

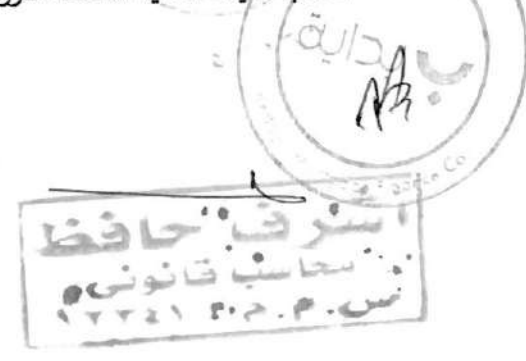


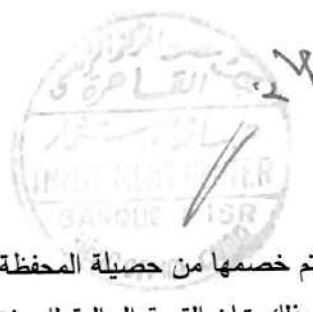
مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع على تلك شركات التطوير العقاري المحيلة وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود حوالة الحق المبرمة مع كل منهم على حدة، ويقر بأن جميع تلك الحوالات موضوع هذا الإقرار هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق والمحالة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما يقر المحيل بتسلمه لكافة 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 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 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 إليها، 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.

وقد تم اختيارها وفقاً للمعايير التالية:

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

(ت) تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق [٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦] جنيه مصري (فقط ثلاثة مليارات وثلاثمائة وخمسة وخمسون مليون وسبعمائة وواحد وأربعون ألف وثلثمائة وستة وثمانون جنيه مصري لا غير)، وقيمتها الحالية مبلغ [١,٦٨١,٨٢٦,١٨٠] جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وواحد وثمانون مليوناً وثمانمائة وستة وعشرون ألفاً ومائة وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير) وفقاً لتقرير مراقب حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (٢٨.٨٠) % و (٢٩.٠٥) % سنوياً ولمدة [٨١] شهراً (عمر المحفظة) يحتسب شهرياً على أساس متوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الأربعة والذي يصرف شهرياً بالنسبة للشرائح (أ، ب، ج، د) بناء على الرصيد القائم للسندات، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق وكذا الافتراضات المتمثلة في كل من معدلات التأخر في السداد ومكوناتها تأثير كلاً





من العمولات والمصاريف المقدرة والتي سيتم خصمها من حصيللة المحفظة ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد المتوقع على الاستثمار، وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظة المحالة ومكوناتها وحتى نهاية عمر المحفظة [١,٦٧٤,٠٥٣,٥٣٩] جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وأربعة وسبعون مليوناً وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير).

(ث) جميع اتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) تتفق في جميع بنودها مع نماذج اتفاقيات التمويل الصادرة بموجب قرار رئيس الهيئة رقم ١٠٧٦ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بموجب قرار رئيس الهيئة رقم ٩٧٥ لسنة ٢٠١٦، كما ان اتفاقيات شراء المحافظ العقارية تم اعدادها بمراعاة كافة الضوابط المشار إليها بالفصل الثالث من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ وكذا وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤.

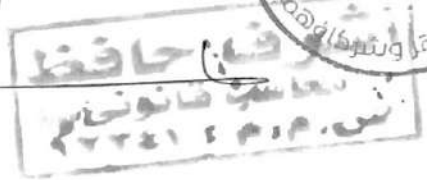
(ج) جميع اتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) اتفاقيات شراء المحافظ العقارية مثبتة التاريخ وموثقة من الشهر العقاري وذلك بما يتفق ونص المادة ٦ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ واحكام الفصل الرابع من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ وكذا وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤.

تتسم محفظة التوريق بالآتي:

١. أنها قد نشأت بموجب اتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والتي تم حوالتها الي المحيل بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية من المطورين العقاريين.
٢. أنه قد تم الالتزام بإحكام الكتاب الدوري الصادر عن الهيئة رقم (٦) بسنة ٢٠٢٤ وعلى الأخص الحصول على موافقة الهيئة المسبقة قبل حواله المحفظة.

تتضمن محفظة التوريق عدد ٤٢٤ مدين يمثلوا نسبة ٤٩٪ من إجمالي مدينين المحفظة بقيمة ٩٤٠,٦٨١,٠١٢ جنيه والتي تمثل نسبة ٢٩,٩٨٪ من إجمالي محفظة التوريق من بينهم عدد (٢٠٥) مدينين أجانب ، لا يتوافر عنهم بيانات استعلام ائتماني في قاعدة بيانات استعلام شركة الاستعلام الائتماني - Score ، وذلك لعدم وجود سابقة تعاملات تمويلية مع المؤسسات المالية ولمجابهة هذا الخطر فقد قامت شركة بداية للتمويل العقاري باستيفاء كافة متطلبات دراسة منح الائتمان لهؤلاء المدينين وعلى الأخص التحقق من قيام المدين بالانتظام في سداد أقساط الوحدة مع المطور العقاري لمدة سنة أو سداد ٢٠٪ من إجمالي ثمن الوحدة.

يبلغ إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحواله (٤٢.٤٪).





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

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

٧. تبلغ أقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقود محفظة التوريق هي [٨١] شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب في سندات التوريق.

٨. جميع العقود التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من [٢٠١٩] حتى [٢٠٢٥].

٩. تتضمن المحفظة ضمانات تتمثل في أوراق تجارية (شيكات بنكية على سبيل الحصر قابلة للتظهير لصالح شركة التوريق وتمثل ضمان لكامل العقود المكونة للمحفظة) تمثل الأقساط المستحقة على المدينين والمطورين العقاريين بواقع عدد ١,١٥٥ شيك بنكي بنسبة ١٠٠٪ من اجمالي عقود محفظة التوريق بالإضافة الى عدد ٥ خطابات ضمان والصادر من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٣٥,٥٩٥,٧٥١ جنيه مصري وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلاً من الشركة المحيلة، وصورة طبق الأصل من وثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلي بنسبة (0.6)٪ من عدد عقود محفظة التوريق وعددها ٥ وثيقة، وصورة طبق الأصل من وثائق تأمين على الحياة بنسبة ٠.٥٪ من عدد عقود محفظة التوريق وعددها ٤ وثائق، وصورة طبق الأصل من وثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (٠.٥)٪ من عدد عقود محفظة التوريق وعددها ٤ وثيقة، وحق الرجوع على المطورين العقاريين في حالة ارتداد أي شيكات بنكية مستحقة على المدينين موضوع المحافظ العقارية المحالة للمحيل.

١٠. عقود المحافظ العقارية المشتراة والمحالة من المطورين العقاريين الى المحيل نصت على حق المحيل في الرجوع على المطورين العقاريين وذلك بإلزامه بسداد أي شيكات مرتدة خلال فترة خمسة أيام عمل من تاريخ استحقاقها.

١١. أن عقود حوالة الحق والبالغ عددها (١٠) عقد حوالة حق، والمبرمة بين المحيل 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 وسعمائة واخدي عشر الف وثمانمائة وأربعة وستون جنيه مصري لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لكافة عقود شراء المحافظ العقارية المشتراة من الشركة المصرية

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
في إف جي هيرمس لإرويج وإعتاق الأوراق المالية ش.م.م.
CR No. 31105 - Reg. No. 258 on 15 Mar. 1999



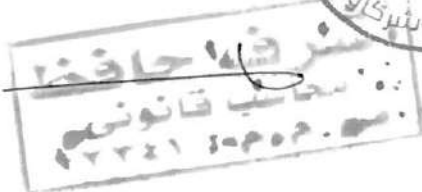
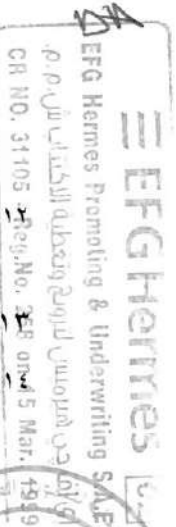


الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) وعلى بيع جزئي لبعض المحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة ، وذلك من خلال حواله كافة حقوقهم الناشئة لهم في ذمة البعض من عملائهم المشترين للوحدات، وأن موضوع تلك المحافظ العقارية ليس شراء للوحدات العقارية وإنما يتمثل في شراء حقوق مالية عقارية هي عبارة عن أقساط الثمن المستحقة على المستثمر (مشتري الوحدة العقارية من المطور). مع الاحتفاظ بحق المحيل في الرجوع على تلك شركات التطوير العقاري المحيلة وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود حواله الحق المبreme مع كل منهم على حدة، ويقر المحيل بأن جميع تلك الحوالات هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق والمحالة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما يقر المحيل بتسليمه لكافة 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 على سبيل الحصر في (ملف المستثمر، أصول عقود بيع الوحدات بكافة ملاحقها ومرفقاتها والمبينة تفصيلاً بالملاحق المرفقة بعقود حواله 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 المحيل). كما يقر بقيام المطورين بإصدار توكيلات لصالح المحصل غير قابلة للإلغاء عن الوحدات موضوع المحافظ العقارية المشتراة يخول للمحيل كافة الحقوق والامتيازات المقررة للمطور على الوحدات العقارية بما في ذلك حق الامتياز والفسخ. كما يقر بالتزام المطورين العقاريين بموجب التعهدات الصادرة منهم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ بعدم تصرفهم في تلك السندات (الشيكات) والتي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية لحين انتهاء مدة عقود الحواله المشار إليها، 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)، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط على ألا يتم استخدامها في أي حواله إلا بعد سداد مستحقات حملة سندات ذلك الاصدار.

١٢. لا توجد أي رهونات أو امتيازات حالية لصالح الغير مترتبة على العقارات محل عقود محفظة التوريق حتى تاريخ نفاذ الحواله، كما أنه في تاريخ نفاذ الحواله جميع الوحدات موضوع الحواله ليست موضوعاً لأي حواله في اصدار توريق قائم.

١٣. عدد العملاء الذين يملكون أكثر من ١٪ من إجمالي قيمة المحفظة هو ١٣ عملاء.

١٤. يبلغ الحد الأقصى لكل عميل في عقود النوع الثاني (المحافظ العقارية المحالة من المطورين العقاريين) من عقود محفظة التوريق والمبرمة مع شركات التطوير العقاري عدد ٣٢ عقد بقيمة ٣٤,٦٨٧,٥٠٠ جنيه و بنسبة [1.03] ٪ من إجمالي المحفظة وأقصى قيمة تمويل لعميل واحد ١٠٧,٤٠١,٩١٢ جنيه.







توريق سابقة او لاي جهة أخرى وليست ضمانا لأي نوع من أنواع التمويل الأخرى للشركة المحيلة او أي قروض او تسهيلات ائتمانية للشركة المحيلة.

٢٤. تتفق جميع البيانات المشار اليها بمذكرة المعلومات الخاصة بمحفظة التوريق مع البيان المرسل من قبل الشركة المحيلة لقطاع التمويل الغير مصرفي.

٢٥. للمحيل في كافة عقود حوالة المحافظ العقارية كافة الضمانات المقررة قانونا للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات والمتمثلة في حق الفسخ والامتنياز المقرر للمطور العقاري للمحيل في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة، وهي الضمانات التي سوف يستخدمها المحيل وذلك عند عدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات التي لم يتم تحصيلها من قبل المحيل والذي بموجبه قام المطورين العقاريين بإصدار توكيلات على الوحدات محل كل محفظة يعطى للمحيل الامتيازات المقررة لصالح المطور على عقود البيع محل المحفظة المحالة وذلك في الفسخ في حالة إخلال عملاء المحفظة وامتنياز البائع على الوحدات السكنية لحين سداد باقي الثمن واية ضمانات أخرى مقررة للمطور بموجب عقود بيع تلك الوحدات.

