



مذكرة معلومات

الطرح الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة والملاءمة المالية

للاكتتاب في برنامج إصدار سندات توريق لمدة ثلاث سنوات لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م بحد أقصى للبرنامج مبلغ **3,000,000,000** جم (ثلاث مليارات جنيه مصري) يصدر على عدد من الإصدارات مقابل محفظة الحقوق المالية الإجمالية الآجلة المزمع حوالتها من شركة بداية للتمويل العقاري **Bedaya Mortgage Finance** ش.م.م إلى

شركة كابيتال للتوريق ش.م.م

الإصدار الثاني للبرنامج السادس بقيمة إجمالية قدرها **1,415,500,000** جم (فقط مليار وأربعمائة وخمسة عشر

مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) ولمدة **81** 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 13 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 63,697,500 جنيه مصري (فقط ثلاثة وستون مليوناً وستمائة وسبعة وتسعون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.25%، والبالغ حالياً 28.50% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر السابع من عمر الإصدار.

• 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (36) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 353,875,000 جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.40%، والبالغ حالياً 28.65% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على الإقتتاب ويتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل.

• 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (60) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 509,580,000 جنيه مصري (فقط خمسمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وثمانون ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.55%، والبالغ حالياً 28.80% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر السابع والثلاثون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/ أو الشريحة الثانية (ب) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

• 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (81) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 488,347,500 جنيه مصري (فقط أربعمائة وثمانية وثمانون مليوناً وثلاثمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتاب ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.80%، والبالغ حالياً 29.05% في ضوء آخر سعر إقراض مععلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بدءاً من الشهر الواحد والستون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

على ان يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الأربعة وفقاً لسعر الإقراض المععلن من البنك المركزي المصري في التاريخ السابق على تحديد الكوبون.

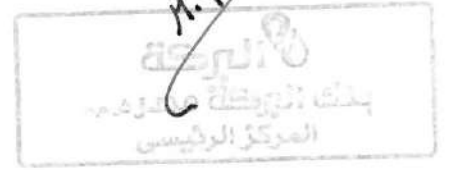
وسيتم طرح 100% من قيمة الإصدار الثاني من البرنامج السادس لسندات التوريق طرماً خاصاً وفقاً للضوابط المشار إليها بقراري مجلس إدارة الهيئة رقمي 57 لسنة 2021 و 145 لسنة 2021 المنظمين لضوابط الطرح العام والخاص للسندات على النحو التالي:

- **الفئة الأولى:** يتم طرح 90% بحد أقصى من إجمالي السندات المطروحة للطرح الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية.
- **الفئة الثانية:** يتم طرح 10% بحد أدنى من إجمالي السندات المطروحة للطرح الخاص للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى وذلك بدون التقييد بالحد الأدنى للاكتتاب.

تقر 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 الأمرة التي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يعتد بأي بند يرد بتلك العقود بخلاف أو يتعارض مع ما ورد بمذكرة المعلومات من أحكام أو ضوابط.



٤٦٦٦



S.P.



Handwritten signature.

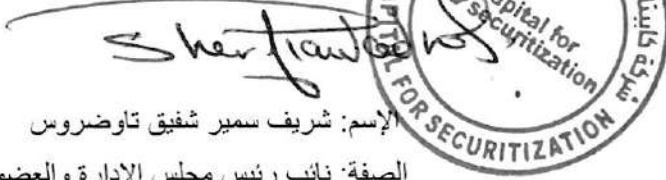


الأطراف المشاركة في الاصدار الثاني من البرنامج السادس



شركة التوريق

شركة كابيتال للتوريق ش.م.م



الإسم: شريف سمير شفيق تاوضروس

الصفة: نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



محلل المحفظة

شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م



الإسم: طارق محمد سعد السيد أبو جيثية

الصفة: العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الاصدار ومروج للاصدار الثاني من البرنامج السادس



الإسم: دعاء عفيفي

الصفة: رئيس مجلس الإدارة

دعاء عفيفي

ضامنوا تغطية الاكتتاب للاصدار الثاني من البرنامج السادس



الإسم: دعاء عفيفي

الصفة: رئيس مجلس الإدارة



امين الحفظ للاصدار الثاني من البرنامج السادس



الإسم: ماري عادل رزق عبد الملك

الصفة: رئيس عمليات الأوراق المالية

الإسم: محمد حسين احمد اللبان

الصفة: رئيس عمليات الخزانة وامناء الحفظ



Q.K

البنك متلقى الاكتتاب للإصدار الثاني من البرنامج السادس



الإسم:

الصفة:

المستشار القانوني لعملية التوريق

مكتب بركات وماهر وشركاؤهما بالشراكة مع كلايد أند كو

BARAKAT, MAHER & PARTNERS
in association with CLYDE & CO



الإسم: مصطفى يحيى السقا

الصفة: الشريك ورئيس قطاع أسواق المال

مراقبا الحسابات لعملية التوريق



احمد يحيى احمد نيازي

المقيد بسجل مراقبي الحسابات

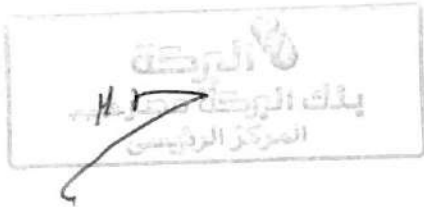
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم قيد ١٧٧



لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم قيد ٢٢٢

٤٦١٦٠

Handwritten signature.



Handwritten signature.

أولاً: البيانات الرئيسية للبرنامج السادس



(١) رقم البرنامج:

البرنامج السادس

(٢) إجمالي قيمة البرنامج على إصدارات متعددة:

٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (ثلاثة مليار جنيه مصري)

(٣) إجمالي القيمة المتبقية من البرنامج:

٢,١٥٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري

(٤) إجمالي قيمة المحفظة التقديرية المتوقعة للبرنامج:

٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (خمسة مليار جنيه مصري).

(٥) مدة البرنامج:

ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ موافقة الهيئة على البرنامج.

(٦) عدد إصدارات البرنامج:

يتكون البرنامج من ٥ إصدارات بحد أقصى على مدار البرنامج، بحيث لا يتعدى إجمالي قيمة جميع الإصدارات ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (ثلاثة مليار جنيه مصري).

(٧) موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الترخيص للشركة بإصدار برنامج التوريق:

حصلت شركة كابيتال للتوريق ش.م.م على موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب القرار رقم (٢٦٤) لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٩ على البرنامج الإجمالي لإصدار سندات توريق على عدة إصدارات شريطة الا تقل درجة التصنيف الائتماني لمحافظ التوريق الصادر مقابلها السندات طوال عمر البرنامج عن (BBB-) وهو المستوي الدال على القدرة على الوفاء بالالتزامات التي تضعها الهيئة.

(٨) موافقة الجمعية العمومية غير العادية على البرنامج:

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٦ بالإجماع على إصدار برنامج سندات توريق اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم لمدة ثلاث سنوات و بحد أقصى مبلغ ٣ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليار جنيه) مقسم على عدد خمس إصدارات تطرح بالكامل للطرح الخاص وبمراعاة احكام قرارى مجلس إدارة الهيئة رقمى ٥٧ لسنة ٢٠٢١ و ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وذلك مقابل محفظة حقوق مالية إجمالية آجلة بقيمة تقديرية تبلغ ٥ مليار جنيه (خمسة مليارات جنيه) متمثلة في مستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات لصالح المحيل قبل المدينين بموجب عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين المحيل وشركات تطوير عقاري محيلة لتلك المحافظ ومشمولاتها المثبته للضمانات والتي تعد الاتفاقيات المنشئة للحقوق المحالة والمبرم بشأنها اتفاق وعد بالحوالة مع شركة بداية للتمويل العقاري - Bedaya Mortgage Finance ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨، وتفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية لبرنامج سندات التوريق والاصدارات الخاصة به وعلى الاخص تعديل وتحديد عدد وقيمة إصدارات البرنامج حسب الأحوال الساندة فى السوق وشروط اصدارها بما فى ذلك العائد ومدة الإصدار والاستهلاك وتوقيت الإصدار وإبرام كافة العقود المرتبطة بكل إصدار من إصدارات البرنامج واعتماد مذكرة المعلومات واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدارات وتفويض السيد رئيس مجلس الإدارة أو نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب فى إجراء أى تعديلات بما فى ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدارات حسب الأحوال الساندة فى السوق.

(٩) توصيف المحفظة المتوقعة للبرنامج:

تتمثل محفظة التوريق المزمع حوالتها خلال مدة البرنامج السادس وعند كل إصدار من إصدارات البرنامج في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات لصالح المحيل قبل المدينين وذلك بموجب عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين شركة بداية للتمويل العقاري وشركات تطوير عقاري محيلة لتلك المحافظ والتي تعد الاتفاقيات المنشئة للحقوق المحالة وملحقاتها على الوحدات وكذلك المستندات المثبته للضمانات المحالة والتي تتضمن الأوراق التجارية والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل والمبرم بشأنها اتفاق وعد بالحوالة مؤرخ في ٢٠٢٣/١١/٨.

(١٠) الإصدار السابق بتفويض من خطة البرنامج:

الإصدار الأول من البرنامج:

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٧٧) شهر وذات عائد سنوي متغير بقيمة إجمالية تبلغ ٨٤٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه وتبلغ قيمة الاستهلاكات التي تمت على ذلك الإصدار ٣٢,٦٦٢,٤٢٤ جنيه مصري وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٧/٣١. وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصادر مقابلها الإصدار الأول من البرنامج الأول مبلغ ١,٤١٨,٦٢٧,٦٢٩ جنيه مصرى.

بذلك التوقيع مدير
المركز الرئيسي

5

S.P.

O.K

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الأختاب ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

(١١) التعديلات التي تمت على مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة خلال الفترة من صدور موافقة الهيئة على البرنامج الإجمالي وحتى

تاريخ تقديم طلب الإصدار الثاني من البرنامج

لا يوجد أي تعديلات على مذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج المعتمدة من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٧ وما تضمنته من بيانات الزامية لأطراف عملية التوريق. ووفقاً لذلك فإن كافة البيانات والالتزامات والتعهدات السابق الإشارة إليها بمذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج سارية ويمكن الاطلاع على مذكرة المعلومات المتضمنة شروط وأحكام البرنامج والمخاطر وإقرارات جهات الترويج ومدير الإصدار والشركة المصدرة. وللمكتتبين حق الرجوع إلى مذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق في حالة الرغبة في الاطلاع على أية بيانات تخص البرنامج أو بيانات لم يتم ذكرها بمذكرة الإصدار الثاني من البرنامج السادس سالفة الذكر ببرنامج التوريق وذلك لدي الشركة المصدرة والبنك التجاري الدولي - مصر بصفته متلقي الاكتتاب.

ثانياً: البيانات الخاصة بأطراف الإصدار

(١) شركة التوريق (المحال إليه)



- اسم الشركة: شركة كابيتال للتوريق ش.م.م.
- تاريخ التأسيس: ٢٠١٩/٠١/٨
- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية.
- غرض الشركة: توريق الحقوق المالية وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية.
- رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه: سجل تجاري العيور رقم ٣٣٧٢٠ بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٨ والساري حتى تاريخ ٢٠٢٩/٠١/٠٧

- المركز القانوني وعنوان المراسلات: الوحدة الإدارية رقم M02 - B13B الكائنة بمشروع Mind house Campus بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة - الاستاد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة.

- رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه: ترخيص لمزاولة نشاط توريق الحقوق المالية رقم (٧٧٢) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/٣١ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

- رأس المال المصدر والمدفوع: ٥,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسة ملايين جنيه مصري لا غير).

- عدد ونوع الأسهم المصدرة: ٥٠ ألف سهم عادي بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسهم الواحد

- مسئول علاقات المستثمرين: الأستاذ/ محمد علاء إسماعيل رسمي

- عنوان: الوحدة الإدارية رقم M02 - B13B الكائنة بمشروع Mind house Campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة - الاستاد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة تليفون: ٠١١٢٥٧٧٨٨٨١

- بريد الكتروني: mohamed.rasmy@capital-securitization.com

- تعهدات شركة التوريق:

١. أن لها كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد الحوالة المبرم في ٢٠٢٤/٩/٥ وأن لها أهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليه وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق أو بسدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وأنها قد حصلت على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك.

٢. أن إبرام هذا عقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية، أو نظامها الأساسي، أو أي موافقات أو تراخيص حاصلة عليها.

٣. أنها مرخص له قانونياً بإصدار سندات التوريق مقابل محفظة حقوق مالية محالة وفقاً لأحكام هذا العقد.

٤. تتعهد وتلتزم بإمسك دفاتر وحسابات مستقلة تماماً لسندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس عن أية سندات أخرى قد أصدرتها أو قد تصدرها الشركة المحال إليها مستقبلاً.

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

٦. لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قبلها تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.

أن تقوم برد كافة الحقوق المالية المتعلقة بعقود محفظة التوريق وما يتعلق بهم من حقوق و ضمانات مالية إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد السندات وسداد كافة العمولات والمصاريف المستحقة على المحفظة.

٨.١
المركز الوهمسي

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرميس للترويج ونغطية للاختتاب ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

6
S.R.
O.K.

٨. تتعهد وتلتزم في تاريخ نفاذ الحوالة على أن تصدر تعليماتها إلى البنك متلقى الاكتتاب في سندات التوريق بسداد حصيلة الاكتتاب بالكامل إلى المحيل في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب وبعد الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وذلك بعد التأكد من تحويل المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ الحوالة وحتى تاريخ الاكتتاب الي حساب حصيلة محفظة التوريق.
٩. تتعهد بقيود سندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس بالبورصة المصرية في المواعيد المحددة بالفقرة ٢٠ من مذكرة المعلومات بما يتفق مع قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.
١٠. تتعهد وتلتزم بعد انتهاء 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 وتلتزم شركة التوريق بإصدار تعليماتها إلى أمين الحفظ بذلك.
١١. 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.
١٢. تتعهد بعدم تسهيل خطاب الضمان البنكي الذي أصدره المحيل الا وفقاً للشروط والاحكام المذكورة في مذكرة المعلومات بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني الممنوحة لمحفظة التوريق وللسندات.
١٣. الالتزام بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً، كما تلتزم خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ عقد حوالة محفظة التوريق)، بأن تودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار إليها في مذكرة المعلومات "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ".
١٤. بعدم إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وإخطار شركة التصنيف الائتماني.
١٥. الالتزام بموافقة شركة التصنيف الائتماني خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قبل المستثمر المالي / مدير الإصدار الرئيسي ومدقق من قبل مراقبي الحسابات لعملية التوريق.
١٦. تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوياً لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وجماعة حملة السندات مُعدّة من إحدى الشركات المرخص لها بتقييم وتصنيف الشركات.

(٢) المحيل (منشئ محفظة التوريق):

- اسم الشركة: بداية للتمويل العقاري - Bedaya Mortgage Finance ش.م.م.
- الشكل القانوني وتاريخ التأسيس: شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، كما أن 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: رقم تجاري استثماري القاهرة رقم ٢٦٩١٥ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٩ والساري حتى تاريخ ٢٠٢٧/٨/٢٨
- غرض الشركة: مزاولة كافة أنشطة التمويل العقاري للاستثمار في مجالات تمويل شراء وبناء وتحسين وترميم المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والسكنية والمحلات المتخصصة للنشاط التجاري وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تتدمج مع الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- رقم الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وتاريخه: ترخيص رقم (٦) لسنة ٢٠٠٧ بتاريخ ٢٠٠٧/٠٩/١٠ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢/٥٦).
- رأس المال المصدر والمدفوع: ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائة وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) مدفوع بالكامل.
- مقر الشركة الرئيسي: الجزيرة بلازا برج ١ وحدة ٣٠٤ - الدور الرابع - الشيخ زايد، الجيزة.

(٣) العلاقات المرتبطة بين أطراف الإصدار: لا توجد علاقات مرتبطة بين أطراف الإصدار.



Signature

O.K



(٤) الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المحققة من محفظة التوريق:

- اسم المحصل: شركة بداية للتمويل العقاري - Bedaya Mortgage Finance ش.م.م.
- طرق التحصيل: يتم تحصيل الأقساط المستحقة على المدينين بموجب صرف الشيكات البنكية الصادرة منهم أو بموجب تحويلات بنكية.
- التزامات المحصل: وفقاً لما منصوص عليه بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين المحصل والمحال إليه بتاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ تتمثل التزامات المحصل في الآتي:

(أ) يلتزم المحصل بالقيام بمهام التحصيل من خلال مطالبة المدينين والمطورين العقاريين لتحصيل حقوق شركة التوريق المتعلقة بمحفظة التوريق بصفته نائباً عنها ولصالح حملة السندات وذلك في المواعيد الواردة بعقود محفظة التوريق وبالطريقة والشروط المحددة فيها ويلتزم المحصل بتوريدها فور تحصيلها - سواء تم تحصيلها في المواعيد الواردة بعقود محفظة التوريق أو في مواعيد لاحقة لذلك التاريخ حسب الأحوال والظروف في حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح حملة سندات التوريق لدى أمين الحفظ لعملية التوريق والمنوط به القيام بالواجبات التي حددها قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية (يشار إليه فيما يلي بـ "أمين الحفظ") والذي قامت شركة التوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية مؤرخ بذات تاريخ هذا العقد (ويشار إليه فيما يلي بـ "عقد أمين الحفظ") وقد قامت شركة التوريق بإخطار المحصل بأرقام تلك الحسابات.

(ب) إمساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق - الإصدار الثاني من البرنامج السادس 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 التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمة والتحصيل.

(ت) يلتزم المحصل بتوريد المبالغ التي تم الحصول عليها من خلال صرف الأوراق التجارية (الشيكات البنكية) المحررة من قبل المدينين والمطورين العقاريين وذلك بالنسبة لكافة أنواع العقود المكونة لمحفظة التوريق إلى أمين الحفظ لإيداعها في حساب الحصيلة وذلك فور تحصيلها بما فيها مبالغ الوفاء المعجل وغرامات التأخير ويلتزم بتسليم أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني كشف يوضح المبالغ والشيكات التي تم تحصيلها لحساب الحصيلة بنهاية كل شهر طوال مدة الإصدار وبيان بتقرير المتأخرات الخاص بالمدينين الذين لم يسددوا المبالغ المستحقة عليهم وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة.

(ث) يلتزم المحصل بالاستمرار في الإقرار عن أرصدة مديونية العملاء بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي المصري - score ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور نفاذ الحوالة وذلك في حدود المحفظة التي تم توريدها وما يستجد عليها من مستحقات ائتمانية وحتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد على أن يتم إيضاح أن تلك المديونيات تم توريدها وليست ضمن محفظة ائتمان المحصل، وفقاً للكتاب الدرسي الصادر من الهيئة رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣.

يلتزم المحصل بتوريد حصيلة الوفاء المعجل بالإضافة إلى عمولة السداد المعجل فور التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء محالصة نهائية مع المدينين والمطورين العقاريين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ ومن ثم استلام أصل المستندات الخاصة بالمدينين.

في حالة الوفاء المعجل لجزء من المديونية يتجاوز القسط المستحق وفقاً لشروط عقود محفظة التوريق فإن المحصل يلتزم بتوريد حصيلته فور التحصيل بالإضافة إلى عمولة السداد المعجل إلى أمين الحفظ مع إخطار كل من المدينين وأمين الحفظ بالأقساط المستحقة وجدول السداد الذي يأخذ في اعتباره الوفاء المعجل، وفي كل الأحوال ينبغي ألا يؤدي جدول السداد الناتج عن الوفاء المعجل إلى زيادة في قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين، ويتم إخطار أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم والمبالغ المقترض تحصيلها في ضوء الوفاء المعجل الذي تم من قبل المدينين.

(خ) في حالة حدوث أي من حالات الإخلال والتي تستوجب فسخ التعاقد المبرم مع المدين بحسب الأحوال، يكون المحصل ملزماً ببيع الوحدة الممولة بقيمتها السوقية في تاريخ البيع وذلك فور الحجز على العقار على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول المحصل على إجمالي الأقساط في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى أية مصاريف تكبدها المحصل حتى تاريخ البيع على أن يقوم بتوريد تلك المبالغ فوراً إلى حساب الحصيلة، ويرد الباقي للمدين المخل.

(د) في حالة استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة يلتزم المحصل قبل تسليم الشيكات الأصلية للمدين المحيل بكافة الصواب المنصوص عليها بالفقرة (و) من البند الخامس من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥.

(ذ) إبلاغ أمين الحفظ في حالة حدوث أي حالة من حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين أو المطورين والإجراءات القانونية التي قام بها تنفيذاً لأحكام عقود المحفظة للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود المحفظة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.



Handwritten signatures and initials in Arabic script.



بقر المحصل بأنه لن يقوم بإدخال تعديلات على العقود موضوع محفظة التوريق أو اتخاذ اية إجراءات (فيما عدا ما ورد بالبند (٣) فقرة (٩) من عقد الخدمة والتحصيل) من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات وان إعادة بيع الوحدات سوف تكون بذات الشروط ولن تؤدي إلى تقليل قيمة الأقساط أو نقص عدد الأقساط وأي أموال تزيد عن 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 بأي شكل من الاشكال باستبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط ولكن يمكن استبدال مدين بمدين اخر على ذات الوحدة.

(ز) يلتزم المحصل بتعويض شركة التوريق فوراً عن أي تأخير في توريد الحقوق المحصلة من المدينين إلى أمين الحفظ بسبب يرجع للمحصل، وذلك بسداد عائد قدره نصف في الألف من المبالغ محل التأخير عن كل سبعة أيام عمل مصرفي تأخير في التوريق وسدادها لحساب الحصيلة.

(س) يلتزم المحصل في حالة زيادة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي باحتساب الفروق المقررة على المطورين العقاريين وفقاً للإجراءات الآتية:

(أ) يتم احتساب إجمالي رصيد القيمة الحالية للشيكات المتبقية لمدينين كل شريحة على حدى (بنفس سعر العائد وتاريخ القطع الخاص بكل شريحة) للحصول على رصيد كل قرض على حدى.

(ب) يتم إعداد جدول استهلاك قرض لهذا الرصيد بطريقة احتساب قروض البنوك (PMT) بحيث يكون إجمالي الشيكات الشهرية هي الأقساط الخاصة بذلك القرض وذلك لكل شريحة على حدى.

(ت) يتم احتساب الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) لذلك القرض باستخدام طريقة Goal Seek (القرض + الفوائد حتى نهاية المدة = إجمالي الأقساط الشهرية).

(ث) بعد الحصول على الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) يتم احتساب جدول قرض جديد مضاف اليه زيادة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري ويضاف نفس المسدد من الأصل (Principal) شهرياً الناتج عن الجدول السابق ومن ثم يتم احتساب الأقساط الجديدة متضمنة زيادة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

(ش) عليه يتم احتساب الفرق بين القسط الجديد والقسط القديم شهرياً وهو ما يمثل فرق سعر العائد المعلن من البنك المركزي المصري.

