبالغ الوفاء المعجل وغرامات التأخير ويلتزم بتسليم أمين الحفظ كشف بوضوح المبالغ والشيكات التي تم تحصيلها لحساب



الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية  
١٢





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



الحصيلة بنهاية كل شهر طوال مدة الإصدار وبيان بتقرير المتأخرات الخاص بالمدينين الذين لم يسددوا المبالغ المستحقة عليهم وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة.

٣. 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 المصري ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور التوقيع على 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 أو انتهاء مدة الإصدار. علماً بأن تلك المديونيات التي تم توريقها ليست ضمن محفظة ائتمان المحصل.

٤. تقديم تقرير شهري إلى أمين الحفظ موضحاً به بيان تفصيلي بالمتحصلات الناتجة عن العقود المكونة لمحفظة التوريق موضحاً طبيعة المتحصلات (سداد الاقساط، وفاء معجل،... الخ)؛ وحالات التأخر والرصيد القائم للسندات ونسبة التحصيل التراكمي ورصيد المحفظة القائم في تاريخ إصدار التقرير والمبالغ المفترض تحصيلها بعد الأخذ في الاعتبار مبالغ الوفاء المعجل.

٥. ويلتزم المحصل بإبلاغ أمين الحفظ بموجب تقديم تقرير شهري يوضح حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين والإجراءات التي قام بها تنفيذاً للعقود محل محفظة التوريق للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ، وكذلك توضيح الإجراءات التي قام بها المحصل تنفيذاً لعقود محفظة التوريق للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سداد. ويخطر بذلك التقرير كلاً من شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق 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 (وفقاً لتعليمات الهيئة) بذلك 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 وموافاة الهيئة وشركة التصنيف الائتماني به على البريد الإلكتروني بعد اقصى سبعة أيام عمل مصرفي من تاريخ انتهاء فترة التقرير وفقاً للبيانات التي يتم موافاة أمين الحفظ بها من قبل المحصل (المتحصلات من فترات سابقة، الوفاء المعجل، المبالغ المحصلة من أي تعويضات)، وبالإضافة إلى ذلك يتم موافاة الهيئة وشركة التصنيف الائتماني وحملة السندات بالتقرير الشهري وبعد اعتماده من مراقبي الحسابات.

٦. دون الإخلال بأحكام عقد الحوالة، يلتزم المحصل بتعويض شركة التوريق فوراً عن أي تأخير في توريد الحقوق المحصلة من المدينين إلى أمين الحفظ بسبب يرجع للمحصل، وذلك بسداد عائد مقطوع قدره نصف في الألف من قيمة المبالغ المحصلة والتي لم يتم توريدها عن كل سبعة أيام عمل مصرفي تأخير في التوريد وسدادها لحساب الحصيلة المذكور أعلاه.

٧. يلتزم المحصل، في حالة الوفاء المعجل للمديونيات المستحقة على العملاء (الوفاء الكلي/جزئي) وفقاً لشروط عقد محفظة التوريق، بتوريد مبلغ الوفاء المعجل سواء (الوفاء الكلي/جزئي) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها، وإجراء مخالصة نهائية مع المدين في حالة الوفاء الكلي وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ.



**DRENY & PARTNERS**







**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



سعر الوحدة قبل بيعها سوف تكون من حق حملة السندات وكذا الغرامات المحصلة من العملاء وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه انه يحظر علي المحصل القيام باي شكل من الاشكال باستبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط. إلا أنه يمكن إستبدال عميل بعميل آخر بشرط موافقة شركة تمويل للتمويل العقاري، بشرط ان يكون العقد الجديد ينص على ذات شروط العقد المستبعد وأوراق تجارية جديدة بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الإستحقاق. ولا يتم الاستبدال إلا بعد موافقة المحال اليه على الاستبدال وبعد إخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال المتضمن بيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبعد وبياناته، في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام العميل (المحال إليه) وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.

١٣. يلتزم المحصل موافاة امين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني بتقرير يوضح المتأخرات الخاصة بالمدين وفقا للنموذج المعد لدى الهيئة كما يلتزم المحصل بالإقرار عن الأرصدة الخاصة بمديونية المدين بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي المصري ولدى شركات الاستعلام الائتماني (I-Score) 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.

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

أ. حالات الإخلال بشروط العقود محل محفظة التوريق من قبل المدينين؛

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

وفي كل الأحوال، فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام بأي شكل من الأشكال بما يلي:

- القيام بإدخال أي تعديل (بالحذف أو الإضافة) في العقود مع المدينين أو توقيع أي ملاحق لها.
- تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.
- استبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط.
- منح المدين اي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً أو جزئياً.
- في حالة قبول إعادة جدولة الأقساط المستحقة على أياً من مديني المحفظة فإنه لا يجوز أن تمتد مدة الجدولة أكثر من مدة الإصدار.

٥- حالات الإخلال والفسخ فيما يتعلق بعدم سداد الأقساط / القيم الإيجارية في المواعيد المستحقة والإجراءات المترتبة عليها:

تنقسم عقود محفظة التوريق إلى ثلاث أنواع كالاتي:

- النوع الأول: اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة (سكنية/إدارية/تجارية).





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



- النوع الثاني: اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك).

- النوع الثالث: عقود شراء وحدة سكنية/ إدارية/ تجارية بالتقسيط والتي تم ابرامها فيما بين المطورين العقاريين ومشتري الوحدات والتي تم حوالتها الى الشركة المحيلة بموجب عقود حوالة حق بين الشركة المحيلة والمطور العقاري وتم اخطار كافة المدينين بخطاب مسجل يعلم الوصول بتلك الحوالة وان المحصل أصبح شركة تمويل للتمويل العقاري.

أولاً: فيما يتعلق بالنوع الأول "اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة (سكنية/إدارية/تجارية)"

في حالة تأخر "المشتري-المستثمر" في سداد القسط المستحق عليه يتم تحصيل غرامة تأخير بواقع ٣٪ من قيمة كل قسط شهري وفقاً لما هو وارد في عقود العملاء.

يحق للممول اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤ في الحالات الآتية:

- ١- عدم وفاء الطرف المشتري بالأقساط المستحقة ومضي ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.
- ٢- عدم ثبوت نقص مغل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المشتري.

٣- التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول في هذا الشأن. ولا يجوز لشركة التمويل البدء في إجراءات التنفيذ على الوحدة الضامنة إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف، على أن يتضمن الإنذار ما يأتي:

- ١- تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.
- ٢- بيان الاقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول. الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية
- ٣- تحديد المدة التي يجب على المدين الوفاء في خلالها أو تقديم الضمان، على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.
- ٤- التنبيه على المدين بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الاقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

وفي حالة عدم قيد الضمان العقاري يحق للممول استصدار حكم بالفسخ واسترداد الوحدة محل الاتفاق، وعقب صدور حكم بالفسخ يتم استرداد الوحدة محل التمويل والتسوية على النحو التالي:

- ١- يتم تحديد القيمة السوقية للوحدة بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري الذي تعينه الهيئة العامة للرقابة المالية من الخبراء المقيدين لديها.
- ٢- يتم بيع الوحدة بقيمتها السوقية على ان يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الممول على رصيد المديونية القائم في تاريخ الفسخ بالإضافة لكافة المصروفات والتكاليف التي تكبدها حتى تاريخ البيع ويرد الباقي إلى المدين.



Handwritten signature and stamp on the left margin.



ثانياً: فيما يتعلق بالبنوع الثاني "اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)":

في حالة تأخر المدين في سداد أي من القيم الإيجارية وفقاً للمواعيد المحددة فيحق للمحصل الحصول على غرامة تأخير قدرها (3%) من قيمة كل قسط وفقاً لما هو وارد في عقود العملاء ولم يقوم المدين بسداده وفي حالة إخلاله بأي من التزاماته المنصوص عليها في اتفاق التمويل العقاري بنظام الإجارة، فيعتبر الاتفاق مفسوخاً من تلقاء نفسه، وفي حالة إذا تم فسخ الإتفاق يتم تسوية اتفاق التمويل كالاتي:

- تحديد القيمة السوقية للوحدة بواسطة أحد خبراء التقييم بالهيئة العامة للرقابة المالية.

- بيع الوحدة بقيمتها السوقية في تاريخ البيع على ان يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول الممول على إجمالي القيمة الإيجارية الاساسية المتبقية في تاريخ الفسخ بالإضافة إلى القيمة الإيجارية المتغيرة والقيمة الإيجارية التكميلية والمصرفيات التي تكبدها الممول حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للمستثمر.

ثالثاً: فيما يتعلق بالبنوع الثالث من العقود وهي "عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والمبرمة فيما بين بعض المطورين العقاريين ومشتري الوحدات والتي تم حوالتها بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية مثبتة التاريخ من المطورين لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري "

يضم هذا النوع عقود الوحدات العقارية التي قام المطورين العقاريين بحوالة كافة حقوقهم المترتبة عليها إلى شركة تمويل للتمويل

العقاري بموجب عقود حوالة حق وهؤلاء المطورين العقاريين هم:

- الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م;
- شركة رواسي للتطوير العمراني;
- شركة مدينة مصر للاسكان والتعمير.

ويشار إليهم فيما يلي ب "المطورين العقاريين" مجتمعين أو "المطور العقاري" منفرداً

والذين قاموا ببيع تلك الوحدات محل هذا النوع من العقود إلى مشتريين وقام المطورين العقاريين بحوالة المستحقات المالية الناشئة عنها إلى شركة تمويل للتمويل العقاري بموجب عقود حوالة حق والتي بموجبها أصبح لشركة تمويل للتمويل العقاري كافة الحقوق المقررة للمطورين العقاريين بموجب العقود المبرمة مع المشتريين الأصليين والتنازل عن جميع الحقوق والضمانات والامتيازات المقررة للمطورين في ذمة عملائهم والتي تضمنتها عقود بيع الوحدات.

وتختلف مدة عقود الحوالة بالنسبة لكل عقد على حدى إلا أنهم جميعاً ينتهوا بسداد المحيل أو عملائه المدينين لكامل المحفظة العقارية وتسوية جميع الحسابات وإعطاء مخالصة بذلك. علماً بأن تلك العقود (عقود الحوالة المبرمة مع المطورين) تتضمن الحقوق المالية الأجلة محل هذا الإصدار وعقود بيع بالتقسيط أخرى ضمن عقود الحوالة المبرمة مع المطورين ليست محل الحوالة محل هذا الإصدار.

Handwritten text and stamp on the left margin, including the word 'التوريد' (Supply).



الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



م. ٧٤٦ - ٧٢٩ - ٧٢٨  
لتمويل العقاري  
٢٠٠٧



DRENY & PARTNERS  
ATTORNEYS AT LAW



فيما يتعلق بالعقود التي تم حوالتها من المطور العقاري "الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني" إلى شركة تمويل للتمويل العقاري، فإن حالات الإخلال المذكورة بها كالتالي:

- في حالة تخلف المدين عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة أو جزء منها في المواعيد المحددة لها لمدة تزيد عن شهر من تاريخ الاستحقاق سواء لتقاعسه أو نتيجة عدم وجود رصيد بحسابه لدى البنك أو قيام الساحب باتخاذ أي إجراء من شأنه تعطيل الوفاء بقيمة الشيك من البنك المسحوب عليه أو لصدور الأمر منه للبنك بوقف صرف الشيكات كلها أو بعضها لأي سبب من الأسباب بما فيها الحق في حبس الثمن، يعتبر العقد المبرم بين المدين والمحيل مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة الي انذار أو اذار أو تنبيه أو حكم قضائي أو أي اجراء قانوني اخر، وفي هذه الحالة يكون للمحصل الحق في بيع الوحدة العقارية دون اعتراض من جانب المدين. وتقتصر حقوق المدين على استرداد ما قام بسداده من مبالغ بعد خصم نسبة من إجمالي ثمن الشقة (وفقا لكل عقد على حدي) كمصاريف إدارية وتعويض اتفاقي ونهائي عن الفسخ طبقاً لنص المادة ٢/٤٣٠ من القانون المدني ويكون استرداد هذه المبالغ على أقساط آجلة وبذات الطريقة التي تم السداد بها وعلى أن يبدأ هذا الاسترداد بعد مضي ٩٠ يوماً من تاريخ اعتبار العقد مفسوخاً.
- ويجوز للشركة المحيلة الاكتفاء بأداء المدين غرامة تأخير بنسبة ١.٢٥٪، ١.٥٪، ٢٪ (تختلف النسبة وفقاً لكل عقد من عقود المحفظة) شهرياً عن المبالغ محل التأخير.

فضلاً عن أن العقود المبرمة بين الشركة المحيلة والمطور العقاري قد نصت على ما يلي:

في حالة ارتداد أي ورقة تجارية تخص المدينين محل المحفظة التي تم حوالتها لشركة تمويل للتمويل العقاري فيلتزم المطور العقاري بسدادها خلال ٧ أيام عمل من تاريخ استلام شركة تمويل للتمويل العقاري صورة الورقة التجارية المرتدة عن طريق وثيقة التأمين ضد مخاطر عدم السداد والتي تعد جزء لا يتجزأ من عقد الحوالة المبرم بين شركة تمويل للتمويل العقاري والمطور العقاري وتقوم شركة تمويل للتمويل العقاري بتسليم أصل الورقة التجارية الى المطور العقاري عن طريق إعادة تظهيرها تظهيراً ناقلاً للملكية.

فيما يتعلق بالعقود التي تم حوالتها من المطور العقاري "شركة رواسي للتطوير العمراني" إلى شركة تمويل للتمويل العقاري، فإن حالات الإخلال المذكورة بها كالتالي:

- في حالة تخلف المدين عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة أو جزء منها في المواعيد المحددة لها لمدة تزيد عن شهر من تاريخ الاستحقاق سواء لتقاعسه أو نتيجة عدم وجود رصيد بحسابه لدى البنك أو قيام الساحب باتخاذ أي إجراء من شأنه تعطيل الوفاء بقيمة الشيك من البنك المسحوب عليه أو لصدور الأمر منه للبنك بوقف صرف الشيكات كلها أو بعضها لأي سبب من الأسباب بما فيها الحق في حبس الثمن، يعتبر العقد المبرم بين المدين والمحيل مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة الي انذار أو اذار أو تنبيه أو حكم قضائي أو أي اجراء قانوني اخر، وفي هذه الحالة يكون للمحصل الحق في بيع الوحدة العقارية دون اعتراض من جانب المدين. وتقتصر حقوق المدين على استرداد ما قام بسداده من مبالغ بعد خصم نسبة من إجمالي ثمن الشقة (وفقا لكل عقد على حدي) كمصاريف إدارية وتعويض اتفاقي ونهائي عن الفسخ



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مصر  
Cairo  
Egypt

DRENY & PARTNERS



تمويل العقار  
229 - 787 - 706  
ص.ب. 27



المدربي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

وفي كافة الأحوال يكون للمحصل -تنفيذاً لشروط العقود المبرمة مع المدينين - في حالة تأخر المدينين عن الوفاء بأي قسط في ميعاد استحقاقها على النحو الوارد بالعقود القيام بالآتي:

- (أ) إبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الإمتناع عن السداد من قبل المدينين واتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فوراً وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في العقود المنشئة للحقوق المحالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.
- (ب) فور قيام المحصل بتحصيل الأقساط المتأخرة فيتم توريد -إلى أمين الحفظ- قيمة تلك الأقساط من ثمن الوحدة الي حساب الحصيلة.

**١- ثانياً: حالات الوفاء المعجل وفقاً لعقود محفظة توريق الاصدار الاول من البرنامج الرابع:**

أ- حالات الوفاء المعجل بالنسبة للنوع الأول "اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة (سكنية/إدارية/تجارية)":  
في حالة رغبة المدينين بالتعجيل بالوفاء بكل أو بعض الأقساط المستحقة، وجب إخطار شركة تمويل للتمويل العقاري بذلك قبل موعد الوفاء المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة وفقاً لجدول السداد المرفق بإتفاق التمويل والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل المتبقية بحيث يتمثل مبلغ الوفاء المعجل في الرصيد الحالي للمدين بعد استبعاد العوائد المستقبلية التي لم تستحق على أن يسري على الوفاء المعجل عمولة ١% أو ٣% بحسب كل عقد.

ب- حالات الوفاء المعجل بالنسبة للنوع الثاني "اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)":  
في حالة رغبة المدينين بالتعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الإيجار، وجب إخطار شركة تمويل للتمويل العقاري بذلك قبل موعد الوفاء المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط الإيجارية المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المرفق بإتفاق التمويل والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط الإيجار المتبقية بحيث يتمثل مبلغ الوفاء المعجل في الرصيد الحالي للمدين بعد استبعاد العوائد المستقبلية التي لم تستحق على أن يسري على السداد المعجل عمولة ١% أو ٣% بحسب كل عقد.

ت- حالات الوفاء المعجل بالنسبة للنوع الثالث من العقود وهي "عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والمبرمة فيما بين بعض المطورين العقاريين ومشتري الوحدات والتي تم حوالتها بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية مثبتة التاريخ من المطورين لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري:

(١) فيما يتعلق بالعقود التي تم حوالتها من المطور العقاري "الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني" إلى شركة تمويل للتمويل العقاري:

- في حالة رغبة العميل القيام بالوفاء المعجل كلياً أو جزئياً لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل في حالة السداد من موارد الشركة الذاتية مع تطبيق عمولة وفاء معجل قدرها ١% في حالة السداد عن طريق أي مؤسسة مالية أو بنك.
- قيام المطور العقاري بإخطار شركة تمويل للتمويل العقاري قبل السداد بمدة لا تقل عن ١٥ أيام.



تمويل  
للعميل العقاري  
رقم ٢٢٩ - ٧٨٧ - ٧٠٠  
٢٠٠٧



DRENY & PARTNERS  
ATTORNEYS AT LAW



• يجب سداد العائد المستحق على المبالغ المعجل سدادها حتى تاريخ السداد الفعلي لها بعد استبعاد العوائد المستقبلية لتاريخ الوفاء المعجل والتي لم تستحق، على ان يتم توجيه المبالغ المعجل سدادها لسداد الأقساط المستحقة كلياً أو جزئياً بالترتيب العكسي لاستحقاقها.

• يعتبر الإخطار الصادر من المطور العقاري للبنك بالسداد المعجل إخطاراً غير قابل للإلغاء وملزماً للعميل بإجراء السداد المعجل بموجب هذا الإخطار

(٢) فيما يتعلق بالعقود التي تم حوالتها من المطور العقاري "شركة رواسي للتطوير العمراني" إلى شركة تمويل للتطوير العقاري:

- في حالة رغبة العميل القيام بالوفاء المعجل كلياً أو جزئياً يتم تطبيق عمولة وفاء معجل قدرها ١٪ .
- يجب سداد العائد المستحق على المبالغ المعجل سدادها حتى تاريخ السداد الفعلي لها بعد استبعاد العوائد المستقبلية لتاريخ الوفاء المعجل والتي لم تستحق، على ان يتم توجيه المبالغ المعجل سدادها لسداد الأقساط المستحقة كلياً أو جزئياً بالترتيب العكسي لاستحقاقها.

(٣) فيما يتعلق بالعقود التي تم حوالتها من المطور العقاري "شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير" إلى شركة تمويل للتطوير العقاري:

- في حالة رغبة العميل في القيام بالوفاء المعجل كلياً أو جزئياً يتم تطبيق عمولة وفاء معجل قدرها ١٪ .

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

١. قيام المحصل بالإخلال بأي من التزاماته بموجب هذا العقد، ومنها عدم توريد المبالغ المحصلة فور تحصيلها الى امين الحفظ،
٢. إخلال المحصل بأي من المديونيات القائمة تجاه البنوك الدائنة ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة،
٣. إذا أصبح المحصل بمقتضى حكم نهائي معسراً أو مفلساً، أو إذا أقر كتابة بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند استحقاقها،
٤. عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس؛ و
٥. تعيين حارس قضائي أو مصف على أصول المحصل أو إذا وقع حجز تنفيذي على أي من الأصول الجوهرية للمحصل.
٦. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات الناشئة عن عقود محفظة التوريق (٥٠٪) من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق.
٧. في حالة عدم التزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدينين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها او في حال انخفاض مبالغ التحصيل الفعلية - بسبب عدم اتخاذ المحصل الإجراءات الواجبة عليه - مضافا اليها قيمة كافة التعزيزات الائتمانية القائمة الخاصة بالإصدار عن نسبة ٧٥٪ من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، او في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبالغ المفترض تحصيلها، على ان يلتزم امين الحفظ بمخاطبة



DRENY & PARTNERS

المصري وشركاه المحاماة والاستشارات القانونية

بنك التمويل العقاري  
بنك التمويل العقاري  
بنك التمويل العقاري

Handwritten signature



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الى حساب الحصيلة وابلإغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل.

في كل الأحوال فإنه في حالة حدوث أي من الحالات المنصوص عليها في المادة (١٤) من عقد الخدمة والتحصيل والخاص بحالات إخلال المحصل، تقوم شركة التوريق بإخطار كل من المحصل وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة سندات التوريق والإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بوجود حالة الإخلال، وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل موسى عليه بعلم الوصول.

وفي حالة عدم قيام المحصل بتصحيح حالة الإخلال في خلال مدة ثلاثون يوماً من تاريخ إخطار شركة التوريق، يتعين على شركة التوريق فسخ عقد الخدمة والتحصيل وذلك بموجب إخطار كتابي للمحصل مسجل وموصى عليه بعلم الوصول وتلتزم شركة التوريق في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بإنهاء العقد ولن ينتج طلب شركة التوريق إنهاء العقد لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية على الإنهاء طبقاً لأحكام المادة (١٤) من عقد الخدمة والتحصيل.

وفي حالة إنهاء عقد التحصيل وفقاً لأحكامه، يقوم كلاً من شركة التوريق والمحصل، في خلال ثلاثون (٣٠) يوماً من تاريخ الإنهاء، بتسوية حساباتهما المتعلقة بحقوق شركة التوريق والمحصل وأية مبالغ أخرى مستحقة لأي من الطرفين وفقاً لهذا العقد. ويقوم المحصل بتسليم جميع المستندات المتعلقة بحقوق شركة التوريق لأمين الحفظ والحصول على مخالصة منه بذلك، على ألا يخل إنهاء هذا العقد بحق أي من الطرفين في مطالبة الطرف الآخر بأية تعويضات تستحق له بموجب أحكام هذا العقد أو القانون واجب التطبيق.

ولحماية حملة السندات من أية مخاطر في التحصيل قد تؤثر في حقوق حملة السندات مثل إخلال المحصل الجسيم في أداء إلتزاماته، أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، يجوز لشركة التوريق إنهاء عقد التحصيل وتعيين محصل احتياطي لا يقل التصنيف المحلي الائتماني له عن درجة -BBB طوال مدة الإصدار وذلك بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية. وقد قامت الشركة بالإتفاق مع الإدارة القانونية بالبنك التجاري الدولي - مصر بالقيام بدور المحصل الاحتياطي. وفي حالة تعيين المحصل الاحتياطي، وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي يلتزم المحصل بصفته محيل المحفظة بإخطار المدينين بهذا الإتفاق بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول في حالة نفاذه، ويلتزم المحصل بإطلاع المحصل الاحتياطي على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل فضلاً عن إلتزام المحصل بالقيام بنقل كافة الحقوق والإمتيازات المقررة له سلفاً بموجب عقود المحفظة إلى المحصل الاحتياطي فور تعيينه لا سيما الحقوق والإمتيازات المقررة بموجب إتفاقات شراء محافظ عقارية.

