



٧١



مذكرة معلومات

الطرح الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية والأشخاص الطبيعية والاعتبارية

للاكتتاب في برنامج إصدار سندات توريق لمدة ثلاث سنوات لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م بحد أقصى للبرنامج بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (عشرة مليارات جنيه مصري) يصدر على عدد من الإصدارات مقابل محافظة الحقوق المالية الإجمالية الآجلة المزمع حوالتها من شركة بداية للتمويل العقاري Bedaya Mortgage Finance ش.م.م إلى

شركة كابيتال للتوريق ش.م.م

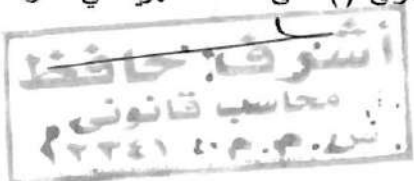
الإصدار الرابع للبرنامج السادس بقيمة إجمالية قدرها ١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط مليار وستمائة وسبعة وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) ولمدة ٨١ شهر



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 ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ١٣٠,٩٦٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائة وثلاثون مليون وتسعمائة ستون 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 ٠.٢٥ ٪ ، والبالغ حالياً ٢٨.٥٠ ٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٢٥ 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 الخامس 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 (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٤٥٠,١٧٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط اربعمائة وخمسون مليون ومائة وخمسة وسبعون 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 ٠.٤٠ ٪ ، والبالغ حالياً ٢٨.٦٥ ٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٢٥ ويحتسب بدءاً من





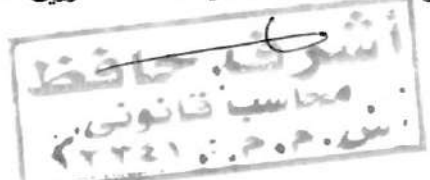
اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على الا 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 ٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسمائة وسبعة وتسعون مايون وخمسمائة وخمسة الف 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 ٠.٥٥٪، وبالبالغ حالياً ٢٨.٨٠٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ 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 الاصدار 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 ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط اربعمائة وثمانية وخمسون مليون وثلاثمائة وستون الف 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 ٠.٨٠٪، وبالبالغ حالياً ٢٩.٠٥٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ 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 الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر





R



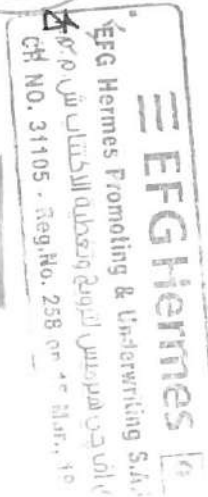
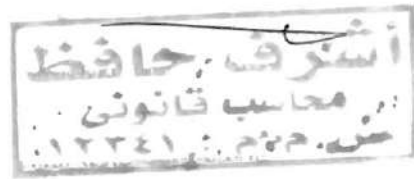
الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

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

وسيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار الرابع من البرنامج السادس لسندات التوريق طرْحاً خاصاً وفقاً للضوابط المشار إليها بقراري مجلس إدارة الهيئة رقمي ٥٧ لسنة ٢٠٢١ و ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ المنظمين لضوابط الطرح العام والخاص للسندات على النحو التالي:

- الفئة الأولى: يتم طرح ٩٠٪ بحد أقصى من إجمالي السندات المطروحة للطرح الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية.
- الفئة الثانية: يتم طرح ١٠٪ بحد أدنى من إجمالي السندات المطروحة للطرح الخاص للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى وذلك بدون التقيد 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 الآمرة التي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يعتد بأي بند يرد بتلك العقود بخالف أو يتعارض مع ما ورد بمذكرة المعلومات من أحكام أو ضوابط.



FA
أحمد سراج



الأطراف المشاركة في الإصدار الرابع من البرنامج السادس



شركة التوريق



محلل المحفظة



شركة كابيتال للتوريق ش.م.م

شركة بداية للتمويل العقاري - Bedaya Mortgage

Finance ش.م.م



الإسم: شريف سمير شفيق تاوضروس

الإسم: طارق محمد سعيد السيد أبو جندية

الصفة: نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

الصفة: العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج للإصدار الرابع من البرنامج السادس



الإسم: دعاء عفيفي

الصفة: رئيس مجلس الإدارة

Doaa El-Fayy



ضامنوا تغطية الاكتتاب للإصدار الرابع من البرنامج السادس



الإسم: محمد محمود محمد خلد
رئيس الإستثمارات
الصفة: م.م



الإسم: هانيا نزيه

الإسم: فتح محمد حار

الصفة: قائم بأعمال رئيس الشركة

الصفة: قائم بأعمال رئيس الشركة



FA
24/2/17

21

أمين الحفظ للإصدار الرابع من البرنامج السادس

بنك أبوظبي التجاري

ADCB



الاسم: ماري عادل رزق عبد الملك

الاسم: محمد حسين احمد اللبان

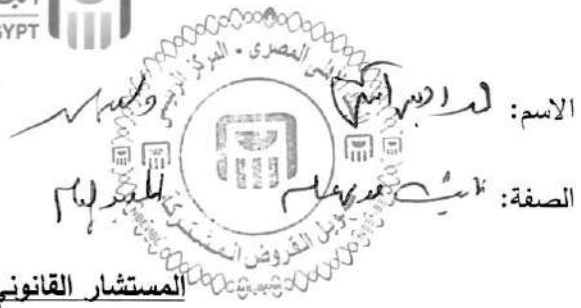
الصفة: رئيس عمليات الأوراق المالية

الصفة: رئيس عمليات الخزانة وامناء الحفظ

البنك متلقى الاكتتاب للإصدار الرابع من البرنامج السادس



الاسم: م. م. م. م.
الصفة: م. م. م. م.
المستشار القانوني لعملية التوزيع



مكتب بركات وماهر وشركاؤهما بالشاركة مع كلايد أند كو

BARAKAT, MAHER & PARTNERS
in association with CLYDE & CO



احمد يحيى احمد نيازى

المقيد بسجل مراقبي الحسابات

لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم قيد 177

الإسم: مصطفى يحيى السقا

الصفة: الشريك ورئيس قطاع أسواق المال



اشرف على حافظ

المقيد بسجل مراقبي الحسابات

لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم قيد 222





أولاً: البيانات الرئيسية للبرنامج السادس



(١) رقم البرنامج:

البرنامج السادس

(٢) إجمالي قيمة البرنامج على إصدارات متعددة:

١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (عشرة مليار جنيه مصري)

(٣) إجمالي القيمة المتبقية من البرنامج:

٥,٩٦١,٠٠٠,٠٠٠ جم (خمسة مليار وتسعمائة وواحد وستون مليون جنيه مصري)

(٤) إجمالي قيمة المحفظة التقديرية المتوقعة للبرنامج:

٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (عشرون مليار جنيه مصري).

(٥) إجمالي المحفظة التقديرية المتبقية:

١٢,٠٢٥,٢١٨,١٤٤ جم (اثنا عشر مليار وخمسة وعشرون مليون ومائتان وثمانية عشر ألف ومائة وأربعة وأربعون جنيه مصري)



(٦) مدة البرنامج:

ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ موافقة الهيئة على البرنامج.

(٧) عدد إصدارات البرنامج:

يتكون البرنامج من ٨ إصدارات بحد أقصى على مدار البرنامج، بحيث لا يتعدى إجمالي قيمة جميع الإصدارات ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (عشرة مليار جنيه مصري).

(٨) 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 ٢٩/١١/٢٠٢٣ على البرنامج الإجمالي لإصدار سندات توريق على عدة إصدارات شريطة ألا تقل درجة





التصنيف الائتماني لمحافظ التوريق الصادر مقابلها السندات طوال عمر البرنامج عن (BBB-) وهو المستوى الدال على القدرة على الوفاء بالالتزامات التي تضعها الهيئة.

(٩) موافقة مجلس إدارة الهيئة على تعديل الحد الأقصى للبرنامج:

حصلت شركة كابيتال للتوريق ش.م.م على موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب القرار رقم (٢٩١) لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٤ على تعديل الحد الأقصى للبرنامج ليصبح ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (عشرة مليار جنيه مصري).

(١٠) موافقة الجمعية العمومية غير العادية للشركة 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 وبحد أقصى مبلغ ٣ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليار جنيه) مقسم على عدد خمس إصدارات تطرح بالكامل للطرح الخاص وبمراعاة احكام قراري مجلس إدارة الهيئة رقمي ٥٧ لسنة ٢٠٢١ و ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وذلك مقابل محفظة حقوق مالية إجمالية آجلة بقيمة تقديرية تبلغ ٥ مليار جنيه (خمس مليار 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 ومشتملاتها المثبتة 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 السائدة في السوق وشروط اصدارها بما في ذلك العائد ومدة الإصدار والاستهلاك وتوقيت الإصدار وإبرام كافة العقود المرتبطة بكل اصدار من إصدارات البرنامج واعتماد مذكرة المعلومات واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدارات وتفويض السيد رئيس مجلس الإدارة أو نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في إجراء أى تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدارات حسب الأحوال السائدة في السوق.



موافقة الجمعية العمومية غير العادية للشركة على تعديل البرنامج:

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٤ بالإجماع في ضوء ملحق تعديل اتفاق الوعد بالحوالة المبرم مع شركة بداية للتمويل العقاري Bedaya Mortgage Finance ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ على تعديل القيمة الإجمالية التقديرية للبرنامج السادس لتصبح ١٠ مليار جنيه (عشرة مليار جنيه مصري) وتعديل القيمة التقديرية الإجمالية الآجلة للمحفظة لتصبح ٢٠ مليار جنيه (عشرون مليار جنيه مصري) وكذلك تعديل عدد الإصدارات ليصبح البرنامج مقسم إلى عدد (٨) إصدارات كل اصدار منه يقابله حوالة من حوالات المحفظة التقديرية الاجمالية الآجلة مع الإبقاء على باقي شروط واحكام البرنامج كما هي دون أدنى تعديل.





(١٢) 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 اتفاقيات 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 الإتفاقيات المنشئة للحقوق المحالة وملحقاتها على الوحدات وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة والتي تتضمن الأوراق التجارية والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل والمبرم بشأنها إتفاق وعد بالحوالة مؤرخ في ٢٠٢٣/١١/٨ وكذا ملحق تعديله المؤرخ في ٢٠٢٤/١٠/١٧.



(١٣) المحيل ومنشئ محفظة التوريق لإصدارات البرنامج:

شركة بداية للتمويل العقاري - Bedaya Mortgage Finance ش.م.م

(١٤) الإصدارات السابقة تنفيذها من خطة البرنامج:

الإصدار الأول من البرنامج:

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءا من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٧٧) شهر وذات عائد سنوي متغير بقيمة اجمالية تبلغ ٨٤٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه وتبلغ قيمة الاستهلاكات التي تمت على ذلك الإصدار ١١١,٧١١,٥٩٨ جنيه مصري وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٨.

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصادر مقابلها الإصدار الأول من البرنامج السادس مبلغ ١,٤١٨,٦٢٧,٦٢٩ جنيه مصري.

الإصدار الثاني من البرنامج:

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءا من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٨١) شهر وذات عائد سنوي متغير بقيمة اجمالية تبلغ ١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه ولم يتم استهلاك أى قيمة وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٨.

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصادر مقابلها الإصدار الثاني من البرنامج السادس مبلغ ٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥ جنيه مصري.

الإصدار الثالث من البرنامج:

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءا من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٨١) شهر وذات عائد سنوي متغير بقيمة اجمالية تبلغ ١,٧٨٠,٥٠٠,٠٠٠ جنيه ولم يتم استهلاك أى قيمة وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٨.





٢



٢٤

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظه التوريق الصادر مقابلها الإصدار الثالث من البرنامج السادس مبلغ ٣,٥٢٨,٧٨٠,٥٠٢ جنيه مصري.

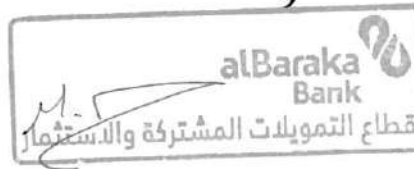
(١٥) التعديلات التي تمت على مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة خلال الفترة من صدور موافقة الهيئة على البرنامج الإجمالي وحتى تاريخ تقديم طلب الإصدار الرابع من البرنامج:

يقتصر التعديل فقط على بيانات البرنامج السادس لسندات شركة كابيتال للتوريق ش.م.م، حيث أنه بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية لشركة كابيتال للتوريق بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٤ تمت الموافقة في ضوء ملحق تعديل اتفاق الوعد بالحوالة المبرم مع شركة بداية للتمويل العقاري Bedaya Mortgage Finance ش.م.م بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٤ على تعديل القيمة الإجمالية التقديرية للبرنامج السادس لتصبح ١٠ مليار جنيه (عشرة مليار جنيه مصري) وتعديل القيمة التقديرية الإجمالية الآجلة للمحفظه لتصبح ٢٠ مليار جنيه (عشرون مليار جنيه مصري) وكذلك تعديل عدد الإصدارات ليصبح البرنامج مقسم إلى عدد (٨) إصدارات كل إصدار منه يقابله حوالة من حوالات المحفظه التقديرية الاجمالية الآجلة مع الابقاء على باقي شروط واحكام البرنامج كما هي دون أدنى تعديل.

وقد صدرت موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على هذا التعديل بموجب القرار رقم (٢٩١) لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٤.

علماً بأنه لا يوجد أى تعديلات أخرى على مذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج المعتمدة من الهيئة بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٣ وكذا مذكرة معلومات تحديث بيانات البرنامج المعتمدة بتاريخ ٦/١/٢٠٢٥ وما تضمنته من بيانات إلزامية 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 الرابع من البرنامج السادس سالفة الذكر ببرنامج التوريق وذلك لدى الشركة المصدرة والبنك الأهلي المصري بصفته متلقي الاكتتاب.





2



2/2

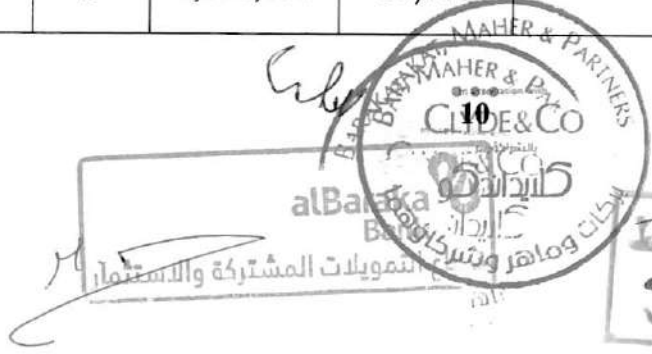
ثانياً: البيانات الخاصة بأطراف الإصدار

(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 العبور رقم ٣٣٧٢٠ بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٨ والساري حتى تاريخ ٢٠٢٩/٠١/٠٧
- المركز القانوني وعنوان المراسلات: الوحدة الإدارية رقم Mo2 - B13B الكائن بمشروع Mindhaus Campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة - الامتداد 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.
- هيكل مساهمين شركة التوريق:

م	الاسم	عدد الأسهم الاسمية	القيمة الاسمية بالجنيه	عملة الوفاء	نسبه المساهمه
١	شركة جي بي كابيتال للاستثمارات المالية	٤٩٥٠٠	٤٩٥٠٠٠٠	جم	٩٩%
٢	شركة جي بي للتأجير التمويلي والتخصيم	٢٥٠	٢٥٠٠٠	جم	٠,٥%
٣	الشركة الدولية للتجارة والتسويق والتوكيلات التجارية (إيتامكو).	٢٥٠	٢٥٠٠٠	جم	٠,٥%
	الإجمالي	٥٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠%

DA
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي إف جي هيرمس الترويج وعمله الائتماني ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999





- أعضاء مجلس إدارة شركة التوريد:

م	اسم العضو	صفته	جهة التمثيل
١.	تامر جليل هانى العمرى	رئيس مجلس الإدارة	جي بي كابيتال للاستثمارات المالية
٢.	شريف سمير شفيق تاوضروس	نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	الشركة الدولية للتجارة والتسويق والتوكيلات التجارية "إيتامكو"
٣.	محمد نجيب إبراهيم	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى	جي بي كابيتال للاستثمارات المالية
٤.	عماد نصر الله روبيل مقار	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى	جي بي للتأجير التمويلي والتخصيم
٥.	لبنى عبد الهادي محمد الدسوقي	عضو مجلس إدارة مستقل	نفسه
٦.	نيفين علي فائق صبور	عضو مجلس إدارة مستقل	نفسه

رأس المال المصدر والمدفوع: ٥.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جم (فقط خمسة ملايين جنيه مصري لا غير).