كما يلتزم المحصل فور استلامه الشيكات الشهرية من المطورين العقاريين بتلك الفروق الصادرة باسم ولصالح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بتسليمها إلى أمين الحفظ باعتبارها تمثل جزء من الحقوق المالية المحالة ضمن محفظة التوريق وفقاً لما هو ثابت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥.

كما يلتزم المحصل باخطار أمين الحفظ لتعديل رصيد المحفظة القائم والمبالغ المقترض تحصيلها استناداً إلى تغير سعر الكوربدور.

(ص) يلتزم المحصل في حالة انخفاض سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي باخطار أمين الحفظ لتعديل رصيد المحفظة القائم والمبالغ المقترض سدادها استناداً إلى تغير سعر الكوربدور، على أن يقوم المحصل بسداد قيمة الفرق شهرياً بموجب تحويل بنكي لصالح المطور.

(ض) يلتزم المحصل بالمحافظة على سريان التغطية التأمينية على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق ومتابعة تجديد وثائق التأمين الخاصة بعقود التمويل العقاري لشراء وحدات وكذا عقود التمويل العقاري بنظام الإيجارة دورياً وذلك بخصم قيمة الأقساط التأمينية من إجمالي قيم أقساط تلك العقود حيث أنها لا تعتبر جزء من الحقوق المالية وفقاً لما هو ثابت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ وتوريدها لشركات التأمين المؤمن لديها، وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق.

(ط) كما يلتزم المحصل فيما يتعلق بالضمان الإضافية والمتمثلة في عدد (٢) خطاب ضمان والصادر من قبل بنك أبو ظبي الأول - مصر والذين يضمنوا تغطية حالات تعثر المدينين فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٢٥,٠١٦,٤٠٢ في حالة عدم قيام المطور بسداد قيمة أي شيك مرتد بعد مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه باخطار أمين الحفظ لتسليمه أصل خطاب/ خطابات الضمان لتسليمها سواء (كلياً أو جزئياً) على حسب الأحوال بالقدر الكافي لسداد تلك الأقساط مع مراعاة ان يقوم المحصل في حالة قيامه بالتسليم الجزئي أو الكلي بمطالبة المطور بان يقوم بتغطية النسبة التي تسليها من خطاب الضمان وصولاً لذات النسبة الصادر بها خطاب الضمان أو اصدار خطاب ضمان جديد بذات مبلغ خطاب الضمان وذلك في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التسليم وذلك تنفيذاً لأحكام ملحق عقد اتفاق شراء المحافظ العقارية المؤرخين في ٢٠٢٤/٦/١٦ و



Handwritten signature.

Handwritten signature and initials 'A.K'.



٢٠٢٤/٦/٢٧. كما يلتزم المحصل بالمحافظة على سريان خطابات الضمان سائلة الذكر وتجديدها باسم ولصالح شركة التوريق بصفتها نائباً عن جماعة حملة السندات طوال مدة الإصدار على ان يقوم بتسليم خطابات الضمان فور تجديدها لأمين الحفظ.

(ظ) يلتزم المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق في تحصيل أية مبالغ تعويض من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات العقارية المؤجرة أو الممولة وذلك في حالة الهلاك الكلي للوحدات العقارية وفقاً لمحافظة التوريق وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها، على أنه إذا ما تجاوز مبلغ التأمين التزامات المدين، تعين سداد هذا الفائض للمدينين وفقاً لعقود التمويل العقاري، وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن من الفائض. أما في حالة حدوث أي ضرر/هلاك جزئي بالأصول العقارية وحصول المحصل على التعويضات الجزئية من شركة التأمين، يتم توريدها تلك المبالغ الي المدين لإصلاح الأصل محل العقد والحفاظ على حالة الأصل.

(ع) يلتزم المحصل فيما يتعلق بالضمانات المرتبطة بالحقوق المالية الأجلة والمحالة لشركة التوريق فيما يخص المحافظ العقارية المحالة من المطور العقاري (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري - الشركة المصرية النولية للانشاء - مصطفى خليل وشركاه) والتي تضمنت شيكات بنكية صادرة من المطورين العقاريين أصدرها المطور على دفعات شهرية تستحق أول كل شهر بأجمالي قيمة المديونية المستحقة على المدينين، بتحصيل الشيكات الصادرة من المطور في مواعيد استحقاقها في حساب الحصيلة لصالح حملة السندات، وفي حالة عدم تمكنه من تحصيل اي من تلك الشيكات الصادرة من المطور يلتزم المحصل بمطالبة المطور بتسليمه أصول الشيكات الصادرة من المدينين التي لم يتمكن المطور من تحصيلها نيابة عن المحصل وفقاً لاتفاقية خدمات التحصيل المبرمة ما بين المحصل والمطور العقاري والتي تعتبر جزء من مستندات المحافظة المحالة وذلك بما يتفق والفقرة (٨-٣) من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ والتي تجيز للمحصل الاستعانة بأي طرف آخر للقيام جزئياً أو كلياً بالتزاماته المنصوص عليها بعقد الخدمة والتحصيل كمحصل حتى يتمكن المحصل من اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المدين المتعثر وفقاً لما هو منصوص عليه بعقد بيع الوحدة وذلك دون الاخلال بحق المحصل في الرجوع على المطور في جميع الأحوال وفقاً لما هو منصوص عليه بعقد اتفاق شراء المحافظة العقارية.

(غ) يلتزم المحصل بتقديم تقرير شهري إلى أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني موضحاً به بيان تفصيلي بالمتحصلات الناتجة عن عقود التمويل العقاري المكونين لمحافظة التوريق موضحاً طبيعة المتحصلات (سداد أقساط، سداد متأخرات من فترات سابقة، وفاء معجل... الخ)؛ وحالات التأخر في السداد، وأية تعويضات لشركة التوريق قام المحصل بسدادها وتوريدها لحساب الحصيلة كتعويض عن أي تأخير في توريد الحقوق المحصلة من المدينين إلى أمين الحفظ بسبب يرجع للمحصل، كما يلتزم المحصل بإبلاغ أمين الحفظ بموجب تقديم تقرير شهري يوضح حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود التمويل العقاري للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة بعقود المحافظة وتوريدها إلى أمين الحفظ والذي يتعين إرسالها إلى الهيئة العامة للرقابة المالية، وكذلك توضيح الإجراءات التي قام بها المحصل تنفيذاً لأحكام عقود المحافظة للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها.

(ف) يلتزم المحصل بتقديم تقرير إلى أمين الحفظ كل ثلاثة أشهر موضحاً به بيان تفصيلي بأية تعديلات أو تجديدات على وثائق التأمين على الوحدات المكونة لمحافظة التوريق.

(ق) يحظر على المحصل وفي جميع الأحوال 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 أي من مديني المحافظة بعد اخطار شركة التصنيف الائتماني فإنه لا يجوز أن تمتد مدة الجدولة أكثر من مدة الإصدار.

حالات الاخلال والفسخ فيما يتعلق بعدم سداد الأقساط / القيم الإيجارية في المواعيد المستحقة والإجراءات المترتبة عليها:
تنقسم عقود محافظة التوريق إلى ثلاثة أنواع كالتالي:

النوع الأول: اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة (سكنية/إدارية) بعدد ٥ بقيمة ٢٢٣,٦٦٩,٣٠٩ وتمثل ٧ % من قيمة المحافظة.
النوع الثاني: اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) بعدد ٢٦ بقيمة ٨٧٣,٦٣١,٥١٣ وتمثل ٢٩% من قيمة المحافظة.



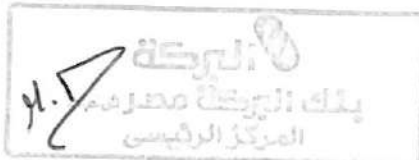
النوع الثالث: عقود شراء وحدة عقارية بالتقسيم والتي تم إبرامها فيما بين المطورين العقاريين ومشتريين تلك الوحدات والتي تم حوالتها الى المحصل بصفته محال إليه بموجب عقود حوالة حق بينها وبين المطورين العقاريين والتي تم حوالتها لشركة التوريق بموجب عقد الحوالة والبالغ اجماليها عدد ٥٩٥ عقد بقيمة ١,٩٣٠,٠٧٢,٩٠٤ وتمثل 64% التالي بيانها:

موضوع الاتفاق وتاريخه	اسم المطور العقاري محل المحفظة العقارية وأجمالي عدد الوحدات محل الحوالة
١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٣/٢٨ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (١١٥) وحدات سكنية بقيمة ٥٥٣,٩١١,٢٠٤ جم وتمثل ١٨٪ من المحفظة المحالة.	شركة مصر المحروسة للإستثمار العقاري بإجمالي عدد (٢٢٢) وحدة سكنية
٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٤/٣٠ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (٤٧) وحدة سكنية بقيمة ٢٠٨,٥٩٤,٨٨٤ جم وتمثل ٧٪ من المحفظة المحالة.	
٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٥/٢٩ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (٦٠) وحدة سكنية بقيمة ٣١٨,٣٧٢,٨٨٧ جم وتمثل ١١٪ من المحفظة المحالة.	
١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٦/١٣ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (١٨٨) وحدة سكنية وتجارية بقيمة ٣٩٠,٣٣٢,٣٨٥ جم وتمثل ١٣٪ من المحفظة المحالة.	
٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٦/٢٧ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (١٨٥) وحدة سكنية وتجارية بقيمة ٤٥٨,٨٦١,٥٤٤ جم وتمثل ١٥٪ من المحفظة المحالة.	 

وقد تضمن كل نوع حالات الإخلال والفسخ فيما يتعلق بعدم سداد الأقساط / القيم الإيجارية في المواعيد المستحقة وفقاً لعقود محفظة التوريق، وبناء عليه فإن حالات الإخلال والفسخ لكل نوع والإجراءات المتخذة تكون وفقاً للضوابط الآتية:

أ- حالات الإخلال والفسخ بالنسبة للنوع الأول من عقود محفظة التوريق المحالة:

- يعتبر المدين مخلأ طبقاً لهذة النوع من العقود في حالة حدوث أي من الحالات الآتية:
- عدم وفاء المدين بالأقساط المستحقة ومضي ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.
- عند ثبوت قيام المدين بأي فعل يؤدي إلى انخفاض قيمة الوحدة بفعل أو إهمال منه.
- التصرف في الوحدة أو تأجيرها دون الحصول على موافقة كتابية من المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق.
- إخلال المدين بأي من التزاماته المنصوص عليها في اتفاق التمويل العقاري.





وفي حالة حدوث أي من الحالات السابق ذكرها يحق للمحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق في الحصول على غرامة تأخير قدرها من قيمة كل قسط لم يقوم المدين بسداده على أن يتم توريد تلك الغرامة إلى حساب الحصيلة فور تحصيلها، كما يحق له أيضاً حيازة ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ وذلك على النحو التالي:

(١) أن ينذر المدين على يد محضر بعد مضي ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاق القسط بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار.

(٢) في حالة إنقضاء المدة المحددة بالإنذار دون قيام المدين بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزماً بالوفاء بكامل الأقساط المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري. ويكون المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المدين قانوناً لسماع أقواله.

إذا لم يتم المدين بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضي التنفيذ - بناء على طلب المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق - أمراً بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعده الجهة الإدارية (الهيئة العامة للرقابة المالية) لهذا الغرض، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها في المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ، ويلتزم المحصل فور استلامه المبلغ المقضي به لصالحه بصفته نائباً عن شركة التوريق في ضوء قرار قاضي التنفيذ بتوزيع حصيلة البيع بتوريده لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ.

وفي جميع الأحوال يكون من حق المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق في حالة تأخر المدين في سداد الأقساط في مواعيد استحقاقها وفقاً لجدول السداد، ودون الالتزام بالرجوع لأحكام الباب الرابع لقانون التمويل العقاري، الحق في اعتبار الاتفاق مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي، ويلتزم المدين في هذه الحالة بتسليم الوحدة محل عقد التمويل العقاري إلى الممول خالية من أية حقوق أو إشغالات.

ب- حالات الإخلال والفسخ بالنسبة للنوع الثاني من عقود محفظة التوريق المحالة:

يعتبر المدين مخلأ ويعتبر اتفاق التمويل مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه، أو إنذار، أو اعدار أو اللجوء إلى القضاء وذلك في حالة تأخر المدين في سداد قسطين متتاليين من الأقساط أو إخلاله بأي من التزاماته المنصوص عليها في اتفاق التمويل العقاري بنظام الإجارة، مع التزامه بسداد غرامة تأخير قدرها (٣٪) من قيمة كل قسط لم يقوم بسداده، وفي حالة إذا تم فسخ الاتفاق يلتزم المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق بتسوية اتفاق التمويل كالاتي:

(١) إلزام المدين برد وتسليم الوحدة محل التمويل وملحقاتها.

(٢) تعيين أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية لتحديد القيمة السوقية للوحدة العقارية المؤجره.

(٣) بيع الوحدة العقارية المؤجره بقيمتها السوقية في تاريخ البيع، على أن يتم إقتسام حصيلة البيع بحصول المحصل على إجمالي الأقساط في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى القيم المتغيرة والقيم التكميلية وأية مصاريف تكبدها المحصل حتى تاريخ البيع، ويلتزم المحصل بتوريدها لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور التحصيل ويرد الباقي للمدين المخل.

ت- حالات الإخلال والفسخ بالنسبة للنوع الثالث من عقود محفظة التوريق المحالة:

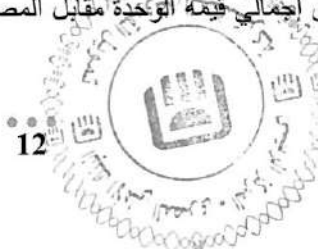
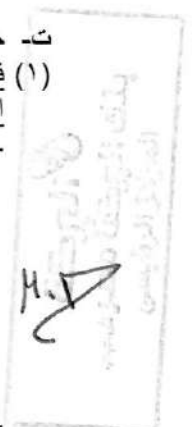
(١) فيما يتعلق بعقود بيع الوحدات السكنية التي تم حواله حقوقها المالية الأجلة من المطور العقاري " شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري "، يجوز فسخ عقد بيع الوحدة في حالة حدوث أي من الحالات الآتية:

- في حالة تخلف المدين عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة لأي سبب كان لفترة تزيد عن ستون يوماً، يكون للمحصل الخيار بين اتخاذ أي من الاجرائين التاليين:

١. اسقاط أجل باقي دفعات الثمن المؤجلة بحيث تصبح واجبة السداد بكامل قيمتها فوراً مع التزام المدين بسداد غرامة تأخير قدرها ٢٪ شهرياً من قيمة الدفعات المستحقة اعتباراً من تاريخ استحقاقها، أو

٢. اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه، أو اعدار، أو إنذار أو استصدار حكم قضائي ويعتبر البيع كأن لم يكن وتعتبر يد المدين على الوحدة وملحقاتها يد غاصبة ويتعين عليه تسليم الوحدة ويحق للمحصل خصم ١٠٪ من قيمة إجمالي ثمن الوحدة تعويضاً عن ذلك غير خاضع لرقابة القضاء.

- في حالة عدول المدين عن اتفاقه بشرط التقدم بطلب تخضع الموافقة عليه أو رفضه لمطلق إرادة المحصل بعد موافقة شركة التوريق بصفحتها وكلياً عن حملة المبيعات، وإذا تمت الموافقة عليه يتم خصم نسبة ٥٪ في بعض العقود و ٧٪ في بعض العقود و ١٠٪ في عقود أخرى من إجمالي قيمة الوحدة مقابل المصاريف الإدارية وتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء ويكون



EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الائتتاب ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 250 on 15 Mar., 1999



الاستزاد على أقساط آجلة وبذات الطريقة التي تم السداد بها، وعلى أن يبدأ هذا الاستزاد بعد مضي ستون يوماً من تاريخ عدول المدين عن إتمام البيع

في حالة قيام المدين بترتب أي حق عيني لصالح الغير أو رهن الوحدة أو تقرير أي حق عيني تبقي على الوحدة دون الحصول على موافقة المحصل الكتابية يحق للمحصل فسخ عقد بيع الوحدة ويلتزم المدين بتطهير الوحدة من أي حق عيني تم إقراره عليها من قبل المدين كما يلتزم المدين بالتعويضات التي يتم تقديرها وفقاً لرؤية وتقدير المحصل.

في حالة وفاة المدين أو تعثره أو فقده لأهليته.

في حالة وقوع أياً من الحالات المشار إليها بعالية، يلتزم المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق وفقاً لما هو مقرر بعقود حوالة المحافظ العقارية باتخاذ الإجراءات الآتية:

- يلتزم المحصل في حالة عدم سداد أي شيك يخص المدينين لأي سبب كان بمطالبة المطور بسداده خلال خمسة أيام عمل من تاريخ الاستحقاق بمقتضى حق الرجوع المقرر عليه وفي حال عدم التزامه بالسداد خلال فترة السماح يلتزم بسداد غرامة تأخير تقدر بـ ٣٪ شهرياً.

- في حالة وفاة المدين، أو تعثره أو إفلاسه أو فقده لأهليته، يحق للمحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق إخراج هذا المدين من المحفظة ورده مرة أخرى للمطور ويلتزم المطور حال مطالبته بذلك بسداد كامل المديونية بتكليفها شاملة غرامة التأخير حتى تاريخ تمام السداد، وبالنسبة لباقي الشيكات التي لم تستحق بعد يتم ردها للمطور العقاري مع التزامه بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد معجل ٣٪.

وفي جميع الأحوال حال توقف المدين عن سداد قسطين متتاليين وعدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات التي لم يتم تحصيلها، يكون من حق المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق فسخ عقد بيع الوحدة والتصرف فيها واقتضاء مستحقات حملة السندات من ناتج البيع ورد الباقي للمدين وفقاً لشروط عقد البيع وذلك في ضوء حلوله محل المطور بموجب حوالة الحق المبرمة بينهما والتوكيلات الصادرة في هذا الشأن في كافة الضمانات المقررة قانوناً للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة والمتمثلة في حق الفسخ والامتياز لحين سداد ما هو مستحق على الوحدة.

(٢) فيما يتعلق بعقود بيع الوحدات السكنية/ التجارية التي تم حوالة حقوقها المالية الآجلة من المطور العقاري "الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه)"، يجوز فسخ عقد بيع الوحدة في حالة حدوث أياً من الحالات الآتية:

- بالنسبة إلى الوحدات التجارية في حالة تخلف المدين عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة أو جزء منها في المواعيد المحددة لها لمدة تزيد عن ٤٥ يوم من تاريخ الاستحقاق، في هذه الحالة يعتبر العقد المبرم بين المدين والمطور مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى انذار أو اعدار أو تنبيه أو حكم قضائي أو أي إجراء قانوني آخر، وفي هذه الحالة يكون للمحصل الحق في التصرف بالبيع في الوحدة التجارية مستقطعاً منها ما يعادل ١٥٪ من إجمالي ثمن الوحدة كمصاريف إدارية وتعويض إتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء ولا يعتبر قبول المحصل بالوفاء المتأخر لبعض الأقساط من قبل المدين تنازلاً منه عن التمسك بالفسخ أو المطالبة بغرامة التأخير. وفي حالة تأخر المدين عن سداد أي قسط من الأقساط بعد استلامه للوحدة التجارية يلتزم بدفع مبلغ ١٪ شهرياً من إجمالي ثمن الوحدة كتعويض مقابل الانتفاع عن كل شهر كانت الوحدة في حيازة كما يحق للمحصل خصم هذا

المبلغ من المبلغ الملتزم برده للمدين وهذا التعويض نهائي لا يخضع لرقابة القضاء مع إقرار المدين بإعادة حيازة الوحدة للمحصل خلال شهر من تاريخ إخطار هو يتم استرداد المدين المبالغ المدفوعة منه بعد تصرف المحصل بالبيع في الوحدة التجارية. بالنسبة إلى الوحدات السكنية في حالة تخلف المدين عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة أو جزء منها في المواعيد المحددة لها لمدة تزيد عن ٤٥ يوم من تاريخ الاستحقاق، في هذه الحالة يعتبر العقد المبرم بين المدين والمطور مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى انذار أو اعدار أو تنبيه أو حكم قضائي أو أي إجراء قانوني آخر، وفي هذه الحالة يكون للمحصل الحق في التصرف بالبيع في الوحدة السكنية مستقطعاً منها ما يعادل ١٠٪ من إجمالي ثمن الوحدة كمصاريف إدارية وتعويض إتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء ولا يعتبر قبول المحصل بالوفاء المتأخر لبعض الأقساط من قبل المدين تنازلاً منه عن التمسك بالفسخ أو المطالبة بغرامة التأخير. وفي حالة تأخر المدين عن سداد أي قسط من الأقساط بعد استلامه للوحدة السكنية يلتزم بدفع مبلغ ٣٪ شهرياً من إجمالي ثمن الوحدة كتعويض مقابل الانتفاع عن كل شهر كانت الوحدة في حيازة كما يحق للمحصل خصم هذا المبلغ

من المبلغ الملتزم برده للمدين وهذا التعويض نهائي لا يخضع لرقابة القضاء مع إقرار المدين بإعادة حيازة الوحدة للمحصل خلال شهر من تاريخ إخطاره ويتم استرداد المدين المبالغ المدفوعة منه بعد تصرف المحصل بالبيع في الوحدة السكنية.

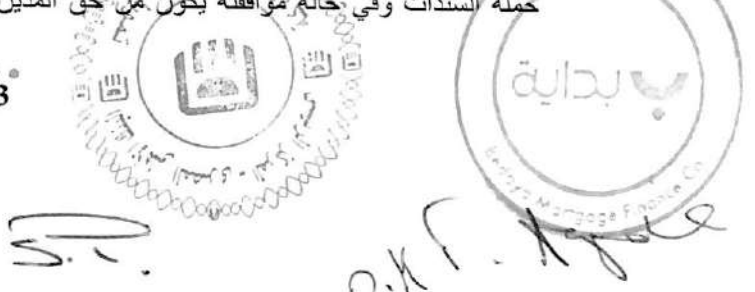
- بالنسبة إلى الوحدات التجارية في حالة عدول المدين عن إتمام البيع وطلبه فسخ العقد واسترداد ما سبق سداده من أقساط فعلي المدين التقدم بإخطار تخضع الموافقة عليه أو رفضه لمطلق إرادة المحصل بعد موافقة شركة التوريق بصفقتها وكيلاً عن حملة السندات وفي حالة موافقته يكون من حق المدين استرداد المبالغ المدفوعة منه بعد خصم المحصل نسبة قدرها ١٥٪ كتعويض بالإضافة إلى إقرار المدين بخصم تلك النسبة وموافقته على رد مستحقاته على أقساط بذات الطريقة التي تم السداد بها، مع أحقية المحصل برفض العدول عن إتمام البيع إلا بعد بيع الوحدة التجارية للغير.