وتتميز سندات الإصدار الأول من البرنامج الرابع بتعزيز إئتماني داخلي نسبته (٧.١٨) % -بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي المصاريف المتعلقة بالإصدار وذلك لمواجهة أي عجز في تحصيل القيم المستحقة محل محفظة التوريق على المدينين.



Handwritten signature



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



٧- البنك أمين الحفظ للإصدار الأول من البرنامج الرابع:

البنك التجاري الدولي ش.م.م. سجل تجاري ٦٩٨٢٦ استثمار القاهرة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة تمويل للتوريق بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٥ والمرخص له بالقيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥ بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/٢٠.

(أ) إلتزامات أمين الحفظ:

يتعهد أمين الحفظ بالالتزام بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية فيما يتعلق بواجباته وإلتزاماته الواردة في عقد أمين الحفظ وعدم قيامه بأعمال تخل بحقوق حملة السندات حيث يلتزم أمين الحفظ بما يلي:

١. حفظ وإمساك حسابات محفظة التوريق لكل إصدار وإدارتها باسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلتزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في تنفيذ أوامر شركة التوريق أثناء أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق على أن تكون تلك الحسابات منفصلة ومستقلة عن حسابات أمين الحفظ الخاصة بنشاطه المعتاد.
٢. أية حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر شركة التوريق يكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافته (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليه فيه أو اليوم التالي لتاريخ الإضافة) في حساب الحصيلة، بما في ذلك الوفاء المعجل للأقساط الأجلة المكونة لمحفظة التوريق.

٣. يلتزم البنك بصفته أمين الحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار الأول من البرنامج الرابع والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة التوريق وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة أو قد تكون لاحقة، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء إلتزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

٤. أي عملية على حسابات محفظة التوريق يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من شركة التوريق أو من توكله أو تفوضه بذلك.

٥. سداد الجزء المستهلك من القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق بناء على التعليمات الصادرة في حينه من شركة التوريق لأمين الحفظ وطبقاً لما ورد في مذكرة المعلومات الخاصة بالاكنتاب في سندات التوريق. يقوم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق بعد تنفيذ أي عملية من حساب حصيلة محفظة التوريق طبقاً للتعليمات الصادرة منها مباشرة أو من وكيلها أو من تفوضه. وإذا لم تعترض شركة التوريق على الأرصدة الواردة في كشوف حسابات محفظة التوريق في خلال خمسة (٥) أيام عمل مصرفي من تاريخ إرسالها، فإنه تعتبر قابلة لها ومنتازلة عن الإعتراض عليها في مواجهة أمين الحفظ في حدود ما ورد بها.

٦. عدم قيام أمين الحفظ بتسجيل أي عملية في حسابات محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة التوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.



*Handwritten signature*



٧. إخطار الإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المنوه عنها بالبند رقم (٤) من عقد أمين الحفظ لدى أمين الحفظ "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ" وذلك خلال (٧) أيام عمل مصرفي من تاريخ إيداع هذه المستندات لدى أمين الحفظ.

٨. سداد الجزء المستهلك من القيمة الإسمية لسندات التوريق من حساب حصيلة محفظة التوريق المخصص لسداد أصل سندات التوريق والعائد المقرر عليها من حساب المحفظة المخصص لسداد العائد على سندات التوريق في تواريخ الإستحقاق لحملة السندات بناء على التعليمات الصادرة في حينه من شركة التوريق لأمين الحفظ وطبقاً لما ورد في مذكرة المعلومات الخاصة بالاككتاب في سندات التوريق.

٩. في حالة عدم قيام شركة التوريق أو من يمثلها قانوناً بإصدار تعليمات لأمين الحفظ بشأن إتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة لمحفظة التوريق المملوكة له، فإنه يجوز لأمين الحفظ أن يقوم بإتخاذ أي إجراء وفقاً لما يقرره في حدود قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وبدون أي مسئولية على أمين الحفظ. ويلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق عما قام به من إجراءات وذلك خلال (٣) ثلاث أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الإجراء ولا يحق لشركة التوريق الرجوع على أمين الحفظ بالتعويض المادي أو المعنوي جراء هذا الإجراء سواء في حالة حدوث ضرر من عدمه.

١٠. رد فائض المحفظة إلى شركة التوريق تمهيداً لردها إلى المحيل (طبقاً لعقد حوالة محفظة التوريق) عند إنتهاء مدة سندات التوريق وبعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات وذلك بعد سداد جميع المصروفات المستحقة على المحفظة.

١١. يلتزم أمين الحفظ بإخطار كل من شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة سندات التوريق أو من يمثلهم والهيئة العامة للرقابة المالية وذلك فور إخطار المحصل لأمين الحفظ بحدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في التواريخ المقررة لذلك.

١٢. يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق للإصدار الأول من البرنامج الرابع بإسم شركة التوريق ولصالح حملة سندات التوريق عن جميع الحسابات الأخرى لديه ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين بعضها البعض أو أية حسابات أخرى وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بإمسك الحسابات الآتية:



الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

- حساب لحصيلة محفظة التوريق
- حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق
- حساب لإدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق
- حساب الإحتياطي لمجابهة النقص في التدفقات النقدية الخاص بحصيلة محفظة التوريق
- حساب خدمة التعثر لحين إصدار خطاب الضمان.





### كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الإستحقاق ونوع الضمانات المقدمة منهم.
- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي إستحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاوله نشاط متابعة حسابات محفظة الأوراق.

**DRENY & PARTNERS**

حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاوله نشاط متابعة حسابات محفظة الأوراق.

١٣. يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

١٤. مع عدم الإخلال بأي من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريق وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة والمتضمن، طبيعة المتحصلات (سداد الاقساط، سداد متأخرات، أو وفاء معجل) والرصيد القائم للسندات والتحصيل التراكمي ورصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها بعد الاخذ في الحسبان مبالغ الوفاء المعجل أو التغير الذي قد يطرأ على سعر الكوريدور فيما يخص العقود المبرمة مع المدينين ويتم إخطار شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وحملة سندات التوريق أو من يمثلهم وشركة التصنيف الائتماني به على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية واية تعديلات تطرأ عليهما ويتضمن أيضا الرصيد القائم لسندات التوريق ومرفق به كشف حساب المتحصلات المرسل من المحصل لأمين الحفظ المودعة في الحسابات خلال الشهر وكشف حسابات الحصيلة منذ بداية الإصدار حتى تاريخه. مع الاخذ في الاعتبار اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني بذلك التقرير كما يسلم يدويا بالهيئة وكذلك اية تغييرات على العقود الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

١٥. يقوم أمين الحفظ بإرفاق التقرير الشهري المعد من المحصل والذي يوضح طبيعة المتحصلات (سداد اقساط، متأخرات، وفاء معجل... الخ)؛ وحالات التأخر في السداد بالإضافة إلى 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 الواردة في الاستثمارات وتوريدها فوراً إلى أمين الحفظ وفي حالة اختلاف الأرقام بين التقريرين يتم إيضاح الفارق وأسباب وجود الاختلاف.

١٦. يلتزم أمين الحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار الأول من البرنامج الرابع لشركة التوريق والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة التوريق وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع إلتزامه ببذل غاية الجهد الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.



Handwritten signature



١٧. يلتزم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق محل الاصدار الاول من البرنامج الرابع لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف المشار إليها في مذكرة معلومات الطرح الخاص هذه بناءً على عقد الحفظ وإدارة الأوراق المالية وعلى أمين الحفظ إخطار شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني وجماعات حملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وذلك فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في التواريخ المقررة لذلك وقبل ميعاد السداد.

١٨. ويجوز لأمين الحفظ استثمار فائض رصيد الحساب الاحتياطي، والمبالغ المودعة لديه في أذون للخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أو في صناديق الاستثمار أسواق النقد أو صناديق استثمار أدوات الدين وذلك مع مراعاة تجنب تعارض المصالح، وله في سبيل ذلك أن يعهد بذلك إلى إحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية وذلك على النحو المقرر في قانون سوق رأس المال وفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والشركة المصدرة وتحمل الشركة المصدرة الأتعاب الخاصة بتعيين شركة إدارة المحافظ وبشرط ألا يكون ذلك من شأنه الإضرار بحقوق حملة السندات وسداد مستحقاتهم، مع مراعاة عدم الإخلال بالحد الأدنى المحدد للحساب الاحتياطي طوال عمر الإصدار. وإن يتضمن التقرير الشهري في قسم التعزيزات الائتمانية إيضاح للمبالغ التي تم استثمارها بحيث يتم التفرقة بين الرصيد آخر المدة ورصيد آخر المدة بعد احتساب الاستثمارات بأنواعها المتاحة.

١٩. يلتزم أمين الحفظ بتحديث رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها شهرياً وفقاً لمبالغ الوفاء المعجل التي يتم توويرها لصالح المدينين الواردة من المحصل، كما تلتزم شركة التوريق بموافاة شركة التصنيف الائتماني بكافة المعلومات والبيانات المطلوبة للتمكن من احتساب التعزيز الائتماني بصورة ربع سنوياً، وذلك لإستيفاء طلبات الهيئة العامة للرقابة المالية.

٢٠. يلتزم أمين الحفظ بتسليم المحصل كافة المستندات اللازمة للقيام بمهام التحصيل وذلك قبل ميعاد التحصيل بحد أقصى (٣٠) يوم حيث تسمح للمحصل بالقيام بالتزامات التحصيل حسبما يتم الاتفاق عليه فيما بينهما وفقاً لعقد الخدمة والتحصيل المبرم في ٢٠٢٤/١١/٥.

٢١. يلتزم أمين الحفظ بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني في حالة عدم التزام المحصل بتوريد الأقساط المستحقة من المدينين لحساب الحصيلة فور تحصيلها أو في حال انخفاض مبالغ التحصيل الفعلية - بسبب عدم اتخاذ المحصل الإجراءات الواجبة عليه - مضافاً إليها قيمة كافة التعزيزات الائتمانية القائمة الخاصة بالإصدار عن نسبة ٧٥٪ من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، أو في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبالغ المفترض تحصيلها، على أن يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة إلى حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل وعلى شركة التوريق مراعاة لحقوق حملة السندات تنفيذ الإجراءات الواجبة في هذا الشأن وفقاً للعقد المبرم مع مقدم خدمة التحصيل.

٢٢. في حالة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من رصيد الحساب الاحتياطي وذلك بالقدر اللازم لمواجهة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق ودون الحاجة للرجوع إلى العميل وسيتم إضافة عائد استثمار





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



هذا الحساب لرصيد حساب الحصيلة ويستخدم في المدفوعات الخاصة بمصرفات وكوبونات وإستهلاك للسندات. ويتم تمويل الحساب ليودع به مبلغ يمثل ٥% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ جنية مصري (رصيد الحساب الاحتياطي) ويتم تمويله تدريجياً/دورياً عن طريق خصم مبلغ شهري قيمته ٣,٤٢٢,٥٦٤ جنية مصري في الشهر الأول ، ومبلغ ١١,٣٤٣,٠٦٥ جنية مصري في الشهر الثاني، ومبلغ ٢٩,٨٧٣,٦٦١ جنية مصري في الشهر الثالث، ١٠,١٦٠,٨٨٦ جنية مصري في الشهر الرابع، ومبلغ ٢٢,٤٨٢,٠٣٣ جنية مصري في الشهر الخامس ومبلغ ٩,٥٨٤,٥٦١ جنية مصري في الشهر السادس من حصيلة السندات حتي يصل رصيد الحساب إلي نسبة (٥%) من الرصيد القائم للسندات، ويتم الحفاظ علي نسبة ٥% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار وفي حالة تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي ٥% من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر على ألا يقل الحد الأدنى للمبلغ في الرصيد الاحتياطي عن ٥٠٠,٠٠٠ جنية مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات. علي ان يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق في حالة وجود ما يعوق استمرار تمويل الحساب دورياً/تدريجياً والحفاظ علي الحد الأدنى المشار اليه أعلاه. ومن الجدير بالذكر أنه إذا تم استخدام الحساب الاحتياطي في تمويل العجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصرفيات ومستحقات حاملي السندات من أصل وفوائد، يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي وفي حالة استمرار العجز وعدم كفاية الحساب الاحتياطي يتم التمويل من خلال حساب خدمة التعثر /تسييل خطاب الضمان بالقدر اللازم لسداد العجز وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة بعد إخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

٢٣. يلتزم المحيل بفتح حساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة ( ٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠ ) جنية مصري. ويحق للشركة المحيلة سحب أصل المبالغ المودعة في حساب خدمة التعثر بعد تسليم أمين الحفظ خطابات الضمان صادر من محيل محفظة التوريق (شركة تمويل للتمويل العقاري) لشركة التوريق لصالح حملة السندات (الإصدار الأول من البرنامج الرابع) والذي يتم تسليمه الي أمين الحفظ فور اصداره. وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصرفيات ومستحقات حاملي السندات من أصل وعائد، حيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر / خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك رصيد الحساب الاحتياطي. وفي حالة عدم كفاية رصيد الحساب الإحتياطي لسداد العجز بعد استفادته بالكامل، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من حساب خدمة التعثر / تسييل خطاب الضمان النهائي الغير قابل للإلغاء (تسييل كلي أو جزئي بما يكفي لتغطية العجز) المودع لدى أمين الحفظ والمخصص لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار. وفي حالة تسييل خطاب الضمان (كلياً /جزئياً) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات. يحق للمحيل سحب أصل المبالغ المودعة لدي أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان ويلتزم أمين الحفظ بالأفراج عن أصل المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر متضمنة العوائد الي المحيل فور تسليمه خطابات الضمان. على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الإتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وأمين الحفظ وحملة السندات بشهادة التصنيف الائتماني.

### (ب) المستندات المودعة لدي البنك أمين الحفظ الخاصة بالاصدار الاول من البرنامج الرابع:

تلتزم شركة التوريق بإيداع المستندات التالية لدى أمين الحفظ خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل (تاريخ نفاذ الحوالة):

1. نسخة أصلية من عقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٤/١١/٥ والمبرم بين شركة تمويل للتمويل العقاري بصفتها المحيل وشركة تمويل للتوريق (العميل) بصفتها المحال إليه.
2. نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٤/١١/٥ والمبرم بين شركة تمويل للتوريق (العميل) وشركة تمويل للتمويل العقاري بصفتها المحصل والملتزم بتحصيل الحقوق محل محفظة التوريق.
3. نسخة أصلية من اتفاق المحصل الإحتياطي المؤرخ ٢٠٢٤/١١/٥ والمبرم بين شركة تمويل للتوريق (العميل) والإدارة القانونية بالبنك التجاري الدولي - مصر بصفته المحصل الإحتياطي.
4. أصول الاتفاقات المنشئة للحقوق المالية المحالة والمتمثلة في إجمالي عدد (١,١٤٧) عقد، على النحو التالي:

- عدد (٤) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات
- وعدد (٣٥) اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)
- وعدد (١,١٠٨) عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والتي تم حوالتها من مطورين عقاريين (الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م وشركة رواسي للتطوير العمراني ش.م.م وشركة مدينة مصر للاسكان والتعمير ش.م.م) الي شركة تمويل للتمويل العقاري بموجب عدد (١٤) اتفاق شراء محافظ عقارية.
- ٥. صورة طبق الأصل من عقود حوالة الحق المبرمة فيما بين المطور العقاري وشركة تمويل للتمويل العقاري وعددهم (١٤) عقد والذي تم إبرامهم من الفترة ٢٠٢٢/٠٥ إلى ٢٠٢٤/٠٦ وعدد (٥٧) ملحق لتلك العقود وذلك بسبب أنه لن يتم حوالة جميع عقود البيع بالتقسيط المتضمنة بعقود الحوالة المبرمة بين المطور والشركة المحيلة بالتالي سيتم تسليم صور طبق الأصل من عقود الحوالة.

٦. المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتمثلة على سبيل الحصر في الأوراق التجارية التالية:

٧. (شيكات بنكية) وإجمالي عددها (١٨٦٥٠) المحررة من قبل المدينين لصالح الشركة المحيلة وذلك بالنسبة لكافة أنواع العقود المكونة لمحفظة التوريق قابلة للتظهير.





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



٨. علماً بأنه فيما يتعلق بالعقود المحالة من المطورين العقاريين تكون الشيكات الخاصة بهؤلاء المدينين صادرة لصالح المطورين العقاريين وقابلة للتظهير لصالح المحيل.

٩. بالإضافة إلى شيكات بنكية بعدد (٢٢١) شيك بنكي صادرة من المطور العقاري لصالح شركة تمويل للتطوير العقاري والتي تتمثل فروق الكوريدور قابلة للتظهير.

١٠. صورة طبق الأصل من وثائق التأمين على حياة المدينين (بنسبة (٥.٩%) من قيمة عقود محفظة التوريق) وعددها (٥) وثيقة، وذلك فيما يخص عقود التمويل العقاري لشراء وحدة وعقود التمويل العقاري بنظام الإجارة وذلك بسبب أن تلك الوثائق وثائق تأمين مجمعة لأكثر من عميل من عملاء الشركة المحيلة.

١١. أصل وثائق التأمين على الوحدات ضد أخطار الحريق والسطو والاختار الاضافية (بنسبة (٣.٤%) من عدد عقود محفظة التوريق) وعددها (٣٩) وثيقة وذلك فيما يخص عقود التمويل العقاري لشراء وحدة وعقود التمويل العقاري بنظام الإجارة.

١٢. صور طبق الأصل من وثائق التأمين على الوحدات ضد أخطار الحريق والسطو والاختار الاضافية (بنسبة (٩٦.٦%) من عدد عقود محفظة التوريق) وعددها (١٤) وثيقة بالنسبة للعقود المحالة من المطورين العقاريين وهم الشركات المالكة للوحدات العقارية والتي تمت حوالتها لحقوقها لصالح الشركة المحيلة، وذلك بسبب أن تلك الوثائق وثائق مجمعة لأكثر من عميل من عملاء الشركة المحيلة.

١٣. صور طبق الأصل من وثائق التأمين على الوحدات ضد مخاطر عدم سداد المدينين (بنسبة (٩٦.٦%) من عدد عقود محفظة التوريق) وعددها (١٤) وثيقة بالنسبة للعقود المحالة من المطورين العقاريين وهم الشركات المالكة للوحدات العقارية والتي تمت حوالتها لحقوقها لصالح الشركة المحيلة، وذلك بسبب أن تلك الوثائق وثائق مجمعة لأكثر من عميل من عملاء الشركة المحيلة.

١٤. إقرار مذيل بختم العميل يصرح بموجبه للبنك بتسليم الجهة المسئولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لعملية التحصيل وذلك قبل ميعاد التحصيل بـ ٣٠ يوم وفقاً لعقد الخدمة والتحصيل.

١٥. بيان مفصل بالقيمة الإجمالية لمحفظة التوريق المحالة.

١٦. ملف الكتروني ببيان من الشركة المحيلة (تمويل للتطوير العقاري) يوضح اسم كل مدين داخل محفظة التوريق والرقم القومي وقيمة الحقوق المالية الخاصة بكل مدين ومواعيد استحقاقها والضمانة الخاصة بكل مدين. فضلاً عن بيان مفصل ببيانات محافظ المطورين العقاريين يوضح اسم كل مدين داخل محفظة التوريق والرقم القومي وقيمة الحقوق المالية الخاصة بكل مدين ومواعيد استحقاقها والضمانة الخاصة بكل مدين، والتي سيتم حوالتها من الشركة المحيلة إلى شركة التوريق بصورة طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالإكتماد في سندات التوريق الإصدار الأول للبرنامج الرابع معتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

١٧. تعهد صادر من شركة تمويل للتطوير العقاري بالقيام بتحويل المبالغ الناشئة من مبالغ التأمين فور الحصول عليها لصالح حملة السندات.



Handwritten signature



Handwritten signature: M. Abbas



١٨. تعهد من شركة تمويل للتوريق بمتابعة المحصل في تنفيذ التزامه بتحويل المبالغ التي تنشأ عن وثائق التأمين فور الحصول عليها لصالح حملة السندات.

١٩. تعهد من المحصل (بصفته المحيل) بالمحافظة على التغطية التأمينية (التي تمثل ١٠٠٪) على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق ومتابعة قيام المدينين بتجديد وثائق التأمين دورياً، وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق، وفي حالة إخفاق المدينين في تجديد وثائق التأمين نتيجة امتناعه أو تقاعسه عن المحافظة على سريان التغطية التأمينية فيكون من حق المحصل ان يقوم بتجديد وثائق التأمين مباشرة وأن يتحمل المدين كافة التكاليف والمصاريف المتعلقة بذلك، واعتبار المدينين في حالة إخلال وإخطار أمين الحفظ بما إتخذته من إجراءات في هذا الشأن، وقيام المحصل بالتجديد على نفقة المدينين.

٢٠. مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لكلاً من شركة تمويل للتوريق وشركة تمويل للتمويل العقاري.

### (ج) حالات انتهاء عقد البنك امين الحفظ:

- 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.
- في حالة رغبة أمين الحفظ في إنهاء عقد الحفظ والإدارة الخاص بالاصدار الاول من البرنامج الرابع، يلتزم بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات، بإخطار شركة التوريق وذلك بالبريد المسجل مصحوب بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك قبل ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ الإنهاء ليتسنى لشركة التوريق القيام بتحديد بنك آخر (كأميناً للحفظ) يرغب في التعامل معه.
- 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 أمين الحفظ بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول قبل ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الإنهاء ويكون مذيل بالتوقيع المعتمد لشركة التوريق أو من ينوب عنها قانوناً برغبتها في إنهاء العقد موضحاً به اسم الجهة التي يريد تحويل حسابات حسيطة محفظة التوريق إليها وعنوانها ورقم حسابه لديها. ويترتب على إغلاق الحسابات إنهاء جميع العمليات التي يمكن أن تتم في حسابات محفظة التوريق وذلك عدا العمليات التي قيدت ومازالت تحت التنفيذ ولم يتم تسويتها بعد وحتى تمام تسوية أي مديونية قائمه على شركة التوريق لصالح أمين الحفظ وفي حالة التعاقد مع أمين حفظ آخر ورفض البنك الجديد قبول التحويل فتتحمل شركة التوريق العمولات بالإضافة إلى كافة المسؤوليات أو الأضرار التي قد تنشأ عن هذا الرفض.
- ويقوم أمين الحفظ بتنفيذ تعليمات شركة التوريق خلال ثلاثة (٣) أيام عمل مصرفي من تاريخ استلام الإخطار الموضح بالفقرة السابقة وتلتزم شركة التوريق بسداد أية مبالغ أو مستحقات قد تكون مستحقة عليها لصالح أمين الحفظ.

