

• **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 بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكورينور) 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 شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 328,000,000 جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وثمانون وعشرون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة إسمية قدرها 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكورينور) 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 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 الإصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية للمحفظة للتوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثانية (ب) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ).

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المشترك والمشتراك
103

الأهلي
ABK
BANK OF KUWAIT - EGYPT
بنك الكويت الأهلي - 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

م.م. حسان حسن
م.م. قاتونيون ومستشارون

البنك
alBaraka Bank
قطاع التمويل المشترك والاستثمار

بنك الأهلي المصري
بنك القاهرة
بنك الكويت الأهلي
بنك بلتون
بنك بلتون للترويج
بنك بلتون للترويج
بنك بلتون للترويج

ll

بنوك قانونيون ومستشارون
K.P حازم حسن

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المبتدئ والمعرض المشتركة

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 بدءاً من الشهر 36 من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوزيع وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات وبشروط في استهلاك الشريحة الثالثة (ج) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب).

• **سندات الشريحة الرابعة (د):** سندات توزيع 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 يحسب بدءاً 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 بدءاً من الشهر 48 من عمر الاصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية والثالثة بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوزيع وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات وبشروط في استهلاك الشريحة الثالثة (د) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج).

قطاع التمويل المشترك والاستثمار
alBaraka Bank

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

Beltone
Beltone Investment Banking
145

وسيتم طرح 100% من قيمة الإصدار الأول من البرنامج الثاني طرحاً خاصاً بمرعاة قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 بشأن ضوابط وإجراءات انطرح العام والخاص للسندات وفقاً لما يلي:

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

بلتون للتوزيع ش.م.م
1

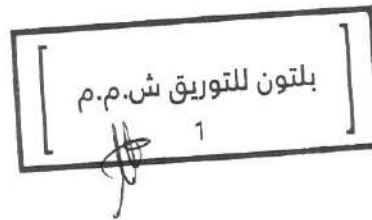
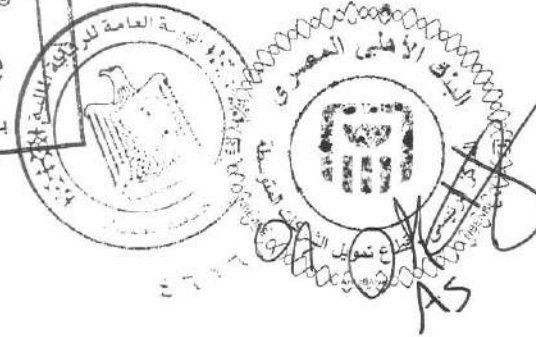
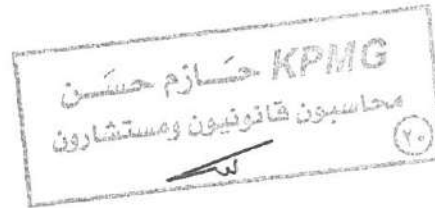
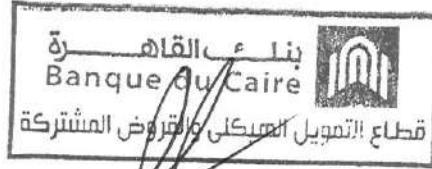
Beltone
Beltone Mortgage
بلتون للتوزيع العقاري

البنك الأهلي المصري
قطاع تمويل الشركات
مركز التوزيع

ll

(عقد الحوالة - عقد حفظ وإدارة أوراق مالية - عقد الخدمة والسحفين) المربطه بالإصدار والمبرمه بين سرحه التوريد وأطراف عملية التوريد، 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.

٢٥



Handwritten signature.

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

ضامني تغطية الاكتتاب

ويمثله

الاسم: إيمان محمد مصطفى رؤوف

الصفة: الشريك بالمكتب

ABK

البنك الأهلي المصري
NATIONAL BANK OF EGYPT

alBaraka Bank

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل، المصارف والمصارف المسجلة

ويمثله

السيدة: رانيا فاروق

الصفة: رئيس قطاع التأمين لشركات والقروض
المشتركة

ويمثله

السيد: محمد حسن رافع

الصفة: مدير عام - قطاع
القروض المشتركة

السيد: محمد محمود محمد خليل

الصفة: رئيس الاستثمارات - قطاع التمويل
المشتركة والتمويل الهيكلي والاستثمار

السيد: هشام محي

الصفة: رئيس قطاع التمويل الهيكلي والقروض
المشتركة

متلقي الاكتتاب

بنك القاهرة
Banque du Caire

بنك أبوظبي التجاري
ADCB

مراقبا حسابات الشركة المصدرة

KPMG

السيد: أحمد رأفت محمد عبد ربه

السيد: أحمد إبراهيم أحمد يوسف

بلتون للتوريد ش.م.م

1

alBaraka Bank

قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

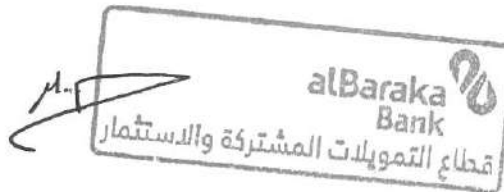
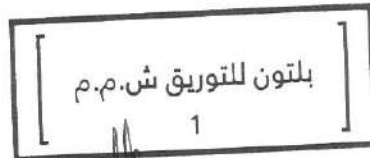
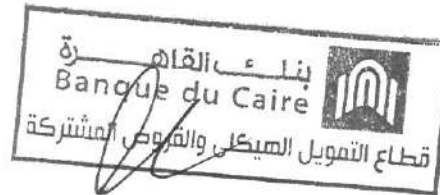
Beltone Mortgage
Beltone

بلتون للتمويل العقاري

الأهلي
ABK

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

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



NG

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 إصدار من الإصدارات واتخاذ كافة الإجراءات والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام إصدار 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. بخصيتهم محيلين لمحافظ التوريق المزمع حوالتها طوال مدة البرنامج وما يتعلق بها من حقوق وضمائمات، وكذلك إجراء أي تعديلات لمذكورة المعلومات بما في ذلك تحديد السعر النهائي للإصدار أو تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال المعتمدة في السوق وكذلك اعتماد نشرة الطرح الخاص التي سيتم بناء عليها.

8. محلي 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.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري المشترك

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإقتاب
رقم 23 بتاريخ 2023/11/16

بلتون للتوريق ش.م.م.
1

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

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

alBaraka Bank
قطاع التمويل المشترك والاستثمار

NG
AS
OK
NG

NG

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

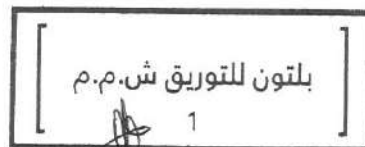
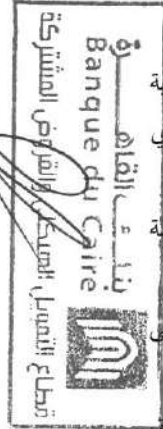
(د) تعهد الشركة المصدرة بأن تقوم برد كافة الحقوق المتعلقة بالعقود محل المحفظة وما يتعلق بها من ضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات.

(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 يعارض 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.



Handwritten signature.

لنشرحه 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 مسؤولة 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 أُعدت وفقاً لأفضل تقدير من إدارة الشركة وتم التصديق عليها من مراقب الحسابات.
- تتعهد الشركة المصدرة بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها القانونية وموافاة الهيئة بالتقارير الدورية المطلوبة عن طريق إرسالها بالبريد الإلكتروني للإدارة المختصة.