بالنسبة إلى الوحدات السكنية في حالة عدول المدين عن إتمام البيع وطلبه فسخ العقد واسترداد ما سبق سداده من أقساط فعلي المدين التقدم بإخطار تخضع الموافقة عليه أو رفضه لمطلق إرادة المحصل بعد موافقة شركة التوريق بصفقتها وكيلاً عن حملة السندات وفي حالة موافقته يكون من حق المدين استرداد المبالغ المدفوعة منه بعد خصم المحصل نسبة قدرها ١٠٪

مع أحقية المحصل برفض العدول عن إتمام البيع إلا بعد بيع الوحدة التجارية للغير.

بالنسبة إلى الوحدات السكنية في حالة عدول المدين عن إتمام البيع وطلبه فسخ العقد واسترداد ما سبق سداده من أقساط فعلي المدين التقدم بإخطار تخضع الموافقة عليه أو رفضه لمطلق إرادة المحصل بعد موافقة شركة التوريق بصفقتها وكيلاً عن حملة السندات وفي حالة موافقته يكون من حق المدين استرداد المبالغ المدفوعة منه بعد خصم المحصل نسبة قدرها ١٠٪

مع أحقية المحصل برفض العدول عن إتمام البيع إلا بعد بيع الوحدة التجارية للغير.





أخرى باسم مدين جديد بذات القيمة المستحقة وتواريخ الاستحقاق الخاصة بالشيكات التي سيتم استبدالها لذات الوحدة وذلك بشرط موافقة شركة التوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني على إجراء التنازل، وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بذلك، وفي حالة عدم موافقة شركة التوريق و/أو شركة التصنيف الائتماني، يلتزم المطور العقاري بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد معجل ٣٪.

وفي جميع الأحوال يلتزم المحصل فور استلامه لمبلغ السداد الكلي أو الجزئي وعمولة السداد المعجل بتسليم ورد مستندات المحفظة العقارية التي تم السداد عنها وما يرتبط بها من ضمانات إلى المطور العقاري بعد إعادة تظهير الأوراق التجارية تظهيرها تظهيراً ناقل للملكية لصالح المطور، وفي حالة ما إذا قرر المحصل استبدال المدين بمدينة على ذات الوحدة يقوم فور استلامه مستندات المدين المحال إليه رد مستندات المدين الأصلي إلى المطور العقاري.

(ب) فيما يتعلق بعقود بيع الوحدات السكنية التي تم حواله حقوقها المالية الآجلة من المطور العقاري " الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه):

- لا يحق للمطور العقاري طلب إجراء سداد كلي للمديونية المستحقة عن كامل وحدات المحفظة المشتراة.
- يجوز الوفاء المعجل في حالة رغبة أي مدين في سداد قيمة الشيكات المستحقة عليه أو جزء منها سداداً معجلاً، فيلتزم المطور العقاري بسداد قيمتها الحالية للمحصل وقت السداد محتسبة على أساس ذات سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد معجل ١,٥٪.
- في حالة تنازل أي من المدينين عن الوحدة وفقاً لعقد البيع، فإنه يحق للمحصل بصفته وكيلاً عن شركة التوريق مطالبة المطور العقاري باستبدال العقد الخاص بالوحدة والشيكات الخاصة بالمدين بأصل عقد جديد وشيكات أخرى باسم مدين جديد بذات القيمة المستحقة وتواريخ الاستحقاق الخاصة بالشيكات التي سيتم استبدالها لذات الوحدة وذلك بشرط موافقة المحصل بصفته وكيلاً عن شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني على إجراء التنازل، وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية، وفي حالة عدم موافقة شركة التوريق و/أو شركة التصنيف الائتماني، يلتزم المطور العقاري بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد معجل ١,٥٪.
- وفي جميع الأحوال يلتزم المحصل فور استلامه لمبلغ السداد المعجل وعمولة السداد المعجل بتسليم ورد مستندات المدين تم السداد عنها سداداً معجلاً وما يرتبط بها من ضمانات إلى المطور العقاري بعد إعادة تظهير الأوراق التجارية تظهيرها تظهيراً ناقل للملكية لصالح المطور، وفي حالة ما إذا قرر المحصل استبدال المدين بمدينة على ذات الوحدة يقوم فور استلامه مستندات المدين المحال إليه رد مستندات المدين الأصلي إلى المطور العقاري.



حالات إخلال المحصل:

- طبقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل يعد المحصل مخلاً بالتزاماته - في أي من الحالات الآتية:
- (أ) الإخلال بأي من التزاماته الجوهرية بموجب عقد الخدمة والتحصيل، ومنها عدم توريد المبالغ المحصلة فور تحصيلها إلى أمين الحفظ،
- (ب) الإخلال بأي من المديونيات القائمة تجاه البنوك الدائنة ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة،
- (ت) إذا أصبح بمقتضى حكم نهائي معسراً أو مفلساً، أو إذا أقر كتابة بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند استحقاقها،
- (ث) قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس،
- (ج) إذا قام بتعيين حارس قضيائي أو مصرف على أصوله أو إذا وقع حجز على أي من تلك الأصول، أو إذا تم التنفيذ على أي من أصول المحصل بموجب رهن أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنة.
- (ح) في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات الناشئة عن عقود محفظة التوريق (٥٠٪) من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق
- (خ) في حالة عدم التزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها بعد أقصى ثلاث أيام عمل أو في حال انخفاض نسب التحصيل الفعلية مضافاً إليها قيمة التعزيز الائتمانية القائمة للإصدار عن ٧٥٪ من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، أو في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبلغ المفترض تحصيله، على أن يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة إلى حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل.
- في حالة حدوث أي من الحالات المشار إليها بعالية، تقوم شركة التوريق بإخطار كل من المحصل وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة سندات التوريق والإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية فوراً كتابة بوجود حالة الإخلال، وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل موسى عليه بعلم الوصول، وعلى شركة التوريق مراعاة حماية حقوق حملة السندات وتنفيذ الإجراءات الواجبة في هذا الشأن في حالة عدم التزام المحصل بالتوريد وفقاً لعقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين الجهة المسئولة عن التحصيل.

حالات إنهاء عقد الخدمة والتحصيل:

وفقاً لما هو منصوص عليه بعقد الخدمة والتحصيل تتمثل حالات الانهاء في الآتي:





١٠٠ (ح) يقوم أمين الحفظ بسداد القيمة الاسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها من حساب حصيلة محفظة التوريق، وذلك في تاريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق بناءً على التعليمات الصادرة في حينه من شركة التوريق لأمين الحفظ وطبقاً لما ورد في مذكرة المعلومات الخاصة بالإكتتاب في سندات التوريق.

(خ) يقوم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق بعد تنفيذ أي عملية على أي من حسابات محفظة التوريق طبقاً للتعليمات الصادرة منه مباشرة. وإذا لم تعترض شركة التوريق على الأرصدة الواردة في كشوف حسابات محفظة التوريق في خلال خمسة عشر يوماً عمل مصرفي من تاريخ إرسالها كتابياً، فإنها تعتبر قابلةً لها ومتنازلةً عن الاعتراض عليها في مواجهة أمين الحفظ في حدود ما ورد بها.

(د) في حالة عدم قيام شركة التوريق أو من يمثلها قانوناً بإصدار تعليمات للبنك أمين الحفظ بشأن إتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة لمحفظة التوريق المملوكة له، فإنه يجوز لأمين الحفظ أن يقوم باتخاذ أي إجراء يراه محققاً لمصلحة شركة التوريق وحملة سندات التوريق وفقاً لما يقرره في الحدود المسموح بها بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانتهه التنفيذية وبدون أي مسئولية على أمين الحفظ. ويلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق عما قام به من إجراءات وذلك خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الإجراء ولا يحق لشركة التوريق الرجوع على البنك بالتعويض المادي أو المعنوي جراء هذا الإجراء سواء في حالة حدوث ضرر من عدمه.

(ذ) يلتزم أمين الحفظ برد فائض محفظة التوريق إلى شركة التوريق تمهيداً لرده للمحيل (طبقاً لعقد حوالة محفظة التوريق المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥) عند إنتهاء مدة سندات التوريق وسداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد أو بسدادها سداداً كلياً معجلاً أيهما أقرب وذلك بعد سداد جميع العمولات والمصروفات والأتعاب المرتبطة بإصدار سندات التوريق والموضحة بالملحق رقم (١) من هذا العقد.

(ر) يلتزم أمين الحفظ بإخطار الإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المذكورة في المادة الرابعة من هذا العقد خلال (٧) أيام عمل مصرفي من تاريخ إيداع هذه المستندات لديه.

(ز) يلتزم أمين الحفظ بتسليم المحصل كافة المستندات اللازمة للقيام بمهام التحصيل كل في حينه وذلك قبل ميعاد التحصيل بحد أقصى (٣٠) يوم حيث تسمح للمحصل بالقيام بالتزامات التحصيل حسبما يتم الاتفاق عليه فيما بينهما وفقاً لعقد الخدمة والتحصي

المؤرخ بـ ٢٠٢٤/٠٩/٠٥
١٦٠
في حالة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من رصيد الحساب الاحتياطي والبالغ نسبه ٤٠٪ من من الرصيد الشهري القائم للسندات خلال عمر الإصدار وحتى تمام إستهلاك/سداد السندات وذلك بالقدر اللازم لمواجهة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق على ألا يقل عن ٢٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط ثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) وذلك في المدفوعات الخاصة بمصروفات وكوبونات وإستهلاك للسندات. يتم تمويل الحساب عن طريق الخصم من حساب الحصيلة خلال ٦ أشهر اعتباراً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. 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 للرقابة

(ش) في حالة إستمرار العجز وعدم كفاية الحساب الاحتياطي يتم التمويل من خلال حساب خدمة التعثر / تسهيل خطاب الضمان بالقدر اللازم لسداد العجز وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة بعد إخطار المحيل وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

(ص) يتم فتح حساب يسمى بحساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة بقيمة ٣٨٨,٦٩٦,٣٠٠ جنيه مصري فقط لا غير جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثمانية وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري لا غير). ويحق للشركة المحيلة سحب المبالغ المودعة في حساب خدمة التعثر بعد تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان الصادر من محيل محفظة التوريق (شركة بداية للتمويل العقاري) بذات قيمة حساب خدمة التعثر لشركة التوريق لصالح حملة السندات (الإصدار الثاني من البرنامج السادس). وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات 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 الاحتياطي لسداد العجز بعد استفادته بالكامل، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من حساب خدمة التعثر / تسهيل خطاب الضمان النهائي الغير قابل للإلغاء (تسهيل كلي أو جزئي بما يكفي لتغطية العجز) المودع لدى أمين الحفظ والمخصص لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار. وفي حالة تسهيل خطاب الضمان (كلياً/جزئياً) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات



S.S.

OK





(د) يجوز لأمين الحفظ - بناء على تعليمات شركة التوريق في حينه ويعد الحصول على موافقتها - استثمار فائض المبالغ المودعة لديه والمبالغ المودعة في الحساب الاحتياطي وحساب الحصيلة وحساب الفائض وحساب خدمة التعثر في أيون خزانة أو في ودائع لدي البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري أو في صناديق استثمار أسواق النقد أو صناديق استثمار أدوات الدين وذلك مع مراعاة تجنب تعارض المصالح. على أن يتم مراعاة الحد الأدنى المنصوص عليه لحساب الاحتياطي طوال عمر الإصدار وان 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.

(ط) يحق للمحيل سحب أصل المبالغ المودعة لدي أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج عن المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر إلى المحيل متضمناً العوائد المتولدة من استثمار ذلك المبلغ حتى تمام تسليم خطاب الضمان لأمين الحفظ في حال تسليم هذا الخطاب في غضون شهرين كحد أقصى من تاريخ غلق باب الإكتتاب أما إذا تم تسليم خطاب الضمان بعد انقضاء تلك المهلة يتم سحب أصل المبلغ المودع فقط، على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة 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.

(ظ) مع عدم الإخلال بأى من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين واللوائح المصرية بشأن الإفصاح، يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حساباته عن محفظة التوريق وفقاً للنموذج المعد من الهيئة، والمتضمن التحصيل التراكمي ورصيد المحفظة القائم والمبالغ المقترض تحصيلها بعد الأخذ في الحسبان مبالغ الوفاء المعجل أو التغير الذي قد يطرأ على سعر الكوريدور فيما يخص العقود المبرمة مع المدنيين، يتم إخطار كل من شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وممثلي جماعات حملة سندات التوريق بهذا التقرير ويتم هذا الإخطار من خلال البريد الإلكتروني ومن ثم يتم تسليمه ورقياً، وعلى أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحة التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن وما يرد عليهم من تعديلات. مع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية عن ذلك التقرير وكذلك أية تغييرات على العقود الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

(ع) يلتزم أمين الحفظ بموافقة الهيئة بالتقرير الشهري وإبلاغ الهيئة فور حدوث أي حالة إخلال من قبل المحصل أو في حالة عدم التزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها بحد أقصى ثلاث أيام عمل أو في حال انخفاض نسب التحصيل الفعلية مضافاً إليها قيمة التعزيز الائتمانية القائمة للإصدار عن ٧٥٪ من قيمة المبالغ المقترض تحصيلها خلال الشهر المعني، أو في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبلغ المقترض تحصيلها، على أن يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل.

(غ) يلتزم أمين الحفظ بإخطار كل من شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني وجماعات حملة سندات التوريق أو من يمثلهم والهيئة العامة للرقابة المالية عن طريق البريد الإلكتروني وذلك فور إخطار المحصل لأمين الحفظ بحدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في التواريخ المقررة لذلك.

(ف) يلتزم أمين الحفظ بتحديث رصيد المحفظة القائم والمبالغ المقترض تحصيلها شهرياً وفقاً لمبالغ الوفاء المعجل التي يتم توريدها من قبل المدنيين، وعلى شركة التوريق موافقة أمين الحفظ بهذه البيانات كما تلتزم شركة التوريق بموافقة شركة التصنيف الائتماني بكافة المعلومات والبيانات المطلوبة للتمكن من احتساب التعزيز الائتماني بصورة ربع سنوياً، وذلك لإستيفاء طلبات الهيئة العامة للرقابة المالية.

(ق) يلتزم أمين الحفظ بإسناد الدفاتر والسجلات الائتمانية:
(١) سجل تحليلي للمدنيين بالحقوق المعالة حسب تواريخ الإستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
(٢) دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
(٣) سجل الأوراق التجارية التي إستحق مؤعد تحصيلها ولم تحصل.
(٤) بيان بالمبالغ المحصلة.
(٥) حساب إيرادات أمين الحفظ عن محاولة نشاط متابعة عملية التوريق.

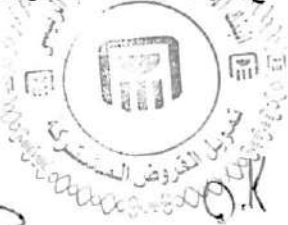
ومن المقرر أنه يجوز لممثلي جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي لا تقل مدته عن أسبوع.
ويقصد بـ"الحسابات المستقلة"، التزام أمين الحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق للإصدار الثاني للبرنامج والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له وحسابات محافظ التوريق الأخرى السابقة والمستقبلية، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامة ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Handwritten text: 'مركز كابتال للتوريق سجل تجارى رقم ٢٢٧٠٠' and 'Capital for securitization'.





المستندات المودعة لدى البنك أمين الحفظ الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج السادس:

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

١. نسخة أصلية من عقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ والمبرم بين شركة بداية للتمويل العقاري بصفتها المحيل وشركة كابيتال للتوريق بصفتها المحال إليه.
٢. نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ والمبرم بين شركة كابيتال للتوريق وشركة بداية للتمويل العقاري بصفتها المحصل والملتزم بتحصيل الحقوق محل محافظة التوريق.
٣. نسخة أصلية من اتفاق المحصل الإحتياطي المؤرخ ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ والمبرم بين شركة كابيتال للتوريق (والبنك التجاري الدولي - مصر بصفته المحصل الإحتياطي).
٤. أصول الاتفاقات المنشئة للحقوق المالية المحالة والمتمثلة في إجمالي عدد 626 عقد وتنقسم تلك العقود الى ما يلي:
 - (أ) عدد ٥ عقود تمويل عقاري لشراء وحدات.
 - (ب) عدد ٢٦ عقد اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك).
 - (ت) عدد ٥٩٥ عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والتي تم حوالتها من المطورين العقاريين إلى شركة بداية للتمويل العقاري بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية.
٥. أصل عقود شراء وحوالة حق لمحافظ عقارية المبرمة فيما بين المطورين العقاريين وشركة بداية للتمويل العقاري وعددهم ٥ عقود والذين تم إبرامهم من الفترة ٢٠٢٤/٣ إلى ٢٠٢٤/٦ وكافة ملاحق تلك العقود.
٦. أصول المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتمثلة في الأوراق التجارية (شيكات) لعدد ٢٧١٩ شيك وجميعها مظهرة من جانب الشركة المحيلة الى أمين الحفظ.
٧. صور طبق الأصل من وثائق التأمين (كون أن الوثائق يتم إصدارها إلكترونياً وترسل بالبريد الإلكتروني) على الوحدات ضد مخاطر الحريق والهالك الكلي (بنسبة ٥% من عقود محافظة التوريق) وعددها ٤٢ وثيقة، وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين على الحياة (بنسبة ٣% من عقود محافظة التوريق) وعددها ١٨ وثائق، وصور طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (٤%) من عقود محافظة التوريق وعددها ٢٣ وثيقة.
٨. أصل عدد (٢) خطاب ضمان والصادر من قبل بنك أبو ظبي الأول - مصر والذين يضمنون تغطية حالات التعثر فيما يخص المحافظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء- مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٢٥,٠١٦,٤٠٢ ج.م وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلاً من الشركة المحيلة.
٩. إقرار مذيل بختم شركة التوريق يصرح بموجبه للتفكك بتسليم الجهة المسؤولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لعملية التحصيل كل في حينه.
١٠. صورة طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالإكتتاب في سندات التوريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس معتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
١١. تعهد من شركة كابيتال للتوريق بمتابعة المحصل في تنفيذ التزامه بتحويل المبالغ التي تنشأ عن وثائق التأمين فور الحصول عليها لصالح حملة السندات.
١٢. تعهد من المحصل بالمحافظة على التغطية التأمينية على الوحدات المكونة لمحافظة التوريق ومتابعة تجديد وثائق التأمين الخاصة بعقود التمويل العقاري لشراء وحدات وكذا عقود التمويل العقاري بنظام الإجارة دورياً وذلك بخضم قيمة الأقساط التأمينية من إجمالي قيم أقساط تلك العقود حيث أنها لا تعتبر جزء من الحقوق المالية وفقاً لما هو ثابت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ وتوريدها لشركات التأمين المؤمن لديها، وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحافظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق، وكذا بالمحافظة على سريان خطابات الضمان المشار إليها بالفقرة (٩) أعلاه وتجديدها باسم ولصالح شركة التوريق بصفتها نائباً عن جماعة حملة السندات طوال مدة الإصدار وتسليمها فور تجديدها لأمين الحفظ.
١٣. مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لكلاً من شركة كابيتال للتوريق وشركة بداية للتمويل العقاري.
١٤. تعهد صادر من شركة بداية للتمويل العقاري بصفتها المحصل لصالح شركة كابيتال للتوريق بصفتها وكياً عن حملة السندات بالقيام بتحويل المبالغ الناشئة من مبالغ التأمين فور الحصول عليها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

- يلتزم مدير الإصدار بالتحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الآتي:
 - (أ) بيان الملاءة المالية لعملاء الطرح واستيفائهم للتعريف والمواصفات الواردة بمذكرة المعلومات
 - (ب) سلامة واكتمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الأمر.
 - (ت) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه أخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.
- الإفصاح عن أية معلومات جوهرية طارئة أو جديدة من شأنها التغيير في أية بيانات وردت بمذكرة المعلومات وردت إليه أو تمكن من الإطلاع عليها.
- تحديد الفئة المستهدفة من المستثمرين مع المصدر ونسبة وطريقة التخصيص للأفراد والمؤسسات.
- أخطار المصدر بكافة قواعد الطرح الخاص وأية متطلبات قانونية وإجرائية متعلقة بالطرح.

(٩) المستشار القانوني للإصدار:

- الأستاذ/ مصطفى يحيى السقا - محام وشريك ورئيس قطاع أسواق المال - مكتب بركات وماهر وشركاؤهما بالشراكة مع كلايد أند كو، والكائن مقره في ٢٠٠٥ كورنيش النيل أبراج النيل سيتي البرج الشمالي الدور ٢٣.

(١٠) البنك متلقى الاكتتاب:

البنك التجاري الدولي - مصر

(١١) مسنولي الاتصال:

البيانات	شركة التوريق	المحصل	أمين الحفظ
الاسم:	محمد علاء إسماعيل رسمي	إبراهيم حاتم عبد العزيز	محمد حسين احمد اللبان
البريد الإلكتروني:	mohamed.rasmy@capital-securitization.com	ih@bedayamortgage.com	cusdep@adcb.com.eg
رقم المحمول:	01125778881	01004999256	01002712111
المسمى الوظيفي:	مسؤول علاقات المستثمرين	رئيس القطاع المالي	رئيس عمليات الخزنة وامناء الحفظ
عنوان المراسلات:	الوحدة الإدارية رقم B13B - M02 الكائن بمشروع Mind house Campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة - الاستاد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة	الجزيرة بلازا برج ١ وحدة ٤٠٣ - الدور الرابع - الشيخ زايد	قطعة رقم ٧٠/٦٨ القاطع الأول، مجمع البنوك، القاهرة الجديدة





ثالثاً: البيانات الخاصة بالاصدار الثاني من البرنامج السادس

1. رقم الإصدار:

الإصدار الثاني من البرنامج السادس من نظام برنامج سندات التوريق على عدة إصدارات.

2. الغرض من الإصدار:

إصدار سندات توريق مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع بضماناتها المستحقة لشركة بداية للتمويل العقاري، والتي تم حوالتها إلى شركة كابيتال للتوريق ش.م.م بموجب عقد حوالة مبرم في 09/05/2024 والمنشور ملخصه بهذه المذكرة.

3. قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة على أحكام وشروط الإصدار الثاني من البرنامج السادس:

بناءً على التفويض الصادر من الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ 2023/11/16 وافق مجلس إدارة الشركة المصدرة بجلسته المنعقدة بتاريخ 2024/08/08 بالإجماع على إصدار سندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس لسندات التوريق الإسمية الصادر بشأنه موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قراره رقم 264 لسنة 2023 سندات توريق إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (13) و لمدة لا تزيد عن (81) شهر وذات عائد سنوي متغير بقيمة إجمالية تبلغ 1,415,500,000 جنيه مصري و بقيمة اسمية 100 جنيه للسند الواحد، يتم إصدارها على أربعة شرائح مقابل محفظة التوريق المقرر حوالتها من قبل شركة بداية للتمويل العقاري والتي تبلغ قيمتها الإجمالية بحد أقصى (3,027,373,725) جنيه مصري وقيمتها الحالية بحد أقصى (1,472,287,723) جنيه مصري على أساس معدل خصم يتراوح ما بين (28.84)% و (29.05)% سنوياً وذلك وفقاً للشروط التفصيلية الآتية:

• سندات الشريحة الأولى (أ):

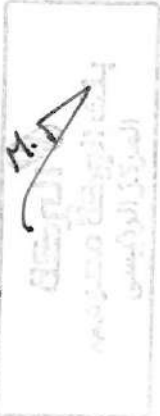
سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة 13 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 63,697,500 جنيه مصري (فقط ثلاثة وستون مليوناً وستماناً وسبعة وتسعون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.25% ، والبالغ حالياً 28.50% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر السابع من عمر الإصدار.

• 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (36) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 353,875,000 جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.40%، والبالغ حالياً 28.65% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل.

• 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (60) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 509,580,000 جنيه مصري (فقط خمسمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وثمانون ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.55%، والبالغ حالياً 28.80% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر السابع والثلاثون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب)





بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين وفي حالة عدم وجود متحصلات ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

• 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (81) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 488,347,500 جنيه مصري (فقط أربع مائة وثمانية وثمانون مليوناً وثلاثمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.80%، والبالغ حالياً 29.05% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بدءاً من الشهر الواحد وستون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

• يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الأربعة وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري في التاريخ السابق على تحديد الكوبون.

• يتم طرح 100% من قيمة الإصدار الثاني من البرنامج السادس لسندات التوريق طرماً خاصاً وفقاً للضوابط المشار إليها بقراري مجلس إدارة الهيئة رقمي 57 لسنة 2021 و 145 لسنة 2021 المنظمين لضوابط الطرح العام والخاص للسندات على النحو التالي:

- **الفئة الأولى:** يتم طرح 90% بحد أقصى من إجمالي السندات المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية.

- **الفئة الثانية:** يتم طرح 10% بحد أدنى من إجمالي السندات المطروحة للإكتتاب الخاص للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى وذلك بدون التقيد بالحد الأدنى للإكتتاب.

كما وافق مجلس الإدارة بالإجماع على مشروع مذكرة المعلومات وتقويض السيد رئيس مجلس الإدارة أو السيد/ نائب رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب مجتمعين أو منفردين في ادخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار الثاني وشرائحه الأربعة وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تطلبه الجهات الإدارية المعنية.

4. القيمة الاسمية للسند:

قيمة اسمية 100 جنيه مصري للسند الواحد.

5. عدد السندات والقيمة الاجمالية للسندات المصدرة:

تبلغ قيمة الإصدار 1,415,500,000 جنيه مصري، يتم طرح 100% من سندات التوريق الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج السادس للطرح الخاص وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات موزع على أربعة شرائح على النحو التالي:

رقم الشريحة	قيمة الشريحة من مبلغ الإصدار	عدد السندات محل الشريحة
الشريحة الأولى (أ)	63,697,500	636,975
الشريحة الثانية (ب)	353,875,000	3,538,750
الشريحة الثالثة (ج)	509,580,000	5,095,800
الشريحة الرابعة (د)	488,347,500	4,883,475
الإجمالي	1,415,500,000	14,155,000

6. نوع الإكتتاب:

طرح خاص وفقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات، والقرار رقم 57 لسنة 2021.

7. مدة الإصدار الثاني من البرنامج السادس:

81 شهر.

8. نوع الإصدار:

سندات توريق اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د) بدأ من الكوبون 13 الشهر 14 من عمر الإصدار وفقاً لضوابط الطرح العام والخاص، وتطرح بالكامل في طرح خاص على النحو المذكور سلفاً.



٩. كيفية استخدام حصيلة السندات:

في اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب او في ذات اليوم بشرط الحصول على موافقة الهيئة على الاصدار، سيقوم البنك المتلقي للإكتتاب ببناء على تعليمات شركة كابيتال للتوريق ش.م.م بالإفراج عن حصيلة الإكتتاب وسداد مقابل محفظة التوريق المحالة إلى المحيل شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م، والبالغ قدرها ١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠ جم التي تمثل حصيلة السندات وذلك بعد خصم المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب وذلك من قيمة السندات المصدرة وكذلك خصم مبلغ ٣٨٨,٦٩٦,٣٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (فقط ثلاثمائة وثمانية وثمانون مليوناً وستة وستون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري لا غير). الخاص بتمويل حساب خدمة التعثر، وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٤/٠٩/٠٥، وذلك خصماً من حصيلة الإكتتاب في سندات التوريق محل الاصدار الثاني من البرنامج السادس.

١٠. الإكتتاب في السندات:

سيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار للطرح الخاص بمراعاة ضوابط قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١، و٥٧ لسنة ٢٠٢١ على النحو التالي:

- يتم طرح ٩٠٪ بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للطرح الخاص للمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.
- يتم طرح ١٠٪ بحد أدنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠٪ الواردة أعلاه ولا تتفقد تلك النسبة بالحد الأدنى للإكتتاب المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.

١١. أسلوب احتساب العائد:

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

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

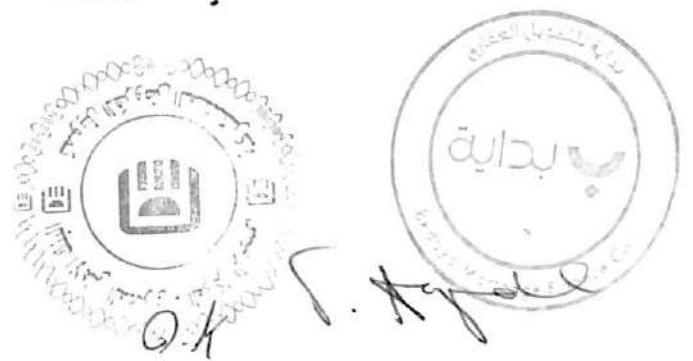
٣٦٥

١٢. فترة العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويستحق ويصرف الكوبون بشكل دوري كل شهر بداية من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى نهاية عمر الإصدار ويستحق ويصرف الكوبون في اليوم الأخير من الشهر المعني شريطة ان يتم قيم السندات لدي شركة مصر المقاصة والابداع والقيد 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 تعامل السندات للإطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الإفصاح بالبورصة المصرية.

١٣. مكان سداد الكوبونات:

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





أحكام وشروط الشريحة الأولى (أ)

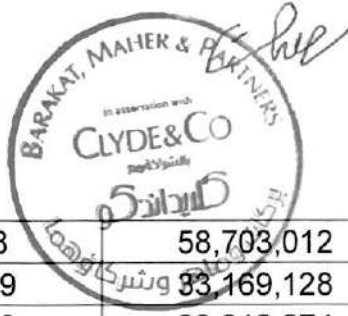
1. **قيمة الشريحة:**
2. تبلغ قيمة الشريحة (أ) 63,697,500 جنيه مصري وتمثل 4.5% من إجمالي قيمة الإصدار.
3. **مدة السندات:** (13) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.
4. **عدد السندات:** (636,975) سند.
5. **تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (أ):** تبلغ قيمتها 63.697.500 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "AA (sf)". وهي تمثل 4.5% من قيمة الإصدار ومدتها 13 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وهذه الشريحة تستحق وتصرف شهرياً بدءاً من الشهر السابع من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون بالإضافة الي هامش بنسبة 0.25%، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة 28,50% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.
6. **القيمة الإسمية للسند:** (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.
7. **سعر الإصدار:** (100%) من القيمة الإسمية للسند بواقع مبلغ 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.
8. **مصاريف الإصدار:** 5 قروش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب.
9. **إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:** (100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها 5 قرش كمصاريف إصدار إجمالي (100.05) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمسة قروش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.
10. **سعر العائد:** عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.25% والبالغ حالياً 28.50% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ 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.
11. **السداد / الاستهلاك:** تسدد/تستهلك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية على عدد 7 قسط شهرياً بدءاً من الشهر السابع من عمر الإصدار خلال عمر الشريحة (أ) والتي تمثل (13) شهر وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على ان يتم تحديد نسب الاستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (أ) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

نسبة القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	القيمة المتبقية	الاستهلاك	الفترة
100.00%	0.00%	63,697,500	0	1
100.00%	0.00%	63,697,500	0	2
100.00%	0.00%	63,697,500	0	3
100.00%	0.00%	63,697,500	0	4
100.00%	0.00%	63,697,500	0	5
100.00%	0.00%	63,697,500	0	6
99.84%	0.16%	63,597,500	100,000	7

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999



Handwritten signature.



92.16%	7.68%	58,703,012	(4,894,488)	8
52.07%	40.09%	83,169,128	(25,533,884)	9
36.44%	15.63%	23,212,874	(9,956,254)	10
16.33%	20.11%	10,403,163	(12,809,711)	11
0.13%	16.20%	85,305	(10,317,858)	12
0.00%	0.13%	0	(85,305)	13
	100.00%		(63,697,500)	الاجمالي

- يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الأولى (أ) والبالغ 13 شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.
- 12. تواريخ استهلاك السندات:
يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (أ) شهرياً على دفعات بدءاً من الشهر السابع من عمر الإصدار ولمدة 13 شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الثانية (ب)

1. قيمة الشريحة:
تبلغ قيمة الشريحة (ب) 353,875,000 جنيه مصري وتمثل 25.0% من إجمالي قيمة الإصدار.
2. مدة السندات:
36 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.
3. عدد السندات:
3,538,750 سند.
4. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):
تبلغ قيمتها 353.875.000 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A (sf)". وهي تمثل 25.0% من قيمة الإصدار لمدة 36 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة. ويبدأ سداد/ استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) من الشهر 14 للإصدار طبقاً لشروط الإصدار في مذكرة المعلومات، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة 0.40%، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة 28,65% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم 14 للإصدار.
5. القيمة الاسمية للسند:
(100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب.
6. سعر الإصدار:
(100%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب.
7. مصاريف الإصدار:
25 قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلة فور غلق باب الإكتتاب.
8. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب:
(100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها 25 قرش كمصاريف إصدار إجمالي 100.25 جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمسة وعشرون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.
9. سعر العائد:
عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.40% والبالغ حالياً 28.65% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحسب 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 وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية في التاريخ السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال نشرات الإفصاح بالبورصة المصرية.



١٠. السداد/الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية على عدد ٢٣ قسط بدءاً من الشهر الـ ١٤ خلال عمر الشريحة (ب) والتي تمثل (٣٦) شهراً وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وبشرط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل. ويعد الجدول التالي جدول استهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

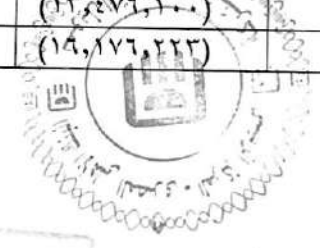
نسبة القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	القيمة المتبقية	الاستهلاك	الفترة
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	1
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	2
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	3
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	4
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	5
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	6
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	7
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	8
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	9
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	10
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	11
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	12
٪١٠٠,٠٠	٪٠	٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠	.	13
٪٩٤,٠٠	٪٦	٣٣٢,٦٢٩,٩٨٦	(٢١,٢٤٥,٠١٤)	14
٪٩٠,٥١	٪٣	٣٢٠,٣٠٨,١٩٨	(١٢,٣٢١,٧٨٨)	15
٪٨٨,٥٢	٪٢	٣١٣,٢٣٧,٧٤٠	(٧,٠٧٠,٤٥٧)	16
٪٨٢,٧٤	٪٦	٢٩٢,٧٨٩,٨٧٥	(٢٠,٤٤٧,٨٦٥)	17
٪٧٨,٧٩	٪٤	٢٧٨,٨٣٥,٢٢٢	(١٣,٩٥٤,٦٥٣)	18
٪٧٦,٠٢	٪٣	٢٦٩,٠١٢,٨٨٤	(٩,٨٢٢,٣٣٨)	19
٪٧٢,٤٨	٪٤	٢٥٦,٤٩٨,٩١٨	(١٢,٥١٣,٩٦٦)	20
٪٦٤,٥٦	٪٨	٢٢٨,٤٤٨,٢٢٤	(٢٨,٠٥٠,٦٩٤)	21
٪٦٠,٥٨	٪٤	٢١٤,٣٨٤,٩٨٧	(١٤,٠٦٣,٢٣٧)	22
٪٥٥,٨٥	٪٥	١٩٧,٦٥٣,٤٩١	(١٦,٧٣١,٤٩٦)	23
٪٥١,٨٠	٪٤	١٨٣,٣١٠,٤٩١	(١٤,٣٤٣,٠٠٠)	24
٪٤٩,١١	٪٣	١٧٣,٧٧٦,٣٣٨	(٩,٥٣٤,١٥٣)	25
٪٤٤,٣٢	٪٥	١٥٦,٨٣٥,٦١٢	(١٦,٩٤٠,٧٢٦)	26
٪٤٠,١٩	٪٤	١٤٢,٢٣٦,١٥٠	(١٤,٥٩٩,٤٦٣)	27
٪٣٧,٠١	٪٣	١٣٠,٩٥١,٩٧٢	(١١,٢٨٤,١٧٧)	28
٪٣٢,٠٨	٪٥	١١٣,٥٣٧,٤٧٧	(١٧,٤١٤,٤٩٥)	29
٪٢٧,٤١	٪٥	٩٦,٩٧٩,٧٢٦	(١٦,٥٥٧,٧٥١)	30
٪٢٣,٦٠	٪٤	٨٣,٥٠٣,٦٢٦	(١٣,٤٧٦,١٠٠)	31
٪١٩,٠٣	٪٥	٦٧,٣٢٧,٤٠٣	(١٤,١٧٦,٢٢٣)	32

EFG Hermes 02

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية للاختتاب ش.م.م.

CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999



O.K

C. Agale



10.88%	8%	38,497,756	(28,829,647)	33
5.75%	5%	20,343,936	(18,153,821)	34
0.46%	5%	1,637,229	(18,706,707)	35
0.00%	0%	0	(1,637,229)	36
	100%		353,875,000	الإجمالي

• يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الثانية (ب) والبالغ 36 شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب

11. تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) شهرياً بدءاً من الشهر الـ 14 وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) ومدة الشريحة (36) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج)

1. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة 509,580,000 جنيه مصري وتمثل 36.0% من إجمالي قيمة الإصدار.

2. مدة السندات:

60 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

3. عدد السندات:

5,095,800 سند.

4. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):

تبلغ قيمتها 509,580,000 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A-(sf)". وهي تمثل 36.0% من قيمة الإصدار لمدة 60 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة. ويبدأ سداد/ استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) من الشهر 37 للإصدار طبقاً لشروط الإصدار في مذكرة المعلومات، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة 0.55%، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة 28,80% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم 14 للإصدار.

5. القيمة الاسمية للسند:

(100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب

6. سعر الإصدار:

(100%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب.

7. مصاريف الإصدار:

25 قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلة فور غلق باب الإكتتاب.

8. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب:

(100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها 25 قرش كمصاريف إصدار بإجمالي 100.25 جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمسة وعشرون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

9. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.55% والبالغ حالياً 28.80% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب لإصدار 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 في التاريخ السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الإفصاح بالبورصة المصرية.

10. السداد/ الاستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية على عدد 24 قسط وبدءاً من الشهر 37 خلال عمر الشريحة (ج) والتي تمثل (60) شهر وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وبشروط تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين وفي حالة عدم وجود متحصلات ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين. ويعد الجدول التالي جدول استهلاكات

EFG Hermes 02

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

اي اف جي هيرميس للترويج وتغطية الاكتاب ش.م.م.

CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999



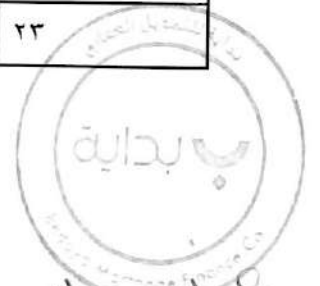
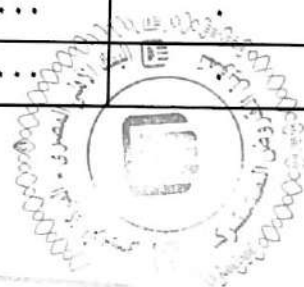
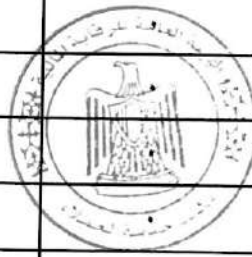
Handwritten signature and date: 5.10.2024



U.S.

الشركة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة الثالثة (ج) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
١	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٢	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٣	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٤	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٥	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٦	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٧	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٨	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٩	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٠	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١١	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٢	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٣	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٤	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٥	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٦	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٧	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٨	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
١٩	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٢٠	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٢١	٤٦١٦٠	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٢٢	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠
٢٣	.	٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠



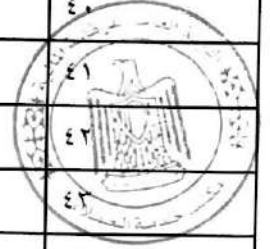
EFG Hermes 02
 EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
 إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتاب ش.م.م.
 CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

29
 [Handwritten signature and stamp]

Q.K. S. [Handwritten signature]



%100,000	%0,000	509,580,000	.	24
%100,000	%0,000	509,580,000	.	25
%100,000	%0,000	509,580,000	.	26
%100,000	%0,000	509,580,000	.	27
%100,000	%0,000	509,580,000	.	28
%100,000	%0,000	509,580,000	.	29
%100,000	%0,000	509,580,000	.	30
%100,000	%0,000	509,580,000	.	31
%100,000	%0,000	509,580,000	.	32
%100,000	%0,000	509,580,000	.	33
%100,000	%0,000	509,580,000	.	34
%100,000	%0,000	509,580,000	.	35
%100,000	%0,000	509,580,000	.	36
%94,60	%5,40	482,066,429	(27,513,571)	37
%91,02	%3,58	463,816,438	(18,249,992)	38
%87,44	%3,58	445,051,341	(18,265,096)	39
%84,60	%2,84	431,099,150	(14,452,192)	40
%80,92	%2,68	412,235,229	(18,763,521)	41
%77,07	%2,84	392,751,237	(19,584,392)	42
%73,91	%2,16	376,232,417	(16,117,820)	43
%70,16	%2,75	357,505,228	(19,128,188)	44
%63,78	%6,38	325,014,735	(32,490,493)	45
%59,52	%4,26	303,305,368	(21,709,367)	46
%54,93	%4,60	279,888,482	(23,416,886)	47
%50,70	%4,22	258,262,965	(21,524,517)	48



EFG Hermes 02
 EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
 اى اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتاب ش.م.م.
 OS NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

30

بنك الشركة مصر



٤٩	(١٨,٣١٨,٦٩٤)	٢٤٠,٠٤٥,٢٧١	%٣,٥٩	%٤٧,١١
٥٠	(٢٣,٧١٣,٦٠٣)	٢١٦,٣٣١,٦٦٨	%٤,٦٥	%٤٢,٤٥
٥١	(٢٢,٧٤٦,١٤٦)	١٩٣,٥٨٥,٥٢٢	%٤,٤٦	%٣٧,٩٩
٥٢	(١٨,٧٠٣,٨٧٥)	١٧٤,٨٨١,٦٤٨	%٣,٦٧	%٣٤,٣٢
٥٣	(٢٤,٠١٤,٧٣٣)	١٥٠,٨٦٦,٩١٥	%٤,٧١	%٢٩,٦١
٥٤	(٢١,٩٥٦,٨٨٨)	١٢٨,٩١٠,٠٢٧	%٤,٣١	%٢٥,٣٠
٥٥	(١٩,٢٥٩,٨٨٣)	١٠٩,٦٥٠,١٤٣	%٣,٧٨	%٢١,٥٢
٥٦	(٢٢,٩٠٧,٥٠٣)	٨٦,٧٤٢,٦٤٠	%٤,٥٠	%١٧,٠٢
٥٧	(٣١,٤٧٨,٢٧٢)	٥٥,٢٦٤,٣٦٨	%٦,١٨	%١٠,٨٥
٥٨	(٢٣,١٧١,٣٦٠)	٣٢,٠٩٣,٠٠٨	%٤,٥٥	%٦,٣٠
٥٩	(٢٦,٣٩٤,١٥٣)	٥,٦٩٨,٨٥٥	%٥,١٨	%١,١٢
٦٠	(٥,٦٩٨,٨٥٥)	.	%١,١٢	%٠,٠٠
الإجمالي	(٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠)		%١٠٠	

يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الثالثة (ج) والبالغ 60 شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب

١.١ تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً بدءاً من الشهر ٣٧ وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) ومدة الشريحة (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الرابعة (د)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (د) ٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠ جنيه مصري وتمثل 34.5% من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

٨١ شهر بحد أقصى تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

٣. عدد السندات:

٤,٨٨٣,٤٧٥ سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (د):

تبلغ قيمتها ٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والتمويل المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A-(sf)" وهي تمثل 34,5% من قيمة الإصدار لمدة ٨١ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة. ويبدأ سداد/ استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) من الشهر ٦١ للإصدار طبقاً لشروط الإصدار في مذكرة المعلومات، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض الليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة 0,80%، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً بنسبة 29,05% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.

٥. القيمة الاسمية للسند:

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

٦. سعر الإصدار:

(100%) من القيمة الاسمية للمند بواقع مبلغ 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يسدد بالكامل عند الإكتتاب.





7. مصاريف الإصدار:

25 قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف إلى حاملي السندات فور غلق باب الاكتتاب.

8. إجمالي المبلغ المطلوب سداها عند الاكتتاب:

(100) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها 25 قرش كمصاريف إصدار بإجمالي 100.25 جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمسة وعشرون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسداها.

9. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.80% والبالغ حالياً 29.05% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024 ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ 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 في التاريخ السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الإفصاح بالبورصة المصرية.

10. السداد/الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية على عدد 21 قسط وبدءاً من الشهر 61 خلال عمر الشريحة (د) والتي تمثل (81) شهر وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين. ويعد الجدول التالي جدول استهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة الرابعة (د) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	-	488,347,500	%0.00	%100.00
2	-	488,347,500	%0.00	%100.00
3	-	488,347,500	%0.00	%100.00
4	-	488,347,500	%0.00	%100.00
5	-	488,347,500	%0.00	%100.00
6	-	488,347,500	%0.00	%100.00
7	-	488,347,500	%0.00	%100.00
8	-	488,347,500	%0.00	%100.00
9	-	488,347,500	%0.00	%100.00
10	-	488,347,500	%0.00	%100.00
11	-	488,347,500	%0.00	%100.00
12	-	488,347,500	%0.00	%100.00
13	-	488,347,500	%0.00	%100.00
14	-	488,347,500	%0.00	%100.00



EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 250 on 15 Mar., 1999

OK

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature or initials.