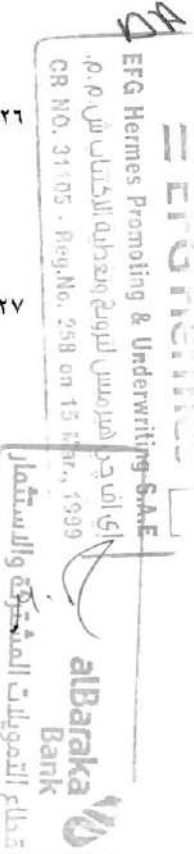
٢٦. لا تشمل عقود حوالة المحافظ العقارية حوالة التزامات المطور العقاري الأصلية الى المحيل مثل ضمان مطابقة بناء الوحدة لأصول الصناعة وضمان التعرض كما لا تشمل مسئولية وحقوق إدارة المشروع، على سبيل المثال: الإشراف على مباني الوحدات وإدارة الأجزاء المشتركة والمرافق بشرط الا يخل ذلك بحقوق المدينين أو ينتقص منها.

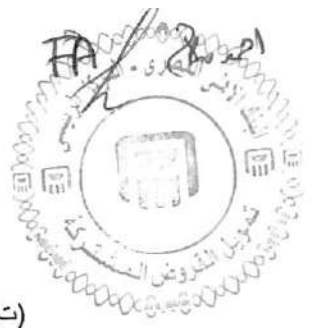
٢٧. تتسم جميع اتفاقيات التمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل محفظة التوريق بأنها ذات عائد متغير يحق معها للمحيل بصفته المحصل تعديل القيم المستحقة على المدينين وذلك في حالة حدوث تغير في متوسط سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (الكوريدور) (Corridor Lending Rate) المعلن من البنك المركزي المصري وإخطار المدينين بجدول سداد الأقساط بعد التعديل، ويقوم المحيل باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود التمويل العقاري بأوراق تجارية جديدة يصدرها المدينين سواء بالزيادة أو النقصان وفقاً لكل حالة، أو بأوراق تجارية يصدرها المدينين تمثل الفرق في التغير في القيمة المستحقة وفقاً للتغير في سعر الكوريدور ويتم تسليم تلك الشيكات الى امين الحفظ.

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

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

(ب) يتم إعداد جدول استهلاك قرض لهذا الرصيد بطريقة احتساب قروض البنوك (PMT) بحيث يكون إجمالي الشيكات الشهرية هي 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 المركزي المصري ويضاف نفس المسدد من الأصل (Principal) شهرياً الناتج عن الجدول السابق ومن ثم يتم احتساب الاقساط الجديدة متضمنة زيادة سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

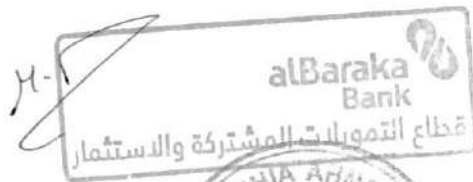
(ج) عليه يتم احتساب الفرق بين القسط الجديد والقسط القديم شهرياً وهو ما يمثل فرق سعر العائد المعلن من البنك المركزي المصري.

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

٢٨. تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً معجلاً كلياً، أيهما أقرب، وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق وضمانات إلى شركة التوريق تمهيداً لردّها إلى المحيل بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات، وبعد سداد كافة العمولات والمصروفات والأتعاب المرتبطة بإصدار سندات التوريق والموضحة بالملحق رقم (١) من عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣.

٢٩. تولد محفظة التوريق تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين اعتباراً من ٢٠٢٥/٣/١ وتنتهي في ٢٠٣١/١٢/٣١ وفقاً للاتفاقية:

- العام المالي المنتهى في (2025): [٥٣٩,٨٠٧,٣٨٨] جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2026): [٦١٠,١٣٧,٢٩٥] جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2027): [٥٦٣,٥٠٤,٦٨٨] جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2028): [٥٢٧,٧٧٩,٤٤٠] جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2029): [٤٩١,٦٢٥,٢٦٤] جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2030): [٣٩١,٧٣٢,٤٥٩] جنيه مصري





- العام المالي المنتهى في (2031): [٢٣١,١٥٤,٨٥١] جنيه مصري

يتمثل عام (2025) (بداية عمر المحفظة) في 2025/3 وحتى 2025/12/31

يتمثل عام (2031) (آخر عمر المحفظة) في 2031/1/1 وحتى 2031/11/30

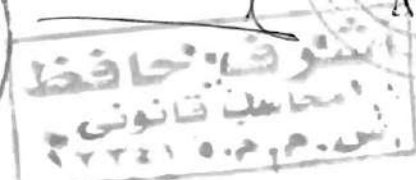
ومن ثم يكون إجمالي قيمة التدفقات النقدية المتولدة من محفظة التوريق: [٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦] (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وخمسة وخمسون مليون وسعمائة وواحد وأربعون ألف وثلثمائة وستة وثمانون جنيه مصري لا غير)

٣٠. تتسم محفظة التوريق فيما يتعلق بعقود المحافظ العقارية المحالة من المطورين العقاريين أنه في حالة وفاة أحد مديني المطور العقاري أو تعثره أو إفلاسه أو فقدانه لأهليته بأنه في هذا الحالة يحق للمحيل رد أصل عقد البيع الخاص بالمدين وكافة الشيكات الصادرة منه ويلتزم المطور العقاري باستبدال أصل العقد الخاص بهذه الوحدة بأصل عقد جديد وشيكات أخرى باسم مدين جديد عن وحدة أخرى بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الاستحقاق الخاصة بالشيكات التي سيتم استبدالها وذلك بشرط موافقة المحيل على الاستبدال مع الاحتفاظ بحقه في إخراج هذا المشتري من المحفظة ورده مرة أخرى للمطور العقاري مع التزام المطور العقاري بسداد كامل قيمة المديونية بتكاليفها المستحقة شاملة غرامة التأخير حتى تاريخ تمام السداد، وبالنسبة لباقي الشيكات التي لم تستحق بعد يتم ردها للمطور العقاري مع التزامه بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة، وبعمولة سداد معجل ١,٥% بالنسبة إلى المحافظ العقارية المحالة من المطور (شركة المصرية الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه)، وعمولة سداد معجل ٣% بالنسبة إلى المحافظ العقارية المحالة من المطور (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري).

٣١. تتسم محفظة التوريق بأنه في حالة تنازل أي من المدينيين عن الوحدة وفقاً لعقد البيع، فإنه يحق للمحيل استبدال العقد الخاص بالوحدة والشيكات الخاصة بالمدين بأصل عقد جديد وشيكات أخرى باسم مدين جديد بذات القيمة المستحقة وتواريخ الاستحقاق الخاصة بالشيكات لذات الوحدة التي سيتم استبدالها وذلك بشرط موافقة المحيل على إجراء التنازل وفي حالة عدم موافقة المحيل، يلتزم المطور العقاري بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد معجل ١,٥% بالنسبة إلى المحافظ العقارية المحالة من المطور (الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وعمولة سداد معجل ٣% إلى المحافظ العقارية المحالة من المطور (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري).

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

٣٣. لا يحق للمحيل القيام باستبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة، بشرط قيام المحيل بتقديم طلب إلى المحال إليه (طبقاً لنموذج الطلب المرفق بالملحق رقم (٢) من عقد





الحالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ لاستبدال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ بعقود بيع جديدة، وذلك في حالة طلب استبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة العقارية المباعة، على ان يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

أ- تقديم نتيجة استعلام ايجابية عن الملاءة المالية للمدين الجديد من قبل إحدى شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني المرخص لها من قبل البنك المركزي المصري في هذا الشأن (شركات الـ Score) وعلى أن تتفق هذه النتيجة مع معايير التصنيف الائتماني المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري في هذا الشأن.

ب- أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

ت- أن تتم الحوالة للمدين الجديد عن طريق فسخ عقد بيع الوحدة الأصلي وتقديم عقد بيع ابتدائي جديد مبرم من قبل المطور المعني مع المدين الجديد بنفس البنود الواردة في العقد بيع الوحدة الأصلي، على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد الأصلي. وان يكون العقد الجديد متفق مع كافة معايير وسمات المحفظة.

ث- تقديم صورته من بطاقة الرقم القومي للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه اطلع على الأصل.

ج- ألا يكون المدين الجديد مشترياً لإحدى من الوحدات العقارية الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد، وفي حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريق، يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم لذلك المدين عن قيمة إجمالية قدرها (١٥ مليون جنيه) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال مع مراعاة ان تتفق مع كافة الشروط والاحكام الخاصة بمحفظة التوريق من حيث حجم التمويل وفترة التحصيل واية ضمانات أخرى تتوافر لدى العقود قبل الاستبدال.

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

وعند قبول المحال اليه وأمين الحفظ ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية (شيكات) الخاصة بالمدين القائم بالمحفظة المحالة.

كما تلتزم شركة التوريق فور إخطارها من قبل المحيل بطلب استبدال أيا من العقود الواردة في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة وذلك تطبيقاً للفقرة (و) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام شركة التوريق وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.



٥٨
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي إف جي هرميس لادوية وعقوله الائتماني ش.م.م.
CH No. 3,105 - Reg. No. 258 on 15 Mar, 1998

بنك
Bank
فكالتوريق المشترك والاستثمار



٢. توصيف محفظة الإصدار الرابع من البرنامج السادس:

تتكون المحفظة من عدد ٨٥٧ عقد بقيمة إجمالية [٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦] جنيه مصري (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وخمسة وخمسون مليون وسبعمائة وواحد وأربعون ألف وثلاثمائة وستة وثمانون جنيه مصري لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيللة المحفظة و اضافة مصروفات الإصدار [١,٦٥٨,٠٠٤,٢٢٩] جنيه مصري، وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات الشركة المصدرة محسوبة على أساس إستخدام متوسط معدل خصم متغير يتراوح ما بين نسبة (٢٨.٨٠٪) - (٢٩.٠٥٪) سنوياً طوال عمر المحفظة ويتم تحصيل الأقساط شهرياً أو ربع سنوياً أو نصف سنوياً أو سنوياً، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيللة المحفظة وكذا الإفتراضات ومصاريف الإصدار المحصلة من المكتبتين والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة لتصبح صافي القيمة الحالية لمحفظة التوريق [١,٦٧٤,٠٥٣,٥٣٩] جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وأربعة وسبعون مليوناً وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير) وتجدر الإشارة إلى أن محفظة التوريق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات التوريق غير محملة بأية حقوق أو التزامات للغير.