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

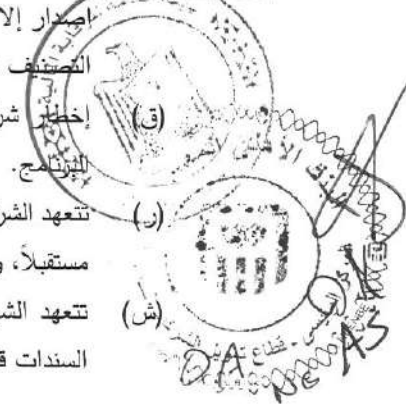
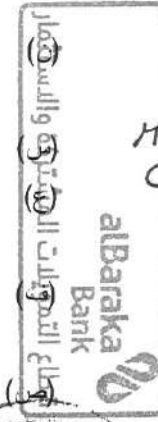
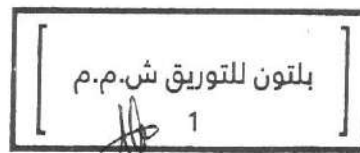
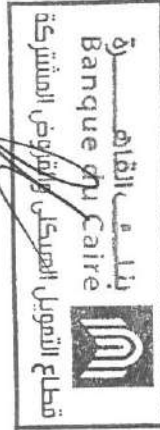
تلتزم الشركة المصدرة خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قبل المستشار المالي / مدير الإصدار الرئيسي.

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

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.

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، وبإمسك دفاتر مستقلة يفيد 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.



Handwritten signature.

محافظ التوريق.

(د) الالتزام بالتأكد قبل قبول حوالة محفظة كل إصدار من إصدارات البرنامج انه لم يسبق حوالتها في أي إصدار سابق، ولا توجد عليها أي رهونات او منازعات او قضايا او تعد ضمانه 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) إبرام 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 أي من القروض والتسهيلات الائتمانية ولم يترتب عليها أي رهونات أو امتيازات مرتتبة لصالح الغير.

(أ) 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 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 والتوريق المشترك

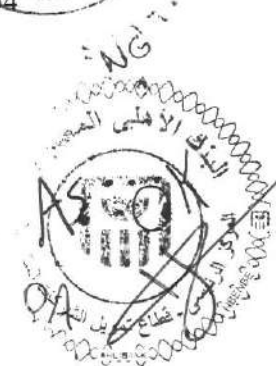
الأهلي
abk
BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإقتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م
1

alBaraka
Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري



Handwritten signature.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المتعلق والقروض الى

من قبل اصراف عمليه التوريق في تنفيذ التزاماتهم المحددة بالعمود المبرمة وبمراجعة ذات الصلة السهريه المستند 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 أيأ من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لأي سبب من الأسباب، وإيداع هذا المبلغ بحساب المبالغ المجتبه 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.

- أن تقوم بتسليم خطاب الضمان البنكي الذي أصدره المحيل إلا وفقاً للشروط والأحكام المذكورة في مذكرة المعلومات موافقة الهيئة بشهادة تصنيف ائتماني صادرة من إحدى جهات التصنيف الائتماني المعتمدة لدى الهيئة شريطة الأقل 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 تقرر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المتعلق والمستشارين

بنك باروكا
AlBaraka Bank
قطاع التمويل المشتركة والمستشارين

بنك الأهلي
ABK
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
Corporate Banking
103

بالتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بالتون لترويج وتغطية الاكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بالتون للتمويل العقاري

NG

- 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:

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

- عناصر الارتباط بين الشركة المحيلة وشركة التوريد

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

NG



١٥
 ١٥٠
 ١٥٠

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل
المستقر والمستقر
المستقر والمستقر

- alBaraka
Bank
إسلامية التمويل والمصارف

- عن الحقوق
الاحكام
ABK
البنك الأهلي
327,756,
البنك الأهلي الكويتي - قطر
Corporate Banking
24.8%
103



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 فوراً وبعد 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 لدى 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 بتنفيذ لشروط مستندات المحفظة المحالة ونياية 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 فوراً وبعد 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

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المشترك والتأجير المشترك

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

بلتون للتوريق ش.م.م
1

Beitone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون

alBaraka
Bank
التمويلات المشتركة والاستثمار

بنك باركة
Bank alBaraka
التمويلات المشتركة والاستثمار

Handwritten signature

محاسبون قانونيون وم
KPMG
حازم

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 الكوريندور وإما تحصيل الفروق نقداً مع مبلغ الأقساط.

وفي حالة انخفاض سعر العائد وفقاً لتغير سعر الكوريندور 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 وبعد 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 الأقساط 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 قيم المحصل بنصف هذا الالتزام، وتعد مخالفة لالتزاماتها وتعهداتها الواردة بمذكرة المعلومات حال مخالفة هذا الالتزام.

ويلتزم المحصل بموافقة أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها من المدينين بعد الاخذ في الاعتبار التغير في سعر الكوريندور 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 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 على التعويضات الجزئية من شركة التأمين، يتم توريد تلك المبالغ الي المدين لإصلاح المحفظة

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

alBaraka
Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

الأهلي
ABK
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

البنك الأهلي
المركز
AS
DA

ll

محاسبون قانونيون ومستشارون
KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون

حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني على ان 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 أقصى 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 موضحاً 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 يوافق به القيام بدور المحصل الاحتياطي بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي بإطلاع على الإجراءات التنفيذية المتعلقة بالتحصيل وفي حالة امتناع المحصل أو تأخره في تسليم أي من المستندات المتعلقة بمحفظة التوريق للمحصل الاحتياطي، يعتبر مخالفاً بالتزاماته بموجب عقد الخدمة والتحصيل. وقد اتفق الأطراف على تعيين بنك أبو ظبي التجاري - مصر كمحصول احتياطي للقيام بأعمال التحصيل للحقوق الناشئة عن محفظة التوريق.

• يلتزم شركة التوريق بإخطار الهيئة فور حدوث أي حالة من حالات إخلال المحصل بالتزاماته الواردة بعقد الخدمة والتحصيل.

• في حالة حدوث الفسخ التلقائي أو أيًا من حالات الفسخ التي نصت عليها عقود المحفظة والذي نتج عنه فسخ العقد للوحدات 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 حصيلته ببيع الوحدة إلى المدين.

يلتزم المحصل بتحملة نسبة التحمل الخاصة بوثائق التأمين ضد أخطار الحريق وبالبالغة 5% من قيمة كل حادث

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المشترك

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

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

alBaraka
Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

البنك الأهلي المصري
Bank of Egypt
قطاع تمويل

استحقاقها.

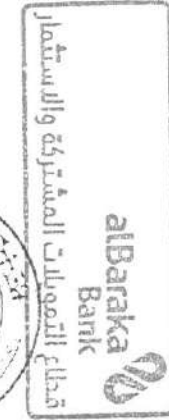
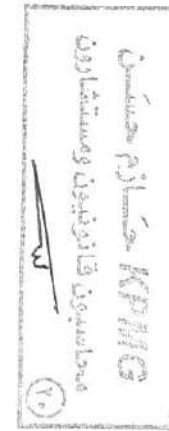
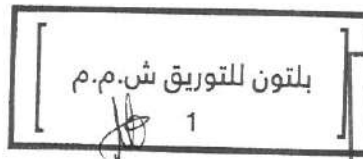
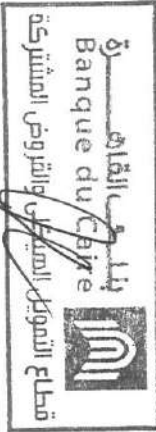
- عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس.
- إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائي أو مصف على أصوله أو إذا وقع حجز تنفيذي على أي من الأصول الجوهرية للمحصل.