	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤١
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٢
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٣
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٤
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٥
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٦
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٧
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٨
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٤٩
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٠
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥١
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٢
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٣
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٤
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٥
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٦
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٧
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٨
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٥٩
%١٠٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	-	٦٠
%١٠٠,٠٠	%٧,٢٨	٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠	(٣٥,٥٥٦,٩٩٩)	٦١
%٩٢,٧٢	%٥,٢٤	٤٥٢,٧٩٠,٥٠١	(٢٥,٥٨٠,٦٨٩)	٦٢
%٨٧,٤٨	%٥,١٣	٤٢٧,٢٠٩,٨١٢	(٢٥,٠٥١,٠٠٥)	٦٣
%٨٢,٣٥	%٤,٢٢	٤٠٢,١٥٨,٨٠٧	(٢٠,٦٠٨,٢٦١)	٦٤
%٧٨,١٣	%٥,٢٦	٣٨١,٥٥٠,٥٤٦	(٢٥,٧٠٨,٩٥٩)	٦٥
%٧٢,٨٧	%٥,١٦	٣٥٥,٨٤١,٥٨٧	(٢٥,٢٠٦,٣٩٤)	٦٦



EFG Hermes 02
 EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
 إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاختتاب ش.م.م.
 CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

34
 Multiple stamps and signatures at the bottom of the page, including a large circular stamp with Arabic text and several handwritten signatures.



٦٧,٧١	%٤,٥٩	٣٣٠,٦٤٠,١٩٦	(٢٢,٤٣٣,٨٣٢)	
%٦٣,١١	%٥,١٣	٣٠٨,٢٠٦,٣٦٤	(٢٥,٠٧٦,٦٢٠)	
%٥٧,٩٨	%٦,٩٠	٢٨٣,١٢٩,٧٤٤	(٣٣,٦٩٩,٦٩٨)	٦٩
%٥١,٠٨	%٥,٣٨	٢٤٩,٤٣٠,٠٤٦	(٢٦,٢٧٠,٦٣٦)	٧٠
%٤٥,٧٠	%٥,٨٠	٢٢٣,١٥٩,٤١٠	(٢٨,٣٣٣,١٩٣)	٧١
%٣٩,٨٩	%٤,٨٠	١٩٤,٨٢٦,٢١٧	(٢٣,٤٢٦,٦٨٣)	٧٢
%٣٥,١٠	%٤,٧٥	١٧١,٣٩٩,٥٣٤	(٢٣,١٩٩,٤٥٨)	٧٣
%٣٠,٣٥	%٥,٥٣	١٤٨,٢٠٠,٠٧٦	(٢٧,٠١٢,٣٧٦)	٧٤
%٢٤,٨٢	%٤,٦٨	١٢١,١٨٧,٧٠٠	(٢٢,٨٥٢,٧٧٠)	٧٥
%٢٠,١٤	%٤,٢٧	٩٨,٣٣٤,٩٣١	(٢٠,٨٧١,٧٣٨)	٧٦
%١٥,٨٦	%٥,٠٣	٧٧,٤٦٣,١٩٢	(٢٤,٥٧١,٢٦٣)	٧٧
%١٠,٨٣	%٤,٦٩	٥٢,٨٩١,٩٢٩	(٢٢,٨٨٨,٦٢٣)	٧٨
%٦,١٤	%٣,٢٥	٣٠,٠٠٣,٣٠٦	(١٥,٨٤٧,١١٣)	٧٩
%٢,٩٠	%٢,٩٠	١٤,١٥٦,١٩٣	(١٤,١٥٦,١٩٣)	٨٠
%٠,٠٠	%٠,٠٠	.	-	٨١
	%١٠٠		(٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠)	الإجمالي

يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الرابعة (د) والبالغ 81 شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

١١. تواريخ استهلاك السندات:

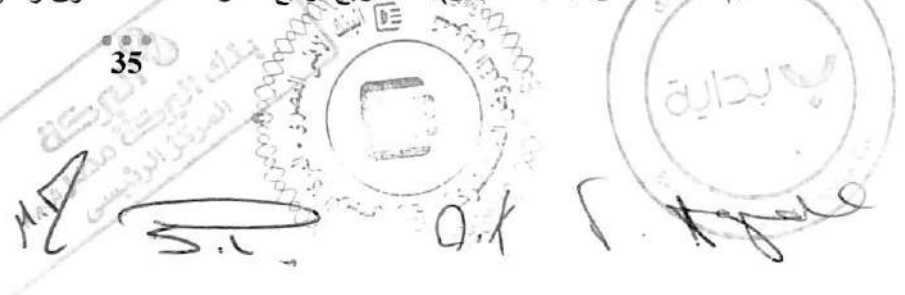
يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) شهرياً بدءاً من الشهر ٦١ وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) ومدة الشريحة (٨١) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

١٤. حق الشركة المصدرة في الاستدعاء المعجل:

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 بدءاً من الشهر (14) للإصدار (الكوبون رقم 13) وذلك بالنسبة لشرائح (ب)، (ج)، (د) على أن تقوم الشركة في حالة مباشرة حقها في الاستدعاء المعجل بالإعلان عن الاستدعاء المعجل بوسائل النشر المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ثلاثين يوماً من تاريخ الاستدعاء المعجل المختار وبعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مشروع الإعلان الخاص بالاستدعاء المعجل، مع مراعاة أن يتضمن الإعلان المبلغ المراد سداؤه وتاريخ هذا السداد ورقم الكوبون على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف احد الكوبونات. مع الاخذ في الاعتبار عدم التزام الشركة بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة السندات نظير الاستدعاء المعجل.

١٥. معدل حالات الاخلال:

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.





١٦. مصادر سداد السندات:

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

١٧. أولويات استخدام المبالغ المحصلة من محفظة التوريق:

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

ثانياً: سداد عائد السندات على الشريحة (أ)؛

ثالثاً: سداد عائد السندات على الشريحة (ب)؛

رابعاً: سداد عائد السندات على الشريحة (ج)؛

خامساً: سداد عائد السندات على الشريحة (د)؛

سادساً: تمويل حساب الرصيد الاحتياطي حتى يصل إلى (٤,٤٠) % من الرصيد القائم للسندات خلال فترة أول ستة أشهر من عمر الإصدار على ألا يقل عن (٣٠٠,٠٠٠) جنيه مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام إستهلاك / سداد السندات.

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

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

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

عاشراً: 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 وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (د) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة (ج)؛

إحدى عشر: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً 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.

١٨. الضمانات النقدية:

أولاً: تعزيز ائتماني داخلي:

القيمة الحالية للمحفظة طبقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق	جم [١,٤٧٢,٢٨٧,٧٢٣]
القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة	جم (٣٨,٧٣٧,٩٣٢)
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وإضافة مصاريف الإصدار	جم [١,٤٣٣,٥٤٩,٧٩١]
قيمة الإصدار	جم [١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠]
مصاريف الإصدار	جم [٣,٤١١,٣٥٥]
تعزيز ائتماني داخلي نسبته (١,٥٢) %، المحسوب من قسم القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة على قيمة الإصدار وبعد إضافة مصاريف الإصدار	% [١,٥٢]

نسبة التعزيز الائتماني الداخلي نسبة [١,٥٢] % من قيمة الإصدار البالغ [١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠] جم جنيه مصري محتسب على أساس القيمة الحالية للمحفظة البالغة [١,٤٧٢,٢٨٧,٧٢٣] جنيه مصري وذلك بعد الأخذ في الاعتبار تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وإضافة مصروفات الإصدار، والذي يمثل ضماناً إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل، والذي يمثل ضماناً إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل. يتم إيراد 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 ومصاريف من قبل أمين الحفظ وفقاً للمادة رقم (310) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 وتعديلاتها.

ثانياً: الحساب الاحتياطي:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى ذلك الحساب بـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ يمثل (4,40%) من قيمة السندات ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهري من حساب الحصيلة أول (6) أشهر من تاريخ الإصدار بدءاً من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي في الشهر (6) للإصدار على ألا يقل عن مبلغ (300,000) جم (فقط ثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير)، وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي رصيد الحساب الاحتياطي (علي النحو المعرف في هذا البنود) يتم تحويل الفائض إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويتم الحفاظ على تلك النسبة المشار إليها من قيمة الرصيد القائم طوال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك السندات، على أن يتم تحويل عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي شهرياً إلى حساب حصيلة محفظة التوريق وفي حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من خلال الحساب الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز مرة أخرى من حساب حصيلة محفظة التوريق من المتحصلات المودعة في الشهر التالي، ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب حصيلة محفظة التوريق ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

ثالثاً: حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم مبلغ يساوي نسبة 27.46% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة السندات عند تاريخ نفاذ الحوالة بمبلغ 388,696,300 جنيه مصري فقط لا غير جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثمانية وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري لا غير) وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء لدى أمين الحفظ صادر من محيل محفظة التوريق لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م. لصالح حملة السندات (الإصدار الثاني من البرنامج السادس) بذات قيمة حساب خدمة التعثر. وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وعائد، 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 وإيداعه لدى أمين الحفظ والصادر من المحيل لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م. لصالح حملة السندات لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار بما يساوي نسبة 27.46% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار، 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 أن يتم إخطار أمين الحفظ والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات بموافقة شركة التصنيف الائتماني في حالة تخفيض قيمة خطاب الضمان والقيمة التي سيتم تخفيضها من خطاب الضمان. ويستخدم خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من كوبونات وأصل قيمة السند وذلك بعد استنفاد رصيد الحساب الاحتياطي.

ويحق للمحيل سحب أصل المبالغ المودعة بحساب خدمة التعثر 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 المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر الي المحيل فور تسلمه خطاب الضمان متضمناً العوائد المتولدة من استثمار ذلك المبلغ في حال تسليم هذا الخطاب في غضون شهرين كحد أقصى من تاريخ غلق باب الإكتتاب أما إذا تم تسليم خطاب الضمان بعد انقضاء تلك المهلة يتم سحب أصل المبلغ المودع فقط.

19. التسجيل في الحفظ المركزي:

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة بالإصدار الثاني من البرنامج السادس (سندات التوريق) في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الإكتتاب وسوف يتم الإشارة إلى هذا السند الخاص بالإصدار والكوبونات الخاصة به على نحو مبيّن عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة من قبل أو قد تصدرها الشركة في المستقبل، وتتمثل هذه الإشارة في ذكر رقم الإصدار للبرنامج والقيمة الاجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ الانتهاء وسعر العائد. وسينم الإشارة إلى:

- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (أ): بقيمة 63,697,500 جنيه مصري ومدتها 13 شهراً ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون، والبالغ حالياً 28.50% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.25%



بنك التوريق
المركز الرئيسي





- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (ب): بقيمة 353,875,000 جنيه مصري ومدتها 36 شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً 28.65% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.40%.
- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (ج): بقيمة 509,580,000 جنيه مصري ومدتها 60 شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً 28.80% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.55%.
- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (د): بقيمة 488,347,500 جنيه مصري ومدتها 81 شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً 29.05% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.80%.

20. القيد بالبورصة المصرية:

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

- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (أ): بقيمة 63,697,500 جنيه مصري ومدتها 13 شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً 28.50% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.25%
- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (ب): بقيمة 353,875,000 جنيه مصري ومدتها 36 شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً 28.65% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.40%.
- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (ج): بقيمة 509,580,000 جنيه مصري ومدتها 60 شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً 28.80% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.55%.
- الإصدار الثاني من البرنامج السادس الشريحه (د): بقيمة 488,347,500 جنيه مصري ومدتها 81 شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً 29.05% في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ 6 مارس 2024، مضافاً إليه هامش 0.80%.

22. جماعة حملة الوثائق:

تتكون من حملة سندات لكل شريحة من شرائح الإصدار جماعة حملة سندات منفصلة لكل شريحة يكون عرض كلا منهم حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، يقوم المكتتبين في السندات بإبداء رغبتهم في الاشتراك في جماعة حملة سندات من عدمه على ان يرفق بسند الاكتتاب إقرار من المكتتبين يفيد ابداء رغبة المكتتبين في عضوية جماعة حملة السندات من عدمه ويقدم إلى البنك متلقى الاكتتاب ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بأرسال صورة هذا الإقرار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وتسري أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ملوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بتشكيل جماعة حملة السندات ولإدخول الجماعة بالانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانة والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة العامة للرقابة المالية، كذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم، على ان يتم الانتهاء من إجراءات تشكيل الجماعة بعد أقصى ثلاثة شهور من تاريخ غلق باب الاكتتاب.



٤٦١٦٠



رابعاً: البيانات الخاصة بالمحظة المحالة الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج السادس


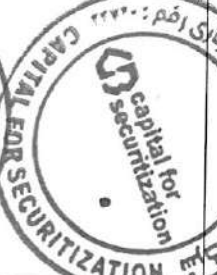
١. معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

أ- تتمثل محفظة التوريق المحالة في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع عبارة عن أقساط تمويل عقاري وأقساط بيع وحدات عقارية والشيكات الشهرية التي يصدرها المدينين والمطورين العقاريين بفروق التغيير في القيم المستحقة عليهم نتيجة تغير سعر الكورينور بالزيادة وفوائد تأخير وتعويضات ومصاريف إدارية مستحقة على المدينين والمطورين (باستثناء أقساط التأمين الخاصة بعقود تمويل شراء وحدات وعقود تمويل بنظام الاجارة والمصاريف الإدارية الخاصة بتنازل المدينين عن الوحدات العقارية بالنسبة الى المحافظ العقارية) لصالح المحيل وذلك باستثناء المبالغ التي حصلها المحيل قبل تاريخ قطع المحفظة (cutoff date) والموافق ٢٠٢٤/١٠/١ في حالة ما اذا دخلت الحوالة حيز النفاذ بعد هذا التاريخ، والمضمونة بضمانات مختلفة للمحيل قبل المدينين والناشئة بموجب عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود بيع وحدات عقارية بالتقسيت والتي تم حوالتها الي شركة بداية للتمويل العقاري بموجب اتفاقيات شراء محافظ عقارية مبرمة مع عدد من المطورين العقاريين هم (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري والشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") ويشار إليهم فيما يلي ب "المطورين العقاريين" مجتمعين أو "المطور العقاري" منفرداً، والمبرمة في الفترة من ٢٠٢٤/٠٣ إلى ٢٠٢٤/٠٦ والتي تعد جميعها الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن أوراق تجارية (شيكات بنكية على سبيل الحصر) وعددها ٢٧١٩ شيك بقيمة ٣,٠٣٥,٥٢١,٤٢٠,٩٢ جنيه مصري قابلة للتظهير لصالح شركة التوريق وتمثل ضمان كامل العقود المكونة للمحفظة وعدد (٢) خطاب ضمان والصادر من قبل بنك أبو ظبي الأول - مصر والذين يضمنوا تغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء- مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٢٥,٠١٦,٤٠٢ وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلاً من الشركة المحيلة وصورة طبق الأصل من وثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلي (بنسبة ٥٪ من عقود محفظة التوريق) وعددها ٤٢ وثيقة، وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين على الحياة (بنسبة ٣٪ من عقود محفظة التوريق) وعددها ١٨ وثائق، وصور طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (٤٪) من عقود محفظة التوريق وعددها ٢٣ وثيقة.

ب- تتكون محفظة التوريق من عدد (٦٢٦) عقد موزعين على النحو الآتي:

- عدد (٥) عقد تمويل عقاري بغرض شراء وحدة سكنية وإدارية.
- عدد (26) عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) لوحدات سكنية/ تجارية.
- عدد (595) عقد بيع وحدات سكنية وتجارية والمحالة حقوقهم المالية الآجلة للمحيل بموجب عدد (٥) اتفاقيات شراء وحوالة محافظ عقارية مبرمة فيما بين المطورين العقاريين والمحيل وذلك على النحو الآتي:

اسم المطور العقاري محيل المحفظة العقارية وأجمالي عدد الوحدات محل الحوالة	موضوع الاتفاق وتاريخه
شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري بإجمالي عدد (٢٢٢) وحدة سكنية	١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٣/٢٨ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (١١٥) وحدات سكنية.
	٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٤/٣٠ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (٤٧) وحدة سكنية.
	٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٥/٢٩ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (٦٠) وحدة سكنية.
الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) بإجمالي عدد (٣٧٣) وحدة سكنية وتجارية	١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٦/١٣ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية

موضوع الاتفاق وتاريخه	اسم المطور العقاري محيل المحفظة العقارية وأجمالي عدد الوحدات محل الحوالة
تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (١٨٨) وحدة سكنية وتجارية.	 
٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/٦/٢٧ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد (١٨٥) وحدة سكنية وتجارية.	

وقد تم اختيارها وفقاً للمعايير التالية:

(أ) لا يوجد أي حالات إخلال من قبل المدينين (ويقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم الأقساط من جانب المدينين) منذ تاريخ توقيع عقود محفظة التوريق وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة.

(ب) لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة منذ تاريخ توقيع عقود محفظة التوريق وحتى تاريخ توقيع هذا العقد عن ٣٠ يوم.

(ت) تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق ٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليارات وسبعة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وسبعمائة وخمسة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية مبلغ ١,٤٧٢,٢٨٧,٧٢٣ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وإثنان وسبعون مليوناً ومائتان وسبعة وثمانون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير) وفقاً لتقرير مراقبا حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (28.84%) - (29.05%) سنوياً ولمدة ٨١ شهراً (عمر المحفظة) يحتسب شهرياً على أساس متوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الأربعة والذي يصرف شهرياً بالنسبة للشرائح (أ،ب،ج،د) 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 والعائد المتوقع على الاستثمار، وافتراضات السداد المعجل وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظة المحالة ومكوناتها وحتى نهاية عمر المحفظة ١,٤٥٠,٩٦٤,٠٥٨ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وخمسون مليوناً وتسعمائة وأربعة وستون ألفاً وثمانية وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير).

(ث) جميع عقود التمويل العقاري لشراء وحدات واتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) تتفق في جميع بنودها مع نماذج اتفاقيات التمويل الصادرة بموجب قرار رئيس الهيئة رقم ١٠٧٦ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بموجب قرار رئيس الهيئة رقم ٩٧٥ لسنة ٢٠١٦، كما ان اتفاقيات شراء المحافظ العقارية تم اعدادها بمراعاة كافة الضوابط المشار إليها بالفصل الثالث من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥.

(ج) جميع عقود التمويل العقاري لشراء وحدات واتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) اتفاقيات شراء المحافظ العقارية مثبتة التاريخ وموثقة من الشهر العقاري وذلك بما يتفق ونص المادة ٦ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ واحكام الفصل الرابع من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥.

تتسم محفظة التوريق بالآتي:

١. أنها قد نشأت بموجب عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والتي تم حوالتها الي المحيل بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية من المطورين العقاريين. يبلغ إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة (40%).

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

٣. يوجد حظر تصرف على الوحدات محل عقود المحفظة بأي نوع من أنواع التصرفات الا بعد سداد كامل الأقساط واستثناءً من ذلك يحق للمدين طلب التنازل عن الوحدة بشرط موافقة المحيل تحت صفته كمحصل نائباً عن شركة التوريق ومصادقته على التنازل وأن المحيل له مطلق الحرية وفقاً لإرادته المنفردة في ذلك وبشرط الالتزام بكافة الضوابط المشار إليها بالفقرة (و) من البند الخامس من عقد الحوالة.

٤. تبلغ أقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقود محفظة التوريق هي 80 شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب في سندات التوريق.



٤٦٦٠



40
M.8

٥.١

٦. جميع العقود التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٤.
٧. تتضمن المحفظة ضمانات تتمثل في أوراق تجارية (شيكات بنكية على سبيل الحصر قابلة للتظهير لصالح شركة التوريق وتمثل ضمان لكامل العقود المكونة للمحفظة) تمثل الأقساط المستحقة على المدينين بالإضافة الى عدد (٢) خطاب ضمان والصادر من قبل بنك أبو ظبي الأول - مصر والذين يضمنوا تغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء- مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٢٥,٠١٦,٤٠٢ وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلاً من الشركة المحيلة، ووثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والانفجار بنسبة (5%) من عدد عقود محفظة التوريق، ووثائق تأمين ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة بنسبة (٣%) من عدد عقود محفظة التوريق ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (٤%) من عدد عقود محفظة التوريق، وحق الرجوع على المطورين العقاريين في حالة ارتداد أي شيكات بنكية مستحقة على المدينين موضوع المحافظ العقارية المحالة للمحيل.
٨. عقود المحافظ العقارية المشتراة والمحالة من المطورين العقاريين الى المحيل نصت على حق المحيل في الرجوع على المطورين العقاريين وذلك بإلزامه بسداد أي شيكات مرتدة خلال فترة خمسة أيام عمل فمن تاريخ استحقاقها.
٩. لا توجد أي رهونات أو امتيازات حالية لصالح الغير مترتبة على العقارات محل عقود محفظة التوريق حتى تاريخ نفاذ الحوالة، كما أنه في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعاً لأي حوالة في اصدار توريق قائم.
١٠. يبلغ عدد العملاء المالكين ل ٥% أو أكثر من إجمالي قيمة المحفظة عدد 1 عميل.
١١. يبلغ الحد الأقصى لكل عميل في عقود النوع الثالث (المحافظ العقارية المحالة من المطورين العقاريين) من عقود محفظة التوريق والمبرمة مع شركات التطوير العقاري عدد 4 عقود بنسبة 0.8% من إجمالي المحفظة.
١٢. يبلغ الحد الأقصى الممنوح للتمويل لعميل واحد بموجب عدد 1 عقد بنسبة ٦,٣% من المبلغ الإجمالي لمحفظة التوريق، وتبلغ أقصى قيمة تمويل لعميل واحد مبلغ 189,766,223 جنيه مصري.
١٣. كافة عقود بيع الوحدات بالتقسيم المكونة لمحفظة التوريق قد تم توقيعها أصولاً من المحيل ممن لهم حق التوقيع عليها قانوناً وفقاً لما هو ثابت بالسجل التجاري للمحيل.
١٤. تم تسليم كافة الوحدات محل محفظة التوريق للمدينين تسليم فعلياً وعددهم (٩١) عقداً بنسبة ١٥% من اجمالي عدد عقود محفظة التوريق وحكماً وعددهم (٥٣٥) عقداً بنسبة ٨٥% من اجمالي عدد عقود محفظة التوريق.
١٥. جميع الوحدات محل محفظة التوريق تم تقييمها بمعرفة احد خبراء التقييم العقاري المقيد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لأحكام المادة ٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥.
١٦. تم إجراء استعلام انتماني عن كافة المدينين في محفظة التوريق من قبل المحيل وذلك إعمالاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥.
١٧. تم إخطار المدينين في المحافظ العقارية المشتراة والمحالة للمحيل من قبل المطورين العقاريين بموجب خطابات مسجلة بعلم الوصول بما يفيد حوالة حقوقهم المالية الأجلة محل الإصدار الى الشركة المحيلة وفقاً لأحكام وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ قانون التمويل العقاري.
١٨. تضمنت جميع عقود التمويل العقاري محل محفظة التوريق بند يعطى الحق للمحيل في حوالة الناشئة عن تلك العقود إلى عدة جهات من بينها شركات التوريق، كما تضمنت العقود أيضاً التزام المحيل في حالة ممارسته لهذا الحق في إخطار المدين بالجهة التي يتم حوالة حقوقه إليها.
١٩. جميع العقود محل المحفظة بانواعها الثلاثة لم يسبق حوالتها في أي عملية توريق سابقة وغير محملة بأي رهونات أو حقوق لدى الغير، وليست موضوعاً لأي حوالة في اصدار سندات توريق قائم.
٢٠. للمحيل في كافة عقود حوالة المحافظ العقارية كافة الضمانات المقررة قانوناً للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات والتمثلة في حق الفسخ والامتنياز المقرر للمطور العقاري للمحيل في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة، وهي الضمانات التي سوف يستخدمها المحيل وذلك عند عدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات التي لم يتم تحصيلها من قبل المحيل والذي بموجبه قام المطورين العقاريين بإصدار توكيلات على الوحدات محل كل محفظة يعطى للمحيل الامتيازات المقررة لصالح المطور على عقود البيع محل المحفظة المحالة وذلك في الفسخ في حالة اخلال عملاء المحفظة وامتنياز البائع على الوحدات السكنية لحين سداد باقي الثمن واية ضمانات أخرى مقررة للمطور بموجب عقود بيع تلك الوحدات.
٢١. لا تشمل عقود حوالة المحافظ العقارية حوالة التزامات المطور العقاري الأصلية الى المحيل مثل ضمان مطابقة بناء الوحدة لأصول الصناعة وضممان التعرض كما لا تشمل مسؤولية وحقوق إدارة المشروع، على سبيل المثال: الإشراف على مباني الوحدات وإدارة الأجزاء المشتركة والمرافق بشرط الا يخل ذلك بحقوق المدينين أو ينقص منها.