عدد ونوع الأسهم المصدرة: ٥٠ ألف سهم عادى بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسهم الواحد.

مسئول علاقات المستثمرين:

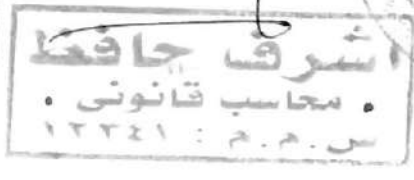
الأستاذ/ محمد علاء إسماعيل رسمى

عنوان: الوحدة الإدارية رقم B13B - Mo2 الكائنة بمشروع Mindhaus Campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق

العين السخنة - الامتداد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة تليفون: ٠١١٢٥٧٧٨٨٨١

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

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
أولاد جى هيرمس للترقية وبيعها وإحتلال ش.م.م.
CR: 31105 - Reg. No. 258 on 15 Mar. 1996





- تعهدات شركة التوريق (الشركة المصدرة):

١. أن لها كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد الحوالة المبرم في ٢٠٢٥/٢/٢٣ 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 والترخيص 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 ترخيص حاصله عليها.

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

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

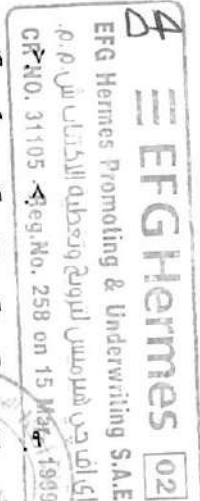
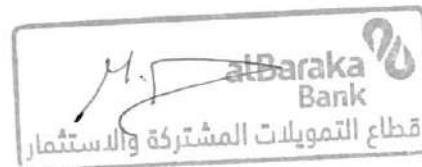
٥. لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قبلها تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة هذه الحوالة وأن الشركة لا تعد في حالة إعسار وفقاً لأحكام القانون، كما أنه لا يوجد أية دعاوى مرفوعة ضد الشركة بشأن إفلاسها أو تصفيتها أو حلها.

٦. تتعهد وتلتزم في تاريخ نفاذ الحوالة على أن تصدر تعليماتها إلى البنك متلقى الاكتتاب في سندات التوريق بسداد حسيبة 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 حسيبة محفظة التوريق.

تتعهد بقيد سندات توريق الإصدار الرابع من البرنامج السادس بالبورصة المصرية في المواعيد المحددة بالفقرة ٢٠ من مذكرة المعلومات بما يتفق مع قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.

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.

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.





٢٧

١٠. تتعهد بعدم تسيل 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.

١١. 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".

١٢. بعدم إجراء أية تعديلات على مذكرة معلومات الاكتتاب في سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

١٣. الالتزام بموافقة شركة التصنيف الائتماني خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قبل المستشار المالي / مدير الإصدار الرئيسي ومصدق من قبل مراقبي الحسابات لعملية التوريق.

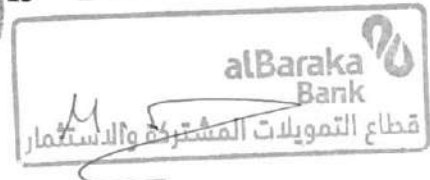
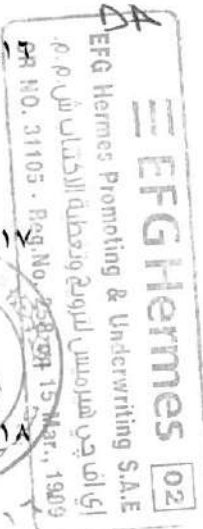
١٤. تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوياً لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وجماعة حملة السندات مُعدّة من إحدى الشركات المرخص لها بتقييم وتصنيف الشركات.

١٥. الالتزام بإرفاق ملف إلكتروني للهيئة يتضمن بيانات محفظة التوريق المطلوب إحالتها لإصدار سندات توريق الإصدار الرابع من البرنامج السادس مقابلها وفقاً للنموذج المعد لذلك من الهيئة.

١٦. الالتزام بأن تكون محفظة التوريق المزمع حوالتها لكل إصدار من إصدارات البرنامج لم يسبق حوالتها في أي إصدارات توريق أو لأي جهة تمويل أو بنك وقت نفاذ الحوالة، كما ان محفظة التوريق ليست محل لضمان أيًا من القروض والتسهيلات الائتمانية وأنه لا يوجد على محفظة التوريق أي رهونات أو امتيازات مرتتبة لصالح الغير.

١٧. تعهد الشركة المصدرة بالتأكد من التزام الجهة المسؤولة عن التحصيل وأمين الحفظ لكل إصدار من إصدارات البرنامج وفقاً لما هو محدد بمذكرة المعلومات والعقود المبرمة معهم لكل إصدار من إصدارات البرنامج، وإخطار الهيئة في حالة وجود أي إخلال لتلك الالتزامات.

١٨. الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها والشكل القانوني والترخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل. والحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم اتخاذ أي قرار بوقف نشاط الشركة وأن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة وناقذه وأنها خالية من أي أعباء، أو رهون، أو ضمانات، أو حقوق للغير.





١٩. انها مسئولة عن صحة البيانات والمستندات والاقراءات المقدمة الى الهيئة وكذلك ان كافة البيانات والمعلومات الواردة بالمذكرة محل العرض وكذلك أية مذكرات خاصة بكل اصدار من اصدارات البرنامج صحيحة وكاملة ودقيقة، كما تقر بانها لم تغفل عمدا ايه وقائع او اعتبارات أخرى قد تجعل هذه البيانات الواردة بمذكرة المعلومات مضللة وان التوقعات المالية المستقبلية لمحفظه التوريق مصدق عليها من مراقبي الحسابات.

٢٠. الالتزام بمتابعة اداء أطراف عملية التوريق وإخطار الهيئة فور حدوث أى إخلال بالالتزامات والواجبات الملقة عليهم.
٢١. إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث أى حالة من حالات إخلال المحصل أو أمين الحفظ بالتزاماتهم، وعدم قيام المحصل بالإجراءات المنصوص عليها في حالة إخلال المحصل وتفعيل دور المحصل الاحتياطي نتيجة لذلك.
٢٢. إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية ببيانات الاستهلاك الجزئي لسندات التوريق قبل ١٥ يوما على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك طبقا لاحكام وشروط كل شريحة على حدة.

٢٣. الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوما من انتهاء العام المالي إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك مع عدم الاخلال بالمواعيد المقررة قانونا لإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية قبل اعتمادها من الجمعية العامة للشركة لاداء الرأى.

٢٤. تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وشركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات لكل إصدار من إصدارات البرنامج قبل خمسة عشر يوما على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك

٢٥. أن حصيلة السندات لن تستخدم في أى غرض يتعارض مع أى من القوانين واللوائح السارية وأنه سيتم استخدامه في الغرض الوارد بهذه المذكرة او المذكرات الخاصة بكل اصدار من إصدارات البرنامج.

٢٦. الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها القانونية وموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية بالتقارير الدورية المطلوبة التي تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية وإرسالها بالبريد الالكتروني للإدارة المختصة، مع مراعاة تسليمها ورقياً بمقر الهيئة العامة للرقابة المالية.

٢٧. تلتزم الشركة المصدرة أن تقوم برد كافة الحقوق المتعلقة بالعقود محل محفظه التوريق وما يتعلق بهم من حقوق وضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد والمصاريف المستحقة على المحفظه.

٢٨. تلتزم الشركة المصدرة أو من ينوب عنها قانوناً بكافة أحكام قانون سوق رأس المال وقانون القيد والإيداع المركزي رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ ولائحتهما التنفيذية والقواعد والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

٢٩. تلتزم الشركة المصدرة بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً. كما تلتزم الشركة المصدرة فور الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية، بأن يودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار إليها في هذه المذكرة "المستندات المودعة لدى امين الحفظ".

٣٠. متابعة قيام امين الحفظ والمحصل تجاه المبالغ التي قد ترد جراء الرجوع على الضمانات المقدمة من المدينين في حالة اخلالهم.



14





atBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار



م	اسم العضو	الجنسية	صفته	الجهة التي يمثلها
١	علاء محمد العفيفي عبد العظيم العفيفي	مصري	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	المجموعة المالية فاينانس القابضة ش.م.م
٢	طارق محمد سعيد أبو جندبة	مصري	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	
٣	هاني صلاح محمد سري الدين	مصري	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م
٤	جهاد محمد مرعي السوافطة	أردني	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	شركة الإسكندرية للإستثمار العقاري ش.م.م
٥	محمد نجيب إبراهيم عبد المجيد	مصري	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	شركة جي بي ريل استيت موجدج فاينانس بي - في
٦	لبنى عبد الهادي محمد الدسوقي	مصرية	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	شركة جي بي ريل استيت موجدج فاينانس بي - في
٧	محمود مصطفى عثمان بدران	مصري	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	المجموعة المالية فاينانس القابضة ش.م.م
٨	حسام الدين محمد عبد الله هلال	مصري	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	مستقل
٩	محمد بهجت أحمد سميح طلعت	مصري	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	مستقل

- رقم الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وتاريخه

ترخيص رقم (٦) لسنة ٢٠٠٧ بتاريخ ١٠/٩/٢٠٠٧ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢/٥٦).

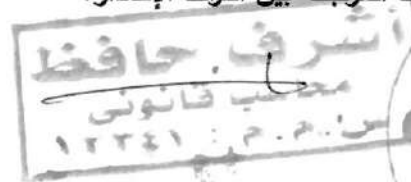
- رأس المال المصدر والمدفوع

١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائة وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) مدفوع بالكامل.

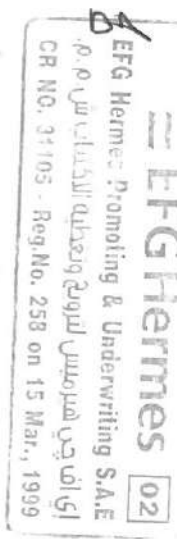
- مقر الشركة الرئيسي:

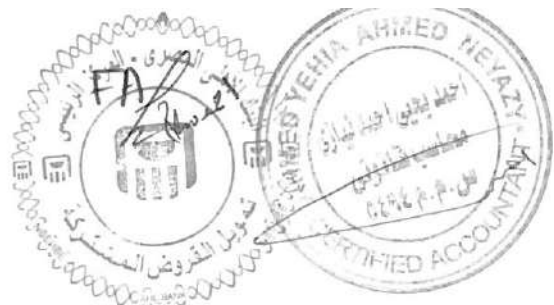
الجزيرة بلازا برج ١ وحدة ٤٠٣ أ - الدور الرابع - الشيخ زايد، الجيزة.

(٣) العلاقات المرتبطة بين أطراف الإصدار:



17





تشهد شركة كابيتال للتوريق ش.م.م بصفتها المحال اليها بأنه لا يوجد عناصر ارتباط مباشر فيما بينها وبين شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م بصفتها المحيل لمحفظه التوريق، كما تشهد الشركة بأنه لا توجد أيه عناصر ارتباط أخرى بينها وبين أي من الاطراف المختلفة الأخرى لعملية التوريق.

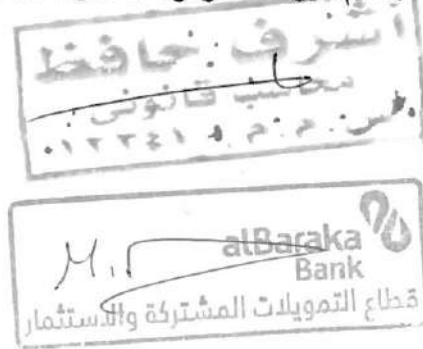
(٤) الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المحققة من محفظة التوريق:

- 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: وفقا لما منصوص عليه بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين المحصل والمحال إليه بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٣ تتمثل التزامات المحصل في الاتي:

(أ) يلتزم المحصل بالقيام بمهام التحصيل من خلال مطالبة المدينين والمطورين العقاريين لتحصيل حقوق شركة التوريق المتعلقة بمحفظه 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 لدي 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 لمحفظه التوريق - الإصدار الرابع 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 عقد الخدمة والتحصيل 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 لمحفظه 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



5/11/2023



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 I-score ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور نفاذ الحوالة وذلك في حدود المحفظة التي تم توريقها وما يستجد عليها من مستحقات ائتمانية وحتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد على أن يتم إيضاح أن تلك المديونيات تم توريقها وليست ضمن محفظة ائتمان المحصل، وفقاً للكتاب الدوري الصادر من الهيئة رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣.

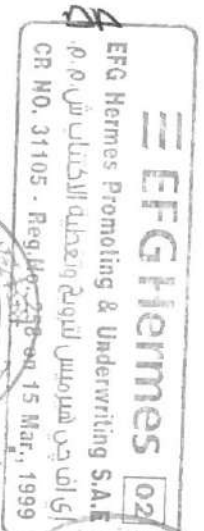


(ج) بذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة بهذا العقد وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل وله في ذلك مباشرة كافة حقوق الشركة بصفتها وكيلًا عن حملة السندات تجاه المدين لصالح حملة سندات التوريق

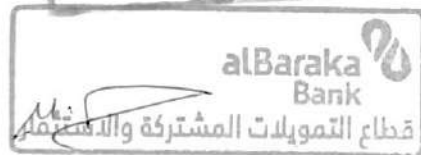
(ح) يلتزم المحصل بتوريد حصيلة الوفاء المعجل بالإضافة إلى عمولة السداد المعجل فور التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين والمطورين العقاريين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ ومن ثم إستلام أصل المستندات الخاصة بالمدين.

(خ) 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 المفترض تحصيلها في ضوء الوفاء المعجل الذي تم من قبل المدينين

(د) 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.