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 يعلم 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 أمين 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 أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة وإبلاغ 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 المسؤولة 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 يعلم الوصول وتفعيل دور المحصل الاحتياطي بدلاً من شركة التحصيل التي تم استبعادها وتم إخطار 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



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

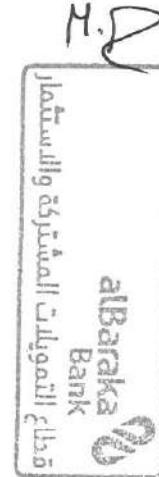
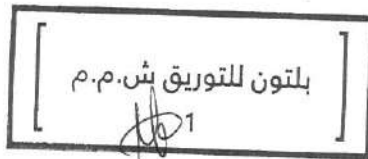
في حالة قيام شركة التوريد باستبعاد شركة التحصيل وإنهاء دورها كمحصل وتفعيل دور المحصل الاحتياطي بدلاً من شركة التحصيل التي تم استبعادها وإنهاء دورها كمحصل، تلتزم شركة التوريد بإخطار المحصل الذي تم استبعاده كمحصل ليقوم بإخطار المدينين بتعيين المحصل الجديد وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول على عناوينهم الثابتة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

في حالة إخلال شركة التوريد 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 التوريد وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة سندات التوريد 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 بعقلاء 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 ميكن للمنتجات الخرسانية ش.م.م.
 - شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.

شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري



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

وفي كافة الأحوال يلتزم المحصل - نيابة عن حملة السندات - بتنفيذ لشروط مستندات التمويل المبرمة فيما بين الشركة المحيلة وعملائها بمطالبة المدينين بسداد مستحقات شركة التوريد 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.

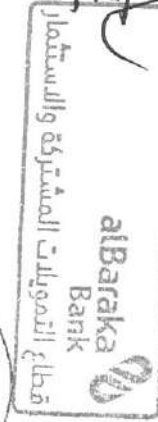
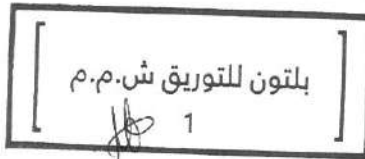
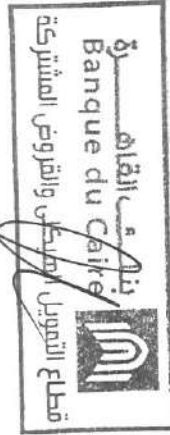
- فور قيام المحصل بتحصيل المبالغ المتأخرة يتم توريدها إلى حساب الحصيد لدى أمين الحفظ دون خصم أية مبالغ أيا كانت مسمياتها على سبيل المثال لا الحصر (مصرفات إدارية ونفقات تحصيل أو رسوم قضائية أو عمولات).

- كما يلتزم المحصل في حالة أخفاق أي 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 أمين 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 بإبلاغ 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 دعوى قضائية ضد العميل المخل ويتم مطالبة العميل المخل بكامل قيمة التمويل وملحقاته، وبموجب عقود المحفظة يتحمل العميل المخل كافة المصاريف القضائية وتحمل شركة التوريد سداد المصاريف القانونية والأتعاب المستحقة عن تلك المطالبة لحين الحصول عليها من العميل المخل، ويلتزم المحصل في حالة الحصول على أي



KPIING
محاسبين قانونيين ومستشارين
٣

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 أو تقديم ضمانات 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

بنك القاهرة
Banque du Gaihe
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

- وفي حالة حدوث ارتداد أي أوراق تجارية خاصة بعملاء المطورين العقاريين المحال عليهم والخاصة بالمحافظ المشتركة 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.

الأملي
abk
AHLI BANK OF KUWAIT
بنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Bank
103

فيقوم المحصل بمطالبة المطور العقاري بسداد الأوراق التجارية المرتدة خلال خمسة أيام عمل من تاريخ موافاتهم بصور الأوراق 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 خالته من تاريخ استلام الشركة بصورة الشيك أو الورقة التجارية المرتدة عن طريق وثيقة التامين ضد مخاطر عدم السداد.

بلتون للتوريد ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

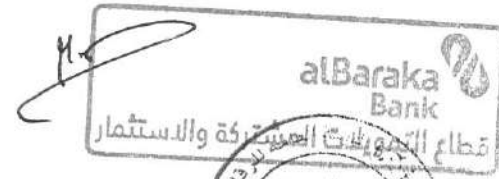
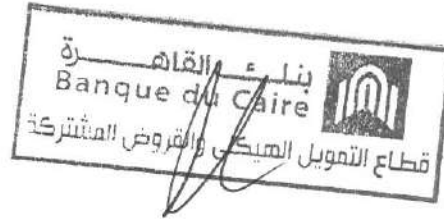
البنك الأهلي المصري
المرشد
قطاع تمويل
AS

- 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 التوريد بأي حالة من الحالات المشار إليها أعلاه، تلتزم شركة التوريد 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 التوريد لأمين الحفظ. وإبلاغ أمين الحفظ برصيد المحفظة القائمة والمبالغ المفترض تحصيلها من قبل المدينين بعد مراعاة ما تم سداه 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 التوريد أو الإضرار بحقوق حملة السندات

٢٥





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 وإمسك 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.

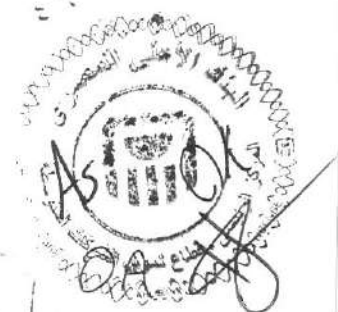
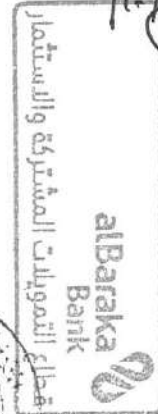
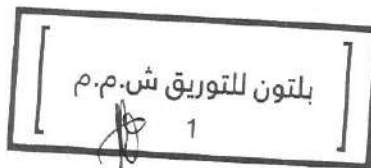
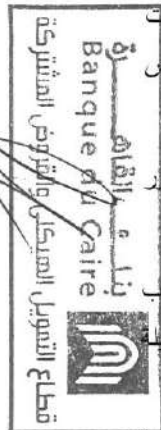
(ب) أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ أثناء تنفيذه لأوامر شركة التوريق تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها - في نفس يوم تحصيلها - في حساب الحصيلة، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر مبالغ الوفاء المعجل لأقساط عقود التمويل المكونة لمحفظة التوريق.

(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 لدى أمين الحفظ

مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيه مصري) بما يساوي 24,83% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار وتحويلها لحساب خدمة التوريق حال عدم إصدار خطاب ضمان وتسليمه لأمين الحفظ، وذلك من مقابل الحوالة.

• مبلغ 15,164,187.4 جنيه مصري والذي يمثل مبالغ مجانية بواقع 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة بشركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م لضمان سداد أيأ من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة



Handwritten signature at the bottom right.

[illegible]

بنك القاهرة
Banque du Caire
مطاع الدين
المصرى والقروض المشتركة

alBaraka
Bank
الباركة والبنوك

السندات في
مؤافاة الهيئة
الأفبكي
abk

RY
ABN AMRO BANK OF KUWAIT - EGYPT
صالح حملة
Corporate Banking
الصادرة في
103

أن يقوم باتخاذ أي إجراء يراه محققاً 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.

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

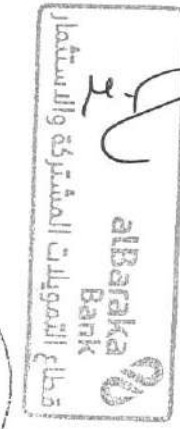
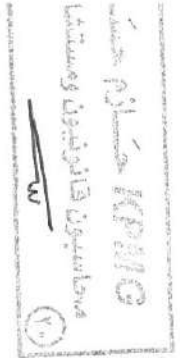
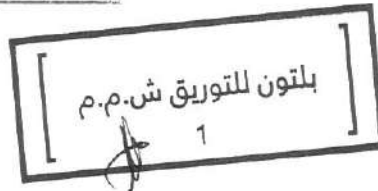
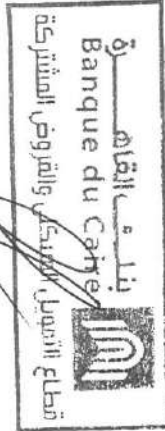
(ن) يلتزم أمين الحفظ بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المذكورة في المادة (4) من عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية خلال أسبوع من تاريخ إيداع هذه المستندات لديه.