41
بوتان و لوج و شركائهم

بوتان و لوج و شركائهم

بوتان و لوج و شركائهم

٢٢. تتسم جميع عقود التمويل العقاري محل محفظة التوريق بأنها ذات عائد متغير يحق معها للمحيل تعديل القيم المستحقة على المدينين 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، ويقوم المحيل باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود التمويل العقاري بأوراق تجارية جديدة يصدرها المدينين سواء بالزيادة أو النقصان وفقاً لكل حالة، أو بأوراق تجارية يصدرها المدينين تمثل الفرق في التغير في القيمة المستحقة وفقاً للتغير في سعر الكوريدور.

أما فيما يتعلق بعقود المحفظة محل اتفاقات حوالة محافظ عقارية ففي حالة زيادة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي يتم احتساب الفروق المقررة على المطورين العقاريين وفقاً للإجراءات الآتية:

- (أ) يتم احتساب إجمالي رصيد القيمة الحالية للشيكات المتبقية لمدينين كل شريحة على حدى (بنفس سعر العائد وتاريخ القطع الخاص بكل شريحة) للحصول على رصيد كل قرض على حدى.
- (ب) يتم إعداد جدول استهلاك قرض لهذا الرصيد بطريقة احتساب قروض البنوك (PMT) بحيث يكون إجمالي الشيكات الشهرية هي الأقساط الخاصة بذلك القرض وذلك لكل شريحة على حدى.
- (ت) يتم احتساب الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) لذلك القرض باستخدام طريقة Goal Seek (القرض + الفوائد حتى نهاية المدة = إجمالي الأقساط الشهرية).

(ث) بعد الحصول على الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) يتم احتساب جدول قرض جديد مضاف إليه زيادة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي ويضاف نفس المسدد من الأصل (Principal) شهرياً الناتج عن الجدول السابق ومن ثم يتم احتساب الأقساط الجديدة متضمنة زيادة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

(ج) عليه يتم احتساب الفرق بين القسط الجديد والقسط القديم شهرياً وهو ما يمثل فرق سعر العائد المعلن من البنك المركزي المصري.

وفي حالة انخفاض سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي يلتزم المحصل في حالة انخفاض سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بإخطار أمين الحفظ لتعديل رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض سدادها استناداً إلى تغير سعر الكوريدور، على أن يقوم المحصل بسداد قيمة الفرق شهرياً بموجب تحويل بنكي لصالح المطور.

٢٣. تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً معجلاً كلياً، أيهما أقرب، وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق وضمائمات إلى شركة التوريق تمهيداً لردّها إلى المحيل بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات، وبعد سداد كافة العمولات والمصروفات والالتعاب المرتبطة بإصدار سندات التوريق والموضحة بالملحق رقم (١) من عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المؤرخ في ٢٠٢٤/٠٩/٠٥.

٢٤. تولى محفظة التوريق تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين اعتباراً من ٢٠٢٤/١٠/١ وتنتهي في ٢٠٣١/٦/٣٠ وفقاً للاتى:

العام المالي المنتهى في (٢٠٢٤): [١٣٠,٠٦٣,٥٣٧] جنيه مصري

العام المالي المنتهى في (٢٠٢٥): [٥٣٣,٨٧٧,٥٥٨] جنيه مصري

العام المالي المنتهى في (٢٠٢٦): [٥١٤,٣١٦,٥١٥] جنيه مصري

العام المالي المنتهى في (٢٠٢٧): [٤٨٩,٣٨٠,٦٣٦] جنيه مصري

العام المالي المنتهى في (٢٠٢٨): [٤٧١,٤٥٧,٢٢٣] جنيه مصري

العام المالي المنتهى في (٢٠٢٩): [٤٢٢,٧١٤,٥٩٧] جنيه مصري

العام المالي المنتهى في (٢٠٣٠): [٣٦٣,٢٤٢,٣٠١] جنيه مصري

العام المالي المنتهى في (٢٠٣١): [١٠٢,٣٢١,٣٥٩] جنيه مصري

يتمثل عام (٢٠٢٤) (بداية عمر المحفظة) في ٢٠٢٤/١٠ وحتى ٢٠٢٤/١٢/٣١

يتمثل عام (٢٠٣١) (آخر عمر المحفظة) في ٢٠٣١/١/١ وحتى ٢٠٣١/٦/٣٠

ومن ثم يكون إجمالي قيمة التدفقات النقدية المتولدة من محفظة التوريق: ٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥ (فقط ثلاثة مليارات وسبعة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وسبعمائة وخمسة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير)

٢٥. تتسم محفظة التوريق فيما يتعلق بعقود المحافظ العقارية المحالة من المطورين العقاريين أنه في حالة وفاة أحد مدينين المطور العقاري أو تعثره أو إفلاسه أو فقدان أهليته بأنه في هذا الحالة يحق للمحيل رد أصل عقد البيع الخاص بالمدين وكافة الشيكات الصادرة منه ويلتزم المطور العقاري باستبدال أصل العقد الخاص بهذه الوحدة بأصل عقد جديد وشيكات أخرى باسم مدين



جديد عن وحدة أخرى بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الاستحقاق الخاصة بالشيكات التي سيتم استبدالها وذلك بشرط موافقة المحيل على الاستبدال مع الاحتفاظ بحقه في إخراج هذا المشتري من المحفظة ورده مرة أخرى للمطور العقاري مع التزام المطور العقاري بسداد كامل قيمة المديونية بتكاليفها المستحقة شاملة غرامة التأخير حتى تاريخ تمام السداد، وبالنسبة لباقي الشيكات التي لم تستحق بعد يتم ردها للمطور العقاري مع التزامه بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد معجل ١,٥٪ بالنسبة إلى المحافظ العقارية المحالة من المطور (الشركة المصرية الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه) وعمولة سداد معجل ٣٪ بالنسبة إلى المحافظ العقارية المحالة من المطور (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري).

٢٦. تتسم محفظة التوريق بأنه في حالة في حالة تنازل أي من المدينين عن الوحدة وفقاً لعقد البيع، فإنه يحق للمحيل استبدال العقد الخاص بالوحدة والشيكات الخاصة بالمدين بأصل عقد جديد وشيكات أخرى باسم مدين جديد بذات القيمة المستحقة وتواريخ الاستحقاق الخاصة بالشيكات لذات الوحدة التي سيتم استبدالها وذلك بشرط موافقة المحيل على إجراء التنازل وفي حالة عدم موافقة المحيل، يلتزم المطور العقاري بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد معجل تتراوح ما بين ١,٥٪ إلى ٣٪.

٢٧. لا توجد أي رهونات أو امتيازات حالية لصالح الغير مترتبة على العقارات محل عقود محفظة التوريق وأنه في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعاً لأي حوالة في إصدار توريق قائم.

٢٨. لا يحق للمحيل القيام باستبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة، فإنه في حالة استبدال المدين بمدين جديد يشترط في تلك الحالة ألا تتعدى إجمالي قيمة الحقوق المحالة من هذا العقد مبلغ (٣٠٣,٠٠٠,٠٠٠ ج.م) (فقط ثلاثمائة وثلاثة ملايين جنيه مصري لا غير) من إجمالي المحفظة المحالة، على أن يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

١. أن تتم الحوالة للمدين الجديد عن طريق فسخ عقد بيع الوحدة الأصلي وإبرام المحيل المعني عقد بيع جديد للوحدة مع المدين الجديد بنفس البنود الواردة في العقد بيع الوحدة الأصلي، على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد الأصلي. وأن يكون العقد الجديد متفق مع كافة معايير وسمات المحفظة

٢. أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

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

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 إخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبعد وبياناته، وبعد موافقة كل من الشركة المصدرة والمطور العقاري على الاستبدال.

تصدر 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 (٣٠٣,٠٠٠,٠٠٠ ج.م) (فقط ثلاثمائة وثلاثة ملايين جنيه مصري لا غير).

٢. توصيف محفظة الإصدار الثاني من البرنامج السادس:

تتكون المحفظة من عدد ٦٢٦ عقد بقيمة إجمالية ٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليارات وسبعة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وسبعمئة وخمسة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحساب تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة و إضافة مصروفات الإصدار ١,٤٣٦,٩٦١,١٤٦ جنيه مصري، وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات الشركة المصدرة محسوبة على أساس استخدام متوسط معدل خصم متغير يتراوح ما بين نسبة (٢٨,٨٤٪) - (٢٩,٠٥٪) سنوياً طوال عمر المحفظة ويتم تحصيل الأقساط شهرياً أو ربع سنوياً أو نصف سنوياً أو سنوياً، وبعد الأخذ في الحساب عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في معدلات الإخفاق، وافتراضات السداد المعجل ومصاريف الإصدار المحصلة من المكتتبين والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة لتصبح صافي القيمة الحالية لمحفظة التوريق 1,450,964,058 جنيه مصري



سجل التوريق



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large circular stamp with the word 'بداية' (Start) and a signature.

(فقط مليوناً وأربعمئة وخمسون مليوناً وتسعمائة وأربعة وستون ألفاً وثمانية وخمسون 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 كالآتي:

(أ) تحليل المحفظة حسب تاريخ التعاقد ومنح التمويل:

السنة	عدد العقود	القيمة جم	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
2018	11	1,106,323	2%	0.04%
2019	5	7,151,940	1%	0.24%
2020	35	68,592,712	6%	2.27%
2021	229	491,170,337	37%	16.22%
2022	127	341,611,650	20%	11.28%
2023	180	1,274,904,646	29%	42.11%
2024	39	842,836,118	6%	27.84%
الإجمالي	626	٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥	100%	100%

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

النوع	عدد العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
الاجارة	26	873,631,513	4%	29%
التمويل العقاري	5	223,669,309	1%	7%
العقود المحالة من المطورين العقاريين	595	1,930,072,904	95%	28%
الاجمالي	626	3,027,373,725	100.00%	36%

(ت) تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء العقود:

السنة	عدد العقود	القيمة جم	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
2024	12	2,581,323	2%	0.1%
2025	3	7,747,801	0%	0.3%
2026	5	18,891,550	1%	0.6%
2027	8	73,933,275	1%	2.4%
2028	34	120,658,403	5%	4.0%
2029	49	281,474,273	8%	9.3%



2030

24.8%	21%	752,246,099	132	2030
58.5%	61%	1,769,841,002	383	2031
100.0%	100%	3,027,373,725	626	الاجمالي

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

نسبة إلى القيمة (تقريباً)	نسبة إلى العدد	قيمة العقود (جنيه مصري)	عدد العقود	النسبة
3%	10%	105,753,406	63	0 - 20 %
41%	68%	1,249,816,871	427	21 - 40 %
22%	14%	675,837,313	90	41 - 60 %
31%	7%	929,701,309	42	61 - 80 %
2%	1%	66,264,826	4	> 80 %
100%	100%	3,027,373,725	626	الإجمالي

(ج) تحليل المحفظة حسب دورية السداد:

نسبة إلى القيمة (تقريباً)	نسبة إلى العدد (تقريباً)	قيمة العقود (جنيه مصري)	عدد العقود	مدة السداد
36%	5%	1,099,631,862	32	شهري
50%	77%	1,513,109,827	482	ربع سنوي
5%	7%	160,805,119	44	نصف سنوي
8%	11%	253,826,918	68	سنوي
100.00%	100.00%	3,027,373,725	626	الإجمالي

(ح) تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين:

نسبة إلى القيمة	نسبة إلى العدد	قيمة العقود (جنيه مصري)	عدد العقود	المبلغ بالجنيه المصري (مليون جم)
0.1%	2%	3,273,411	14	من ٠ إلى ١ مليون
12.3%	36%	371,079,778	227	أكثر من ١ مليون إلى ٢ مليون
10.7%	22%	322,840,648	135	أكثر من ٢ مليون إلى ٣ مليون



6.9%	10%	208,254,632	64	أكثر من ٣ مليون الي ٤ مليون
7.6%	8%	230,979,887	51	أكثر من ٤ مليون الي ٥ مليون
62.5%	22%	1,890,945,369	135	أكثر من ٥ مليون
100.00%	100.00%	3,027,373,725	626	الإجمالي

(خ) تحليل المحفظة حسب النطاق الجغرافي:

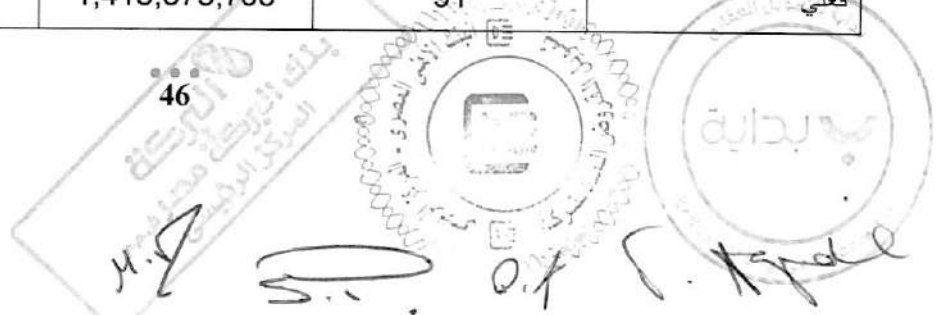
المحافظة	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد (تقريبا)	نسبة الى القيمة (تقريبا)
القاهرة	613	2,696,683,345	89%	89%
مطروح	4	103,433,307	3%	3%
الجيزة	7	188,640,941	6%	6%
السويس	2	38,616,133	1%	1%
الإجمالي	626	٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥	%١٠٠	%١٠٠

(د) تحليل المحفظة حسب نوع العقد:

نوع العقد	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
سكني	476	2,513,771,779	76.0%	83.0%
تجاري	149	495,572,389	23.8%	16.4%
إداري	1	18,029,557	0.2%	0.6%
الإجمالي	626	٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥	100.00%	100.00%

(ذ) المحفظة حسب نوع التسليم:

نوع التسليم	عدد العقود	قيمة العقود	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
فعلي	91	1,415,673,708	15%	47%





53%	85%	1,611,700,017	535	حكيم
100.00%	100.00%	3,027,373,725	626	الإجمالي

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

نوع الضمانة	عدد العقود	قيمة العقود	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
وثائق تأمين ضد أخطار الحريق والهلاك الكلي	31	1,097,300,822	5%	36%
وثائق تأمين على حياة المدنيين	18	641,959,536	3%	21%
وثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد	23	773,874,235	4%	26%
بدون ضمانة	595	1,956,029,439	95%	65%

الجدول أعلاه به عقود لديها أكثر من نوع ضمانة مما سيؤدي الي اختلاف الإجمالي عن اجمالي المحفظة محل التوريق

(ز) تحليل المحفظة حسب إتفاقات شراء محافظ عقارية من المطور العقاري:

المطور العقاري	عدد العقود	القيمة	النسبة الى العدد	النسبة الى قيمة العقود
شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري	222	١,٠٨٠,٨٧٨,٩٧٥	37%	56%
الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه)	373	٨٤٩,١٩٣,٩٢٩	63%	44%
الإجمالي	595	١,٩٣٠,٠٧٢,٩٠٤	100.00%	100.00%

الجدول أعلاه يشير الي عقود المطورين العقاريين فقط (النوع الثالث) مما يؤدي الي اختلاف الإجمالي الوارد في الجدول عن اجمالي المحفظة محل التوريق

٤٦٦٠
٣. قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٣/٠٩/٢٠٢٤.

البيان	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	Total
إجمالي التدفقات النقدية	171,758,684	533,877,558	514,316,515	489,380,636	471,457,223	422,714,597	363,242,301	102,321,359	3,027,373,725
حساب الحصيلة في بداية الفترة	-	8,684,666	0	0	0	0	0	0	-

47

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرمس للترويج متفطرة الجاهزة

بداية
O.K



3,027,373,725	102,321,359	363,242,301	422,714,597	471,457,223	489,380,636	514,316,515	533,877,558	171,756,684	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة
(63,697,500)	-	-	-	-	-	-	(63,697,500)	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (أ)
(15,580,276)	-	-	-	-	-	-	(9,480,284)	(6,099,992)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (أ)
(353,875,000)	-	-	-	-	(133,207,770)	(178,647,025)	(43,895,205)	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (ب)
(215,849,363)	-	-	-	-	(14,650,600)	(66,351,785)	(100,779,773)	(34,067,205)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (ب)
(509,580,000)	-	-	(184,269,602)	(253,611,665)	(74,396,733)	-	-	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (ج)
(604,145,634)	-	-	(20,312,675)	(94,735,283)	(144,710,779)	(147,536,640)	(147,536,640)	(49,313,617)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (ج)
(488,347,500)	(86,107,324)	(306,858,923)	(97,968,753)	-	-	-	-	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (د)
(636,122,041)	(4,980,814)	(73,529,196)	(139,085,715)	(143,007,348)	(142,616,618)	(142,616,618)	(142,616,618)	(47,669,116)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (د)
(44,146,241)	(16,973)	(3,157,373)	(3,699,407)	(4,464,337)	(4,649,168)	(5,208,547)	(5,574,159)	(17,176,276)	العمولات والمصاريف التي يتم خصمها
88,574,233	1,573,254	6,764,150	10,401,733	13,628,070	16,155,478	18,382,676	16,938,078	4,730,793	عائد الإستثمار والإيرادات الأخرى
-	6,008,049	13,539,042	12,219,822	10,733,340	8,897,553	7,661,423	(45,562,624)	(13,496,606)	حساب احتياطي
27,462,218	18,797,552	0	0	0	0	0	0	8,664,666	رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة
Total	2,031	2,030	2,029	2,028	2,027	2,026	2,025	2,024	البيان
3,027,373,725	102,321,359	363,242,301	422,714,597	471,457,223	489,380,636	514,316,515	533,877,558	130,063,537	إجمالي التدفقات النقدية
-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	8,848,343	-	حساب الحصيلة في بداية الفترة
3,027,373,725	102,321,359	363,242,301	422,714,597	471,457,223	489,380,636	514,316,515	533,877,558	130,063,537	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة
(63,697,500)	-	-	-	-	-	-	(63,697,500)	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (أ)
(14,671,241)	-	-	-	-	-	-	(10,493,383)	(4,177,856)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (أ)
(353,875,000)	-	-	-	-	(142,236,150)	(178,072,048)	(33,566,802)	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (ب)
(209,427,047)	-	-	-	-	(16,473,101)	(68,753,229)	(100,866,235)	(23,332,482)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (ب)
(509,580,000)	-	-	(193,585,522)	(251,965,819)	(64,028,659)	-	-	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (ج)
(591,736,979)	-	-	(22,347,609)	(97,108,236)	(144,988,371)	(146,759,040)	(146,759,040)	(33,774,693)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (ج)
(488,347,500)	(98,334,931)	(303,623,877)	(86,188,693)	-	-	-	-	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريفة (د)
(823,060,422)	(6,523,073)	(76,532,972)	(139,507,539)	(142,253,620)	(141,864,949)	(141,864,949)	(141,864,949)	(32,648,372)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (د)
(54,520,540)	(16,973)	(3,157,373)	(3,699,407)	(4,464,337)	(4,649,168)	(5,208,547)	(5,574,159)	(27,550,576)	العمولات والمصاريف التي يتم خصمها
87,149,020	1,639,331	6,869,943	10,487,673	13,685,859	16,203,005	18,416,957	15,779,314	4,066,940	عائد الإستثمار والإيرادات الأخرى
0	6,520,803	13,401,979	12,126,500	10,648,931	8,856,756	7,924,341	(55,681,148)	(3,798,164)	حساب احتياطي
14,454,859	5,606,517	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	8,848,343	رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٣٠
الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية

- تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع 24% على مدار عمل الإصدار.
- استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (28.84%) - (29.05%) سنويا ولمدة ٨١ شهرا (عمر المحفظة)
- تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقا للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقا لتقرير مراقبي الحسابات.

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 المذكوره 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 وبعده 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 مسميتها على سبيل المثال لا الحصر: مصروفات إدارية ونفقات تحصيل أو رسوم قضائية أو 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 إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة تمثل 40%، مما يحد بشكل كبير من الآثار السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع، سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عالية أو مرور البلاد بأزمة إقتصادية). هذا ويوفر التعزيز الائتماني 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 واقعة في مشروعات تم تنفيذها وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن.