(ذ) في حالة استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة يلتزم المحصل قبل تسليم الشيكات الأصلية للمدين المحيل بكافة الضوابط المنصوص عليها بالفقرة (و) من البند الخامس من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٣/٢/٢٣





24



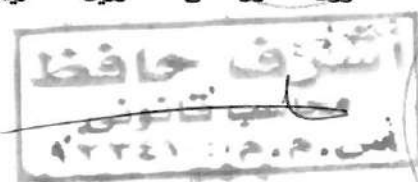
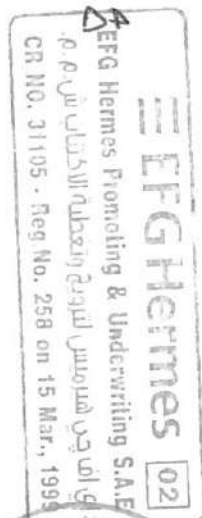
(ر) إبلاغ أمين الحفظ في حالة حدوث أى حالة من حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين أو المطورين والإجراءات القانونية التي قام بها تنفيذاً لأحكام عقود المحفظة للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود المحفظة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى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

(ز) يقر 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 والخاص بالتصرف في مبالغ التعويض المحصلة من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات العقارية المؤجرة أو الممولة في حالة وقوع خطر الهلاك الكلي أو الجزئي للوحدات العقارية) من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات وإن إعادة بيع الوحدات سوف تكون بذات الشروط ولن تؤدي إلى تقليل قيمة الأقساط أو نقص عدد الأقساط و/أو أموال تزيد عن سعر الوحدة قبل بيعها سوف تكون من حق حملة السندات وكذا الغرامات المحصلة من العملاء وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام بأي شكل من الأشكال باستبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط ولكن يمكن استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة.

(س) 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 التوريد وسدادها لحساب الحصيلة.

(ش) فيما يتعلق باتفاقيات التمويل العقاري بنظام الاجارة (الايجار المنتهى بالتملك) البالغ عددها ٥ عقد والتي تمثل نسبة [٦١] % من اجمالي المحفظة يلتزم المحصل بتعديل القيم الخاصة بعقود محفظة التوريق في حالة حدوث تغير في سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (كوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري وإخطار المدينين بهذا التعديل على ان تطبق التغيرات اعتباراً من يوم العمل التالي لصدر الإعلان، ويقوم المحصل باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود محفظة التوريق بأوراق تجارية جديدة سواء بالزيادة أو النقصان وفقاً لكل حالة، أو بأوراق تجارية يصدرها المدينين باسم ولصالح شركة التوريق تمثل الفرق في التغير في الأقساط وفقاً للتغير في سعر الكوريدور في مدة أقصاها اسبوعين من اعلان التغير في متوسط سعر العائد ويتم ايداعها لدى أمين الحفظ.

(ص) فيما يتعلق بعقود المحفظة محل اتفاقيات حوالة المحافظ العقارية والبالغ عددها ٨٥٢ عقد والتي تمثل نسبة [٩٤] % من اجمالي المحفظة، 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 الاقساط 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 الاقساط الشهرية).

(ث) بعد الحصول على الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) يتم احتساب جدول قرض جديد مضاف

اليه زيادة سعر الاقراض المعلن من البنك المركزى المصرى ويضاف نفس المسدد من الأصل (Principal)

شهرياً الناتج عن الجدول السابق ومن ثم يتم احتساب الاقساط الجديدة متضمنة زيادة سعر الاقراض المعلن

من البنك المركزى المصرى.

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

البنك المركزى المصرى.

(ض) وعليه يلتزم المحصل فيما يتعلق بالضمانات المرتبطة بالحقوق المالية الآجلة والمحالة لشركة التوريد فيما يخص

المحافظ العقارية المحالة من المطور العقاري (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري - الشركة المصرية

الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه) والتي تضمنت شيكات بنكية صادرة من المطورين العقاريين أصدرها

المطور على دفعات شهرية تستحق أول كل شهر بأجمالي قيمة المديونية موضوع الحقوق المالية الآجلة المحالة

والمشتراه وفقاً لعقود شراء المحافظ العقارية المستحقة على المدينين باستثناء سندات الدين التي لم تدخل ضمن

المحافظ العقارية المشتراه، بتحصيل الشيكات الصادرة من المطور في مواعيد استحقاقها في حساب الحصيلة

لصالح حملة السندات، وفي حالة عدم تمكنه من تحصيل أى 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 المحفظة المحالة وذلك بما يتفق والفقرة (٣-١٦) من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في

٢٠٢٥/٢/٢٣ 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

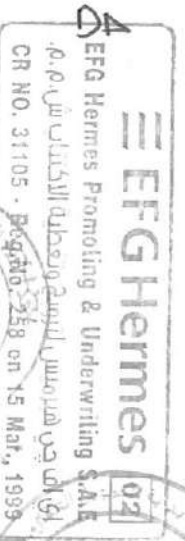
لما هو منصوص عليه بعقد بيع الوحدة وذلك دون الإخلال بحق المحصل في الرجوع على المطور في جميع

الأحوال وفقاً لما هو منصوص عليه بعقد اتفاق شراء المحفظة العقارية.

كما يلتزم المحصل فور استلامه الشيكات الشهرية من المطورين العقاريين بتلك الفروق الصادرة باسمه ولصالح شركة

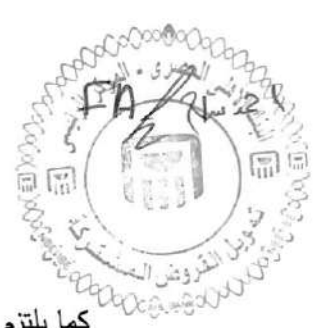
التوريد بصفتها نائباً عن حملة السندات بتسليمها الى أمين الحفظ باعتبارها تمثل جزء من الحقوق المالية المحالة

ضمن محفظة التوريد وفقاً لما هو ثابت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣.





7



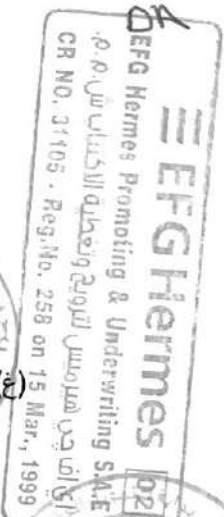
كما يلتزم المحصل باخطار أمين الحفظ لتعديل رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها استناداً إلى تغير سعر الكوريدور في الأوراق التجارية المبرمة مع المدينين.

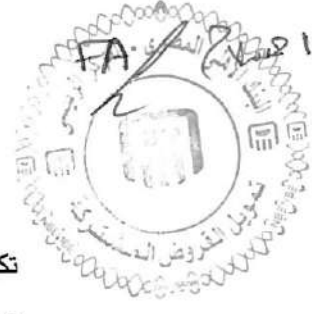
(ط) فيما يتعلق بعقود المحفظة محل اتفاقيات حوالة المحافظ العقارية، يلتزم المحصل في حالة انخفاض سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي باخطار أمين الحفظ لتعديل رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض سدائها استناداً إلى تغير سعر الكوريدور، على أن يقوم المحصل بسداد قيمة الفرق شهرياً بموجب تحويل بنكي لصالح المطورين.

(ظ) يلتزم المحصل بالمحافظة على سريان التغطية التأمينية على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق ومتابعة تجديد وثائق التأمين الخاصة بعقود التمويل العقاري بنظام الإيجارة دورياً وذلك بخضم قيمة الأقساط التأمينية من إجمالي قيم أقساط تلك العقود حيث أنها لا تعتبر جزءاً من الحقوق المالية وفقاً لما هو ثابت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ وتوريدها لشركات التأمين المؤمن لديها، وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق.

(ع) كما يلتزم المحصل فيما يتعلق بالضمانة الإضافية والمتمثلة في عدد ٥ خطاب ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات تعثر المدينين فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٣٥,٥٩٥,٧٥١ جنيه في حالة عدم قيام المطور بسداد قيمة أي شيك مرتد بعد مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه بإخطار أمين الحفظ وذلك لتسليمه أصل خطاب/ خطابات الضمان لتسليمها سواء (كلياً أو جزئياً) على حسب الأحوال بالقدر الكافي لسداد تلك الأقساط مع مراعاة أن يقوم المحصل في حالة قيامه بالتسليم الجزئي أو الكلي بمطالبة المطور بأن يقوم بتغطية النسبة التي تسليها من خطاب الضمان وصولاً لذات النسبة الصادر بها خطاب الضمان أو إصدار 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 ٢٠٢٤/١٢/١١، ٢٠٢٤/١٢/١٨، ٢٠٢٤/١٢/١٦، ٢٠٢٥/١/١٩ و ٢٠٢٥/١/٢٠. كما يلتزم المحصل بالمحافظة على سريان خطابات الضمان سالفة الذكر وتجديدها باسم ولصالح شركة التوريق بصفتها نائباً عن جماعة حملة السندات طوال مدة الإصدار على أن يقوم بتسليم خطابات الضمان فور تجديدها لأمين الحفظ.

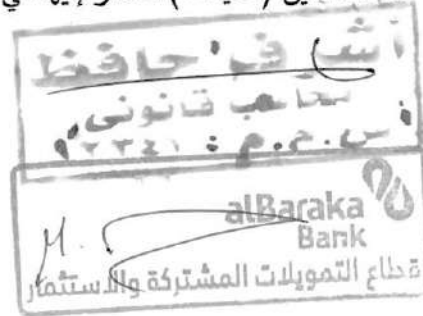
(غ) يلتزم المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق في تحصيل أية مبالغ تعويض من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات العقارية المؤجرة أو الممولة وذلك في حالة الهلاك الكلي للوحدات العقارية وفقاً لمحفظة التوريق وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها، على أنه إذا ما تجاوز مبلغ التأمين إلزامات 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 علي التعويضات الجزئية من شركة التأمين، يتم توريدها تلك المبالغ الي المدين لإصلاح الأصل محل العقد والحفاظ على حالة الأصل.

(ف) يلتزم ويقر المحصل بأن عقود حوالة الحق والبالغ عددها (١٠) عقد حوالة حق، والتي تمت بينه وبين المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها [٣,١٣٧,٧١١,٨٦٤] جم (فقط ثلاثة مليار ومائة وسبعة وثلاثون مليون وسبعمائة وأحدى عشر ألف وثمانمائة وأربعة وستون جنيه مصرى لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لكافة عقود شراء المحافظ العقارية المشتراه من الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وعلى بيع جزئي لبعض المحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة، وذلك من خلال حوالة كافة حقوقهم الناشئة لهم في ذمة البعض من عملائهم المشترين للوحدات، وأن موضوع تلك المحافظ العقارية ليس شراء للوحدات العقارية وإنما يتمثل في شراء حقوق مالية عقارية هي عبارة عن أقساط الثمن المستحقة على المستثمر (مشتري الوحدة العقارية من المطور)، مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع على شركات التطوير العقاري المحلية وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود حوالة الحق المبرمة مع كل منهم على حدة، ويقر بأن جميع تلك الحوالات موضوع هذا الإقرار هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق والمحاللة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما يقر المحصل بتسلمه لكافة المستندات والضمانات الخاصة بتلك المحافظ العقارية المتعلقة بعملية البيع والتمثلة على سبيل الحصر في (ملف المستثمر، أصول عقود بيع الوحدات بكافة ملاحقها ومرفقاتها والمبينة تفصيلاً بالملاحق المرفقة بعقود حوالة الحق، وأصول سندات الدين وهي الشيكات البنكية المظهرة إليه والمقرر تظهيرها لصالح شركة التوريق، والتي أصدرها المستثمر والتي تمثل قيمة الحقوق المالية الآجلة المشتراة من قبل المحصل بصفته المحيل. كما يقر بقيام المطورين بإصدار توكيلات لصالح المحصل غير قابلة للإلغاء عن الوحدات موضوع المحافظ العقارية المشتراة يخول للمحصل كافة الحقوق والامتيازات المقررة للمطور على الوحدات العقارية بما في ذلك حق الامتياز والفسخ. كما يتعهد بالتزام المطورين العقاريين بموجب الفقرة السابعة من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية المبرمة بعد تاريخ ١ يناير ٢٠٢٥ وبموجب التعهدات الصادرة منهم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ بعدم تصرفهم في تلك السندات (الشيكات) والتي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، وفي حالة رغبة أي من هؤلاء المطورين العقاريين في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي سندات الدين (الشيكات) المشار إليها في هذا الإقرار، يلتزم ببيعها/حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط.





(ق) يلتزم المحصل بتقديم تقرير شهري إلى أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني موضحا به بيان تفصيلي بالمتحصلات الناتجة عن عقود التمويل العقاري المكونين لمحفظة 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 المحفظة وتوريدها إلى أمين الحفظ والذي يتعين إرسالهما إلى الهيئة العامة للرقابة المالية، وكذلك توضيح الإجراءات التي قام بها المحصل تنفيذاً لأحكام عقود المحفظة للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها.

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

(ل) يلتزم المحصل بإخطار أمين الحفظ في حالة حدوث أي حالة من الحالات الآتية:

1. حالات الإخلال بشروط العقود محل محفظة التوريق من قبل المدينين؛
2. حالات التأخير/الامتناع عن السداد من قبل المدينين، والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود محفظة التوريق للمطالبة بالسداد واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وتوريدها إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها.

(م) 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 إلا في حالة قبول إعادة جدولة الأقساط المستحقة على أياً من مديني المحفظة بعد إخطار شركة التصنيف الائتماني على أنه لا يجوز أن تمتد مدة الجدولة أكثر من مدة الإصدار.

- استبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط.

- منح المدين أي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً أو جزئياً.

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

تنقسم عقود محفظة التوريق إلى نوعين كالآتي:





2

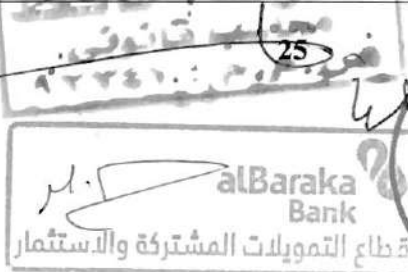


النوع الاول: اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) بعدد ٥ عقد بقيمة [٢١٨,٠٢٩,٥٢٢] جنيه مصري وتمثل ٦% من قيمة المحفظة.

النوع الثاني: عقود شراء وحدة عقارية بالتقسيط والتي تم ابرامها فيما بين المطورين العقاريين ومشتريين تلك الوحدات والتي تم حوالتها الى المحصل بصفته محال إليه بموجب عقود حوالة حق يبلغ عددها ١٠ عقد بينها وبين المطورين العقاريين والتي تم حوالتها لشركة التوريد بموجب عقد الحوالة والبالغ اجماليها عدد ٨٥٢ عقد بقيمة [٣,١٣٧,٧١١,٨٦٤] وتمثل ٩٤% التالي ببيانها:

اسم المطور العقاري محل المحفظة العقارية وأجمالي عدد الوحدات محل الحوالة	موضوع الاتفاق وتاريخه
شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري بإجمالي عدد ٩٨ وحدة سكنية بموجب عدد ٥ اتفاقيات شراء محافظ عقارية لكامل سندات الدين (الشيكات) لعدد ٩٨ عقد تمثل الحقوق المالية الأجلة على المدينين باستثناء جزء من سندات الدين لعدد ٢٥ عقد بقيمة ١١٤,٥١٨,٤٧٢ جم والتي يلتزم المطور بعدم التصرف في تلك السندات (الشيكات) وذلك استناداً للفقرة رقم ٧ من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية المبرمة بعد تاريخ ١ يناير ٢٠٢٥، وذلك لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار إليها بهذا الجدول، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريد الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريد، فضلاً عن التزام المطور بذات الالتزام أنف البيان بموجب تعهد كتابي صادر بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ وذلك بشأن شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٠/٢٠، وفي حالة رغبة المطور في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي سندات الدين (الشيكات) المشار إليها بهاليه، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط على ألا يتم استخدامها الا بعد سداد مستحقات حملة السندات.	١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٠/٢٠ 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 ١٥ وحدة سكنية. ٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٣ 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 ٢٩ وحدة سكنية. ٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٤ 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 ٢٢ وحدة سكنية. ٤. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٥ 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 ٢١ وحدة سكنية. ٥. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٦ 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 ١١ وحدة سكنية.
الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) بإجمالي عدد ٧٥٤ وحدة سكنية بموجب عدد ٥ اتفاقيات	١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١١ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
أي إف جي هرميس للترويج وتحتويه الإكتتاب ش.م.ع
CR No. 31103 - Reg.No. 258 on 15 Mar. 1999





موضوع الاتفاق وتاريخه	اسم المطور العقاري محيل المحفظة العقارية وأجمالي عدد الوحدات محل الحوالة
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 ٢١٥ وحدة سكنية.	شراء محافظ عقارية لكامل سندات الدين (الشيكات) لعدد ٧٥٤ عقد تمثل الحقوق المالية الأجلة على المدينين باستثناء جزء من سندات الدين لعدد ١٩٣ عقد بقيمة ٢٢,٥٤٥,٩٧٧ جم والتي يلتزم المطور بعدم التصرف في تلك السندات (الشيكات) وذلك استناداً للفقرة رقم ٧ من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية المبرمة بعد تاريخ ١ يناير ٢٠٢٥، وذلك لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار إليها بهذا الجدول، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، فضلاً عن التزام المطور بذات الالتزام أنف البيان بموجب تعهد كتابي صادر بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ وذلك بشأن شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١١ وعقد شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١٨ لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار إليها بهذا الجدول، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، وفي حالة رغبة المطور في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي سندات الدين (الشيكات) المشار إليها بعاليه، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط على ألا يتم استخدامها الا بعد سداد مستحقات حملة السندات.
٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١٨ 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 ١٩٨ وحدة سكنية.	
٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٦ 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 ٩٣ وحدة سكنية.	
٤. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٩ 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 ١٤٣ وحدة سكنية.	
٥. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/٢٠ 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 ١٠٥ وحدة سكنية.	