(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 وفقاً 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 المالية - مصر -



القيمة الحالية للأوراق التجارية الحاصلة لضمان سداد أيا من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها في 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 التوريد ولصالح حملة سندات التوريد 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 لإبداءها 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 بدءاً 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 المقنين 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 جنيه مصري) بما يساوي 24.83% من إجمالي المبلغ.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المشترك والمشاركة

Beltone Investment Banking
Beltone
التمويل والتغطية الائتمانية

بالتون للتوريد ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بالتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي
Bank
قطاع التمويل المشترك والمشاركة

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

البنك الأهلي المصري
ABK
البنك الأهلي المصري
قطاع التمويل المشترك والمشاركة

اصل وعائد، بحيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمه التعثر/ خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك
رصيد الحساب الاحتياطي. وفي حالة تسهيل 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 حصيله الاكتتاب وهذا المبلغ يمثل 5% من القيمة الحالية
للأوراق التجارية الخاصة بالعقود المشتراة من شركة ابني للاستثمار العقاري محل محفظة التوريق وذلك لضمان
سداد أيأ 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 الحصيله 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
تسهيل 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 وفقاً للنموذج المعد من الهيئة مرفقاً
به الكشف الصادر من المحصل لأمين الحفظ والذي يوضح المبالغ التي تم تحصيلها بنهاية كل شهر. وفي
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 بالملاحق رقم (1) من عقد الحوالة، وذلك مع مراعاة مبالغ
الوفاء المعجل التي تم سدادها من قبل المدينين سواء برصيد المحفظة القائم والمبالغ المتترض تحصيلها وعلى

طابع التمويل المشتركة والاستثمار
alBaraka Bank
طابع التمويل المشتركة والاستثمار

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

طابع التمويل المشترك والتقروض المشتركة
Banque du Caire
بنك القاهرة

Beltone Investment Banking
Beltone
البنك الاستثماري وبنك الاستثمار

بالتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بالتون للتمويل العقاري

- دفتر اسناد مساعد يوضح المبالغ المستحقة على من مدین وامیاج المسددة منه وترصيد المسحوق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاولة نشاط متابعة عملية التوريق.

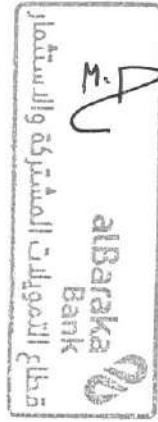
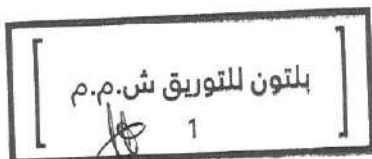
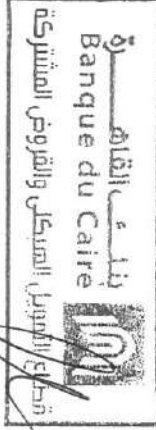
ومن المقرر أنه يجوز لممثلي جماعة حملة سندات التوريق طلب الاطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي لا تقل مدته عن أسبوع.

(ذ) يجوز لأمين الحفظ استثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ وبناءً على تعليمات كتابية بذلك من شركة التوريق- في أنون 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 وفقاً 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 الإخلال 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 آخر المدة ورصيد آخر المدة بعد احتساب الاستثمارات بأنواعها المتاحة.

3. الحسابات المستقلة لدى 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 أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات حملة سندات التوريق أو بين بعضها البعض أو أية حسابات أخرى وفي سبيل ذلك يلتزم الحسابات الأخرى

(أ) حساب خصيلة محفظة التوريق (ويشار إليه فيما بعد بـ "حساب الخصيلة") تودع فيه جميع المبالغ المحصلة



ابني للاستثمار العقاري ش.م.م. لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لأي 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 وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات، مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته تطبيقاً للمادة 311 من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

4. المستندات المودعة لدى 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.

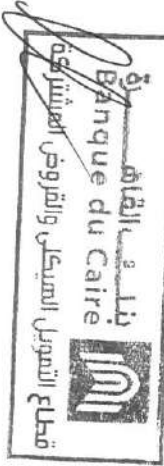
(ج) أصول الاتفاقات المنشئة للحقوق محل محفظة التوريق والمتمثلة في عدد 317 عقد تنقسم إلى:

- عدد 18 عقد تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) المبرمة بين شركة بلتون للتمويل العقاري والمدنيين.

- 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

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

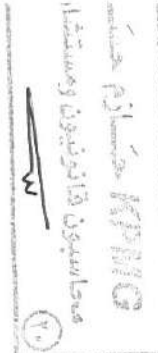
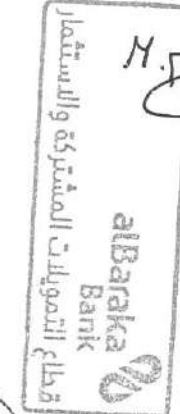
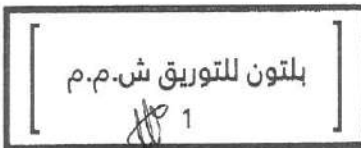
(هـ) تعهد من شركة بلتون للتمويل العقاري بتسليم أصل وثائق التأمين الخاصة بمحفظة التوريق بعد تعديل المستفيد فيها لتصبح شركة بلتون للتوريق، خلال مدة حددها الأقصى 30 يوم من تاريخ غلق باب الاكتتاب وبيان تلك



RF

البنك الأهلي الدولي - مصر
Corporate Banking

103



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

(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 التوريد وحد التمويل الممنوح له، والتي سيتم حوالتها من الشركة المحيلة الي شركة التوريد.

(ح) إقرار مذيّل بختم شركة التوريد بصرح بموجبه لأمين الحفظ بتسليم الجهات المسؤولة 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 وفقاً لعقد الخدمة والتحصيل وكذا أصول عقود التمويل.

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

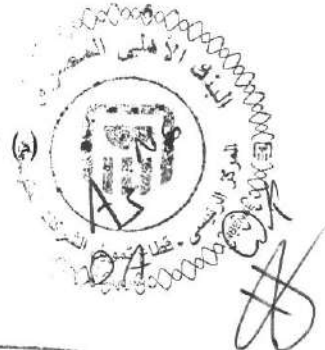
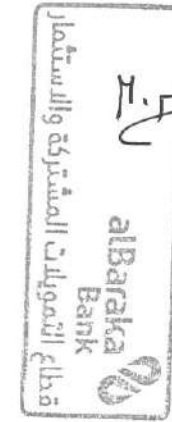
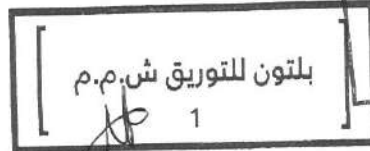
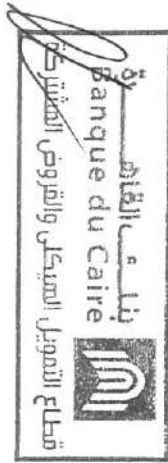
(ي) تعهد من شركة بلتون للتوريد بمتابعة المحصل في تنفيذ التزامه بتحويل المبالغ التي تنشأ عن وثائق التأمين فور الحصول عليها لصالح حملة السندات.

(ك) نسخة أصلية من عقد المحصل الاحتياطي المبرم بين شركة التوريد والمحصل الاحتياطي والذي بموجبه تفوض شركة التوريد 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 جنيه مصري) بما يساوي 24,83% من قيمة الإصدار عند تاريخ إصداره لمجابهة حالات التعثر للمدينين والصادر لصالح شركة التوريد بصفتها وكيلاً عن حملة السندات، ويتعهد بتسليم خطاب الضمان إلى أمين الحفظ فور إصداره.