ثالثاً: مخاطر تركيز التأمين:

أن مثل هذه المخاطر قد تأتي عند قصر التغطية التأمينية على شركة أو شركتين فقط أو من شركات التأمين أو نتيجة قصر التغطية التأمينية على خطر مؤمن ضده واحد فقط وقد تم مواجهة هذا الخطر من خلال تنوع المخاطر المؤمن ضدها وتنوع شركات التأمين المؤمن لديها، ويوضح الجدول التالي القيم التأمينية على الخاصة بعقود محفظة التوريق والشركات المؤمن لديها:

اسم شركة التأمين	عدد الوثائق	النسبة إلى العدد	نوع الخطر المؤمن ضده
إسكان	23	27.71%	مخاطر عدم السداد
كاف لتأمينات الحياة	10	12.05%	حياة
اللبنانية السويسرية	2	2.41%	حياة
ثروة لتأمينات الحياة	4	4.82%	حياة
جى آى جى	1	1.20%	حياة
Allianz	1	1.20%	حياة
Allianz	42	50.60%	حريق
اجمالي الوثائق		100.00%	

رابعاً: مخاطر تركيز العملاء:

يبلغ الحد الأقصى الممنوح للتمويل للمحيل واحد بموجب عدد 4 عقود وتم مواجهة ذلك من خلال التعزيز الائتماني الداخلي والذي نسبته 1.52% المحسوب من قسمة القيمة الحالية بعد الإخذ في الحساب القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة على قيمة الإصدار وإضافة مصروفات الإصدار فضلاً عن القيام بتسليم الضمانات الخاصة بكافة العملاء إلى أمين الحفظ.

خامساً: 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 الضامنة لأقساط عقود البيع بالتقسيط والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل.
- الحساب الاحتياطي.
- حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان.

سادساً: مخاطر الوفاء المعجل

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

سابعاً: 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 يعلم 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 كابيتال للتوريق في أي وقت بإختيار طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي كبديل عن الشركات المحصلة (شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م) وذلك في حالة إخلال المحصل وقد تم التعاقد مع البنك التجاري الدولي للقيام بدور "المحصل الاحتياطي".

ثامناً: إفلاس المحصل:

وتم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المذكور أعلاه على التزام 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.

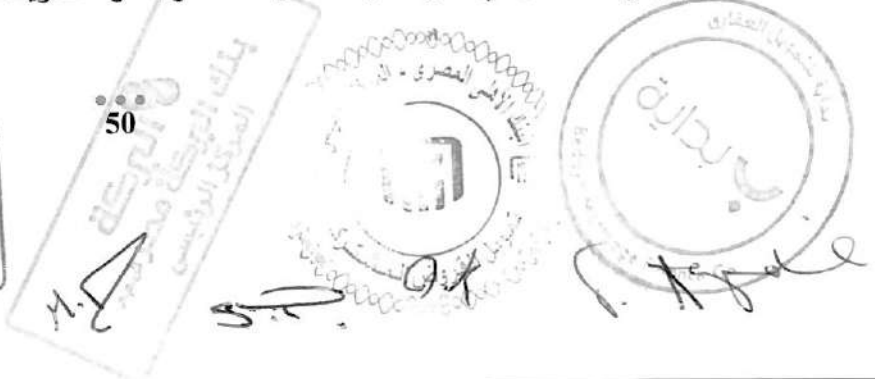
وحيث أنه في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته، يتم إخطار المحصل باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية على الأقل التصنيف الائتماني عن درجة -BBB طوال عمر الإصدار، ويلتزم المحصل فور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

٥. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محافظة التوريق ومواعيد خصمها:

٦. وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، فهناك عمولات ومصاريف تبلغ ٥٤,٥٢٠,٥٤٠ جم (فقط أربعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً وخمسمائة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير) والوارد تفصيلها بالملحق رقم (١) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والناتجة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق 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 مراقبا الحسابات.
- أتعاب المستشار القانوني.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي.
- أتعاب شركة التوريق.
- أتعاب المحصل الاحتياطي.
- أتعاب مديري الإصدار ومستشاري الطرح.
- مصاريف تأمين
- تكلفة مباشرة خاصة بحالة المحافظة.

ويتضمن العقد المبرم بين أمين الحفظ وشركة كابيتال للتوريق 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 كابيتال للتوريق ش.م.م في حالة طلب أي معلومات إضافة عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريق.





خامساً: البيانات الخاصة بالاكتمال في الإصدار الثاني من البرنامج السادس

نوع الاكتمال:

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) بدءاً من الكوبون ١٣ الشهر ١٤ للإصدار وذلك على النحو التالي:

بيان	الفئة الأولى (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. ■ المستثمرين الأفراد ذوي الملاءة المالية والخبرة في مجال الأوراق المالية.	يخصص للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى ولا تتقيد بالنسبة المذكورة بالحد الأدنى للاكتمال وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥) لسنة ٢٠٢١.
الحد الأدنى والأقصى للاكتمال	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات يكون الحد الأدنى للاكتمال بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية بنسبة (٥,٠٪) من قيمة الطرح أو مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى ٩٠٪ من سندات الإصدار. وبالنسبة للمؤسسات المالية نسبة (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 تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتمال ولا يوجد حد أقصى للاكتمال.
طريقة التخصيص ورد المستحقات	وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للاكتمال.	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 وإلى إجمالي السندات المطلوبة للشراء.
إصدار خطابات التخصيص	في خلال فترة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الاكتمال، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنك الذي تم الاكتمال من خلاله، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.	

■ إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتمال.

■ ١٠٠ جنيه مصري عن كل سند، والذي يمثل القيمة الاسمية للسند بالإضافة إلى مصاريف الإصدار الموضحة أدناه.

■ تاريخ فتح وغلق باب الاكتمال:

يبدأ الاكتمال في ذات يوم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية أو في اليوم التالي بحد أقصى على مذكرة المعلومات ولمدة ٧ أيام عمل مصرفي، وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تغطية الاكتمال بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الاكتمال قبل إنتهاء أيام العمل السبع المصرفية المذكورة، مع الأخذ في الإعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الاكتمال في يوم عمل مصرفي.

■ البنك متلقى الاكتمال:

البنك التجاري الدولي - مصر من خلال جميع فروع

■ حق الرجوع في الاكتمال واسترداد القيمة المكتتب فيها:

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

EFG Hermes 02

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتمال ش.م.م.

CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

51



سادساً: تقرير المستشار القانوني

نقر نحن مكتب بركات وماهر وشركاؤهما للاستشارات القانونية والمحاماة بالشراكة مع كلايد أند كو ، وذلك بصفتنا المستشار القانوني لعملية إصدار شركة كابيتال للتوريق ش.م.م. لسندات توريق (الإصدار الثاني من البرنامج السادس) على عدة إصدارات لمدة (٣) سنوات قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب،ج،د) بقيمة إجمالية ١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وخمسة عشر مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) تصدر على (٤) شرائح (أ،ب،ج،د) ويصرف الكوبون في نهاية كل شهر معني ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد، تتكون من عدد ٦٢٦ عقد ينقسموا إلى عدد ٥ عقد تمويل عقاري بغرض شراء وحدة وعدد 26 عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة، وعدد ٥٩٥ عقد بيع وحدات تحت عقود حوالة الحق المبرمة بموجب عدد ٥ اتفاقات حوالة محافظ فيما بين المطورين العقاريين وهم شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري - الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) والشركة المحيلة بضمانتهم والتي تتضمن الأوراق تجارية (شيكات) تم تظهيرها لصالح شركة التوريق وعدد (٢) خطاب ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول - مصر والذين يضمننا تغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء- مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٢٥,٠١٦,٤٠٢ وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائبا عن حملة السندات بدلا من الشركة المحيلة وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلي (بنسبة ٥٪ من عقود محفظة التوريق) وعددها ١٨ وثائق، وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين على الحياة (بنسبة ٣ ٪ من عقود محفظة التوريق) وعددها ٢٣ وثيقة، والمحالة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) إلى شركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) بموجب عقد حوالة محفظة توريق المبرم ٠٥ / ٠٩ / ٢٠٢٤.

وأنة وفقاً لفحص كامل العقود محل محفظة التوريق المحالة والمستندات الخاصة بالضمانات، تبين لنا ان محفظة التوريق مملوكة ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أي قضايا او منازعات قضائية أو تحكيمية حتى تاريخ هذه المذكرة قد تؤثر على ملكية المحيل لمحفظة توريق او حقه في التصرف فيها وان إتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) وشركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) المؤرخ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، وأن كافة الوحدات محل المحفظة تم تسليمها تسليماً فعلياً وحكماً وأنه بموجب عقد الحوالة تكون الحوالة ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وأنها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل وتكون غير معلقة على شرط وحيث أن البنك التجاري الدولي - مصر هو البنك متلقي الإكتتاب وبنك أبو ظبي التجاري - مصر هو أمين الحفظ. ونقر بصحة كافة العقود المكونة للمحفظة وبفحص كافة العقود محل محفظة التوريق المحالة والمستندات المثبتة للضمانات وهو ما يتفق مع ما تم اخطار شركة التصنيف الائتماني به وهي عدد ٦٢٦ عقد منهم عدد ٥ تمويل عقاري بغرض شراء وحدة سكنية / إدارية وعدد 26 عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) لوحدة سكنية/ تجارية و عدد ٥٩٥ عقد بيع وحدات بالنقسيط والمحالة بموجب عدد ٥ اتفاقية شراء وحوالة محافظ عقارية لصالح شركة بداية للتمويل العقاري والتي تم ابرامها وفقاً لقانون التمويل العقاري والمستندات الخاصة بالضمانات تم مراجعتها بالكامل وتحت المسؤولية الكاملة لنا ومتفقة مع ما ورد من بيانات بمذكرة المعلومات وعقد الحوالة. كما نقر بان كافة العقود الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج السادس والإجراءات تم مراجعتها بالكامل وتحت المسؤولية الكاملة لنا وتتفق مع أحكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالوقائع المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة العامة للرقابة المالية وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١ وما ورد من بيانات بمذكرة المعلومات.

ونتعهد بأن نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومدير الإصدار فور علمنا بأية تغييرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ اعتماد مذكرة المعلومات من قبل الهيئة وحتى تاريخ غلق باب الإكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية الإكتتاب في سندات التوريق وكذلك الإفصاح عن أية تغييرات جوهرية قد تطرأ على البيانات الواردة بمذكرة المعلومات محل الاعتماد من الهيئة فور علمنا بحدوث تلك التغييرات أو التعديلات.

القاهرة في ٠٩/٣٠/٢٠٢٤

المستشار القانوني لعملية التوريق
مكتب بركات وماهر وشركاؤهما بالشراكة مع كلايد أند كو

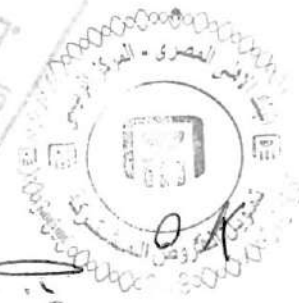


Handwritten signature and date.

سابعاً: تقرير مراقبي الحسابات عن الاصدار الثاني من البرنامج السادس



٤٦٦٦٠



تقرير مراقب الحسابات
عن المعلومات المالية المستقبلية لمحافظة التوريق
لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م
والواردة بمذكرة المعلومات الخاصة
بسندات التوريق التي ستصدرها الشركة (الإصدار الثاني من البرنامج السادس)

إلى السادة / شركة كابيتال للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

أطلعنا على مذكرة المعلومات الخاصة بالطرح الخاص لسندات التوريق الموضحة أعلاه وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات ووجدناها صحيحة ومطابقة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولاختيبيهما التنفيذييتين.

كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة كابيتال للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحافظة التوريق (الإصدار الثاني من البرنامج السادس) وفقاً لمعايير المراجعة المصرية الخاصة بفحص المعلومات المالية المستقبلية ، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة كابيتال للتوريق) ، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسنولة إدارة الشركة المصدرة بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها .

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات توريق) - الإصدار الثاني من البرنامج السادس، قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم بقيمة اسمية ١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وخمسة عشر مليون وخمسمائة ألف جنيه مصرياً لا غير) (بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر سندات التوريق على أربعة شرائح في مقابل حقوق مالية كما يلي:

- سندات الشريحة الأولى (أ): سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٦٣,٦٩٧,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة وستون مليوناً وستمائة وسبعة وتسعون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعطن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.25%، والبالغ حالياً ٢٨,٢٥% في ضوء آخر سعر إقراض معطن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق بدءاً من الشهر السابع من عمر الإصدار.

- سندات الشريحة الثانية (ب): سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجله الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعطن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.40%، والبالغ حالياً ٢٨,٢٥% في ضوء آخر سعر إقراض معطن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار وبشرط تملأ استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المنبئين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل.



- 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسمائة وعشرة ملايين وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.55%، والبالغ حالياً ٢٨,٢٥٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بدءاً من الشهر السابع والثلاثون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

- 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 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (٨١) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠ جنيه مصري (فقط أربعمائة وثمانية وثمانون مليوناً وثلاثمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش 0.80%، والبالغ حالياً ٢٨,٢٥٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بدءاً من الشهر الواحد والستون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

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

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية، والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن قرارات ستصدرها إدارة الشركة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الافتراضات، 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 للاستخدام الخاص لأداره الشركة فإنه غير مسموح بتوزيع هذا التقرير على أية أطراف أخرى بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية.

وبناءً على إختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم يتم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، ومن رأينا أيضاً 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 .

القاهرة في: ٢٠٢٤/٩/٣٠

مراقبا الحسابات



اشرف علي حافظ

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين (AICPA)

س.م.م ١٢٣٤١

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٢٢)



احمد يحيى احمد نيازي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م ٥٤٩٤

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٧٧)



ثامناً: تقرير المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب عن الإصدار الثاني من البرنامج السادس
نقر نحن شركة أي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م بصفتنا المروج وضامن التغطية لعملية إصدار شركة كابيتال المالية للتوريق ش.م.م لسندات توريق (الإصدار الثاني من البرنامج السادس) على عدة إصدارات لمدة (٣) سنوات قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب،ج،د) بقيمة اجمالية ١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وخمسة عشر مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) تصدر على (٤) شرائح (أ،ب،ج،د) ويصرف الكوبون في نهاية كل شهر معني ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد، تتكون من عدد ٦٢٦ عقد ينقسموا إلى عدد ٥ عقد تمويل عقاري بغرض شراء وحدة وعدد 26 عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة، وعدد ٥٩٥ عقد بيع وحدات تحت عقود حوالة الحق المبرمة بموجب عدد ٥ اتفاقات حوالة محافظ فيما بين المطورين العقاريين وهم شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري - الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) والشركة المحيلة بضمانتهم والتي تتضمن الأوراق تجارية (شيكات) ووثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلي على عقود محفظة التوريق بنسبة (٥٪) من عقود محفظة التوريق ووثائق التأمين على الحياة (بنسبة ٣٪ من محفظة التوريق) ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (٤٪) من عقود محفظة التوريق. والمحالة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) إلى شركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) بموجب عقد حوالة محفظة توريق المبرم ٢٠٢٤/ ٠٩ / ٠٥ بمسئوليتنا عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الإصدار وببذل عناية الرجل الحرص في هذا الشأن والتزامنا بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات. كما نلتزم بالافصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقاً للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن. كما نتعهد بالاتي:

- التحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الاتي:

(أ) بيان الملاءة المالية لعملاء الطرح واستيفانهم للتعريف والمواصفات الواردة بمذكرة المعلومات

(ب) سلامة واكتمال كافة الأوراق وصفة وشخصية الموقع على الامر.

(ج) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه اخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.

- الإفصاح عن اية معلومات جوهريّة طارئة أو جديدة من شأنها التغيير في اية بيانات وردت بمذكرة المعلومات وردت اليه او تمكن من الاطلاع عليها.

- تحديد الفئة المستهدفة من المستثمرين مع المصدر ونسبة وطريقة التخصيص للأفراد والمؤسسات.

- اخطار المصدر بكافة قواعد الطرح الخاص واية متطلبات قانونية واجرائية متعلقة بالطرح.

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب

(Handwritten signature)





تاسعاً: تصنيف الملاءة الائتمانية

(أ) تصنيف الملاءة الائتمانية للاصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لسندات التوريق المزمع إصدارها من قبل شركة "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م." - الإصدار الثاني من البرنامج السادس، بإجمالي قيمة السندات ١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير مضمونة بحفظ حقوق مالية آجلة مُنشئة من قبل "شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م."، وقيمتها الحالية تبلغ ١,٤٣٦,٩٦١,١٤٦ جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار وبعد إضافة مصاريف الاكتتاب، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م.". وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم، ذات عائد سنوي متغير. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظه الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً الي "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م."، 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 بتعزيز ائتماني داخلي نسبته ١,٥٢٪ - بناءً على القيمة الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظه ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الي الشرائح ذات الاولوية في السداد. هذا بالإضافة الي تعزيز ائتماني خارجي عن طريق فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٣٨٨,٦٩٦,٣٠٠ جنيه مصري فقط لاغير (٢٧,٤٦٪ من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة الاكتتاب في السندات أو عن طريق خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء وإيداعه لدى أمين الحفظ لصالح شركة كابيتال للتوريق لصالح حملة السندات (الإصدار الثاني من البرنامج السادس)، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ علي مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان بناءً علي أداء المحفظه/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية بما يمثل ٤,٤٠٪ من الرصيد الشهري القائم للسندات خلال عمر الإصدار حتي تمام استهلاك/سداد السندات، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيلة خلال أول ستة أشهر من عمر الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. 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/اقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى أربع شرائح، وتستهلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه طبقاً لما هو مذكور في مذكرة معلومات الإصدار الثاني من البرنامج السادس، كما يلي:

- الشريحة الأولى (أ): تبلغ قيمتها ٦٣,٦٩٧,٥٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "AA (sf)". وهي تمثل ٤,٥٪ من قيمة الإصدار ومدتها ١٣ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وهذه الشريحة تستحق وتصرف شهرياً بدءاً من الشهر السابع من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون بالإضافة الي هامش بنسبة ٠,٢٥٪، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٨,٥٠٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.
- الشريحة الثانية (ب): تبلغ قيمتها ٣٥٣,٨٧٥,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A (sf)". وهي تمثل ٢٥,٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٣٦ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه. ويبدأ سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) من الشهر ١٤ للإصدار طبقاً لشروط الإصدار في مذكرة المعلومات، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة الي هامش بنسبة ٠,٤٠٪، هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٨,٦٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.
- الشريحة الثالثة (ج): تبلغ قيمتها ٥٠٩,٥٨٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A- (sf)". وهي تمثل ٣٦,٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٦٠ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه. ويبدأ سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) من الشهر ٣٧

02
EFG H:
S.A.
CR NO. 31105 - Doc. No. 25





للإصدار طبقاً لشروط الإصدار في مذكرة المعلومات، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقرض 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 قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.

الشريحة الرابعة (د): تبلغ قيمتها ٤٨٨,٣٤٧,٥٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A-(sf)". وهي تمثل ٣٤,٥٪ من قيمة الإصدار لمدة ٨١ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة. ويبدأ سداد/ استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) من الشهر ٦١ للإصدار طبقاً لشروط الإصدار في مذكرة المعلومات، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقرض 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 (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.

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.

كما تجدر 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.

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

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

(ب) تصنيف الملاءة الائتمانية للمحفظة:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق - الإصدار الثاني من البرنامج السادس لشركة كايبتال للتوريق ش.م.م.، وقيمة إجمالية تبلغ ٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥ جنيه مصري فقط لاغير، بينما تصل قيمة المحفظة الحالية الي ١,٤٣٦,٩٦١,١٤٦ جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار وبعد إضافة مصاريف الإكتتاب، لعدد ٦٢٦ عقد بيع وحدات والمحالة قانوناً لشركة كايبتال للتوريق ش.م.م.. وقد بلغت درجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق درجة "BBB" وذلك للمستحقات المالية الأجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل "شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م."، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الأجلة (محفظة التوريق) تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات عقارية سكنية/إدارية/تجارية بالتقسيط وكذلك الأوراق التجارية وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

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 إعدادها 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 كايبتال 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 ذات جودة متوسطة **Average Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التي تتعرض لها المحفظة متوسطة مقارنة بالمحافظ الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.



56



عاشراً: التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة والافتراضات التي بنيت عليها
قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

Total	2,031	2,030	2,029	2,028	2,027	2,026	2,025	2,024	البيان
3,027,373,726	102,321,359	363,242,301	422,714,697	471,457,223	489,380,636	514,316,515	533,877,558	130,063,537	إجمالي التدفقات النقدية
-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	8,848,343	-	حساب الحصيلة في بداية الفترة
3,027,373,726	102,321,359	363,242,301	422,714,697	471,457,223	489,380,636	514,316,515	533,877,558	130,063,537	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة
(63,697,500)	-	-	-	-	-	-	(63,697,500)	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (أ)
(14,671,241)	-	-	-	-	-	-	(10,493,383)	(4,177,858)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)
(353,875,000)	-	-	-	-	(142,236,150)	(178,072,048)	(33,566,802)	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ب)
(209,427,047)	-	-	-	-	(16,473,101)	(68,753,229)	(100,868,235)	(23,332,482)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)
(509,580,000)	-	-	(193,585,522)	(251,965,819)	(64,028,659)	-	-	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ج)
(591,736,979)	-	-	(22,347,609)	(97,108,236)	(144,988,371)	(146,759,040)	(146,759,040)	(33,774,883)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)
(488,347,500)	(98,334,931)	(303,823,877)	(86,188,693)	-	-	-	-	-	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (د)
(823,060,422)	(6,523,073)	(76,532,972)	(139,507,539)	(142,253,620)	(141,864,949)	(141,864,949)	(141,864,949)	(32,648,372)	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)
(54,520,540)	(16,973)	(3,157,373)	(3,699,407)	(4,464,337)	(4,849,168)	(5,208,547)	(5,574,159)	(27,550,576)	العمولات والمصاريف التي يتم خصمها
87,149,020	1,639,331	6,869,943	10,487,673	13,685,859	16,203,005	18,416,957	15,779,314	4,066,940	عائد الاستثمار والإيرادات الأخرى
0	6,520,803	13,401,979	12,126,500	10,648,931	8,856,756	7,924,341	(55,681,146)	(3,798,164)	حساب احتياطي
14,454,859	5,606,517	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	8,848,343	رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٣٠
الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية

- تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع ٢٤% على مدار عمر الاصدار.
- استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (28.84%) - (29.05%) سنويا ولمدة ٨١ شهرا (عمر المحفظة)
- تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.



٤٦١٦٠



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



57





إحدى عشر: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق الصادر مقابل سندات الإصدار الثاني من البرنامج السادس

تم إبرام عقد الحوالة في يوم الخميس الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ طرفا العقد هما:

شركة بداية للتمويل العقاري مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢٦٩١٥ مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة صادر بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٩ ومجدد وساري حتى تاريخ ٢٠٢٧/٨/٢٨ خاضعة لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والمرخص لها برقم ٦ بتاريخ ١٠/٩/٢٠٠٧ بمزاولة نشاط التمويل العقاري - ومقرها الرئيسي كانن في في الجزيرة بلازا برج ١ وحدة ٤٠٣ أ - الدور الرابع - الشيخ زايد - الجيزة .

