- **سندات الشريحة الأولى (أ):** سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة للدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة تبلغ 24 أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 551,000,000 جنيه مصري (فقط خمسمائة وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.40% بحيث يبلغ حالياً 25,40% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب ، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

- **سندات الشريحة الثانية (ب):** سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر 25 من عمر الإصدار ولمدة تبلغ 36 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 328,000,000 جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثمانية وعشرون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.50% بحيث يبلغ حالياً 25,50% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءاً من الشهر 24 من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثانية (ب) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) .

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المستدام والمسئولية المشتركة
alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي aBK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م 1

أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب ، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءً من الشهر 36 من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) و/او الثانية (ب) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (ج) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب).

- **سندات الشريحة الرابعة (د)**: سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر 25 من عمر الإصدار ولمدة تبلغ 60 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 203,000,000 جنيه مصري (فقط مائتان وثلاثة ملايين جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.70% بحيث يبلغ حالياً 25,70% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب ؛ ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءً من الشهر 48 من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية والثالثة بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) و/او الثانية (ب) و/او الثالثة (ج) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (د) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج).

وسيتم طرح 100% من قيمة الإصدار الأول من البرنامج الثاني طرحاً خاصاً بمراعاة قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 148 لسنة 2021 بشأن ضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات وفقاً لما يلي:

- نسبة 90% كحد أقصى من إجمالي السندات المطروحة للاكتتاب الخاص للأفراد ذوي الملاءة والمؤسسات

بلتون للتوريق ش.م.م
1

(عقد الحوالة– عقد حفظ وإدارة أوراق مالية– عقد الخدمة والتحصيل) المرتبطة بالإصدار والمبرمة بين سرحة التوريق وأطراف عملية التوريق، تتوافق مع كل ما ورد بهذه المذكرة، وكذا القوانين واللوائح المعمول بها وكافة القرارات الصادرة في هذا الشأن، والتي تعد جميعها بالنسبة لتلك العقود من قبيل القواعد الآمرة التي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يعتد بأي بند يرد بتلك العقود يخالف أو يتعارض مع ما ورد بمذكرة المعلومات من أحكام أو ضوابط.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

Matouk Bassiouny & El Keiny

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م

Beltone Mortgage

ويمثلها

الاسم: حسن محمد حسن عبد النبي

الصفة: الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب

شركة بلتون لترويج و تغطية الاكتتاب ش.م.م

Beltone Investment Banking

ويمثلها

الاسم: محمد أحمد شريف أبو الفضل

الصفة: العضو المنتدب

المستشار القانوني للإصدار

معتوق بسيوني وحناوي

ويمثله

الاسم: إيمان محمد مصطفى رؤوف

الصفة: الشريك بالمكتب

ضامني تغطية الاكتتاب

الأهلي ABK

ويمثله

السيدة: رانيا فاروق

الصفة: رئيس قطاع الائتمان للشركات والقروض المشتركة

البنك الأهلي المصري NATIONAL BANK OF EGYPT

ويمثله

السيد: محمد حسن رأفت

الصفة: مدير عام - قطاع القروض المشتركة

alBaraka Bank

ويمثله

السيد: محمد محمود محمد خليل

الصفة: رئيس الاستثمارات – قطاع التمويلات المشتركة والتمويل الهيكلي والاستثمار

بنك القاهرة Banque du Caire

قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

ويمثله

السيد: هشام محي

الصفة: رئيس قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

أمين الحفظ

بنك أبوظبي التجاري ADCB

متلقي الاكتتاب

بنك القاهرة Banque du Caire

مراقبا حسابات الشركة المصدرة

KPMG

السيد: أحمد إبراهيم أحمد يوسف

السيد: أحمد رأفت محمد عبد ربه

بلتون للتوريق ش.م.م

1

Beltone Mortgage

Beltone

بلتون للتمويل العقاري

alBaraka Bank

قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي ABK

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT

Corporate Banking

سابعاً: بيانات محفظة التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج الثاني 56
ثامناً: البيانات المالية 74
تاسعاً: تقرير مراقبا الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية للإصدار الأول من البرنامج الثاني 75
عاشراً: إقرار المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب 76
حادي عشر: إقرار المستشار القانوني للإصدار 77
ثاني عشر: إقرار الشركة المحيلة 79
ثالث عشر: أحكام عامة 80
رابع عشر: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق الاولي لشركة بلتون لتمويل العقاري ش.م.م. من محفظة التوريق الإجمالية للبرنامج السادس لشركة بلتون للتوريق ش.م.م. 83
خامس عشر: مسئولي الاتصال 92
سادس عشر: افصاحات 93
سابع عشر: موقف الاصدارات الأخرى لشركة التوريق 94
فقرة اعتماد الهيئة 96

الأهلي aBK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

6. **رقم وتاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة بالترخيص للشركة بإصدار برنامج التوريق الثاني لشركة بلتون للتوريق ش.م.م.**

حصلت شركة بلتون للتوريق ش.م.م. على ترخيص صادر من مجلس إدارة الهيئة رقم 131 لسنة 2025 بتاريخ 2025/06/04 على البرنامج الثاني لإصدار سندات توريق شريطة ألا تقل درجة التصنيف الائتماني لمحفظة التوريق الصادر مقابلها السندات طوال عمر الإصدار عن (BBB-) وهو المستوى الدال على القدرة على الوفاء بالالتزامات وفقاً لقرارات الهيئة.

7. **موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة التوريق على البرنامج الثاني:**

وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع أصوات السادة المساهمين الحاضرين والممثلين في الاجتماع على إصدار برنامج متعدد الإصدارات لسندات لمدة 3 (ثلاث) سنوات وبحد أقصى مبلغ 25,000,000,000 جنيه مصري وبقيمة اسمية وقدرها 100 جم (فقط مائة جنيه مصري) للسند الواحد.

وقد تم تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية لكل اصدار من الإصدارات واتخاذ كافة الإجراءات والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام اصدار سندات التوريق بما في ذلك إبرام عقود حوالة محافظ شركة بلتون للتأجير التمويلي والتخصيم ش.م.م وشركة كاش للتمويل متناهي الصغر ش.م.م وشركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م. بصفتهم محيلين لمحافظ التوريق المزمع حوالتها طوال مدة البرنامج وما يتعلق بها من حقوق وضمانات، وكذلك إجراء أي تعديلات لمذكرة المعلومات بما في ذلك تحديد السعر النهائي للإصدار أو تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك اعتماد نشرة الطرح الخاص التي سيتم الطرح بناء عليها.

8. **محيلي ومنشئي محافظ التوريق لإصدارات البرنامج:**

- شركة بلتون للتمويل العقاري – المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري بموجب ترخيص رقم 23 بتاريخ 2023/11/16 الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية
- شركة بلتون للتأجير التمويلي والتخصيم – المرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلي بموجب ترخيص رقم 297 بتاريخ 2020/06/21 الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية والمرخص لها أيضاً بمزاولة نشاط التخصيم بموجب ترخيص رقم 40 بتاريخ 2023/09/04 الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية.

بلتون للتوريق ش.م.م
1

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

10. **خطة إصدارات البرنامج الثاني:** ينقسم البرنامج الثاني ومحفظة الحقوق المالية الآجلة المتوقعة للبرنامج إلى عدة إصدارات سندات توريق، ويكون كل إصدار من إصدارات البرنامج يقابله حوالة جزء من محفظة الحقوق المالية الإجمالية الآجلة المتوقعة للبرنامج.

11. **تعهدات وإقرارات الشركة المصدرة**

تتعهد وتضمن الشركة المصدرة لحملة سندات كل إصدار من إصدارات البرنامج الثاني طوال مدة هذا الإصدار وحتى سداد قيمه آخر إصداراته بما يلي:

(أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية قبول حوالة محفظة التوريق وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.

(ب) أن الشركة المصدرة لها كامل السلطة في إبرام وتوقيع مذكرة المعلومات والعقود المرتبطة بالتوريق، وأن لها أهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق.

(ج) لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قبل المحال إليه (شركة التوريق) قد تؤثر على نفاذ أو صحة الحوالة المبرمة بينها وبين المحيل.

(د) تتعهد الشركة المصدرة بأن تقوم برد كافة الحقوق المتعلقة بالعقود محل المحفظة وما يتعلق بها من ضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات.

(هـ) أن تلتزم بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق وإيداع المستندات الخاصة بمحفظة التوريق لديه خلال 3 أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب الكامل في سندات التوريق.

(و) أن إبرام عقد الحوالة المبرم بينها وبين المحيل لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية أو النظام الأساسي للشركة المصدرة أو أي موافقات أو تراخيص حصلت عليها.

(ز) أن الشركة حاصلة على كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها ولا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

(ح) أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقوانين السارية بما في ذلك قانون الشركات المساهمة رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية وقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية.

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الاستثماري والقروض المشتركة
alBaraka Bank قطاع التمويل المشترك والاستثمار
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT بنك الكويت الوطني - مصر Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

للشركة لإبداء الرأي بشأنها.

(ل) تتعهد الشركة المصدرة بموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية بالكوبونات التي يتم سدادها لحملة السندات (سواء عائد أو استهلاك للسندات) وفقاً للنموذج المحدد من قبل الهيئة.

(م) تتعهد الشركة المصدرة بأنها مسئولة عن صحة كافة البيانات والمستندات والإقرارات المقدمة إلى الهيئة وبأن كافة البيانات والمعلومات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من البيانات مضللة، وأن التوقعات المالية المستقبلية لمحفظة التوريق أُعِدَّت وفقاً لأفضل تقدير من إدارة الشركة وتم التصديق عليها من مراقب الحسابات.

(ن) تتعهد الشركة المصدرة بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها القانونية وموافاة الهيئة بالتقارير الدورية المطلوبة عن طريق إرسالها بالبريد الإلكتروني للإدارة المختصة.

(س) تتعهد الشركة المصدرة بأن تستخدم حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من إصدارها.

(ع) تلتزم الشركة المصدرة خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قِبل المستشار المالي / مدير الإصدار الرئيسي.

(ف) تتعهد الشركة المصدرة بألا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناتجة عن نشاطها فيما يخص الإصدارات الأخرى.

(ص) لا يحق لشركة التوريق (الشركة المصدرة) إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط مذكرة المعلومات الخاصة بكل إصدار إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة سندات الإصدار المعنى بالتعديل وموافقة الهيئة وإخطار شركة التصنيف الائتماني بالتعديل واتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية.

(ق) إخطار شركة التصنيف الائتماني بصورة من قرارات جماعة حملة السندات الخاصة بكل إصدار من إصدارات البرنامج.

(ر) تتعهد الشركة المصدرة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى قد أصدرتها سابقاً أو قد تصدرها مستقبلاً، وبإمساك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق.

(ش) تتعهد الشركة المصدرة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل 15 يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك الجزئي.

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الشركات والتعهدات المشتركة

alBaraka Bank قطاع التمويلات الشركات والاستثمار

الأهلي abk AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103

بلتون للتوريق ش.م.م 1

Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

محافظ التوريق.

(ذ) الالتزام بالتأكد قبل قبول حوالة محفظة كل اصدار من إصدارات البرنامج انه لم يسبق حوالتها في أي اصدار سابق، ولا توجد عليها أي رهونات او منازعات او قضايا او تعد ضمانة لدى الغير مقابل أي قروض او تسهيلات ائتمانية من قبل المحيل.

(ض) الالتزام بإرفاق ملف إلكتروني للهيئة يتضمن بيانات محافظ التوريق المطلوب إحالتها لإصدار سندات توريق مقابلها وفقا للنماذج المعدة لذلك من الهيئة.

(ظ) ابرام اتفاق بين الجهة المحيلة وشركة التوريق على قيام المحيل بتحصيل المستحقات المالية وتوريدها لأمين الحفظ الخاص بالإصدار فور تحصيلها ولا تدخل ضمن حسابات الجهة المحيلة (المحصل).

(غ) الالتزام بالتأكد من عدم حوالة المحفظة محل هذا الإصدار في أي إصدارات توريق سابقة أو لأي جهة تمويل أو بنك وقت نفاذ الحوالة ولا تعتبر تلك المحفظة محل لضمان أيا من القروض والتسهيلات الائتمانية ولم يترتب عليها أي رهونات أو امتيازات مترتبة لصالح الغير.

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

12. القوانين السارية: هي القوانين المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

13. أحكام عامه:

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام قانون الشركات المساهمة رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية وقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية ومن ضمنها على الأخص قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 بشأن ضوابط الطرح العام والخاص للسندات وكذا قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 54 لسنة 2014 وتعديلاته بموجب القرار رقم 155 لسنة 2021.

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل العقاري والتأجير التمويلي المشترك

الأهلي aBK AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103

Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م 1

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

- **رقم السجل التجاري ومكان إصداره وتاريخ الإصدار:** رقم: 20674 مكتب سجل تجاري 6 اكتوبر المميز في 2014/6/15
- **المركز القانوني وعنوان المراسلات:** الكيلو 38 طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوي بمدينة بفرلى هيلز الشيخ زايد – الجيزة – المبنى الإداري لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار.
- **رأس المال المصدر والمدفوع:** 5,000,000 جنيهاً مصرياً (فقط خمسة مليون جنيه مصري لا غير) مدفوع بالكامل.
- **المساهمين المالكين لأكثر من 5% من رأسمال الشركة:** شركة بلتون القابضة بنسبة 99,96%.
- **هيكل المساهمين المالكين لأكثر من 5% من رأسمال شركة بلتون القابضة:**

الاسم	النسبة
شركة شيمبي 1 انفيستمنت اس بي في ريستركتد ليمتد	%56.54
مساهمون آخرون (اكتتاب عام)	%33.42
أحمد حمدي أبو هشيمة عبد العزيز	%5.05

- **أعضاء مجلس الإدارة شركة بلتون للتوريق ش.م.م.:**

الاسم	الصفة
محمد أحمد شريف محمد شهير أبو الفضل	رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي – ممثلاً عن شركة بلتون القابضة
محمد ثروت سعيد أحمد	العضو المنتدب – عضو منتدب – تنفيذي – ممثلاً عن شركة بلتون القابضة
اشمت محمد محمود عثمان	عضو مجلس إدارة – غير تنفيذي – مستقل
ايمان زكريا حسن محمد	عضو مجلس إدارة – غير تنفيذي – مستقل
شريف محمد ربيع حسن	عضو مجلس إدارة – غير تنفيذي – ممثلاً عن شركة بلتون القابضة

- **موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية:** جميع أسهم الشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م
1
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
Banque du Caire
قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة

من قبل أطراف عملية التوريق في تنفيذ التزاماتهم المحددة بالعقود المبرمة وبمراجعة كافة التقارير الشهرية المعتمدة من مراقب الحسابات والتقارير الصادرة من أمين الحفظ عن الإصدار وإبلاغ الهيئة في حالة وجود أي أمر من شأنه التأثير على الإصدار.

- يتعهد ويلتزم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة أن يصدر تعليماته إلى البنك متلقى الاكتتاب في سندات التوريق بسداد حصيلة الاكتتاب بالكامل إلى المحيل في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك بعد خصم ما يلي:
  - المبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة من 2025/06/30 وحتى تاريخ نفاذ الحوالة.
  - مبلغ 327,756,000 جنيه مصري والذي يمثل قيمة حساب خدمة التعثر في حالة عدم إصدار خطاب ضمان بنكي وذلك من مقابل الحوالة قبل سدادها للمحيل بناءً على أمر من شركة التوريق إلى البنك متلقى الاكتتاب.
  - مبلغ 15,164,187.4 جنيه مصري والذي يمثل نسبة 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب، وإيداع هذا المبلغ بحساب المبالغ المجنبة لدى أمين الحفظ، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.
- أن تقوم برد كافة الحقوق المتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وما يتعلق بها من ضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات.
- الالتزام بكافة أحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وقانون القيد والإيداع المركزي رقم 93 لسنة 2000 ولائحته التنفيذية والقواعد والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.
- الالتزام بأن تستخدم حصيلة سندات التوريق في سداد مقابل الحوالة للغرض من إصدارها.
- إخطار شركة التصنيف الائتماني بصورة من قرارات جماعة حملة السندات الخاصة بكل إصدار من إصدارات البرنامج.
- أن تقوم بقيد السندات المصدرة بالبورصة المصرية خلال الفترة المحددة بمذكرة المعلومات وبما لا يتعارض مع قواعد القيد بالبورصة المصرية.
- لا تقوم بتسييل خطاب الضمان البنكي الذي أصدره المحيل إلا وفقا للشروط والأحكام المذكورة في مذكرة المعلومات.
- موافاة الهيئة بشهادة تصنيف ائتماني صادرة من إحدى جهات التصنيف الائتماني المعتمدة لدي الهيئة شريطة الا تقل عن درجة (BBB-).
- بأنها مسئولة عن صحة كافة البيانات والمستندات والإقرارات المقدمة إلى الهيئة وبأن كافة البيانات والمعلومات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من

بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

- **الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:** ترخيص قم 23 بتاريخ 2023/11/16 صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية لمزاولة نشاط التمويل العقاري.
- **المقر الرئيسي للشركة:** الدور الثالث – المبنى الإداري رقم 1 بلوك 2 كمبوند ايست تاون – الكائن بالقطعة رقم 16 للمستثمرين الجنوبية – قطاع الأندلس – شرق مدينة القاهرة الجديدة.
- **هيكل المساهمين المالكين لأكثر من 5% من أسهم الشركة:**

المساهم	نسبة المساهمة
شركة بلتون القابضة ش.م.م	99.9%

- **عناصر الارتباط بين الشركة المحيلة وشركة التوريق**

يوجد عناصر ارتباط مباشرة تتمثل في ان شركة بلتون القابضة هي المساهم الرئيسي في الشركات المحيلة وشركة التوريق.

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون
12

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

لكامل العقود المكونة للمحفظة وعددها 2793 شيك تمثل قيمة الأقساط الشهرية المستحقة على العملاء) المتعلقة بهم – وذلك من خلال صرف الشيكات الصادرة من العملاء محل المحفظة. ويلتزم المحصل بتوريد تلك المبالغ فور تحصيلها وبحد أقصى 3 أيام عمل إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدي بنك بنك أبو ظبي التجاري – مصر ش.م.م. والذي تم تعيينه كأمين حفظ الإصدار الأول من البرنامج الثاني بموجب عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المبرم بتاريخ 2025/07/21

3. **التزامات المحصل**

وفقاً لما هو منصوص عليه بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين المحصل والمحال إليه بتاريخ 2025/07/21 (ويشار إليه فيما يلي بـ "**عقد الخدمة والتحصيل**")، تتمثل التزامات المحصل فيما يلي:

- يلتزم المحصل تنفيذاً لشروط مستندات المحفظة المحالة ونيابة عن حملة السندات بمطالبة المدينين بسداد مستحقات حملة السندات الناشئة عن مستندات المحفظة المحالة.
- يلتزم المحصل بصفته المحيل بمتابعة قيام المدينين بتجديد وثائق التأمين محل محفظة التوريق في مواعيد تجديدها المقررة بحيث تظل تلك الوثائق سارية في جميع الأوقات طوال عمر الإصدار، كما يلتزم بالمحافظة على التغطية التأمينية على العقود محل المحفظة ومتابعة تجديدها طوال عمر الإصدار، علماً بأن وثائق التأمين تبلغ عدد 32 وثيقة تأمين ضد مخاطر الحريق والتي تغطي 100% من العقود محل المحفظة ووثيقة تأمين على الحياة والتي تغطي نسبة 0.31% من عقود محفظة و 9 وثائق ضد مخاطر عدم السداد والتي تغطي نسبة 29.65% من عقود محفظة ، وفي حالة عدم التجديد يتم إخطار شركة ميريس للتصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق على الفور. وفي حالة عدم تجديد الوثائق تتحقق إحدى حالات الإخلال الواردة بعقد الخدمة والتحصيل وعليه يتم إنهاء دور الشركة المحيلة كمحصل ويتم تفعيل دور المحصل الاحتياطي لاتخاذ اللازم وفقا لعقد الخدمة والتحصيل وعقد التحصيل الاحتياطي.
- يلتزم المحصل بصفته أيضاً المحيل بموافقته على خصم المبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق خلال الفترة من 30/06/2025 (cut-off date) وحتى تاريخ نفاذ الحوالة – وذلك في حالة غلق باب الاكتتاب عقب هذا التاريخ – من مقابل الحوالة ويلتزم أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة بالتأكد من خصم تلك المبالغ من مقابل الحوالة قبل سدادها للمحيل وكذا خصم قيمة خدمة التعثر البالغة 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري) بما يساوي 24,83% من

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

الخاص بتعديل الكتاب الدوري رقم 2 بتاريخ 16 مارس 2022 وذلك بشأن الإقرار عن عملاء الشركات المانحة للائتمان للبنك المركزي المصري ولشركات الاستعلام والتصنيف الائتماني والذي يلزم المحصل بالاستمرار في الإقرار عن أرصدة مديونية المدينين موضوع محفظة التوريق حتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد موضوع محفظة التوريق.