إصداره.

صورة طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالاككتاب في سندات توريد الإصدار الأول من البرنامج

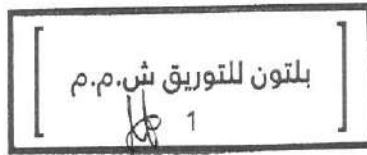
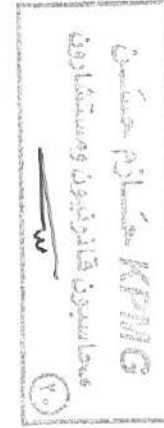
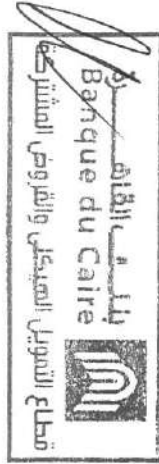


أ. في حالة رغبة أمين الحفظ في الإنهاء يلتزم - بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات - بإخطار شركة التوريق بالبريد المسجل مصحوباً بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك بمدة لا تقل عن ثلاثة (3) أشهر قبل تاريخ الإنهاء، وذلك لكي تتمكن شركة التوريق من تعيين بنك آخر كأميناً 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 قانوناً - قبل سبعة (7) أيام عمل مصرفي على الأقل من تاريخ الإنهاء - برغبتها في إنهاء العقد موضعاً 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 جميع الحالات الخاضعة للخاص والعام لأمين الحفظ وشركة التوريق.



Handwritten signature.

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 الحرص 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 وفقاً للقواعد والإجراءات المعمورة 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 وإكمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الأمر.

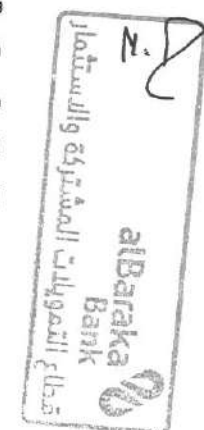
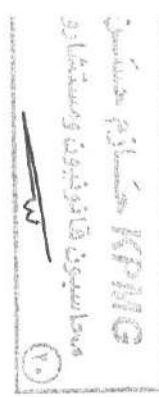
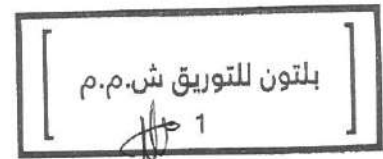
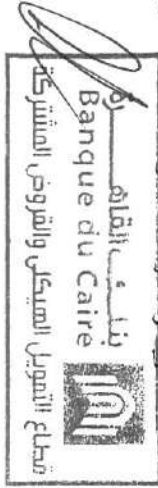
• بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه إخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.

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.

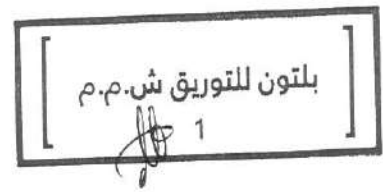
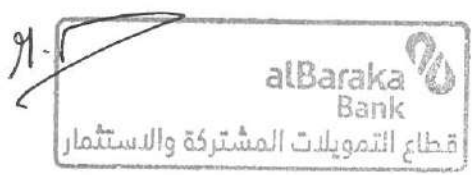
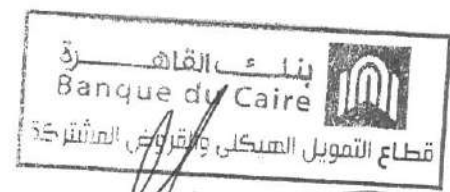
ج. تحديد الفئة المستهدفة من المستثمرين مع المصدر ونسبة وطريقة التخصيص للأفراد والمؤسسات.

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



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.

N6



Handwritten signature

4. قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة بالموافقة على الإصدار الأول من البرنامج الثاني

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

- سندات الشريحة الأولى (أ) بقيمة إجمالية قدرها (551,000,000) جنيه مصري متغير يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريندور) 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 بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريندور) 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 بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري (الكوريندور) 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.

محاسبون قانونيون و
KPMG
مطابقاً للمعايير
المصرية

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكل والترويج المشترك

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

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للترويج وتغطية الاكتتاب

34

بلتون للترويج ش.م.م
1

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

alBaraka
Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

بنك الأهلي المصري
البنك الأهلي المصري
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام إصدار سندات التوريق (الإصدار 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 وضمائنات، 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 بناءً 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 الأولى (أ)	24
الشريحة الثانية (ب)	36
الشريحة الثالثة (ج)	48
الشريحة الرابعة (د)	60

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والتأجير المشترك

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 الأولى (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

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

البنك الأهلي
alBaraka Bank
قطاع التمويل المشترك والاستثمار

البنك الأهلي
Bank of Egypt
قطاع التمويل العقاري
RF
103

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

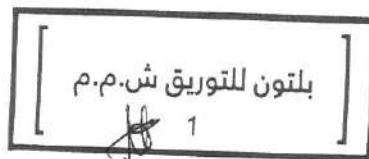
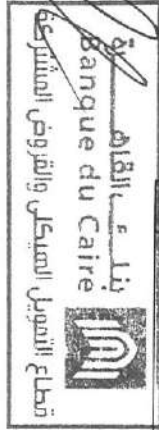
بلتون للتوريق ش.م.م



الهيئة على الإصدار يقوم متلقي الاكتتاب بناء على تعليمات من شركة التوريق بالإفراج عن حسيبة الاكتتاب وسداد مقابل الحوالة الي المحيل، والبالغ 1,320,000,000 جنيه مصري (فقط مليار وثلاثمائة وعشرون مليون جنيه مصري لا غير)، مخصصاً 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 وتسليمه الي أمين الحفظ والبالغ قيمته 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيه مصري) فضلاً عن خصم مبلغ 15,164,187.4 جنيه مصري والذي يمثل نسبة 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية لضمان سداد أي 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. وذلك وفقاً لأحكام عقد الحوالة المؤرخ في 2025/07/21.

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

رقم الشريحة	سعر العائد
الشريحة الأولى (أ)	ذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءاً 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 بدءاً 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



كشوف
KPMG
محاسبون قانونيون وم
٧٠

الشرية
الرابعة (د)

و ذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءاً 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 للتوزيع ش.م.م. من ضريبة الأرباح الرأسمالية بعد تمام قيدها في البورصة المصرية، وبظل 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».

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

13. فترة احتساب العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد شهرياً بالنسبة للشرائح الأربعة، حيث يستحق ويصرف الكوبون في يوم 30 من كل شهر ابتداءً من الشهر التالي من تاريخ غلق الاكتتاب ، ويحتسب الكوبون الأول ابتداءً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب شريطة أن يتم قيد السندات لدى شركة مصر المقاصة والإيداع والقيود 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 أنه في حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد فترة السداد بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي.

AL AHILI BANK OF KUWAIT
بنك الأهلي الكويتي - مصرف
Corporate Banking
103

alBaraka Bank
قطاع التمويل المستثمر والاستثمار

بنك الأهلي الكويتي
AL AHILI BANK OF KUWAIT

بلتون للتوزيع ش.م.م.