علماً بأنه فيما يخص المحافظ العقارية المشتراه من الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وبعض المحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري فقد قامت الشركة (بداية للتمويل العقاري) بشراء جزء من الشيكات (سندات الدين) الخاصة بهم وذلك بناءً على رغبة المطور العقاري "المحيل" في بيع جزء من سندات الدين دون باقي السندات





(وباقى سندات الدين التي لم يتم شرائها من جانب شركة بداية للتمويل العقاري تظل لدى المطور العقاري) مع قيام الشركة المحيلة لمحفظه الإصدار (شركة بداية للتمويل العقاري) بأخذ كافة الضمانات الكافية لحفظ حقوقها، حيث تم الحصول على كافة المستندات والضمانات الخاصة بتلك المحافظ العقارية المتعلقة بعملية البيع، والمنصوص عليها بالفقرة الرابعة من المادة (١٢) من قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري وكذا وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤، والمتمثلة (في هذا الإصدار) على سبيل الحصر في (ملف المستثمر، أصول عقود بيع الوحدات بكافة ملاحقها ومرفقاتها والمبينة تفصيلاً بالملاحق المرفقة بعقود حوالة الحق، وأصول سندات الدين وهي الشيكات البنكية الموقعة من العملاء "والمظهرة لصالح شركة بداية للتمويل العقاري"، والتي أصدرها المستثمر والتي تمثل قيمة الحقوق المالية الآجلة المشتراة من قبل الشركة، وتوكيلات رسمية صادرة من المطور العقاري لصالح الشركة وهي توكيلات غير قابلة للإلغاء عن الوحدات موضوع المحافظ العقارية المشتراة يخول لشركة بداية للتمويل العقاري كافة الحقوق والامتيازات المقررة للمطور على الوحدات العقارية بما في ذلك حق الامتياز والفسخ. بالإضافة إلى بيان موقع من المطورين العقاريين يفيد انتظام العملاء في سداد الأقساط المستحقة عليهم من تاريخ أول قسط مستحق حتى تاريخ التوقيع على شراء المحفظة، وسدادهم نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من إجمالي ثمن الوحدات.

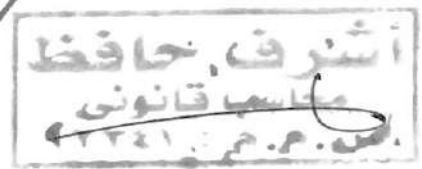
وقد تضمن كل نوع حالات الإخلال والفسخ فيما يتعلق بعدم سداد الأقساط / القيم الإيجارية في المواعيد المستحقة وفقاً لعقود محفظة التوريق، وبناء عليه فإن حالات الإخلال والفسخ لكل نوع والإجراءات المتخذة تكون وفقاً للضوابط الآتية:

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

يعتبر المدين مخلأً ويعتبر اتفاق التمويل مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه، أو إنذار، أو عذار أو اللجوء إلى القضاء وذلك في حالة إخلال المدين بأي من التزاماته المنصوص عليها في اتفاق التمويل العقاري بنظام الإجارة، مع التزامه بسداد غرامة تأخير قدرها (٣٪) شهرياً 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) تعيين أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية لتحديد القيمة السوقية للوحدة العقارية المؤجرة بناء على تقرير تقييم عقارى معد وفقاً لمعايير التقييم العقاري.

(٢) بيع الوحدة العقارية المؤجرة بقيمتها السوقية في تاريخ البيع، على أن يتم إقتسام حصيلة البيع بحصول المحصل على إجمالي القيمة الإيجارية 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.





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

(١) فيما يتعلق بعقود بيع الوحدات السكنية التي تم حواله حقوقها المالية الآجلة من المطور العقاري " شركة مصر المحروسة للإستثمار العقاري"، يجوز فسخ عقد بيع الوحدة في حالة حدوث أياً 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 يتراوح قدرها من ١,٥٪ الي ٢٪ شهرياً من قيمة الدفعات المستحقة اعتباراً من تاريخ استحقاقها، أو

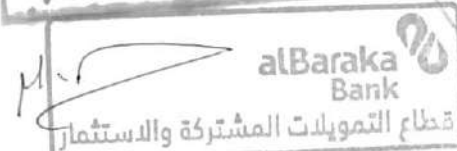
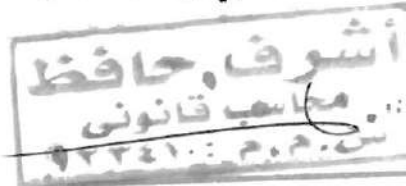
٢. إعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الي تنبيه، أو اذار، أو اذار أو استصدار حكم قضائي ويعتبر عقد البيع كأن لم يكن وتعتبر يد المدين على الوحدة وملحقاتها يد غاصبة ويتعين عليه تسليم الوحدة ويحق للمحصل خصم ٧٪ في بعض العقود و ١٠٪ في البعض الآخر وذلك من قيمة إجمالي ثمن الوحدة وملحقاتها كتعويض اتفاقي عن الرسوم الإدارية والأضرار المادية والأدبية التي لحقت المطور وهذا المبلغ غير خاضع لرقابة القضاء.

- في حالة عدول المدين عن اتفائه بشرط التقدم بطلب تخضع الموافقة عليه أو رفضه لمطلق إرادة المحصل بعد موافقة شركة التوريق بصفتها وكيلأ عن حملة السندات، وإذا تمت الموافقة عليه يتم خصم نسبة ٧٪ في بعض العقود و ١٠٪ في البعض الآخر وذلك من إجمالي قيمة الوحدة مقابل المصاريف الإدارية وتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء ويكون الاسترداد على أقساط آجلة وبذات الطريقة التي تم السداد بها، وعلى أن يبدأ هذا الاسترداد 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 اقراره عليها من قبل المدين كما يلتزم المدين بالتعويضات التي يتم تقديرها وفقاً لرؤية وتقدير المحصل.

- في حالة وفاة المدين أو تعثره أو فقدانه لأهليته.

في حالة وقوع أياً من الحالات المشار اليها بعالية، يلتزم المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق وفقاً لما هو مقرر بعقود حواله المحافظ العقارية وعقد الخدمة والتحصيل 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 فقدانه 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٪.

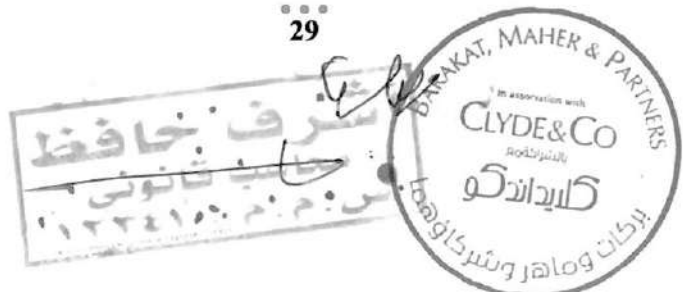
وفي جميع الأحوال حال توقف المدين عن سداد قسطين متتاليين وعدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات التي لم يتم تحصيلها، يكون من حق المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق فسخ عقد بيع الوحدة والتصرف فيها واقتضاء مستحقات حملة السندات من ناتج البيع ورد الباقي للمدين وفقاً لشروط عقد البيع وذلك في ضوء حله محل المطور 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 والامتنياز لحين سداد ما هو مستحق على الوحدة.

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

- في حالة تأخر المدين أو امتناعه عن الوفاء بأي من دفعات باقي الثمن المستحقة عليه وكذا قيمة ودیعة الصيانة أو أي من الالتزامات المالية المستحقة للمطور في المواعيد المحددة والمتفق عليها لأي سبب كان أو نتيجة عدم وجود رصيد بحسابه لدى البنك أو لصندوق أمر منه للبنك بوقف صرف الشيكات كلها أو بعضها ففي هذه الحالة يحل سداد كامل الأقساط الآجلة فوراً بحيث يلتزم المدين بالوفاء بها جميعها دفعة واحدة مع أحقية المطور العقاري في تحصيل غرامة تأخير يتراوح قدرها من ٢٪ شهرياً في بعض العقود و ٦٪ شهرياً في البعض الآخر من قيمة كل الأقساط التي لم تسدد في مواعيد استحقاقها وتحسب من تاريخ التوقف عن السداد حتى تاريخ إتمام السداد وتلك الغرامة غير خاضعة لرقابة القضاء، وتضمنت بعض العقود بأنه لا تبرأ ذمة المدين من سداد المستحقات إلا بإخطار يفيد تمام عملية التحويل البنكي وإلا ستسري الغرامات التأخيرية وفسخ العقد، وكذلك 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 إنداز أو إنداز 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 إفتاقي 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 يلتزم بدفع مبلغ ٣٪ شهرياً من إجمالي ثمن الوحدة كتعويض

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي إف جي هرميس البروج ورتبطة الاكساب ش.م.م
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 of 99
١٩٩٩ و ١٩٩٩ Mar, 1999

alBaraka Bank
قطاع التمويل المصرفي والاستثمار





مقابل الانتفاع عن كل شهر كانت الوحدة في حيازته 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.

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 التوريد بصفتها وكيلًا عن حملة السندات وفي حالة موافقته يكون من حق المدين استرداد المبالغ المدفوعة منه بعد خصم المحصل نسبة قدرها ١٠٪ من القيمة الإجمالية للوحدة كتعويض بالإضافة الي إقرار المدين بخصم تلك النسبة من قيمة الوحدة وموافقته علي رد مستحقاته علي أقساط بذات الطريقة التي تم السداد بها والبدء في رد المبلغ خلال ٩٠ يوم، مع أحقية المحصل برفض العدول عن إتمام البيع إلا بعد بيع الوحدة السكنية للغير.

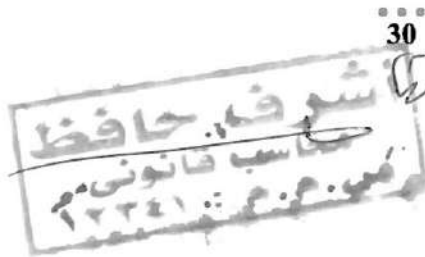
في حالة وفاة المدين أو تعثره أو فقدانه لأهليته.

في حالة وقوع أيا من الحالات المشار إليها بعلانية، يلتزم المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريد وفقاً لما هو مقرر بعقود حوالة المحافظ العقارية وعقد الخدمة والتحصيل باتخاذ الإجراءات الآتية:

يلتزم المحصل في حالة ارتداد أي شريك 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 فقدانه لأهليته، يحق للمحصل بصفته نائباً عن شركة التوريد إخراج هذا المدين 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 إلي عمولة سداد معجل ١,٥٪.

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 التوريد 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.







- 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 ٣٪.

في حالة تنازل أي من المدينين عن الوحدة وفقاً لعقد البيع، فإنه يحق للمحصل بصفته وكيلاً عن شركة التوريد 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 شركة التوريد بصفتها وكيلاً عن حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني على إجراء التنازل، وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بذلك، وفي حالة عدم موافقة شركة التوريد 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 تظهيراً ناقلاً للملكية لصالح المطور، وفي حالة ما إذا قرر المحصل استبدال المدين بمدين 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 التوريد 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 التوريد وشركة التصنيف الائتماني على إجراء التنازل، وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية، وفي حالة عدم موافقة شركة التوريد 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 بمدين على ذات الوحدة يقوم فور استلامه مستندات المدين المحال اليه رد مستندات المدين الأصلي الي المطور العقاري.

حالات إخلال المحصل:

طبقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل يعد المحصل مخلاً بالتزاماته - في أي من الحالات الآتية:

(أ) الإخلال بأي من التزاماته بموجب عقد الخدمة والتحصيل، ومنها عدم توريد المبالغ المحصلة فور تحصيلها الى 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،

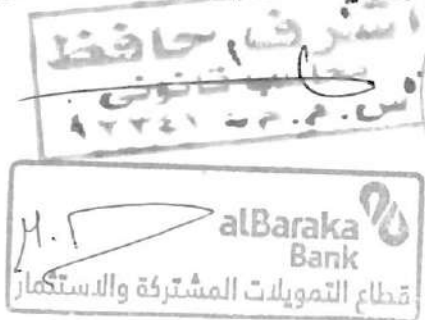
(ث) قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس،

(ج) إذا قام بتعيين حارس قضائي أو مصف 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 بحد 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 ان يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي 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 موصى 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 المسؤولة عن





- حالات إنهاء عقد الخدمة والتحصيل:

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

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

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

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

(٥) البنك أمين الحفظ للإصدار الرابع من البرنامج السادس:





اسم أمين الحفظ:

أبو ظبي التجاري الدولي ش.م.م

- رقم وتاريخ الترخيص بالنشاط:

ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٦١١ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٠٥.

- إلتزامات أمين الحفظ:

يتعهد أمين الحفظ بالالتزام بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ ولائحتيهما التنفيذية فيما يتعلق بواجباته والتزاماته الواردة في عقد أمين الحفظ وعدم قيامه بأعمال تخل بحقوق حملة السندات حيث يلتزم أمين الحفظ بما يلي:

(أ) يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمساك حسابات محفظة التوريد وإدارتها لصالح حملة سندات التوريد نيابة عن شركة التوريد ووفقا لتعليماته وفي حدودها، مع إلزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في تنفيذ أوامر شركة التوريد أثناء أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريد.

(ب) أى حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ فى تنفيذه لأوامر شركة التوريق يكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافته (فى نفس حق اليوم الذي يتم الحصول عليه فيه أو اليوم التالى حق تاريخ الإضافة) فى حساب الحصيلة، بما فى ذلك الوفاء المعجل لأقساط عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقات تمويل عقاري بنظام الإجارة وعقود اتفاق شراء محافظ عقارية المكونة لمحفظة التوريق.

(ت) يلتزم أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة بالتأكد من قيام البنك متلقى الاكتتاب بخضم المبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة من الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريد وذلك خلال الفترة من تاريخ ٢٠٢٥/٣/٣١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الإكتتاب) وخضم مبلغ ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير الخاص بحساب خدمة التعثر في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء بذات القيمة وذلك من مقابل الحوالة قبل توريد مبلغ حصيلة الاكتتاب في السندات الى الشركة المحيلة.