- يلتزم المحصل بمطالبة المدينين لتحصيل حقوق شركة التوريق المتعلقة بمحفظة التوريق بصفته نائباً عنها وذلك في المواعيد الواردة بمستندات المحفظة المحالة وبالطريقة والشروط المحددة فيها ويلتزم المحصل بتوريدها بعد تحصيلها فورا وبحد أقصى 3 أيام عمل مصحوبة بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها بما فيها مبالغ الوفاء المعجل وغرامات التأخير بنهاية كل شهر طوال مدة الإصدار وبيان بتقرير المتأخرات الخاص بالمدينين الذين لم يسددوا المبالغ المستحقة عليهم وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة – سواء تم تحصيلها في المواعيد الواردة بمستندات المحفظة المحالة أو في مواعيد لاحقة أو سابقة لذلك التاريخ حسب الأحوال والظروف في حسابات حصيلة محفظة التوريق لصالح حملة سندات التوريق لدي أمين حفظ عملية التوريق وهو بنك أبو ظبي التجاري – مصر ش.م.م. المنوط به القيام بالواجبات التي حددها قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية (يشار إليه فيما يلي بـ "**أمين الحفظ**") والذي قامت شركة التوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية (ويشار إليه فيما يلي بـ "**عقد أمين الحفظ**"). وقد قامت شركة التوريق بإخطار المحصل بأرقام تلك الحسابات.
- يلتزم المحصل تنفيذاً لشروط مستندات المحفظة المحالة ونيابة عن حملة السندات بمطالبة المدينين بسداد مستحقات حملة السندات الناشئة عن مستندات المحفظة المحالة.
- يلتزم المحصل بتوريد المبالغ المحصلة من المدينين بما في ذلك المبالغ الخاصة بالوفاء المعجل وغرامات التأخير إلى أمين الحفظ بعد تحصيلها فورا وبحد أقصى 3 أيام عمل على أن تكون مصحوبة بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها بنهاية كل شهر طوال مدة الإصدار مع التزام المحصل ببذل عناية الرجل الحريص بشأن الحفاظ على المستندات المسلمة إليه. يلتزم المحصل بإمساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج الثاني لسندات التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل أو أي محافظ يقوم بتحصيلها مستقبلاً وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود خدمات التحصيل، مع التزامهم ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المصرفي والقروض المشتركة

alBaraka Bank التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103

Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

بلتون للتوريق ش.م.م 1

الخاصة بعقود محفظة التوريق حيث يتم احتساب القيم المعدلة بعد تطبيق الزيادة على ان تطبق التغيرات وفقا لتوقيت قرار لجنة السياسات النقدية بالبنك المركزي المصري ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيم الجديدة. وتتم تسوية فروق المبالغ المستحقة ويستحق سدادها في مواعيد استحقاق الأقساط. وذلك من خلال قيام المحيل إما باستبدال الأوراق التجارية (شيكات بنكية تمثل الأقساط المستحقة على المدينين) المرتبطة بعقود محفظة التوريق بأوراق تجارية جديدة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في قيم أقساط محفظة التوريق وفقاً للزيادة في سعر الكوريدور وإما تحصيل الفروق نقداً مع مبلغ الأقساط.

وفي حالة انخفاض سعر العائد وفقا لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة الايجارية المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيم الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من قيم الأقساط الفعلية وفي هذه الحالة يحق للمحيل "المحصل" إما سحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل قيم الأقساط الجديدة بعد التخفيض وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل وبحد أقصى (3) أيام عمل مصرفي من تاريخ التحصيل ورد ما زاد للمدينين وذلك في حالة انخفاض سعر العائد. وإما استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بقيم الاقساط الجديدة بعد التخفيض. ويجب على المحيل "المحصل" تسليم الأوراق التجارية الجديدة الى أمين الحفظ قبل سحب الأوراق التجارية الحالية لكل مدين المودعة لدى أمين الحفظ. فور الحصول عليها بموجب محضر تسليم ولا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا بموجب هذا المحضر، ويقع على شركة التوريق التزام بمتابعة قيام المحصل بتنفيذ هذا الالتزام، وتعد مخالفة لالتزاماتها وتعهداتها الواردة بمذكرة المعلومات حال مخالفة هذا الالتزام.

ويلتزم المحصل بموافاة امين الحفظ برصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها من المدينين بعد الاخذ في الاعتبار التغير في سعر الكوريدور على عقود محفظة التوريق.

- في حالة تحصيل المحصل لأية مبالغ تعويض من شركات التأمين المؤمن لديها على وحدات محل محفظة التوريق بكافة أنواعه فيجب على المحصل توريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها، على أنه إذا ما تجاوز مبلغ التأمين التزامات المستأجر، تعين سداد هذا الفائض للمدينين وفقاً لعقود التمويل العقاري، وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن. أما في حالة حدوث أي ضرر/هلاك جزئي بالعقارات محل المحفظة وحصول المحصل علي التعويضات الجزئية من شركة التأمين، يتم توريد تلك المبالغ الي المدين لإصلاح

بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة
KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون

السداد ويقوم المحصل بإبلاغ أمين الحفظ بموجب تقديم تقرير شهري يوضح حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدين والإجراءات التي قام بها تنفيذا لعقود التمويل للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود التمويل وتوريدها إلى أمين الحفظ والذي يتعين إرسالهما إلى الهيئة العامة للرقابة المالية. وكذلك توضيح الإجراءات التي قام بها المحصل تنفيذاً لعقود التمويل للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها.

- تلتزم شركة التوريق بإخطار الهيئة فور حدوث أي حالة من حالات اخلال المحصل بالتزاماته الواردة بعقد الخدمة والتحصيل
- إمساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق – الإصدار الأول من البرنامج الثاني لشركة التوريق – عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له وعن أية محافظ توريق أخرى تم إبرامها أو قد يتم إبرام عقود خدمة وتحصيل بشأنها مستقبلاً مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمة والتحصيل.
- بذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة بهذا العقد وفقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل وله في ذلك مباشرة كافة حقوق الشركة تجاه المدين لصالح حملة سندات التوريق.
- انه لن يقوم بإدخال تعديلات على العقود موضوع هذا العقد أو اتخاذ ايه إجراءات (فيما عدا ما ورد بالبند (6–4 من عقد الخدمة والتحصيل) من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات وان إعادة بيع الوحدات سوف تكون بذات الشروط ولن تؤدي إلى تقليل قيمة الأقساط او نقص عدد الأقساط وكذا الغرامات المحصلة من العملاء وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه انه يحظر علي المحصل القيام باي شكل من الأشكال باستبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط . إلا أنه يمكن استبدال عميل بعميل آخر بشرط موافقة شركة بلتون للتمويل العقاري، بشرط ان يكون العقد الجديد ينص على ذات شروط العقد المستبعد وأوراق تجارية جديده بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الاستحقاق. لا يتم الاستبدال إلا بعد موافقة المحال اليه على الاستبدال وبعد إخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال المتضمن بيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبعد وبياناته، في فترة حدها الأقصى 7 أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام العميل (المحال إليه) وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني.
- يلتزم المحصل، في حالة الوفاء المعجل للمديونيات المستحقة على العملاء (الوفاء الكلى/جزئي) وفقاً لشروط عقد

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون
بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة
alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية وما يرد عليهم من تعديلات ومع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية (وفقاً لتعليمات الهيئة) بذلك التقرير وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (I) من عقد الحوالة كما يتم إرسال نسخة ورقية من هذا التقرير للهيئة العامة للرقابة المالية وموافاة الهيئة وشركة التصنيف الائتماني به على البريد الإلكتروني بحد اقصى سبعة أيام عمل مصرفي من تاريخ انتهاء فترة التقرير وفقاً للبيانات التي يتم موافاة امين بها من قبل المحصل (المتحصلات من فترات سابقة، الوفاء المعجل، المبالغ المحصلة من أي تعويضات)، وبالإضافة إلى ذلك يتم موافاة الهيئة وشركة التصنيف الائتماني وحملة السندات بالتقرير الشهري وبعد اعتماده من مراقبي الحسابات.

- تقديم تقرير إلى أمين الحفظ كل ثلاثة أشهر موضحا به بيان تفصيلي بأية تعديلات أو تجديدات على وثائق التأمين على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق.
- يجوز لشركة بلتون للتوريق ش.م.م. في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات أو الهيئة العامة للرقابة المالية، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي، وإخطار المحصل باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي باطلاعه على الإجراءات التنفيذية المتعلقة بالتحصيل وفي حالة امتناع المحصل أو تأخره في تسليم أي من المستندات المتعلقة بمحفظة التوريق للمحصل الاحتياطي، يعتبر مخلاً بالتزاماته بموجب عقد الخدمة والتحصيل. وقد اتفق الأطراف على تعيين بنك أبو ظبي التجاري – مصر كمحصل احتياطي للقيام بأعمال التحصيل للحقوق الناشئة عن محفظة التوريق.
- تلتزم شركة التوريق بإخطار الهيئة فور حدوث أي حالة من حالات اخلال المحصل بالتزاماته الواردة بعقد الخدمة والتحصيل.
- في حالة حدوث الفسخ التلقائي أو أياً من حالات الفسخ التي نصت عليها عقود المحفظة والذي نتج عنه فسخ العقد الوحدات الممولة، يلتزم المحصل بإعادة بيع الوحدة محل العقد الذي تم فسخه بغرض الحصول على كافة المبالغ المستحقة بموجب العقد الذي تم فسخه بما في ذلك غرامات التأخير أو أي مبالغ أخرى، ويلتزم المحصل بتوريد المبالغ المتأخرة بعد بيع الوحدة ورد ما زاد من حصيلة بيع الوحدة إلى المدين.
- يلتزم المحصل بتحمله نسبة التحمل الخاصة بوثائق التأمين ضد أخطار الحريق والبالغة 5% من قيمة كل حادث

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون
بنك القاهرة Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والمشتركة
البنك الأهلي الكويتي - مصر
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103
البركة Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الهيئة العامة للرقابة المالية
بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

- إذا أصبح المحصل معسر أو [illegible] استحقاقها.
- عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس.
- إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائي أو مصف على أصوله أو إذا وقع حجز تنفيذي على أي من الأصول الجوهرية للمحصل.

في حالة حدوث أي من الحالات المشار إليها بعالية، تقوم شركة التوريق بإخطار كل من المحصل وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة سندات التوريق والإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بوجود حالة الإخلال، وذلك بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول.

في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات الناشئة عن عقود التمويل محل محفظة التوريق 50% من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق القائمة عند تاريخ الإخلال، يلتزم امين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة برد المحصل.

مع مراعاة في حالة عدم التزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدين و توريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها او في حال انخفاض مبالغ التحصيل الفعلية –بسبب عدم اتخاذ المحصل الإجراءات الواجبة عليه– مضافا اليها قيمة كافة التعزيزات الائتمانية القائمة الخاصة بالإصدار عن نسبة 75% من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، او في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن 90% من المبالغ المفترض تحصيلها، على ان يلتزم امين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الى حساب الحصيلة وابلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل. وعلى شركة التوريق مراعاة حماية حقوق حملة السندات بتنفيذ الإجراءات الواجبة في هذا الشأن في حالة عدم التزام المحصل بالتوريد وفقا لعقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين الجهة المسئولة عن التحصيل.

في حالة عدم قيام شركة التحصيل بتصحيح أي حالة من حالات الإخلال في خلال 30 يوماً من تاريخ إخطار شركة التوريق، يحق لشركة التوريق استبعاد شركة التحصيل وإنهاء دورها كمحصل وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل وموصى عليه بعلم الوصول وتفعيل دور المحصل الاحتياطي بدلاً من شركة التحصيل التي تم استبعادها وتم اخطار المحصل الاحتياطي بذلك. وتلتزم شركة التوريق في جميع الأحوال بمراعاة وحماية حقوق حملة السندات وتنفيذ الإجراءات الواجبة في هذا الشأن والمتضمنة إخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً باستبعاد شركة التحصيل لإخلالها بالتزاماتها وإنهاء دورها كمحصل وما يفيد تفعيل دور المحصل الاحتياطي. ولن ينتج

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون
بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المستدام والتعاون المشترك
alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

تعويضات تستحق له بموجب أحكام عقد الخدمة والتحصيل أو القانون واجب التطبيق.

في حالة قيام شركة التوريق باستبعاد شركة التحصيل وإنهاء دورها كمحصل وتفعيل دور المحصل الاحتياطي بدلاً من شركة التحصيل التي تم استبعادها وإنهاء دورها كمحصل، تلتزم شركة التوريق بإخطار المحصل الذي تم استبعاده كمحصل ليقوم بإخطار المدينين بتعيين المحصل الجديد وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول على عناوينهم الثابتة لدي المحيل على أن يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن. ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي باطلاعه علي الإجراءات التنفيذية المتعلقة بالتحصيل وفي حالة تأخر المحصل في تسليم أي من المستندات المتعلقة بمحفظة التوريق للمحصل الاحتياطي، يعتبر مخلا بالتزاماته بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ 2025/07/21.

في حالة إخلال شركة التوريق بالتزاماتها المنصوص عليها بعقد الخدمة والتحصيل والمتمثلة في التصريح لأمين الحفظ بتسليم شركة التحصيل أصول الأوراق التجارية (شيكات بنكية) وأصول مستندات التمويل (إذا كانت مطلوبة لاتخاذ إجراءات قانونية بموجبها) وذلك للقيام بمهام التحصيل في حالة حدوث حالة إخلال من المدين المعني وذلك خلال خمسة أيام عمل من تاريخ استلام أمين الحفظ لخطاب من المحصل محدد به أسماء وتفاصيل المدينين المخلين وذلك للبدء في اتخاذ الإجراءات القانونية ضدهم، فيجب على المحصل إخطار شركة التوريق وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً كتابة بوجود حالة الإخلال بموجب كتاب مسجل موصي عليه بعلم الوصول.

- **الإجراءات المتبعة في حالات إخلال المدينين**

أولاً: بالنسبة للعقود الخاصة بالمحافظ المشتراة من المطورين العقاريين فإنه في حالة حدوث ارتداد أي أوراق تجارية خاصة بعملاء المطورين العقاريين المحال عليهم والخاصة بالمحافظ المشتراة من كلاً من:

- شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري معمار المرشدي) ش.م.م.
- شركة دجلة ميكس للمنتجات الخرسانية ش.م.م.
- شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.
- شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري M Squared.

بلتون للتوريق ش.م.م

فإنه يحق لشركة بلتون تحصيل غرامة تأخير شهرية بواقع 3% من قيمة الأقساط المتأخرة.

- وفي كافة الأحوال يلتزم المحصل – نيابة عن حملة السندات – تنفيذاً لشروط مستندات التمويل المبرمة فيما بين الشركة المحيلة وعملائها بمطالبة المدينين بسداد مستحقات شركة التوريق الناشئة عن مستندات التمويل وعلى سبيل التوضيح يلتزم المحصل بما يلي:

- إبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين والإجراءات القانونية التي قام بها للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود المحفظة وتوريدها إلى أمين الحفظ.
- فور قيام المحصل بتحصيل المبالغ المتأخرة يتم توريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ دون خصم اية مبالغ أيا كانت مسمياتها على سبيل المثال لا الحصر (مصروفات إدارية ونفقات تحصيل او رسوم قضائية او عمولات).
- كما يلتزم المحصل في حالة اخفاق اي من المدينين عن هذا السداد باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بهذه المذكرة والخاصة بحالات عدم سداد أي من المدينين للأقساط المستحقة عليهم. مع التزام المحصل بالتوجه لأمين الحفظ لاستلام أصل الأوراق التجارية الخاص بالقسط محل الإخفاق وصورة من العقد وذلك في موعد أقصاه سبعة (7) أيام عمل مصرفي من تاريخ الإخفاق، ويلتزم المحصل بإبلاغ امين الحفظ بما تم من إجراءات في هذا الشأن.
- اتباع كافة السبل الودية مع المدينين المتعثرين لتحصيل الديون المستحقة عليهم خلال مدة أقصاها 30 يوم من تاريخ استحقاق تلك الديون وعدم سدادها، بالإضافة إلى تطبيق غرامة التأخير المنصوص عليها بعقود المحفظة المبرمة مع العميل المخل وتوريدها إلى أمين الحفظ فور تحصيلها.
- بمجرد انتهاء المدة المشار إليها بالفقرة السابقة وعدم سداد المدين المتعثر للمديونية المستحقة عليه، يلتزم المحصل بإنذار المدين بالسداد.
- بعد مضي 90 يوماً من تاريخ استحقاق المديونية دون قيام المدين بالسداد وبعد إنذار المدين وفقاً للفقرة السابقة ، يجب على المحصل البدء في اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المدين المتعثر عن السداد والمتمثلة في القيام بتحريك دعوي قضائية ضد العميل المخل ويتم مطالبة العميل المخل بكامل قيمة التمويل وملحقاته، وبموجب عقود المحفظة يتحمل العميل المخل كافة المصاريف القضائية وتتحمل شركة التوريق سداد المصاريف القانونية والأتعاب المستحقة عن تلك المطالبة لحين الحصول عليها من العميل المخل، ويلتزم المحصل في حالة الحصول على اي

من يوم إلى 30 يوم	اتباع كافة السبل الودية مع المدينين المتعثرين لتحصيل الديون المستحقة عليهم خلال مدة أقصاها 30 يوم من تاريخ استحقاق تلك الديون وعدم سدادها، بالإضافة إلى تطبيق غرامة التأخير المنصوص عليها بعقود المحفظة المبرم مع العميل المخل وتوريدها إلى أمين الحفظ فور تحصيلها.
بعد مرور 30 يوم إلى (90) يوم	يتم توجيه إنذار رسمي لمطالبة المدين بالسداد او تقديم ضمانة إضافية في خلال 60 يوم
بعد مرور أكثر من (90) يوم	يقوم المحصل بتحريك دعوى ضد المدين المخل لمطالبته بكامل قيمة لتمويل وكافة ملحقاته. يتم رفع جنح بالشيكات المرتدة على المدينين

- وفي حالة حدوث ارتداد أي أوراق تجارية خاصة بعملاء المطورين العقاريين المحال عليهم والخاصة بالمحافظ المشتراة من كلاً من:
  - شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري معمار المرشدي) ش.م.م.
  - شركة دجلة ميكس للمنتجات الخرسانية ش.م.م.
  - شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.
  - شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري M Squared.

فيقوم المحصل بمطالبة المطور العقاري بسداد الأوراق التجارية المرتدة خلال خمسة أيام عمل من تاريخ موافاتهم بصور الاوراق المرتدة، كما يحق لشركة بلتون للتمويل العقاري احتساب غرامة تأخير بواقع 3% شهرياً حتى قيام المطور العقاري بسداد قيمة الأوراق التجارية المرتدة.وفيما يتعلق بعملاء شركة فيرست ديزاين للاستثمار والتطوير العمراني فإنه في حالة ارتداد أي شيك أو ورقة تجارية على مديني المطور العقاري فيكون المطور العقاري ملتزماً بسدادها خلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام الشركة بصورة الشيك أو الورقة التجارية المرتدة عن طريق وثيقة التامين ضد مخاطر عدم السداد.

بلتون للتوريق ش.م.م
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون
الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

- إجراء مخالصة نهائية مع المدين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم نسخة من تلك المخالصة الي العميل في حالة طلبها وتقديم ما يفيد الوفاء المعجل الى أمين الحفظ.

في حالة قيام المحصل بإخطار شركة التوريق بأي حالة من الحالات المشار إليها أعلاه، تلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ خلال خمس أيام عمل مصرفي من تاريخ إخطار المحصل للقيام بالإفراج عن مستندات التمويل المعنية سواء الأوراق التجارية أو عقود التمويل الخاصة بالمدين للمحصل كما هو مبين أعلاه وذلك خلال يومين (2) عمل مصرفي من تاريخ إخطار شركة التوريق لأمين الحفظ. وإبلاغ أمين الحفظ برصيد المحفظة القائمة والمبالغ المفترض تحصيلها من قبل المدينين بعد مراعاة ما تم سداده سواء وفاء كلى أو جزئي.

كما انه من المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام وبأي شكل من الأشكال بأن يقوم بإدخال تعديلات على عقود المحفظة موضوع عقد الحوالة أو اتخاذ ايه إجراءات وفقاً لهذه العقود من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات

المركزي رقم 93 لسنة 2000 ولائحته التنفيذية وذلك فيما يتعلق بأداء واجباته المقررة في عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المبرم مع شركة التوريق والالتزام بعدم المساس بأي من حقوق حملة السندات. وبشكل عام يلتزم أمين الحفظ بالالتزامات التالية:

(أ) يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمساك حسابات محفظة التوريق وفقاً للبند (3) من عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المبرم مع شركة التوريق وإدارتها لصالح حملة سندات التوريق نيابة عن شركة التوريق ووفقاً لتعليماتها. ويلتزم أمين الحفظ أثناء أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق بتنفيذ أوامر شركة التوريق وبتطبيق أقصى درجات عناية الرجل الحريص.