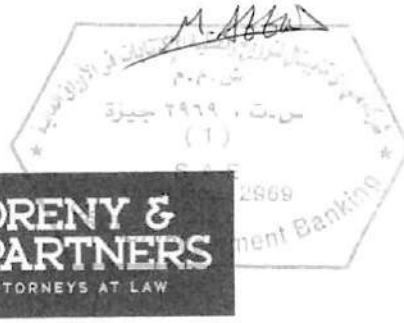
Handwritten signature



Handwritten signature



DRENY & PARTNERS  
ATTORNEYS AT LAW



DRENY & PARTNERS

الأطراف الأخرى الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الرابع

الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

٢٤. مراقبا حسابات شركة تمويل للتوريد ش.م.م:

الأستاذ/ حسن بسيوني البشة قيد بسجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٩٨) (والأستاذ/ عمرو وحيد عبدالغفار مقيد بسجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٤٠٦) مراقبا الحسابات من مكتب بيكر تلي محمد هلال ووحيد عبد الغفار، وعنوانهما كائن في ش ٦١ قطعة - ١١ الشطر العاشر امام كارفور المعادي - زهراء المعادي - القاهرة.

٢٥. المستشار القانوني:

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

٢٦. مديري الإصدار ومروج إكتتاب الإصدار الأول من البرنامج الرابع:

الأهلي فاروس لترويج وتغطية الإكتتاب المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الإكتتاب والحاصلة على ترخيص رقم (٣٩٢) بتاريخ ٢٠٠٧/٠٣/٢٢.

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

شركة سي أي كابيتال المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الإكتتاب والحاصلة على ترخيص رقم (٤٤٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٠٢/٢٤.

ويتعهدوا بأنهم المسؤولين عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحرص في هذا الشأن وتلتزم بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات. كما يلتزموا بصفتهم مروج الإكتتاب بالإفصاح عن عملية الطرح ونتائج الإكتتاب وفقا للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن.

يلتزم مديرا 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 واكتمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الأمر.

(ت) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه اخطار لها بغرض الإكتتاب في الطرح.

الإفصاح عن أية 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.

إخطار المصدر بكافة قواعد الطرح الخاص واية متطلبات قانونية وإجرائية متعلقة بالطرح.



Handwritten signature

تمويل  
لتمويل العقاري  
رقم ٧٤٦ - ٧٤٧ - ٢٢٩  
٢٠٠٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



### ٢٧. ضامني تغطية اكتتاب الاصدار الاول من البرنامج الرابع:

- البنك الاهلي المصري المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٩٦٨) لسنة ٢٠١٩.
- بنك القاهرة المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (١٥٤٦) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٠٩.
- البنك التجاري الدولي - (مصر)، المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٨٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/٢٢.
- البنك العربي الإفريقي الدولي وفقا للترخيص الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٧٦٦ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/٠١.

Handwritten signature and stamp

وينحصر دور والتزامات ضامني تغطية الاكتتاب على الاصدار الاول من البرنامج الرابع محل هذه المذكرة وفقا للشروط والاحكام المنصوص عليها بمذكرة المعلومات، كما يلتزم بالضوابط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص للسندات، حيث يلتزم بالاكتتاب في السندات التي لم يتم تغطيتها.

### ٢٨. البنك متلقى الاكتتاب:

(بنك القاهرة - الفرع الرئيسي).

ويتعهد البنك متلقى الاكتتاب تعهدا غير قابل للإلغاء بأن يتم توريد المبالغ المستحقة لصالح الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري من حصيلة الاكتتاب في حصيلة سندات التوريق (الإصدار الأول من البرنامج الرابع) الخاصة بشركة تمويل للتوريق وذلك قبل تحويل حصيلة الاكتتاب إلى المحيل وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الاصدار.

ويقوم البنك متلقى الاكتتاب فور نفاذ الحوالة بناء على تعليمات شركة التوريق والتعهد الصادر للهيئة بما يلي:

- خصم مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه من حصيلة الاكتتاب وتحويلها الى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بمجرد غلق باب الاكتتاب وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار.

بعد الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار و سيقوم بخصم المبالغ المحصلة فعليا من المستحقات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة من تاريخ ٢٠٢٤/١١/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الإكتتاب) وذلك من مقابل الحوالة وإيداعها في حساب حصيلة محفظة التوريق بالإضافة إلى خصم مبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ قيمته (٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠ جنيه مصري) بما يساوي (١٥,٩) % من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار في حالة عدم اصدار خطاب ضمان وإيداع تلك القيمة بحساب خدمة التعثر.

على ان يتم تحويل باقي مبلغ الاكتتاب إلى المحيل وذلك بعد موافاة الهيئة بالمخالصة الصادرة من الشركة المصرية لاعادة التمويل العقاري ضمن مستندات تغطية الاكتتاب للحصول على موافقة الهيئة.





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



ثالثاً: البيانات الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الرابع:

**DRENY & PARTNERS**

١. رقم الإصدار:

الإصدار الأول من البرنامج الرابع من نظام برنامج سندات التوريق على عدة إصدارات.

٢. الغرض من الإصدار:

الذريبي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

إصدار سندات توريق مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع المستحقة لشركة تمويل للتمويل العقاري، والتي تم حوالتها إلى شركة تمويل للتوريق ش.م.م بموجب عقد حوالة مبرم في ٢٠٢٤/١١/٥ والمنشور ملخصه بهذه المذكرة.

٣. قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة على أحكام وشروط الإصدار الأول من البرنامج الرابع:

وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٥ على إصدار سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج الرابع إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للسداد المعجل بدءاً من بدءاً من الكوبون (٢٥) الشهر رقم (٢٥) للإصدار بقيمة اسمية قدرها (١٠٠) جنيه للسند الواحد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وتقسم الي (٥) شرائح كالآتي:

**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 (٢٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠) جم (فقط ستمائة وخمسة وعشرون مليون وسبعمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٠) % يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) % + هامش (٠.٥٥) % ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

**سندات الشريحة الثانية (ب)** سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وخمسة وأربعون مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٢٤) من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ب) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٥) % يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) % + هامش (٠.٦٠) % ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



**سندات الشريحة الثالثة (ج)** سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٤٨) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثلاثة وسبعون مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٣٦) من عمر الإصدار 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 إستهلاك الشريحة (ج) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٩٥)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٧٠)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

**سندات الشريحة الرابعة (د)** سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط مائتان وخمسة وأربعون مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٤٨) من عمر الإصدار 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 وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم إستهلاك الشريحة (د) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) و(ج) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٠٥)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٨٠)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

**سندات الشريحة الخامسة (هـ)** سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار،

ولمدة (٧٥) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها (٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط مائتان مليون وستمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٦٠) من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى



تمويل  
مصر  
٧٤٦٠٠٠٠٠٠  
٧٨٧٠٠٠٠٠٠  
٧٤٦٠٠٠٠٠٠



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



(أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) و/أو الرابعة (د) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (هـ) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و (ب) و (ج) و (د) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٤٠)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (١.١٥)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

على ان يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الخمسة وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون.

تم تفويض رئيس مجلس ادارة الشركة أو العضو المنتدب أو من له صلاحية التوقيع في السجل التجاري للشركة (مجتمعين أو منفردين) أو من يفوضهما في اتخاذ كافة الاجراءات والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام إصدار سندات التوريق (الإصدار الأول من البرنامج الرابع بنظام البرنامج متعدد الإصدارات) بما في ذلك إبرام عقد حوالة محفظة شركة تمويل للتحويل العقاري ش.م.م بصفتها محيلة لمحفظه التوريق وما يتعلق بها من حقوق وضمائمات، وكذلك إجراء أى تعديلات لنشرة الطرح الخاص بما في ذلك تحديد سعر العائد النهائي للإصدار أو تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك اعتماد نشرة الطرح الخاص التي سيتم الطرح بناءً عليها.

**DRENY & PARTNERS**

الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

٤. القيمة الاسمية للسند:

قيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد.

٥. عدد السندات والقيمة الاجمالية للسندات المصدرة:

تبلغ قيمة الإصدار (١,٢٩٠,٤٠٠,٠٠٠) جنيه مصري، يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الرابع للطرح الخاص وفقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص والعالم للسندات موزع على خمس شرائح على النحو التالي:

رقم الشريحة	قيمة الشريحة من مبلغ الاصدار	عدد السندات محل الشريحة
الشريحة الأولى (أ)	٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠	٦,٢٥٧,٠٠٠
الشريحة الثانية (ب)	٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠	٣,٤٥٥,٠٠٠
الشريحة الثالثة (ج)	٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠	٣,٧٣٣,٠٠٠
الشريحة الرابعة (د)	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٢,٤٥٣,٠٠٠
الشريحة الخامسة (هـ)	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٦,٠٠٠





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



١٧,٩٠٤,٠٠٠	١,٧٩٠,٤٠٠,٠٠٠	الإجمالي
------------	---------------	----------

٦. نوع الإكتتاب:

طرح خاص وفقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات.

٧. مدة الإصدار الأول من البرنامج الرابع:

(٧٥) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب على أن تكون مدة الإصدار بالنسبة إلى شرائح هذا الإصدار وفقاً للآتي:

رقم الشريحة	مدة الشريحة بالنسبة إلى الإصدار
الشريحة الأولى (أ)	٢٤
الشريحة الثانية (ب)	٣٦
الشريحة الثالثة (ج)	٤٨
الشريحة الرابعة (د)	٦٠
الشريحة الخامسة (هـ)	٧٥

٨. نوع الإصدار:

سندات توريق اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د، هـ) بدأ من الكوبون (٢٥) الشهر (٢٥) من عمر الإصدار وذات عائد سنوي متغير، وتطرح بالكامل في طرح خاص على النحو المذكور سلفاً.

٩. كيفية استخدام حصيلة السندات:

في اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب أو في ذات اليوم، يقوم البنك متلقي الإكتتاب فور نفاذ الحوالة بناء على تعليمات الشركة التوريق والتعهد الصادر للهيئة بما يلي:

- خصم مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه من حصيلة الإكتتاب وتحويلها إلى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بمجرد غلق باب الإكتتاب وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار.
- بعد الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار سيقوم بخصم المبالغ المحصلة فعلياً من المستحقات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة من تاريخ ٢٠٢٤/١١/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الإكتتاب) وذلك من مقابل الحوالة وإيداعها في حساب حصيلة محفظة التوريق بالإضافة إلى خصم مبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ قيمته (٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠ جنيه مصري) بما يساوي (١٥,٩) % من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار في حالة عدم إصدار خطاب ضمان وإيداع تلك القيمة بحساب خدمة التعثر.
- على أن يتم تحويل باقي مبلغ الإكتتاب إلى المحيل وذلك بعد موافقة الهيئة بالمخالصة الصادرة من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ضمن مستندات تغطية الإكتتاب للحصول على موافقة الهيئة.



تمويل  
مصرف  
البنك المركزي  
رقم ١٢٩ - ٧٨٧ - ٧٤٦  
٢٠٢١



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

م.أحمد  
ش. ٢٠٠٠  
ص. ب. ٢٩٦٩  
(١)  
S.A.E  
2909  
Banking



الإكتتاب في السندات:

سيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار للطرح الخاص بمراجعة ضوابط قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ على النحو التالي:

- يتم طرح ٩٠٪ بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب 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.

١٦. سعر العائد بالنسبة للشرائح:

رقم الشريحة	سعر العائد
الشريحة الأولى (أ)	عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٠)٪ يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)٪ + هامش (٠.٥٥)٪
الشريحة الثانية (ب)	عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٥)٪ يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)٪ + هامش (٠.٦٠)٪
الشريحة الثالثة (ج)	عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٩٥)٪ يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)٪ + هامش (٠.٧٠)٪
الشريحة الرابعة (د)	عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٠٥)٪ يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)٪ + هامش (٠.٨٠)٪
الشريحة الخامسة (هـ)	عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٤٠)٪ يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)٪ + هامش (١.١٥)٪

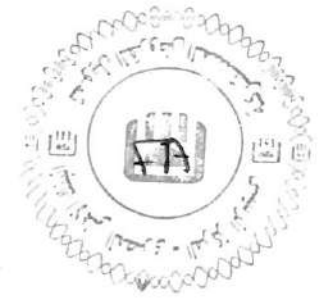
**DRENY & PARTNERS**

١٧. أسلوب احتساب العائد:

يتم احتساب العائد المستحق على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخ استحقاق كوبيون متناهيين وذلك وفقا للمعادلة التالية:

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

٣٦٥



تمويل  
للتوريد  
م. ٧٧٠ - ٧٧١ - ٧٧٢ - ٧٧٣ - ٧٧٤ - ٧٧٥ - ٧٧٦ - ٧٧٧ - ٧٧٨ - ٧٧٩ - ٧٨٠ - ٧٨١ - ٧٨٢ - ٧٨٣ - ٧٨٤ - ٧٨٥ - ٧٨٦ - ٧٨٧ - ٧٨٨ - ٧٨٩ - ٧٩٠ - ٧٩١ - ٧٩٢ - ٧٩٣ - ٧٩٤ - ٧٩٥ - ٧٩٦ - ٧٩٧ - ٧٩٨ - ٧٩٩ - ٨٠٠ - ٨٠١ - ٨٠٢ - ٨٠٣ - ٨٠٤ - ٨٠٥ - ٨٠٦ - ٨٠٧ - ٨٠٨ - ٨٠٩ - ٨١٠ - ٨١١ - ٨١٢ - ٨١٣ - ٨١٤ - ٨١٥ - ٨١٦ - ٨١٧ - ٨١٨ - ٨١٩ - ٨٢٠ - ٨٢١ - ٨٢٢ - ٨٢٣ - ٨٢٤ - ٨٢٥ - ٨٢٦ - ٨٢٧ - ٨٢٨ - ٨٢٩ - ٨٣٠ - ٨٣١ - ٨٣٢ - ٨٣٣ - ٨٣٤ - ٨٣٥ - ٨٣٦ - ٨٣٧ - ٨٣٨ - ٨٣٩ - ٨٤٠ - ٨٤١ - ٨٤٢ - ٨٤٣ - ٨٤٤ - ٨٤٥ - ٨٤٦ - ٨٤٧ - ٨٤٨ - ٨٤٩ - ٨٥٠ - ٨٥١ - ٨٥٢ - ٨٥٣ - ٨٥٤ - ٨٥٥ - ٨٥٦ - ٨٥٧ - ٨٥٨ - ٨٥٩ - ٨٦٠ - ٨٦١ - ٨٦٢ - ٨٦٣ - ٨٦٤ - ٨٦٥ - ٨٦٦ - ٨٦٧ - ٨٦٨ - ٨٦٩ - ٨٧٠ - ٨٧١ - ٨٧٢ - ٨٧٣ - ٨٧٤ - ٨٧٥ - ٨٧٦ - ٨٧٧ - ٨٧٨ - ٨٧٩ - ٨٨٠ - ٨٨١ - ٨٨٢ - ٨٨٣ - ٨٨٤ - ٨٨٥ - ٨٨٦ - ٨٨٧ - ٨٨٨ - ٨٨٩ - ٨٩٠ - ٨٩١ - ٨٩٢ - ٨٩٣ - ٨٩٤ - ٨٩٥ - ٨٩٦ - ٨٩٧ - ٨٩٨ - ٨٩٩ - ٩٠٠ - ٩٠١ - ٩٠٢ - ٩٠٣ - ٩٠٤ - ٩٠٥ - ٩٠٦ - ٩٠٧ - ٩٠٨ - ٩٠٩ - ٩١٠ - ٩١١ - ٩١٢ - ٩١٣ - ٩١٤ - ٩١٥ - ٩١٦ - ٩١٧ - ٩١٨ - ٩١٩ - ٩٢٠ - ٩٢١ - ٩٢٢ - ٩٢٣ - ٩٢٤ - ٩٢٥ - ٩٢٦ - ٩٢٧ - ٩٢٨ - ٩٢٩ - ٩٣٠ - ٩٣١ - ٩٣٢ - ٩٣٣ - ٩٣٤ - ٩٣٥ - ٩٣٦ - ٩٣٧ - ٩٣٨ - ٩٣٩ - ٩٤٠ - ٩٤١ - ٩٤٢ - ٩٤٣ - ٩٤٤ - ٩٤٥ - ٩٤٦ - ٩٤٧ - ٩٤٨ - ٩٤٩ - ٩٥٠ - ٩٥١ - ٩٥٢ - ٩٥٣ - ٩٥٤ - ٩٥٥ - ٩٥٦ - ٩٥٧ - ٩٥٨ - ٩٥٩ - ٩٦٠ - ٩٦١ - ٩٦٢ - ٩٦٣ - ٩٦٤ - ٩٦٥ - ٩٦٦ - ٩٦٧ - ٩٦٨ - ٩٦٩ - ٩٧٠ - ٩٧١ - ٩٧٢ - ٩٧٣ - ٩٧٤ - ٩٧٥ - ٩٧٦ - ٩٧٧ - ٩٧٨ - ٩٧٩ - ٩٨٠ - ٩٨١ - ٩٨٢ - ٩٨٣ - ٩٨٤ - ٩٨٥ - ٩٨٦ - ٩٨٧ - ٩٨٨ - ٩٨٩ - ٩٩٠ - ٩٩١ - ٩٩٢ - ٩٩٣ - ٩٩٤ - ٩٩٥ - ٩٩٦ - ٩٩٧ - ٩٩٨ - ٩٩٩ - ١٠٠٠



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



١٨. فترة العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويستحق ويصرف الكوبون بشكل دوري كل شهر بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى نهاية عمر الاصدار ويستحق ويصرف الكوبون في يوم ٣ من كل شهر بداية من شهر ديسمبر ٢٠٢٤ المعني شريطة ان يتم قيد السندات لدي شركة مصر المقاصة والايدياع والقييد المركزي والبورصة المصرية وفي حالة عدم قيدها يتم تاجيل استحقاق هذا الكوبون الي الكوبون التالي لحين الانتهاء من اجراءات القيد، مع مراعاة أنه في حالة إنتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال .

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

١٩. مكان سداد الكوبونات:

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقييد المركزي.

تمويل  
للتوريد

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
قطر الكوبون الهيكلي والفروض المشتركة

M. Albal  
ش. ٢٠٠٠  
س. ٢٩٦٩  
(١) بيزنة  
S.A.E  
Com.Reg. 2969  
Giza  
CI Capital Investment Banking



**DRENY & PARTNERS**

الدريبي وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية





## أحكام وشروط الشريحة الأولى (أ)

### ١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (أ) (٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (٣٤.٩٥%) من إجمالي قيمة الإصدار.

### ٢. مدة السندات:

(٢٤) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

### ٣. عدد السندات:

(٦,٢٥٧,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (أ):  
(.AA+ (sf))

### ٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب

### ٦. سعر الإصدار:

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

### ٧. مصاريف الإصدار:

(٥) قروش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب.

### ٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٥) قروش كمصاريف إصدار إجمالي (١٠٠.٠٠٥) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمس قروش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

### ٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٠%) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٤ والبالغ (٢٨.٢٥)%) هامش (٠.٥٥%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

### ١٠. السداد / الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية على (٢٤) قسط / دفعة شهرية ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (أ) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:



Handwritten signature

Handwritten signature and stamp



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



نسبة القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	القيمة المتبقية	الاستهلاك	الفترة
100,00%		620,700,000		0
99,99%	0,01%	620,608,687	41,313	1
99,78%	0,22%	624,290,627	1,363,060	2
91,87%	7,91%	574,826,270	49,469,357	3
91,68%	0,19%	573,647,327	1,178,943	4
91,52%	0,16%	572,630,412	1,011,915	5
90,93%	0,09%	568,904,650	3,680,762	6
90,37%	0,06%	560,423,000	3,031,100	7
86,45%	3,92%	540,896,208	24,027,342	8
74,81%	11,64%	468,078,396	72,817,812	9
68,06%	6,70%	420,861,139	42,217,257	10
63,12%	4,90%	394,912,729	30,948,410	11
61,39%	1,72%	384,120,043	10,792,186	12
59,83%	1,06%	374,368,399	9,752,140	13
50,73%	4,11%	348,680,932	20,687,466	14
39,10%	16,07%	244,978,814	103,702,118	15
36,13%	3,03%	226,030,131	18,943,683	16
31,83%	4,29%	199,179,916	26,850,210	17
29,80%	1,99%	186,708,190	12,421,726	18
28,03%	1,32%	178,004,609	8,203,531	19
24,24%	4,29%	101,603,080	26,801,078	20
11,91%	12,33%	74,010,404	77,138,177	21
7,86%	4,00%	49,173,000	20,342,399	22
2,09%	0,27%	16,177,211	32,990,793	23
0,00%	2,09%	0	16,177,211	24
	100,00%		620,700,000	إجمالي

• يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات وذلك خلال عمر الشريحة الأولى (أ) والبالغ (24) شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، ويشير الصفر الوارد ببداية الجدول اعلاه الي اليوم الذي تم فيه غلق باب الإكتتاب ويعد (1) هو الشهر الاول للاصدار.  
١١ تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (أ) شهرياً في يوم (3) من كل شهر بداية من ديسمبر 2024 (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) على دفعات ولمدة (24) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



شركة تمويل  
للسوق العقاري  
٧٨٧ - ٧٨٧ - ٧٨٧ - ٧٨٧  
٢٠٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية  
**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



### أحكام وشروط الشريحة الثانية (ب)

#### ١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ب) (٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (١٩.٣٠%) من إجمالي قيمة الإصدار.

#### ٢. مدة السندات:

(٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

#### ٣. عدد السندات:

(٣,٤٥٥,٠٠٠) سند.

#### ٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):

(. AA (sf)

#### ٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب

#### ٦. سعر الإصدار:

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

#### ٧. مصاريف الإصدار:

(١٠) قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحويلة فور غلق باب الاكتتاب.

#### ٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (١٠) قرش كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠.١٠) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري و عشر قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

#### ٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٥) % (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٤ والبالغ (٢٨.٢٥) % + هامش (٠.٦٠)%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب على ان يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

#### ١٠. السداد/الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية على (١٣) قسط / دفعة شهرية يبدأ من الشهر (٢٤) ويعد الجدول التالي جدول استهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناء عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الاتي:



تمويل  
للبنوك  
787 - 788 - 789  
م.س. ٧٨٧ - ٧٨٨ - ٧٨٩



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

م.س. ٢٩٦٩  
جيزة (١)  
S.A.E  
Com. Reg. 2969  
Investment Banking

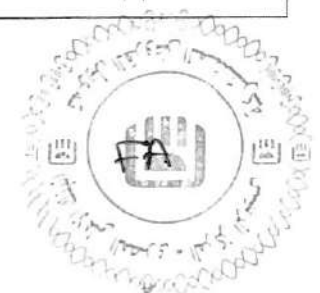


نسبة القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	القيمة المتبقية	الاستهلاك	الفترة
100,00%		345,500,000		٠
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٢
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٣
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٤
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٥
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٦
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٧
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٨
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٩
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٠
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١١
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٢
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٣
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٤
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٥
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٦
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٧
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٨
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	١٩
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٢٠
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٢١
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٢٢
100,00%	٠,٠٠%	345,500,000	٠	٢٣
99,73%	٠,27%	344,563,438	936,062	٢٤
97,49%	2,24%	336,827,360	7,736,078	٢٥
91,30%	6,19%	315,457,812	21,369,048	٢٦
61,68%	29,62%	213,108,714	102,349,098	٢٧
57,51%	4,17%	198,709,359	14,399,354	٢٨
51,00%	6,52%	176,196,838	22,512,021	٢٩
47,58%	3,42%	164,391,841	11,804,997	٣٠
45,19%	2,39%	156,130,851	8,260,989	٣١
38,80%	6,39%	134,048,846	22,082,006	٣٢
26,43%	12,36%	91,328,088	42,720,758	٣٣
20,81%	5,63%	71,883,321	19,444,767	٣٤
12,42%	8,39%	42,893,882	28,989,439	٣٥
100,00%	12,42%	42,893,882	42,893,882	٣٦

تمويل  
للبنوك

**DRENY & PARTNERS**

الدريفي وفيركاه للمحاسبة والمستشارات القانونية



Banking on Cairo

تمويل  
للتوريق  
٢٠٢٧  
٧٤٦ - ٧٤٧ - ٢٢٨  
للتوريق



	١٠٠,٠٠%	٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي
--	---------	-------------	--------

• يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية المنشئه عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الثانية (ب) والبالغ بحد اقصي (٣٦) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الثانية (ب) خلال عمر الشريحة الاولي (أ) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثانية (ب) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الاولي (أ)، ويشير الصفر الوارد ببداية الجدول اعلاه الي اليوم الذي تم فيه غلق باب الاكتتاب ويعد (١) هو الشهر الاول للاصدار.

١١. تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) في يوم (٣) من كل شهر بداية من ديسمبر ٢٠٢٤ (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) وذلك خلال عمر الشريحة الثانية (ب) والبالغ بحد اقصي (٣٦) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ج) (٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (٢٠.٨٥)% من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

(٤٨) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. عدد السندات:

(٣,٧٣٣,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):

(sf) - (AA-).

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب

٦. سعر الإصدار:

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

٧. مصاريف الإصدار:

(١٠) قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلا فور غلق باب الاكتتاب.

تمويل  
للتوريق  
٢٠٢٧  
٧٤٦ - ٧٤٧ - ٢٢٨  
للتوريق



الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



Handwritten signature

شركة تمويل  
للمصاريف  
م. ص. ٢٢٩ - ٧٨٧ - ٧٤٢  
٢٥٥٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

Handwritten notes and stamps at the top right



٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (١٠) قرش كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠٠.١٠) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري و عشر قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٩٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)%) + هامش (٠.٧٠)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الإكتتاب على ان يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

١٠. السداد/الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية على (١٣) قسط / دفعة شهرية تبدأ من الشهر (٣٦) وبعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

الفترة	الإستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الإستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٣	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٤	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٥	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٦	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٧	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٨	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٩	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٠	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١١	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٢	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٣	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٤	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٥	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٦	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٧	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٨	.	٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

Handwritten signature

**DRENY & PARTNERS**

الشريكة والمساهمة والمستشار القانوني





Handwritten signature

تمويل  
للتمويل  
٧٤٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
سجل تجاري رقم: ٢٢٧



الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب)، ويشير الصفر الوارد ببداية الجدول اعلاه الي اليوم الذي تم فيه غلق باب الاكتتاب ويعد (١) هو الشهر الاول للاصدار.

١١. تواريخ إستهلاك السندات:

يتم سداد/إستهلاك سندات الشريحة (ج) في يوم (٣) من كل شهر بداية من ديسمبر ٢٠٢٤ (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) وذلك خلال عمر الشريحة الثالثة (ج) والبالغ بحد اقصي (٤٨) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الرابعة (د)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (د) (٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (١٣.٧٠) % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

(٦٠) شهر بحد أقصي تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. عدد السندات:

(٢,٤٥٣,٠٠٠) سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (د):

(A (sf)

٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب

٦. سعر الإصدار:

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

٧. مصاريف الإصدار:

(١٠) قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيله فور غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداه عند الاكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (١٠) قرش كمصاريف إصدار بإجمالي

(١٠٠.١٠) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري و (عشر) قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٠٥) % (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) % + هامش (٠.٨٠) %) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الإكتتاب على ان يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري

تمويل  
للتمويل  
٧٤٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
سجل تجاري رقم: ٢٢٧





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

### ١٠. السداد/الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية على (١٣) قسط / دفعة شهرية تبدأ من الشهر (٤٨) ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (د) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

الفترة	الإستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الإستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠		٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠%
١	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٣	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٤	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٥	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٦	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٧	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٨	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٩	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٠	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١١	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٢	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٣	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٤	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٥	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٦	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٧	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٨	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٩	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٠	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢١	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٢	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٣	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٤	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٥	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٦	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٧	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٨	•	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

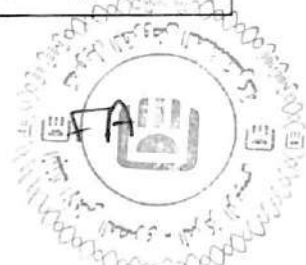
البروفيسور د. محمد حجازي

م. د. محمد حجازي

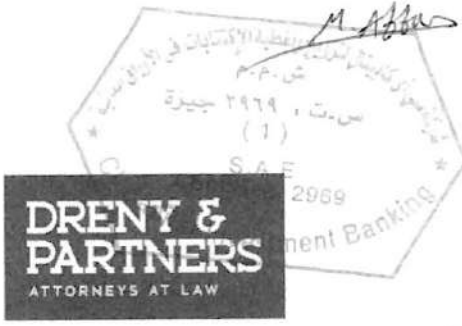
م. د. محمد حجازي

م. د. محمد حجازي

**DRENY & PARTNERS**



ب. ق. ص. ٧٢٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩ - ٢٢٢  
 للشؤون المالية  
 تمويل



١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٢٩
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٠
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣١
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٢
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٣
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٤
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٥
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٦
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٧
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٨
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٣٩
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤٠
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤١
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤٢
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤٣
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤٤
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤٥
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤٦
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	.	٤٧
٩٩,٥٩%	٠,٤١%	٢٤٤,٢٨٦,٥٨٢	١,٠١٣,٤١٨	٤٨
٩٢,٨٥%	٦,٧٤%	٢٢٧,٧٥٠,٨٢٠	١٦,٥٣٥,٧٦٣	٤٩
٨٢,٤٠%	١٠,٤٥%	٢٠٢,١١٧,٣٧٤	٢٥,٦٣٣,٤٤٦	٥٠
٤٧,٠٣%	٣٥,٣٧%	١١٥,٣٥٤,٢٠٩	٨٦,٧٦٣,١٦٥	٥١
٣٩,٦٥%	٧,٣٧%	٩٧,٢٧٠,٦٢٧	١٨,٠٨٣,٥٨٢	٥٢
٣٢,٥٩%	٧,٠٧%	٧٩,٩٣٢,٤٠٢	١٧,٣٣٨,٢٢٥	٥٣
٢٨,٥٨%	٤,٠١%	٧٠,٠٩٤,٥٩٧	٩,٨٣٧,٨٠٥	٥٤
٢٦,٤٤%	٢,١٤%	٦٤,٨٤٨,٢٦٣	٥,٢٤٦,٣٣٤	٥٥
٢١,٩٣%	٤,٥١%	٥٢,٧٨٨,٢٦١	١١,٠٦٠,٠٠٢	٥٦
٩,٨٨%	١٢,٠٥%	٢٤,٢٣٥,٠٧٩	٢٩,٥٥٣,١٨٣	٥٧
٦,٥٩%	٣,٢٩%	١٦,١٥٨,٧٧٨	٨,٠٧٦,٣٠٠	٥٨
٢,٢٤%	٤,٣٤%	٥,٥٠٦,٤٧٤	١٠,٦٥٢,٣٠٥	٥٩
٠,٠٠%	٢,٢٤%	.	٥,٥٠٦,٤٧٤	٦٠
	١٠٠,٠٠%		٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	لإجمالي

تمويل  
 التمويل الزبني

DRENY & PARTNERS

التدقيق وشركة المحاسبة والاستشارات القانونية

• يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية المنشئه عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الرابعة (د) والبالغ بحد اقصى (٦٠) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الرابعة (د) خلال عمر الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد





سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الرابعة (د) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الاولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج)، ويشير الصفر الوارد ببداية الجدول اعلاه الي اليوم الذي تم فيه غلق باب الاكتتاب ويعد (١) هو الشهر الاول للاصدار.

#### ١١. تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (د) في يوم (٣) من كل شهر بداية من ديسمبر ٢٠٢٤ (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) وذلك خلال عمر الشريحة الرابعة (د) والبالغ بحد أقصى (٦٠) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

#### أحكام وشروط الشريحة الخامسة (هـ)

##### ١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (هـ) (٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠) جنيه مصري وتمثل (١١.٢٠%) من إجمالي قيمة الإصدار.

##### ٢. مدة السندات:

(٧٥) شهر بحد أقصى تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

##### ٣. عدد السندات:

(٢,٠٠٦,٠٠٠) سند.

##### ٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (هـ):

(.A- (sf))

##### ٥. القيمة الاسمية للسند:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب

##### ٦. سعر الإصدار:

(١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب

##### ٧. مصاريف الإصدار:

(١٠) قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب.

##### ٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداها عند الاكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (١٠) قرش كمصاريف إصدار بإجمالي

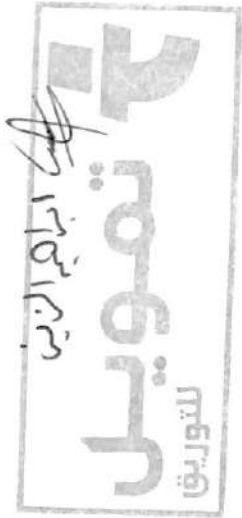
(١٠٠.١٠) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري و(عشر) قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسداها.

##### ٩. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٤٠) % (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) % +

هامش (١.١٥) %) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي من تاريخ

غلق باب الإكتتاب على ان يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري



تمويل  
للشهر الثاني  
من ٢٢٩.٧٨٧ - ٧٤٦  
٢٠٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

م. أحمد  
ش. ٢٠٢  
من ٢٢٩٩ جيرة  
(١)  
S.A.E  
Reg. 2959  
C12a  
Investment Banking



بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

**١٠. السداد/الإستهلاك:**

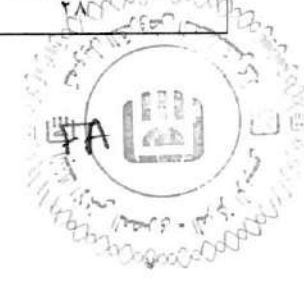
تسدد/تستهلك الشريحة (هـ) في ضوء المتحصلات الفعلية على (١٦) قسط / دفعة شهرية تبدأ من الشهر (٦٠) ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناء عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (هـ) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

الفترة	الإستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الإستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠		٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠%
١	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٣	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٤	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٥	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٦	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٧	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٨	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٩	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٠	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١١	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٢	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٣	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٤	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٥	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٦	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٧	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٨	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
١٩	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٠	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢١	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٢	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٣	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٤	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٥	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٦	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٧	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%
٢٨	٠	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

تمويل

**DRENY & PARTNERS**

الدولي ومركز المحاسبة والاستشارات القانونية



م. ٧٥٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
 للمطور العقاري  
 رقم م. ٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
 ATTORNEYS AT LAW

١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٢٩
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٠
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣١
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٢
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٣
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٤
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٥
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٦
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٧
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٨
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٣٩
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٠
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤١
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٢
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٣
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٤
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٥
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٦
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٧
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٨
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٤٩
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٠
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥١
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٢
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٣
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٤
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٥
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٦
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٧
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٨
١٠٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	.	٥٩
٩٩,٥٢%	٠,٤٨%	١٩٩,٦٢٧,٢٣٧	٩٧٢,٧٦٣	٦٠
٩٩,٢٦%	٠,٢٥%	١٩٩,١١٦,٤٠٢	٥١٠,٨٣٥	٦١
٩٣,٠٧%	٦,١٩%	١٨٦,٧٠٥,٦٨٢	١٢,٤١٠,٧٣٠	٦٢
٥٠,٩٨%	٤٢,٠٩%	١٠٢,٢٧٠,١١٥	٨٤,٤٣٥,٥٦٧	٦٣
٤٦,٦٣%	٤,٣٥%	٩٣,٥٣٥,٨٩٧	٨,٧٣٤,٢١٨	٦٤
٤١,٩٢%	٤,٧١%	٨٤,٠٩٢,٠٠٠	٩,٤٤٣,٨٠٧	٦٥
٣٨,٤١%	٣,٥١%	٧٧,٠٤٥,٦١٠	٧,٠٤٦,٤٣٩	٦٦

م. ٧٥٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
 للمطور العقاري  
 رقم م. ٢٧

**DRENY & PARTNERS**

الدري وشركه المحامه والاستشارات القانونيه



التاريخ: ٧٢٦ - ٧٨٧ - ١٢٩ من ٢٤٧  
 المحاسب القانوني  
 محمد هلال & وحيد عبد الفتاح



**DRENY & PARTNERS**  
 ATTORNEYS AT LAW



٣٥,٧٧%	٢,٦٤%	٧١,٧٤٥,٦٦٤	٥,٢٩٩,٩٨٧	٦٧
٣١,٠٧%	٤,٦٩%	٦٢,٣٢٧,٧٤٠	٩,٤١٧,٩٢٤	٦٨
١٧,٦٥%	١٣,٤٣%	٣٥,٣٩٦,٨٨٧	٢٦,٩٣٠,٨٥٣	٦٩
١٤,٣٣%	٣,٣٢%	٢٨,٧٣٩,٣٤٧	٦,٦٥٧,٥٤٠	٧٠
١٠,٠٤%	٤,٢٩%	٢٠,١٣٤,٢١٣	٨,٦٠٥,١٣٤	٧١
٦,٢٥%	٣,٧٩%	١٢,٥٣٢,٠٦٣	٧,٦٠٢,١٥٠	٧٢
٤,٩٠%	١,٣٥%	٩,٨٢٧,٥١٦	٢,٧٠٤,٥٤٧	٧٣
٠,٨٦%	٤,٠٤%	١,٧٢٢,٧٦٧	٨,١٠٤,٧٤٩	٧٤
٠,٠٠%	٠,٨٦%	.	١,٧٢٢,٧٦٧	٧٥
	١٠٠,٠٠%		٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	إجمالي

• يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية المنشئه عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الخامسة (هـ) والبالغ بحد أقصى (٧٥) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الخامسة (هـ) خلال عمر الشريحة الاولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الخامسة (هـ) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الاولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د)، ويشير الصفر الوارد ببداية الجدول اعلاه الي اليوم الذي تم فيه غلق باب الاكتتاب ويعد (١) هو الشهر الاول للاصدار.

#### ١١. تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (هـ) في يوم (٣) من كل شهر بداية من ديسمبر ٢٠٢٤ (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) وذلك خلال عمر الشريحة الخامسة (ج) والبالغ بحد أقصى (٧٥) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

#### ١٣. حق الشركة المصدرة في الاستدعاء المعجل للسندات:

الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

يكون للشركة الحق في الاستدعاء المعجل لكامل رصيد السندات المتبقي القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن (١٠) % أو مضاعفتها من الرصيد القائم بدءً من الشهر (٢٥) للإصدار (الكوبون رقم ٢٥) وذلك بالنسبة لشرائح (ب)، (ج)، (د)، و(هـ) على أن تقوم الشركة في حالة مباشرة حقها في السداد المعجل بالإعلان عن السداد المعجل بوسائل النشر المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ثلاثين يوماً من تاريخ السداد المعجل المختار وبعد الحصول علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مشروع الإعلان الخاص بالسداد المعجل، مع مراعاة أن يتضمن الإعلان المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف احد الكوبونات. مع الاخذ في الإعتبار عدم إلترام الشركة بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة السندات نظير السداد المعجل.





١٤. معدل حالات الإخلال:

لا يوجد حالات إخلال بالنسبة للعقود محل محافظة التوريق وذلك من قبل المدينين (ويقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم القيم المستحقة من جانب المدينين) منذ تاريخ توقيع العقود المنشئة للحقوق وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة.

١٥. مصادر سداد السندات:



- المتحصلات من الحقوق المالية المحالة؛
- ما يسدده المكتتبين من مبالغ كمصاريف إصدار.
- حساب الرصيد الاحتياطي والعائد من استثمار رصيد حساب الاحتياطي في وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية
- مبالغ تعويضات التأمين.
- عائد الإستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق.
- المبالغ المتحصلة من التنفيذ على أو بيع أصول المحافظة.
- حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان.

١٦. أولويات استخدام المبالغ المحصلة من محافظة التوريق:

أولاً: سداد كافة العمولات والمصاريف المشار إليها في هذه المذكرة؛

ثانياً: تمويل حساب الرصيد الاحتياطي حتى يصل إلى (٥%) من الرصيد القائم للسندات على ألا يقل عن (٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام إستهلاك / سداد السندات

ثالثاً: سداد عائد السندات على الشريحة (أ)؛

رابعاً: سداد عائد السندات على الشريحة (ب)؛

خامساً: سداد عائد السندات على الشريحة (ج)؛

سادساً: سداد عائد السندات على الشريحة (د)؛

سابعاً: سداد عائد السندات على الشريحة (هـ)

ثامناً: سداد أصل الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة؛

تاسعاً: سداد أصل الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ب) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة (أ)؛

عشراً: سداد أصل الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ج) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة (ب)؛





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



الحادي عشرًا سداد أصل الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (د) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة (ج)؛

الثاني عشرًا سداد أصل الشريحة (هـ) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) و/أو الرابعة (د) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (هـ) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة (د)؛

الثالث عشرًا: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضا من أموال إلى الشركة المحيلة بعد إستهلاك كامل رصيد السندات من أصل وعائد بالكامل وسداد جميع مستحقات حملة السندات وأية مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

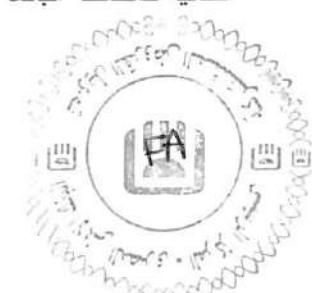
**DRENY & PARTNERS**

١٧. الضمانات النقدية:

أولاً: تعزيز إئتماني داخلي:

الوصف	القيمة
القيمة الحالية للمحفظة طبقاً لتقرير مراقبا حسابات شركة التوريق وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية	جم (١,٩٤٣,٩٧٨,٢٣٥)
القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة	جم (٢٥,٠٢٠,٥٠٦)
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة	جم (١,٩١٨,٩٥٧,٧٢٩)
يضاف علاوة الإصدار	جم (١,٤٧٧,٥٥٠)
قيمة الإصدار	جم (١,٧٩٠,٤٠٠,٠٠٠)
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وإضافة علاوة الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات على قيمة الإصدار	جم (١,٩٢٠,٤٣٥,٢٧٩)
تعزيز ائتماني داخلي نسبته (٧.١٨%)، المحسوب من قسم القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة على قيمة الإصدار	(٧.١٨) %

نسبة التعزيز الائتماني نسبته (٧.١٨) % من قيمة الإصدار البالغ (١,٧٩٠,٤٠٠,٠٠٠) جنيه مصري محتسب على أساس القيمة الحالية للمحفظة البالغة (١,٩٢٠,٤٣٥,٢٧٩) جنيه مصري وذلك بعد الأخذ في الاعتبار تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة



Handwritten signature in the top left corner.



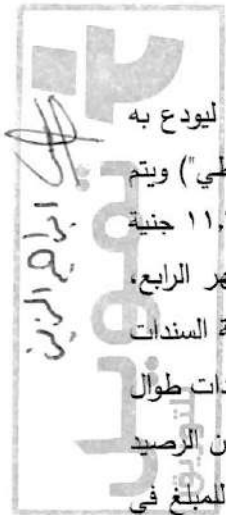
التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة ومقابل مصروفات الاصدار، والذي يمثل ضمانا إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل، والذي يمثل ضمانا إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل. يتم إيداع المبالغ المحصلة من الضمانة الإضافية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويتم استثمارها عن طريق أمين الحفظ. يتم إعادة استثمار تراكمات المبالغ الفائضة شهرياً بعد سداد أصل السند والعائد وأي عمولات ومصارييف من قبل أمين الحفظ وفقاً للمادة رقم (٣١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاتهما.

### ثانياً: الحساب الاحتياطي:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمواجهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى ذلك الحساب بـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ يمثل ٥% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ جنية مصري ("رصيد الحساب الاحتياطي") ويتم تمويله تدريجياً/دورياً عن طريق خصم مبلغ شهري قيمته ٣,٤٢٢,٥٦٤ جنية مصري في الشهر الأول، ومبلغ ١١,٣٤٣,٠٦٥ جنية مصري في الشهر الثاني، ومبلغ ٢٩,٨٧٣,٦٦١ جنية مصري في الشهر الثالث، ١٠,١٦٠,٨٨٦ جنية مصري في الشهر الرابع، ومبلغ ٢٢,٤٨٢,٠٣٣ جنية مصري في الشهر الخامس ومبلغ ٩,٥٨٤,٥٦١ جنية مصري في الشهر السادس من حصيلة السندات حتي يصل رصيد الحساب إلي نسبة (٥%) من الرصيد القائم للسندات، ويتم الحفاظ علي نسبة ٥% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار وفي حالة تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي ٥% من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر على ألا يقل الحد الأدنى للمبلغ في الرصيد الاحتياطي عن ٥٠٠,٠٠٠ جنية مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات. علي ان يلتزم أمين الحفظ باخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق في حالة وجود ما يعوق استمرار تمويل الحساب دورياً/تدريجياً والحفاظ علي الحد الأدنى المشار اليه أعلاه. ومن الجدير بالذكر أنه إذا تم استخدام الحساب الاحتياطي في تمويل العجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وفوائد، يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي وفي حالة استمرار العجز وعدم كفاية الحساب الاحتياطي يتم التمويل من خلال حساب خدمة التعثر/تسييل خطاب الضمان بالقدر اللازم لسداد العجز وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة بعد اخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات

### ثالثاً: حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم مبلغ يساوي نسبة (١٥,٩%) من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة السندات عند تاريخ نفاذ الحوالة بمبلغ (٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠) جنية مصري فقط لاغير وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء لدى أمين الحفظ صادر من محيل محفظة التوريق لشركة تمويل للتوريق ش.م.م. لصالح حملة السندات (الاصدار الاول من البرنامج الرابع) بذات قيمة حساب خدمة التعثر. وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان لمواجهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة



تمويل  
للمصرف  
٧٧٧ - ٧٨٧ - ٧٩٧  
٢٢٨ - ٧٨٧ - ٧٩٧  
٢٢٨ - ٧٨٧ - ٧٩٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



المصرفوات ومستحقات حاملي السندات من أصل وكوبونات، حيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان وذلك بعد استهلاك رصيد الحساب الاحتياطي بالكامل.  
رابعاً: خطاب الضمان:

يتم تخصيص خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء بذات قيمة حساب خدمة التعثر وأيداعه الذي الأمين الحفظ والصادر من المحيل لشركة تمويل للتوريق ش.م.م لصالح حملة السندات لمجابهة حالات التعثر المدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار بما يساوي نسبة (١٥.٩٠) % من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار والذي يتم تسليمه خلال شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، وعلى أن تقوم شركة التصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات ويتم الحفاظ على/تخفيض مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني للسندات. على ان يتم إخطار أمين الحفظ والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات بموافقة شركة التصنيف الائتماني في حالة تخفيض قيمة خطاب الضمان. ويستخدم خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصرفوات ومستحقات حاملي السندات من كوبونات وأصل قيمة السند وذلك بعد استنفاد رصيد الحساب الاحتياطي.