ويتم تحليلها كالآتي:

(أ) تحليل المحفظة حسب تاريخ التعاقد ومنح التمويل:



النسبة إلى القيمة	النسبة إلى العدد	القيمة جم	عدد العقود	الشهر/السنة
٠,٠١٪	٠,١٢٪	٢٨٧,١٣٠	1	04/2019
٠,٠١٪	٠,١٢٪	٢٢٨,٨٤٠	1	08/2019
٠,٠٦٪	٠,٣٥٪	٢,٠٩٩,٥١٥	٣	12/2019

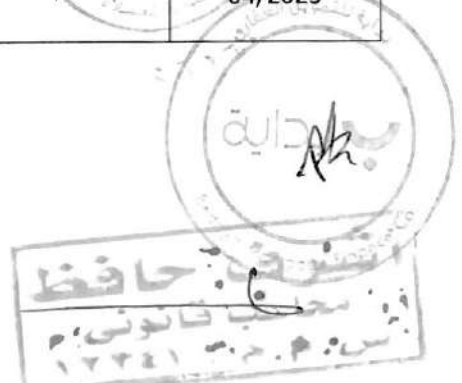




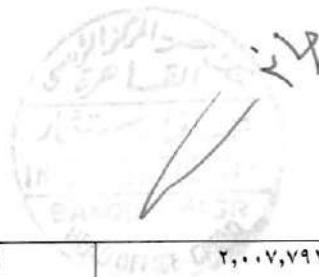
0.04%	0.23%	1,262,948		02/2020
0.02%	0.12%	636,610	1	03/2020
0.03%	0.12%	881,300	1	01/2021
1.47%	0.37%	49,202,240	46	08/2021
2.97%	10.27%	99,619,926	88	09/2021
1.82%	0.60%	61,093,162	48	10/2021
2.30%	0.23%	78,993,169	62	11/2021
2.72%	0.08%	91,337,711	60	12/2021
1.92%	4.00%	64,072,221	39	01/2022
1.83%	4.00%	61,481,061	39	02/2022
2.31%	6.18%	77,497,636	53	03/2022
0.99%	2.68%	33,169,201	23	04/2022
1.48%	3.00%	49,004,899	30	05/2022
1.94%	4.43%	60,000,867	38	06/2022
4.22%	0.72%	141,448,287	49	07/2022
3.91%	8.63%	131,078,700	74	08/2022
1.90%	3.38%	60,464,004	29	09/2022
0.01%	0.30%	16,968,801	3	10/2022
0.42%	0.70%	14,128,904	6	11/2022
0.09%	1.28%	19,902,729	11	12/2022
2.40%	1.00%	82,291,730	9	01/2023
0.41%	0.47%	13,760,127	4	02/2023
2.01%	0.70%	67,377,747	6	03/2023
1.38%	0.30%	46,218,083	3	04/2023

قطاع التمويل المشتركة والوساطة
alBakaka
Darik

A



EFG Hermes
EFG Hermes Planning & Underwriting S.p.A.
EFG Hermes S.p.A.

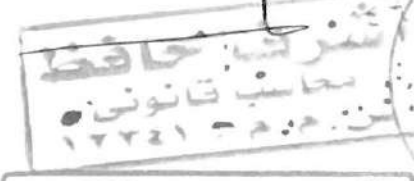


100%	100%	3,355,741,386	857	الاجمالي
0.07%	0.12%	2,007,791	1	05/2023
0.18%	0.35%	6,087,077	3	06/2023
0.04%	0.23%	1,474,309	2	07/2023
0.85%	0.35%	28,418,542	3	08/2023
0.78%	0.93%	26,154,132	8	09/2023
6.91%	1.52%	232,031,950	13	10/2023
0.08%	0.12%	2,572,711	1	11/2023
0.78%	0.82%	26,016,797	7	12/2023
6.16%	1.17%	20,671,313	10	01/2024
6.20%	1.63%	20,790,406	14	02/2024
2.46%	0.70%	82,491,076	6	03/2024
2.27%	0.58%	76,016,751	5	04/2024
8.92%	1.75%	299,194,080	15	05/2024
4.88%	0.82%	163,735,088	7	06/2024
4.55%	0.70%	152,797,469	6	07/2024
1.41%	0.47%	47,425,051	4	08/2024
1.53%	0.47%	51,197,924	4	09/2024
7.76%	0.93%	26,402,169	8	10/2024
2.93%	0.47%	98,365,926	4	11/2024
0.89%	0.12%	29,900,790	1	12/2024
0.57%	0.12%	19,212,721	1	01/2025

EFG Hermes 02



(ب) تحليل المحفظة حسب طبيعة العقود " النوعين "



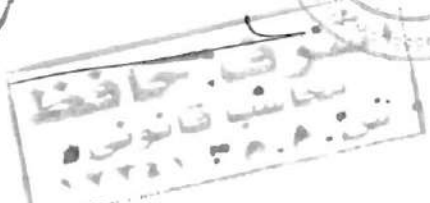


النوع	عدد العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
الإجارة	٥	٢١٨,٠٢٩,٥٢٢	%١	%٦
العقود المحالة من المطورين العقاريين (بيع كلي لكامل سندات الدين (الشيكات)	٦٣٤	٢,٣١٩,٠٨٦,١٨٨	%٧٤	%٦٩
العقود المحالة من المطورين العقاريين (بيع جزئي لسندات الدين (الشيكات)	٢١٨	٨١٨,٦٢٥,٦٧٦	%٢٥	%٢٤
الاجمالي	٨٥٧	3,355,741,386	%١٠٠	%١٠٠



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

المطور العقاري	عدد العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى قيمة العقود
شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري	٩٨	2,015,325,563	%١٢	%٦٤
الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه)	٧٥٤	1,122,386,301	%٨٨	%٣٦





الاجمالي	٨٥٢	3,137,711,864	%١٠٠	%١٠٠
----------	-----	---------------	------	------

الجدول أعلاه يشير الى عقود المطورين العقاريين فقط (النوع الثاني) مما يؤدي الي اختلاف الإجمالي الوارد في الجدول عن إجمالي المحفظة محل التوزيع



(ث) تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء العقود:

السنة	عدد العقود	القيمة جم	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
2025	2	488,043	0.2%	0.0%
2026	7	4,182,045	0.8%	0.1%
2027	16	32,097,392	1.9%	1.0%
2028	50	150,935,178	5.8%	4.5%
2029	158	318,407,568	18.4%	9.5%
2030	233	724,999,319	27.2%	21.6%
2031	391	2,124,631,842	45.6%	63.3%
الاجمالي	857	3,355,741,386	100.0%	100.0%

(ج) تحليل المحفظة حسب إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات الى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ التعاقد:

النسبة	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة (تقريبا)
--------	------------	-------------------------	----------------	--------------------------



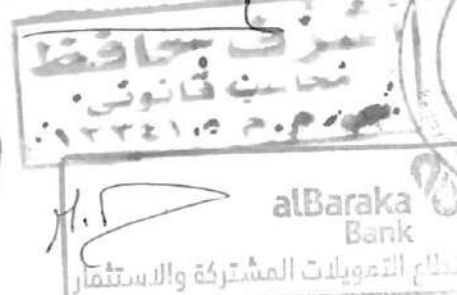
1.0%	4.2%	32,271,813	36	0 - 20 %
33.3%	83.5%	1,118,193,161	716	21 - 40 %
19.2%	3.2%	644,710,674	27	41 - 60 %
39.1%	7.7%	1,311,303,005	66	61 - 80 %
7.4%	1.4%	249,262,733	12	> 80 %
%١٠٠	%١٠٠	3,355,741,386	٨٥٧	الإجمالي

(ج) تحليل المحفظة حسب دورية السداد للاقساط المستحقة من المدينين:

مدة السداد	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة إلى العدد (تقريباً)	نسبة إلى القيمة (تقريباً)
شهري	7	220,557,414	0.8%	6.6%
ربع سنوي	719	2,730,847,228	83.9%	81.4%
نصف سنوي	75	208,634,326	8.8%	6.2%
سنوي	56	195,702,418	6.5%	5.8%
الإجمالي	857	3,355,741,386	100%	100%

(خ) تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين:

عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة إلى العدد	نسبة إلى القيمة	المبلغ بالجنيه المصري (مليون جم)
63	50,706,122	7.4%	1.5%	من ١ مليون
601	839,286,099	70.1%	25.0%	أكثر من ١ مليون الي ٢ مليون



5.8%	9.6%	195,874,519	82	أكثر من ٢ مليون الي ٣ مليون
0.2%	0.2%	6,133,052	2	أكثر من ٣ مليون الي ٤ مليون
0.6%	0.5%	19,061,685	4	أكثر من ٤ مليون الي ٥ مليون
66.9%	12.3%	2,244,679,909	105	أكثر من ٥ مليون
%١٠٠	%١٠٠	3,355,741,386	٨٥٧	الإجمالي

(د) تحليل المحفظة حسب النطاق الجغرافي:

المحافظة	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد (تقريبا)	نسبة الى القيمة (تقريبا)
القاهرة	854	3,179,533,865	99.6%	94.7%
مطروح	1	60,822,507	0.1%	1.8%
الجيزة	2	115,385,013	0.2%	3.4%
الإجمالي	٨٥٧	3,355,741,386	%١٠٠	%١٠٠

(ذ) تحليل المحفظة حسب نوع العقد:

نوع العقد	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
سكني	793	3,230,639,400	92.5%	96.3%
تجاري	64	125,101,986	7.5%	3.7%



الإجمالي	٨٥٧	3,355,741,386	%١٠٠	%١٠٠
----------	-----	---------------	------	------

(ر) المحفظة حسب نوع التسليم للوحدات:

نوع التسليم	عدد العقود	قيمة العقود	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
فعلي	684	1,014,398,217	80%	30%
حكمي	173	2,341,343,169	20%	70%
الإجمالي	٨٥٧	3,355,741,386	%١٠٠	%١٠٠

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

نوع الضمانة	عدد العقود	قيمة العقود	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
وثائق تأمين ضد أخطار الحريق والهلاك الكلى	5	218,029,522	%0.6	%٦.٥
وثائق تأمين على حياة المدنيين	٤	198,816,801	%٠.٥	%٥.٩
وثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد	٤	198,816,801	%٠.٥	%٥.٩
بدون ضمانة	852	3,137,711,864	99.4%	%٩٣.٥

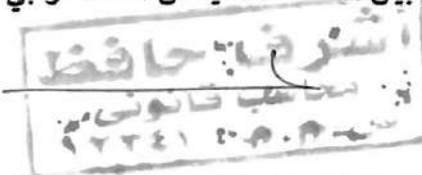
الجدول أعلاه به عقود لديها أكثر من نوع ضمانة مما سيؤدي الي اختلاف الإجمالي عن اجمالي المحفظة محل التوريق

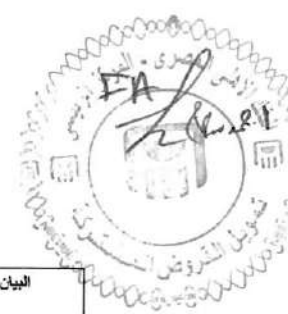
٣. قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢٥.



94





البيان	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	Total
إجمالي التدفقات النقدية	539,807,388	610,137,295	563,504,688	527,779,440	491,625,264	391,732,459	231,154,851	3,355,741,386
حساب الحصيلة في بداية الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	539,807,388	610,137,295	563,504,688	527,779,440	491,625,264	391,732,459	231,154,851	3,355,741,386
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (أ)	(91,581,343)	(39,378,657)	-	-	-	-	-	(130,960,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	(25,183,027)	(1,865,603)	-	-	-	-	-	(27,048,631)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ب)	-	(179,863,544)	(233,627,950)	(36,583,506)	-	-	-	(450,175,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	(103,180,110)	(110,560,833)	(49,149,520)	(1,538,887)	-	-	-	(264,429,350)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ج)	-	-	-	(231,652,802)	(315,833,541)	(50,018,657)	-	(597,505,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	(137,665,152)	(172,081,440)	(172,081,440)	(148,290,441)	(65,493,418)	(1,917,793)	-	(697,529,684)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (د)	-	-	-	-	-	(253,941,272)	(204,418,728)	(458,360,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)	-	-	-	-	-	(104,987,297)	(25,823,614)	(770,312,900)
العمولات والمصاريف التي يتم خصمها	(19,858,907)	(4,580,534)	(4,171,861)	(3,695,401)	(3,336,329)	(3,011,779)	(2,479,833)	(41,134,644)
عائد الإستثمار والإيرادات الأخرى	14,220,270	21,664,250	18,839,566	15,917,492	12,554,462	8,256,402	3,663,931	95,116,372
حساب إحتياطي	(70,036,254)	9,682,646	9,840,096	11,682,490	13,637,142	13,887,936	10,830,423	(475,520)
رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة	-	-	-	-	-	-	12,927,029	12,927,029

الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية

تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع ٢٤٪ على مدار عمر الإصدار. استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (٢٨.٨٠)٪ و (٢٩.٠٥)٪ سنوياً ولمدة [٨١] شهراً (عمر المحفظة) تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.