(ب) أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ أثناء تنفيذه لأوامر شركة التوريق تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها – في نفس يوم تحصيلها – في حساب الحصيلة، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر مبالغ الوفاء المعجل لأقساط عقود التمويل المكونة لمحفظة التوريق.

(ج) يلتزم أمين الحفظ بسداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة فور نفاذ الحوالة وذلك بعد قيام البنك متلقي الاكتتاب فور نفاذ الحوالة بخصم ما يلي قبل سداد مقابل الحوالة:

- المبالغ المحصلة فعلياً والتي تخص المبالغ المحالة من تاريخ 2025/06/30 حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" وتوريدها الى حساب الحصيلة لصالح حملة السندات لدي امين الحفظ
- مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري) بما يساوي 24,83% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار وتحويلها لحساب خدمة الدين حال عدم إصدار خطاب ضمان وتسليمه لأمين الحفظ، وذلك من مقابل الحوالة.
- مبلغ 15,164,187.4جنيه مصري والذي يمثل مبالغ مجنبة بواقع 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة بشركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

المفترض تحصيلها بعد الأخذ في الاعتبار الوفاء المعجل وذلك بعد حصول أمين الحفظ على بيان دائن الوفاء المعجل على المبالغ المفترض تحصيلها من قبل المحصل. ويتم إخطار شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق أو من يمثلهم وشركة التصنيف الائتماني على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية وما يرد عليهم من تعديلات. ويتضمن التقرير أيضاً الرصيد القائم لسندات التوريق، الرصيد القائم لمحفظة التوريق والمبالغ المفترض تحصيلها مع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بهذا التقرير من خلال البريد الإلكتروني (بحيث لا يشترط أن تكون النسخة الإلكترونية معتمده من مراقب الحسابات). كما يتم إرسال نسخة ورقية من هذا التقرير للهيئة العامة للرقابة المالية تسلم يدوياً على أن يكون معتمدا من مراقب الحسابات، مع مراعاة أن يتم الأخذ في الاعتبار مبالغ الوفاء المعجل التي تم سدادها من قبل المدينين عند احتساب رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها.

(ز) الالتزام بموافاة الهيئة بالتقرير الشهري وإبلاغ الهيئة فور حدوث أي حالة إخلال من قبل المحصل او في حالة عدم التزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها بحد أقصى ثلاث أيام عمل أو في حال انخفاض نسب التحصيل الفعلية للإصدار عن 75% من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، أو في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن 90% من المبلغ المفترض تحصيلها، على ان يلتزم امين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل.

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

(ط) يلتزم امين الحفظ بالتأكد من كفاية مبالغ التعويضات التي تم الحصول عليها لسداد حقوق حملة السندات في حال قيام المحصل بصرف أياً من مبالغ التعويضات من وثائق التأمين محل محفظة التوريق، وموافاة الهيئة وشركة التوريق وإبلاغ شركة التصنيف الائتماني بالإجراءات الذي قام باتخاذها في هذا الشأن.

(ي) يلتزم أمين الحفظ بسداد الجزء المستهلك من القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها لصالح حملة سندات التوريق من حساب حصيلة محفظة التوريق وذلك في تواريخ استحقاقها بناءً على التعليمات الصادرة في

بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل السكني والقروض المشتركة
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103

أن يقوم باتخاذ أي إجراء يراه محققًا لمصلحة شركة التوريق وحملة سندات التوريق في الحدود المسموح بها بقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية دون أي مسئولية على أمين الحفظ. ويلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق عما قام به من إجراءات فوراً وفي جميع الأحوال بحد أقصى ثلاثة (3) أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الإجراء. ولا يحق لشركة التوريق الرجوع على أمين الحفظ بالتعويض المادي أو المعنوي جراء القيام بهذا الإجراء.

(م) يلتزم أمين الحفظ برد فائض محفظة التوريق إلى المحيل طبقًا لعقد حوالة محفظة التوريق المؤرخ في 2025/07/21 وذلك عند انتهاء مدة سندات التوريق وسداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد.

(ن) يلتزم أمين الحفظ بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المذكورة في المادة (4) من عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية خلال أسبوع من تاريخ إيداع هذه المستندات لديه.

(س) يلتزم أمين الحفظ بتسليم المحصل المستندات اللازمة للقيام بمهامه كمحصل كلا في حينه، وذلك قبل ميعاد التحصيل للقسط المستحق بثلاثون (30) يوم على الأقل، بحيث يسمح للمحصل بالقيام بالتزامات التحصيل حسبما يتم الاتفاق عليه فيما بينهما وفقًا لعقد الخدمة والتحصيل المبرم في 2025/07/21.

(ع) في حالة قيام شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ برغبة أي من المدينين في الوفاء المعجل لجزء أو كل مديونيته، يلتزم أمين الحفظ – خلال 2 يوم عمل من تاريخ الإخطار – بالإفراج عن الأوراق التجارية المتمثلة في أو الشيكات البنكية الخاصة بالمدينين المعنيين للمحصل كما هو مبين في الإخطار المقدم من قبل شركة التوريق وذلك بعد أن تقدم شركة التوريق أو المحصل ما يفيد سداد مقابل الوفاء المعجل لحساب حملة السندات.

(ف) في حالة العجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من رصيد الحساب الاحتياطي لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر ذاته أو في الشهر التالي متى يسمح الرصيد بذلك. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز. ويتم تمويل الحساب الاحتياطي عن طريق خصم مبلغ من حساب المتحصلات الشهرية يمثل 6.27% من رصيد السندات

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون
بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الاستهلاكي والقروض المشتركة
albaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أيا من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لأي سبب من الأسباب، وفي حالة عدم كفاية تلك النسبة يتم اتباع ذات الإجراءات الموضحة بتلك الفقرة.

(ص) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ باسم شركة التوريق ولصالح حملة سندات التوريق لمجابهة العجز في التدفقات النقدية ويشار إلى هذا الحساب بالـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ 82,764,000 جم يمثل نسبة 6.27% من رصيد السندات ويتم تمويله على النحو التالي:

- مبلغ 55,000,000 جم يمثل تمويل من محيل المحفظة بنسبة تقريبية (4.167) % من رصيد السندات القائم يتم تمويله خصماً من حصيلة السندات قبل سدادها للمحيل ويقوم البنك متلقي الاكتتاب بتوريدها إلى أمين الحفظ لإبداعها بالحساب الاحتياطي طرفه
- تمويل الحساب الاحتياطي عن طريق خصم مبلغ 27,764,000 جنيه مصري (فقط سبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة أربعة وستون ألفاً جنيه مصري لا غير) من حساب الحصيلة خلال 6 أشهر من تاريخ الإصدار بدءا من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي يمثل حوالي 2.1% من رصيد السندات القائم. ويتم الحفاظ على تلك النسبة 6.27% المشار إليها من قيمة الرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار. وعند تجاوز المبالغ القائمة في رصيد الحساب الاحتياطي 6.27% من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر على ألا يقل الحد الأدنى للمبلغ في الرصيد الاحتياطي عن (1,000,000) جنيه مصري طوال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات. في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد يتم تمويل هذا العجز من خلال الحساب الاحتياطي، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر ذاته أو الشهر التالي متى يسمح الرصيد بذلك. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

(ق) يقوم أمين الحفظ بفتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وذلك حتى تاريخ تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان وسيتم تمويل هذا الحساب من حصيلة السندات عن طريق خصم مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري) بما يساوي 24.83%

بلتون للتوريق ش.م.م
1

اصل وعائد، بحيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمه التعثر / خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك رصيد الحساب الاحتياطي. وفي حالة تسييل خطاب الضمان (كلياً أو جزئياً) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

(ر) يقوم أمين الحفظ بفتح حساب المبالغ المجنبة التي حصلت عليها الشركة المحيلة ويودع به مبلغ 15,164,187.4 جنيه مصري وذلك خصماً من حصيلة الاكتتاب وهذا المبلغ يمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة بالعقود المشتراة من شركة ابني للاستثمار العقاري محل محفظة التوريق وذلك لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب.

ويتم مراعاة احتساب المبالغ المودعة بهذا الحساب في يوم 31 ديسمبر من كل عام طوال مدة العقد المبرم مع شركة ابني للاستثمار العقاري، وذلك تمهيداً لرد المبالغ الفائضة عن القيمة الحالية للأوراق التجارية في ذلك التاريخ إلى شركة ابني للاستثمار العقاري ويتم الإبقاء على المبالغ المتبقية والتي تمثل النسبة المشار إليها بعاليه. وسيتم إضافة عائد استثمار هذا الحساب لرصيد الحصيلة ويستخدم في سداد مستحقات حملة السندات.

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

(ت) مع عدم الإخلال بأي من الالتزامات التي نصت عليها القوانين واللوائح المصرية بشأن الإفصاح، يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حساباته عن محفظة التوريق وفقًا للنموذج المعد من الهيئة مرفقاً به الكشف الصادر من المحصل لأمين الحفظ والذي يوضح المبالغ التي تم تحصيلها بنهاية كل شهر. وتقوم إخطار كل من شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وممثلي جماعات حملة سندات التوريق بهذا التقرير ويتم هذا الإخطار من خلال البريد الإلكتروني ثم تسليمه ورقياً، وعلى أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن وما يرد عليهم من تعديلات. ويجب إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بذلك التقرير وكذلك أية تغييرات على العقود الواردة بالملحق رقم (1) من عقد الحوالة، وذلك مع مراعاة مبالغ الوفاء المعجل التي تم سدادها من قبل المدينين سواء برصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها وعلى

بلتون للتوريق ش.م.م
1

- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاولة نشاط متابعة عملية التوريق.

ومن المقرر أنه يجوز لممثلي جماعة حملة سندات التوريق طلب الاطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي لا تقل مدته عن أسبوع.

(ذ) يجوز لأمين الحفظ استثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ وبناءً على تعليمات كتابية بذلك من شركة التوريق- في أذون خزانة أو ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أو في صناديق استثمار أسواق النقد أو صناديق استثمار أدوات الدين وذلك مع مراعاة تجنب تعارض المصالح. وله في سبيل تنفيذ ذلك أن يعهد إلى إحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر في قانون سوق رأس المال ووفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والشركة المصدرة، على أن تتحمل الشركة المصدرة الأتعاب الخاصة بتعيين شركة إدارة المحافظ وبشرط ألا يكون ذلك من شأنه الإضرار بحقوق حملة السندات وسداد مستحقاتهم، مع مراعاة عدم الاخلال بالحد الأدنى المحدد للحساب الاحتياطي طوال عمر الإصدار، وأن يتضمن التقرير الشهري في قسم التعزيزات الائتمانية إيضاح للمبالغ التي تم استثمارها بحيث يتم التفرقة بين رصيد اخر المدة ورصيد اخر المدة بعد احتساب الاستثمارات بأنواعها المتاحة.

3. **الحسابات المستقلة لدي أمين الحفظ:**

بموجب عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المؤرخ في 2025/07/21 بين شركة التوريق وأمين الحفظ، يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة توريق الإصدار الأول من البرنامج الثاني باسم شركة التوريق ولصالح حساب حملة سندات التوريق عن جميع الحسابات الأخرى لديه ولا يجوز له الخلط او الدمج او المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين بعضها البعض أو أية حسابات أخرى وفي سبيل ذلك يلتزم الحسابات الآتية على النحو التالي:

(أ) حساب حصيلة محفظة التوريق (ويشار إليه فيما بعد بـ "**حساب الحصيلة**") تودع فيه جميع المبالغ المحصلة

ابني للاستثمار العقاري ش.م.م. لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب.

ويقصد بـ "**الحسابات المستقلة**"، التزام أمين الحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة توريق الإصدار الأول من البرنامج الثاني والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد له وحسابات محافظ التوريق الأخرى السابقة والمستقبلية، وذلك وفقًا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات، مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته تطبيقًا للمادة 311 من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

4. **المستندات المودعة لدي أمين الحفظ**

تقوم شركة التوريق خلال ثلاثة (3) أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل بأن تودع لدى أمين الحفظ المستندات الآتية:

(أ) نسخة أصلية من عقد الحوالة المؤرخ في 2025/07/21 والمبرم بين شركة بلتون للتمويل العقاري (الشركة المحيلة) وشركة بلتون للتوريق بصفته المحال إليه.

(ب) نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في 2025/07/21 والمبرم بين شركة التوريق والشركة المحيلة بصفتها المحصل الملتزم بتحصيل الحقوق محل محفظة التوريق.

(ج) أصول الاتفاقات المنشئة للحقوق محل محفظة التوريق والمتمثلة في عدد 317 عقد تنقسم إلى:

- عدد 18 عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) المبرمة بين شركة بلتون للتمويل العقاري والمدينين.
- وعدد 299 عقد شراء وحدات عقارية بالتقسيط ناتجة عن عقود حوالة مبرمة فيما بين شركة بلتون للتمويل العقاري وبعض المطورين العقاريين بغرض حوالة الحقوق المالية الناشئة عن تلك الوحدات إلى شركة بلتون للتمويل العقاري

(د) أصول العقود المبرمة مع المطورين العقاريين والخاصة بحوالة 299 عقد شراء وحدات عقارية بالتقسيط وعددها 17 عقد حوالة والملاحق الخاصة بها والتي تم ابرامهم من الفترة 2023/12 إلى 2024/12.

(هـ) تعهد من شركة بلتون للتمويل العقاري بتسليم أصل وثائق التأمين الخاصة بمحفظة التوريق بعد تعديل المستفيد فيها لتصبح شركة بلتون للتوريق، خلال مدة حدها الأقصى 30 يوم من تاريخ غلق باب الاكتتاب وبيان تلك

بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل السيكلي والقروض المشتركة
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
AL AHLI BANK OF KUWAIT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

المدينين المعنيين والتي تمثل 100% من قيمة الاقساط المستحقة على العملاء وعلى ان تكون قابلة للتظهير لصالح شركة التوريق.

(ز) بيان مفصل من الشركة المحيلة على أسطوانة مدمجة مغلقة غير قابلة للإضافة أو الحذف بعد تمام إدراج المستندات عليها، يوضح اسم كل مدين داخل محفظة التوريق وحد التمويل الممنوح له، والتي سيتم حوالتها من الشركة المحيلة الي شركة التوريق.

(ح) إقرار مذيل بختم شركة التوريق يصرح بموجبه لأمين الحفظ بتسليم الجهات المسئولة عن التحصيل أصول الأوراق التجارية التي تتمثل في شيكات بنكية وذلك للقيام بمهام التحصيل كلا في حينه وذلك خلال 30 يوم من تاريخ استلام أمين الحفظ لخطاب من المحصل محدد به أسماء وتفاصيل الأوراق المطلوبة وذلك للبدء في اتخاذ الإجراءات القانونية قبل المدينين المخلين قبل موعد كل تحصيل بفترة كافية وفقا لعقد الخدمة والتحصيل وكذا أصول عقود التمويل.

(ط) تعهد صادر من شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م بصفتها المحصل لصالح شركة بلتون للتوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات بالقيام بتحويل المبالغ الناشئة من مبالغ التأمين فور الحصول عليها في حساب الحصيلة لدى امين الحفظ.

(ي) تعهد من شركة بلتون للتوريق بمتابعة المحصل في تنفيذ التزامه بتحويل المبالغ التي تنشأ عن وثائق التأمين فور الحصول عليها لصالح حملة السندات.

(ك) نسخة أصلية من عقد المحصل الاحتياطي المبرم بين شركة التوريق والمحصل الاحتياطي والذي بموجبه تفوض شركة التوريق بنك أبو ظبي التجاري – مصر بالقيام بأعمال المحصل الاحتياطي.

(ل) تعهد صادر من الشركة المحيلة بإصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل الرجوع فيه وغير قابل للإلغاء بمبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري) بما يساوي 24,83% من قيمة الإصدار عند تاريخ إصداره لمجابهة حالات التعثر للمدينين والصادر لصالح شركة التوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات، ويتعهد بتسليم خطاب الضمان إلى أمين الحفظ فور إصداره.

(م) صورة طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالاكتتاب في سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
30
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

أ. في حالة رغبة أمين الحفظ في الإنهاء يلتزم – بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات – بإخطار شركة التوريق بالبريد المسجل مصحوباً بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك بمدة لا تقل عن ثلاثة (3) أشهر قبل تاريخ الإنهاء، وذلك لكي تتمكن شركة التوريق من تعيين بنك آخر كأمينًا للحفظ (يشار إليه فيما يلي بـ "**البنك الجديد**").

ب. في حالة رغبة شركة التوريق في الإنهاء، يجب وبعد مراعاة ما تقدم من وجوب الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات، أن تقوم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ومذيل بالتوقيع المعتمد لشركة التوريق أو من ينوب عنها قانونًا – قبل سبعة (7) أيام عمل مصرفي على الأقل من تاريخ الإنهاء – برغبتها في إنهاء العقد موضحًا به اسم الجهة التي تريد تحويل حساب حصيلة محفظة التوريق إليها وعنوانها ورقم حسابها لديها. ويترتب على إغلاق الحساب إنهاء جميع العمليات التي يمكن أن تتم في حساب محفظة التوريق وذلك عدا العمليات التي قيدت وما زالت تحت التنفيذ ولم يتم تسويتها بعد وحتى تمام تسوية أي مديونية قائمة على شركة التوريق لصالح أمين الحفظ.

ت. يقوم أمين الحفظ بتنفيذ تعليمات شركة التوريق خلال ثلاثة (3) أيام عمل مصرفي من تاريخ استلام الإخطار الموضح بالفقرة السابقة وتلتزم لشركة التوريق بسداد أية مبالغ أو مستحقات قد تكون مستحقة عليها لصالح أمين الحفظ.

ث. في حالة رفض البنك الجديد قبول التحويل تتحمل شركة التوريق العمولات الواردة بعقد حفظ وإدارة الأوراق المالية بالإضافة إلى تحملها كافة المسئوليات أو الأضرار التي قد تنشأ عن هذا الرفض، ويسري العقد بذات شروطه في مواجهة الخلف الخاص والعام لأمين الحفظ وشركة التوريق.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي
ABK
AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

بلتون للتوريق ش.م.م
1

بتاريخ 2024/09/23

- البنك الاهلي الكويتي المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم 2136 لسنة 2024 بتاريخ 2024/9/1

وينحصر دور والتزامات الجهة ضامنة تغطية الاكتتاب في الإصدار الأول من البرنامج الثاني محل هذه المذكرة في الشروط والأحكام المنصوص عليها بمذكرة المعلومات. كما تلتزم الجهة ضامنة تغطية الاكتتاب بالضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 الخاص بضوابط الطرح الخاص للسندات، بحيث تلتزم بالاكتتاب في السندات التي لم يتم تغطيتها من المكتتبين في حدود المبلغ المشار إليه في إقرار ضمان التغطية الصادر عنها.

2. المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب

شركة بلتون لترويج و تغطية الاكتتاب ش.م.م. المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب وفقاً للترخيص الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم 392 بتاريخ لسنة 2007.

ويتعهد مدير الاصدار ومروج الاكتتاب بأنه المسؤول عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن. ويلتزم بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات. كما يلتزم كمروج للاكتتاب بالإفصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقا للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن.

أ. ويلتزم مدير الإصدار بالتحقق من الأمور التالية والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لذلك على النحو التالي:

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

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

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

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

بلتون للتوريق ش.م.م

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

٥- مراقبي حسابات شركة بلتون للتوريق

السيد/ أحمد إبراهيم أحمد يوسف (المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم 405 – (مكتب حازم حسن) الكائن في مبنى KPMG حازم حسن – القرية الذكية – كيلو 28 طريق مصر اسكندرية الصحراوي.

السيد/ أحمد رأفت محمد عبد ربه (المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم 399 – (مكتب حازم حسن) الكائن في مبنى KPMG حازم حسن – القرية الذكية – كيلو 28 طريق مصر اسكندرية الصحراوي.

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي
abk
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

4. **قرار مجلس إدارة الشركه المصدرة بالموافقه على الإصدار الاول من البرنامج الثاني**

وافق مجلس إدارة الشركة المصدرة بالإجماع على إصدار سندات توريق الاصدار الأول من البرنامج الثاني إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم بقيمة اسمية قدرها (100 جنيه) للسند الواحد وتنقسم الي أربع شرائح كالاتي:

- سندات الشريحة الأولى (أ) بقيمة إجمالية قدرها (551,000,000) جنيه مصري متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ حالياً 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.40% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، وغير قابلة للاستدعاء المعجل، ومدتها 24 شهر.
- سندات الشريحة الثانية (ب) بقيمة إجمالية قدرها 328,000,000 جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثمانية وعشرون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ حالياً 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.50% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر 25 من عمر الإصدار، ولمدة تبلغ 36 شهر.
- سندات الشريحة الثالثة (ج) بقيمة إجمالية قدرها 238,000,000 جنيه مصري (فقط مائتان وثمانية وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ حالياً 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.60% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر 25 من عمر الإصدار، ولمدة تبلغ 48 شهر.

والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام إصدار سندات التوريق (الاصدار الأول من البرنامج الثاني بنظام البرنامج متعدد الإصدارات) بما في ذلك إبرام عقد حوالة محفظة شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م. بصفتها محيلة لمحفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق وضمانات، وكذلك إجراء أي تعديلات لنشرة الطرح الخاص بما في ذلك تحديد سعر العائد النهائي للإصدار أو تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك اعتماد نشرة الطرح الخاص التي سيتم الطرح بناءاً عليها

5. **مدة الإصدار:** (60) شهر على أن تكون مدة الإصدار بالنسبة الى شرائح هذا الإصدار وفقاً لما يلي:

رقم الشريحة	مدة الإصدار بالنسبة للشريحة
الشريحة الأولي (أ)	24
الشريحة الثانية (ب)	36
الشريحة الثالثة (ج)	48
الشريحة الرابعة (د)	60

6. **القيمة الاسمية للسند:** 100 (مائة جنيه مصري) للسند الواحد.

7. **قيمة الإصدار وعدد السندات المطروحة محل الإصدار:** تبلغ قيمة الإصدار الإجمالية مبلغ وقدره 1,320,000,000 جنيه مصري (فقط مليار وثلاثمائة وعشرون مليون جنيه مصري لا غير) موزع على عدد 13,200,000 سند موزعين على 4 شرائح على النحو التالي:

رقم الشريحة	قيمة السندات محل الشريحة	عدد السندات محل الشريحة
الشريحة الأولي (أ)	551,000,000	5,510,000
الشريحة الثانية (ب)	328,000,000	3,280,000
الشريحة الثالثة (ج)	238,000,000	2,380,000
الشريحة الرابعة (د)	203,000,000	2,030,000
الإجمالي	**1,320,000,000**	**13,200,000**

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

الهيئة على الإصدار يقوم متلقي الاكتتاب بناء على تعليمات من شركة التوريق بالإفراج عن حصيلة الاكتتاب وسداد مقابل الحوالة الي المحيل، والبالغ 1,320,000,000 جنيه مصري **(فقط مليار وثلاثمائة وعشرون مليون جنيه مصري لا غير)**، مخصوما منها المبالغ المحصلة فعلياً من محفظة التوريق المحالة في 30 يونيو 2025 وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب ، وخصم مبلغ **55,000,000 جم** الخاص بتمويل جزء من الحساب الاحتياطي وتحويله لأمين الحفظ لإيداعه بالحساب الاحتياطي طرفه وكذلك خصم المبلغ الخاص بتمويل حساب خدمة التعثر حال عدم إصدار خطاب ضمان وتسليمة الي امين الحفظ **والبالغ قيمته 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري)** فضلاً عن خصم مبلغ 15,164,187.4 جنيه مصري والذي يمثل نسبة 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب، وايداع هذا المبلغ بحساب المبالغ المجنبة لدى أمين الحفظ، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م. وذلك وفقا لأحكام عقد الحوالة المؤرخ في 2025/07/21.

11. **سعر العائد:** سعر العائد بالنسبة للشرائح كما يلي:

رقم الشريحة	سعر العائد
الشريحة الأولي (أ)	ذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.40% بحيث يبلغ حالياً 25,40% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب
الشريحة الثانية (ب)	ذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.50% بحيث يبلغ حالياً 25,50% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب

KPMG محازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون
بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة
alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

الشريحة الرابعة (د)	وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.70% بحيث يبلغ حالياً 25,70% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب .

12. أسلوب احتساب العائد: يتم احتساب العائد المستحق على أساس عدد الأيام المنقضية فعلياً بين تاريخي استحقاق كل كوبون متتاليين وفقاً للمعادلة التالية:

القيمة الاسمية للسند في تاريخ الكوبون × سعر العائد × عدد الأيام الفعلية 365
«إعمالاً لأحكام قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005، تعفى العوائد المستحقة عن سندات الإصدار الأول من البرنامج الثاني لشركة بلتون للتوريق ش.م.م. من ضريبة الأرباح الرأسمالية بعد تمام قيدها في البورصة المصرية، ويظل هذا الإعفاء سارياً ما لم يتم شطب هذه السندات من البورصة، أو تعديل أو إلغاء القانون المذكور بما يترتب عليه تعديل أو إلغاء هذا الإعفاء».

13. فترة احتساب العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد شهريا بالنسبة للشرائح الأربعة، حيث يستحق ويصرف الكوبون في يوم 30 من كل شهر ابتداء من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب ، ويحتسب الكوبون الاول ابتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب شريطة ان يتم قيد السندات لدي شركة مصر المقاصة والايداع والقيد المركزي والبورصة المصرية وفي حالة عدم قيدها يتم تأجيل استحقاق هذا الكوبون الي يوم 30 من الشهر التالي لحين الانتهاء من اجراءات القيد، مع مراعاة انه في حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد فترة السداد بحيث تنتهي في اول يوم عمل رسمي تال، وعلى أن يتم نشر بيانات الكوبون قبل ميعاد الاستحقاق.

KPMG حازم مصطفى وشركاه محاسبون قانونيون
بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة
البنك الأهلي الكويتي ش.م.ك.ع
AL AHLI BANK OF KUWAIT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103
البنك الأهلي المصري
البنك الأهلي الكويتي - مصر
قطاع تمويل الشركات
البنك العربي الإفريقي الدولي
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
37
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

أ. **إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:**

مائة جنيه مصري للسند الواحد مضافاً إليها مصاريف الإصدار للسند الواحد البالغة 5 قروش للسند الواحد.

ب. **السداد/ الاستهلاك:**

تسدد/ تستهلك الشريحة (أ) شهريا بدء من الشهر الثالث من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق لمدة تبلغ (24) أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب على عدد (22) اقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية تبدأ من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب ، ويتم سداد الأقساط الشهرية في يوم (30) من كل شهر ابتداء من الشهر الثالث من تاريخ غلق الاكتتاب وفقاً للجدول الوارد أدناه الخاص بالاستهلاك. ويتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية وفقا لأولويات استخدام المبالغ المحصلة، ولذا فقد يختلف جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي اختلافاً جوهرياً. وفيما يلي بيان جدول السداد الاسترشادي:

الفترة	قيمة الاستهلاك بالجنيه المصري	القيمة المتبقية بالجنيه المصري	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	0	551,000,000	0%	100%
2	0	551,000,000	0%	100%
3	54,048,699	496,951,301	10%	90%
4	20,756,894	476,194,407	4%	86%
5	1,713,711	474,480,696	0%	86%
6	11,752,979	462,727,717	2%	84%
7	11,589,522	451,138,195	2%	82%
8	26,507,949	424,630,246	5%	77%
9	36,166,068	388,464,178	7%	71%
10	35,776,275	352,687,903	6%	64%
11	12,015,742	340,672,161	2%	62%
12	15,945,269	324,726,892	3%	59%
13	10,535,215	314,191,678	2%	57%
14	26,516,699	287,674,979	5%	52%
15	39,179,832	248,495,147	7%	45%
16	39,962,512	208,532,635	7%	38%

KPMG محاسبون قانونيون ومستشارون
Banque du Caire بنك القاهرة قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة
albaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

الإجمالي	331,000,000		100%	

- **أحكام وشروط الشريحة الثانية (ب):**

أ. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

مائة جنيه مصري للسند الواحد مضافاً إليها مصاريف الإصدار البالغة 10 قروش.

ب. السداد/ الاستهلاك:

تسدد/ تستهلك سندات الشريحة (ب) لمدة تبلغ (36) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في ضوء المتحصلات الفعلية تبدأ من الشهر 24 للإصدار ويتم سداد الأقساط الشهرية في يوم (30) من كل شهر وفقاً للجدول الوارد أدناه الخاص بالاستهلاك. ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولي (أ) بالكامل، على أن يكون الاستهلاك وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ويتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية على أقساط وفقا لأولويات استخدام المبالغ المحصلة، لذا فقد يختلف جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي اختلافاً جوهرياً. وفيما يلي بيان جدول السداد الاسترشادي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية / بالجنيه المصري	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	0	328,000,000	0.0%	100%
2	0	328,000,000	0.0%	100%
3	0	328,000,000	0.0%	100%
4	0	328,000,000	0.0%	100%
5	0	328,000,000	0.0%	100%
6	0	328,000,000	0.0%	100%
7	0	328,000,000	0.0%	100%
8	0	328,000,000	0.0%	100%
9	0	328,000,000	0.0%	100%
10	0	328,000,000	0.0%	100%
11	0	328,000,000	0.0%	100%
12	0	328,000,000	0.0%	100%

100%	0.0%	328,000,000	0	21
100%	0.0%	328,000,000	0	22
100%	0.0%	328,000,000	0	23
97%	2.6%	319,368,746	8,631,254	24
92%	5.0%	303,054,916	16,313,830	25
82%	10.3%	269,376,348	33,678,568	26
69%	13.1%	226,517,001	42,859,347	27
54%	14.9%	177,684,329	48,832,672	28
46%	8.0%	151,404,340	26,279,989	29
39%	7.6%	126,575,314	24,829,027	30
33%	5.3%	109,149,713	17,425,601	31
24%	9.0%	79,548,494	29,601,218	32
17%	7.1%	56,117,490	23,431,005	33
8%	9.0%	26,598,199	29,519,291	34
4%	4.6%	11,599,582	14,998,617	35
0%	3.5%	0	11,599,582	36
	100%		**328,000,000**	**الإجمالي**

- **أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج):**

أ. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

مائة جنيه مصري للسند الواحد مضافاً إليها مصاريف الإصدار البالغة 10 قروش للسند الواحد.

ب. السداد / الاستهلاك:

N6

RE

AS

Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي aBK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

السداد الاسترشادي:

الفترة	قيمة الاستهلاك بالجنيه المصري	القيمة المتبقية بالجنيه المصري	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	0	238,000,000	0%	100%
2	0	238,000,000	0%	100%
3	0	238,000,000	0%	100%
4	0	238,000,000	0%	100%
5	0	238,000,000	0%	100%
6	0	238,000,000	0%	100%
7	0	238,000,000	0%	100%
8	0	238,000,000	0%	100%
9	0	238,000,000	0%	100%
10	0	238,000,000	0%	100%
11	0	238,000,000	0%	100%
12	0	238,000,000	0%	100%
13	0	238,000,000	0%	100%
14	0	238,000,000	0%	100%
15	0	238,000,000	0%	100%
16	0	238,000,000	0%	100%
17	0	238,000,000	0%	100%
18	0	238,000,000	0%	100%
19	0	238,000,000	0%	100%
20	0	238,000,000	0%	100%
21	0	238,000,000	0%	100%
22	0	238,000,000	0%	100%
23	0	238,000,000	0%	100%
24	0	238,000,000	0%	100%
25	0	238,000,000	0%	100%

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون

البنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المصرفي والقروض المشتركة

البنك الأهلي الكويتي AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103

alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 41 3

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

بلتون للتوريق ش.م.م 1

OK NG

100%	0%	238,000,000	0	34
100%	0%	238,000,000	0	35
96%	4%	229,298,453	8,701,547	36
91%	6%	215,416,796	13,881,656	37
80%	10%	191,046,354	24,370,443	38
72%	9%	170,515,629	20,530,725	39
60%	12%	142,571,165	27,944,464	40
54%	5%	129,526,867	13,044,298	41
44%	11%	103,974,691	25,552,176	42
36%	7%	86,292,343	17,682,348	43
27%	9%	65,214,848	21,077,496	44
18%	9%	43,605,597	21,609,250	45
11%	8%	25,099,581	18,506,016	46
6%	5%	13,186,261	11,913,320	47
0%	6%	0	13,186,261	48
	100%		**238,000,000**	**الإجمالي**

- **أحكام وشروط الشريحة الرابعة (د):**

أ. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

مائة جنيه مصري للسند الواحد مضافاً إليها مصاريف الإصدار البالغة 10 قروش للسند الواحد.

ب. السداد / الاستهلاك:

تسدد/تستهلك سندات الشريحة (د) لمدة تبلغ (60) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في ضوء المتحصلات الفعلية تبدأ من الشهر 48 للإصدار ويتم سداد الأقساط الشهرية في يوم (30) من كل شهر وفقاً للجدول الوارد أدناه الخاص بالاستهلاك. ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثالثة (د) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ج) بالكامل، على أن يكون الاستهلاك وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ويتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية على أقساط وفقا لأولويات استخدام المبالغ المحصلة، لذا فقد يختلف جدول

100%	0%	203,000,000	0	5
100%	0%	203,000,000	0	6
100%	0%	203,000,000	0	7
100%	0%	203,000,000	0	8
100%	0%	203,000,000	0	9
100%	0%	203,000,000	0	10
100%	0%	203,000,000	0	11
100%	0%	203,000,000	0	12
100%	0%	203,000,000	0	13
100%	0%	203,000,000	0	14
100%	0%	203,000,000	0	15
100%	0%	203,000,000	0	16
100%	0%	203,000,000	0	17
100%	0%	203,000,000	0	18
100%	0%	203,000,000	0	19
100%	0%	203,000,000	0	20
100%	0%	203,000,000	0	21
100%	0%	203,000,000	0	22
100%	0%	203,000,000	0	23
100%	0%	203,000,000	0	24
100%	0%	203,000,000	0	25
100%	0%	203,000,000	0	26
100%	0%	203,000,000	0	27
100%	0%	203,000,000	0	28
100%	0%	203,000,000	0	29
100%	0%	203,000,000	0	30
100%	0%	203,000,000	0	31
100%	0%	203,000,000	0	32

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي
RBK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
43
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي المصري

100%	0%	203,000,000	0	42
100%	0%	203,000,000	0	43
100%	0%	203,000,000	0	44
100%	0%	203,000,000	0	45
100%	0%	203,000,000	0	46
100%	0%	203,000,000	0	47
95%	5%	193,373,410	9,626,590	48
88%	7%	178,930,277	14,443,133	49
78%	10%	158,972,459	19,957,818	50
69%	10%	139,470,490	19,501,969	51
58%	11%	117,754,931	21,715,559	52
52%	6%	106,039,873	11,715,058	53
41%	12%	82,409,799	23,630,074	54
32%	9%	64,172,225	18,237,574	55
22%	10%	44,220,829	19,951,396	56
13%	9%	26,591,585	17,629,243	57
7%	6%	13,746,000	12,845,585	58
3%	4%	5,655,507	8,090,493	59
0%	3%	0	5,655,507	60
	100%		**203,000,000**	**الإجمالي**

16. حق الشركة في الاستدعاء المعجل للسندات

للشركة الحق في الاستدعاء المعجل لكامل رصيد سندات كلاً من الشريحة (ب، ج، د) القائم أو جزء من هذا الرصيد القائم في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من الشهر 25 للإصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى، وفي حالة اختيار الشركة مباشرة حقها في الاستدعاء المعجل لأياً من الشرائح المشار إليها بعاليه فإنه يجب عليها أن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية الخاص بضوابط النشر رقم 55 لسنة 2018 قبل 30 يوم من تاريخ الاستدعاء المعجل المختار وبعد اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بمشروع

بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
Banque du Caire
بنك القاهرة
alBaraka Bank
ABK
الأهلي
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103
KPMG

(ب) ما يسدده المكتتبون من مبالغ كمصاريف الإصدار.

(ج) المبالغ المحصلة من المطالبات القانونية المتعلقة بعقود التمويل والأوراق التجارية المتعلقة بها وكذلك التعويضات.

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

(هـ) متحصلات وثائق التأمين المتعلقة بأخطار الوفاة والعجز الكلي أو الجزئي لعملاء الشركة المحيلة ومخاطر عدم السداد.

(و) حساب المبالغ المجنبة بواقع 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة بالمحفظة المحالة من شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م. لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب.

(ز) الحساب الاحتياطي لمواجهة النقص في التدفقات النقدية والعائد منه.

(ح) حساب خدمة التعثر أو خطاب الضمان النهائي غير القابل للإلغاء لمجابهة حالات التعثر للمدينين والصادر لصالح شركة التوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات.

18. أولويات استخدام المبالغ المحصلة

أولاً: سداد كافة العمولات والمصاريف والرسوم المقررة.

ثانياً: سداد عائد سندات الإصدار الأول من البرنامج الثاني للشرائح الأولى، والثانية، والثالثة، والرابعة

ثالثاً: تمويل حساب الرصيد الاحتياطي ليمثل 6.27% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار ("رصيد الحساب الاحتياطي") ويتم تمويله على النحو التالي:

- مبلغ 55,000,000 جم يمثل تمويل من المحيل بنسبة تقريبية (4.167) % من رصيد السندات القائم يتم تمويله خصماً من حصيلة السندات قبل سدادها للمحيل ويقوم البنك متلقي الاكتتاب بتوريدها إلى أمين الحفظ لإيداعها بالحساب الاحتياطي طرفه.
- تمويل الحساب الاحتياطي عن طريق خصم مبلغ 27,764,000 جنيه مصري (فقط سبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة أربعة وستون ألفاً جنيه مصري لا غير) من حساب الحصيلة خلال 6 شهر من تاريخ الإصدار بدءا من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي بنسبة تقريبية 2.1% من رصيد السندات القائم.

رابعاً: سداد أصل سندات الشريحة الأولى (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية.

خامساً: سداد أصل السندات الشريحة الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية.

بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103
alBaraka Bank
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

وفقا للبند (16) من هذه المذكرة، في حالة قيام المستأجرين بالوفاء المعجل لالتزاماتهم وفقا لعقود التأجير التمويلي، يحق للشركة المصدرة استهلاك جزء من الشريحة (ب) و/أو الشريحة (ج) و/أو الشريحة (د) فوراً ودون استهلاك الشريحة (أ) كاملة. ويشترط في استهلاك الشريحة (ب) عدم استهلاكها كاملة في حالة عدم الاستهلاك الكامل الشريحة (أ)، كما يشترط في استهلاك الشريحة (ج) عدم استهلاكها كاملة في حالة عدم الاستهلاك الكامل الشريحة (ب)، كما يشترط في استهلاك الشريحة (د) عدم استهلاكها كاملة في حالة عدم الاستهلاك الكامل الشريحة (ج).

19. التعزيز الائتماني:

أ. **التعزيز الائتماني الداخلي:** تتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته 1.68% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة والتمويل من المحيل للحساب الاحتياطي والتي تبلغ 1,397,211,939 جنيه مصري (فقط مليار وثلاثمائة وسبعة وتسعون مليوناً ومائتان وأحد عشر ألفاً وتسعمائة وتسعة وثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك بعد الاخذ في الاعتبار تأثير كل من القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق حتى نهاية مدة الإصدار ومقابل مصروفات الإصدار الذي يسدده المكتتبين في قرض السندات، والذي يمثل ضمانة اضافية لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشرائح التالية في السداد الي الشرائح ذات الأولوية في السداد. ويتم إيداع المبالغ المحصلة من الضمانة الإضافية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويتم استثمارها عن طريق أمين الحفظ ويتم إعادة استثمار تراكمات المبالغ الفائضة شهرياً بعد سداد أصل السند والعائد وأي عمولات ومصاريف من قبل أمين الحفظ وفقًا للمادة رقم (310) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وتعديلاته.

جنيه مصري	البيان
1,364,995,392	القيمة الحالية للمحفظة طبقاً لتقرير مراقبا حسابات شركة التوريق
23,827,953	القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة
1,341,167,439.2	القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة
1,044,500	مقابل مصاريف الإصدار

بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103
Banque du Caire
alBaraka Bank

قيمة الإصدار	1,320,000,000
تعزيز ائتماني داخلي نسبته 1.68%، المحسوب من قسمة القيمة الحالية للمحفظة بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافي مصاريف الاصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات على قيمة الإصدار.	%1.68

ب. **الحساب الاحتياطي**: يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ باسم شركة التوريق ولصالح حملة سندات التوريق لمجابهة العجز في التدفقات النقدية ويشار إلى هذا الحساب بالـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ 82,764,000 جم يمثل نسبة 6.27% من رصيد السندات ويتم تمويله على النحو التالي:

- مبلغ 55,000,000 جم يمثل تمويل من المحيل بنسبة تقريبية (4.167) % من رصيد السندات القائم يتم تمويله خصماً من حصيلة السندات قبل سدادها للمحيل ويقوم البنك متلقي الاكتتاب بتوريدها إلى أمين الحفظ لإيداعها بالحساب الاحتياطي طرفه.
- تمويل الحساب الاحتياطي عن طريق خصم مبلغ 27,764,000 جنيه مصري (فقط سبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة أربعة وستون ألفاً جنيه مصري لا غير) من حساب الحصيلة خلال 6 أشهر من تاريخ الإصدار بدءا من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي يمثل حوالي 2.1% من رصيد السندات القائم. ويتم الحفاظ على تلك النسبة 6.27% المشار إليها من قيمة الرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار. وعند تجاوز المبالغ القائمة في رصيد الحساب الاحتياطي 6.27% من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر على ألا يقل الحد الأدنى للمبلغ في الرصيد الاحتياطي عن (1,000,000) جنيه مصري طوال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات. في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد يتم تمويل هذا العجز من خلال الحساب الاحتياطي، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر ذاته أو الشهر التالي متى يسمح الرصيد بذلك. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه

KPMG
Banque du Caire
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للتوريج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م
alBaraka Bank

والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق في حالة وجود ما يعوق استمرار تمويل الحساب دورياً/ تدريجياً والحفاظ على الحد الأدنى المشار اليه أعلاه.