(ث) أي عملية على حسابات محفظة التوريق يجب أن تتم طبقا لتعليمات كتابية صادرة من شركة التوريق.

(ج) لا يسجل أمين الحفظ أى عملية فى حسابات محفظة التوريق تكون غير مطابقة للتعليمات الصادرة من شركة التوريق وبعد مراجعتها فنياً ومصرفياً من جانب أمين الحفظ.





يقوم أمين الحفظ بسداد القيمة الاسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها من حساب حصيلة محفظة التوريق، وذلك في تواريخ 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.

(ح)

يقوم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق بعد تنفيذ أى عملية على أى 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 كتابة، فإنها تعتبر قابلة لها ومتنازلة عن الاعتراض عليها في مواجهة أمين الحفظ في حدود ما ورد بها.

(خ)

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 ولائحته 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 الاجراء ولا يحق لشركة التوريق الرجوع على البنك بالتعويض المادي أو المعنوي جراء هذا الإجراء سواء في حالة حدوث ضرر من عدمه.

(د)

يلتزم أمين الحفظ برد فائض محفظة التوريق إلى شركة التوريق تمهيداً لردده للمحيل (طبقاً لعقد حوالة محفظة التوريق المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣) 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 والالتعاب المرتبطة بإصدار سندات التوريق والموضحة بالملحق رقم (١) من هذا العقد.

(ذ)

يلتزم أمين الحفظ بإخطار الإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المذكورة في المادة الرابعة من عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ خلال (٧) أيام عمل مصرفي من تاريخ إيداع هذه المستندات لديه.

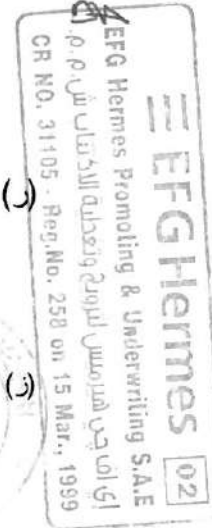
(ر)

يلتزم أمين الحفظ بتسليم المحصل المستندات اللازمة للقيام بمهام التحصيل كل في حينه وذلك قبل ميعاد التحصيل بحد أقصى (٣٠) يوم بحيث تسمح للمحصل بالقيام بالالتزامات التحصيل حسبما يتم الاتفاق عليه فيما بينهما وفقاً لعقد الخدمة والتحصيل المبرم في ٢٠٢٥/٢/٢٣.

(ز)

في حالة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من رصيد الحساب الإحتياطي، والبالغ نسبته ٤.٤٠٪ من من الرصيد الشهري القائم للسندات خلال عمر الإصدار وحتى تمام الإحتياطي.

(س)



استهلاك/سداد السندات وذلك بالقدر اللازم لمواجهة العجز في الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق على ألا يقل رصيد الحساب طوال عمر الإصدار عن 300,000 جم (فقط ثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) وبدون الحاجة للرجوع إلى شركة التوريق وسيتم إضافة عائد استثمار هذا الحساب لرصيد حساب الحصيلة ويستخدم في المدفوعات الخاصة بمصروفات وكوبونات وإستهلاك للسندات. يتم تمويل الحساب عن طريق الخصم من حساب الحصيلة خلال أول 6 أشهر اعتباراً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي على أن يكون الحد الأدنى للمبلغ الذي يتم تحويله شهرياً لتمويل الحساب الاحتياطي مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري خلال فترة التكوين لأول 6 أشهر. 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.

(ش) في حالة استمرار 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 شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

(ص) يتم فتح حساب يسمى بحساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة بقيمة ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير جنيه مصري (فقط أربعمائة وثمانية وخمسون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف 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 الرابع 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 الإحتياطي لسداد العجز بعد استنفاده 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.

(ض) يجوز لأمين الحفظ - بناءً 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 أذون خزائنة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أو في صناديق استثمار

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إف إف جي هرميس للترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR No. 31105 - Reg. No. 258 on 15 Mar., 1999

capital for securitization
CAPITAL FOR SECURITIZATION

BARAKAT, MAHER & PARTNERS
in association with
CLYDE & CO
كلدايند كو
محاسبين قانونيين وشركاء

alBaraka Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

بداية التمويل
بداية التمويل



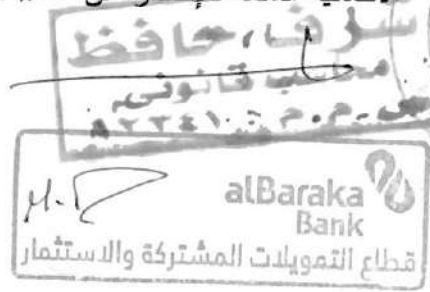
أسواق النقد أو صناديق استثمار أدوات الدين وذلك مع مراعاة تجنب تعارض المصالح. على أن يتم مراعاة الحد الأدنى المنصوص عليه لحساب الاحتياطي طوال عمر الإصدار وأن يتضمن التقرير الشهري في قسم التعزيزات الائتمانية إيضاح للمبالغ التي تم استثمارها بحيث يتم التفرقة بين الرصيد آخر المدة ورصيد آخر المدة بعد احتساب الاستثمارات بأنواعها المتاحة.

(ط) يحق للمحيل سحب أصل المبالغ المودعة لدى 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 ورصيد السندات القائم والمبالغ المفترض تحصيلها بعد الأخذ في الحساب مبالغ الوفاء المعجل أو التغير الذي قد يطرأ على سعر الكوريدور فيما يخص العقود المبرمة مع المدينين، 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 و من 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 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.

(غ) يلتزم أمين الحفظ بموافاة 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 المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، أو في حال





انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبلغ المفترض تحصيلها، على أن يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة والإجراءات المتخذة في هذا الشأن وإبلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل.

(ف) يلتزم أمين الحفظ بتحديث رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها شهريا وفقا لمبالغ الوفاء المعجل التي يتم توريدها من قبل المدينين، وعلى شركة التوريق موافاة أمين الحفظ بهذه البيانات.

(ق) يلتزم أمين الحفظ بإمسك الدفاتر والسجلات الآتية:

(١) سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة 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 موعد تحصيلها ولم تحصل.

(٤) بيان بالمبالغ المحصلة.

(٥) حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاوله 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 الرابع للبرنامج والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له وحسابات محافظ التوريق الأخرى السابقة والمستقبلية، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

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

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

١. نسخة أصلية من عقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٥/٢/٢٣ والمبرم بين شركة بداية للتمويل العقاري بصفتها المحيل وشركة كابيتال للتوريق بصفتها المحال إليه.

EFG-Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
CR NO. 31105 - Reg. No. 1999
إي إف جي هرميس لبروموتنج واندرايتنج ش.م.م.

capital for securitization
CAPITAL FOR SECURITIZATION

BARAKAT, MAHER & PAK
CLYDE & CO
بركات وماهر وشركاؤهما

أشرف حافظ
محاسب قانوني
م.م.م. ١٢٢٤١

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار



٢. نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ والمبرم بين شركة كابيتال للتوريق وشركة بداية للتمويل العقاري بصفتها المحصل والملتزم بتحصيل الحقوق محل محفظة التوريق.

٣. نسخة أصلية من اتفاق المحصل الإحتياطي المؤرخ ٢٠٢٥/٢/٢٣ والمبرم بين شركة كابيتال للتوريق وبنك أبو ظبي التجاري - مصر ش.م.م بصفتها المحصل الإحتياطي.

٤. أصول الاتفاقات المنشئة للحقوق المالية المحالة والمتمثلة في إجمالي عدد ٨٥٧ عقد وتنقسم تلك العقود الى ما يلي:

(أ) اصل عدد ٥ عقد اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك).

(ب) اصل عدد ٨٥٢ عقود بيع وحدات عقارية سكنية بالتقسيط والتي تم حوالتها من المطورين العقاريين إلى شركة بداية للتمويل العقاري بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية وملاحقها.

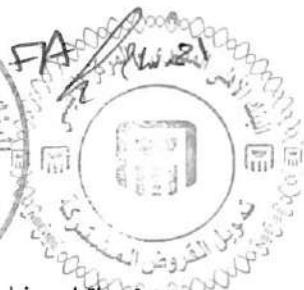
٥. صورة طبق الأصل من عقود شراء وحوالة حق لمحافظ عقارية (كون ان تلك العقود محل أكثر من اصدار توريق) المبرمة فيما بين المطورين العقاريين وشركة بداية للتمويل العقاري وعددهم ١٠ عقد والذين تم إبرامهم من الفترة ٢٠٢٤/١٠/٢٠ إلى ٢٠٢٥/١/٢٠ وكافة ملاحق تلك العقود بعدد ٤٥ ملحق.

٦. أصول المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتمثلة على سبيل الحصر في الأوراق التجارية (شيكات بنكية) لعدد ١,١٥٥ شيك وجميعها مظهرة من جانب الشركة المحيلة الى شركة التوريق لصالح حملة سندات الاصدار.

صور طبق الأصل من وثائق التأمين بعد تعديل المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات وعددها اجمالي [٥] وثيقة (كون أن الوثائق يتم إصدارها إلكترونياً وترسل بالبريد الالكتروني) على الوحدات ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلي (بنسبة [٠.٦] % من عقود محفظة التوريق) وعددها [٥] وثيقة، وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين على الحياة (بنسبة [٠.٥] % من عقود محفظة التوريق) وعددها [٤] وثائق، وصور طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد (بنسبة [٠.٥] % من عقود محفظة التوريق) وعددها [٤] وثيقة.

٨. أصل عدد ٥ خطابات ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للانشاء - مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٣٥,٥٩٥,٧٥١ 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 للبنك 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 الرابع 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 صادر من شركة بداية بصفتها المحصل بالمحافظة على التغطية التأمينية على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق ومتابعة تجديد وثائق التأمين الخاصة بعقود التمويل العقاري بنظام الإيجارة 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 ٢٠٢٥/٢/٢٣ وتوريدها لشركات التأمين المؤمن لديها، وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق، وكذا بالمحافظة على سريان خطابات الضمان المشار إليها بالفقرة (٨) 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 وكيلاً عن حملة السندات بالقيام بتحويل المبالغ الناشئة من مبالغ التأمين فور الحصول عليها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

١٥. تعهد صادر من شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م بإصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل الرجوع فيه وغير قابل للإلغاء بمبلغ ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير جنيه مصري (فقط أربع مائة وثمانية وخمسون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف جنيه مصري لا غير) ما يساوي نسبة (٢٨٪) من قيمة الإصدار عند تاريخ إصداره لمجابهة حالات التعثر للمدينين والصادر لصالح شركة التوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات، وذلك خلال مدة ٣٠ يوماً من تاريخ نفاذ الحوالة ويتعهد بتسليم خطاب الضمان إلى أمين الحفظ فور إصداره.

١٦. تعهد صادر من شركة بداية فيما يخص عقود المحافظ العقارية التي لا تشمل عمليات شراء كلي لسندات الدين (الشيكات) المبرمة مع المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه).



EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E.
CR NO. 31105 - Reg. No. 258 on 15 Mar., 1998



١٧. عدد ٢ تعهد والصادرين من المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للانشاء - مصطفى خليل وشركاه) فيما يخص سندات الدين (الشيكات) التي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية المبرمة بينهم وبين شركة بداية للتمويل العقاري.

- حالات انتهاء عقد البنك أمين الحفظ:

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

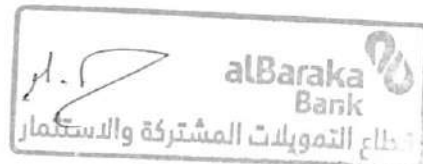
- في حالة رغبة أمين الحفظ في إنهاء عقد الحفظ والإدارة الخاص بالاصدار الرابع من البرنامج السادس، يلتزم بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات، بإخطار شركة التوريق وذلك بالبريد المسجل مصحوب بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك قبل ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ الإنهاء ليتسنى لشركة التوريق القيام بتحديد بنك آخر (كأميناً للحفظ) يرغب في التعامل معه.

- في حالة رغبة شركة التوريق في الإنهاء، يجب وبعد مراعاة ما تقدم من وجوب الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات، أن تقوم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول قبل شهر من تاريخ الإنهاء ويكون مذيلاً بالتوقيع المعتمد لشركة التوريق أو من ينوب عنها قانوناً برغبتها في إنهاء العقد موضحاً به اسم الجهة التي يريد تحويل حسابات حصيلة محفظة التوريق إليها وعنوانها ورقم حسابها لديها. ويترتب على إغلاق الحسابات إنهاء جميع العمليات التي يمكن أن تتم في حسابات محفظة التوريق وذلك عدا العمليات التي قيدت وما زالت تحت التنفيذ ولم يتم تسويتها بعد وحتى تمام تسوية أي مديونية قائمه على شركة التوريق لصالح أمين الحفظ.

يقوم أمين الحفظ بتنفيذ تعليمات شركة التوريق خلال ثلاثة (٣) أيام عمل مصرفي من تاريخ استلام الإخطار الموضح بالفقرة السابقة وتلتزم شركة التوريق بسداد أية مبالغ أو مستحقات قد تكون مستحقة عليها لصالح أمين الحفظ.

في حالة رفض البنك الجديد قبول التحويل تتحمل شركة التوريق العمولات الواردة بهذا العقد بالإضافة إلى تحمله كافة المسئوليات أو الأضرار التي قد تنشأ عن هذا الرفض، ويسري هذا العقد بذات شروطه في مواجهة الخلف الخاص والعام للطرفان.

(٦) مراقبا الحسابات لشركة التوريق:



EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E.
EGYPTIAN REPUBLIC
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1998



(أ) السيد/ أحمد يحيى أحمد نيازي، المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم ١٧٧ وعنوانه في ٣ ممر يهله - وسط البلد - القاهرة.

(ب) السيد/ أشرف على حافظ منصور، المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم ٢٢٢ وعنوانه في ٩ شارع الأحرار - المهندسين - الجيزة.

(٧) جهات ضمان تغطية الاكتتاب لسندات الإصدار الرابع من البرنامج السادس:

أ. شركة اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الإكتتاب المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج الاكتتاب والمقيدة بسجل الهيئة رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٥/٠٣/١٩٩٩.

ب. البنك الأهلي المصري المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الإكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٩٦٨) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٧/٨/٢٠١٩.

ج. بنك البركة المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الإكتتاب بموجب رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٣٢٧) لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٣/٩/٢٠٢٤.

د. البنك العربي الأفريقي الدولي، المرخص له بمزاولة نشاط ترويج الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة برقم (٧٦٦) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٠١/٠٧/٢٠١٩.

هـ. بنك مصر، المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة برقم 969 لسنة ب ٢٠١٩ تاريخ ٢٠١٩/08/15.

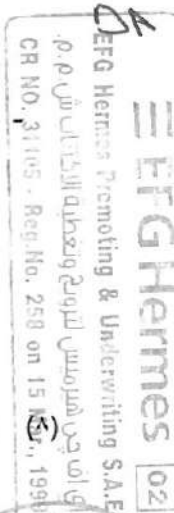
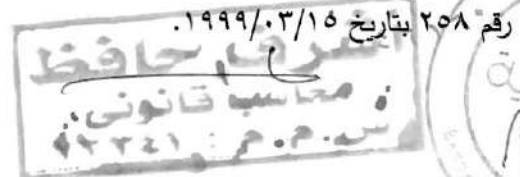
التزامات جهات ضمان تغطية الاكتتاب

أ. التعاقد مع الشركة مصدرة السندات على ان يتضمن التعاقد التزاماته ومسئوليته واليات واجراءات عمله واخطار الهيئة بصورة من هذا الاتفاق.