ويحق للمحيل سحب أصل المبالغ المودعة بحساب خدمة التعثر متضمنة العوائد المستحقة على تلك المبالغ عن طريق طلب الإفراج عن أصل المبالغ المودعة لدي أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان السالف ذكره ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج عن أصل المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر الي المحيل فور تسلمه خطاب الضمان.

#### ١٨. التسجيل في الحفظ المركزي:

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة بالإصدار الأول من برنامج اصدار إجمالي سندات التوريق في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الاكتتاب وسوف يتم الاشارة إلى هذا السند الخاص بالإصدار والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى اصدرتها الشركة من قبل أو قد تصدرها الشركة في المستقبل، وتتمثل هذه الاشارة في ذكر رقم الإصدار للبرنامج والقيمة الاجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق وسعر العائد. وسيتم الاشارة إلى:

الإصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (أ): بقيمة (٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٢٤) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٠) % (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) %) + هامش (٠.٥٥) %.

الإصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (ب): بقيمة (٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٣٦) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٥) % (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥) %) + هامش (٠.٦٠) %.



تمويل  
للمويل العقاري  
٧٤٦ - ٧٤٧ - ٢٢٩  
٥٢٧



DRENY & PARTNERS  
ATTORNEYS AT LAW

م.أ.أبو  
ش. ٢٠٠٠  
س.ت. ١٩٦٩  
(١)  
2969  
Investment Banking



- الاصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (ج): بقيمة (٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٤٨) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٩٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٧٠)%.

- الاصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (د): بقيمة (٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٦٠) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٠٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٨٠)%.

- الاصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (هـ): بقيمة (٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٧٥) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٤٠)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (١.١٥)%.

#### ١٩. القيد بالبورصة المصرية:

تتم إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وتلتزم شركة التوريق بموافقة الهيئة بما يفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال شهر من تاريخ التقديم مع مراعاة ان يكون القيد قبل تاريخ توزيع اول كويون، على ان يتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، وسيتم ذكر القيمة الإجمالية للإصدار عند الإصدار و آخر تاريخ للإستحقاق بالبورصة المصرية خلال مدة (٣) أشهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب. ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية المصرية بالبورصة. وسيتم الإشارة إلى:

- الاصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (أ): بقيمة (٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٢٤) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٠)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٥٥)%.

- الاصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (ب): بقيمة (٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٣٦) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٨٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٦٠)%.

- الاصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (ج): بقيمة (٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٤٨) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨.٩٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٧٠)%.

- الاصدار الاول من البرنامج الرابع الشريحه (د): بقيمة (٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٦٠) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٠٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ والبالغ (٢٨.٢٥)% + هامش (٠.٨٠)%.

DRENY & PARTNERS

الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



Handwritten signature



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



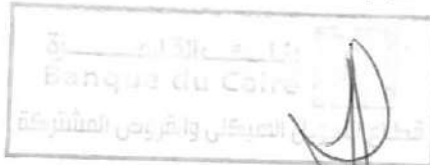
الإصدار الأول من البرنامج الرابع الشريحه (هـ): بقيمة (٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠) جنيه مصري ومدتها (٧٥) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩.٤٠) % (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٤) والبالغ (٢٨.٢٥) % + هامش (١.١٥) %.

إفصاحات محيل المحفظة:

١- وجود عدد ١٩١ عقد تمويل عقاري محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حسيلا الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب.

٢- صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على إصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد ١٩١ عقد تمويل عقاري الخاصة بشركة تمويل للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب (بنك القاهرة) والتي تبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه وذلك من حسيلا الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي ، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة تمويل للتمويل العقاري.

٣- صدور موافقة من شركة تمويل للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حسيلا الاكتتاب.



**DRENY & PARTNERS**

الدريبي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

Handwritten signature



Handwritten signature



رابعاً: البيانات الخاصة بالمحفظة المحالة الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الرابع

### ١. معايير وسمات إختيار محفظة التوريق

١. تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق (٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١) جنيه مصري (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وثلاثة مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة (١,٩١٨,٩٥٧,٧٢٩) جنيه مصري.

٢. تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات لصالح المحيل قبل المدينين وذلك بموجب عدد (١,١٤٧) عقد تنقسم إلى:

- عدد (٤) عقد تمويل عقاري لشراء وحدات سكنية و
- عدد (٣٥) اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) و
- عدد (١,١٠٨) عقد بيع وحدات بالتقسيم والتي تم حوالة الحقوق المالية الناتجة عنهم الي شركة تمويل للتمويل العقاري بموجب (١٤) عقد شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين شركة تمويل للتمويل العقاري وشركات محيلة للمحافظ وهم الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وشركة رواسي للتطوير العمراني وشركة مدينة مصر للاسكان والتعمير ش.م.م المبرمين في الفترة من ٢٠٢٢/٠٥ إلى ٢٠٢٤/٠٦ والتي تعد الإتفاقات المنشئة للحقوق المحالة وملحقاتها على الوحدات وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة والتي تتضمن الأوراق التجارية والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل (عملاء الشركة المحيلة بالنسبة للنوعين الأولين من عقود المحفظة وعملاء المطورين العقاريين بالنسبة للنوع الثالث).

٣. تم اختيار عقود محفظة التوريق وفقاً للمعايير التالية:

- لا يوجد أي حالات إخلال من قبل المدينين (ويقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم الأقساط من جانب المدينين) منذ تاريخ توقيع العقود وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة.
- لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة عن (٣٠) يوم.

تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق (٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١) جنيه مصري (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وثلاثة مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير) وقيمتها الحالية مبلغ (١,٩٤٣,٩٧٨,٢٣٥) جنيه مصري (فقط مليار وتسعمائة وثلاثة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمانية وسبعون ألفاً ومئتان وخمسة وثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير) وفقاً لتقرير مراقب حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (٢٨.٩٤%) - (٢٩.٤٠%) سنوياً ولمدة (٧٥ شهر) (عمر المحفظة) يحسب شهرياً على أساس متوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الخمسة والذي يصرف شهرياً بالنسبة للشرائح (أ،ب،ج،د،هـ) بناء على الرصيد القائم للسندات، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق وكذا الافتراضات المتمثلة في كل من معدلات التأخر في السداد ومكوناتها تأثير كلاً من العمولات والمصاريف المقدرة والتي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات





والمعائد المتوقع على الاستثمار، وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظة المحالة ومكوناتها وحتى نهاية عمر المحفظة (١,٩١٥,٦١٥,١٩٧) جنيه مصري.

- متوسط نسبة التمويل عند تاريخ حوالة محفظة التوريق بلغت (٣٦) %.

٤. فيما يتعلق بعقود محافظ المطور العقاري التي تم حوالتها لشركة تمويل للتمويل العقاري فإن العقود تنص على إمكانية قيام المطور العقاري باستبدال عميل بعميل آخر بشرط موافقة شركة تمويل للتمويل العقاري، بشرط أن يكون العقد الجديد ينص على ذات شروط العقد المستبد وأوراق تجارية جديده بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الإستحقاق.

٥. وفي حالة تنازل العميل عن الوحده لعميل آخر يشترط أن يكون بعقد جديد بذات شروط العقد المستبد وأوراق تجارية جديده بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الإستحقاق وبشروط ألا يخل ذلك بالتدفقات النقدية الخاصة بالعقد الذي تم إستبداله.

٦. وجود عدد ١٩١ عقد تمويل عقاري محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه والتي سيقوم البنك متلقى الاككتاب بخصمها من حصيلة الاككتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاككتاب.

٧. صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد ١٩١ عقد تمويل عقاري الخاصة بشركة تمويل للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاككتاب (بنك القاهرة) والتي تبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه وذلك من حصيلة الاككتاب بمجرد تغطية الاككتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي ، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقله لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة تمويل للتمويل العقاري.

٨. صدور موافقة من شركة تمويل للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيلة الاككتاب.



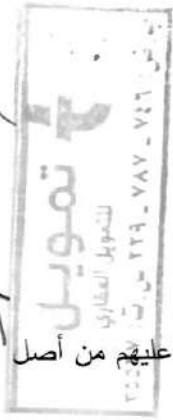
٢. تتسم محفظة التوريق بالآتي:

١. أنها قد نشأت بموجب عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والتي تم حوالتها الى شركة تمويل للتمويل العقاري بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية.

٢. يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود محفظة التوريق والتي تمثل حصيلة محفظة التوريق في صورة مدفوعات شهرية بعدد عقود بلغ (١,١٤٥) عقد والتي تمثل نسبة (٩٩.٠٢%) من اجمالي عدد العقود وربع سنوية بعدد (٢) عقد والتي تمثل نسبة (٠.٩٨%)، حيث يلتزم المدينين بسدادها في مواعيد استحقاقها وذلك بموجب أوراق تجارية (شيكات) على سبيل الحصر موقعة منهم بقيمة كل قسط تسلم للمحيل وقت التوقيع على العقود المكونة للحقوق المالية المحالة.



Handwritten signature: *Barakat*



٣. كافة قيم الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود محفظة التوريق تغطي المبالغ المستحقة عليهم من أصل وعائد وفقاً لهذه العقود.

٤. يوجد حظر تصرف على كافة الوحدات محل عقود المحفظة بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المحيل.

٥. تبلغ أقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقود محفظة التوريق هي (٧٥) شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب في سندات التوريق.

٦. يبلغ الحد الأقصى لكل عميل في عقود النوع الثالث من عقود محفظة التوريق والمبرمة مع شركات التطوير العقاري عدد (١٦) عقد بنسبة ١.٤% من إجمالي عدد عقود المحفظة.

٧. يبلغ الحد الأقصى الممنوح للتمويل لعميل واحد بموجب عدد (٤) عقود نسبة (١%) من المبلغ الإجمالي لمحفظة التوريق، وتبلغ أقصى قيمة تمويل لعميل واحد مبلغ (٣٢,٩٧٦,٩٢٠) جنيه مصري.

٨. جميع العقود التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٩/٠٣ حتى ٢٠٢٤/٠٦

٩. تتضمن المحفظة ضمانات تتمثل على سبيل الحصر في أوراق تجارية

١٠. (شيكات بنكية) وعدها (١٨٨٧١) شيك تمثل الأقساط المستحقة على المدينين قابلة للتظهير.

١١. وثائق تأمين على الوحدات محل محفظة التوريق ضد مخاطر الحريق والاختار الاضافية والسطو (بنسبة ١٠٠% من عدد عقود محفظة التوريق) وعددها (٥٣) وثيقة وذلك فيما يخص عقود محفظة التوريق سواء عقود الحوالة أو فيما يخص عقود التمويل العقاري لشراء وحدة وعقود التمويل العقاري بنظام الإجارة.

١٢. وثائق تأمين على حياة المدينين (بنسبة ٥.٩% من قيمة عقود محفظة التوريق) وعددها (٥) وثائق وذلك فيما يخص عقود التمويل العقاري لشراء وحدة وعقود التمويل العقاري بنظام الإجارة (بالنسبة للمدينين الأشخاص الطبيعية بما يمثل نسبة ١% من عدد عقود محفظة التوريق).

١٣. وثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد علماً بأن وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد تخص عقود حوالة الحق المبرماً بين المطور العقاري وشركة تمويل للتمويل بنسبة (٩٦.٦%) من إجمالي عدد عقود المحفظة وعددها (١٤) وثيقة، وجميعهم وثائق مجمعة لأكثر من عميل.

١٤. تولد محفظة التوريق تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، من ٢٠٢٤/١١/٠١ وتنتهي في ٢٠٣١/٠١/٣١.

١٥. أما فيما يخص التدفقات المتولدة خلال عمر سندات التوريق فهي كالتالي:

- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤: (١١٨,٤٥٢,٥٨٦) جنيه مصري
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٥: (٨١١,١٩٢,٨٣٠) جنيه مصري
- العام المالي المنتهي في ٢٠٢٦: (٧٣٤,٦٨٧,٦٢٠) جنيه مصري

**DRENY & PARTNERS**

الدراسي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





DRENY & PARTNERS

DRENY & PARTNERS  
ATTORNEYS AT LAW



- العام المالي المنتهى في ٢٠٢٧: (٦١٢,٨٩١,٣٥٥) جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في ٢٠٢٨: (٥٣٤,٦٤٥,٨٦٤) جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في ٢٠٢٩: (٢٨٧,٣١٥,٤٥٠) جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في ٢٠٣٠: (٢٠١,٤٤٦,٣٤٥) جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في ٢٠٣١: (٢,٤٩٥,٠٣٢) جنيه مصري



- يتمثل عام (٢٠٢٤) في المدة ٢٠٢٤/١١/٠١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١
- يتمثل عام (٢٠٢٥) في المدة ٢٠٢٥/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١
- يتمثل عام (٢٠٢٦) في المدة ٢٠٢٦/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٦/١٢/٣١
- يتمثل عام (٢٠٢٧) في المدة ٢٠٢٧/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٧/١٢/٣١
- يتمثل عام (٢٠٢٨) في المدة ٢٠٢٨/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٨/١٢/٣١
- يتمثل عام (٢٠٢٩) في المدة ٢٠٢٩/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٩/١٢/٣١
- يتمثل عام (٢٠٣٠) في المدة ٢٠٣٠/٠١/٠١ حتى ٢٠٣٠/١٢/٣١
- يتمثل عام (٢٠٣١) (آخر عمر المحفظة) في المدة من ٢٠٣١/٠١/٠١ الى ٢٠٣١/٠١/٣١.

ومن ثم يكون إجمالي قيمة التدفقات النقدية المتولدة من محفظة التوريق: (٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١) جم (فقط ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير).

١٦. جميع العقود محل المحفظة بانواعها الثلاثة لم يسبق حوالتها في أي عملية توريق سابقة وغير محملة بأي رهونات أو حقوق لدى الغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة سندات توريق الإصدار. وليست موضوعاً لأي حوالة في اصدار سندات توريق قائم.

١٧. يبلغ متوسط إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة (٧١%).

١٨. لا توجد أي رهونات أو امتيازات حالية لصالح الغير مرتتبة على العقارات محل عقود محفظة التوريق باستثناء عدد ١٩١ عقد تمويل عقاري محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. وأنه في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعاً لأي حوالة في اصدار توريق قائم.

١٩. كافة عقود بيع الوحدات بالتنقيط المكونة لمحفظة التوريق قد تم توقيعها أصولاً ممن لهم حق التوقيع عليها قانوناً وفقاً لما هو ثابت بالسجلات التجارية المحلية.

٢٠. تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً كلياً أيهما أقرب، وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود محفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق و ضمانات إلى شركة التوريق تمهيداً لردّها





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



شركة تمويل للتمويل العقاري (المحيل) بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات وسداد كافة العمولات والمصاريف المستحقة على المحفظة.

٢١. عقود التمويل العقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود حوالة محافظ عقارية المبرمة مع المطور العقاري مثبتة التاريخ التزاما بما ينص عليه القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، (اتفاقات شراء محافظ عقارية) تم الالتزام بموجبها بالإجراءات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ وتعديلاته بشأنها.

٢٢. تم تسليم كافة الوحدات محل محفظة التوريق للمدينين تسليماً فعلياً بنسبة ٧٨٪ وحكماً ٢٢٪.

٢٣. قامت الشركات المطورة بإخطار المدينين فيما يتعلق بالنوع الثالث من العقود وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول في الفترة من ٢٠٢٢/٥ إلى ٢٠٢٤/٦ بما يفيد حوالة محفظة الحقوق المالية محل الإصدار إلى الشركة المحيلة (شركة تمويل للتمويل العقاري ش.م.م) وفقاً لقانون التمويل العقاري.

٢٤. يحق لشركة تمويل للتمويل العقاري تعديل القيم المستحقة فيما يخص العقود محفظة التوريق ذات العائد المتغير المرتبط بسعر العائد المعلن من البنك المركزي وذلك في حالة حدوث تغير في متوسط سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (الكوريدور) (Corridor Lending Rate) المعلن من البنك المركزي المصري وإخطار المدينين بجدول سداد الأقساط بعد التعديل، فأولاً في حالة زيادة سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة للأقساط بعد تطبيق الزيادة ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وفي هذه الحالة يقوم المحصل باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) بأوراق تجارية جديدة صادرة من المدينين بالنسبة لعقود شراء وحدة بنظام التمويل العقاري وعقود التمويل العقاري بنظام الإجارة ومن المطورين بالنسبة للعقود المحالة منهم بموجب عقود شراء محافظ عقارية، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في الأقساط وفقاً للتغير في سعر الكوريدور أو تحصيل الفروق،

وثنانياً في حالة انخفاض سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الفعلية وعليه يقوم المحصل بسحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الجديدة بعد التخفيض وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدين. وفي حالة طلب المدين استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الجديدة بعد التخفيض يجب على المحصل تسليم الأوراق التجارية الجديدة إلى أمين الحفظ قبل سحب الأوراق التجارية الحالية لكل مدين.

٢٥. قامت الشركة المحيلة بالاستعلام الائتماني عن العملاء والكشف عنهم بالقوائم السلبية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك قبل تمام نفاذ حوالة محفظة التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج الرابع لشركة التوريق وتلتزم بإخطار أمين الحفظ بعد تمام نفاذ الحوالة.

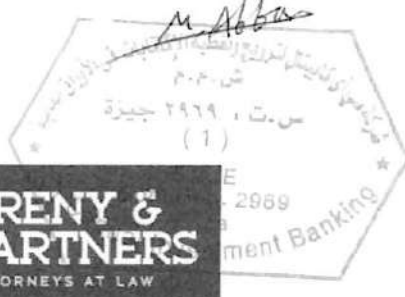


Handwritten signature/initials.

تمويل  
للمويل بشار



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



٢٦. في حالة رغبة المدينين بالوفاء المعجل للأقساط المستحقة عليهم قبل تاريخ استحقاقها فان المدين يلتزم بسداد القيمة الحالية للأقساط المستقبلية التي لم تستحق وذلك طبقاً لمحفظه التوريق محل هذا الإصدار (الرصيد الحالي للمدين بعد استبعاد العوائد المستقبلية التي لم تستحق) مضافاً إليه عمولة الوفاء المعجل المحددة بالعقد المبرم مع المدين على أن تقوم شركة تمويل للتمويل العقاري بصفتها المحصل باحتساب الرصيد القائم للعميل طبقاً للنموذج المالي المعتمد من المستشار المالي ومراقب الحسابات ومن ثم توريد حصيله الوفاء المعجل فوراً إلى حساب الحصيله لدى أمين الحفظ ومن ثم استلام أصل المستندات الخاصة بالمدين وذلك وفقاً لبند الوفاء المعجل المذكور بهذه المذكرة.

### ٣. توصيف محفظة الاصدار الاول من البرنامج الرابع:

تتكون المحفظة من عدد (١,١٤٧) عقد بقيمة إجمالية (٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١) جم (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وثلاثة ملايين ومائة وسبعة وعشرون ألف وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير) وتتضمن هذه القيمة مبلغ ٢٨١,٣٥٣,٧٢٢ جم يمثل فروق أسعار الفائدة بالنسبة للعقود المبرمة مع المطورين العقاريين (مدينة مصر للاسكان والتعمير بقيمة ٤٠,٧٢٠,٦٧٧ جم، وشركة رواسي للتطوير العمراني بقيمة ٤٤,٥٤٥,٢٣٣ جم، والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بقيمة ١٩٦,٠٨٧,٨١٢) وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيله المحفظة (١,٩١٨,٩٥٧,٧٢٩) جنيهاً مصرياً، وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات الشركة المصدرة محسوبة على أساس استخدام متوسط معدل خصم متغير يتراوح ما بين نسبة (٢٨.٩٤) % - (٢٩.٤٠) % سنوياً طوال عمر المحفظة ويتم تحصيل الأقساط شهرياً أو ربع سنوياً، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظه التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيله المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في معدلات الإخفاق، ومصاريف الإصدار المحصلة من المكتتبين والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة لتصبح صافي القيمة الحالية لمحفظه التوريق (١,٩١٥,٦١٥,١٩٧) جنيهاً مصرياً (فقط مليار وتسعمائة وخمسة عشر مليون وستمائة وخمسة عشر ألف ومائة وسبعة وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير) وتجدر الإشارة إلى أن محفظة التوريق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات التوريق غير محملة بأية حقوق أو التزامات للغير. ويتم تحليلها كالاتي:

### (أ) تحليل المحفظة حسب تاريخ التعاقد بالشهور ومنح التمويل:

تاريخ العقود	عدد العقود	القيمة (جم)	النسبة الي العقود	الدرجي وشركه النسبة الي القيمة القانونية
مارس ٢٠١٩	١	٣,٩١٣,٥٠٠	%٠.٠٩	%٠.١٢
ديسمبر ٢٠١٩	١	٢٢,٥٠١,٢١٥	%٠.٠٩	%٠.٦٨
٢٠٢٠	٠	٠	%٠.٠٠	%٠.٠٠
مارس ٢٠٢١	٢	١٦,٦١٣,٥٨٦	%٠.١٧	%٠.٥٠
نوفمبر ٢٠٢١	١	٢٧,٧١٦,٧٢٥	%٠.٠٩	%٠.٨٤



تمويل  
للتمويل العقاري  
٧٧٧ - ٢٢٩ - ٧٧٧  
٧٧٧ - ٢٢٩ - ٧٧٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



%٠.٣٤	%٠.٠٩	١١,٢٦٧,٠٢٣	١	أبريل ٢٠٢٢
%٤.٨١	%٩.٧٦	١٥٨,٧٩٦,٩٩٦	١١٢	مايو ٢٠٢٢
%٠.١١	%٠.٥٢	٣,٤٧٥,٩٨٠	٦	يونيو ٢٠٢٢
%١.٣٠	%٤.٣٦	٤٣,٠٦٦,٨٤٣	٥٠	سبتمبر ٢٠٢٢
%١.٩٦	%٢.٧٩	٦٤,٨٧٦,٧٥٠	٣٢	يونيو ٢٠٢٣
%١٢.٣٤	%٤.٣٦	٤٠٧,٧٢٣,٣٩٣	٥٠	سبتمبر ٢٠٢٣
%٠.٧٣	%٠.١٧	٢٤,٠٤٩,٠٠٤	٢	أكتوبر ٢٠٢٣
%٢.٠٥	%٠.٤٤	٦٧,٥٧٦,٤٣٩	٥	نوفمبر ٢٠٢٣
%٣.٥٠	%٠.٣٥	١١٥,٧١٣,١٢٨	٤	ديسمبر ٢٠٢٣
%٢.٦١	%٨.٤٦	٨٦,٢٦٢,٥٩٩	٩٧	يناير ٢٠٢٤
%١٤.٧٧	%٤٨.٦٥	٤٨٧,٧٩٥,٠٦٧	٥٥٨	فبراير ٢٠٢٤
%١٤.٠١	%٤.٩٧	٤٦٢,٦٨٨,٨٥٠	٥٧	مارس ٢٠٢٤
%١.٥٥	%٠.٠٩	٥١,١١٩,٥٠٨	١	أبريل ٢٠٢٤
%٠.١٧	%٠.٧٠	٥,٧١٢,٦٨٩	٨	مايو ٢٠٢٤
%٣٧.٦١	%١٣.٨٦	١,٢٤٢,٢٥٧,٧٨٥	١٥٩	يونيو ٢٠٢٤
%١٠٠.٠٠	%١٠٠.٠٠	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧	الإجمالي