ج. حساب المبالغ المجنبة: يتم إيداع مبلغ 15,164,187.4 جنيه مصري بعد غلق باب الاكتتاب وذلك خصماً من حصيلة الاكتتاب وهذا المبلغ يمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة بالعقود المشتراة من شركة ابني للاستثمار العقاري محل محفظة التوريق وذلك لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب. ويتم مراجعة احتساب المبالغ المودعة بهذا الحساب في يوم 31 ديسمبر من كل عام طوال مدة العقد المبرم مع شركة ابني للاستثمار العقاري، وذلك تمهيداً لرد المبالغ الفائضة عن القيمة الحالية للأوراق التجارية في ذلك التاريخ إلى شركة ابني للاستثمار العقاري ويتم الإبقاء على المبالغ المتبقية والتي تمثل النسبة المشار إليها بعاليه. وسيتم إضافة عائد استثمار هذا الحساب لرصيد الحصيلة ويستخدم في سداد مستحقات حملة السندات.

د. حساب خدمة التعثر وخطاب الضمان: يلتزم أمين الحفظ بفتح حساب لديه باسم "حساب خدمة التعثر" باسم شركة التوريق ولصالح حملة السندات ويتم تمويله بخصم مبلغ إجمالي قيمته 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري) بما يساوي 24,83% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار – من حصيلة الاكتتاب في السندات لحين إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء صادر من الشركة المحيلة لصالح شركة التوريق باعتبارها وكيلاً عن حملة السندات على ألا تقل قيمة خطاب الضمان البنكي عن مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري) بما يساوي 24,83% من قيمة السندات المصدرة، والذي يتم تسليمه الى أمين الحفظ فور صدوره، وفور استلام خطاب الضمان البنكي بقيمة مبلغ البالغة 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيها مصري)، يتم تصفية حساب خدمة التعثر بناء على تعليمات شركة التوريق ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج فوراً عن المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر من اصل وعائد إلى الشركة المحيلة.

وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وعائد، بحيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك رصيد الحساب الاحتياطي. وفي حالة تسييل خطاب ضمان (كلياً أو جزئياً) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

KPMG
Banque du Caire
albaraka Bank
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م

الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالخاص إلي شركة بلتون للتوريق ش.م.م. . وهي سندات إسمية غير قابلة للتحويل إلى أسهم، وهى ذات عائد سنوي متغير يصرف شهرياً. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً للجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً والتي تم إمدادها لميريس في يونيو 2025، 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 1.68% من إجمالي قيمة السندات – بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية مدة الإصدار– وذلك لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشرائح التالية في السداد إلي الشرائح ذات الاولوية في السداد. هذا بالإضافة إلي فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته 327,756,000 جنيه مصري فقط لا غير (24.83% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات فور نفاذ الحوالة أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي وغير قابل للإلغاء من المحيل لصالح شركة بلتون للتوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات (الإصدار الأول من البرنامج الثاني)، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة قيمة حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ علي قيمة حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان بناءً علي أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ علي نفس درجة التصنيف الائتماني الممنوحة للسندات .

كما سيتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية (ويشار إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي") بقيمة إجمالية تمثل 6.27% من الرصيد الشهري القائم للسندات خلال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات، وذلك لمجابهة النقص في التدفقات النقدية. ويتم تمويل الحساب الاحتياطي عن طريق: (أ) مبلغ قيمته (27,764,000 جنيه مصري فقط لا غير) ما يمثل 2.10% من إجمالي قيمة السندات خصماً من حساب الحصيلة خلال أول ستة أشهر من تاريخ الإصدار، (ب) مبلغ قيمته (55,000,000 جنيه مصري فقط لا غير) ما يمثل 4.17% من إجمالي قيمة السندات، خصماً من مبلغ حصيلة الاكتتاب/السندات، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ الحساب الاحتياطي في البند (ب) سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ علي هذا المبلغ بناءً علي أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون
alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
Banque du Caire بنك القاهرة قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
Beltone Investment Banking 49 Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 3
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م 1

الشريحة الاولى (أ): تبلغ قيمتها 551,000,000 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة ."AA+ (sf)" وهي تمثل 41،74% من قيمة الإصدار ومدتها 24 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة 0,40%. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة 25,40% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل .

الشريحة الثانية (ب): تبلغ قيمتها 328,000,000 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة ."AA (sf)" وهي تمثل 24،85% من قيمة الإصدار ومدتها 36 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بدءاً من الشهر 24 من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل أو في حالة وجود فائض في التدفقات النقدية وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة 0,50%. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة 25,50% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر 25 من عمر الإصدار.

الشريحة الثالثة (ج): تبلغ قيمتها 238,000,000 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة ."A- (sf)" وهي تمثل 18,03% من قيمة الإصدار ومدتها 48 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بدءاً من الشهر 36 من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولي والثانية (أ،ب) بالكامل أو في حالة وجود فائض في التدفقات النقدية وبعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة 0,60%. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة 25.60% سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر 25 من عمر الإصدار.

الشريحة الرابعة (د): تبلغ قيمتها 203,000,000 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة ."A- (sf)" وهي تمثل 15,38% من قيمة الإصدار ومدتها 60 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) شهرياً في ضوء المتحصلات

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة
alBaraka Bank
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT Corporate Banking
بلتون للتوريق ش.م.م
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة جدا مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها .

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

كما تشير علامة (+/-) إلي نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) الي ان هذا التصنيف ممنوح لإحدى الادوات المالية المُهيكلة (سندات التوريق).

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

21. جماعة حملة السندات:

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الشريحة (أ)، الشريحة (ب)، الشريحة (ج)، الشريحة (د) جماعة منفصلة لكل شريحة يكون غرض كلا منهم حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه. ويقوم المكتتبون في السندات بإبداء رغبتهم في الاشتراك في جماعة حملة السندات من عدمه على أن يرفق بسند الاكتتاب إقرار من كل مكتتب يفيد رغبته في الانضمام لعضوية جماعة حملة السندات من عدمه ويُقدم إلى البنك متلقى الاكتتاب ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بأرسال صورة هذا الإقرار الى الهيئة العامة للرقابة المالية.

وتسري أحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بتشكيل جماعة حملة السندات ولدعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانة والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة العامة للرقابة المالية، كذا شروط اختيار الممثل القانوني، ونائبه، وعزلهم، واختصاصاتهم.

22. موقف قيد وإيداع السندات لدى شركة الإيداع والقيد المركزي:

يتم إجراءات تسجيل الإصدار الأول من البرنامج الثاني وفقاً لنظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي فور غلق باب الاكتتاب. وسيتم الإشارة الى السند الخاص بكل شريحة والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى قد أصدرتها الشركة سابقاً أو قد تصدرها الشركة في المستقبل. وتتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الإجمالية والعائد وآخر تاريخ استحقاق، وذلك على النحو التالي:

- الإصدار الأول من البرنامج الثاني: الشريحة (ب) 328,000,000 جنيه مصري – استحقاق (36) شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.50% بحيث يبلغ حالياً 25,50% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب.

- الإصدار الأول من البرنامج الثاني: الشريحة (ج) 238,000,000 جنيه مصري – استحقاق (48) شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.60% بحيث يبلغ حالياً 25,60% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب.

- الإصدار الأول من البرنامج الثاني: الشريحة (د) 203,000,000 جنيه مصري – استحقاق (60) شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.70% بحيث يبلغ حالياً 25,70% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب.

23. موقف قيد السندات بالبورصة المصرية:

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
Banque du Caire
قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة

- الإصدار الأول من البرنامج الثاني: الشريحة (أ) 551,000,000 جنيه مصري – استحقاق (24) شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.40% بحيث يبلغ حالياً 25,40% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب.

- الإصدار الأول من البرنامج الثاني: الشريحة (ب) 328,000,000 جنيه مصري – استحقاق (36) شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.50% بحيث يبلغ حالياً 25,50% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب.

- الإصدار الأول من البرنامج الثاني: الشريحة (ج) 238,000,000 جنيه مصري – استحقاق (48) شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ 25% طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة 2025/07/10 مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ 0.60% بحيث يبلغ حالياً 25,60% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم 30 من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب.

24. بيانات الاكتتاب

يتم طرح 100% من قيمة السندات المصدرة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 بشأن ضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات، وذلك على عدد (4) شرائح للاكتتاب الخاص بالنسبة لكل شريحة على حدي، ويتم الطرح على فئتين على النحو التالي:

بيان	الفئة الاولي	الفئة الثانية
حجم الطرح	حد أقصي 90%	حد أدني 10%
الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب	وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات يكون الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للمستثمرين الافراد ذوي الملاءة بنسبة (0.5%) من قيمة الطرح أو مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى نسبة 90% المخصصة لتلك الفئة. وبالنسبة للمؤسسات المالية نسبة (1%) من قيمة الطرح أو10 مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى نسبة 90% المخصصة لتلك الفئة	وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021الخاص الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات لا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى أو الأقصى للاكتتاب.
طريقة التخصيص ورد المستحقات	يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى 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 وإلى

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المشترك والتعاون المشترك

alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

Beltone Investment Banking Beltone بلتون للترويج وتغطية الاكتتاب

بلتون للترويج ش.م.م

الأهلي aBK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي المصري قطاع التمويلات المشتركة

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون

يبدأ الاكتتاب في ذات يوم موافقه الهيئه العامه للرقابه الماليه او في يوم العمل التالي لتلك الموافقة ولمدة / ايام عمل رسمية. ويجوز غلق باب الاكتتاب قبل انتهاء السبعة (7) أيام عمل الرسمية إذا ما تم تغطية الاكتتاب بالكامل قبل انتهاء تلك المدة. يجوز أن يكون فتح باب الاكتتاب وغلق باب الاكتتاب في نفس اليوم مع الأخذ في الاعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب في يوم عمل رسمي.

26. حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:

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

27. البنك متلقي الاكتتاب:

بنك القاهرة من خلال الفرع الرئيسي

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

على عملاء محفظة التوريق ولم تسدد فضلاً عن وجود مبالغ مجنبة تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.

وتتكون محفظة التوريق من اتفاقات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود شراء وحدات عقارية بالتقسيط ناتجة عن عقود شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين شركة بلتون للتمويل العقاري وبعض المطورين العقاريين وهم: شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري معمار المرشدي) ش.م.م. و شركة دجلة ميكس للمنتجات الخرسانية ش.م.م.، شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م، شركة فيرست ديزين للاستثمار وللتطوير العمراني First Design ش.م.م.، وشركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري M Squarred، وبيانهم على النحو التالي:

النوع	عدد العقود	القيمة (جم)
عقود شراء محافظ عقارية (وحدات عقارية بالتقسيط)	299	1,440,231,239
عقود تمويل عقاري بنظام الإجارة	18	661,260,713
الإجمالي	**317**	**2,101,491,951**

وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير التالية:

- لا يوجد أي حالات إخلال من قبل المدينين بعقود محفظة التوريق منذ تاريخ التوقيع على العقود وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة ويقصد بالإخلال التوقف الكلى أو الجزئي عن السداد من جانب المدينين وهو ذلك التوقف عن السداد الذي يتم معه البدء في اتخاذ إجراءات التنفيذ القانونية على المدين طبقاً لعقود التمويل العقاري.
- لا يوجد أي تأخيرات سابقة من جانب العملاء محل محفظة التوريق في سداد الأقساط المستحقة عليهم.
- تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق 2,101,491,951 جنيه مصري (فقط اثنان مليار ومائة وواحد مليون وأربعمائة واحد وتسعون ألفاً وتسعمائة واحد وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) وقيمتها الحالية 1,364,995,392 جنيه مصري (فقط مليار وثلاثمائة وأربعة وستون مليوناً وتسعمائة وخمسة وتسعون ألفاً وثلاثمائة واثنان وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير)، وتبلغ قيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة

Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للترويج وتغطية الاكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م
aBank
aBaraka Bank

والعائد المتوقع على الاستثمار مبلغ 1,399,799,903 (فقط مليار وثلاثمائة وتسعة وتسعون مليون وسبعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وثلاثة جنيهات مصرية لا غير) .

- كافة العقود المبرمة مع المطورين العقاريين يضمن المطورين العقاريين فيها عدم تعرضهم أو الغير (أياً كان هذا الغير) لشركة بلتون للتمويل العقاري أو العملاء المحال عليهم في حيازة الوحدات المباعة لهم وفي حالة وجود أية مطالبة مالية أو منازعات قضائية يلتزم المطور العقاري برد قيمة رصيد الحوالة وقت طلبها بخلاف التعويض الجابر للأضرار التي قد تكون لحقت بشركة بلتون للتمويل العقاري.
- فيما يتعلق بعقود محافظ المطور العقاري التي تم حوالتها لشركة بلتون للتمويل العقاري فإن العقود تنص على إمكانية قيام المطور العقاري باستبدال عميل بعميل آخر بشرط موافقة شركة بلتون للتمويل العقاري، بشرط ان يكون العقد الجديد ينص على ذات شروط العقد المستبعد وأوراق تجارية جديده بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الاستحقاق.
- وفي حالة تنازل العميل عن الوحدة لعميل آخر يشرط أن يكون بعقد جديد بذات شروط العقد المستبعد وأوراق تجارية جديده بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الاستحقاق وبشرط ألا يخل ذلك بالتدفقات النقدية الخاصة بالعقد الذي تم استبداله.

وفي كل الأحوال لا يمكن استبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط

- وفي حالة استبدال العميل بعميل جديد فمن المتفق علية ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بآخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها 210,000,000 جنيه مصري (فقط مائتان وعشرة ملايين جنيهاً مصرياً لا غير). على ألا يزيد عدد عقود العملاء الأجانب عن 28 عقد طوال عمر الاصدار، على أن يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

1. أن تتم الحوالة للمدين الجديد عن طريق التنازل عن عقد بيع العقار بالتقسيط الأصلي وإبرام المحيل المعني عقد بيع عقار بالتقسيط مع المدين الجديد بنفس البنود الواردة في العقد بيع العقار بالتقسيط 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
2. تقديم أصل عقد البيع الابتدائي الجديد والملحق الخاص به (ان وجد) الذي بموجبه تم التنازل للمدين الجديد الي أمين الحفظ.
3. تقديم صوره من بطاقة الرقم القومي / جواز سفر للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للترويج وتغطية الاكتتاب
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

ويتم الاستبدال وفقا للإجراءات التاليه:

1. يلتزم المحيل قبل الاستبدال بإخطار كل من المحال إليه وشركة التصنيف الائتماني برغبة المدين ببيع الوحدة الخاصة به وقيمة الحقوق المالية المستحقة عن تلك الوحدة عند تاريخ البيع وكذلك إجمالي قيمة الوحدات التي تم استبدالها حتى تاريخه.
2. لا يتم الاستبدال إلا بعد موافقة المحال اليه على الاستبدال وبعد إخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال المتضمن بيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبعد وبياناته، في فترة حدها الأقصى 7 أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام العميل (المحال إليه) وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني بذلك.
3. يلتزم المحيل بإخطار أمين الحفظ قبل تاريخ الاستبدال بخمسة (5) أيام عمل ببيانات العقد الذي سيتم التنازل عنه والأوراق التجارية التي سيتم الإفراج عنها.
4. يلتزم المحيل وخلال خمسة (5) أيام عمل مصرفي على الأكثر من تاريخ إخطار أمين الحفظ، بإيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مرفقا بها عقد بيع العقار بالتقسيط الجديد المبرم مع المدين الجديد، ويقوم أمين الحفظ بالإفراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظة المحالة خلال يومي (2) عمل من تاريخ إيداع الأوراق التجارية للمدين الجديد لديه.
5. في تاريخ إيداع الأوراق التجارية للمدين الجديد لدى أمين الحفظ، تعتبر تلك الأوراق التجارية محالة للمحال إليه وتسري في شأنها كافة الأحكام الخاصة بمحفظة التوريق المحالة ويتم الإفراج عن الحوالة الخاصة بالأوراق التجارية الخاصة بالمدين الأول وفقا لذلك.

2. سمات محفظة التوريق:

- تمتلك شركة بلتون للتمويل العقاري الحقوق المالية محل محفظة التوريق
- أنها قد نشأت بموجب عقود تمويل عقاري بنظام الاجارة وعقود شراء وحدات بالتقسيط تم حوالة الحقوق المالية الخاصة بها من مطورين عقاريين وذلك في نطاق النشاط المعتاد للمحيل والمبرمة مع المدينين طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها والتي تنص على احتفاظ المحيل بحق الملكية لحين سداد المدين لكامل الثمن.

Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة
alBaraka Bank
قطاع التمويل المشترك والاستثمار
AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م
1

- أن كافة قيم الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقا لمستندات التمويل تغطى المبالغ المستحقة عليهم من اصل وعائد متفق عليه في عقود التمويل.
- أقصى مدة استحقاق لعقود التمويل على المدينين هي 95 شهر من تاريخ إبرام عقود التمويل .
- الحد الأقصى لنسبة التركز لاي مدين من مديني المحفظة مبلغ وقدرة 94,067,777 جنيه مصري (فقط أربعة وتسعون مليوناً وسبعة وستون ألفاً وسبعمائة وسبعة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير) وهو ما يمثل نسبة 8.05% من إجمالي قيمة المحفظة المحالة خاصة بعدد 1 عقد.
- كما يبلغ الحد الأقصى لعدد العقود لأي عميل من عملاء المحفظة عدد (13) عقد وجميعهم تم حوالتهم من شركة فيرست ديزاين للتطوير العقاري.
- لا تنقل الملكية النهائية لمشتري الوحدات "المدينين" إلا بعد دفع كامل ثمن الوحدة المباعة وذلك لكافة عقود المحفظة المحالة.
- تضمنت جميع عقود التمويل بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل محفظة التوريق بند يعطى الحق للمحيل في حوالة الناشئة عن تلك العقود إلى عدة جهات من بينها شركات التوريق، كما تضمنت العقود أيضا التزام المحيل في حالة ممارسته لهذا الحق في اخطار المدين بالجهة التي يتم حوالة حقوقه اليها، وفيما يتعلق بالعقود المبرمة مع المطورين بغرض شراء الحقوق المالية الخاصة بالعقود المحالة فقد نصت على أن هذا العقد يخضع لأحكام المادة 303 من أحكام القانون المدني والتي تبيح حق الدائن في حوالة حقه للغير.
- كافة وثائق التأمين ضد أخطار الحريق توازي قيمة التمويل الممنوح عند التعاقد مع العميل، وتبلغ قيمة مبلغ التأمين المستحق في حال حدوث أياً من الأخطار المؤمن عليها مبلغ يعادل نسبة حدها الأدنى 105% من قيمة الحقوق المالية المحالة من كل وحدة داخل محفظة التوريق.
- بصلب وثائق التأمين ضد اخطار الحريق على تحمل المؤمن له 5% من قيمة كل حادث مغطى بحد أدنى 5000 جنيه، وتقر شركة بلتون للتمويل العقاري بصفتها المحصل بتحملها نسبة التحمل المشار إليها انفاً والبالغة 5% حال عدم كفاية مبلغ التعويض لسداد مستحقات حملة السندات المضمونة بالوحدة المؤمن عليها.
- أن جميع العقود المكونة للمحفظة قد تم إبرامها خلال الفترة من (11 ديسمبر 2023) إلى (9 فبراير 2025) وانها متوافقة مع النموذج الاسترشادي الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

Banque du Caire
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب
Beltone Mortgage
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م

المرتبط بسعر العائد المعلن من البنك المركزي وذلك في حالة حدوث تغير في متوسط سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (الكوريدور) (Corridor Lending Rate) المعلن من البنك المركزي المصري وإخطار المدينين بجدول سداد الأقساط بعد التعديل، على النحو التالي:

- أولاً في حالة زيادة سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة للأقساط بعد تطبيق الزيادة ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وفي هذه الحالة يقوم المحصل باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) بأوراق تجارية جديدة، أو تسليم أوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في الأقساط وفقاً للتغير في سعر الكوريدور أو تحصيل فروق الكوريدور وتحويلها لحساب الحصيلة لدي أمين الحفظ وبالنسبة للعقود الخاصة بالمحافظ المحالة من المطورين العقاريين يتم سداد هذا الفرق من جانب المطور العقاري.
- ثانياً في حالة انخفاض سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الفعلية وعليه يقوم المحصل بسحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الجديدة بعد التخفيض وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدين. وفي حالة طلب المستأجر/المدين استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الجديدة بعد التخفيض يجب على المحصل تسليم الأوراق التجارية الجديدة الى أمين الحفظ قبل سحب الأوراق التجارية الحالية لكل مدين

- تتسم المحفظة بأنه بموجب العقود المبرمة مع شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري معمار المرشدي) ش.م.م.، شركة دجلة ميكس للمنتجات الخرسانية ش.م.م.، شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.، شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري M Squared. يحق للشركة المحلية الرجوع على المطور العقاري مباشرة في حال ارتداد أي أوراق تجارية، وذلك لسدادها خلال خمسة أيام عمل من تاريخ موافاتهم بصور الأوراق المرتدة، كما يحق للشركة المحيلة احتساب غرامة تأخير بواقع 3% شهرياً من قيمة القسط المستحق حتى قيام المطور العقاري بسداد قيمة الأوراق التجارية المرتدة وفيما يتعلق بالعقد المبرم مع شركة فيرست ديزين للاستثمار وللتطوير العمراني First Design ش.م.م، فإنه في حالة ارتداد أي شيك أو ورقة تجارية على مديني المطور العقاري فيكون المطور العقاري ملتزماً بسدادها خلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام الشركة بصورة

بلتون للتوريق ش.م.م

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking

Beltone Mortgage
Beltone

وذلك قبل تمام نفاذ حوالة محفظة التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج الحالي لشركة التوريق وتسلم بإصدار أمين الحفظ بعد تمام نفاذ الحوالة.