ب. الاكتتاب في السندات التي لم يتم تغطيتها في حالة التعهد بتغطية وضمن الاكتتاب.

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب:

الاسم: شركة اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الإكتتاب المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج الاكتتاب والمقيدة بسجل الهيئة رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٥/٠٣/١٩٩٩.



وتتعهد بانها المسؤولة عن القيام باعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن وتلتزم بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات، كما يلتزم مروج الاكتتاب بالافصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقا للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن.

- يلتزم مدير الإصدار بالتحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الآتي:

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

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

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

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

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

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

(٩) المستشار القانوني للإصدار:

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

(١٠) البنك متلقي الاكتتاب:

- البنك الأهلي المصري من خلال جميع فروع.

(١١) مسئولي الاتصال:

البيانات	شركة التوزيع	المحصل	أمين الحفظ
----------	--------------	--------	------------



الاسم:	محمد علاء إسماعيل رسمي	إبراهيم حاتم عبد العزيز	محمد حسين احمد اللبان
البريد الالكتروني:	mohamed.rasmy@capital-securitization.com	ih@bedayamortgage.com	cusdep@adcb.com.eg
رقم المحمول:	01125778881	01004999256	01002712111
المسمى الوظيفي:	مسئول علاقات المستثمرين	رئيس القطاع المالي	رئيس عمليات الخزانة وامناء الحفظ
عنوان المراسلات:	الوحدة الإدارية رقم - Mo2 B13B الكائنة بمشروع Mind haus Campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة - الامتداد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة	الجزيرة بلازا برج ١ وحدة ٤٠٣ أ - الدور الرابع - الشيخ زايد	قطعة رقم ٧٠/٦٨ القاطع الأول، مجمع البنوك، القاهرة الجديدة

ثالثاً: البيانات الخاصة بالاصدار الرابع من البرنامج السادس

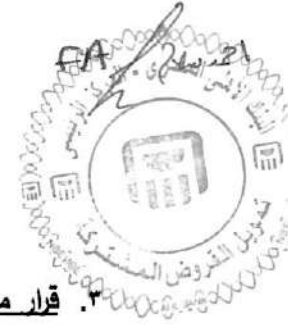
١. رقم الإصدار:

الاصدار الرابع من البرنامج السادس من نظام برنامج سندات التوريق على عدة إصدارات.

٢. 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 ميرم في ٢٠٢٥/٢/٢٣ والمنشور ملخصه بهذه المذكرة.





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

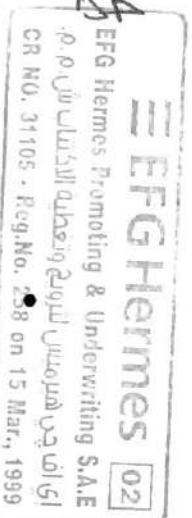
بناء على التفويض الصادر من الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٦ وكذا في ضوء قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٤ بشأن تعديل البرنامج، وافق مجلس إدارة الشركة المصدرة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٢ بالإجماع على إصدار سندات توريق الإصدار الرابع من البرنامج السادس لسندات التوريق الإسمية الصادر بشأنه موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قراره رقم ٢٦٤ لسنة ٢٠٢٣ وكذا القرار رقم ٢٩١ لسنة ٢٠٢٤ وهي سندات توريق إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (13) و لمدة لا تزيد عن (٨١) شهر وذات عائد سنوي متغير بقيمة إجمالية مبلغ [١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠] جنيه مصري و بقيمة اسمية ١٠٠ 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 ([٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦]) جنيه مصري وقيمتها الحالية بحد أقصى ([١,٦٨١,٨٢٦,١٨٠]) جنيه مصري على أساس معدل خصم يتراوح ما بين (٢٨.٨٠) % و (٢٩.٠٥) % 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 ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها [١٣٠,٩٦٠,٠٠٠] جنيه مصري (فقط مائة وثلاثون مليون وتسعمائة وستون 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 [٠.٢٥] % ، والبالغ حالياً [٢٨.٥٠] % في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ 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 الخامس 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 (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها [٤٥٠,١٧٥,٠٠٠] جنيه مصري (فقط اربعمائة وخمسون مليون ومائة وخمسة وسبعون 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 [٠.٤٠] %، والبالغ حالياً [٢٨.٦٥] % في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ويحتسب بدءاً

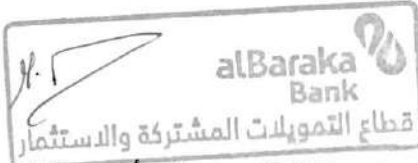




من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الاصدار وبشروط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها 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 (٦٠) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها [٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠] جنيه مصري (فقط خمسمائة وسبعة وتسعون مليون وخمسمائة وخمسة 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 [٠.٥٥] %، والبالغ حالياً [٢٨.٨٠] % في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ 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 الاصدار 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 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 [٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠] جنيه مصري (فقط أربعمائة وثمانية وخمسون مليون وثلاثمائة وستون 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 [٠.٨٠] %، والبالغ حالياً [٢٩.٠٥] % في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ 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 الاصدار وبشروط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر



EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E.
البنك المصري للترويج والتمويل
CR NO. 31105 - Reg No. 258 on 15 Mar. 1990



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 ١٠٠٪ من قيمة الإصدار الرابع من البرنامج السادس لسندات التوريق طرحاً خاصاً وفقاً للضوابط المشار إليها بقراري مجلس إدارة الهيئة رقمي ٥٧ لسنة ٢٠٢١ و ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ المنظمين لضوابط الطرح العام والخاص للسندات على النحو التالي:

- **الفئة الأولى:** يتم طرح ٩٠٪ بحد أقصى من إجمالي السندات المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية.

- **الفئة الثانية:** يتم طرح ١٠٪ بحد أدنى من إجمالي السندات المطروحة للإكتتاب الخاص للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى وذلك بدون التقيد بالحد الأدنى للاكتتاب.

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 الرابع وشرائحه الأربعة وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تطلبه الجهات الإدارية المعنية.



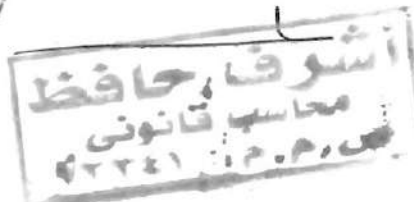
٤. القيمة الاسمية للسند:

قيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد.

٥. عدد السندات والقيمة الاجمالية للسندات المصدرة:

تبلغ قيمة الإصدار [١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠] جنيه مصري، يتم طرح ١٠٠٪ من سندات التوريق الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس للطرح الخاص وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص للعام للسندات موزع على أربعة شرائح على النحو التالي:

رقم الشريحة	قيمة الشريحة من مبلغ الإصدار	عدد السندات محل الشريحة
الشريحة الأولى (أ)	١٣٠,٩٦٠,٠٠٠	١,٣٠٩,٦٠٠





٤,٥٠١,٧٥٠	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	الشريحة الثانية (ب)
٥,٩٧٥,٠٥٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	الشريحة الثالثة (ج)
٤,٥٨٣,٦٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	الشريحة الرابعة (د)
١٦,٣٧٠,٠٠٠	١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

٦. نوع الإكتتاب:

طرح خاص وفقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات، والقرار رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١.

٧. مدة الاصدار الرابع من البرنامج السادس:

[٨١] شهر.

٨. نوع الإصدار:

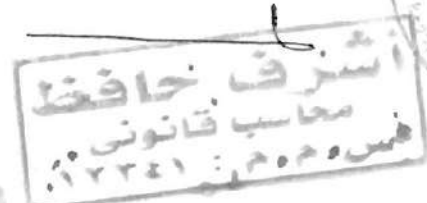
سندات توريق اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل الي أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د) بدأ من الكوبون 13 الشهر 14 من عمر الاصدار وذات عائد سنوي متغير، وتطرح بالكامل في طرح خاص على النحو المذكور سلفاً.



٩. كيفية استخدام حصيلة السندات:

في اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب او في ذات اليوم بشرط الحصول على موافقة الهيئة على الاصدار، سيقوم البنك المتلقي للإكتتاب بناء 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 [١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠] جم التي تمثل حصيلة السندات وذلك بعد خصم المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ ٢٠٢٥/٣/٣١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك من قيمة السندات المصدرة وكذلك خصم مبلغ ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير فقط أربعمئة وثمانية وخمسون مليوناً وثلاثمئة وستون ألف جنيه مصري لا غير). الخاص بتمويل حساب خدمة التعثر في حالة عدم اصدار خطاب ضمان غير قابل للإلغاء بذات القيمة، وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٥/٢/٢٣، وذلك خصماً من حصيلة الإكتتاب في سندات التوريق محل الاصدار الرابع 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 التوريد المطروحة للطرح الخاص للمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.
- يتم طرح ١٠٪ بحد أدنى من إجمالي سندات التوريد المطروحة للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠٪ الواردة أعلاه ولا تنقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب 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

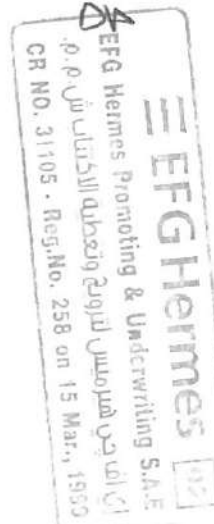
١٢. فترة العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويستحق ويصرف الكوبون بشكل دوري كل شهر بداية من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى نهاية عمر الإصدار ويستحق ويصرف الكوبون في اليوم الأخير من الشهر المعني شريطة ان يتم قيد السندات لدى شركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزي والبورصة المصرية وفي حالة عدم قيدها يتم تأجيل 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. والكوبون الأول يحتسب من تاريخ غلق باب الاكتتاب حتى اليوم الأخير من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

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

١٣. مكان سداد الكوبونات: يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنبيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزي.

50





أحكام وشروط الشريحة الأولى (أ)



١. قيمة الشريحة:

٢. تبلغ قيمة الشريحة (أ) [١٣٠,٩٦٠,٠٠٠] جنيه مصري وتمثل ٨,٠٪ من إجمالي قيمة الإصدار.

٣. مدة السندات:

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

٤. عدد السندات:

(١,٣٠٩,٦٠٠) سند.

٥. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (أ):

٦. القيمة الاسمية للسند:

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

٧. سعر الإصدار:

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

٨. مصاريف الإصدار:

وقروش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحويلة فور غلق باب الاكتتاب.

٩. إجمالي المبلغ المطلوب سداها عند الاكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها ٥ قرش كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠٠٠٥) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمسة قروش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

١٠. سعر العائد:

عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش ٢٥٪. والبالغ حالياً ٢٨.٥٠٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٥ ويحتسب بدءاً من تاريخ الإصدار.



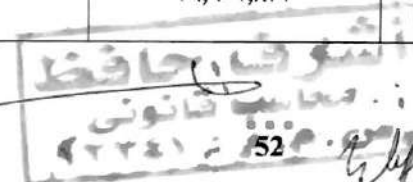


من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بعد أن يعاد تسعيره كل اجتماع للجنة السياسات النقدية السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

١١. السداد / الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية على عدد ٩ قسط شهرياً بدءاً من الشهر الخامس من عمر الاصدار خلال عمر الشريحة (أ) والتي تمثل (١٣) شهر وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (أ) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الآتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
١	.	١٣٠,٩٦٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠٠
٢	.	١٣٠,٩٦٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠٠
٣	.	١٣٠,٩٦٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠٠
٤	.	١٣٠,٩٦٠,٠٠٠	%٠,٠٠	%١٠٠,٠٠٠
٥	(٢٩١,٤٣١)	١٣٠,٦٦٨,٥٦٩	%٠,٢٢	%٩٩,٧٨
٦	(٢٨,٦٠٣,٣٩٩)	١٠٢,٠٦٥,١٧٠	%٢١,٨٤	%٧٧,٩٤
٧	(١٠,٧٥١,٩٩٧)	٩١,٣١٣,١٧٣	%٨,٢١	%٦٩,٧٣
٨	(٥,٦٢٠,١١٩)	٨٥,٦٩٣,٠٥٤	%٤,٢٩	%٦٥,٤٣
٩	(٣٦,١٩٨,٦٥٤)	٤٩,٤٩٤,٤٠٠	%٢٧,٦٤	%٣٧,٧٩
١٠	(١٠,١١٥,٧٤٣)	٣٩,٣٧٨,٦٥٧	%٧,٧٢	%٣٠,٠٧
١١	(٢,٧٧٦,٨٢٥)	٣٦,٦٠١,٨٣٢	%٢,١٢	%٢٧,٩٥





٢٢٢



٣.٥٤%	٢٤,٤١%	٤,٦٣٥,٢٢٠	(٣١,٩٦٦,٦١٢)	١٢
٠.٠٠%	٣,٥٤%	.	(٤,٦٣٥,٢٢٠)	١٣
100.00%	100.00%		(130,960,000)	الإجمالي

- يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الأولى (أ) والبالغ ١٣ شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

١٢. تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (أ) شهرياً على دفعات بدءاً من الشهر السابع من عمر الاصدار ولمدة ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الثانية (ب)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة (ب) [٤٥٠,١٧٥,٠٠٠] جنيه مصري وتمثل [٢٧.٥] % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

[٣٦] شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.



عدد السندات:

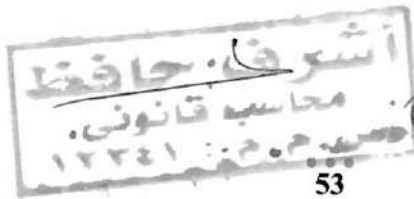
[٤,٥٠١,٧٥٤] سند.

تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):

القيمة الاسمية للسند:

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

سعر الإصدار:





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

٧. مصاريف الإصدار:

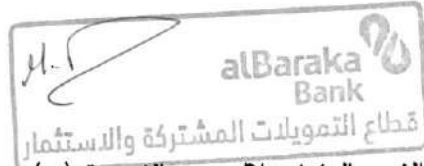
25 قرش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب.