Beltone Investment Banking
37
Beltone
بلتون لتوزيع وتغطية الاكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

أ. إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه 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) شهرياً بدءاً من الشهر الثالث من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق لمدة تبلغ (24) أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب على عدد (22) أقساط 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 وفقاً 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%

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

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

103

38

بالتون للتوريق ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بالتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بالتون للتمويل العقاري

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

بنك الأهلي الكويتي
ABK
بنك الأهلي الكويتي - مصر

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 الأولى (أ) بالكامل، على أن يكون الاستهلاك وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق ويتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية على أقساط وفقاً 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%

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السهل والترويج المشترك

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

بلتون للترويج ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب
3

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتحويل العقاري

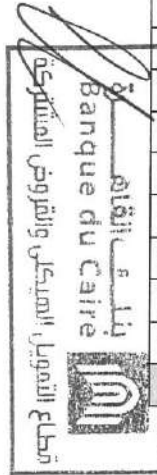
البنك الأهلي المصري
alBaraka Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

البنك الأهلي المصري
ASB
المرکز المالي
قطاع الاستثمار
3

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السهل والترويج المشترك



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		إجمالي

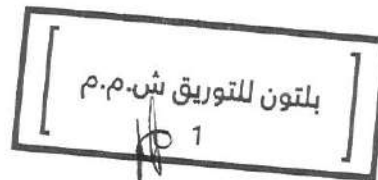
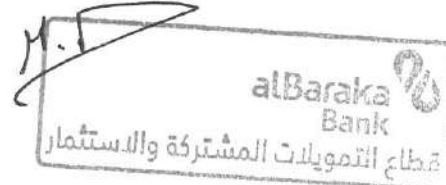


أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج):

أ. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

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

ب. السداد / الاستهلاك:



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%

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الميسر والقروض المشتركة



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


alBaraka
 Bank
 فرع التحويلات المستدرة والعملة

[بلتون للتوريد ش.م.م]

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

محاسبون قانونيون ومستشارون
KPMG
مصر

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

أحكام وشروط الشريحة الرابعة (د):

أ. إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه 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 لمحفظه التوريق ويتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية على أقساط وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة، لذا فقد يختلف جدول

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

alBaraka
Bank
قطاع التمويلات المشتركة والبيوتات

Beltone Investment Banking
Beltone
بالتون لترويج وتغطية الاكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بالتون للتمويل العقاري

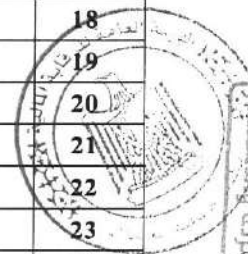
بالتون للتوريق ش.م.م
1

مخازن KPMG
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السيكي والقروض المشتركة

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

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



البنك التجاري
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والمستشار

بالتون للتوريد ش.م.م
1

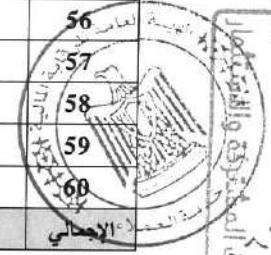
Beltone Investment Banking
Beltone
بالتون لترويج وتغطية البكتاري

Beltone Mortgage
Beltone
بالتون للتوريد العقاري

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

محاسبين قانونيين وشركاء
KPMG
٢٠

بنك القاهرة
Banque du Caire
تجميع التمويل العقاري والقروض الشخصية



AlBaraka Bank
بنك البركة
طاع التمويل المصرفي والمصرفي

16. حق الشركة في الاستدعاء المعجل للسندات

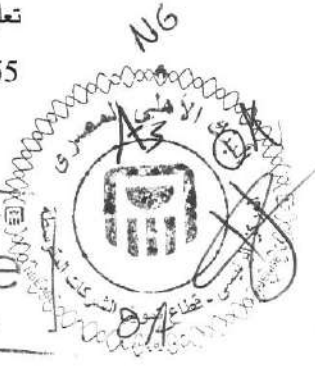
للشركة الحق في الاستدعاء المعجل لكامل رصيد سندات كلاً من الشريحة (ب، ج، د) القائم أو جزء من هذا الرصيد القائم في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من الشهر 25 للإصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى. وفي حالة اختيار الشركة مباشرة حقها في الاستدعاء المعجل لأياً من الشرائح المشار إليها بعالیه 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

الأهلي
ABK
RAHLY BANK OF KUWAIT - EGYPT
بنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

بلتون للتوريد ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
بلتون لترويج وتغطية الائتماني

Beltone Mortgage
بلتون للتمويل العقاري



(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 التوريد.

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

(و) حساب المبالغ المجنية بواقع 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة بالمحفظة المحالة من شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م. لضمان سداد أيًا من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لأي 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 التوريد بصفتها وكيلًا 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

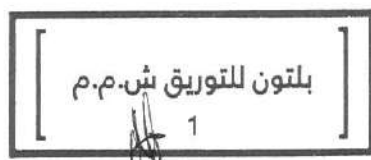
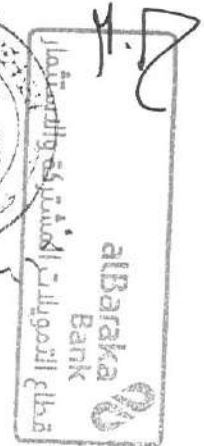
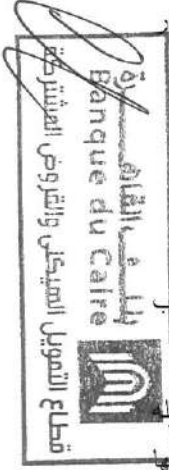
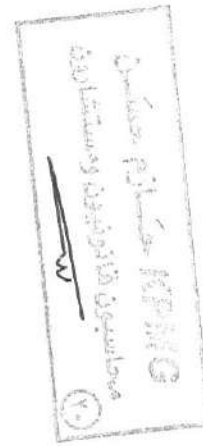
ثالثاً: تمويل حساب الرصيد الاحتياطي ليمثل 6.27% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الإصدار (رصيد الحساب الاحتياطي) ويتم تمويله على النحو التالي:

• مبلغ 55,000,000 جم يمثل تمويل من المحيل بنسبة تقريبية (4.167) % من رصيد السندات القائم يتم تمويله حصصاً 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 بدءاً 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.



Handwritten text on a document, possibly a letter or note, with a signature and a date. The text is written in cursive and includes the words "Dear Sir" and "Yours truly". The signature is "J. H. [illegible]" and the date is "18th Nov 1888".

alBaraka Bank

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الميسر والقروض المستمرة

المحافظة
قدرة التي

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

103

1

ملتون للتمويل العقاري

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

محاسبون قانونيون
KPMG

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 حصيللة السندات قبل سدادها للمحيل ويقوم البنك متلقي الاكتتاب بتوريدها إلى أمين الحفظ لإبداءها 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 الحصيللة خلال 6 أشهر من تاريخ الإصدار بدءاً 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 الحصيللة 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 الحصيللة 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 الحصيللة/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 الحصيللة واد هذه

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الهيكل والترويج المشترك

البنك باراكا
alBaraka Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

البنك الأهلي
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

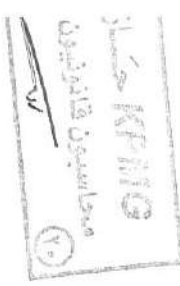
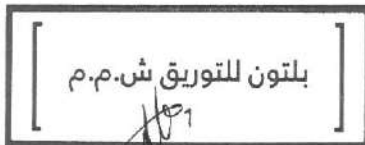
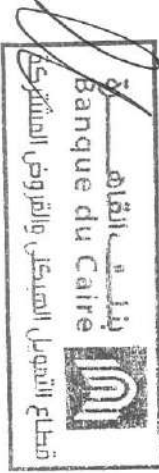
البنك الأهلي
AS
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

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

ج. حساب المبالغ المجنبية: 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 بهاليه. 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 جنيه 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 جنيه مصري) بما يساوي 24,83% من قيمة السندات المصدرة، والذي يتم تسليمه الى أمين الحفظ فور صدوره، وفور استلام خطاب الضمان البنكي بقيمة المبلغ البالغة 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيه 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 تسيل خطاب ضمان (كلياً أو جزئياً) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.