- تم النص في جميع عقود التمويل العقاري على أنه في حالة قيام المدينين بطلب الوفاء المعجل، يتم إضافة عمولة وفاء معجل تختلف من عقد لآخر.
- 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.
- تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق، وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وضمانات المحفظة المحالة إلى شركة التوريق تمهيدا لردها إلى المحيل بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات.
- لم يسبق حوالة العقود المكونة للمحفظة في أي سندات توريق سابقة او استخدام تلك العقود المكونة للمحفظة في أي تسهيلات او قروض بنكية.
- تتميز محفظة التوريق بوجود حساب لدى أمين الحفظ باسم شركة التوريق ولصالح حملة سندات التوريق لمجابهة العجز في التدفقات النقدية ويشار إلى هذا الحساب بالـ "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ 82,764,000 جم يمثل نسبة 6.27% من رصيد السندات على ألا يقل عن (1,000,000) جم(فقط مليون جنيه مصري لا غير) خلال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/ سداد السندات من الرصيد القائم ويتم تمويله على النحو التالي:

أ. مبلغ 55,000,000 جم يمثل تمويل من المحيل بنسبة تقريبية (4.167) % من رصيد السندات القائم يتم تمويله خصماً من حصيلة السندات قبل سدادها للمحيل ويقوم البنك متلقي الاكتتاب بتوريدها إلى أمين الحفظ لإيداعها بالحساب الاحتياطي طرفه.

ب. تمويل الحساب الاحتياطي بنسبة تقريبية 2.1% من رصيد السندات القائم عن طريق خصم مبلغ 27,764,000 جنيه مصري (فقط سبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة أربعة وستون ألفاً جنيه مصري لا غير) من حساب الحصيلة خلال 6 أشهر من تاريخ الإصدار بدءا من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي، ويتم الحفاظ على تلك النسبة 6.27% المشار إليها من قيمة الرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار. وعند تجاوز المبالغ القائمة في رصيد الحساب الاحتياطي 6.27% من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر.

KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون
بنك القاهرة Banque du Caire
قطاع التمويل السيكلي والقروض المشتركة
albaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
بلتون للتوريق ش.م.م

- يلتزم المحيل بفتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وذلك حتى تاريخ تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري) بما يساوي 24,83% من إجمالي قيمة رصيد السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة السندات فور نفاذ الحوالة لحين إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي بنفس قيمة حساب خدمة التعثر وغير قابل للإلغاء لدى أمين الحفظ صادر من المحيل لصالح شركة التوريق بصفته وكيلاً عن حملة السندات (الإصدار الأول للبرنامج الثاني) والذي يتم تسليمه إلى أمين الحفظ فور إصداره، وفور استلام خطاب الضمان البنكي بقيمة مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري)، يتم تصفية حساب خدمة التعثر بناء على تعليمات شركة التوريق ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج فوراً عن المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر من اصل وعائد إلى الشركة المحيلة. وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وعائد، حيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك رصيد حساب الاحتياطي. وفي حالة تسييل خطاب ضمان (كلي/ جزئي) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

على أن تقوم شركة التصنيف الائتماني بمراجعة قيمة حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان سنويًا خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/ الحفاظ على قيمة خطاب الضمان/ حساب خدمة التعثر بناءً على أداء المحفظة/ السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة التصنيف الائتماني وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وأمين الحفظ وحملة السندات بشهادة التصنيف الائتماني، قبل إجراء التخفيض.

- ينتج عن محفظة التوريق تدفقات نقدية طوال فترة عمر سندات التوريق، تبدأ اعتباراً من 2025/06/01 وتنتهي في 2030/05/30 وفقاً لما يلي:

	السنة	إجمالي التدفقات النقدية	النسبة
1	2025	282,324,880	13.43%
2	2026	553,870,761	26.36%
3	2027	540,455,372	25.72%

بلتون للتوريق ش.م.م

تاريخ العقود	عدد العقود	النسبة الي العقود	القيمة (جم)	النسبة الي القيمة
2023	21	6.6%	53,641,718	2.6%
2024	292	92.1%	1,927,098,981	91.7%
2025	4	1.3%	120,751,253	5.7%
الإجمالي	**317**	**100.0%**	**2,101,491,951**	**100.0%**

ب. **تحليل المحفظة حسب طبيعة العقود:**

النوع	عدد العقود	القيمة (جم)	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
شراء محافظ عقارية	299	1,440,231,239	94.3%	68.5%
اجارة	18	661,260,713	5.7%	31.5%
الإجمالي	**317**	**2,101,491,951**	**100.0%**	**100.0%**

ج. **تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء العقود:**

السنة	عدد العقود	القيمة (جم)	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
2026	5	19,580,757	1.6%	0.9%
2027	45	329,498,117	14.2%	15.7%
2028	45	325,598,167	14.2%	15.5%
2029	58	280,648,880	18.3%	13.4%
2030	94	409,960,524	29.7%	19.5%
2031	51	701,341,411	16.1%	33.4%
2032	19	34,864,095	6.0%	1.7%
الإجمالي	**317**	**2,101,491,951**	**100%**	**100%**

د. **تحليل المحفظة حسب إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات الى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ التعاقد:**

النسبة	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة الى القيمة	نسبة الى العدد (تقريبا)
حتي 30%	381,817,246	68	18.2%	21.5%

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

albaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي NBK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103

بلتون للتوريق ش.م.م 1

Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب 63 3

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي المصري - قطاع تمويل الشركات الكبرى - رئيس

شهري	873,698,059	54	41.0%	[illegible]
ربع سنوي	602,213,155	164	28.7%	51.7%
نصف سنوي	554,430,590	79	26.4%	24.9%
الإجمالي	**2,101,491,951**	**317**	**100.00%**	**100.0%**

و. تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين:

المبلغ (مليون جم)	قيمة العقود(جم)	عدد العقود	نسبة الى القيمة	نسبة الى العدد
من 0 إلى 1 مليون	36,338,888	61	1.7%	19.2%
أكثر من 1 مليون الي 3 مليون	203,086,239	124	9.7%	39.1%
أكثر من 3 مليون الي 5 مليون	138,163,966	34	6.6%	10.7%
أكثر من 5 مليون الي 10 مليون	207,841,903	31	9.9%	9.8%
أكثر من 10 مليون الي 15 مليون	327,813,897	27	15.6%	8.5%
أكثر من 15 مليون الي 20 مليون	285,421,850	17	13.6%	5.4%
أكثر من 20 مليون الي 25 مليون	197,746,163	9	9.4%	2.8%
أكثر من 25 مليون	705,079,046	14	33.6%	4.4%
الإجمالي	**2,101,491,951**	**317**	**100%**	**100.0%**

ز. تحليل المحفظة حسب النطاق الجغرافي:

المحافظة	قيمة العقود (جم)	عدد العقود	نسبة الى القيمة	نسبة الى العدد
القاهرة	1,436,486,202	202	68.4%	63.7%
الجيزة	362,889,348	99	17.3%	31.2%
حلوان	67,977,723	2	3.2%	0.6%
مطروح	107,070,080	3	5.1%	0.9%
الشرقية	9,554,984	1	0.5%	0.3%
البحر الأحمر	17,158,636	1	0.8%	0.3%
سوهاج	100,354,979	9	4.8%	2.8%
الإجمالي	**2,101,491,951**	**317**	**100.0%**	**100.0%**

KPMG محاسبون قانونيون
بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة
alBaraka Bank
الأهلي ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون للوساطة في الأوراق المالية
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري
قطاع تمويل الشركات

عائد متغير	2,101,491,951	317	100.0%	100.0%
الإجمالي	**2,101,491,951**	**317**	**100.0%**	**100.0%**

ي. تحليل اتفاقات شراء محافظ عقارية من المطور العقاري:

المطور العقاري	عدد العقود	القيمة	النسبة الى القيمة	النسبة الى العدد
شركة دجلة للاستثمار العقاري	20	42,682,317	3.0%	6.7%
شركة دجلة للاستثمار العقاري	17	40,130,675	2.8%	5.7%
شركة دجلة للاستثمار العقاري	47	87,269,365	6.1%	15.7%
شركة دجلة للاستثمار العقاري	15	30,158,943	2.1%	5.0%
شركة دجلة للاستثمار العقاري	22	52,048,016	3.6%	7.4%
شركة دجلة للاستثمار العقاري	16	31,785,606	2.2%	5.4%
شركة دجلة للاستثمار العقاري	13	32,944,438	2.3%	4.3%
دجله مكس للمنتجات الخرسانية	48	67,999,986	4.7%	16.1%
دجله مكس للمنتجات الخرسانية	7	6,339,669	0.4%	2.3%
دجله مكس للمنتجات الخرسانية	1	929,407	0.1%	0.3%
دجله مكس للمنتجات الخرسانية	2	4,035,940	0.3%	0.7%
دجله مكس للمنتجات الخرسانية	14	23,701,857	1.6%	4.7%
شركة ابنى للاستثمار العقاري	14	228,996,516	15.9%	4.7%
شركة ابنى للاستثمار العقاري	18	235,939,422	16.4%	6.0%
شركة فرست ديزاين للاستثمار والتطوير العمراني	19	192,202,198	13.3%	6.4%
شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري	10	182,221,555	12.7%	3.3%
شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري	16	180,845,328	12.6%	5.4%
الإجمالي	**299**	**1,440,231,239**	**100%**	**100%**

KPMG حازم حسن محاسبون قانونيون ومستشارون
بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة
البركة albaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي RBK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري
البنك الأهلي المصري - قطاع تمويل الشركات

الإجمالي	2793	1	32	1	9
نسبة التغطية التأمينية من إجمالي قيمة المحفظة	%100	%0.72	%100	%0,45	%25,69

ل. تحليل المحفظة حسب نوع الوحدات الممولة:

نوع الوحدات	عدد العقود	النسبة من عدد العقود	القيمة بالجنيه المصري	النسبة من إجمالي قيمة المحفظة
وحدات سكنية	276	87.1%	1,562,811,977	74.37%
وحدات إدارية	38	12.0%	522,502,475	24.86%
وحدات تجارية	3	0.9%	16,177,499	0.77%
الإجمالي	**317**	**100.0%**	**2,101,491,951**	**100.00%**

م. تحليل المحفظة حسب جنسية العملاء:

الجنسية	عدد العقود	النسبة من عقود المحفظة	القيمة (بالجنيه المصري)	النسبة من إجمالي المحفظة
مصريين	289	91.2%	1,764,998,288	83.99%
أجانب	28	8.8%	336,493,663	16.01%
الاجمالي	**317**	**100.0%**	**2,101,491,951**	**100.00%**

ويتم مراعاة ألا يزيد عدد عقود العملاء الأجانب خلال عمر الإصدار عن 28 عقد.

ن. تحليل المحفظة حسب أنواع التسليم للوحدات:

نوع التسليم	عدد العقود	النسبة من إجمالي عدد العقود	القيمة بالجنيه المصري	النسبة من إجمالي القيمة
فعلي	298	94.0%	1,909,289,753	90.85%
حكمي	19	6.0%	192,202,198	9.15%
الإجمالي	**317**	**100.0%**	**2,101,491,951**	**100.00%**

بلتون للتوريق ش.م.م
1
Beltone Mortgage
Beltone
للتمويل العقاري
AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103
alBaraka Bank
Banque du Caire

2029	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	10,923,797
2030	93,536,888	91,405,582	87,447,255	180,730	497,501	(6,648,700)	
إجمالي	**2,101,491,951**	**2,091,902,438**	**2,134,718,611**	**30,386,939**	**29,126,909**	0	

البيان	2025	2026	2027	2028	2029	2030	الإجمالي
اجمالي التدفقات النقدية	282,324,880	553,870,761	540,455,372	362,842,631	268,461,420	93,536,888	**2,101,491,951**
إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	285,714,859	555,050,799	537,436,264	358,655,390	263,639,544	91,405,582	**2,091,902,438**
حساب الحصيلة في بداية الفترة	0	0	0	0	0	(0)	
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (أ)	(88,272,283)	(297,744,145)	(164,983,572)	0	0	0	(551,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	(65,829,136)	(84,533,443)	(11,237,654)	0	0	0	(161,600,233)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ب)	0	0	(201,424,686)	(126,575,314)	0	0	(328,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	(41,934,575)	(83,640,000)	(72,565,515)	(8,720,271)	0	0	(206,860,361)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ج)	0	0	0	(134,025,309)	(103,974,691)	0	(238,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	(30,547,463)	(60,928,000)	(60,928,000)	(53,622,736)	(7,150,938)	0	(213,177,138)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (د)	0	0	0	0	(120,590,201)	(82,409,799)	(203,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)	(26,156,967)	(52,171,000)	(52,171,000)	(52,313,934)	(45,230,522)	(5,037,456)	(233,080,879)
العمولات و المصاريف التي يتم خصمها	(16,538,202)	(4,021,426)	(3,626,534)	(3,188,945)	(2,831,101)	(180,730)	(30,386,939)
عائد الاستثمار والايرادات الأخرى	6,530,006	10,371,494	6,293,932	3,496,801	1,937,175	497,501	29,126,909
تمويل الحساب الاحتياطي	(22,966,240)	0	0	0	0	0	(22,966,240)
السحب من الحساب الاحتياطي	0	0	0	0	0	0	0
رد المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي لحساب الحصيلة	0	17,615,722	23,206,766	16,294,318	14,200,735	6,648,700	77,966,240
رصيد حساب الحصيلة في اخر الفترة	0	0	0	0	(0)	10,923,797	10,923,797

وتم التصديق على بيانات المحفظة والمشار إليها بعقد الحوالة من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ يوليو 2025.

الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب التدفقات النقدية

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

ب. تم احتساب عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة والحساب الاحتياطي بواقع (15.8) % للسنة الاولى وبواقع (10.3) % للسنه الثانية وبواقع (7.8) % للسنه الثالثة وبواقع (7.0) % للسنه الرابعة وبواقع (6.6) % للسنة الخامسة والسادسة.

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بلتون للتوريق ش.م.م

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT Corporate Banking

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

الأهلي المصري - قطاع تمويل الشركات المتوسطة

الشريحه (ب) عدم استهلاكها كامله في حاله عدم الاستهلاك الكامل للشريحه (أ).

هـ. يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً وقابلة للاستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الاولي (أ) بدءا من الشهر ال 25 من عمر الاصدار ولمدة حدها الأقصى 48 شهراً، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) وذلك في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين وفي حالة عدم وجود متحصلات ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين يتم استهلاكها شهرياً بدءً من الشهر 36 علي أن يكون الاستهلاك وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وذلك بعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ج) عدم استهلاكها كاملة في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحتين الأولى (أ) والثانية (ب).

و. يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريحة الرابعة (د) شهرياً وقابلة للاستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الاولي (أ) بدءا من الشهر ال 25 من عمر الاصدار ولمدة حدها الأقصى 60 شهراً، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين وفي حالة عدم وجود متحصلات ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين يتم استهلاكها شهرياً بدءً من شهر الشهر 48 علي أن يكون الاستهلاك وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وذلك بعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ج) عدم استهلاكها كاملة في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحتين الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج).

ز. يتم سداد عائد سندات الشريحة الأولى (أ) شهرياً بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب وحتى تمام استهلاك الشريحة بالكامل.

ح. يتم سداد عائد سندات الشريحة الثانية (ب) شهرياً بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب وحتى تمام استهلاك الشريحة بالكامل.

ط. يتم سداد عائد سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب وحتى تمام استهلاك الشريحة بالكامل.

ي. يتم سداد عائد سندات الشريحة الرابعة (د) شهرياً بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب وحتى تمام استهلاك الشريحة بالكامل.

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

البركة albaraka Bank

الأهلي NBK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103

بلتون للتوريق ش.م.م 1

Beltone investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب 3

Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري

المركز الرئيسي - قطاع تمويل الشركات المتوسطة

وسبعمائة اربعة وستون الف جنيه مصري لا غير) من حساب الحصيلة خلال 6 أشهر من تاريخ الإصدار بدءا من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي يمثل حوالي 2.1% من رصيد السندات القائم. ويتم الحفاظ على تلك النسبة 6.27% المشار إليها من قيمة الرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار. وعند تجاوز المبالغ القائمة في رصيد الحساب الاحتياطي 6.27% من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر على ألا يقل الحد الأدنى للمبلغ في الرصيد الاحتياطي عن (1,000,000) جنيه مصري طوال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات. في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد يتم تمويل هذا العجز من خلال الحساب الاحتياطي، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر ذاته أو الشهر التالي متى يسمح الرصيد بذلك. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

5. تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظة التوريق:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في 20 يوليو 2025 التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق – الإصدار الأول من البرنامج الثاني لشركة بلتون للتوريق ش.م.م.، وبقيمة إجمالية تبلغ 2,101,491,951 جنيه مصري فقط لا غير، بينما تصل قيمة المحفظة الحالية إلي 1,342,211,939 جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار وبعد إضافة مصاريف الاكتتاب، لعدد 317 عقد بيع وحدات والمحالة قانوناً لشركة بلتون للتوريق ش.م.م. وقد بلغت درجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة التوريق درجة "BBB" وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل "شركة بلتون 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.

بلتون للتوريق ش.م.م
1

تتعرض لها المحفظه متوسطه مقارنه بالمحافظ الاخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/−) إلي نقص او زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

6. المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق:

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية ومخاطر ائتمانية ومخاطر الوفاء المعجل ومخاطر التحصيل ومخاطر إفلاس المحصل ذلك على النحو التالي:

أولاً: المخاطر التجارية

تتأثر أسعار العقارات تأثرا 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 يؤدى إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة فسخ العقد وإعادة بيع الوحدات موضوع المحفظة عند إخلال المدين بالتزاماته المالية حيث إن ارتفاع تكلفة البناء والتشييد يؤدى إلى ارتفاع الأسعار العقارية في الأسواق مما ينعكس على ارتفاع أسعار الوحدات موضوع المحفظة. لذا في حالة حدوث حاله من حالات الإخلال المذكورة بأياً من عقود المحفظة والتي تستوجب فسخ العقد فإنه يحق للمحيل فسخ العقد وإعادة بيع الوحدة واتخاذ كافة الإجراءات للحصول على المبالغ المتأخرة وذلك لصالح حملة السندات ويلتزم المحيل بتحويل حصيلة البيع الي حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ فور الحصول عليها. ولكن قد تقابل المحيل عائق في سرعة بيع الوحدة محل الاخلال 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 فورا لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لاستيفاء المديونية القائمة على المدين. وفى كل الاحوال فانه في حالة إعادة بيع الوحدة العقارية يكون هذا البيع نقدا ولأعلى سعر وبحد أدني القيمة المتبقية على المدين المتعثر وتوريد كامل قيمة المبالغ المستحقة على المدين المتعثر وفقاً لعقد البيع لأمين الحفظ دون خصم اية مبالغ أيا كانت مسمياتها على سبيل المثال لا الحصر: مصروفات إدارية ونفقات تحصيل أو رسوم قضائية او عمولات.