**DRENY & PARTNERS**

(ب) تحليل المحفظة حسب طبيعة العقود "الثلاث أنواع"

النوع	عدد العقود	القيمة (جم)	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
اتفاق تمويل شراء وحدة بنظام التمويل العقاري	٤	٢٩,٥٩٨,٦٦٤	٠.٣٥%	٠.٩٠%
إيجارة	٣٥	٧٦٨,٢٥٧,٥٩٢	٣.٠٥%	٢٣.٢٥%
حوالة حق مع المطورين	١,١٠٨	٢,٥٠٥,٢٧٠,٨٢٥	٩٦.٦٠%	٧٥.٨٥%



تمويل  
مصر ١٢٨ - ٧٨٧ - ٧٥٢  
لشركة العقار



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

1-ALBANK  
ش.م.م  
س.ت. ٢٩٦٩  
(١)  
S.A.E  
٢٩٦٩-٢٩٦٩  
Investment Banking



١٠٠٪	١٠٠٪	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧
------	------	---------------	-------

(أ) تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء العقود:

السنة	عدد العقود	القيمة (جم)	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
٢٠٢٤	٢٣	٨,٠٨٨,٣٠٨	٢.٠٪	٠.٢٪
٢٠٢٥	١٤٨	٥٣,٥٦٦,٦١٨	١٢.٩٪	١.٦٪
٢٠٢٦	١٤٠	١١٤,٦٦٩,٦٧٤	١٢.٢٪	٣.٥٪
٢٠٢٧	٩٦	١٠٥,١٤٣,٥١٤	٨.٤٪	٣.٢٪
٢٠٢٨	٤٤٢	٦٩٨,٢٦٢,٦٩٢	٣٨.٥٪	٢١.١٪
٢٠٢٩	٩٤	٦٦٨,٤٠٦,٨٤٣	٨.٢٪	٢٠.٢٪
٢٠٣٠	١٩٢	١,٤٣٥,٣٨٥,٣٤٥	١٦.٧٪	٤٣.٥٪
٢٠٣١	١٢	٢١٩,٦٠٤,٠٨٧	١.١٪	٦.٦٪
الإجمالي	١,١٤٧	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١٠٠٪	١٠٠٪

(ب) تحليل المحفظة حسب إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ التعاقد:

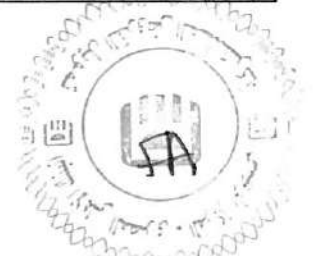
النسبة	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة إلى القيمة	نسبة إلى العدد (تقريباً)
من ٠٪ إلى ٣٠٪	٣٩٩,١١١,٠٠٥	٣٣٩	١٢.١٪	٣٠٪
من ٣٠٪ إلى ٥٠٪	٦٤٤,١٣٧,٩٧٣	٤٣١	١٩.٥٪	٣٨٪
من ٥٠٪ إلى ٧٠٪	٧٦٤,٨١٢,١٧٤	١٩٨	٢٣.٢٪	١٧٪
أكثر من ٧٠٪	١,٤٩٥,٠٦٥,٩٢٩	١٧٩	٤٥.٣٪	١٦٪
الإجمالي	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧	١٠٠٪	١٠٠٪

(ت) تحليل المحفظة حسب دورية السداد:

مدة السداد	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة إلى القيمة	نسبة إلى العدد (تقريباً)
شهري	٣,٢٧٠,٦٥٠,٣٩٧	١,١٤٥	٩٩.٠٢٪	٩٩.٨٣٪
ربع سنوي	٣٢,٤٧٦,٦٨٤	٢	٠.٩٨٪	٠.١٧٪
الإجمالي	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧	١٠٠٪	١٠٠٪

(ث) تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين:

المبلغ (مليون جم)	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة إلى القيمة	نسبة إلى العدد
-------------------	------------------	------------	-----------------	----------------



Handwritten signature/initials.



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



٤٨.٣٩%	٨.٠٢%	٥٥٥	٢٦٥,٠٠٧,٧٠٦	من ١ الى ١
٢١.١٩%	٩.٦٩%	٢٤٣	٢٢٠,١١٣,٢٢٣	من ١ الى ٢
٨.٨١%	٧.٨٣%	١٠١	٢٥٨,٧٩١,٦٦٩	من ٢ الى ٣
٢١.٦٢%	٧٤.٤٥%	٢٤٨	٢,٤٥٩,٢١٤,٤٨٢	أكثر من ٣
١٠٠%	١٠٠%	١,١٤٧	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	الإجمالي

(ج) تحليل المحفظة حسب النطاق الجغرافي:

المحافظة	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة الى القيمة	نسبة الى العدد
القاهرة	٣,٠٢٦,٠٩٣,٨١٣	١,١٢٨	٩١.٦١٣%	٩٨.٣٤٤%
مطروح	٦١,٠٧٤,٨٢٠	٢	١.٨٤٩%	٠.١٧٤%
سويس	٢,٣٧٨,٢٥١	١	٠.٠٧٢%	٠.٠٨٧%
جيزة	١٦٢,٢٨٢,٦٣٣	١٢	٤.٩١٣%	١.٠٤٦%
البحر الاحمر	٥١,٢٩٧,٥٦٤	٤	١.٥٥٣%	٠.٣٤٩%
الإجمالي	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧	١٠٠%	١٠٠%

(ح) تحليل المحفظة حسب نوع العقد:

نوع العقد	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة الى القيمة	نسبة الى العدد
افراد	٧٩٧,٨٥٦,٢٥٦	٣٩	٢٤.١٦%	٣.٤٠%
محافظ	٢,٥٠٥,٢٧٠,٨٢٥	١,١٠٨	٧٥.٨٥%	٩٦.٦٠%
الإجمالي	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧	١٠٠%	١٠٠%

(خ) تحليل محفظة التوريق حسب نوع العائد على العقود:

نوع العقد	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة الى القيمة	نسبة الى العدد
عائد متغير	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧	١٠٠%	١٠٠%
الإجمالي	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١	١,١٤٧	١٠٠%	١٠٠%

(د) تحليل إتفاقات شراء محافظ عقارية من المطور العقاري:

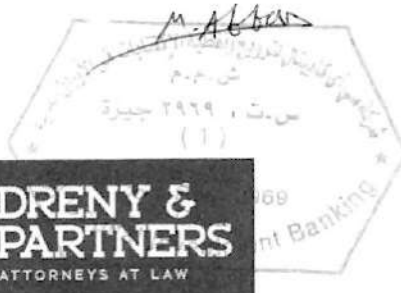
المطور العقاري	عدد العقود	القيمة	النسبة الى القيمة	النسبة الى العدد
الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني	١٩٩	٤٦٣,٩١١,٠٠١	١٨.٥٢%	١٧.٩٦%
شركة رواسي للتطوير العمراني	٢٤٨	١,٤٨٤,٨٣٠,٣٥٨	٥٩.٢٧%	٢٢.٤١%
شركة مدينة مصر للاسكان والتعمير	٦٦١	٥٥٦,٥٢٩,٤٦٦	٢٢.٢١%	٥٩.٥٩%
الإجمالي	١١٠٨	٢,٥٠٥,٢٧٠,٨٢٥	١٠٠%	١٠٠%



Handwritten signature and stamp on the top left corner.



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



(ذ) تحليل محفظة التوريق حسب نوع الضمانة وفقاً لكل نوع من أنواع العقود محل محفظة التوريق:

نوع العقد	شيكات بنكية	وثائق تأمين ضد أخطار الحريق والاطار الاضافية والسطو	وثائق تأمين على حياة المدينين	وثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد
اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة (سكنية/ادارية)	٢٤٨	٤	١	٠
اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)	٢١٥٢	٣٥	٤	٠
العقود التي تم حوالتها من المطورين العقاريين بموجب عقود الحوالة	١٦٤٧١	١٤	٠	١٤
<b>الإجمالي</b>	<b>١٨٨٧١</b>	<b>٥٣</b>	<b>٥</b>	<b>١٤</b>

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

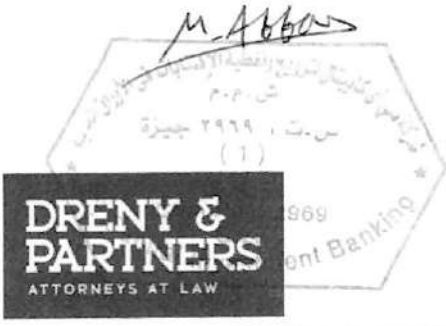
البيان	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٧	٢٠٢٨	٢٠٢٩	٢٠٣٠	٢٠٣١	الأجمالي
اجمالي التدفقات النقدية	١١٨,٤٥	٨١١,١٩	٧٣٤,٦٨	٦١٢,٨٩	٥٣٤,٦٤	٢٨٧,٣١	٢٠١,٤٤	٢,٤٩٥,٠٣٢	٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١
اجمالي التدفقات النقدية المعدلة	١٢١,٢٧	٨١٥,٣١	٧٣٣,٢٦	٦٠٧,٧٦	٥٢٦,٧٠	٢٨١,٦٠	١٩٦,٢١	٢,٤١٩,٢٦٠	٣,٢٨٤,٥٦٢,٠٧٩
حساب الحصيلة في بداية الفترة	-	٣١٩,٧٦	٧٤١,٩٨	٥٦٢,٧٨	٤١٣,٧١	٢٥٠,٥٨	١١٨,٧٠	٢٤,٠٥٩	٢,٤٣١,٥٩٤
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (أ)	١,٤٠٤,٣٧٣	٢٧٥,٦١	٣٤٨,٦٨	-	-	-	-	-	٢,٠٢٨,٦٧١
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	٣١,١٠٢,٢٧٩	١٤٥,٥٢	٤٠,٠٧٠	-	-	-	-	-	٣١,٦٤٧,٨٧٩
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ب)	-	-	٣٠,٠٤٢,١٨٨	٣١٥,٤٥	-	-	-	-	٣٠,٣٥٧,٦٤٦
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	١٧,٢٤٤,٤٨٠	٩٩,٦٧٦,٧٥٠	٩٩,٤٤٢,٠٣٩	٣٧,٥٠١,١٢٦	-	-	-	-	١٧٧,٠٦٤,٣٩٥
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ج)	-	-	-	٣٦,٩٩٨,٧٩٣	٣٣٦,٣٠	-	-	-	٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	١٨,٦٥٣,٢٣٨	١٠٨,٠٠٧	١٠٨,٠٠٧	١٠٧,٧٢	٣٧,١٦٦,٧٥٢	-	-	-	٣٧٩,٦٨٧,٢٠٩



**DRENY & PARTNERS**  
Handwritten signature and stamp on the bottom right.



Handwritten signature and stamp on the top left.



٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٢٠٢,١١٧,٣٧٤	٤٣,١٨٢,٦٢٦	-	-	-	-	اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (د)
٣١٤,٦٦٦,٦٢٢	-	-	١٧,٥٩٠,٣٦١	٧٠,٩٩٧,٧٠١	٧١,٢٥٩,٦٥٠	٧١,٢٥٩,٦٥٠	٧١,٢٥٩,٦٥٠	١٢,٢٩٩,٦١١	اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)
٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٢٢,٧٦٧	١٨٤,٩٨٢,٩١٥	١٣,٨٩٤,٣١٨	-	-	-	-	-	اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (هـ)
٣٢٤,٣٨٤,٨٢٠	٤٣,٠١٧	١٩,١٧٩,٢٨٧	٥٨,٩١٥,٨٤٩	٥٩,١٣٧,٩٧٩	٥٨,٩٧٦,٤٠٠	٥٨,٩٧٦,٤٠٠	٥٨,٩٧٦,٤٠٠	١٠,١٧٩,٤٨٨	اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (هـ)
٣٥,٠٥٦,٤٨٦	١٤٦	٢,٣٧٩,٥٩٢	٢,٥٤٩,١٠١	٢,٨٤٥,٨٥٧	٣,٢٥٨,٢٨٥	٣,٧٢٥,١٠٢	٤,٢٧٨,٢٢٩	١٦,٠٢٠,١٧٦	العقود والمصاريف التي يتم خصمها
٣١,٣٤٤,٩٠١	٩,٧٨٧	٧٧٧,٤٤١	١,٨٦٨,٦٢٥	٣,٨٨١,٤٠٥	٥,٧٦٤,٠٩٨	٧,٦٧١,٦٣٦	١٠,٦٩٧,٠٨٧	٦٧٤,٣٢٢	عائد الاستثمار والادوات الأخرى
٨٦,٨٦٦,٧٧١	-	-	-	-	-	-	٧٢,١٠١,١٤١	١٤,٧٦٥,٦٢٩	تعويل الحساب الاحتياطي
(٨٦,٣٦٦,٧٧١)	-	(٩,٤٥٥,٨٢٠)	(١١,٤٦١,٧٢١)	(١٨,٨٨٥,٤٦٤)	(١٧,٤٩٨,٣٦٣)	(١٩,١٥٢,٠٥٢)	(٩,٩١٣,٣٥١)	-	رد المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي لحساب الحصيلة
	٦٨٧,١٧٧	٢٤,٠٥٩	١١٨,٧٠٥	٢٥٠,٥٨٣	٤١٣,٧١٢	٥٦٢,٧٨٠	٧٤١,٩٨٨	٣١٩,٧٦٦	رصيد حساب الحصيلة في اخر الفترة

Handwritten signature and stamp on the left side of the table.

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠.

تبلغ كافة التدفقات النقدية للعقود المحالة من ٢٠٢٤/١١/٠١ وحتى ٢٠٣١/٠١/٣١ بمبلغ (٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١ جم) (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وثلاثة مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير).

**الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية**

١. تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.
٢. معدل خصم شهري يتراوح بين (٢٨.٩٤) % و (٢٩.٤٠) % ولمدة (٧٥ شهر) (عمر المحفظة).
٣. تم احتساب عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع (١٨) % للسنة الأولى وبواقع (١١) % للسنة الثانية وبواقع (٩) % للسنة الثالثة والرابعة والخامسة والسادسة والسابعة.
٤. يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى ذلك الحساب بـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ يمثل (٥) % من قيمة السندات ("رصيد الحساب الاحتياطي").



DRENY & PARTNERS  
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



Handwritten signature

تمويل  
مستشار عقاري  
228 - 787 - 787  
787 - 787 - 228



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

م. Alwan  
ش. م. م.  
س. ت. ، 2969  
جيزة (1)  
Investment Banking



#### ٤. المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق:

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق أو على التعزيز الإئتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها الوحدات محل عقود البيع ومخاطر إئتمانية ومخاطر الوفاء المعجل ومخاطر التحصيل ومخاطر إفلاس المحصل ومخاطر تغيير سعر العائد بالنسبة للعقود ذات العائد المتغير ذلك 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 بالتزاماته المالية حيث إن ارتفاع تكلفة البناء والتشييد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار العقارية في الأسواق مما ينعكس على ارتفاع أسعار الوحدات موضوع المحفظة. لذا في حالة حدوث حالة من حالات الإخلال المذكورة أعلاه فإنه يحق للمحيل فسخ العقد وإعادة بيع الوحدة واتخاذ كافة الإجراءات للحصول على المبالغ المتأخرة وذلك لصالح حملة السندات ويلتزم المحيل بتحويل حصيلة البيع الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور الحصول عليها. ولكن قد تقابل المحيل عائق في سرعة بيع الوحدة محل الإخلال والحصول على حصيلة البيع وذلك لظروف الأسواق العقارية. وفي حالة بيع المحصل الوحدة العقارية محل الحقوق المالية المتأخرة والمحالة محل محفظة التوريق وملحقاتها وتحصيل مبلغ التعويض الاتفاقي وكذلك أي تعويضات أو غرامات ينص عليها العقد يلتزم بإيداع قيمتها فوراً لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لاستيفاء المديونية القائمة على المدين. وفي كل الاحوال فإنه في حالة إعادة بيع الوحدة العقارية يكون هذا البيع نقداً ولأعلى سعر وبحد أدنى القيمة المتبقية على المدين المتعثر وتوريد كامل قيمة المبالغ المستحقة على المدين المتعثر وفقاً لعقد البيع لأمين الحفظ دون خصم اية مبالغ اياً كانت مسمياتها على سبيل المثال لا الحصر: مصروفات إدارية ونفقات تحصيل أو رسوم قضائية او عمولات.

وتتمثل المخاطر التجارية في حالة انخفاض سعر الوحدات، حيث يؤثر أي انخفاض في أسعار الأسواق العقارية على قيمة الوحدات (موضوع محفظة التوريق) وذلك في حالة فسخ العقد وإعادة بيعها عند إخلال المدين بالتزاماته المالية والجدير بالذكر أن المحفظة تتسم بأن متوسط إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات الى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة تمثل (٧١%) 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 الى الأسباب المذكورة عالية أو مرور البلاد بأزمة إقتصادية). هذا ويوفر التعزيز الإئتماني لدى الشركة الوارد في هذه المذكرة كضمانة إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

#### ثانياً: المخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها الوحدات محل عقود التمويل العقاري:

أن مثل هذه المخاطر قد تأتي من عدم قيام المطور العقاري بسداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو وعدم الالتزام بالغرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في تنفيذ الوحدات المخصص لها أرض المشروع، إلا أن كافة الوحدات محل محفظة التوريق



**DRENY & PARTNERS**  
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



واقعة في مشروعات تم تنفيذها وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن.

### ثالثاً: المخاطر الائتمانية:

قد يواجه المحصل 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. تقوم الشركات المحصلة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:

- المبالغ المحصلة من التنفيذ على الوحدات بالبيع، في حالة التوقف النهائي عن السداد.
- التعزيز الائتماني الوارد بالمذكرة.
- الأوراق التجارية الخاصة بأقساط عقود المحفظة والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل (عملاء الشركة المحيلة بالنسبة لأنواع الاثنان الأولى من عقود المحفظة وعملاء المطورين العقاريين بالنسبة للنوع الثالث).
- الحساب الاحتياطي.
- حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان.

### رابعاً: مخاطر الوفاء المعجل

قيام أي من المدينين بالوفاء المعجل للعقود محل محفظة التوريق يؤدي إلى انخفاض مبلغ العائد المتوقع على السندات (دون الإخلال بمعدل العائد الوارد بهذه المذكرة) وفي هذه الحالة يتم استخدام المبالغ المعجل سداها لإستهلاك أصل السندات وذلك بالسداد المباشر لحملة السندات في الشهر التالي لتحصيلها وعليه يستهلك أصل السند بمقدار مبالغ الوفاء المعجل.

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

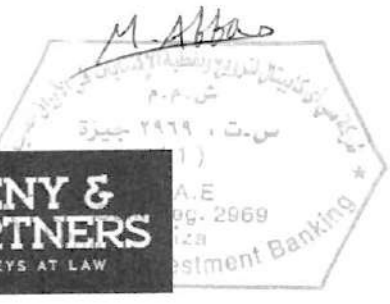
وقد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والمحصل على حق شركة التوريق في إنهاء العقد المذكور متى أخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال وتلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول بإنهاء العقد على ألا يكون هذا الإنهاء منتجاً لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات. أيضاً يتضمن عقد الخدمة والتحصيل ما يفيد قيام شركة تمويل للتوريق في أي وقت بإختيار طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي كبديل عن الشركات المحصلة (شركة تمويل للتمويل العقاري ش.م.م) وذلك في حالة إخلال المحصل وقد تم التعاقد مع (البنك التجاري الدولي) للقيام بدور "المحصل الاحتياطي".



*Handwritten signature*



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



**ساساً: إفلاس المحصل:**

وتم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المذكور أعلاه على إلتزام المحصل بتوريد المبالغ إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ عند تحصيلها مصحوبة بكشف يوضح المبالغ والأوراق التجارية التي تم تحصيلها لحساب شركة التوريق فوراً وتخطر به أمين الحفظ فوراً من تاريخ التحصيل.

وحيث أنه في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته، يتم إخطار المحصل باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الإحتياطي بعد موافقة شركة التصنيف الإئتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية على ألا يقل التصنيف الإئتماني عن درجة BBB- طوال عمر الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الإحتياطي بإطلاعهم على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. فقد قامت شركة التوريق بالإتفاق مع الإدارة (البنك التجارى الدولى) للقيام بدور المحصل الإحتياطي، ويتم إخطار المدينين بنفاذ عقد التحصيل مع المحصل الإحتياطي بموجب خطاب مسجل وموصى عليه يعلم الوصول على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

**سابعاً: مخاطر تركيز العملاء:**

يبلغ الحد الأقصى للتمويل الممنوح لعميل واحد بموجب عدد (٤) عقود نسبة (١%) من المبلغ الإجمالي لمحفظه التوريق وتم مواجهة ذلك من خلال التعزيز الإئتماني الداخلي والذي نسبته (٧,١٨%) المحسوب من قسم القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظه على قيمة الإصدار فضلاً عن القيام بتسليم الضمانات الخاصة بكافة العملاء إلى أمين الحفظ.

**ثامناً: مخاطر تركيز التأمين:**

كافة وثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والاطار الاضافية والسطو صادرة من شركة (جى اى جى للتأمين) وعدد تلك الوثائق (٥٣) وثيقة وكافة وثائق التأمين على حياة المدينين صادرة من شركة (الليانز للتأمين) وعددها (٥) وثائق وكافة وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد صادرة من شركة (مصر للتأمين) وعددها (١٤) وثيقة وتم معالجة ذلك من خلال النص على تعهد المحصل بالمحافظة على التغطية التأمينية لمحفظه التوريق، ولتجنب مخاطر التركيز فإنه في حالة إخلال شركة التأمين بالتزاماتها الواردة بعقد التأمين، فإن الشركة المحيلة (المحصل) بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب تتعهد بأن تقوم بالتعاقد مع شركة تأمين أخرى وذلك فور فسخ عقد التأمين مع الشركة المتعاقد معها ضمانه لحقوق حملة السندات.