٤. المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق:



إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بحفظ التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها الوحدات محل عقود البيع ومخاطر إئتمانية ومخاطر الوفاء المعجل ومخاطر التحصيل ومخاطر إفلاس المحصل ومخاطر تغيير سعر العائد بالنسبة للعقود ذات العائد المتغير ذلك على النحو التالي:

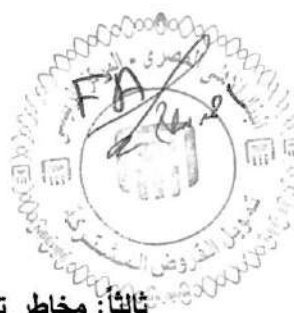
أولاً: المخاطر التجارية

تتأثر أسعار العقارات تأثراً طردياً بأسعار مواد البناء والتشييد وقيمة الأراضي، بحيث ترتفع مع ارتفاعهم وتنخفض بانخفاضهم، ولا يشكل أي ارتفاع في تلك التكاليف أية مخاطر جوهرية على القدرة على التحصيل، بل قد يؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة فسخ العقد وإعادة بيع الوحدات موضوع المحفظة عند إخلال المدين بالتزاماته المالية حيث إن ارتفاع تكلفة البناء والتشييد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار العقارية في الأسواق مما ينعكس على ارتفاع أسعار الوحدات موضوع المحفظة. لذا في حالة حدوث حالة من حالات الإخلال المذكورة أعلاه فإنه يحق للمحيل فسخ العقد وإعادة بيع الوحدة واتخاذ كافة الإجراءات للحصول على المبالغ المتأخرة وذلك لصالح حملة السندات ويلتزم المحيل بتحويل حصيلة البيع الي حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور الحصول عليها. ولكن قد تقابل المحيل عائق في سرعة بيع الوحدة محل الإخلال والحصول على حصيلة البيع وذلك لظروف الأسواق العقارية. وفي حالة بيع المحصل الوحدة العقارية محل الحقوق المالية المتأخرة والمحالة محل محفظة التوريق وملحقاتها وتحصيل مبلغ التعويض الاتفاقي وكذلك أي تعويضات أو غرامات ينص عليها العقد يلتزم بإيداع قيمتها فوراً لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لاستيفاء المديونية القائمة على المدين. وفي كل الأحوال فإنه في حالة إعادة بيع الوحدة العقارية يكون هذا البيع نقداً ولأعلى سعر وبحد أدنى القيمة المتبقية على المدين المتعثر وتوريد كامل قيمة المبالغ المستحقة على المدين المتعثر وفقاً لعقد البيع لأمين الحفظ دون خصم أية مبالغ أياً كانت مسمياتها على سبيل المثال لا الحصر: مصروفات إدارية ونفقات تحصيل أو رسوم قضائية أو عمولات.

وتتمثل المخاطر التجارية في حالة انخفاض سعر الوحدات، حيث يؤثر أي انخفاض في أسعار الأسواق العقارية على قيمة الوحدات (موضوع محفظة التوريق) وذلك في حالة فسخ العقد وإعادة بيعها عند إخلال المدين بالتزاماته المالية والجدير بالذكر أن المحفظة تنقسم بأن إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة تمثل ٤٢.٤٪، مما يحد بشكل كبير من الآثار السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع، سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عالية أو مرور البلاد بأزمة إقتصادية). هذا ويوفر التعزيز الائتماني لدى الشركة الوارد في هذه المذكرة كضمانة إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

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

أن مثل هذه المخاطر قد تأتي من عدم قيام المطور العقاري بسداد ثمن الأرض ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو وعدم الالتزام بالغرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في تنفيذ الوحدات المخصص لها أرض المشروع، إلا أن كافة الوحدات محل محفظة التوريق واقعة في مشروعات تم تنفيذها وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن.



ثالثاً: مخاطر تركيز التأمين:

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

اسم شركة التأمين	عدد الوثائق	النسبة إلى العدد	نوع الخطر المؤمن ضده
شركة أليانز للتأمين مصر	5	38.46%	حريق
شركة كاف لتأمينات الحياة	4	30.77%	حياة
شركة إسكان للتأمين	4	30.77%	مخاطر عدم السداد
اجمالي الوثائق	13	100.00%	

رابعاً: مخاطر تركيز العملاء:

يبلغ الحد الأقصى الممنوح للتمويل لعميل واحد بموجب عدد [٣٢] عقد من إجمالي عقود المحفظة بقيمة [٣٤,٦٨٧,٥٠٠] جنيه مصري ونسبة ١.٠٣٪ من إجمالي قيمة المحفظة وتم مواجهة ذلك من خلال التعزيز الائتماني الداخلي والذي نسبته [١.٢٨] % المحسوب من قسمة القيمة الحالية بعد الاخذ في الحساب القيمة الحالية للعمليات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة على قيمة الإصدار وإضافة مصروفات الإصدار فضلاً عن القيام بتسليم الضمانات الخاصة بكافة العملاء إلى أمين الحفظ.



خامساً: المخاطر الائتمانية:

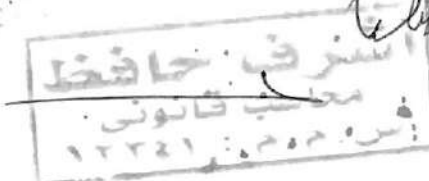
قد يواجه المحصل معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظة التوريق نتيجة لعدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم بها مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد إلى حاملي السندات.

تقوم الشركات المحصلة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:

١. المبالغ المحصلة من التنفيذ على الوحدات بالبيع، في حالة التوقف النهائي عن السداد.

٢. التعزيز الائتماني الوارد بالمذكرة.

٣. الأوراق التجارية الضامنة لأقساط عقود البيع بالتقسيط والتي أصدرها المدينين لصالح المحلل.





٥. حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان.

- تجدر الإشارة أن محفظة التوريق تتضمن عدد ٤٢٤ مدين يمثلوا نسبة ٤٩٪ من إجمالي مدينين المحفظة بقيمة ٩٤٠,٦٨١,٠١٢ جنيه والتي تمثل نسبة ٢٩,٩٨٪ من إجمالي محفظة التوريق من بينهم عدد (٢٠٥) مدينين أجنب ، لا يتوافر عنهم بيانات استعمال ائتماني في قاعدة بيانات استعمال شركة الاستعلام الائتماني - Score ، وذلك لعدم وجود سابقة تعاملات تمويلية مع المؤسسات المالية ولمجابهة هذا الخطر فقد قامت شركة بداية للتمويل العقاري باستيفاء كافة متطلبات دراسة منح الائتمان لهؤلاء المدينين وعلى الأخص التحقق من قيام المدين بالانتظام في سداد أقساط الوحدة مع المطور العقاري لمدة سنة أو سداد ٢٠٪ من إجمالي ثمن الوحدة.

سادساً: مخاطر الوفاء المعجل

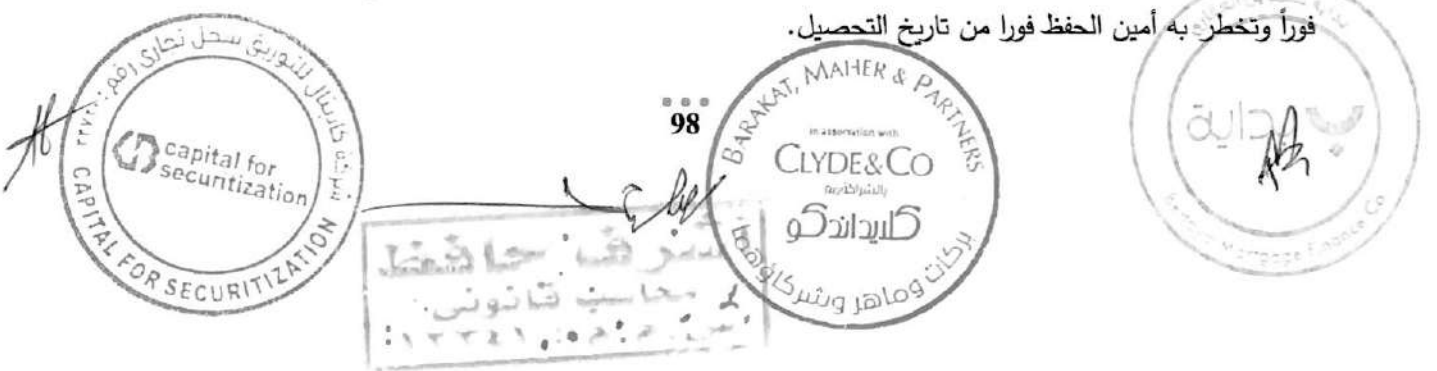
قيام أي من المدينين بالوفاء المعجل للعقود محل محفظة التوريق يؤدي إلى انخفاض مبلغ العائد المتوقع على السندات (دون الإخلال بمعدل العائد الوارد بهذه المذكرة) وفي هذه الحالة يتم استخدام المبالغ المعجل سدادها لإستهلاك أصل السندات وذلك بالسداد المباشر لحملة السندات في الشهر التالي لتحصيلها وعليه يستهلك أصل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

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

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

ثامناً: إفلاس المحصل:

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





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

٥. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حسيطة محفظة التوريق ومواعيد خصمها:

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، فهناك عمولات ومصاريف تبلغ [٤١,١٣٤,٦٤٤] جم (فقط واحد وأربعون مليون ومائة وأربعة وثلاثون ألف وستمائة وأربعة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير) والوارد تفصيلها بالملحق رقم (١) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد أمين الحفظ وذلك من حساب الحسيطة لصالح الجهات التالية:

- أتعاب أمين الحفظ.
- أتعاب ضامن التغطية.
- مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالجداول الرسمية للبورصة المصرية.

- أتعاب شركة التصنيف الائتماني.

- أتعاب المحصل.

- أتعاب مراقبي الحسابات.

- أتعاب المستشار القانوني.

- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.

- رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي.

- أتعاب شركة التوريق.

- أتعاب المحصل الإحتياطي.





• اتعاب مديري الإصدار ومستشاري الطرح.

• مصاريف تأمين

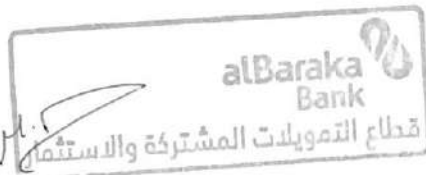
ويتضمن العقد المبرم بين أمين الحفظ وشركة كابيتال للتوريق ش.م.م، البيان التفصيلي لهذه المبالغ ومواعيد خصمها (والتي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية)، كما يمكن الاطلاع على ذلك البيان التفصيلي لتلك المبالغ لدى شركة كابيتال للتوريق ش.م.م في حالة طلب أي معلومات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

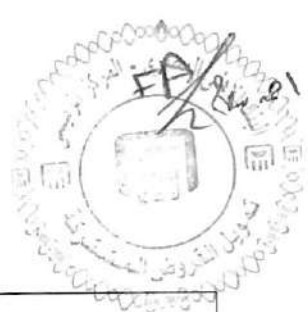
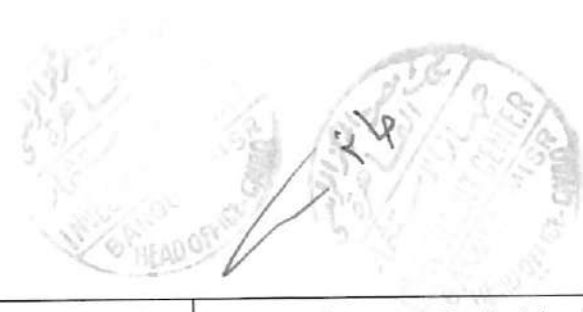
خامساً: البيانات الخاصة بالاكتمال في الإصدار الرابع من البرنامج السادس

• نوع الاكتمال:

طرح خاص في سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د) بدءاً من الكوبون ١٣ الشهر ١٤ للإصدار وذلك على النحو التالي:

بيان	الفئة الأولى (طرح خاص)	الفئة الثانية (طرح خاص)
حجم الطرح	بحد أقصى ٩٠٪	بحد أدنى ١٠٪
الأشخاص الذين لهم الحق في المشاركة في الطرح	تخصص للمستثمرين التاليين: - المؤسسات ذات الملاءة المالية وفقاً لتعريف المؤسسات المالية الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١، قرار ١٧٨ لسنة ٢٠٢٤. - المستثمرين الأفراد ذوي الملاءة المالية والخبرة في مجال الأوراق المالية.	يخصص للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى ولا تتقيد بالنسبة المذكورة بالحد الأدنى للاكتمال وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥) لسنة ٢٠٢١.





وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥) لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات ولا تنقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب ولا يوجد حد أقصى للاكتتاب	وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات يكون الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للمستثمرين الافراد ذوي الخبرة والملاءة المالية بنسبة (٠.٥%) من قيمة الطرح أو مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى ٩٠% من سندات الإصدار. وبالنسبة للمؤسسات المالية نسبة (١%) من قيمة الطرح أو ١٠ مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى ٩٠% من سندات الإصدار.	الحد الأدنى والأقصى للاكتتاب
مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين، وذلك في حالة زيادة إجمالي كميات طلبات الشراء عن الكمية المعروضة بحيث يتم التخصيص لكل طالب شراء بالنسبة والتناسب بين إجمالي السندات المطروحة للبيع وإلي إجمالي السندات المطلوبة للشراء.	وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للاكتتاب.	طريقة التخصيص ورد المستحقات
في خلال فترة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الاكتتاب، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنك الذي تم الإكتتاب من خلاله، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.	إصدار خطابات التخصيص	

إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب.

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



تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب:

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





■ البنك متلقى الإكتتاب:

البنك الأهلي المصري من خلال جميع فروع

■ حق الرجوع في الإكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:

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

■ إقرار الشركة المحيلة:

نقر نحن شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م. بصفتنا المحيل لمحفظه التوريق محل الإصدار الرابع لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م.، بأن محفظة التوريق المزمع حوالتها: (١) لم يسبق حوالتها في أي إصدارات توريق سابقة أو لأي جهة أخرى وقت نفاذ الحوالة، (٢) نتعهد بعدم حوالة أي من الحقوق المالية المكونة لمحفظه التوريق مستقبلاً طوال مدة هذا الإصدار، (٣) أن محفظة التوريق ليست موضوعاً لضمان أي من القروض والتسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وقت نفاذ الحوالة لشركة التوريق، (٤) ونقر بان الحقوق المالية المكونة لمحفظه التوريق لن تكون موضوعاً لأي من القروض أو التسهيلات الائتمانية التي تحصل عليها الشركة مستقبلاً وذلك طوال مدة الإصدار، (٥) كما نقر بعدم وجود أي رهونات أو امتيازات مترتبة لصالح الغير على محفظة التوريق، (٦) كما نلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريق الإصدار الرابع وذلك طوال مدة هذا الإصدار. كما نقر بالتزامنا بكافة الضوابط المشار إليها بالكتاب الدوري رقم (٦) لسنة ٢٠٢٤.





سادساً: تقرير المستشار القانوني للاصدار

نقر نحن مصطفى يحيى السقا الشريك ي مكتب بركات وماهر وشركاؤهما للاستشارات القانونية والمحاماة بالشراكة مع كلايد أند كو ، وذلك بصفتنا المستشار القانوني لعملية إصدار شركة كابيتال للتوريق ش.م.م. لبرنامج اصدار سندات توريق على عدة إصدارات لمدة (٨١) شهر قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (الإصدار الرابع من البرنامج السادس) وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب،ج،د) بقيمة اجمالية [١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠] جنيه مصري (فقط مليار وستمئة وسبعة وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) تصدر على (٤) شرائح (أ،ب،ج،د) ويصرف الكوبون في نهاية كل شهر معني ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد،

وتتكون محفظة التوريق المحالة من عدد ٨٥٧ عقد ينقسموا إلى عدد ٥ عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة، وعدد ٨٥٢ عقد بيع وحدات تحت عقود حوالة الحق المبreme بموجب عدد ١٠ اتفاق حوالة محافظ عقارية فيما بين المطورين العقاريين وهم شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري - الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) والشركة المحيلة بضمانتهم والتي تتضمن الأوراق تجارية (شيكات) تم تظهيرها لصالح شركة التوريق وعدد ٥ خطابات ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر والذين يضمننا تغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للانشاء - مصطفى خليل وشركاه) بقيمة [٢,٠١٥,٣٢٥,٥٦٣] وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلا من الشركة المحيلة وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى (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 والمحالة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) إلى شركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) بموجب عقد حوالة محفظة توريق المبرم ٢٠٢٥/٢/٢٣.

وأنه وفقاً لفحص كامل العقود محل محفظة التوريق المحالة البالغة ٨٥٧ عقد والمستندات الخاصة بالضمانات، تبين لنا ان محفظة التوريق مملوكة ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أية رهون أو امتيازات حالية أو حقوق مترتبة عليها للغير وأنها ليست ضماناً لأي نوع من أنواع التمويل للشركة المحيلة ولا يوجد أي قضايا او منازعات قضائية أو تحكيمية حتى تاريخ هذه المذكرة قد تؤثر على ملكية المحيل لمحفظة توريق أو حقه في التصرف فيها وان اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) وشركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) المؤرخ ٢٠٢٥/٢/٢٣ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاته وأن المحيل يراعي تطبيق الكتاب الدوري الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٥ لسنة ٢٠٢١ بشأن الضمانات التي تحصل عليها الشركات والجهات العاملة في مجالات الأنشطة المالية غير المصرفية والتي تمنح تمويلاً لعملائها، وأن كافة الوحدات السكنية محل المحفظة تم تسليمها فعلياً بنسبة ٢٠% وحكمياً بنسبة ٨٠% وأنه بموجب عقد الحوالة تكون الحوالة نافذة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وأنها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل وتكون غير معلقة على شرط وحيث أن البنك الأهلي المصري هو البنك متلقي الإكتتاب وبنك أبو ظبي الأول - مصر هو أمين الحفظ كما نقر بأن





محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير وأنها خالية من أي حقوق أخرى للغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة سندات توريق الإصدار الرابع للبرنامج السادس. ونقر بصحة كافة العقود المكونة للمحفظة وبفحص كافة العقود محل محفظة التوريق المحالة والمستندات المثبتة للضمانات وهو ما يتفق مع ما تم إخطار شركة التصنيف الائتماني به وهي عدد ٨٥٧ عقد منهم عدد ٥ عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) لوحدة سكنية و عدد ٨٥٢ عقد بيع وحدات سكنية بالتقسيط والمحالة بموجب عدد ١٠ اتفاقية شراء وحالة محافظ عقارية لصالح شركة بداية للتمويل العقاري والتي تم إبرامها وفقاً لقانون التمويل العقاري والمستندات الخاصة بالضمانات تم مراجعتها بالكامل وتحت المسؤولية الكاملة لنا ومتفقة مع ما ورد من بيانات بمذكرة المعلومات وعقد الحوالة.

كما نقر بأن كافة العقود الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس والإجراءات تم مراجعتها بالكامل وتحت المسؤولية الكاملة لنا وتتفق مع أحكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالوقائع المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة العامة للرقابة المالية وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١ وما ورد من بيانات بمذكرة المعلومات.

كما نقر بأن عقود حوالة الحق والبالغ عددها (١٠) عقد حوالة حق، والتي تمت بين المحيل وبين المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للإستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها ٣,١٣٧,٧١١,٨٦٤ (فقط ثلاثة مليار ومائة وسبعة وثلاثون مليون وسبعمائة واحد 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 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 تلك شركات التطوير العقاري المحيلة وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود حوالة الحق المبرمة مع كل منهم على حدة، ونقر بأن جميع تلك الحوالات هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق والمحالة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما نقر بأن المحيل تسلم 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 ٢٠٦ لسنة ٢٠٢٤ والمتضمنة 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 المحيل). كما نقر 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 نقر بالتزام المطورين العقاريين بموجب التعهدات الصادرة





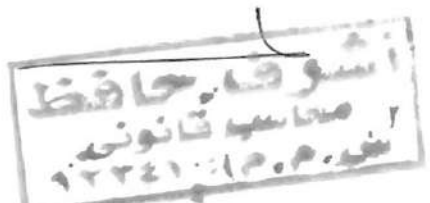
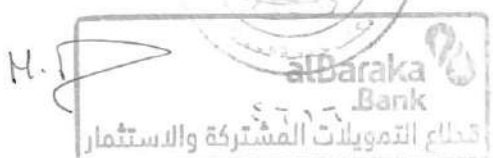
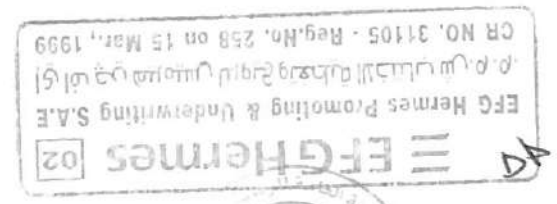
منهم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ بعدم تصرفهم في تلك السندات (الشيكات) والتي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية لحين انتهاء مدة عقود الحوالة المشار إليها، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريد الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريد، وفي حالة رغبة أي من هؤلاء المطورين العقاريين في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي سندات الدين (الشيكات) المشار إليها في هذا الاقرار، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط بعد سداد مستحقات حملة السندات للإصدار.

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

القاهرة في ٢٠٢٥/٣/١٩

المستشار القانوني لعملية التوريد

مكتب بركات وماهر وشركاؤهما بالشاركة مع كلايد أند كو



تقرير مراقب الحسابات
عن المعلومات المالية المستقبلية لمحفظة التوريق
لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م
والواردة بمذكرة المعلومات الخاصة
بسندات التوريق التي ستصدرها الشركة (الإصدار الرابع للبرنامج السادس)

إلى السادة / شركة كابيتال للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

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

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

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات توريق) - الإصدار الرابع للبرنامج السادس، قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم بقيمة اسمية ١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليار وستمئة وسبعة وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر سندات التوريق على أربعة شرائح في مقابل حقوق مالية كما يلي:

- سندات الشريحة الأولى (أ) هي 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 ٢٥,٠٠٪، والبالغ حالياً ٢٨,٥٠٪ في ضوء آخر سعر إقراض معلن من قبل البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٢/٢٠ 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) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ الشهر رقم ١٤ من عمر الإصدار، ولمدة (٣٦) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٠٠,١٧٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط اربعمئة 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 ٤٠,٠٠٪، 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 لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل.

- سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ الشهر رقم ١٤ 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 ٥٥,٠٠٪، 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 لمحفظة التوريق بدءاً من الشهر السابع والثلاثون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

- سندات الشريحة الرابعة (د) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ الشهر رقم ١٤ من عمر الإصدار، ولمدة (٨١) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط اربعمئة وثمانية وخمسون مليون وثلاثمئة 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 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، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد بدءاً من الشهر الواحد والستون من عمر الإصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

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

وطبقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فإن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريد يكون من حصيله محفظة التوريد فقط ولا يكون لهم حق التنفيذ على أصول الشركة.

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية، والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن قرارات مستصدرها إدارة الشركة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الافتراضات، وبناءً على ذلك فإن هذه المعلومات المالية المستقبلية قد لا تكون مناسبة للاستخدام في أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريد.

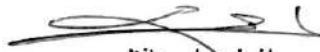
وحيث أن هذا التقرير للاستخدام الخاص لإدارة الشركة فإنه غير مسموح بتوزيع هذا التقرير على أية أطراف أخرى بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية.