وتتمثل المخاطر التجارية في حالة انخفاض سعر الوحدات، حيث يؤثر أي انخفاض في أسعار الأسواق العقارية على قيمة الوحدات (موضوع محفظة التوريق) وذلك في حالة فسخ العقد وإعادة بيعها عند إخلال المدين بالتزاماته المالية والجدير بالذكر أن المحفظة تتميز بان متوسط إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات الى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة تمثل37% مما يحد بشكل كبير من الأثار السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (وينطبق هذا على أي انخفاض

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل السيكلى والقروض المشتركة
alBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
الأهلي AB AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking 103
بلتون للتوريق ش.م.م
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري
Beltone Investment Bankers بلتون للوساطة في الأوراق المالية
البنك الأهلي المصري - قطاع تمويل الشركات

- التعزيز الائتماني الوارد بالمذكرة.
- الأوراق التجارية الخاصة بأقساط عقود المحفظة والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل أو المطور العقاري بحسب الأحوال
- الرجوع على المطور العقاري في حال ارتداد أياً من الأوراق التجارية الخاصة بعملاء المحافظ المشتراة.
- الحساب الاحتياطي.
- حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان.
- حساب المبالغ المجنبة بواقع 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة بالمحفظة المحالة من شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م. لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب.

رابعاً: مخاطر الوفاء المعجل

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

خامساً: 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 منتجا 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 بلتون للتوريق في أي وقت باختيار طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي كبديل عن الشركات المحصلة (شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م) وذلك في حالة إخلال المحصل وقد تم التعاقد مع بنك أبو ظبي التجاري – مصر للقيام بدور "المحصل الاحتياطي".

سادساً: إفلاس المحصل:

بنك القاهرة Banque du Caire قطاع التمويل الميكانى والقروض المشتركة
aBaraka Bank قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
بلتون للتوريق ش.م.م 1
Beltone Investment Banking Beltone بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب 3
Beltone Mortgage Beltone بلتون للتمويل العقاري
ABK AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT البنك الأهلي الكويتي - مصر Corporate Banking
البنك الأهلي المصري - قطاع تمويل الشركات

مصر للقيام بدور المحصل الاحتياطي، ويتم اخطار المدينيين بتعاقد عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي بموجب خطاب مسجل وموصى عليه بعلم الوصول على أن يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

سابعا: مخاطر تركز العملاء:

يبلغ الحد الأقصى لنسبة التركز لاي مدين من مديني المحفظة مبلغ وقدرة 94,067,777 جنيه مصري (فقط أربعة وتسعون مليوناً وسبعة وستون ألفاً وسبعمائة وسبعة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير) وهو ما يمثل نسبة 8.05% من إجمالي قيمة المحفظة المحالة خاصة بعدد 1 عقد، وتم مواجهة تلك الخطر من خلال الحصول على وثيقة تأمين ضد أخطار عدم السداد تخص هذا العقد.

كما يبلغ الحد الأقصى لعدد العقود لأي عميل من عملاء المحفظة عدد (13) عقد وجميعهم تم حوالتهم من شركة فيرست ديزاين للتطوير العقاري. والتي قامت أيضاً بإصدار وثيقة تأمين ضد مخاطر عدم السداد والتي تضمن سداد أي متأخرات مستحقة عن تلك العقود.

فصلاً عن ذلك يوجد تعزيز ائتماني داخلي والذي نسبته 5,85% المحسوب من قسمة القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وإضافة مقابل مصروفات الإصدار والتمويل من المحيل للحساب الاحتياطي على قيمة الإصدار فضلاً عن القيام بتسليم الضمانات الخاصة بكافة العملاء إلى أمين الحفظ.

7. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق:

وفقا لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، هناك عمولات ومصاريف إجمالية طوال عمر السند تبلغ 30,386,939 جنيه مصري ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:

(أ) أتعاب أمين الحفظ

(ب) أتعاب مراقبا الحسابات

(ج) رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية

(د) رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي والتجديد السنوي

(هـ) أتعاب المستشار القانوني

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م
1

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

(م) مصاريف تجديد وثائق التأمين على الحياة

ويتضمن العقد المبرم مع أمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ وتواريخ ومواعيد خصمها والتي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.

كما يمكن الاطلاع على البيان التفصيلي لتلك المبالغ لدى شركة التوريق في حالة طلب أي معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريق.

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب

الأهلي
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

بلتون للتوريق ش.م.م

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

0	(16,294,318)	3,496,801	3,188,945	375,257,564	358,655,390	362,842,631	**2028**
0	(14,200,735)	1,937,175	2,831,101	276,946,353	263,639,544	268,461,420	**2029**
10,923,797	(6,648,700)	497,501	180,730	87,447,255	91,405,582	93,536,888	**2030**
	0	29,126,909	**30,386,939**	**2,134,718,611**	**2,091,902,438**	**2,101,491,951**	**لإجمالي**

البيان	2025	2026	2027	2028	2029	2030	الإجمالي
اجمالي التدفقات النقدية	282,324,880	553,870,761	540,455,372	362,842,631	268,461,420	93,536,888	**2,101,491,951**
إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	285,714,859	555,050,799	537,436,264	358,655,390	263,639,544	91,405,582	**2,091,902,438**
حساب الحصيلة في بداية الفترة	0	0	0	0	0	(0)	
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (أ)	(88,272,283)	(297,744,145)	(164,983,572)	0	0	0	(551,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	(65,829,136)	(84,533,443)	(11,237,654)	0	0	0	(161,600,233)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ب)	0	0	(201,424,686)	(126,575,314)	0	0	(328,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	(41,934,575)	(83,640,000)	(72,565,515)	(8,720,271)	0	0	(206,860,361)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ج)	0	0	0	(134,025,309)	(103,974,691)	0	(238,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	(30,547,463)	(60,928,000)	(60,928,000)	(53,622,736)	(7,150,938)	0	(213,177,138)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (د)	0	0	0	0	(120,590,201)	(82,409,799)	(203,000,000)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)	(26,156,967)	(52,171,000)	(52,171,000)	(52,313,934)	(45,230,522)	(5,037,456)	(233,080,879)
العمولات و المصاريف التي يتم خصمها	(16,538,202)	(4,021,426)	(3,626,534)	(3,188,945)	(2,831,101)	(180,730)	(30,386,939)
عائد الاستثمار والايرادات الأخرى	6,530,006	10,371,494	6,293,932	3,496,801	1,937,175	497,501	29,126,909
تمويل الحساب الاحتياطي	(22,966,240)	0	0	0	0	0	(22,966,240)
السحب من الحساب الاحتياطي	0	0	0	0	0	0	0
رد المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي لحساب الحصيلة	0	17,615,722	23,206,766	16,294,318	14,200,735	6,648,700	77,966,240
رصيد حساب الحصيلة في اخر الفترة	0	0	0	0	(0)	10,923,797	10,923,797

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
74

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون
(٢٠)

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

الأهلي
aBRF
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

الحقوق المالية
(الاصدار الأول من البرنامج الثانى)

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

اطلعنا على مذكرة المعلومات الخاصة بالاصدار الاول من البرنامج الثاني لشركة بلتون للتوريق – عن محفظة شركة بلتون للتوريق المحالة لها من شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م. وراجعنا ما تضمنتة من بيانات ومعلومات ووجدناها صحيحة ومطابقة لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذيتين.

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة بلتون للتوريق – شركة مساهمة مصرية – المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الاصدار الاول من البرنامج الثاني) وفقا لمعيار المراجعة المصري الخاصة بفحص المعلومات المالية المستقبلية رقم (٣٤٠٠)، وقد اعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة بلتون للتوريق)، وهذة المعلومات المالية المستقبلية هي مسؤلية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية (الاصدار الاول من البرنامج الثاني) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اجمالية قدرها ١,٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على أربع شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

سندات الشريحة الاولي (أ): سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة للدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة تبلغ ٢٤ أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسمائة وواحد وخمسون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ ٢٥٪ طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة ٢٠٢٥/٠٧/١٠ مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ ٠,٤٠٪ بحيث يبلغ حاليا ٢٥,٤٠ % على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لاخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم ٣٠ من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب ، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة يوم ٣٠ من كل شهر بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

سندات الشريحة الثانية (ب): سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر ٢٥ من عمر الإصدار ولمدة تبلغ ٣٦ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٣٢٨,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثمانية وعشرون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ ٢٥٪ طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة ٢٠٢٥/٠٧/١٠ مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ ٠,٥٠٪ بحيث يبلغ حاليا ٢٥,٥٠% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لاخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم ٣٠ من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءاً من الشهر ٢٤ من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) بدءاً من الشهر

إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر ٢٥ من عمر الإصدار ولمدة تبلغ ٦٠ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان وثمانية وثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ ٢٥٪ طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة ٢٠٢٥/٠٧/١٠ مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ ٠,٦٠٪ بحيث يبلغ حاليا ٢٥,٦٠% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لاخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم ٣٠ من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب ، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءً من الشهر ٣٦ من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) و/او الثانية (ب) بدءً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (ج) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب).

سندات الشريحة الرابعة (د): سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر ٢٥ من عمر الإصدار ولمدة تبلغ ٦٠ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢٠٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان وثلاثة ملايين جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريدور) البالغ ٢٥٪ طبقاً لآخر سعر معلن في جلسة ٢٠٢٥/٠٧/١٠ مضافاً إليه سعر هامش ثابت يبلغ ٠,٧٠٪ بحيث يبلغ حاليا ٢٥,٧٠% على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لاخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي السابق لتاريخ تحديد الكوبون بعد أن يعاد تسعيره في كل اجتماع للجنة السياسات النقدية ، ويصرف شهرياً يوم ٣٠ من كل شهر بدءاً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب ، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءاً من الشهر ٤٨ من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية والثالثة بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) و/او الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (د) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج).

وسيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار الأول من البرنامج الثاني طرحاً خاصاً بمراعاة قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ بشأن ضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات وفقاً لما يلي:

- نسبة ٩٠٪ كحد أقصى من إجمالي السندات المطروحة للاكتتاب الخاص للأفراد ذوي الملاءة والمؤسسات المالية، على أن يكون الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الملاءة بنسبة (٠,٥٪) من قيمة الطرح أو مليون جنيه أيهما أقل، وللمؤسسات المالية بنسبة (١٪) من قيمة الطرح أو ١٠ ملايين جنيه أيهما أقل.

- نسبة لا تقل عن ١٠٪ من إجمالي السندات المطروحة للاكتتاب الخاص لأشخاص طبيعية أو اعتبارية خلاف المكتتبين من الفئة المذكورة في الفقرة السابقة وذلك دون التقيد بالحد الأدنى أو الأقصى للاكتتاب المشار إليه أعلاه.

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

وبناء على إختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم ينم الى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر اساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، كما أنه من رأينا أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

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

مراقبا الحسابات

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

أحمد إبراهيم أحمد يوسف	أحمد رأفت محمد عبد ربه
سجل مراقبي الحسابات	سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم " ٤٠٥ "	الهيئة العامة للرقابة المالية رقم " ٣٩٩"
KPMG حازم حسن	KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون	محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٢٣ يوليو ٢٠٢٥

من الشركات المحيلة إلى شركة بلتون للتوريق ش.م.م بموجب عقد الحوالة المحرر بينهم بتاريخ 2023/07/21 بالتوريق في القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الإصدار وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن والتزامنا بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات. كما نلتزم بالإفصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقا للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن.

كما نتعهد بالآتي:

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

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

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

(ج) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه إخطار 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 الاطلاع عليها.
- تحديد الفئة المستهدفة من المستثمرين مع المصدر ونسبة وطريقة التخصيص للأفراد والمؤسسات.
- إخطار المصدر بكافة قواعد الطرح الخاص وأية متطلبات قانونية وإجرائية متعلقة بالطرح.

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب

بنك القاهرة Banque du Caire
قطاع التمويل المشترك والقروض المشتركة

البنك الأهلي الكويتي ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م
1

76

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي
قطاع تمويل

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

عقاري بضماناتهم المحالة من الشركة المحيلة شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م. إلى شركة بلتون للتوريق ش.م.م.

في ضوء أحكام المادة (10/304) من اللائحة التنفيذية رقم 135 لسنة 1993 والخاصة بقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992، ووفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 54 لسنة 2014 كما تم تعديله بموجب قرار رقم 155 لسنة 2021، أنه تم فحص كافة العقود محل محفظة التوريق البالغة 317 عقد تمويل، وكذلك فحص المستندات المثبتة للضمانات والتي تتمثل على سبيل الحصر في عدد 2793 شيكات بنكية قابلة للتظهير وتكون بغرض تحصيل الأقساط المستحقة على كافة العقود محل المحفظة وعدد (32) بوليصة تأمين ضد مخاطر الحريق الصادرة من عملاء المحفظة المتعاقدين مع الشركة المحيلة ولصالح الشركة المحيلة و عدد (9) بوليصة تأمين ضد مخاطر عدم السداد. صادرة من بعض العملاء ضماناً لسداد أي مبالغ مستحقة على عملاء محفظة التوريق ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ مجنبة تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب وعدد (1) وثيقة تأمين على الحياة، وهو ما يتفق مع ما تم إخطار شركة التصنيف الائتماني به بتقرير الفحص النافي للجهالة والمستندات المرتبطة بالضمانات.

كما نقر بصحة وسلامة كافة العقود المكونة للمحفظة التي تم إبرامها وفقاً لأحكام القانون المنظم والمستندات الخاصة بالضمانات تم مراجعتها بالكامل وتحت المسئولية الكاملة لنا وأن كافة تلك العقود والضمانات المرتبطة بها غير محالة في أي إصدار قائم وأنها متفقة مع ما ورد من بيانات بمذكرة المعلومات وعقد الحوالة، كما تبين أن جميع الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق المحالة من الشركة المحيلة الى شركة بلتون للتوريق ش.م.م (المحال إليه) بموجب عقد الحوالة المؤرخ 2025/07/21 هي ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لها وحقه في التصرف فيها، كما نقر بأن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير وأنها خالية من أي حقوق أخري للغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة سندات توريق الإصدار الأول للبرنامج الثاني وذلك كله وفقاً لإقرار الشركة المحيلة الصادر في 2025/04/03. وقد تم إعداد اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة بلتون للتوريق ش.م.م والمحيل في 2025/07/21 وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وكافة قرارات الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن. ونقر بالالتزام بضوابط المستشار القانوني الواردة باللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021، وأن الحوالة بموجبه ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وأنها لن تكون نافذة وناجزه إلا بعد تغطية الاكتتاب في سندات الإصدار الأول من البرنامج الثاني بالكامل وتكون غير معلقة على شرط وذلك وفقاً لإقرار الشركة المحيلة المشار إليه.

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للترويج والتغطية الاكتتاب

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking

aBank
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السيكلي والقروض المشتركة

المستشار القانوني للمستثمر

مكتب معتوق بسيوني وحناوي للاستشارات القانونية والمحاماة.

ويمثله الأستاذة: إيمان محمد مصطفى رؤوف

الصفة: الشريك بالمكتب

التوقيع:

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والمشترك

الأهلي
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب
3

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

3. [illegible] التوريق [illegible] نفاذ الحوالة لشركة التوريق،

4. 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،

5. كما نقر بعدم وجود أي رهونات أو امتيازات مترتبة لصالح الغير على محفظة التوريق،

6. كما نلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج الثاني وذلك طوال مدة هذا الإصدار،

7. كما نقر بتفويض المستشار القانوني بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومدير الإصدار بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ موافقة الهيئة على اعتماد مذكرة المعلومات وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب والتي قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب في سندات التوريق وكذلك بالإفصاح عن أية تغيرات جوهرية قد تطرأ على البيانات الواردة بمذكرة المعلومات محل الاعتماد من الهيئة.

8. تقر الشركة بالتزامها بتحديث البيانات في نظم الاستعلام الائتماني وفق الضوابط السارية لنشاط الشركة ومتطلبات وإجراءات جهات الاستعلام الائتماني المسجلة بالبنك المركزي المصري.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

الأهلي
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

بلتون للتوريق ش.م.م
1

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 48 لسنة 2019 بشأن ضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص.

3- تلتزم الشركة المصدرة طوال مدة البرنامج بمراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 54 لسنة 2014 بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لطرح إصدار السندات على دفعات للشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم وغيرها من الأشخاص الاعتبارية، وتعديله الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 155 لسنة 2021، وكذلك قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 145 لسنة 2021 الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات، وكذلك الأحكام المنظمة لسندات الشركات بقانون سوق رأس المال واللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

4- مذكرة المعلومات هي دعوة المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج، وتشمل كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بإصدار سندات التوريق وبيانات المحفظة المحالة والتزامات اطراف عملية التوريق، كما انها تلك المعلومات والبيانات مدققة تم إعدادها من قبل الشركة المصدرة وتحت مسئوليتها وتم مراجعتها من المستشار القانوني للإصدار ومراقب حسابات شركة التوريق والشركة المحيلة، ويتحمل اطراف عملية التوريق كامل المسئولية عن دقة وصحة المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات والملاحق الواردة بها وفقا للالتزامات والاختصاصات المحددة لكلا منهم وذلك كله دون أدني مسئولية تقع على الهيئة العامة للرقابة المالية.

5- يعد الاكتتاب في اصدار سندات التوريق قبولًا لجميع بنود مذكرة المعلومات هذه وإقراراً من المكتتب بقبوله الاستثمار في تلك السندات وإقراره بتحمل كافة المخاطر الواردة بالبند السابع بمذكرة المعلومات.

6- في حالة عدم قيام الجهة المصدرة بطرح سندات التوريق خلال 45 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.

7- تلتزم الجهة المصدرة بإخطار الهيئة بشروط كل إصدار وبمذكرة المعلومات المحدثة مرفقا بها المستندات الدالة على التحديث قبل يومين عمل على الأقل من توزيع مذكرة المعلومات على المستثمرين وفقاً للقرار رقم 54 لسنة 2014 الخاص بضوابط طرح السندات على دفعات وتعديلاته الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 155 لسنة 2021.

8- تلتزم الجهة المصدرة بالإفصاح عن الالتزامات المقررة وفقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992، والالتزام

بلتون للتوريق ش.م.م

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking

قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة
Banque du Caire

albaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

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

ت. الا يقل اجل استحقاق اصدار كل دفعة عن ثلاثة عشر شهرا ولا يجوز تعديل سداد هذه الدفعة او جزء منها الا بموافقة جماعة حملة السندات.

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

11- 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 الأول من البرنامج الثاني.

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

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

أولاً: تطبيقاً لنص المادة (41) مكرر (2) 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 بإفراد 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.

Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل السيكلى والقروض المشتركة
albaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
بلتون للتوريق ش.م.م
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

جانب الشركة المصدرة، كما أن الهيئة العامة للرقابة المالية لا تتحمل أي مسئولية عن محتويات تلك المذكرة ولا تعطي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، حيث إن ما ورد بمذكرة المعلومات من بيانات و إفصاحات وملاحق تحت المسئولية الكاملة للشركة المصدرة وتم مراجعته من قبل المستشار القانوني للإصدار ومراقبي حسابات شركة التوريق والشركة المحيلة. ويكون لكل ذي مصلحة طلب الاطلاع لدى شركة بلتون للتوريق ش.م.م. ومروجي الطرح مع عدم الإخلال بأحكام المواد 70 و 71 من القانون رقم 95 لسنة 92 كما يمكن الاستفسار من شركة بلتون للتوريق ش.م.م.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون - مستشارون

الأهلي
ark
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للتوريق وتغطية الإكتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

تاون – الكائن بالقطعة رقم 16 للمستثمرين الجنوبية – قطاع الاندلس – شرق مدينه القاهرة الجديدة.

(يشار إليه بـ "**المحيل أو الشركة المحيلة**")

(ب)طرف ثان

شركة بلتون للتوريق ش.م.م.، مؤسسة وفقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية، سجل تجاري رقم 20674 صادر من مكتب سجل تجاري 6 أكتوبر المميز والحاصلة على ترخيص مزاولة نشاط التوريق من الهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم696 بتاريخ 2014/07/22 ومقرها الرئيسي في مدينة 6 أكتوبر الكيلو 38 طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي بمدينة بيفرلي هيلز الشيخ زايد.

(يشار إليها بـ "**شركة التوريق**" أو "**المحال إليه**").