NG



الشريحة الأولى (أ): تبلغ قيمتها 551,000,000 جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي 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 المحلي 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 الإصدار 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 المحلي 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 الإصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى 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 المحلي 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 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 .

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المحلي والقروض المشتركة

الأمري
abk
ARF
AFRILI BANK OF KUWAIT
البنك الأممي الكويتي - مصر
Corporate Banking

بلتون للتوريد ش.م.م
1

50
Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب

3
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي المصري
بنك القاهرة
بنك الكويت الوطني
بنك قطر الوطني
بنك البحرين الوطني
بنك عمان الوطني
بنك قطر الوطني
بنك البحرين الوطني
بنك عمان الوطني
بنك قطر الوطني
بنك البحرين الوطني
بنك عمان الوطني

محاسبين قانونيين ومستشارين
KPMG
محاسبين قانونيين ومستشارين

alBaraka Bank
بنك البركة
بنك الاستثمار

درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار سوسنة جيدة، موزعة بـ 50% في مصر و 50% في الخارج .
وتجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة جيدة Above-Average Creditworthiness ، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها .
كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية المهيكلية (سندات التوريق).

كما نتناول 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.

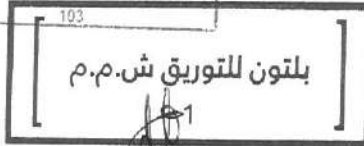
21. جماعة حملة السندات:

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 ويقدم إلى البنك متلقى الاكتتاب ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بأرسال صورة هذا الإقرار إلى 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:

تتم إجراءات تسجيل الإصدار الأول من البرنامج الثاني وفقاً لنظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي فور غلق باب الاكتتاب. وسيتم الإشارة إلى 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:



محاسبون قانونيون ومستشارون
KPMG
حسابات محاسبين

- 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 بدءاً 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 بدءاً 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 بدءاً 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.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل المبتكر والقروض المشتركة

الأملي
abk
AHILI BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking
103

بلتون للتوريد ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للترويج وتغطية الاكتتاب
52

alBaraka Bank
قطاع التمويل المشترك والاستثمار

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

23
موقف في السندات بالبورصة المصرية

AS OK
DA
البنك الأهلي المصري
قطاع التمويل المشترك والاستثمار

- 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 بدءاً 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 بدءاً 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 بدءاً 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.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والتقروض المشتركة

بلتون للتوريد ش.م.م

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي
AL AHL BANK OF KUWAIT - EGYPT
البنك الأهلي الكويتي - فرع
Corporate Banking

alBaraka Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

مصارف مصر
بنك القاهرة
بنك القاهرة



NG

AS OK
المركز الرئيسي
قطاع التمويل العقاري

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 الاولى	الفئة الثانية
حجم الطرح	حد أقصى 90%	حد أدنى 10%
الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب	وفقاً 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 أو 10 مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى نسبة 90% المخصصة لتلك الفئة	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021 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 العقاري والترويج المشترك

alBaraka Bank
قطاع التمويل المشتركة والاستثمار

محاسبين قانونيين ومستشارين
KPMG
حسين

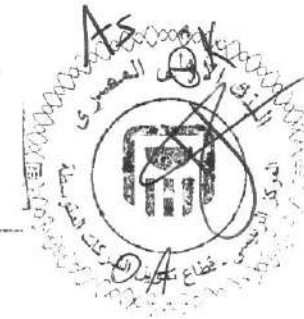


NG

بلتون للتوزيع ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون للترويج والغطية الاكتتاب
abk
AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT
بنك الأهلي الكويتي
Corporate Banking

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري



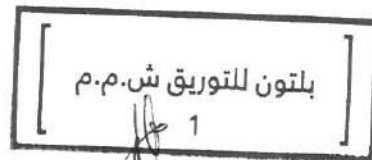
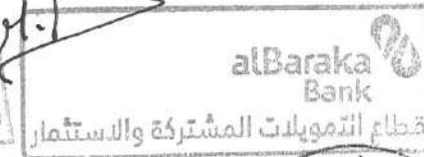
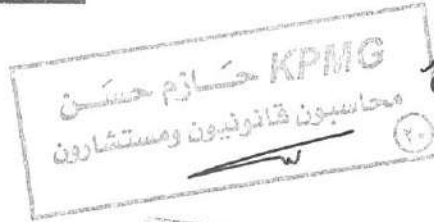
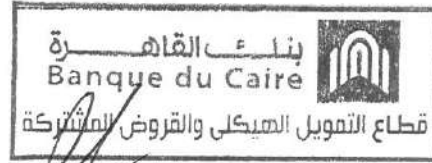
يبدأ الاكتتاب في ذات يوم موافقه الهيئه العامه للرقابه الماليه او في يوم العمل التالي لتلك الموافقة ولمدة 7 ايام عمل رسميه. ويجوز غلق باب الاكتتاب قبل انتهاء السبعة (7) ايام عمل الرسميه إذا ما تم تغطية الاكتتاب بالكامل قبل انتهاء تلك المدة. يجوز أن يكون فتح باب الاكتتاب وغلق باب الاكتتاب في نفس اليوم 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 استرداد 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



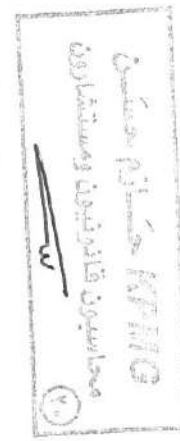
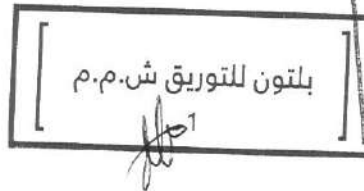
على عملاء محفظة التوريق ولم تسدد فضلاً عن وجود مبالغ مجنبة تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أياً من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لأي سبب من الأسباب، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري ش.م.م.

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 الكلي 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 واثنتان وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير)، وتبلغ قيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة



والعائد المتوقع على الاستثمار مبلغ 1,339,199,903 (ألف دينار وثمانمائة وستة وخمسون مليون و-----

وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وثلاثة جنيهاً 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 أن يكون العقد الجديد ينص على ذات شروط العقد المستبد وأوراق تجارية جديدة بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الاستحقاق.
 - وفي حالة تنازل العميل عن الوحدة لعميل آخر يشرط أن يكون بعقد جديد بذات شروط العقد المستبد وأوراق تجارية جديدة 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 عليه 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 جنيه 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 كالآتي:
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. وأن يكون العقد الجديد متفق مع كافة معايير وسمات المحفظة
 2. تقديم أصل عقد البيع الابتدائي الجديد والملحق الخاص به (إن وجد) الذي بموجبه تم التنازل للمدين الجديد الي أمين الحفظ.
 3. تقديم صورته من بطاقة الرقم القومي / جواز سفر للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع

بنك القاهرة
Banque du Caire
مطاع التمويل والمقروض المشترك

بنك الأهلي الكويتي
 AL AHLI BANK OF KUWAIT
 Corporate Banking
 103

103

بالتون للتوريد ش.م.م

Beitone Investment Banking

Belton

بيلتون لترويج وتشغيله في ليبيا

C41

Belton Mortgage

Belton

التنوع البيولوجي العقاري

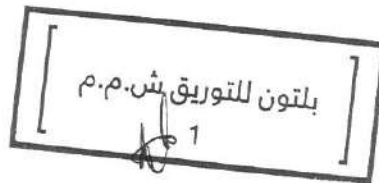
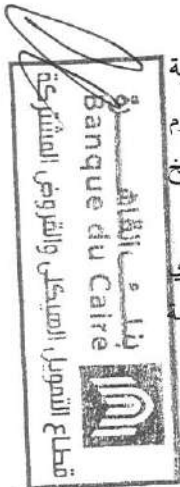
ويتم الاستبدال وفقا للإجراءات التالية:

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 إليه 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 بعلانية 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.