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

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

٩. سعر العائد:

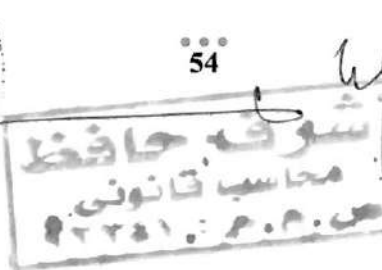
عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش ٠.٤٠٪ والبالغ حالياً ٢٨.٦٥٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ 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 في التاريخ السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

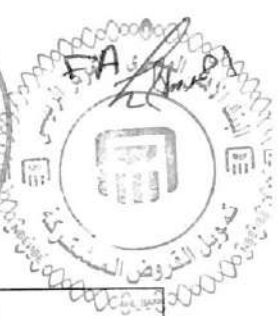


١٠. السداد/الإستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية على عدد ٢٣ قسط بدءاً من الشهر الـ ١٤ خلال عمر الشريحة (ب) والتي تمثل (٣٦) شهر وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وبشروط 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:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٤٦١٠	٠	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	٠٪	١٠٠.٠٠٠٪





%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٢
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٣
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٤
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٥
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٦
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٧
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٨
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	٩
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	١٠
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	١١
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	١٢
%10000	%	٤٥٠,١٧٥,٠٠٠	.	١٣
%٩٧.٥٧	%٢	٤٣٩,٢٢٩,٧٤٩	(١٠,٩٤٥,٢٥١)	١٤
%٨٨.٥٤	%٩	٣٩٨,٥٧٤,٤٢٩	(٤٠,٦٥٥,٣٢٠)	١٥
%٨٥.١٤	%٣	٣٨٣,٢٧٤,٧٤٦	(١٥,٢٩٩,٦٨٣)	١٦
%٨٠.٦٨	%٤	٣٦٣,١٨٠,٧٠٩	(٢٠,٠٩٤,٠٣٧)	١٧
%٧٣.٩١	%٧	٣٣٢,٧١٨,٣٥٩	(٣٠,٤٦٢,٣٥٠)	١٨
%٧١.٣٧	%٣	٣٢٠,٨٢٦,٣٧٦	(١١,٨٩١,٩٨٣)	١٩

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E.
CR NO. 3 105 - Reg.No. 258 on 14 Mar, 1999



55





7.10%	1%	310,807,914	(5,018,461)	20
72.47%	8%	281,233,402	(34,074,512)	21
6.00%	2%	270,311,406	(10,921,947)	22
58.79%	1%	264,221,000	(6,090,450)	23
52.11%	7%	234,604,088	(29,616,917)	24
49.81%	2%	224,232,890	(10,371,198)	25
48.35%	1%	219,667,373	(6,065,517)	26
39.24%	9%	176,644,071	(41,023,302)	27
37.19%	3%	162,912,986	(13,731,085)	28
32.89%	3%	148,071,647	(14,841,340)	29
26.35%	7%	118,618,035	(29,453,612)	30
22.82%	4%	102,716,930	(15,901,105)	31
20.47%	2%	92,169,358	(10,547,572)	32
11.78%	9%	53,012,247	(39,157,110)	33
8.15%	4%	36,683,506	(16,228,741)	34
6.31%	2%	28,391,296	(8,292,210)	35
0.00%	6%	.	(28,391,296)	36
	100%		(450,175,000)	الإجمالي

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
 إيف جي هيرمس
 CN NO. 3 175 - Reg. No. 288 on 13 Mar. 1999

قطاع التمويل والتأمين
 alBaraka Bank



شرف حافظ
 محاسب قانوني
 ش.م.م. ١٢٣٤١





- يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الثانية (ب) والبالغ [٣٦] شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب

١١. تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) شهرياً بدءاً من الشهر الـ ١٤ وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) ومدة الشريحة (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج)

١. قيمة الشريحة:

تبلغ قيمة الشريحة [٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠] جنيه مصري وتمثل [٣٦.٥] % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

[٦٠] شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

٣. عدد السندات:

[٥,٩٧٥,٠٠٠] سند.

٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):

٥. القيمة الاسمية للسند:

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

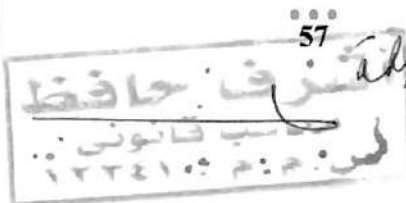
٦. سعر الإصدار:

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

٧. مصاريف الإصدار:

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

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه عند الإكتتاب:





٩. سعر العائد:

١٠. السداد / الإستهلاك:

EF-G-Hermes 02





%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٥
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٦
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٧
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٨
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٩
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٠
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١١
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٢
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٣
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٤
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٥
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٦
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٧
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٨
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	١٩
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٠
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢١
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٢

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
 ٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠
 ١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢١٣١٤١٥١٦١٧١٨١٩٢٠٢١٢٢

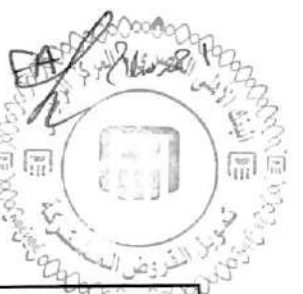




%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٣
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٤
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٥
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٦
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٧
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٨
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٢٩
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٣٠
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٣١
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٣٢
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٣٣
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٣٤
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٣٥
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠	.	٣٦
%٩٧.١٠	%٢.٩٠	٥٨٠,١٩٣,٦٩٥	(١٧,٣١١,٣٠٥)	٣٧
%٩٥.٣٢	%١.٧٨	٥٦٩,٥٢٩,٨٣٥	(١٠,٦٦٣,٨٦٠)	٣٨
%٨٨.١٢	%٧.٢٠	٥٢٦,٥٢٨,٥٥٥	(٤٣,٠٠١,٢٨٠)	٣٩
%٨٥.٠٨	%٣.٠٤	٥٠٨,٣٧٥,٧٦٢	(١٨,١٥٢,٧٩٣)	٤٠

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E.
 CH 10. 31105 - Reg. No. 258, Jan 15 Mar. 1999
 إيف هيرمس بروموتنج واندرايتنج س.أ.ع.





٪٨١.٣٨	٪٣.٧٠	٤٨٦,٢٦٥,٩٠٦	(٢٢,١٠٩,٨٥٦)	٤١
٪٧٦.٣٨	٪٥.٠٠	٤٥٦,٣٦٨,٦٤٥	(٢٩,٨٩٧,٢٦١)	٤٢
٪٧٣.١٨	٪٣.٢٠	٤٣٧,٢٦٩,٣٢٨	(١٩,٠٩٩,٣١٧)	٤٣
٪٧٠.٩٩	٪٢.١٩	٤٢٤,١٦٣,٢١٣	(١٣,١٠٦,١١٥)	٤٤
٪٦٤.٢٦	٪٦.٧٣	٣٨٣,٩٤٤,٩٧٥	(٤٠,٢١٨,٢٣٨)	٤٥
٪٦١.٢٣	٪٣.٠٣	٣٦٥,٨٥٢,١٩٨	(١٨,٠٩٢,٧٧٧)	٤٦
٪٥٩.٠٠	٪٢.٢٣	٣٥٢,٥٢٩,٦٩٣	(١٣,٣٢٢,٥٠٤)	٤٧
٪٥٣.٥٣	٪٥.٤٧	٣١٩,٨٣٣,٩٤٩	(٣٢,٦٩٥,٧٤٤)	٤٨
٪٥٠.٤٨	٪٣.٠٥	٣٠١,٦٣٣,٥٨٠	(١٨,٢٠٠,٣٦٩)	٤٩
٪٤٧.٢٦	٪٣.٢٢	٢٨٢,٣٧٩,٣٢٦	(١٩,٢٥٤,٣٥٤)	٥٠
٪٣٩.٥٨	٪٧.٦٨	٢٣٦,٤٦٦,٦٤٢	(٤٥,٩١٢,٦٨٤)	٥١
٪٣٥.٨٦	٪٣.٧٢	٢١٤,٢٤٢,٢٠٣	(٢٢,٢٢٤,٤٣٩)	٥٢
٪٣١.٦٢	٪٤.٢٤	١٨٨,٩٢٤,١٣٥	(٢٥,٣١٨,٠٦٧)	٥٣
٪٢٦.٢٢	٪٥.٤٠	١٥٦,٦٥٧,٨٠٩	(٣٢,٢٦٦,٣٢٦)	٥٤
٪٢٢.٢٣	٪٣.٩٩	١٣٢,٨٠٢,١٨٦	(٢٣,٨٥٥,٦٢٤)	٥٥
٪١٩.١٢	٪٣.١١	١١٤,٢٢٨,١٥٨	(١٨,٥٧٤,٠٢٨)	٥٦
٪١٢.٠٨	٪٧.٠٣	٧٢,٢٠٤,٥٢٩	(٤٢,٠٢٣,٦٢٨)	٥٧
٪٨.٣٧	٪٣.٧١	٥٠,٠١٨,٦٥٧	(٢٢,١٨٥,٨٧٢)	٥٨

شركة التمويل العقاري والتأمين

alBaraka Bank



EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

CR NO. 31105 - Reg. No. 258 of 15 Mar. 1999



٥.٢٦%	٣.١١%	٣١,٤٢٧,٠٥٢	(١٨,٥٩١,٦٠٥)	٥٩
٠.٠٠%	٥.٢٦%	.	(٣١,٤٢٧,٠٥٢)	٦٠
	١٠٠%		(٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠)	الإجمالي

يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الثالثة (ج) والبالغ [٦٠] شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب

١١. تواريخ استهلاك السندات:

يتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً بدءاً من الشهر ٣٧ وبعد تمام استهلاك الشريحة الاولى (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) [٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠] جنيه مصري وتمثل [٢٨.٠] % من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. مدة السندات:

[٨٩] شهر بحد أقصى تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب.

٣. عدد السندات:

[٤,٥٨٣,٦٠٠] سند

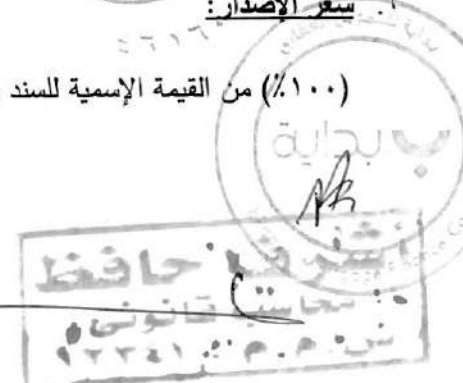
٤. تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (د):

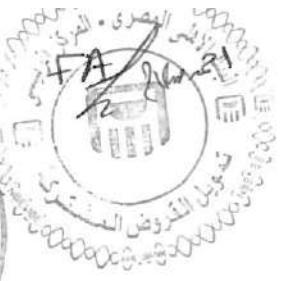
٥. القلمة الإسمية للسند:

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

٦. سعر الإصدار:

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





٧. مصاريف الإصدار:

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

٨. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها ٢٥ قرش كمصاريف إصدار بإجمالي 100.25 جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمسة وعشرون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

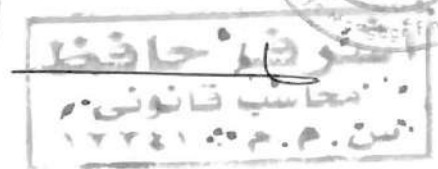
٩. سعر العائد:

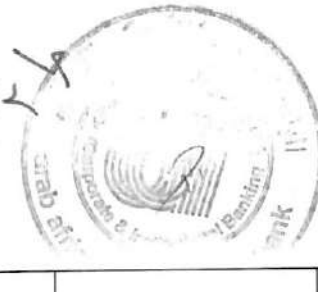
عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش [٠.٨٠] % والبالغ حالياً [٢٩.٠٥] % في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ 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 في التاريخ السابق على تحديد الكوبون. ويمكن لحاملي السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

١٠. السداد/ الإستهلاك:

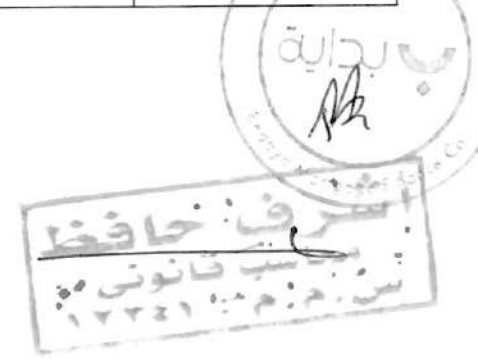
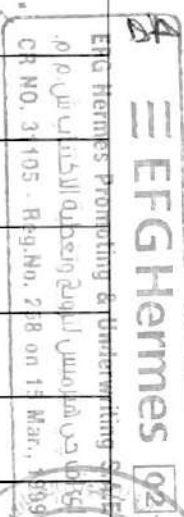
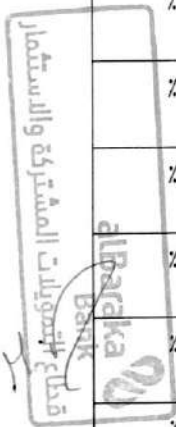
تسدد/تستهلك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية على ٢٠ قسط ويحد أقصى 21 قسط عند الشهر رقم [٨١] وبدءاً من الشهر ٦١ خلال عمر الشريحة (د) والتي تمثل [٨١] شهر وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين. وبعد 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:

نسبة القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	القيمة المتبقية	الاستهلاك	الفترة
١٠٠٠٠٠ %	٠٠٠ %	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١
١٠٠٠٠٠ %	٠٠٠ %	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٢





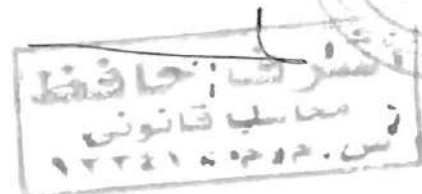
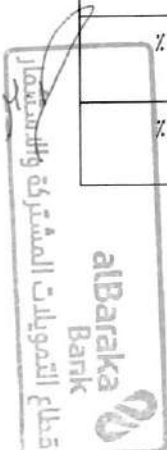
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٣
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٦
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٧
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٨
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٩
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٠
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١١
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٢
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٣
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٤
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٥
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٦
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٧
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٨
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٩
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٢٠





%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٣٩
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٠
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤١
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٢
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٣
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٤
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٥
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٦
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٧
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٨
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٤٩
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٠
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥١
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٢
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٣
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٤
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٥
%١٠٠٠٠	%٠٠٠	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٦

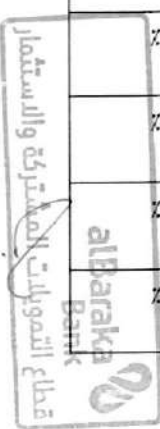
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
CR NO. 31103 - Reg. No. 258 on 15 Mar. 1999





%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٧
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٨
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٥٩
%10000	%000	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٦٠
%100	%٤.٨١	٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠	(٢٢,٠٣٦,٦٥٧)	٦١
%٩٥.١٩	%٣.٩٨	٤٣٦,٣٢٣,٣٤٣	(١٨,٢٤٠,٥١١)	٦٢
%٩١.٢١	%٨.٨٨	٤١٨,٠٨٢,٨٣٣	(٤٠,٦٩٧,٩٦٠)	٦٣
%٨٢.٣٣	%٥.١٠	٣٧٧,٣٨٤,٨٧٢	(٢٣,٣٩٨,٤٠٦)	٦٤
%٧٧.٢٣	%٥.٦١	٣٥٣,٩٨٦,٤٦٦	(٢٥,٧١٨,٠٦٣)	٦٥
%٧١.٦٢	%٦.٦٢	٣٢٨,٢٦٨,٤٠٣	(٣٠,٣٤٦,٥٩٠)	٦٦
%٦٥.٠٠	%٥.١١	٢٩٧,٩٢١,٨١٣	(٢٣,٤٢٣,٧٧٠)	٦٧
%٥٩.٨٩	%٣.٨٣	٢٧٤,٤٩٨,٠٤٣	(١٧,٥٤٤,٨٠٢)	٦٨
%٥٦.٠٦	%٦.٩٢	٢٥٦,٩٥٣,٢٤١	(٣١,٧٢٩,٢٢٩)	٦٩
%٤٩.١٤	%٤.٥٤	٢٢٥,٢٢٤,٠١٢	(٢٠,٨٠٥,٢٨٤)	٧٠
%٤٤.٦٠	%٣.١٥	٢٠٤,٤١٨,٧٢٨	(١٤,٤٤٠,٤٥٥)	٧١
%٤١.٤٥	%٦.١٢	١٨٩,٩٧٨,٢٧٣	(٢٨,٠٤٧,٠٢٣)	٧٢
%٣٥.٣٣	%٤.٦١	١٦١,٩٣١,٢٥١	(٢١,١٥٢,٢٠٧)	٧٣
%٣٠.٧١	%٣.٨٧	١٤٠,٧٧٩,٠٤٣	(١٧,٧١٩,٩٩٨)	٧٤

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
CR NO. 31105 - Ren. No. 268 on 15 Mar. 1999



٢٦.٨٥ %	٦.٢٧ %	١٢٣,٠٥٩,٠٤٥	(٢٨,٧٥٦,١٨٥)	٧٥
٢٠.٥٧ %	٤.٥٥ %	٩٤,٣٠٢,٨٦٠	(٢٠,٨٣٣,٤٨٤)	٧٦
١٦.٠٣ %	٥.٣٦ %	٧٣,٤٦٩,٣٧٦	(٢٤,٥٧٥,٨٠٠)	٧٧
١٠.٦٧ %	٥.٠٦ %	٤٨,٨٩٣,٥٧٦	(٢٣,٢١٤,٥٢٥)	٧٨
٥.٦٠ %	٣.٢٤ %	٢٥,٦٧٩,٠٥١	(١٤,٨٧١,٧٨٢)	٧٩
٢.٣٦ %	٢.٣٣ %	١٠,٨٠٧,٢٦٩	(١٠,٦٧٣,٣٩٤)	٨٠
٠.٠٣ %	٠.٠٣ %	١٣٣,٨٧٥	(١٣٣,٨٧٥)	٨١
	١٠٠ %		(٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠)	الإجمالي

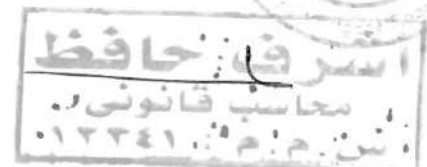
يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد على دفعات شهرية وذلك خلال عمر الشريحة الرابعة (د) والبالغ [٨١] شهراً بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

١١. تواريخ استهلاك السندات:

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

١٤. حق الشركة المصدرة في الاستدعاء المعجل للسندات:

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 (١٤) للإصدار (الكوبون رقم ١٣) 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





٢٤٩



المراد سدادده 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. 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.