حيث إن المحيل شركة رائدة في مجال التمويل العقاري، مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم 148 لسنة 2001 بموجب الترخيص رقم 23 بتاريخ 2023/11/16م الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية. وحيث أن المحيل في إطار نشاطه المذكور بعالية قد قام بمنح العديد من التمويلات العقارية من ضمنها تلك الممنوحة لعملائها المذكورين تفصيلاً بالملحق رقم (1) من هذا العقد (ويشار إليهم فيما يلي بـ "المدينين") وفقا لمستندات التمويل العقاري مع المدينيين والتي يبلغ اجماليها عدد 317 عقد ("عقود التمويل") تتمثل في عدد 18 اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة ("الإيجار المنتهي بالتملك) وعدد 299 عقد شراء وحدات عقارية بالتقسيط ناتجة عن عقود شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين شركة بلتون للتمويل العقاري وبعض المطورين العقاريين بغرض احوالة الحقوق المالية الناشئة عن تلك الوحدات إلى شركة بلتون للتمويل العقاري وهم شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري معمار المرشدي) ش.م.م. و شركة دجلة ميكس للمنتجات الخرسانية ش.م.م.، شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م، شركة فيرست ديزين للاستثمار وللتطوير العمراني First Design ش.م.م.، وشركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري M Squarred و الضمانات المرتبطة المتمثلة في أوراق تجارية (شيكات بنكية بغرض تحصيل الأقساط المستحقة على كافة العقود محل المحفظة) وعدد (32) بوليصة تأمين ضد مخاطر الحريق الصادرة من عملاء المحفظة المتعاقدين مع الشركة المحيلة ولصالح الشركة المحيلة و عدد (9) بوليصة تأمين ضد مخاطر عدم السداد. صادرة من بعض العملاء ضماناً لسداد أي مبالغ مستحقة على عملاء محفظة التوريق ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ محتجزة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

في حال اكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريق محل الحوالة وفقاً لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات الواردة بهذا العقد، يلتزم المحيل بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوى مقابلها من المبلغ الذي دفعه المحال إليه والمشار إليه أعلاه في الفقرة 7-1 من البند السابع من عقد الحوالة وذلك دون الإخلال بحق المحال إليه وحملة سندات التوريق في المطالبة بالتعويض عما قد يكون أصابهم من أضرار نتيجة ذلك.

يتعهد المحيل بالتعهدات التالية وفقاً لعقد الحوالة:

(أ) بأن كافة مستندات التمويل محل الحوالة من محفظة التوريق سارية ونافذة قانوناً ولم يتم فسخها أو إلغاؤها.

(ب) تم اخطار كافة المدينين محل من عقود المحفظة بخطابات مسجلة و/أو ارسال بريد بعلم بحوالة الحق لشركة بلتون للتمويل العقاري وأن المحصل هو شركة بلتون للتمويل العقاري.

(ج) بأنه يمتلك الحوالة من محفظة التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج الثاني الواردة تفصيلاً بالملحق رقم (1) وما يتعلق بها من الحقوق والضمانات ملكية قانونية تامة وأن كافة الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ثابتة وغير متنازع فيها وأن كافة تفاصيل العقود الخاصة بمحفظة التوريق الواردة بالملحق رقم (1) لهذا العقد كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة، كما يقر المحيل بأنه لم يتم اختيار محفظة التوريق بطريقة قد تؤدي إلى تأثير سلبي جوهري بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق، وأنه اعتباراً من تاريخ نفاذ الحوالة فإن الحقوق المالية المكونة لمحفظة التوريق تكون قد خرجت من ذمته المالية وبالتالي فإنه لا يجوز له التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات عليها.

(د) أن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير وأنها خالية من أي حقوق أخري للغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج الثاني وبوجود أوراق تجارية (شيكات) من كافة المدينين بكامل قيمة الأقساط المستحقة عن التمويلات المرتبطة بكل منهم والتي تمثل أصل التمويل والعوائد المستحقة عليه فضلاً عن عدد (32) وثيقة تأمين ضد أخطار الحريق وعدد 9 وثيقة تأمين ضد مخاطر عدم السداد وعدد (1) وثيقة تأمين على الحياة.

(هـ) بأن له الصلاحية الكاملة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفى حوالة الحوالة من محفظة التوريق محل الإصدار الأول

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السيكلي والقروض المشتركة

جوهري على محفظة التوريق أو على نفاذ أو صحة حوالة التوريق أو على حقوق حملة سندات التوريق

(ط) أنه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فان الملكية لا تنتقل للمدينين إلا بعد سداد كامل القيم المستحقة على الوحدة.

(ي) أنه وفقا لأحكام قانون سوق راس المال لا يلزم إخطار المدينين بالحقوق والمستحقات والضمانات المحالة بهذا العقد وذلك لاستمرار قيام المحيل بمهام التحصيل بموجب عقد خدمات التحصيل المبرم بين المحيل والمحال إليه بذات تاريخ هذا العقد، وفي حالة استبدال أو التعاقد مع طرف آخر للقيام بخدمات التحصيل، يلتزم المحيل بإخطار المدينين بالحقوق والمستحقات والضمانات المحالة بهذا العقد وذلك بخطاب مسجل بعلم الوصول على عناوينهم الثابتة لديه عملاً بأحكام المادة رقم (41) مكرر (1) من قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992.

(ك) أن مستندات التمويل المتعلق بها الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ضامنة لحقوق حملة سندات الإصدار الأول من البرنامج الثاني من أصل وعائد سندات التوريق.

(ل) أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل – ليس على سبيل الحصر– كامل الأقساط المستحقة عليهم دون خصم أي مصاريف إدارية حال بيع الوحدة العقارية المبيعة للمدين كإجراء لمجابهة إخفاق المدين في سداد الأقساط المستحقة عليه علماً بأنه أية غرامات تستحق على العملاء محل محفظة التوريق يتم توريدها فور تحصيلها لصالح حملة سندات التوريق.

(م) أن يقوم بإبلاغ المحال إليه وبنك بنك أبو ظبي التجاري – مصر ش.م.م. بصفته أمين الحفظ المنوط به حفظ وإدارة الإصدار الأول من البرنامج الثاني لسندات التوريق (ويشار إليه فيما بعد بـ "أمين الحفظ") في حالة حدوث أي حالة من حالات الإخفاق بشروط عقود التمويل فور حدوثها وكذلك إخطار كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والممثل القانوني لجمعية حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني فورا بأية أحداث جوهرية من شأنها أن تؤثر سلباً على حوالة محفظة التوريق أو حقوق حملة سندات التوريق.

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

(س) يضمن المحيل سريان وتجديد عقود التأمين الصادرة من عملاء المحفظة المحالة طوال مدة الاصدار.

(ع) أنه لن يقوم بإدخال أية تعديلات على مستندات التمويل محل المحفظة أو فسخها (باستثناء حالات الفسخ التلقائي أو

بلتون للتوريق ش.م.م

1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للوساطة في الأوراق المالية

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking

خلال الفترة من تاريخ 2025/06/30 وحتى تاريخ نفاذ الحوالة – وذلك في حالة غلق باب الاكتتاب ونفاذ الحوالة عقب ذلك التاريخ – يتم خصم تلك المبالغ من مقابل الحوالة التي يتم سدادها للمحيل بناء على أمر من شركة التوريق إلى البنك متلقى الاكتتاب، ويلتزم أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة بالتأكد من خصمها من مقابل مبلغ الحوالة قبل سدادها للمحيل.

(ص) اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتظهير جميع الأوراق التجارية الصادرة من المدينين والمشار إليها بالفقرة (ط) أعلاه تظهيراً ناقلاً للملكية لصالح شركة التوريق (المحال إليها) مع عدم إمكانية الرجوع على المظهر (المحيل)، وتسليم أصول تلك الأوراق التجارية للمحال إليه خلال الفترة المنصوص عليها بالفقرة (ط) أعلاه.

(ق) يقر المحيل أنه قد تنازل عن كافة الحقوق المالية والضمانات محل محفظة التوريق المحالة إلى شركة التوريق بموجب هذا العقد والمنصوص عليها بالبند الثالث من هذا العقد.

(ر) يتعهد المحال إليه بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق، وبأن يسلم أمين الحفظ في خلال 3 أيام عمل مصرفي من تاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ عقد حوالة محفظة التوريق) أصول عقود التمويل المنشئة للحقوق محل محفظة التوريق والمبرمة مع شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م والمدينين المتعاقدين معها والمتمثلة في عقود التمويل – 317 عقد تتمثل في عدد 18 اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعدد 299 عقد شراء وحدات عقارية بالتقسيط ناتجة عن عقود حوالة مبرمة فيما بين شركة بلتون للتمويل العقاري وبعض المطورين العقاريين بغرض حوالة الحقوق المالية الناشئة عن تلك الوحدات إلى شركة بلتون للتمويل العقاري وهم شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري معمار المرشدي) ش.م.م. و شركة دجلة ميكس للمنتجات الخرسانية ش.م.م.، شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.، شركة فيرست ديزين للاستثمار وللتطوير العمراني First Design ش.م.م.، وشركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري M Squarred و الضمانات المرتبطة المتمثلة في أوراق تجارية (شيكات بنكية بغرض تحصيل الأقساط المستحقة على كافة العقود محل المحفظة) وعدد (32) بوليصة تأمين ضد مخاطر الحريق الصادرة من عملاء المحفظة المتعاقدين مع الشركة المحيلة ولصالح الشركة المحيلة و عدد (9) بوليصة تأمين ضد مخاطر عدم السداد صادرة من بعض العملاء ضماناً لسداد أي مبالغ مستحقة على عملاء محفظة التوريق ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ مجنبة تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب وعدد (1) وثيقة تأمين على الحياة، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
للتمويل العقاري

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking

(الإصدار الأول للبرنامج الثاني) والذي يتم تسليمه إلى أمين الحفظ فور إصداره، وفور استلام خطاب الضمان البنكي بقيمة مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيهاً مصري)، يتم تصفية حساب خدمة التعثر بناء على تعليمات شركة التوريق ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج فوراً عن المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر من اصل وعائد إلى الشركة المحيلة . وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وعائد، حيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك رصيد حساب الاحتياطي.

(ت) يلتزم المحيل بكافة أحكام الكتاب الدوري رقم 6 و7 لسنة 2024 الصادرين من الهيئة العامة للرقابة المالية بما في ذلك تحديث البيانات الخاصة بكل عميل في نظم الاستعلام الائتماني وفق الضوابط السارية لنشاط المحيل وبمراعاة متطلبات وإجراءات جهات الاستعلام الائتماني المسجلة لدي البنك المركزي المصري.

2. يتعهد المحال إليه بالتعهدات الآتية وفقاً لعقد الحوالة:

(أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية، وأن له كامل السلطة والصلاحية الكاملة لإبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وأن له أهلية قبول إحالة محفظة التوريق المحالة إليه وإصدار سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج الثاني في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق وأنه وقد حصل على الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك.

(ب) عقود المحفظة المحالة محل هذا الإصدار غير محالة من قبل باي اصدار سابق ولن يتم حوالتها مستقبلا طوال مدة هذا الإصدار.

(ج) أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية أو النظام الأساسي للمحال له أو أي موافقات أو تراخيص صادرة بهذا الصدد .

(د) انه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات قبل المحال إليه قد تؤثر على نفاذ وصحة هذه الحوالة.

(هـ) يلتزم المحال إليه خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قِبل المستشار المالي.

(و) التزام المحال إليه ببذل عناية الرجل الحريص في حماية لحقوق حملة السندات، وإخطار الهيئة فور حدوث أي حالة إخلال من قبل أطراف عملية التوريق في تنفيذ التزاماتهم المحددة بالعقود المبرمة وبمراجعة كافة التقارير الشهرية المعتمدة من مراقب الحسابات الصادرة من أمين الحفظ عن الإصدار وإبلاغ الهيئة في حالة وجود أي شيء من شأنه التأثير على

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103

- مبلغ 15,164,187.4 جنيه مصري والذي يمثل نسبة 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية لضمان سداد ايا من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب، وايداع هذا المبلغ بحساب المبالغ المجنبة لدى أمين الحفظ، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.

(ح) أن يقوم برد كافة الحقوق المتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وما يتعلق بهم من حقوق وضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات وسداد كافة مصاريف الإصدار.

(ط) أن المحال إليه يحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطه، وأنه لا توجد عليه أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات .

(ي) يتعهد ويلتزم المحال إليه بإمساك دفاتر وحسابات مستقلة لسندات الإصدار الأول من البرنامج الثاني عن أي إصدارات أخرى مصدرة أو قد يصدرها مستقبلاً.

(ك) ألا تقوم بتوزيع أية أرباح ناتجة عن هذا الإصدار (الإصدار الأول من البرنامج الثاني) إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق الشهرية التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.

(ل) بعدم إجراء أية تعديلات على مذكرة المعلومات إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات الإصدار المعنى بالتعديل وإخطار شركة التصنيف الائتماني بالتعديل وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وإتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية، وبشرط عدم الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق (خفضها) أو الإضرار بحقوق حملة السندات أو التأثير على التعزيز الائتماني الداخلي داخل المحفظة.

(م) تتعهد الشركة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى قد أصدرتها سابقاً أو قد تصدرها مستقبلاً، وبإمساك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق وكذا القيام بتوريد أي مبالغ يقوم المدينون بسدادها وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

(ن) الالتزام بكافة أحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 وقانون القيد والإيداع المركزي رقم 93 لسنة 2000 ولائحتيهما التنفيذيتين والقواعد والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

(س) 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 إليها في مذكرة المعلومات "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ" والتي تتمثل في كافة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103

المستحقه على كافه العقود محل المحفظه) وعدد (32) بوليصه تامين ضد مخاطر الحريق الصادره من عملاء المحفظه المتعاقدين مع الشركة المحيلة ولصالح الشركة المحيلة و عدد (9) بوليصة تأمين ضد مخاطر عدم السداد. صادرة من بعض العملاء ضماناً لسداد أي مبالغ مستحقة على عملاء محفظة التوريق ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ مجنبة تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب وعدد (1) وثيقة تأمين على الحياة، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.

(ع) الالتزام بأن تستخدم حصيلة سندات التوريق في سداد مقابل الحوالة وفقا لما هو منصوص عليه بالبند السابع من هذا العقد.

(ف) تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوياً لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية مُعَدَّة من إحدى الشركات المرخص لها بأعمال التقييم والتصنيف.

(ص) لا يحق للمحيل القيام استبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال عميل بعميل آخر على ذات الوحدة، وفي حالة استبدال العميل بعميل جديد فمن المتفق علية ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بآخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها 210,000,000 جنيه مصري (فقط مائتان وعشرة ملايين جنيهاً مصرياً لا غير). على ألا يزيد عدد عقود العملاء الأجانب عن 28 عقد طوال عمر الاصدار، على أن يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

- أن تتم الحوالة للمدين الجديد عن طريق التنازل عن عقد بيع العقار بالتقسيط الأصلي وإبرام المحيل المعني عقد بيع عقار بالتقسيط مع المدين الجديد بنفس البنود الواردة في العقد بيع العقار بالتقسيط 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
- تقديم أصل عقد البيع الابتدائي الجديد والملحق الخاص به (ان وجد) الذي بموجبه تم التنازل للمدين الجديد الي أمين الحفظ
- تقديم صورة من بطاقة الرقم القومي/ جواز سفر للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على الأصل
- أن يتم إيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم ما يفيد بتوقيع تلك الأوراق التجارية أمام المختص بذلك بحسب الأحوال
- في حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريق، يجب ألا تزيد القيمة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Banque du Caire
بنك القاهرة
قطاع التمويل السيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

- لا يتم الاستبدال إلا بعد موافقة المحال اليه على الاستبدال وبعد إخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال المتضمن بيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبعد وبياناته، في فترة حدها الأقصى 7 أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام العميل (المحال إليه) وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني بذلك.
- يلتزم المحيل بإخطار أمين الحفظ قبل تاريخ الاستبدال بخمسة (5) أيام عمل ببيانات العقد الذي سيتم التنازل عنه والأوراق التجارية التي سيتم الإفراج عنها.
- يلتزم المحيل وخلال خمسة (5) أيام عمل مصرفي على الأكثر من تاريخ إخطار أمين الحفظ، بإيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مرفقا بها عقد بيع العقار بالتقسيط الجديد المبرم مع المدين الجديد، ويقوم أمين الحفظ بالإفراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظة المحالة خلال يومي (2) عمل من تاريخ إيداع الأوراق التجارية للمدين الجديد لديه.
- في تاريخ إيداع الأوراق التجارية للمدين الجديد لدى أمين الحفظ، تعتبر تلك الأوراق التجارية محالة للمحال إليه وتسري في شأنها كافة الأحكام الخاصة بمحفظة التوريق المحالة ويتم الإفراج عن الحوالة الخاصة بالأوراق التجارية الخاصة بالمدين الأول وفقا لذلك.

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

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

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

(ت) أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية والقانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية.

(ث) قيد السندات المصدرة بالبورصة المصرية خلال الفترة المحددة بمذكرة المعلومات وبما لا يتعارض مع قواعد القيد بالبورصة المصرية .

(خ) عدم تسييل خطاب الضمان البنكي الذي أصدره المحيل إلا وفقا للشروط والأحكام المذكورة في مذكرة المعلومات. على أن

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السيكلي والقروض المشتركة

albaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

الأهلي
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking

استحقاقها .

(ض) موافاة الهيئة بشهادة تصنيف ائتماني صادرة من إحدى جهات التصنيف الائتماني المعتمدة لدي الهيئة شريطة الا تقل عن درجة (BBB-).

3. يخضع عقد الحوالة ويفسر وفقاً لقوانين جمهورية مصر العربية وفي حالة حدوث أي نزاع بشأنه يتم تسويته عن طريق التحكيم وفقا لقواعد مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي بواسطة ثلاثة محكمين يتم اختيارهم وفقا لقواعد المركز . وتكون القاهرة مقر انعقاد جلسات التحكيم ويكون التحكيم باللغة العربية ويكون حكم المحكمين نهائياً وملزماً وغير قابل للطعن فيه.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الأهلي
RBK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

البنك الأهلي المصري
قطاع تمويل الشركات المتوسطة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

٤٦١٦٠

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

البنك الأهلي المصري
المركز الرئيسي - قطاع تمويل الشركات المتوسطة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

حتى تاريخ التوقيع على تلك المذكرة بنسبة 41.55%.

ت. مشروع نايا رأس الحكمة: تم سداد نسبة 64.97% من إجمالي سعر الارض و متبقى اقساط لم تستحق بعد حتى تاريخ التوقيع على تلك المذكرة بنسبة35.03%.

علماً بأنه قد نصت كافة العقود المبرمة مع المطورين العقاريين بإنهم يضمنوا عدم تعرضهم أو الغير (أياً كان هذا الغير) لشركة بلتون للتمويل العقاري أو العملاء المحال عليهم في حيازة الوحدات المباعة لهم وفي حالة وجود أية مطالبة مالية أو منازعات قضائية يلتزم المطور العقاري برد قيمة رصيد الحوالة وقت طلبها بخلاف التعويض الجابر للأضرار التي قد تكون لحقت بشركة بلتون للتمويل العقاري.

2. كافة عقود شراء المحافظ العقارية محل محفظة التوريق لا يوجد بها أي عمليات شراء جزئي لسندات الدين الخاصة بالعملاء المحال عليهم، وأنه تم شراء كافة السندات بموجب العقود المبرمة مع المطورين العقاريين.

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الأهلي
abk
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

البنك الأهلي المصري
قطاع تمويل الشركات المتوسطة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

93

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

رقم الاصدار	الشريحة	حجم كل شريحه وتاريخ استحقاقها	محيل المحفظة	المحصل	الحفظ	حجم الاصدار	المستهلك من الاصدار	السندات بالنسبة لكل شريحة	الائتماني القائم لكل شريحة	حالياً لمحفظة التوريق	الائتماني الداخلي الحالية
اصدار الاول من البرنامج الاول	الشريحة الأولي (أ)	243955000 يوليو 2022	السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية " سوريل" & طابروك للتعمير	السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية " سوريل" & طابروك للتعمير	البنك التجاري الدولي (CIB)	243955000	مستهلكه بالكامل	مسدد بالكامل	AA (sf)+	تم إغلاق المحفظة	%2.65
	الشريحة الثانية (ب)	108045000 مارس 2024	السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية " سوريل" & طابروك للتعمير	السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية " سوريل" & طابروك للتعمير	البنك التجاري الدولي (CIB)	108045000	مستهلكه بالكامل	مسدد بالكامل	A (sf)	تم إغلاق المحفظة	%2.65
الإصدار الأول مستقل	الشريحة الأولي (أ)	164,000,000 2025/10/7	شركة بلتون للتأجير التمويلي	شركة بلتون للتأجير التمويلي	البنك الأهلي المصري	164,000,000	37,300,000	8,753,542	AA (sf)+	1,622,384,295	9.4%
	الشريحة الثانية (ب)	945,000,000 2027/10/7				945,000,000	-	68,324,795	AA (sf)		
	الشريحة الثانية (ج)	224,000,000 2028/10/7				224,000,000	40,000,000	16,335,123	A (sf)		
الإصدار	الشريحة الأولي (أ)	731,000,000 2027/06/07	شركة بلتون للتأجير التمويلي	شركة بلتون للتأجير التمويلي	بنك قناة السويس	731,000,000	20,000,000	26,005,575	AA (sf)+	3,224,86 1,296	%7.38

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكلي والقروض المشتركة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الأهلي RBK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

البنك الأهلي المصري
قطاع تمويل الشركات المتوسطة

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

بلتون للتوريق ش.م.م
1

المرتبطه بها دون ادنى مسئوليه على الهيئه العامه للرقابه الماليه.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السكنى والقروض المشتركة

Mattoussi

NG

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

Beltone Investment Banking
Beltone
3

AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقارى

البنك الأهلى المصرى

96

بلتون للتوريق ش.م.م
1