وبناءً على إختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، ومن رأينا أيضاً أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

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

القاهرة في: ٢٠٢٥/٢/٢٣

مراقبا الحسابات


أشرف علي حافظ

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين (AICPA)

س.م.م. ١٢٣٤١

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٢٢)



أحمد يحيى أحمد نيازي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م. ٥٤٩٤

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٧٧)





سابعاً: تقرير مراقب الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية للاصدار الرابع من البرنامج السادس معيار ٣٤٠٠

٤٦٦٦٠





ثامناً: تقرير المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب عن الإصدار الرابع من البرنامج السادس

نقر نحن شركة أي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م بصفتنا المروج وضامن التغطية لعملية إصدار شركة كابيتال المالية للترويج ش.م.م لسندات توريق (الإصدار الرابع من البرنامج السادس) على عدة إصدارات لمدة (٣) سنوات قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د) بقيمة اجمالية [١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠] جنيه مصري (فقط مليار وستمئة وسبعة وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) تصدر على (٤) شرائح (أ، ب، ج، د) ويصرف الكوبون في نهاية كل شهر معني ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد، تتكون من عدد ٨٥٧ عقد ينقسموا إلى عدد ٥ عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة، وعدد ٨٥٢ عقد بيع وحدات تحت عقود حوالة الحق المبرمة بموجب عدد ١٠ اتفاقات حوالة محافظ فيما بين المطورين العقاريين وهم شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري - الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) والشركة المحيلة بضمانتهم والتي تتضمن الأوراق تجارية (شيكات) وعدد ٥ خطابات ضمان والصادر من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر ضمناً لتغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء - مصطفى خليل وشركاه) بقيمة ٣٥,٥٩٥,٧٥١ جم ووثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والهالك الكلي على عقود محفظة التوريق بنسبة (٠.٦٪) من عقود محفظة التوريق ووثائق التأمين على الحياة (بنسبة ٠.٥٪ من محفظة التوريق) ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (٠.٥٪) من عقود محفظة التوريق والمحالة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) إلى شركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) بموجب عقد حوالة محفظة توريق المبرم ٢٠٢٥/٢/٢٣ بمسؤوليتنا عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الإصدار وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن والتزامنا بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات. كما نلتزم بالإفصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقاً للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن. كما نتعهد بالاتي:

التحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الآتي:

- بيان الملاءة المالية لعملاء الطرح واستيفائهم للتعريف والمواصفات الواردة بمذكرة المعلومات
- سلامة وإكمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الأمر.
- بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه أخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.

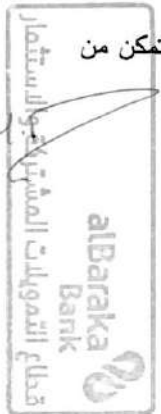
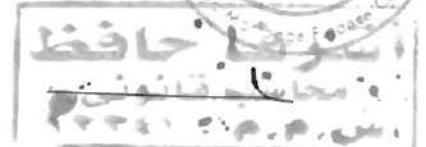
الإفصاح عن أية معلومات جوهرية طارئة أو جديدة من شأنها التغيير في أية بيانات وردت بمذكرة المعلومات وردت إليه أو تمكن من الإطلاع عليها.

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

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

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب

107





تاسعاً: تصنيف الملاءة الائتمانية

١- تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٩ مارس ٢٠٢٥ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لسندات التوريق المزمع إصدارها من قبل "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م." - الإصدار الرابع من البرنامج السادس، بإجمالي قيمة السندات ١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير مضمونة بحفظة حقوق مالية آجلة منشئة من قبل "شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م."، وقيمتها الحالية تبلغ ١,٦٥٨,٠٠٤,٢٢٩ جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنققات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار وبعد إضافة مصاريف الاكتتاب، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م.". وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم، ذات عائد سنوي متغير. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م."، والتي تم إمدادها لميريس في مارس ٢٠٢٥، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته ١,٢٨٪ - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنققات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم الهيكلي/الضماني الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى تعزيز ائتماني خارجي عن طريق فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير (٢٨,٠٠٪ من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة الاكتتاب في السندات أو عن طريق خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء وإيداعه لدى أمين الحفظ لصالح شركة كابيتال للتوريق لصالح حملة السندات (الإصدار الرابع من البرنامج السادس)، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ على مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية بما يمثل ٤,٤٠٪ من الرصيد الشهري القائم للسندات خلال عمر الإصدار حتى تمام استهلاك/سداد السندات، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيلة خلال أول ستة أشهر من عمر الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي وبحد أدنى ٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير خلال عمر الإصدار، 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.

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

■ **الشريحة الأولى (أ):** تبلغ قيمتها ١٣٠,٩٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "AA (sf)". وهي تمثل ٨,٠٠٪ من قيمة الإصدار ومدتها ١٣ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وهذه الشريحة تستحق وتصرف شهرياً بدءاً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض الليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون بالإضافة إلى هامش بنسبة ٠,٢٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً بنسبة ٢٨,٥٠٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.



108





■ **الشريحة الثانية (ب):** تبلغ قيمتها ٤٥٠,١٧٥,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A (sf)". وهي تمثل ٢٧,٥٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٣٦ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل، وفي حالة وجود فائض في التدفقات النقدية بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل، يبدأ سداد/ استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) من الشهر ١٤ للإصدار، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة ٠,٤٠٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٨,٦٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.

■ **الشريحة الثالثة (ج):** تبلغ قيمتها ٥٩٧,٥٠٥,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A- (sf)". وهي تمثل ٣٦,٥٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٦٠ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وهذه الشريحة تستحق وتصرف على أقساط شهرية بدءاً من الشهر ٣٧ من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية (أ، ب) بالكامل أو قبل ذلك التاريخ في حالات الوفاء المعجل. وهي ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش ٠,٥٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٨,٨٠٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.

■ **الشريحة الرابعة (د):** تبلغ قيمتها ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A- (sf)". وهي تمثل ٢٨,٠٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٨١ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وهذه السندات تستحق وتصرف على أقساط شهرية بدءاً من الشهر ٦١ من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية والثالثة (أ، ب، ج) بالكامل أو قبل ذلك التاريخ في حالات الوفاء المعجل. وهي ذات عائد سنوي متغير يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً إليه هامش ٠,٨٠٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٩,٠٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.

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

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

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

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



109





ب- تصنيف الملاءة الائتمانية للمحفظة:

منحت شركة ميريسس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٩ مارس ٢٠٢٥ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق - الإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م.، وبقيمة إجمالية تبلغ ٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦ جنيه مصري فقط لا غير، بينما تصل قيمة المحفظة الحالية إلى ١,٦٥٨,٠٠٤,٢٢٩ جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار وبعد إضافة مصاريف الإكتتاب، لعدد ٨٥٧ عقد بيع وحدات والمحالة قانوناً لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م. وقد بلغت درجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق درجة "BBB" وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل "شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م."، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الآجلة (محفظة التوريق) تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات عقارية سكنية/تجارية بالتقسيط وكذلك الأوراق التجارية وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريسس لأداء المحفظة وهيكلها والتدفقات المالية المتوقعة، مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريسس في مارس ٢٠٢٥، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة كابيتال للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

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





- تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع [٢٤] % على مدار عمر الاصدار.
- استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (٢٨.٨٠) % و (٢٩.٠٥) % سنويا ولمدة [٨١] شهرا (عمر المحفظة)
- تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.

٤٦٦٠



112






alBaraka Bank
 قطاع التمويل المشتركة والاستثمار



المحفظة الإجمالية ٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليار وثلاثمائة وخمسة وخمسون مليون وسبعمائة وواحد وأربعون ألف وثلاثمائة وستة وثمانون جنيه مصري لا غير) وقيمتها الحالية بعد خصم اجمالي المصروفات و العملات و إضافة مصاريف الإصدار ١,٦٥٨,٠٠٤,٢٢٩ جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وثمانية وخمسون مليوناً وأربعة آلاف ومائتان وتسعة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير).

يسدد مقابل الحوالة إلى المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة في اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

في حالة اكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة ما يجاوز ٥% من الحقوق التي تتضمنها محفظة التوريق لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات التي أقرها في هذا العقد فإن المحيل يلتزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق الإقرارات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي يكون قد دفعه إلى المحال إليه.

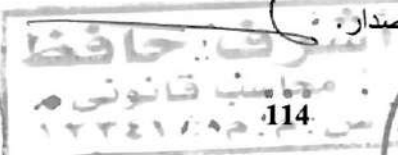
يقر المحيل بالآتي:

١. بأن كافة عقود محل الحوالة من محفظة التوريق سارية و نافذة قانوناً ولم يتم فسخها أو إلغاؤها.
٢. أنه قد تم الالتزام بكافة أحكام الكتاب الدورى رقم ٦ لسنة ٢٠٢٤ والصادر عن الهيئة فيما يتعلق بضوابط حوالة محفظة التوريق.

٣. بأنه يمتلك محفظة التوريق وما يتعلق بها من الحقوق والضمانات المالية الآجلة المحالة ملكية قانونية تامة وأن كافة الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ثابتة وغير متنازع فيها وأن كافة تفاصيل محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة وأنه لم يتم اختيار محفظة التوريق بطريقة قد تؤدي إلى وجود تأثير سلبي على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والمحالة إلى شركة كابيتال للتوريق قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة؛ فإنه لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو بترتيب أية امتيازات على الحقوق المكونة لمحفظة التوريق.

٤. أن محفظة التوريق خالية من أية رهونات أو امتيازات حاله لصالح الغير وغير مترتب عليها أي حقوق أخرى قد تؤثر تأثيراً سلبياً على مصالح حملة السندات، كما تلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريق الإصدار الرابع من البرنامج السادس وذلك طوال مدة هذا الإصدار.

٥. أن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير فهي خالية من أية رهونات أو امتيازات مترتبة عليها أو أي حقوق أخرى للغير حتى تاريخ نفاذ الحوالة، كما نتعهد بعدم حوالة أيأ من الحقوق المالية المكونة لمحفظة التوريق مستقبلاً طوال مدة هذا الإصدار.





٦. الالتزام بمعايير الملاءة المالية الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية وكذلك كافة الإفصاحات والالتزامات المقررة على المحيل.

٧. جميع اتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) تتفق في جميع بنودها مع نماذج اتفاقيات التمويل الصادرة بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٠٧٦ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٩٧٥ لسنة ٢٠١٦، كما ان اتفاقيات شراء المحافظ العقارية تم اعدادها بمراعاة كافة الضوابط المشار إليها بالفصل الثالث من قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ وكذا وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤ وأنه قد قام باتخاذ الإجراءات الآتية في هذا الشأن:

(أ) تم الموافقة على شراء المحافظ العقارية محل محفظة التوريق بموجب موافقة مجلس إدارة المحيل.

(ب) تم إستيفاء كافة البيانات والمستندات الخاصة بالحقوق المالية التي تم حوالتها من المطورين العقاريين للمحيل.

(ت) تشمل الحقوق المالية التي تم حوالتها من المطور العقاري لصالح المحيل كافة الحقوق المقررة بما في ذلك حق الإمتياز والرهن للتنفيذ على العقار.

(ث) تم تقييم عقارات المحافظ التي قام المحيل بشراء الحقوق المالية الخاصة بها من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المسجلين بالهيئة العامة للرقابة المالية.

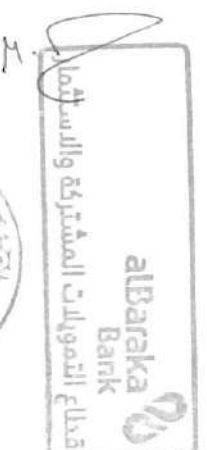
(ج) تم التأكد من أن كافة الضمانات المقدمة من المطور العقاري كافية ومتمثلة في أوراق تجارية (شيكات) ووثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى بنسبة [٠.٦] % من عقود محفظة التوريق وعددها [٥] وثيقة، ووثائق تأمين على الحياة السداد بنسبة [٠.٥] % من عقود محفظة التوريق وعددها [٤] وثائق، ووثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة [٠.٥] % من عقود محفظة التوريق وعددها [٤] وثيقة.