طرف أول يشار إليها فيما يلي بـ "شركة التوريق" أو "المحيل"

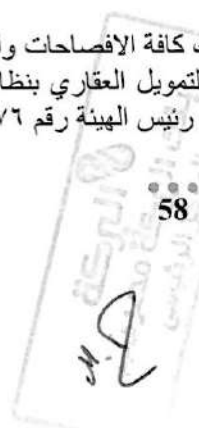
شركة كابيتال للتوريق، ش.م.م، مؤسسة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، سجل تجاري العبور رقم ٣٣٧٢٠ بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٨ والمجدد والساري حتى تاريخ ٢٠٢٩/٠١/٠٧ ومقرها الرئيسي الوحدة الإدارية رقم B13B-Mo2 والكانن بمشروع Mimdhaus campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة - الامتداد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة - القاهرة ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق السيد/ شريف سمير شفيق تاوضروس بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب .

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

اتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) صادرة لصالح المحيل من قبل عملائه بموجب عدد ٥ عقد تمويل عقاري لشراء وحدات وعدد 26 اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعدد ٥٩٥ عقد بيع وحدات عقارية بالتقسيط بموجب عقود شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين شركة بداية للتمويل العقاري وشركات محيلة للمحافظ وهم شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٨، ٢٠٢٤/٤/٣٠، ٢٠٢٤/٥/٢٩، والشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ و ٢٠٢٤/٦/٢٧، على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصيله محفظة التوريق وفقاً لقانون رأس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة". تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة مضمونة بضمانات مختلفة للمحيل قبل المدنيين والمطورين وتتكون من عدد ٦٢٦ عقد والتي تعد المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الأوراق التجارية وخطابات الضمان ووثائق التأمين المرتبطة بها وضمانات نقدية، والتي أصدرها المدنيين والمطورين لصالح المحيل، وتبلغ قيمة المحفظة الاجمالية مصرياً لا غير) ٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليار وسبعة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وسبعمئة وخمسة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير) وقيمتها الحالية بعد خصم اجمالي المصروفات والعمولات وإضافة مصاريف الإصدار ١,٤٣٦,٩٦١,١٤٦ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وستة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وواحد وستون ألفاً ومائة وستة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير) .

يسد مقابل الحوالة إلى المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة في اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب. في 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 القرارات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي يكون قد دفعه إلى المحال إليه. يقر المحيل بالآتي:

- بأن كافة عقود محل الحوالة من محفظة التوريق سارية ونافذة قانوناً ولم يتم فسخها أو إلغاؤها.
- 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 كابيتال 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.
- أن محفظة التوريق خالية من أية رهونات أو امتيازات حاله لصالح الغير وغير مترتب عليها أي حقوق أخرى قد تؤثر تأثيراً سلبياً على مصالح حملة السندات.
- أن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير فهي خالية من أية رهونات أو امتيازات مترتبة عليها أو أي حقوق أخرى للغير حتى تاريخ نفاذ الحوالة.
- الالتزام بمعايير الملاءة المالية الصادرة عن الهيئة وكذلك كافة الإفصاحات والالتزامات المقررة على المحيل.
- جميع عقود التمويل العقاري لشراء وحدات واتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) تتفق في جميع بنودها مع نماذج اتفاقيات التمويل الصادرة بموجب قرار رئيس الهيئة رقم ١٠٧٦ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بموجب قرار رئيس الهيئة





٩٧٥ لسنة ٢٠١٦، كما ان اتفاقيات شراء المحافظ العقارية تم اعدادها بمراعاة كافة الضوابط المشار إليها بالفصل الثالث من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ وأنه قد قام باتخاذ الإجراءات الآتية في هذا الشأن:

١. تم الموافقة على شراء المحافظ العقارية محل محفظة التوريق بموجب موافقة مجلس إدارة المحيل.
٢. تم إستيفاء كافة البيانات والمستندات الخاصة بالحقوق المالية التي تم حوالتها من المطورين العقاريين للمحيل.
٣. تشمل الحقوق المالية التي تم حوالتها من المطور العقاري لصالح المحيل كافة الحقوق المقررة بما في ذلك حق الإمتياز والرهن للتنفيذ على العقار.
٤. تم تقييم عقارات المحافظ التي قام المحيل بشراء الحقوق المالية الخاصة بها من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المسجلين بالهيئة العامة للرقابة المالية.
٥. تم التأكد من أن كافة الضمانات المقدمة من المطور العقاري كافية وتمثلة في أوراق تجارية (شيكات) ووثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى بنسبة 5% من عدد عقود محفظة التوريق، ووثائق تأمين على الحياة السداد بنسبة 3% من عدد عقود محفظة التوريق، ووثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة [4%] من عدد عقود محفظة التوريق.
٦. تشمل كافة اتفاقات الحوالة المبكرة حق المحيل في الرجوع على المطور العقاري في حالة الإخلال في سداد الأقساط.
٧. تم إخطار عملاء المحافظ التي قام المحيل بشرائها بنفاذ الحوالة بين المطورين العقاريين والمحيل.

(خ) أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة محفظة التوريق دون أي قيود أو شروط.
(د) 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.
(ذ) أنه لا توجد أي دعاوى أو قضايا أو مطالبات مقامة ضد المحيل أو يكون المحيل طرفاً فيها، ويكون لها تأثير سلبي على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على حقوق حملة سندات التوريق.

(ر) أن تكون العقارات محل عقود المحفظة المتعلقة بها الحقوق والضمانات المالية الأجلة المحالة محل محفظة التوريق ضامنة لحقوق حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات.
(ز) ألا يقوم بالتصرف في الوحدات محل محفظة التوريق إلا وفقاً لأحكام وشروط هذا العقد ودون الإخلال بأحكام عقود محفظة التوريق.

(س) أن يسلم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة العقود والمستندات المثبتة للحقوق والضمانات المالية الأجلة المحالة محل محفظة التوريق بما في ذلك الأوراق التجارية ووثائق التأمين.

(ش) أنه سيلتزم بإخطار المدينين بحوالة حقوقه موضوع هذا العقد فور نفاذ الحوالة بخطاب مسجل يعلم الوصول على عناوينهم الثابتة لديه وذلك فور نفاذ الحوالة عملاً بأحكام المادة رقم (١١) من قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمستبدلة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ والفقرة (٧) بند ثالثاً من المادة (٩) من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥، على أن يتضمن الإخطار التنبيه على المدينين والمطورين العقاريين انه في حالة تغير سعر عائد الكوربوردور بالزيادة، سيتم إصدار الشيكات الجديدة الممثلة لتلك الفروق باسم ولصالح شركة التوريق.

(ص) يلتزم المحيل بالاستعلام الائتماني عن المدينين وإبلاغ البنك المركزي والهيئة العامة للرقابة المالية وذلك قبل تمام نفاذ حوالة محفظة التوريق محل الإصدار الثاني من البرنامج السادس لشركة التوريق ويلتزم بإخطار أمين الحفظ بعد تمام نفاذ الحوالة.

(ض) أنه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فان الملكية لا تنتقل للمدينين إلا بعد سداد كامل القيم المستحقة على الوحدة.
(ط) أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة بالملحق رقم (١) لا تشمل أية التزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود -على سبيل المثال وليس الحصر- "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحصيلها قبل تاريخ الإقفال" والتي تظل دائماً مسؤولة المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر التزاماً من أي نوع على حملة سندات التوريق.

(ظ) قدم المحيل شهادات من الإدارة القانونية لشركة المحيلة تفيد بأنه لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو أي من الحقوق المالية محل محفظة التوريق أو على حقوق حملة سندات التوريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس.

(ع) أن يقوم بإبلاغ المحال إليه وأمين الحفظ المنوط به حفظ وإدارة الإصدار لسندات التوريق (ويشار إليه فيما يلي بـ "أمين الحفظ") في حالة حدوث أي حالة من حالات الإخلال الجوهرية بشروط عقود محفظة التوريق فور حدوثها وكذلك إخطار كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية والممثل القانوني لجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني فوراً بأية أحداث جوهرية من شأنها أن تؤثر سلباً على حوالة محفظة التوريق أو حقوق حملة سندات التوريق.

(غ) أنه لن يقوم بإدخال أية تعديلات على عقود محفظة التوريق موضوع هذا العقد أو فسخها (باستثناء حالات الفسخ التلقائي) أو اتخاذ أية إجراءات وفقاً لهذه العقود إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من أمين الحفظ، وشركة التوريق، والممثل القانوني لجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني، وإخطار الهيئة، على أن هذا العقد سيظل سارياً وناظراً بالرغم من إدخال هذه التعديلات



Handwritten signature in Arabic script.





مع الالتزام بالأحكام التي تكون لتلك التعديلات تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المتوقعة لمحفظة التوريد والمستحقة لحملة السندات، كما إنه 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.

(ف) أما فيما يتعلق بالمبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة من الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريد وذلك خلال الفترة من ٢٠٢٤/١٠/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة، والمبلغ الخاص بحساب خدمة التعثر والبالغ ٣٨٨,٦٩٦,٣٠٠ جنيه مصري فقط لا غير، يتم خصم تلك المبالغ من مقابل الحوالة التي يتم سدادها للمحيل بناء على أمر من شركة التوريد إلى البنك من تلقى الاكتتاب، ويلتزم أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة بخصمها من مقابل مبلغ الحوالة قبل سدادها للمحيل.

(ق) فتح حساب يسمى بحساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة ٣٨٨,٦٩٦,٣٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (فقط ثلاثمائة وثمانية وثمانون مليوناً وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري لا غير). يحق للمحيل سحب المبالغ المودعة في حساب خدمة التعثر بعد تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان بذات قيمة حساب خدمة التعثر.

(ك) إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للرجوع فيه وغير قابل للإلغاء بمبلغ بقيمة ٣٨٨,٦٩٦,٣٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (فقط ثلاثمائة وثمانية وثمانون مليوناً وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري لا غير). والذي يمثل ٢٧,٤٦٪ من قيمة الإصدار طبقاً لعقد الحوالة والمتعلق بالتعزيز الائتماني الصادر من المحيل لشركة التوريد لصالح حملة السندات وذلك لمواجهة أي عجز في عملية تحصيل قيم الأقساط محل محفظة التوريد المستحقة قبل المدينين.

(ل) فيما عدا أية مبالغ تعويضات جزئية يتم تحصيلها من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات محل محفظة التوريد، فإنه في حالة تحصيل المحيل لأية مبالغ تعويض التي يتم تحصيلها من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات بعد تاريخ قطع المحفظة وحتى تاريخ نفاذ الحوالة فيتم خصمها من مقابل مبلغ الحوالة قبل سدادها للمحيل.

(م) يضمن المحيل سريان خطابات الضمان وكافة وثائق التأمين التي تكون ضمانة لصالح حملة السندات، وفي حالة عدم قيام المدينين بتجديدها يلتزم المحيل بتجديدها على نفقته الخاصة قبل تاريخ نفاذ الحوالة، كما يقر بتعديل المستفيد من وثائق التأمين وخطابات الضمان ليصبح شركة التوريد في تاريخ نفاذ الحوالة وبحد أقصى ثلاثة أيام من تاريخ نفاذها.

(ن) أنه قد تم تسليم كافة الوحدات محل محفظة التوريد للمدينين تسليمياً فعلياً وحكماً.
(هـ) اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتظهير جميع شيكات الحقوق المالية الصادرة من المدينين والمطورين والمشار إليها بالملحق رقم (١) وتسليم أصول تلك الشيكات للمحال إليه خلال ثلاثة أيام من تاريخ نفاذ هذا العقد وذلك على النحو الوارد تفصيلاً في الملحق رقم (١).

(و) يقر المحيل بتنازله للمحال إليه عن كافة الضمانات المقررة قانوناً للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات والمتمثلة في حق الفسخ والامتنياز المقرر للمطور العقاري المتنازل عنها للمحيل بموجب اتفاقيات شراء المحافظ العقارية في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة، وهي الضمانات التي سوف يستخدمها المحال إليه من خلال المحيل بصفته المحصل وفقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٠٥ وذلك عند عدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات التي لم يتم تحصيلها من قبل المحيل بصفته المحصل والذي بموجبه قام المطورين العقاريين بإصدار توكيلات على الوحدات محل كل محفظة يعطى للمحيل الامتيازات المقررة لصالح المطور على عقود البيع محل المحفظة المحالة وذلك في الفسخ في حالة إخلال عملاء المحفظة وامتياز البائع على الوحدات السكنية لحين سداد باقي الثمن واية ضمانات أخرى مقررة للمطور بموجب عقود بيع تلك الوحدات.

(ي) لا يحق للمحيل القيام باستبدال أي من وحدات محفظة التوريد بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة، فإنه في حالة استبدال المدين بمدين جديد يشترط في تلك الحالة ألا تتعدى إجمالي قيمة الحقوق المحالة من هذا العقد مبلغ (٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ج.م) (فقط ثلاثمائة وثلاثة ملايين جنيه مصري لا غير) من إجمالي المحفظة المحالة، على أن يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

أن يتم الحوالة للمدين الجديد عن طريق فسخ عقد بيع الوحدة الأصلي وإبرام المحيل المعني عقد بيع جديد للوحدة مع المدين الجديد بنفس البنود الواردة في العقد بيع الوحدة الأصلي، على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد الأصلي. وان يكون العقد الجديد متفق مع كافة معايير وسمات المحفظة

أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.
٣. في حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريد، يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم لذلك المدين عن قيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠ ج.م) (فقط خمسة عشرة ملايين جنيه مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال.

ويتم الاستبدال وفقاً للإجراءات التالية:

(ج) 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 لا يتم الاستبدال إلا بعد إخطار الهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبعد وبياناته، وبعد موافقة كل من الشركة المصدرة والمطور العقاري على الاستبدال.

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 (٢٠٣,٠٠٠,٠٠٠ جم) (فقط ثلاثمائة وثلاثة ملايين جنيه مصري لا غير).

ويقر ويتعهد المحال إليه بالآتي:

١. أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وأن له أهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليه وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق أو بسدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وأنه قد حصل على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك.
٢. أن إبرام هذا العقد 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.
٣. أنه مرخص له قانوناً بإصدار سندات التوريق مقابل محفظة حقوق مالية محالة وفقاً لأحكام هذا العقد.
٤. يتعهد ويلتزم المحال إليه بإمسك دفاتر وحسابات مستقلة تماماً لسندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس عن أية سندات أخرى قد أصدرتها أو قد تصدرها الشركة المحال إليها مستقبلاً.
٥. يقر المحال إليه أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد حفظ وإدارة محفظة التوريق مع أمين الحفظ.
٦. لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قبل المحال إليه تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.
٧. أن يقوم برد كافة الحقوق المالية المتعلقة بعقود محفظة التوريق وما يتعلق بهم من حقوق وضمانات مالية إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد السندات وسداد كافة العمولات والمصاريف المستحقة على المحفظة.
٨. يتعهد ويلتزم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة على أن يصدر تعليماته إلى البنك متلقى الاككتاب في سندات التوريق بسداد حصيلة الاككتاب بالكامل إلى المحيل في اليوم التالي لغلق باب الاككتاب وبعد الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وذلك بعد التأكد من تحويل المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ الحوالة وحتى تاريخ الاككتاب الي حساب حصيلة محفظة التوريق.
٩. يتعهد بقيد سندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس بالبورصة المصرية في المواعيد المحددة بالفقرة ٢٠ من مذكرة المعلومات بما يتفق مع قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.
١٠. يتعهد ويلتزم المحال إليه بعد انتهاء 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 وتلتزم شركة التوريق بإصدار تعليماتها إلى أمين الحفظ بذلك.
١١. 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.
١٢. ويتعهد المحال إليه بعدم تسييل خطاب الضمان البنكي الذي أصدره المحيل الا وفقاً للشروط والاحكام المذكورة في مذكرة المعلومات بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني الممنوحة لمحفظة التوريق والسندات.
١٣. الإلتزام بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاككتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً، كما نلتزم خلال ثلاثة أيام عمل مصري من تاريخ تغطية الاككتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ عقد حوالة محفظة التوريق)، بأن نودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار إليها في مذكرة المعلومات "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ".
١٤. بعدم إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وإخطار شركة التصنيف الائتماني.
١٥. تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوياً لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وجماعة حملة السندات مُعدّة من إحدى الشركات المرخص لها بتقييم وتصنيف الشركات.
١٦. الإلتزام بموافقة شركة التصنيف الائتماني خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قبل المستشار المالي / مدير الإصدار الرئيسي ومدقق من قبل مراقبا الحسابات لعملية التوريق.





إثني عشر: أحكام عامة

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

٢- يقتصر الاككتاب في سندات التوريق على المستثمرين المؤهلين للاستثمار وهم المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والافراد ذوي الملائة 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 السادس 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:

- الا يتجاوز مجموع مبلغ الإصدارات الحد الأقصى السابق موافقة الهيئة عليه لإصدارات البرنامج.

- الا تكون الإصدارات مخالفة لأحكام والشروط العامة السابقة للبرنامج والمحددة بتلك المذكرة.

- الا يقل أجل إستحقاق كل دفعه من دفعات البرنامج عن ١٣ شهر.

٦- ان 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.

٧- 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 وتعقيلاته الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

٨- تلتزم الجهة المصدرة بالالتزامات 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 اكتاب عام او المقيد لها أوراق مالية في البورصة المصرية، فيما يتعلق بنشر القوائم المالية السنوية والدورية ونشر الإفصاحات عن الاحداث الجوهرية.

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

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

١١- الإصدارات السابقة لشركة التوريق صدرت في مقابل محافظ لحقوق مالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض وكذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة الحقوق المالية الحالية التي سوف يصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج السادس للشركة.

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

١٣- تقر 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 الأمرة 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.

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

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



ثانيا: يلتزم أمين الحفظ بان يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها البعض.
ثالثا: تلتزم الشركة المصدرة بالفصل بين حساباتها الخاصة والإصدارات السابقة والحسابات الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج السادس.
رابعا: يلتزم المحصل بالفصل في حسابات التحصيل الخاصة بالإصدارات السابقة وحسابات التحصيل الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج السادس.

يكون لكل ذي مصلحة طلب الاطلاع لدى شركة كابيتال للتوريق ش.م.م ومروج الطرح مع عدم الاخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة كابيتال للتوريق عن طريق الاتصال بالسيد/ محمد علاء إسماعيل رسمي بصفته مسؤول علاقات المستثمرين.

هذه المذكرة المتضمنة الإصدار الثاني من ذلك البرنامج أعدت من قبل شركة كابيتال للتوريق وعلى مسؤوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومدير الإصدار وتم مراجعتها من مراقبي الحسابات وعلى مسؤوليتهم الكاملة عن صحة كافة البيانات والمعلومات الواردة بمذكرة المعلومات وبقروا بصحتها وأنه لم يتم اغفال أو عدم الإفصاح عن اية بيانات او معلومات متوافرة لديهم او يتطلبها القانون من شأنها ان تؤثر على قرار الاستجابة للاكتتاب في الإصدار الثاني من برنامج سندات التوريق من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم ويقتصر دور الهيئة على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة التي أعدت على مسؤولية الشركة والأطراف المرتبطة بها دون ادنى مسؤولية على الهيئة العامة للرقابة المالية.



٤٦١٦٠



S.P.



تذييل
موقف الإصدارات الخاصة بشركة كابيتال للتوريق في ٢٠٢٤/٠٨/٣١
قامت الشركة بطرح الإصدارات الآتية:

رقم الاصدار	حجم الإصدار	المستهلك من الاصدار	نسبة الاستهلاك	الرصيد القائم	نسبة التعزيز الائتماني الداخلي
السادس	٢,٠٤١,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٥,٨٥٠,٠٠٠	٪٨١	385,150,000	٪٢,٥٢
السابع	٦٤٩,٥٠٠,٠٠٠	376,016,907	58%	273,483,093	٪٤,١٠
الثاني من البرنامج الاول	٢,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	1,424,400,000	54%	1,225,600,000	٪١,١٨
الثالث من البرنامج الاول	١,٦٦١,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٥,٦٠٠,٠٠٠	٪٣١,٦	1,135,400,000	٪٢,٠٤
الرابع من البرنامج الاول	١,٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦٨,٤٠٠,٠٠٠	٪١٠,٢٤	1,476,600,000	٪٤,٩٤
الثاني من البرنامج الثاني	٢,٦٩٢,٠٠٠,٠٠٠	2,491,081,400	92.5%	200,918,600	٪١,٠٣
الثالث من البرنامج الثاني	٣,٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٤٣١,٥٢٠,٠٠٠	72.8%	908,480,000	٪١,٩٧
الرابع من البرنامج الثاني	٤٠٧,٠٠٠,٠٠٠	307,182,700	47.75%	99,817,300	٪٠,٤٨
الخامس من البرنامج الثاني	٣,٠٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٧٧٧,١٩٠,٠٠٠	58.6%	1,257,810,000	٪٢,٧٣
الاول من البرنامج الثالث	٩٧٨,٠٠٠,٠٠٠	907,143,900	93%	70,856,100	٪١,٢٤
الثاني من البرنامج الثالث	١,٠٤٠,٠٠٠,٠٠٠	616,200,000	59.25%	423,800,000	٪٢,٣٨
الثالث من البرنامج الثالث	٩٧١,٥٠٠,٠٠٠	452,490,000	46.58%	519,010,000	٪١,٦٧
الاول من البرنامج الرابع	٣,٨٠٦,٠٠٠,٠٠٠	1,301,652,000	34.2%	2,504,348,000	٪١,٢٩
الثاني من البرنامج الرابع	3,831,000,000	538,120,000	14.0%	3,292,880,000	2.98%
الاول من البرنامج السادس	٨٤٣,٠٠٠,٠٠٠	42,662,424	5.6%	800,337,576	٪٣,٥٥
الاول من البرنامج السابع	1,171,000,000	190,340,000	16.25%	980,660,000	3.76%
الاول من البرنامج الخامس	١,٤٦٧,٥٠٠,٠٠٠	302,785,063	63.20%	1,164,714,937	٪٥,٤٧
الثاني من البرنامج الخامس	1,402,000,000	79,242,906	65.5%	1,322,757,095	4.14%
الاول من البرنامج الثامن	933,500,000	64,116,870.08	6.9%	869,383,129.92	5.28%
الثاني من البرنامج السابع	1,619,000,000	-	-	1,619,000,000	٪٣,٨٤

٤٦١٦٠



Handwritten signature



Handwritten signature