١٦. 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 (٤.٤) % من الرصيد القائم للسندات خلال فترة أول ستة أشهر من عمر الإصدار على ألا يقل عن (300,000) جنيه مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام إستهلاك / سداد السندات على ان يكون الحد الأدنى للمبلغ الذي يتم تحويله شهرياً لتمويل الحساب الاحتياطي مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري خلال فترة التكوين لأول ٦ أشهر.

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



EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إف إف جي هيرمس للترقية والتغطية الاكتتاب ش.م.م.
CR No. 34105 - Reg.No. 258 on 15 Mar. 1999



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.

١٧. الضمانات النقدية:

أولاً: تعزيز إئتماني داخلي:

القيمة الحالية للمحفظة طبقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق	جم [١,٦٨١,٨٢٦,١٨٠]
القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة	جم (٢٧,٦٥٢,٥٣٢)
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وإضافة مصاريف الإصدار	جم [١,٦٥٨,٠٠٤,٢٢٩]
قيمة الإصدار	جم [١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠]
مصاريف الإصدار	جم [٣,٨٣٠,٥٨٠]
تعزيز إئتماني داخلي نسبته (١.٢٨٪)، 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	% [١.٢٨]





نسبة التعزيز الائتماني الداخلي نسبته ١.٢٨ % من قيمة الإصدار البالغ [١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠] جنيه مصري محتسب على أساس القيمة الحالية للمحفظة البالغة [١,٦٨١,٨٢٦,١٨٠] 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 إيداع المبالغ المحصلة من الضمانة الإضافية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويتم استثمارها عن طريق أمين الحفظ. يتم إعادة استثمار تراكمات المبالغ الفائضة شهرياً بعد سداد أصل السند والعائد وأي عمولات ومصاريف من قبل أمين الحفظ وفقاً للمادة رقم (٣١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاتها.

ثانياً: الحساب الاحتياطي:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمواجهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى ذلك الحساب بـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ يمثل (٤.٤٠) % من قيمة السندات ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهري من حساب الحصيلة اول (6) أشهر من تاريخ الإصدار بدءاً من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطي في الشهر (6) للإصدار على ألا يقل عن مبلغ (300,000) جم (فقط ثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) على أن يكون الحد الأدنى للمبلغ الذي يتم تحويله شهرياً لتمويل الحساب الاحتياطي مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري خلال فترة التكوين لأول ٦ اشهر ، وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي رصيد الحساب الاحتياطي (علي النحو المعرف في هذا البند) يتم تحويل الفائض إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويتم الحفاظ علي تلك النسبة المشار إليها من قيمة الرصيد القائم طوال عمر الإصدار وحتى تمام إستهلاك 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 إستهلاك 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 ٢.٨ % من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة السندات عند تاريخ نفاذ الحوالة بمبلغ ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (فقط أربعمائة وثمانية وخمسون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف 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 الرابع من البرنامج السادس) بذات قيمة حساب خدمة التعثر. وتستخدم المبالغ القائمة في حساب



قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

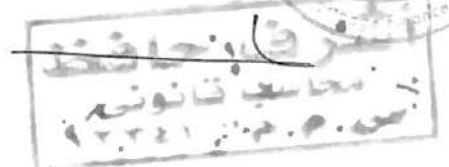
قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار

قطاع التمويل المشترك والاستثمار





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 ٢٨٪ 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 لدى 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 اما إذا تم تسليم خطاب الضمان بعد انقضاء تلك المهلة يتم سحب أصل المبلغ المودع فقط.

١٨. التسجيل في الحفظ المركزي:

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة بالإصدار الرابع 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 يميزه 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 استحقاق وسعر العائد. وسيتم الإشارة إلى:





- الإصدار الرابع من البرنامج السادس الشريحة (أ): بقيمة [١٣٠,٩٦٠,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها ١٣ شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون، والبالغ حالياً ٢٨.٥٠٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٢٥] %
- الإصدار الرابع من البرنامج السادس الشريحة (ب): بقيمة [٤٥٠,١٧٥,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها [٣٦] شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً ٢٨.٦٥٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٤٠] %.
- الإصدار الرابع من البرنامج السادس الشريحة (ج): بقيمة [٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها [٦٠] شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً ٢٨.٨٠٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٥٥] %.
- الإصدار الرابع من البرنامج السادس الشريحة (د): بقيمة [٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها [٨١] شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً ٢٩.٠٥٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٨٠] %.

١٩. 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 أول 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 الرابع من البرنامج السادس الشريحة (أ): بقيمة [١٣٠,٩٦٠,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها ١٣ شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون، والبالغ حالياً ٢٨.٥٠٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٢٥] %

الإصدار الرابع من البرنامج السادس الشريحة (ب): بقيمة [٤٥٠,١٧٥,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها [٣٦] شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً ٢٨.٦٥٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٤٠] %.

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
م.م
إجمالي في هيرمس للبروكرة وشركة الاكتتاب م.م
CR NO. 31105 - Reg No. 259 on 15 Mar. 1999





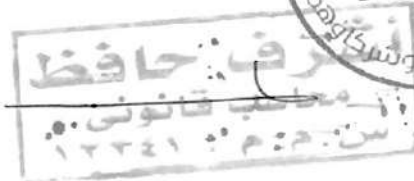
الاصدار الرابع من البرنامج السادس الشريحه (ج): بقيمة [٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها [٦٠] شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً [٢٨.٨٠] % في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٥٥] %.

- الاصدار الرابع من البرنامج السادس الشريحه (د): بقيمة [٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠] جنيه مصري ومدتها [٨١] شهر ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون والبالغ حالياً ٢٩.٠٥ % في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ ، مضافاً إليه هامش [٠.٨٠] %.

٢٠. جماعة حملة السندات:

تتكون من حملة سندات لكل شريحة من شرائح الإصدار جماعة حملة سندات منفصلة لكل شريحة يكون غرض كلا منهم حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، يقوم المكتتبين في السندات بإبداء رغبتهم في الاشتراك في جماعة حملة السندات من عدمه على ان يرفق بسند الاكتتاب إقرار من المكتتبين يفيد ابداء رغبة المكتتبين في عضوية جماعة حملة السندات من عدمه ويقدم الى البنك متلقى الاكتتاب ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بأرسال صورة هذا الإقرار الى الهيئة العامة للرقابة المالية

وتسري أحكام اللائحة التنفيذية للقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بتشكيل جماعة حملة السندات ولدعوة الجماعة للانعقاد 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 اقصى ثلاثة شهور من تاريخ غلق باب الإكتتاب.





رابعاً: البيانات الخاصة بالمحفظة المحالة الخاصة بالاصدار الرابع من البرنامج السادس

١. معايير وسمات إختيار محفظة التوريق

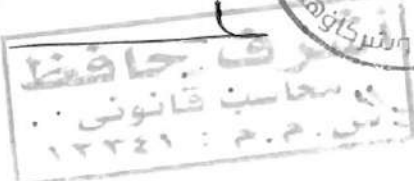
أ- تتمثل محفظة التوريق المحالة في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع عبارة عن أقساط تمويل عقاري وأقساط بيع وحدات عقارية والشيكات الشهرية التي يصدرها المدينين والمطورين العقاريين بفروق التغيير في القيم المستحقة عليهم نتيجة تغير سعر الكوريدور بالزيادة وفوائد تأخير وتعويضات ومصاريف إدارية مستحقة على المدينين والمطورين (باستثناء أقساط التأمين الخاصة بعقود تمويل شراء وحدات وعقود تمويل بنظام الإجارة 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 ٢٠٢٥/٣/٣١ في حالة ما اذا دخلت الحوالة حيز النفاذ بعد هذا التاريخ، والمضمنة بضمانات مختلفة للمحيل قبل المدينين والناشئة بموجب عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والتي تم حوالتها الى شركة بداية للتمويل العقاري بموجب اتفاقيات شراء محافظ عقارية مبرمة مع عدد من المطورين العقاريين هم (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري والشركة المصرية الدولية للانشاء "مصطفى خليل وشركاه) ويشار إليهم فيما يلي بـ "المطورين العقاريين" مجتمعين أو "المطور العقاري" منفرداً، والمبرمة في الفترة من ٢٠٢٤/١٠/٢٠ إلى ٢٠٢٥/١/٢٠ والتي تعد جميعها الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن أوراق تجارية (شيكات بنكية على سبيل الحصر) وعددها ١,١٥٥ شيك بقيمة ٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦ جنيه مصري قابلة للتظهير لصالح شركة التوريق وتمثل ضمان لكامل العقود المكونة للمحفظة وعدد ٥ خطابات ضمان والصادرين من بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للانشاء- مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٣٥,٥٩٥,٧٥١ جنيه مصري وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلا من الشركة المحيلة وصورة طبق الأصل من وثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلي (بنسبة ٠.٦% من عقود محفظة التوريق) وعددها [٥] وثيقة، وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين على الحياة (بنسبة ٠.٥% من عقود محفظة التوريق) وعددها [٤] وثائق، وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (٠.٥% من عقود محفظة التوريق) وعددها [٤] وثيقة، وكذلك حق الرجوع على المطورين العقاريين في حالة ارتداد أي شيكات بنكية مستحقة على المدينين موضوع المحافظ العقارية المحالة للمحيل

ب- تتكون محفظة التوريق من عدد (٨٥٧) عقد موزعين على النحو الآتي:

عدد (٥) عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) لوحدات سكنية.

عدد (٨٥٢) عقد بيع وحدات سكنية والمحالة حقوقهم المالية الآجلة للمحيل بموجب عدد (١٠) 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 الحالة	موضوع الاتفاق وتاريخه
شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري بإجمالي عدد ٩٨ وحدة سكنية بموجب عدد ٥ اتفاقيات شراء محافظ عقارية لكامل سندات الدين (الشيكات) لعدد ٩٨ عقد تمثل الحقوق المالية الأجلة على المدينين باستثناء جزء من سندات الدين لعدد ٢٥ عقد بقيمة ١١٤,٥١٨,٤٧٢ جم والتي يلتزم المطور بعدم التصرف في تلك السندات (الشيكات) وذلك استناداً للفقرة رقم ٧ من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية المبرمة بعد تاريخ ١ يناير ٢٠٢٥، وذلك لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار إليها بهذا الجدول، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، فضلاً عن التزام المطور بذات الالتزام أنف البيان بموجب تعهد كتابي صادر بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ وذلك بشأن شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٠/٢٠، وفي حالة رغبة المطور في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي سندات الدين (الشيكات) المشار إليها بعالیه، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط على ألا يتم استخدامها إلا بعد سداد مستحقات حملة السندات.	١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٠/٢٠ 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 ١٥ وحدة سكنية. ٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٣ 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 ٢٩ وحدة سكنية. ٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٤ 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 ٢٢ وحدة سكنية. ٤. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٥ 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 ٢١ وحدة سكنية. ٥. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٦ 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 ١١ وحدة سكنية.
الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) بإجمالي عدد ٧٥٤ وحدة سكنية بموجب عدد ٥ اتفاقيات شراء محافظ عقارية لكامل سندات الدين (الشيكات) لعدد ٧٥٤ عقد تمثل الحقوق المالية الأجلة على المدينين باستثناء جزء من سندات الدين لعدد ١٩٣ عقد بقيمة ٢٢,٥٤٥,٩٧٧ جم والتي يلتزم المطور بعدم التصرف في تلك السندات (الشيكات)	١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١١ 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 ٢١٥ وحدة سكنية. ٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١٨ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة

قطاع التمويل المشترك

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

Bank

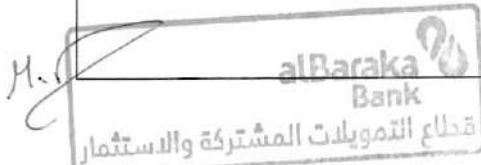
Bank

Bank

Bank



اسم المطور العقاري محيل المحفظة العقارية وأجمالي عدد الوحدات محل الحالة	موضوع الاتفاق وتاريخه
وذلك استناداً للفقرة رقم ٧ من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية المبرمة بعد تاريخ ١ يناير ٢٠٢٥، وذلك لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار إليها بهذا الجدول، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، فضلاً عن التزام المطور بذات الالتزام أنف البيان بموجب تعهد كتابي صادر بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ وذلك بشأن شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١١ وعقد شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/١٨ لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار إليها بهذا الجدول، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، وفي حالة رغبة المطور في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي سندات الدين (الشيكات) المشار إليها بعاليه، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط على ألا يتم استخدامها إلا بعد سداد مستحقات حملة السندات.	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 ١٩٨ وحدة سكنية. ٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٦ 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 ٩٣ وحدة سكنية. ٤. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/١٩ 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 ١٤٣ وحدة سكنية. ٥. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/١/٢٠ 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 ١٠٥ وحدة سكنية.



كما يلتزم ويقر المحيل بأن عقود حوالة الحق والبالغ عددها (١٠) عقد حوالة حق، والتي تمت بينه وبين المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها [٣,١٣٧,٧١١,٨٦٤] جم (فقط ثلاثة مليار ومائة وسبعة وثلاثون مليون وسبع مائة وإحدى عشر ألف وثمانمائة وأربعة وستون جنيه مصري لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لكافة عقود شراء المحافظ العقارية المشتراه من الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وعلى بيع جزئي لبعض المحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة، وذلك من خلال حوالة كافة حقوقهم الناشئة لهم في ذمة البعض من عملاتهم المشترين للوحدات، وأن موضوع تلك المحافظ العقارية ليس شراء للوحدات العقارية وإنما يتمثل في شراء حقوق مالية عقارية هي عبارة عن أقساط الثمن المستحقة على المستثمر (مشتري الوحدة العقارية من المطور).