(ح) تشمل كافة اتفاقات الحوالة المبرمة حق المحيل في الرجوع على المطور العقاري في حالة الإخلال في سداد الأقساط.

(خ) تم إخطار عملاء المحافظ التي قام المحيل بشرائها بنفاذ الحوالة بين المطورين العقاريين والمحيل.

٨. أن محفظة التوريق ليست موضوعاً لضمان أياً من القروض والتسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وقت نفاذ الحوالة لشركة التوريق، ونقر بان الحقوق المالية المكونة لمحفظة التوريق لن تكون موضوعاً لأياً من القروض أو التسهيلات الائتمانية التي تحصل عليها الشركة مستقبلاً وذلك طوال مدة الإصدار

Handwritten signature.





٩. أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة محفظة التوريق دون أي قيود أو شروط.

١٠. أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية بجمهورية مصر العربية أو النظام الأساسي للمحيل أو أي موافقات، أو تراخيص لازمة لذلك، أو أية عقود، أو التزامات أخرى يكون طرفاً فيها.

١١. أنه لا توجد أي دعاوى أو قضايا أو مطالبات مقامة ضد المحيل أو يكون المحيل طرفاً فيها، ويكون لها تأثير سلبي على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على حقوق حملة سندات التوريق.

١٢. أن تكون العقارات محل عقود المحفظة المتعلقة بها الحقوق والضمانات المالية الآجلة المحالة محل محفظة التوريق ضامنة لحقوق حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات.

١٣. بالآلا يقوم بالتصرف في الوحدات محل محفظة التوريق إلا وفقاً لأحكام وشروط هذا العقد ودون الإخلال بأحكام عقود محفظة التوريق.

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

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

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

١٧. أنه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فإن الملكية لا تنتقل للمدينين إلا بعد سداد كامل القيم المستحقة على الوحدة.

١٨. أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة بالملحق رقم (١) لا تشمل أية التزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود -على سبيل المثال وليس الحصر- "كافة المبالغ التي قام المحيل



بتحصيلها قبل تاريخ الإقفال") والتي تظل دائماً مسئولية المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر التزاماً من أي نوع على حملة سندات التوريق.

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

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

٢١. أنه لن يقوم بإدخال أية تعديلات على عقود محفظة التوريق موضوع هذا العقد أو فسخها (باستثناء حالات الفسخ التلقائي) أو اتخاذ أية إجراءات وفقاً لهذه العقود إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من أمين الحفظ، وشركة التوريق، والممثل القانوني لجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني، وإخطار الهيئة، على أن هذا العقد سيظل سارياً وناظراً بالرغم من إدخال هذه التعديلات مع الالتزام بالألا يكون لتلك التعديلات تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المتوقعة لمحفظة التوريق والمستحقة لحملة السندات، كما إنه من المتفق عليه أنه يحظر عليه القيام بأي شكل من الأشكال باستبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط أو أي فعل من شأنه الإضرار بحقوق حملة السندات.

٢٢. أما فيما يتعلق بمبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير، يتم خصم هذا المبلغ من مقابل الحوالة التي يتم سدادها للمحيل بناء على أمر من شركة التوريق إلى البنك متلقى الاكتتاب، ويلتزم أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة بخصمها من مقابل مبلغ الحوالة قبل سدادها للمحيل وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء بذات القيمة.

٢٣. فتح حساب يسمى بحساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (فقط أربعمائة وثمانية وخمسون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف جنيه مصري لا غير)، ويحق للمحيل سحب المبالغ المدوعة في حساب خدمة التعثر بعد تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان بذات قيمة حساب خدمة التعثر، ويحق للمحيل سحب المبلغ المدوع بحساب خدمة التعثر 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 الى أمين الحفظ بعد انقضاء تلك المهلة يتم سحب اصل المبلغ المودع فقط.

٢٤. إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للرجوع فيه وغير قابل للإلغاء بمبلغ بقيمة ٤٥٨,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (فقط أربعمائة وثمانية وخمسون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف جنيه مصري لا غير). والذي يمثل ٢٨٪ من قيمة الإصدار طبقاً لعقد الحوالة والمتعلق بالتعزيز الائتماني الصادر من المحيل لشركة التوريق لصالح حملة السندات وذلك لمواجهة أي عجز في عملية تحصيل قيم الأقساط محل محفظة التوريق المستحقة قبل المدينين.

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

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

٢٧. أنه قد تم تسليم كافة الوحدات محل محفظة التوريق للمدينين تسليماً فعلياً بنسبة ٢٠٪ وحكماً بنسبة ٨٠٪.

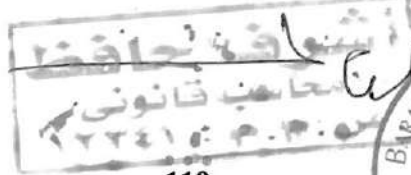
٢٨. اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتظهير جميع شيكات الحقوق المالية الصادرة من المدينين والمطورين والمشار إليها بالملحق رقم (١) وتسليم أصول تلك الشيكات للمحال إليه خلال ثلاثة أيام من تاريخ نفاذ هذا العقد وذلك على النحو الوارد تفصيلاً في الملحق رقم (١).

٢٩. يقر المحيل بتنازله للمحال إليه عن كافة الضمانات المقررة قانوناً للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات والمتمثلة في حق الفسخ والامتنياز المقرر للمطور العقاري المتنازل عنها للمحيل بموجب اتفاقيات شراء المحافظ العقارية في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة، وهي الضمانات التي سوف يستخدمها المحال اليه من خلال المحيل بصفته المحصل وفقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٣ وذلك عند عدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات التي لم يتم تحصيلها من قبل المحيل بصفته المحصل والذي بموجبه قام المطورين العقاريين بإصدار توكيلات على الوحدات محل كل محفظة يعطى للمحيل الامتيازات المقررة لصالح المطور على عقود البيع محل المحفظة المحالة وذلك في الفسخ في حالة إخلال عملاء المحفظة



وامتياز البائع على الوحدات السكنية لحين سداد باقي الثمن وإية ضمانات أخرى مقررة للمطور بموجب عقود بيع تلك الوحدات.

٣٠. يلتزم ويقر المحيل بأن عقود حوالة الحق والبالغ عددها (١٠) عقد حوالة حق، والتي تمت بينه وبين المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للإستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها ٣,١٣٧,٧١١,٨٦٤ جم (فقط ثلاثة مليار ومائة وسبعة وثلاثون مليون وسبعمائة واحد عشر ألف وثمانمائة وأربعة وستون جنيه مصرى لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لكافة عقود شراء المحافظ العقارية المشتره من الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وعلى بيع جزئي لبعض المحافظ العقارية المشتره 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 تلك شركات التطوير العقاري المحيلة 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 والمحالة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما يقر المحيل بتسليمه 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 التوريد، 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 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 إليها، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريد الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريد، 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.



119





٣١. لا يحق للمحيل القيام استبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة، بشرط قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه (طبقاً لنموذج الطلب المرفق بالملحق رقم (٢) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣) لاستبدال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ بعقود بيع جديدة، وذلك في حالة طلب استبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة العقارية المباعة، على ان يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

أ- تقديم نتيجة استعلام ايجابية عن الملاءة المالية للمدين الجديد من قبل إحدى شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني المرخص لها من قبل البنك المركزي المصري في هذا الشأن (شركات الـ Score) وعلى أن تتفق هذه النتيجة مع معايير التصنيف الائتماني المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري في هذا الشأن.

ب- أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

ت- أن تتم الحوالة للمدين الجديد عن طريق فسخ عقد بيع الوحدة الأصلي وتقديم عقد بيع ابتدائي جديد مبرم من قبل المطور المعني مع المدين الجديد بنفس البنود الواردة في العقد بيع الوحدة الأصلي، على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد الأصلي. وان يكون العقد الجديد متفق مع كافة معايير وسمات المحفظة.

ث- تقديم صورته من بطاقة الرقم القومي للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه اطلع على الأصل.

ج- ألا يكون المدين الجديد مشترياً لإحدى من الوحدات العقارية الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد، وفي حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريق، يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم لذلك المدين عن قيمة إجمالية قدرها (١٥ مليون) جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليون جنيه مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال مع مراعاة ان تتفق مع كافة الشروط والاحكام الخاصة بمحفظة التوريق من حيث حجم التمويل وفترة التحصيل واية ضمانات أخرى تتوافر لدى العقود قبل الاستبدال.

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

وعند قبول المحال اليه وأمين الحفظ ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية (شيكات) الخاصة بالمدين القائم بالمحفظة المحالة.

كما تلتزم شركة التوريق فور إخطارها من قبل المحيل بطلب استبدال أي من العقود الواردة في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة وذلك تطبيقاً للفقرة (و) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٣ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب



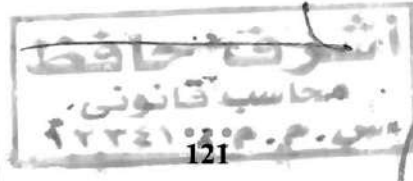


مع التزام شركة التوريد وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

تجدر الإشارة الي أن الحق في استبدال مدين بأخر جاء على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريد وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريد ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريد عن قيمة إجمالية قدرها (٣٣٥ مليون جم) (فقط ثلاثمائة وخمسة وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) بحد أقصى ١٥ مليون جنيه للعميل الواحد، مع مراعاة ان تتفق مع كافة الشروط والاحكام الخاصة بمحفظة التوريد من حيث حجم التمويل وفترة التحصيل واية ضمانات أخرى تتوافر لدى العقود قبل الاستبدال.

ويقر ويتعهد المحال إليه بالآتي:

١. أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وأن له أهلية قبول حوالة محفظة التوريد المحالة إليه وإصدار سندات توريد في مقابلها لصالح حملة سندات التوريد دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريد أو بسدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وأنه قد حصل على جميع الموافقات والترخيص اللازمة لذلك.
٢. أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية، أو نظامه الأساسي، أو أي موافقات، أو تراخيص حاصل عليها.
٣. أنه مرخص له قانوناً بإصدار سندات التوريد مقابل محفظة حقوق مالية محالة وفقاً لأحكام هذا العقد.
٤. يتعهد ويلتزم المحال إليه بإمسك دفاتر وحسابات مستقلة تماماً لسندات توريد الإصدار الرابع من البرنامج السادس عن أية سندات أخرى قد أصدرتها أو قد تصدرها الشركة المحال إليها مستقبلاً.
٥. يقر المحال إليه أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد حفظ وإدارة محفظة التوريد مع أمين الحفظ.
٦. لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قبل المحال إليه تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.
٧. أن يقوم برد كافة الحقوق المالية المتعلقة بعقود محفظة التوريد وما يتعلق بهم من حقوق وضمانات مالية إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة السندات التوريد من أصل وعائد السندات وسداد كافة العمولات والمصاريف المستحقة على المحفظة.



٨. يتعهد ويلتزم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة على أن يصدر تعليماته إلى البنك متلقى الاكتتاب في سندات التوريق بسداد حصيلة الاكتتاب بالكامل إلى المحيل في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب وبعد الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وذلك بعد التأكد من تحويل المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ الحوالة وحتى تاريخ الاكتتاب الي حساب حصيلة محفظة التوريق.

٩. يتعهد 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.