ويوضح الجدول التالي القيم التأمينية على الخاصة بعقود محفظه التوريق والشركات المؤمن لديها:

اسم شركة التأمين	القيمة التأمينية (جم)	عدد الوثائق	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
جى اى جى للتأمين	٣,٥٩٨,٤٦٢,٠٣٦	٥٣	%٧٣.٦	%٥٧.٣
أليانز لتأمينات الحياة	٩٦,٧٠٤,٦٢٨	٥	%٦.٩	%١.٥
مصر للتأمين	٢,٥٩٠,٦٥٢,١٢٦	١٤	%١٩.٥	%٤١.٢



*Bakertilly*

ب. ق. ص. ٧٤٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
تمويل  
للشهر العقاري  
٢٠٢٢



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



الإجمالي	٦,٢٨٥,٨١٨,٧٩٠	٧٢	%١٠٠	%١٠٠
----------	---------------	----	------	------

**٥. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريد ومواعيد خصمها:**

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، فهناك عمولات ومصاريف تبلغ (٣٥,٠٥٦,٤٨٦) جم فقط خمسة وثلاثون مليون وستة وخمسون ألف وأربعمائة وستة وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير) والوارد تفصيلها بالملحق رقم (١) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريد لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد أمين الحفظ وذلك من حساب الحصيلة لصالح الجهات التالية:

- أتعاب أمين الحفظ.
- أتعاب ضامن التغطية.
- مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالجدول الرسمية للبورصة المصرية.
- أتعاب شركة التصنيف الائتماني.
- أتعاب المحصل.
- أتعاب مراقب الحسابات.
- أتعاب المستشار القانوني.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي والتجديد السنوي.
- أتعاب شركة التوريد.
- أتعاب المحصل الاحتياطي.
- أتعاب مديري الإصدار ومستشاري الطرح.

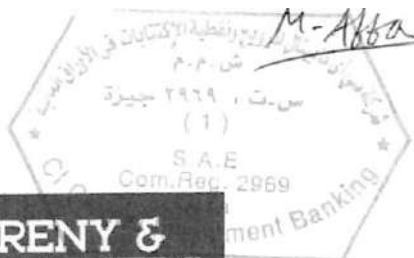
**DRENY & PARTNERS**  
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

تمويل  
للشهر العقاري  
٢٠٢٢

ويتضمن العقد المبرم بين أمين الحفظ وشركة تمويل للتوريد ش.م.م، البيان التفصيلي لهذه المبالغ ومواعيد خصمها (والتي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية)، كما يمكن الاطلاع على ذلك البيان التفصيلي لتلك المبالغ لدى شركة تمويل للتوريد ش.م.م في حالة طلب أي معلومات إضافة عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريد.



Handwritten signature



خامساً: البيانات الخاصة بالاكنتاب في الاصدار الاول من البرنامج الرابع

نوع الاكنتاب:

طرح خاص في سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د، هـ) بدءاً من الكوبون (٢٥) الشهر (٢٥) للإصدار وذلك على النحو التالي:

بيان	الفئة الاولى (طرح خاص)	الفئة الثانية (طرح خاص)
حجم الطرح	بحد أقصى ٩٠٪	بحد أدنى ١٠٪
الأشخاص الذين لهم الحق في المشاركة في الطرح	تخصص للمستثمرين التاليين: المؤسسات ذات الملاءة المالية وفقاً لتعريف المؤسسات المالية الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١. وقرار ١٧٧ لسنة ٢٠٢٤. المستثمرين الأفراد ذوي الملاءة المالية والخبرة في مجال الأوراق المالية.	يخصص للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى ولا تنقيد بالنسبة المذكورة بالحد الأدنى للاكنتاب وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥) لسنة ٢٠٢١.
الحد الأدنى والأقصى للاكنتاب	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات يكون الحد الأدنى للاكنتاب بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية بنسبة (٠.٥٪) من قيمة الطرح أو مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى ٩٠٪ من سندات الإصدار. وبالنسبة للمؤسسات المالية بنسبة (١٪) من قيمة الطرح أو ١٠ مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى ٩٠٪ من سندات الإصدار.	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥) لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات ولا تنقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكنتاب ولا يوجد حد أقصى للاكنتاب



الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



Handwritten signature in the top left corner.

تمويل  
البنك الأهلي  
رقم: ٧٨٧-٧٥٦-٢٢٩



وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتتاب.	مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين، وذلك في حالة زيادة إجمالي كميات طلبات الشراء عن الكمية المعروضة بحيث يتم التخصيص لكل طالب شراء بالنسبة والتناسب بين إجمالي السندات المطروحة للبيع وإلي إجمالي السندات المطلوبة للشراء.	طريقة التخصيص ورد المستحقات
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 الإكتتاب من خلاله، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.		إصدار خطابات التخصيص

البنك الأهلي  
التوريد  
للتوريد

- إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب: ١٠٠ جنيه مصري عن كل سند، والذي يمثل القيمة الاسمية للسند بالإضافة إلى مصاريف الإصدار الموضحة أدناه.
- تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب: يبدأ الإكتتاب في ذات يوم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ولمدة ٧ أيام عمل مصرفي، وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تغطية الإكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الإكتتاب قبل إنتهاء أيام العمل السبع المصرفية المذكورة، مع الأخذ في الإعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب في يوم عمل مصرفي.
- البنك متلقى الإكتتاب: (بنك القاهرة) - الفرع الرئيسي.

ويتعهد البنك متلقى الإكتتاب تعهداً غير قابل للإلغاء بأن يتم توريد المبالغ المستحقة لصالح الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري من حصيلة الإكتتاب في حصيلة سندات التوريق (الإصدار الأول من البرنامج الرابع) الخاصة بشركة تمويل للتوريق وذلك قبل تحويل حصيلة الإكتتاب إلى المحيل وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار.

ويقوم البنك متلقى الإكتتاب فور نفاذ الحوالة ببناء على تعليمات شركة التوريق والتعهد الصادر للهيئة بما يلي :

• خصم مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه من حصيلة الإكتتاب وتحويلها الى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بمجرد غلق باب الإكتتاب وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار.



DRENY & PARTNERS  
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



Handwritten signature

تمويل  
للمويل العقاري  
٢٢٩ - ٧٨٧ - ٧٤٦  
٢٠١٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



- بعد الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار و سيقوم بخصم المبالغ المحصلة فعلياً من المستحقات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة من تاريخ ٢٠٢٤/١١/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الإكتتاب) وذلك من مقابل الحوالة وإيداعها في حساب حسيلة محفظة التوريق بالإضافة إلى خصم مبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ قيمته (٢٨٤,٦٧٢,٦٠٠ جنيه مصري) بما يساوي (١٥,٩) % من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار في حالة عدم اصدار خطاب ضمان وإيداع تلك القيمة بحساب خدمة التعثر.

- على ان يتم تحويل باقي مبلغ الاكتتاب إلى المحيل وذلك بعد موافاة الهيئة بالمخالصة الصادرة من الشركة المصرية لاعادة التمويل العقاري ضمن مستندات تغطية الاكتتاب للحصول على موافقة الهيئة.

▪ حق الرجوع في الإكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:

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

**DRENY & PARTNERS**  
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



٤٦٦٦٠

تمويل  
للتوريق



Handwritten signature in the top left corner.

تمويل عقاري  
سوق العقار  
787-788-789  
228-229-230  
2023



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



### سادساً: إقرار الشركة المحيلة

نقر نحن شركة تمويل للتمويل العقاري ش.م.م. بصفتنا المحيل لمحفظه التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج الرابع لشركة تمويل للتوريق ش.م.م.، بأن محفظه التوريق المزمع حوالتها: (١) لم يسبق حوالتها في أي إصدارات توريق سابقة أو لأي جهة أخرى وقت نفاذ الحوالة، (٢) نتعهد بعدم حوالة أي من الحقوق المالية المكونة لمحفظه التوريق مستقبلاً طوال مدة هذا الإصدار، (٣) أن محفظه التوريق ليست موضوعاً لضمان أي من القروض والتسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وقت نفاذ الحوالة لشركة التمويل، (٤) ونقر بان الحقوق المالية المكونة لمحفظه التوريق لن تكون موضوعاً لأي من القروض أو التسهيلات الائتمانية التي تحصل عليها الشركة مستقبلاً وذلك طوال مدة الإصدار، (٥) كما نقر بعدم وجود أي رهونات أو امتيازات مترتبة لصالح الغير على محفظه التوريق بخلاف عدد ١٩١ عقد تمويل عقاري محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. والذي سيتم معه صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد ١٩١ عقد تمويل عقاري الخاصة بشركة تمويل للتوريق العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب (بنك القاهرة) والتي تبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه وذلك من حصيلة الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة تمويل للتمويل العقاري. صدور موافقة من شركة تمويل للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيلة الاكتتاب. (٦) كما نلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج الرابع وذلك طوال مدة هذا الإصدار.

Handwritten signature and stamp on the left side of the page.



Handwritten signature in a rectangular box.



**DRENY & PARTNERS**  
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية







*Handwritten signature*

تمويل  
للتطوير العقاري  
ش.ت. ٧٤٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



ثامناً: تقرير مراقبا الحسابات عن المعلومات المستقبلية وفقاً لمعيار ٣٤٠٠



تمويل  
للتطوير  
ش.ت. ١٥١٥٠٠٠

**DRENY & PARTNERS**

*Handwritten signature*

الدريني وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



*Handwritten signature*



سابقاً : تقرير عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة تمويل للتوريق (ش.م.م)

#### الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص في سندات التوريق التي ستصدرها الشركة الإصدار الأول من البرنامج الرابع

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

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة تمويل للتوريق "شركة مساهمة مصرية" المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظه التوريق الإصدار الرابع من البرنامج الأول عن الفترة من نوفمبر ٢٠٢٤ حتى يناير ٢٠٣١ وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة تمويل 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 إسمية الإصدار الرابع من البرنامج الأول قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٤٠٠.٠٠٠.٠٠٠ ١٧٩٠ جنيه مصري (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد) وتصدر على خمس شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

#### **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 ٢٤ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ستمائة وخمسة وعشرون مليون وسبعمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨,٨٠) % يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ البالغ (٢٨,٢٥) % + هامش (٠,٥٥) % ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

#### **سندات الشريحة الثانية (ب)**

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وخمسة وأربعون مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم استهلاك الشريحة (ب) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨,٨٥) % يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ البالغ (٢٨,٢٥) % + هامش (٠,٦٠) % ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

### سندات الشريحة الثالثة (ج)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٤٨) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثلاثة وسبعون مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً 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 إستهلاك الشريحة (ج) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٨,٩٥)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ البالغ (٢٨,٢٥)% + هامش (٠,٧٠)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

### سندات الشريحة الرابعة (د)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان وخمسة وأربعون مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٤٨) 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 وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم إستهلاك الشريحة (د) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) و(ج) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩,٠٥)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ البالغ (٢٨,٢٥)% + هامش (٠,٨٠)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

### سندات الشريحة الخامسة (هـ)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٥) من عمر الإصدار، ولمدة (٧٥) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان مليون وستمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد تستهلك شهرياً بداية من الشهر (٦٠) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) و/أو الرابعة (د) وذلك في حالة وجود فائض في المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات مع اشتراط عدم إستهلاك الشريحة (هـ) بالكامل في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ) و(ب) و(ج) و(د) وذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٩,٤٠)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ البالغ (٢٨,٢٥)% + هامش (١,١٥)% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

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

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الإفتراضات النظرية والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات من قبل إدارة الشركة المصدرة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الإفتراضات ، وبناءً على ذلك فإن هذه المعلومات المالية المستقبلية قد لا تكون مناسبة للاستخدام في أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريق وحيث أن هذا التقرير للإستخدام الخاص فإنه غير مسموح بتوزيع هذا التقرير علي أية أطراف بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية.

وبناء على إختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم ينم الي علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر اساساً معقولاً 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 غالباً ما لا تتحقق أحداث أخرى متوقعة كما كان مفترضاً وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

مراقبي الحسابات

عمرو وحيد الدين عبدالغفار

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)  
BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار  
محاسبون قانونيون ومستشارون

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٠٦)  
BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار  
محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في : ٥ نوفمبر ٢٠٢٤



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



تاسعاً: تصنيف الملاءة الائتمانية

### تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٧ أكتوبر ٢٠٢٤ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "تمويل للتوريق ش.م.م." (الإصدار الأول من البرنامج الرابع)، والمحفظة المنشئة من قبل شركة تمويل للتمويل العقاري ش.م.م.، بإجمالي قيمة السندات ١,٧٩٠,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة قيمتها الحالية تبلغ ١,٩١٨,٩٥٧,٧٢٩ جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "تمويل للتوريق ش.م.م.". وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم، وهي ذات عائد سنوي متغير يصرف شهرياً. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً للجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً والتي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠٢٤، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بنعزير ائتماني داخلي نسبته ٧.١٨٪ من إجمالي قيمة السندات بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشرائح التالية في السداد الي الشرائح ذات الاولوية في السداد.

كما سيتم فتح "الحساب الاحتياطي" لدي أمين الحفظ وسيودع به ما يمثل ٥٪ من الرصيد الشهري القائم للسندات ويحد أدني ٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير خلال عمر الإصدار حتي تمام استهلاك/سداد السندات، وذلك لمجابهة النقص في التدفقات النقدية، ويتم تمويله تدريجياً/دورياً من حساب الحصيلة خلال أول ٦ أشهر من تاريخ الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي علي الا يقل الحد الأدنى من التمويل الشهري عن مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير لكل شهر خلال أول ستة أشهر من تاريخ الإصدار. ومن الجدير بالذكر أنه إذا تم استخدام الحساب الاحتياطي في تمويل العجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك أصل السندات، يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي. هذا بالإضافة الي فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠ جنيه مصري فقط لاغير (١٥.٩٪ من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات فور غلق باب الاكتتاب أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء بإسم شركة تمويل للتوريق ولصالح حملة السندات، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ علي مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان بناءً علي أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم الي خمسة شرائح، وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة طبقاً لما هو مذكور بمذكرة المعلومات، كما يلي:

الشريحة الأولى (أ): وتبلغ قيمتها ٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA+ (sf) وهي تمثل ٣٤.٩٥% من قيمة الإصدار ومدتها ٢٤ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ٠.٥٥%. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٨.٨٠% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.

الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA (sf) وهي تمثل ١٩.٣٠% من قيمة الإصدار ومدتها ٣٦ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة إعتباراً من الشهر ٢٤ لتاريخ غلق باب الاكتتاب، على ألا يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل، 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 ٢٨.٨٥% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الشهر/الكوبون ٢٥).

الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ٣٧٢,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA- (sf) وهي تمثل ٢٠.٨٥% من قيمة الإصدار ومدتها ٤٨ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة إعتباراً من الشهر ٣٦ لتاريخ غلق باب الاكتتاب، على ألا يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ج) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) بالكامل، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ٠.٧٠%. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٨.٩٥% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الشهر/الكوبون ٢٥).

**DRENY & PARTNERS**

للصحافة والاستشارات القانونية





**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



- الشريحة الرابعة (د): وتبلغ قيمتها ٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءمة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A. وهي تمثل ١٣.٧٠٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٦٠ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة إعتباراً من الشهر ٤٨ لتاريخ غلق باب الاكتتاب، على ألا يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ج) بالكامل إلا بعد بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) بالكامل، 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 ٢٩.٠٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الشهر/الكوبون ٢٥).
- الشريحة الخامسة (هـ): وتبلغ قيمتها ٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءمة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A-. وهي تمثل ١١,٢٠٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٧٥ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة إعتباراً من الشهر ٦٠ لتاريخ غلق باب الاكتتاب، على ألا يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (هـ) بالكامل إلا بعد بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د) بالكامل، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ١.١٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٩.٤٠٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الشهر/الكوبون ٢٥).

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) الي ان هذا التصنيف ممنوح لإحدى الادوات المالية المهيكله (سندات التوريق).

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



**DRENY & PARTNERS**



Handwritten signature and stamp on the top left corner.



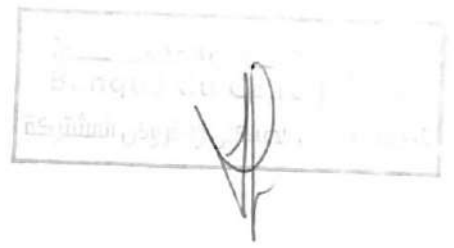
### تصنيف الملاءة الائتمانية للمحفظة:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٧ أكتوبر ٢٠٢٤ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١ جنيه مصري فقط لا غير وقيمة حالية تبلغ ١,٩١٨,٩٥٧,٧٢٩ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، لعدد ١,١٤٧ عقد تمويل عقاري، والمحالة قانوناً لشركة تمويل للتوريق ش.م.م. (الحوالة الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الرابع) درجة "BBB" وذلك للمستحقات المالية الأجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل شركة تمويل للتمويل العقاري ش.م.م. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الأجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وضمائم أخرى. 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 سبتمبر ٢٠٢٤، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة تمويل للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

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 Creditworthiness Average، 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.

**DRENY & PARTNERS**

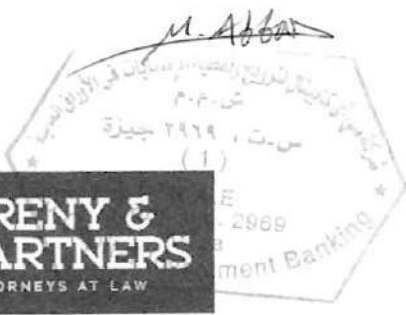
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



تمويل  
للمصارف  
م. ق. ٧٤٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
م. ق. ٢٢٩



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



عاشراً: التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة والافتراضات التي بنيت عليها

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

البيان	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٧	٢٠٢٨	٢٠٢٩	٢٠٣٠	٢٠٣١	الأجمالي
اجمالي التدفقات النقدية	١١٨,٤٥٢,٥٨٦	٨١١,١٩٢,٨٣٠	٧٣٤,٦٨٧,٦٢٠	٦١٢,٨٩١,٣٥٥	٥٣٤,٦٤٥,٨٦٤	٢٨٧,٣١٥,٤٥٠	٢٠١,٤٤٦,٣٤٥	٢,٤٩٥,٠٣٢	٣,٢٠٣,١٢٧,٠٨١
اجمالي التدفقات النقدية المعدلة	١٢١,٢٧٤,٧٢٠	٨١٥,٣١٦,٦٦٨	٧٣٣,٢٦٤,٠٨٨	٦٠٧,٧٦٦,٥٥٦	٥٢٦,٧٠٢,١٢٤	٢٨١,٦٠٤,٧٧٧	١٩٦,٢١٣,٨٨٧	٢,٤١٩,٢٦٠	٣,٢٨٤,٥٦٢,٠٧٩
حساب الحصيلة في بداية الفترة	-	٣١٩,٧٦٦	٧٤١,٩٨٨	٥٦٢,٧٨٠	٤١٣,٧١٢	٢٥٠,٥٨٣	١١٨,٧٠٥	٢٤,٠٥٩	٢,٤٣١,٥٩٤
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (أ)	١,٤٠٤,٣٧٣	٢٧٥,٦١٤,٦٩٥	٣٤٨,٦٨٠,٩٣٢	-	-	-	-	-	٦٢٥,٧٠٠,٠٠٠
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	٣١,١٠٢,٢٧٩	١٤٥,٥٢٧,٦٦٩	٤٠٠,٠٧٠,٣٢٢	-	-	-	-	-	٢١٦,٧٠٠,٢٧١
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ب)	-	-	-	٣١٥,٤٥٧,٨١٢	-	-	-	-	٣٤٥,٥٠٠,٠٠٠
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	١٧,٢٠٤,٤٨٠	٩٩,٦٧٦,٧٥٠	٩٩,٤٤٢,٠٣٩	٣٧,٥٠١,١٢٦	-	-	-	-	٢٥٣,٨٢٤,٣٩٥
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ج)	-	-	-	٣٦,٩٩٨,٧٩٣	٣٣٦,٣٠١,٢٠٧	-	-	-	٣٧٣,٣٠٠,٠٠٠
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	١٨,٦٥٣,٢٣٨	١٠٨,٠٧٠,٣٥٠	١٠٨,٠٧٠,٣٥٠	١٠٧,٧٢٦,٥١٩	٣٧,١٦٦,٧٥٢	-	-	-	٣٧٩,٦٨٧,٢٠٩
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (د)	-	-	-	-	٤٣,١٨٢,٦٢٦	٢٠٢,١١٧,٣٧٤	-	-	٢٤٥,٣٠٠,٠٠٠
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)	١٢,٢٩٩,٦٧١	٧١,٢٥٩,٦٥٠	٧١,٢٥٩,٦٥٠	٧١,٢٥٩,٦٥٠	٧٠,٩٩٧,٧٠١	١٧,٥٩٠,٣٦١	-	-	٣١٤,٦٦٦,٦٢٢
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (هـ)	-	-	-	-	-	١٣,٨٩٤,٣١٨	١٨٤,٩٨٢,٩١٥	١,٧٢٢,٧٦٧	٢٠٠,٦٠٠,٠٠٠
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (هـ)	١٠,١٧٩,٤٨٨	٥٨,٩٧٦,٤٠٠	٥٨,٩٧٦,٤٠٠	٥٨,٩٧٦,٤٠٠	٥٩,١٣٧,٩٧٩	٥٨,٩١٥,٨٤٩	١٩,١٧٩,٢٨٧	٤٣,٠١٧	٣٢٤,٣٨٤,٨٢٠
العقوبات و المصاريف التي يتم خصمها	١٦,٠٢٠,١٧٦	٤,٢٧٨,٢٢٩	٣,٧٢٥,٠٠٢	٣,٢٥٨,٢٨٥	٢,٨٤٥,٨٥٧	٢,٥٤٩,٠٠١	٢,٣٧٩,٠٩٢	١٤٦	٣٥,٠٥٦,٤٨٦
عائد الاستثمار والاوراد الاخرى	٦٧٤,٣٢٢	١٠,٦٩٧,٠٨٧	٧,٦٧١,٦٣٦	٥,٧٦٤,٠٩٨	٣,٨٨١,٤٠٥	١,٨٦٨,٦٢٥	٧٧٧,٤٤١	٩,٧٨٧	٣١,٣٤٤,٩٠١

تمويل  
للبنوك  
م. ق. ٢٢٩



**DRENY & PARTNERS**



Handwritten signature

شركة تمويل  
للشؤون المصرفية  
٧٤٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
٥٥٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



٨٦,٨٦٦,٧٧١	-	-	-	-	-	-	٧٢,١٠١,١٤١	١٤,٧٦٥,٦٢٩	تمويل الحساب الاحتياطي
(٨٦,٣٦٦,٧٧١)	-	(٩,٤٥٥,٨٢٠)	(١١,٤٦١,٧٢١)	(١٨,٨٨٥,٤٦٤)	(١٧,٤٩٨,٣٦٣)	(١٩,١٥٢,٠٥٢)	(٩,٩١٣,٣٥١)	-	رد المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي لحساب الحصيلة
	٦٨٧,١٧٧	٢٤,٠٥٩	١١٨,٧٠٥	٢٥٠,٥٨٣	٤١٣,٧١٢	٥٦٢,٧٨٠	٧٤١,٩٨٨	٣١٩,٧٦٦	رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ (٢٠٢٤/١١).

تبلغ كافة التدفقات النقدية للعقود المحالة من ٢٠٢٤/١١/٠١ وحتى ٢٠٣١/٠١/٣١ بمبلغ (٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١ جم) (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وثلاثة مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير).

الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية

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

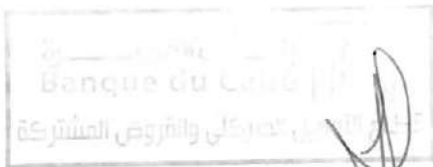
معدل خصم شهري يتراوح بين (٢٨.٩٤) % و (٢٩.٤٠) % ولمدة (٧٥ شهر) (عمر المحفظلة).

تم احتساب عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع (١٨) % للسنة الأولى وبواقع (١١) % للسنة الثانية وبواقع (٩) % للسنة الثالثة والرابعة والخامسة والسادسة والسابعة .

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى ذلك الحساب بـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ يمثل (٥) % من قيمة السندات ("رصيد الحساب الاحتياطي").

**DRENY & PARTNERS**

اندرين وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





Handwritten signature and stamp in the top left corner.



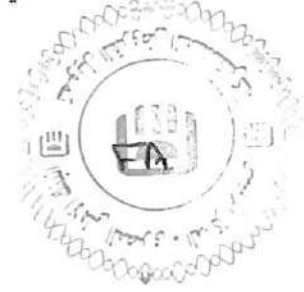
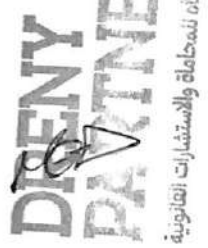
Handwritten signature 'M. Abbas' and a stamp for 'Commercial International Debt Capital Markets'.



بين المطور العقاري وشركة تمويل للتمويل بنسبة (٩٦.٦%) من إجمالي عدد عقود المحفظة وعددها (١٤) وثيقة وجميعهم وثنائق مجمعة، والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل (عملاء الشركة المحيلة بالنسبة للنوعين الأولين من عقود المحفظة وعملاء المطورين العقاريين بالنسبة للنوع الرابع)، وتبلغ قيمة المحفظة الاجمالية (٣,٣٠٣,١٢٧,٠٨١) جنيه مصري (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وثلاثة مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير) وقيمتها الحالية الصافية (١,٩١٨,٩٥٧,٧٢٩) جنيه مصري (فقط مليار وتسعمائة وثمانية عشر مليون وتسعمائة وسبعة وخمسون وسبعمائة وتسعة وعشرون جنيهاً مصرية لا غير). ويسدد مقابل الحوالة إلى المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة في اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب. وفي حالة اكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة ما يجاوز ٥% من الحقوق التي تتضمنها محفظة التوريق لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات التي أقرها في هذا العقد فإن المحيل يلتزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق الإقرارات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي يكون قد دفعه إلى المحال إليه.

يقر المحيل بالآتي:

١. بأن كافة عقود محل الحوالة من محفظة التوريق سارية وناذة قانوناً ولم يتم فسخها أو إلغاؤها.
٢. تم اخطار كافة المدينين محل النوع الثالث من عقود المحفظة بخطابات مسجلة بعلم الوصول بحوالة الحق لشركة تمويل للتمويل العقاري وأن المحصل هو شركة تمويل للتمويل العقاري.
٣. بأنه يمتلك محفظة التوريق وما يتعلق بها من الحقوق والضمانات المالية الأجلة المحالة ملكية قانونية تامة وأن كافة الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ثابتة وغير متنازع فيها وأن كافة تفاصيل محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة وأنه لم يتم اختيار محفظة التوريق بطريقة قد تؤدي إلى وجود تأثير سلبي على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والمحالة إلى شركة تمويل للتوريق قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة؛ فإنه لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو بترتيب أية امتيازات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.
٤. أن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير وخالية من أية رهونات أو امتيازات حاله لصالح الغير مرتتبة عليها أو أي حقوق أخرى حتى تاريخ نفاذ الحوالة قد تؤثر تأثيراً سلبياً على مصالح حملة السندات. باستثناء عدد ١٩١ عقد تمويل عقاري محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه والتي سيقوم البنك متلقى الإكتتاب بخصمها من حصيلة الإكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الإكتتاب.
٥. كافة العقود الخاصة بشراء المحافظ متفقة مع احكام قانون التمويل العقاري وتم إعدادها وفقاً للنماذج المعدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
٦. أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة محفظة التوريق دون أي قيود أو شروط.
٧. أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية بجمهورية مصر العربية أو النظام الأساسي للمحيل أو أي موافقات، أو تراخيص لازمة لذلك، أو أية عقود أو التزامات أخرى يكون طرفاً فيها.







أخطار كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية والممثل القانوني لجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني فوزا بأية أحداث جوهرية من شأنها أن تؤثر سلباً على حوالة محفظة التوريق أو حقوق حملة سندات التوريق.

١٨. أنه لن يقوم بإدخال أية تعديلات على عقود محفظة التوريق موضوع هذا العقد أو فسخها أو اتخاذ أية إجراءات وفقاً لهذه العقود إلا بعد موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني، على أن هذا العقد سيظل سارياً وناظراً بالرغم من إدخال هذه التعديلات مع الالتزام بالألا تضر تلك التعديلات بالتدفقات النقدية المتوقعة والمستحقة لحملة السندات فإنه من المتفق عليه أنه يحظر عليه القيام بأي شكل من الأشكال باستبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط أو أي فعل من شأنه الإضرار بحقوق حملة السندات.

١٩. يقر بوجود عدد ١٩١ عقد تمويل عقاري محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيله الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. على أن يتم صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على إصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد ١٩١ عقد تمويل عقاري الخاصة بشركة تمويل للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب (بنك القاهرة) والتي تبلغ ٦٣٤,٥١٠,٣٠٧ جنيه وذلك من حصيله الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة تمويل للتمويل العقاري، بالإضافة إلى صدور موافقة من شركة تمويل للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيله الاكتتاب.

٢٠. أما فيما يتعلق بالمبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة من الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة من ٢٠٢٤/١١/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة والمبلغ الخاص بحساب خدمة التعثر والبالغ (٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠) جنيه مصري، يتم خصم تلك المبالغ من مقابل الحوالة التي يتم سدادها للمحيل بناء على أمر من شركة التوريق إلى البنك متلقى الاكتتاب، ويلتزم أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة بخصمها من مقابل مبلغ الحوالة قبل سدادها للمحيل.

٢١. فتح حساب يسمى بحساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة (٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠) جنيه مصري (فقط مئتان أربعة وثمانون مليوناً وستمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وستمئة جنيه مصري لا غير). وذلك لحين إصدار خطاب ضمان بنكي بذات القيمة ويحق للشركة سحب أصل المبالغ المودعة في حساب خدمة التعثر بعد تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان. ٢٢. فيما عدا أية مبالغ تعويضات جزئية يتم تحصيلها من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات محل محفظة التوريق، فإنه في حالة تحصيل المحيل لأية مبالغ تعويض التي يتم تحصيلها من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات فيتم توريدها إلى حساب الحصيله لدى أمين الحفظ فور الحصول عليها، على أنه إذا ما تجاوز مبلغ التأمين التزامات



تمويل  
للسوق العقاري  
224 - 787 - 756  
2007



المدين المعنى، تعين سداد هذا الفائض للمدين وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن.

٢٣. يضمن المحيل سريان كافة وثائق التأمين التي تكون ضماناً لصالح حملة السندات، وفي حالة عدم قيام المدينين بتجديدها يلتزم المحيل بتجديدها على نفقته الخاصة قبل تاريخ نفاذ الحوالة.

٢٤. يتعهد المحيل ببذل عناية الرجل الحريص في تحصيل الحقوق المحالة لحساب المحال إليه طبقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل المبرم بين المحيل والمحال إليه.

٢٥. أنه قد تم تسليم كافة الوحدات محل محفظة التوريق للمدينين تسليماً فعلياً بنسبة ٧٨٪ وحكماً ٢٢٪.

٢٦. يقر المحيل أنه قد تنازل عن كافة الحقوق المالية والضمانات محل محفظة التوريق المحالة إلى شركة التوريق بموجب هذا العقد والمتمثلة في أوراق تجارية (شيكات على سبيل الحصر) ووثائق التأمين محل هذه المحفظة لاسيما ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد.

٢٧. يتعهد المحيل وبصفته المحصل بتوريد كافة المبالغ والتعويضات المحصلة من شركات التأمين المعنية فور تحصيلها لحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ ولصالح حملة السندات وتلتزم شركة التوريق بمتابعته في تنفيذه لهذا الالتزام.

٢٨. لا يحق للمحيل القيام استبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها ولكن يجوز استبدال عميل بعميل آخر على ذات الوحدة، فإنه في حالة استبدال العميل بعميل جديد يشترط في تلك الحالة ألا تتعدى إجمالي قيمة الحقوق المحالة من هذا العقد مبلغ (١٥,٠٠٠,٠٠٠ جم) (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصري لا غير) من إجمالي المحفظة المحالة، على أن يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

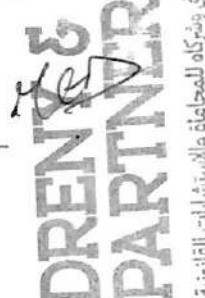
(أ) أن تتم الحوالة للمدين الجديد عن طريق التنازل عن عقد بيع العقار بالتقسيم الأصلي وإبرام المحيل المعنى عقد بيع عقار بالتقسيم مع المدين الجديد بنفس البنود الواردة في العقد بيع العقار بالتقسيم الأصلي، على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد الأصلي. وإن يكون العقد الجديد متفق مع كافة معايير وسمات المحفظة

(ب) تقديم أصل عقد البيع الابتدائي الجديد والملحق الخاص به (إن وجد) الذي بموجبه تم التنازل للمدين الجديد الي أمين الحفظ.

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

(ث) أن يتم إيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم ما يفيد بأن المدين الجديد قد وقع على هذه الأوراق التجارية أمام المحيل.

(ج) في حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريق، يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم لذلك المدين عن قيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال.



تمويل  
شركة  
سجل تجاري رقم ٥٦٦٤٤٤  
٥٦٦٤٤٤  
٥٦٦٤٤٤



DRENY & PARTNERS  
ATTORNEYS AT LAW



ويتم الاستبدال وفقاً للإجراءات التالية:

(أ) يلتزم المحيل قبل الاستبدال بإخطار كل من المحال إليه وشركة التصنيف الائتماني برغبة المدين ببيع الوحدة الخاصة به وقيمة الحقوق المالية المستحقة عن تلك الوحدة عند تاريخ البيع وكذلك إجمالي قيمة الوحدات التي تم استبدالها حتى تاريخه.

(ب) لا يتم الاستبدال إلا بعد موافقة المحال اليه على الاستبدال وبعد إخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال المتضمن بيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبد وبياناته، في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام العميل (المحال إليه) وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

(ج) يلتزم المحيل بإخطار أمين الحفظ قبل تاريخ الاستبدال بخمسة (٥) أيام عمل ببيانات العقد الذي سيتم التنازل عنه والأوراق التجارية التي سيتم الإفراج عنها.

(د) يلتزم المحيل وخلال خمسة (٥) أيام عمل مصرفي على الأكثر من تاريخ إخطار أمين الحفظ، بإيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مرفقاً بها عقد بيع العقار بالتقسيم الجديد المبرم مع المدين الجديد، ويقوم أمين الحفظ بالإفراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحافظة المحالة خلال يومي (٢) عمل من تاريخ إيداع الأوراق التجارية للمدين الجديد لديه.

(هـ) في تاريخ إيداع الأوراق التجارية للمدين الجديد لدى أمين الحفظ، تعتبر تلك الأوراق التجارية محالة للمحال إليه وتسري في شأنها كافة الأحكام الخاصة بمحفظه التوريق المحالة ويتم الإفراج عن الحوالة الخاصة بالأوراق التجارية الخاصة بالمدين الأول وفقاً لذلك.

تجدر الإشارة الي أن الحق في استبدال مدين بأخر جاء على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعيه في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها (١٥.٠٠٠.٠٠٠ جم) (فقط خمسة عشر مليون جنيهاً مصري لا غير).

ويقر ويتعهد المحال إليه بالآتي:

أ. ان له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وتنفيذ كافة الإلتزامات الواردة فيه وأن له كامل الأهلية لقبول حوالة محفظه التوريق وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة السندات دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ إنتهاء مدة سندات التوريق أو بسدادها سداداً معجلاً أيهما أقرب، وأنه قد حصل على جميع الموافقات والترخيص اللازمة لذلك.



DRENY & PARTNERS



Handwritten signature



ب. أن إبرام عقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية بجمهورية مصر العربية أو للنظام الأساسي للمحال إليه أو أي موافقات أو تراخيص قد حصل عليها الأخير .

ج. أنه مرخص له قانوناً بإصدار سندات التوريق مقابل محفظة حقوق مالية محالة وفقاً لأحكام هذا العقد .

د. لا توجد أي مطالبات أو دعاوى قضائية أو تحكيمية مقامة ضده قد تؤثر على نفاذ أو صحة هذه الحوالة .

هـ. يتعهد ويلتزم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة على أن يصدر تعليماته إلى البنك متلقى الإكتتاب في سندات التوريق بسداد

حصيلة الإكتتاب بالكامل إلى المحيل في اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب وبعد الحصول على موافقة الهيئة النهائية وبعد أقصى ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ تغطية الإكتتاب في سندات التوريق وبعد التأكد من تحويل المبالغ المحصلة فعلياً من ٢٠٢٤/١١/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة إلى حساب حصيلة محفظة التوريق وبعد خصم مبلغ ( ٢٨٤,٦٧٣,٦٠٠ ) جنيهه مصري والخاص بحساب خدمة التعثر .

و. يتعهد ويلتزم المحال إليه بإسماك دفاتر وحسابات لسندات التوريق مستقلة تماماً عن أية سندات أخرى أصدرتها الشركة أو قد تصدرها الشركة المحال إليها مستقبلاً .

ز. يتعهد بالقيود بالبورصة المصرية في المواعيد المحددة بالفقرة ٢٠ من مذكرة المعلومات بما يتفق مع قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية

ح. يقر المحال إليه أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد حفظ وإدارة محفظة التوريق مع أمين الحفظ .

ط. كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بسندات التوريق تكون ملكاً لحملة سندات التوريق دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو شركة التوريق .

ي. يتعهد ويلتزم المحال إليه بعد إنتهاء مدة السندات وفور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وسداد كافة العمولات والمصاريف المستحقة على المحفظة بحوالة كافة الحقوق والضمانات والمستحقات المالية والأوراق التجارية، ووثائق التأمين المتعلقة بمحفظة التوريق إلى المحيل، بالإضافة إلى تسليم الأخير المستندات المثبتة لتلك الحقوق والضمانات وإصدار تعليماته إلى أمين الحفظ بذلك .

ك. تقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار الهيئة العامة للرقابة المالية معدة من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات المعتمدة لدى الهيئة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١ .

٦ يلتزم المحال إليه خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قبل المستشار المالي ومدقق من قبل مراقبي الحسابات لعملية التوريق .

ب. يتعهد ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة في عقود عملية الإصدار (عقد الخدمة والتحصيل وعقد حوالة محفظة حقوق مالية وعقد حفظ وإدارة الأوراق المالية) وفقاً لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً





م. محمد  
للمويل العقاري  
٢٠٢٧  
٧٧٧ - ٢٢٤ - ٢٤٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

### الثاني عشر: أحكام عامة

١- تسري على هذه المذكرة احكام قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

٢- يقتصر الاكتتاب في سندات التوريق على المستثمرين المؤهلين للاستثمار وهم المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والافراد ذوي الملاءة المالية بالإضافة إلى الفئات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وقرار رقم ٥٧ 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 الرابع بمراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٤) لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لطرح إصدار السندات على دفعات للشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم وغيرها من الأشخاص الاعتبارية، وكذلك قرار مجلس ادار الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص وكذلك الاحكام المنظمة لسندات التوريق بقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية.

٥- تلتزم الجهة المصدرة في حالة برنامج اصدار 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 إستحقاق كل دفعه من دفعات البرنامج عن ١٣ شهر.

- أن تفصح الشركة المصدرة في مذكرة المعلومات عن كامل بيانات شهادة التصنيف الائتماني الدورية في احدى الصحف اليومية المصرية واسعة الانتشار الصادرة باللغة العربية، وعلى أن يتم الإفصاح خلال سبعة أيام من تاريخ صدور الشهادة إذا اشتملت على تغيير في درجة التصنيف بعد نشر مذكرة المعلومات وفقا لما ورد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤.

٦- تلتزم الجهة المصدرة بإخطار الهيئة بشروط كل اصدار وبمذكرة المعلومات المحدثة مرفقاً بها المستندات الدالة على التحديث قبل يومين عمل على 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- تلتزم الجهة المصدرة بالإفصاح عن الالتزامات المقررة وفقاً لأحكام قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، والالتزام طوال فترة الإصدار بأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ بشأن ضوابط ووسائل النشر للشركات التي طرحت أوراق مالية في اكتتاب عام او المقيد لها أوراق مالية في البورصة المصرية، فيما يتعلق بنشر القوائم المالية السنوية والدورية ونشر الإفصاحات عن الاحداث الجوهرية.

٨- الإفصاح عن أية تغييرات جوهرية أو تعديل بيانات خطة الاصدار السابق الموافقة عليها من جانب الهيئة بعد الحصول على موافقة الهيئة عليها.



الدريش شركة المحاماة والاستشارات القانونية  
**DRENY & PARTNERS**





*Handwritten signature*

تمويل  
التوريد  
٢٠٢٧ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
٢٠٢٧



**DRENY & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW



المقدمة لهم ويقتصر دور الهيئة على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة التي أعدت على مسئولية الشركة والأطراف المرتبطة بها دون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للرقابة المالية.

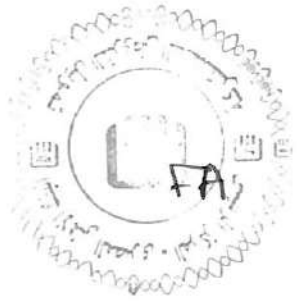
**DRENY & PARTNERS**

الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

تمويل  
للتوريد  
للإفصاحات



*Handwritten signature*

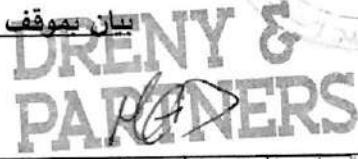


ب. في ٧٤٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩ - ٢٢٧  
 للتوريد العقاري  
 ٢٢٢٧



بيان بموقف الإصدارات القائمة لشركة تمويل للتوزيع

في ٢٠٢٤/١٠/٣١



رقم الإصدار	حجم كل شريحة	الدينق وشركة المحفظة	المحفظة	البنك التجاري الدولي	الحفظ	المحفظ	البنك التجاري الدولي	الجزء المستهلك من الإصدار	إجمالي المسدد من عائد السندات بالنسبة لكل شريحة	التصنيف الائتماني القائم لكل شريحة	الرصيد القائم حالياً لمحفظة التوريد	نسبة التعزيز الائتماني الداخلي الحالية
الإصدار الأول من البرنامج الأول	الشريحة (أ): ٢٨,٨٠٠,٠٠٠ الشريحة (ب): ٢٣٤,٦٠٠,٠٠٠ الشريحة (ج): ٩٦,٦٠٠,٠٠٠	شركة تمويل فاينانس	شركة تمويل فاينانس	بنك	بنك	بنك	بنك	٢٧٧,٣٠٠,٠٠٠ جنية مصري	١١,٧٧٠,٨٩٥ ١٠٣,٣٠٥,٩٧٨ ٥٤,٣٢٠,٨٢٧	الشريحة (أ): تم شهاد/استهلاك الشريحة في ديسمبر ٢٠٢٢ الشريحة (ب): AA(sf) الشريحة (ج): A(sf)	١٤٣,١٦١,٤٧٢ جنية مصري	٤.٢٠%
الإصدار الثاني من البرنامج الأول	الشريحة (أ): ٢٠,٦٠٠,٠٠٠ الشريحة (ب): ١١٤,٦٠٠,٠٠٠ الشريحة (ج): ٤٢٩,٨٠٠,٠٠٠ الشريحة (د): ٢٩٠,٨٠٠,٠٠٠ الشريحة (هـ): ٤٦٦,٢٠٠,٠٠٠	شركة تمويل العقاري	شركة تمويل العقاري	بنك	بنك	بنك	بنك	٣٩٧,٦٠٠,٠٠٠ جنية مصري	١٨,٤٠٥,٢١٩ ٢٤٨,٥٧٠,٥٨٧ ١٨٣,٦٤١,٣٨٢ ١٢٩,٧٧٦,٠٧٣ ٣١,٠٨٠,٩٢١	الشريحة (أ): AA+(sf) الشريحة (ب): AA(sf) الشريحة (ج): AA-(sf) الشريحة (د): A(sf) الشريحة (هـ): A-(sf)	١,٥٣٧,٩٧٣,٩٩١ جنية مصري	٥%
الإصدار الثالث من البرنامج الأول	الشريحة (أ): ٣١١,٠٠٠,٠٠٠ الشريحة (ب): ٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠ الشريحة (ج): ٦٧٨,٠٠٠,٠٠٠ الشريحة (د): ٣١٩,٠٠٠,٠٠٠	شركة تمويل العقاري	شركة تمويل العقاري	بنك	بنك	بنك	بنك	١٤٥,١٠٠,٠٠٠ جنية مصري	٤٥,٤٠٧,٧٢٦ ٥١,٨٤٠,٧٦٨ ١٤٧,١٦٥,٠٠٨ ٧٠,١٣٤,٥٥٣	الشريحة (أ): AA+(sf) الشريحة (ب): AA(sf) الشريحة (ج): AA-(sf) الشريحة (د): A(sf) الشريحة (هـ): A-(sf)	٢,٦٣٨,٠٠٩,٠٧٥ جنية مصري	٣.٩٣%

الإصدار



رقم ٧٥٦ - ٧٨٧ - ٢٢٩  
 تمويل المقاري  
 ١٤٣٢ هـ



**DRENY & PARTNERS**  
 ATTORNEYS AT LAW



		A-(sf)	الشريحة (د): ٢٧,٤٣١,٤٠٨						الشريحة (د): ١٢٣,٢٠٠,٠٠٠	
٣.٨%	٦٩٣,٣٧٢,٣٥٨ جنية مصري	الشريحة (أ): AA+(sf) الشريحة (ب): AA(sf) الشريحة (ج): A(sf)	الشريحة (أ): ١٧,٩٣١,٦٨٦ الشريحة (ب): ٦٢,٩٢٧,١٣٠ الشريحة (ج): ٢٦,٦٤٧,١٩٥	١٠٧,٣٢٧,٠٠١ جنية مصري	٦١٦,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري	البنك العربي الافريقي	شركة وان فاينانس لخدمات التمويل الاستهلاكي	شركة وان فاينانس لخدمات التمويل الاستهلاكي	الشريحة (أ): ١٣١,٨٠٠,٠٠٠ الشريحة (ب): ٣٢٨,٩٠٠,٠٠٠ الشريحة (ج): ١٥٥,٣٠٠,٠٠٠	الاصدار الاول من البرنامج الثالث

تمويل للتوريد

**DRENY & PARTNERS**

الدريڤ وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



Banque ...  
 الشركة