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

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

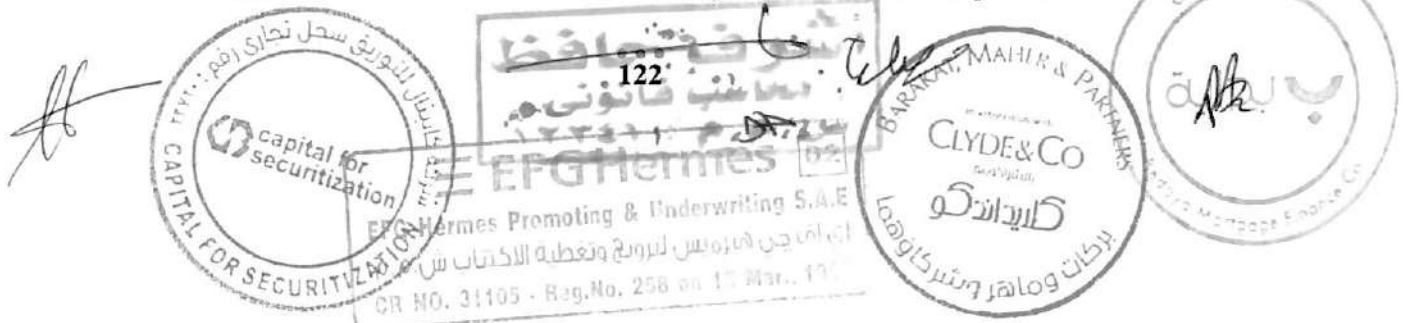
١٢. ويتعهد المحال اليه بعدم تسييل خطاب الضمان البنكي الذي أصدره المحيل الا وفقاً للشروط والاحكام المذكورة في مذكرة المعلومات بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ عل نفس درجة التصنيف الائتماني الممنوحة لمحفظة التوريق وللسندات.

١٣. الالتزام بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً، كما يلتزم خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ عقد حوالة محفظة التوريق)، بأن يودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار اليها في مذكرة المعلومات "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ".

١٤. بعدم إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

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

١٦. الالتزام بموافاة شركة التصنيف الائتماني خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قبل المستشار المالي / مدير الإصدار الرئيسي ومدقق من قبل مراقبا الحسابات لعملية التوريق.





اثنى عشر : أحكام عامة

١- تسري على هذه المذكرة احكام قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة في هذا الشأن.

يقتصر الاكتتاب في سندات التوريق على المستثمرين المؤهلين للاستثمار وهم المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والافراد ذوي الملاء المالية بالإضافة إلى الفئات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وقرار رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١.

٢- يعد الاكتتاب في اصدار سندات التوريق قبولاً لجميع بنود مذكرة المعلومات هذه وإقراراً من المكتب بقبوله الاستثمار في تلك السندات وإقراره بتحمل كافة المخاطر الواردة بالبند رابعاً بمذكرة المعلومات وإطلاع المستثمر المرتقب على كافة بيانات المحفظة وأنواع العقود المكونة للمحفظة.

٣- في حالة عدم قيام الجهة المصدرة بطرح سندات التوريق خلال ٤٥ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة الهيئة، فتعد الموافقة كأن لم تكن، ويكون على الجهة المصدرة الحصول على موافقة جديدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

٤- تلتزم الشركة المصدرة طوال فترة البرنامج السادس بمراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٤) لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لطرح إصدار السندات على دفعات للشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم وغيرها من الأشخاص الاعتبارية، وكذلك قرار مجلس ادار الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص وكذلك الاحكام المنظمة لسندات التوريق بقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية.

٥- تلتزم الجهة المصدرة في حالة برنامج اصدار سندات التوريق متعدد الإصدارات بمراعاة ما يلي:

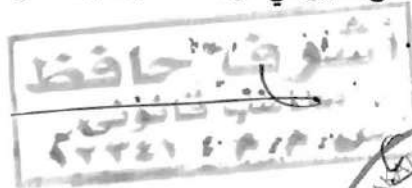
- ألا يتجاوز مجموع مبلغ الإصدارات الحد الأقصى السابق موافقة الهيئة عليه لإصدارات البرنامج.

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

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

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

الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤.





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

٧- تلتزم الجهة المصدرة بالإفصاح عن الالتزامات المقررة وفقاً لأحكام قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، والالتزام طوال فترة الإصدار بأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ بشأن ضوابط ووسائل النشر للشركات التي طرحت أوراق مالية في اكتتاب عام أو المقيد لها أوراق مالية في البورصة المصرية، فيما يتعلق بنشر القوائم المالية السنوية والدورية ونشر الإفصاحات عن الاحداث الجوهرية.

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

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

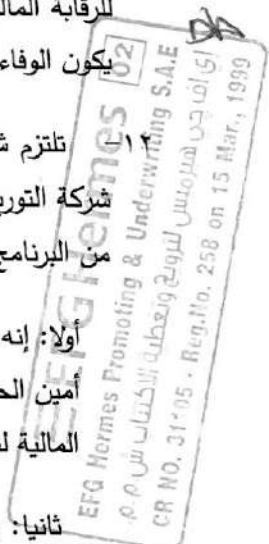
١٠- الإصدارات السابقة لشركة التوريق صدرت في مقابل محافظ لحقوق مالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض وكذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة الحقوق المالية الحالية التي سوف يصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار الرابع من البرنامج السادس للشركة.

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

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

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

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



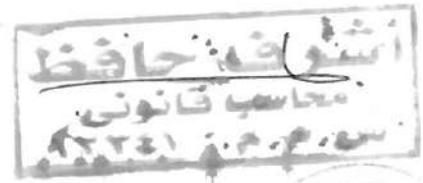


ثالثا: يلتزم الشركة المصدرة بالفصل بين حساباتها الخاصة بالإصدارات السابقة والحسابات الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس.

رابعا: يلتزم المحصل بالفصل في حسابات التحصيل الخاصة بالإصدارات السابقة وحسابات التحصيل الخاصة بالإصدار الرابع من البرنامج السادس.

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

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



تذييل

موقف الإصدارات الخاصة بشركة كابيتال للتوريق في ٢٠٢٥/٢/٢٨:

قامت الشركة بطرح الإصدارات الآتية:

رقم الاصدار	حجم الاصدار	المستهلك من الاصدار	نسبة الاستهلاك	الرصيد القائم	نسبة التعزيز الائتماني الداخلي
السادس	٢,٠٤١,٠٠٠,٠٠٠	١,٩٤٠,٠٠٠,٠٠٠	%٩٥	101,550,000	%٢.٥٢
السابع	٦٤٩,٥٠٠,٠٠٠	479,780,089	% ٧٤	169,719,911	%٤.١٠
الثاني من البرنامج الاول	٢,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	1,737,500,000	66%	912,500,000	%١.١٨
الثالث من البرنامج الاول	١,٦٦١,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٣,٨٠٠,٠٠٠	% ٤١	987,200,000	%٢.٠٤
الرابع من البرنامج الاول	١,٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٧,٧٠٠,٠٠٠	% ١٨	1,347,300,000	%٤.٩٤
الثاني من البرنامج الثاني	٢,٦٩٢,٠٠٠,٠٠٠	2,596,648,800	96%	95,351,200	%١.٠٣
الثالث من البرنامج الثاني	٣,٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	2,897,116,000	%٨٧	442,884,000	%١.٩٧
الرابع من البرنامج الثاني	٤٠٧,٠٠٠,٠٠٠	388,360,000	95%	18,640,000	%٠.٤٨
الخامس من البرنامج الثاني	3,035,000,000	٢,٤٧٠,٣٨٠,٠٠٠	%٨١	564,620,000	%٢.٧٣
الثاني من البرنامج الثالث	١,٠٤٠,٠٠٠,٠٠٠	800,852,000	%٧٧	239,148,000	%٢.٣٨
الثالث من البرنامج الثالث	٩٧١,٥٠٠,٠٠٠	٦٤٣,٩٣٣,٠٠٠	%٦٦	٣٢٧,٥٦٧,٠٠٠	%٢.٦٧
الاول من البرنامج الرابع	٣,٨٠٦,٠٠٠,٠٠٠	2,675,302,000	%٧٠	1,130,698,000	%٢.٢٩

98.2%	1,609,800,000	%٥٨	2,221,200,000	3,831,000,000	الثاني من البرنامج الرابع
12.2%	٣,٠٦٨,٦٦٠,٠٠٠	%٢٢	٨٥٠,٣٤٠,٠٠٠	3,919,000,000	الثالث من البرنامج الرابع
%٥.٤٧	٨٧٣,١٢٤,٥٢٠	41%	٥٩٤,٣٧٥,٤٨٠	١,٤٦٧,٥٠٠,٠٠٠	الاول من البرنامج الخامس
14.4%	١,٠٣٩,٠٧٦,٣٣١	26%	٣٦٢,٩٢٣,٦٦٩	1,402,000,000	الثاني من البرنامج الخامس
%٣.٥٥	٧٣١,٢٨٨,٤٠٢	13%	١١١,٧١١,٥٩٨	٨٤٣,٠٠٠,٠٠٠	الاول من البرنامج السادس
%١.٥٢	١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠	-	-	١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠	الثاني من البرنامج السادس
%١.٦٤	١,٧٨٠,٥٠٠,٠٠٠	-	-	١,٧٨٠,٥٠٠,٠٠٠	الثالث من البرنامج السادس
%٣.٨٤	١,٢٦٧,٤٤٠,٠٠٠	22%	٣٥١,٥٦٠,٠٠٠	1,619,000,000	الثاني من البرنامج السابع
28.5%	375,448,875	60%	558,051,125	933,500,000	الاول من البرنامج الثامن
%٥.١٢	١,٣٦٧,٢٨٣,٨٧٥	12%	193,216,125	1,560,500,000	الثاني من البرنامج الثامن
%٥.٧٦	237,236,778	50%	240,763,222	478,000,000	الاول من البرنامج التاسع
%١.٦١	652,460,615	9%	65,539,385	718,000,000	الاول من البرنامج العاشر
%٧.٣٣	١,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الاول من البرنامج الحادي عشر
59%٣.	5,050,000,000	-	-	5,050,000,000	الاول من البرنامج الثاني عشر



127



EFG Hermes Promoting & Underwriting
 أي إف إف جي هرميس للترويج وبتغطية الاكتتاب ش.م.م.
 CR NO. 31105 - Reg.No. 263 en 15 Mar., 1999

بركات وماهر وشركاؤهما بالشراكة مع كلايد أند كو

بركات وماهر وشركاؤهما للمحاماة والاستشارات القانونية

بالشراكة مع كلايد أند كو إل إل بي

أبراج نايل سيتي، البرج الشمالي، الدور ٢٣، ٢٠٠٥ ج

كورنيش النيل - رملة بولاق

القاهرة، ١١٥٦٧

مصر

الهاتف: +٢٠١٢٧٧٧١١٤٤

+الفاكس: 971 4 384 4004

www.clydeco.com

السادة/ الهيئة العامة للرقابة المالية

تحية طيبة وبعد،،

الموضوع: إصدار سندات توريق الاصدار الرابع من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م

بالإشارة الى الموضوع المشار اليه بعلية؛ وبالإشارة الي الطلب المقدم منا في هذا الشأن بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٥ نتشرف بان نرفق لسيادتكم المستندات الآتية:

١. تقرير مراقبا الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية لمحفظه سندات التوريق (النسخة التي تسلم بملف الإصدار).

هذا وقد فوضنا كلا من الاستاذ/ وليد عبد الله عناني والاستاذ/ عمر محمود علي عبد الغفار والاستاذ/ أحمد مرجان من مكتب بركات، ماهر وشركاؤهما بالشراكة مع كلايد أند كو بتقديم الملف واستلام الموافقة المبدئية والنهائية على الاصدار.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،،

المستشار القانوني للإصدار

الاسم: مصطفى السيف

التوقيع: عمنه