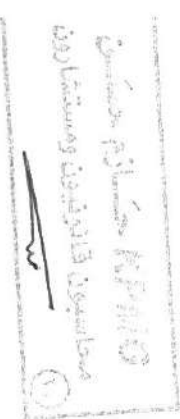
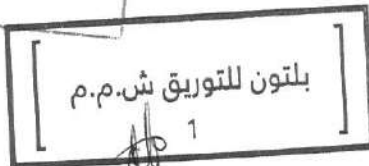
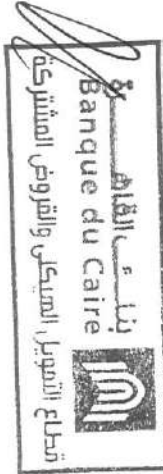
4. يلتزم المحيل وخلال خمسة (5) أيام عمل مصرفي على الأكثر من تاريخ إخطار أمين الحفظ، بإيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مرفقا بها عقد بيع العقار بالتقسيط الجديد المبرم مع المدين الجديد، ويقوم أمين الحفظ بالإفراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظه المحالة خلال 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 بمحفظه 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.



- أن كافة قيم الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لمستندات التمويل تغطي المبالغ المستحقة عليهم من أصل وعائد متفق عليه في عقود التمويل.
- أقصى مدة استحقاق لعقود التمويل على المدينين هي 95 شهر من تاريخ إبرام عقود التمويل.
- الحد الأقصى لنسبة التركيز لأي مدين من مديني المحافظة مبلغ وقدره 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 المحافظة المحالة خاصة بعدد 1 عقد.
- كما يبلغ الحد الأقصى لعدد العقود لأي عميل من عملاء المحافظة 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 المحافظة المحالة.
- تضمنت جميع عقود التمويل بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل محافظة التوريق بند يعطى الحق للمحيل في حوالة الناشئة عن تلك العقود إلى عدة جهات من بينها شركات التوريق، كما تضمنت العقود أيضاً التزام المحيل في حالة ممارسته لهذا الحق في إخطار المدين بالجهة التي يتم حوالة حقوقه إليها، 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 أي من الأخطار المؤمن عليها مبلغ يعادل نسبة حدها الأدنى 105% من قيمة الحقوق المالية المحالة من كل وحدة داخل محافظة التوريق.
- يجب وثائق التأمين ضد أخطار 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 آنفاً والبالغة 5% حال عدم كفاية مبلغ التعويض لسداد مستحقات حملة السندات المضمونة بالوحدة المؤمن عليها.
- أن جميع العقود المكونة للمحافظة قد تم إبرامها خلال الفترة من (11 ديسمبر 2023) إلى (9 فبراير 2025) وأنها متوافقة مع النموذج الاسترشادي الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.



المرتبط بسعر العائد المعلن من البنك المركزي وذلك في حالة حدوث تغير في متوسط سعر عائد الإيداع والإفراض
ليلة 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 لدى 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 موافقتهم بصور
الأوراق المرتدة، كما يحق للشركة المحلية 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 هيرست ديبر
للاستثمار وللتنطوير العمراني First Design ش.م.م.، فإنه في حالة ارتداد أي شيك أو ورقة تجارية على مدين
المطور العقاري فيكون المطور العقاري ملتزماً بسدادها خلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام الشركة بصورة

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السحلي والقروض المشتركة

Beltone Investment Bank
Beltone
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking

بلتون للتوريد ش.م.م.

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

Beltone Mortgage
Belton
البنك الأهلي الكويتي - مصر
Corporate Banking

KPMG
محاسبين قانونيين ومستشارين

alBaraka Bank
قطاع التمويل المشترك والاستثمار



ودلت قبل تمام نفاذ حوالته محضه التوريق محل الإصدار بدون من البرامج السلي سرقة التوريق وسرقة التوريق

أمين الحفظ بعد تمام نفاذ الحوالة.

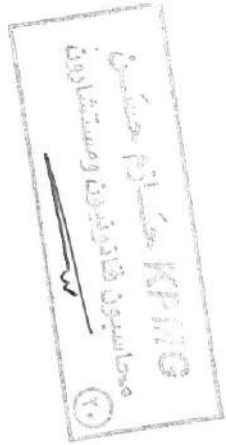
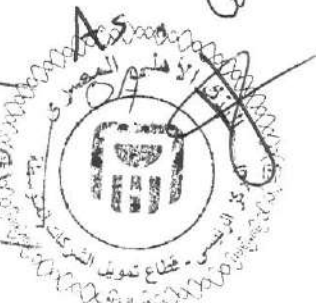
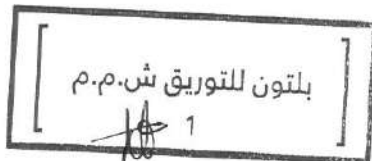
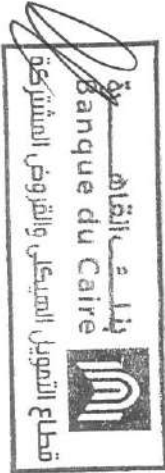
- تم النص في جميع عقود التمويل العقاري على أنه في حالة قيام المدينين بطلب الوفاء المعجل، يتم إضافة عمولة وفاء معجل تختلف من عقد لآخر.
- لا يوجد أي حالات إخلال من قبل المدينين (ويقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم الأقساط من جانب المدينين) منذ تاريخ توقيع عقود محفظة التوريق وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة.
- تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق، وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وضمائنات المحفظة المحالة إلى شركة التوريق تمهيدا لردّها إلى المحيل بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات.
- لم يسبق حوالة العقود المكونة للمحفظة في أي سندات توريق سابقة أو استخدام تلك العقود المكونة للمحفظة في أي تسهيلات أو 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.

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 بدءاً 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.



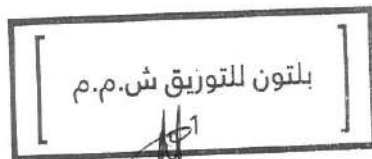
• يلتزم المحيل بفتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وذلك حتى تاريخ تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم مبلغ 327,756,000 جنيه مصري (ثلاثمائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وستة وخمسون ألف جنيه مصري) بما يساوي 24,83% من إجمالي قيمة رصيد السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة 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 جنيه مصري)، يتم تصفية حساب خدمة التعثر بناء على تعليمات شركة التوريق ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج فوراً عن المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر من أصل 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 حملة السندات.

على أن تقوم شركة التصنيف الائتماني بمراجعة قيمة حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان سنوياً 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
2025	282.324.880	13.43%
2026	553.870.761	26.36%
2027	540.455.372	25.72%



تاريخ العقود	عدد العقود	النسبة الى العقود	القيمة (جم)	النسبة الى 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:

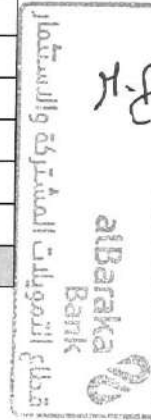
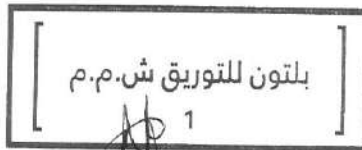
النوع	عدد العقود	القيمة (جم)	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
شراء محافظ عقارية	299	1,440,231,239	94.3%	68.5%
اجارة	18	661,260,713	5.7%	31.5%
الإجمالي	317	2,101,491,951	100.0%	100.0%

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

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



شهرى	873,098,039	34	41.0%	1.1%
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%
البحر الأحمر	9,554,984	1	0.5%	0.3%
الشرقية	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%

مخبرين قانونيين
KPMG

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والتقروض المشتركة

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

بلتون للتوريد ش.م.م
1

Beltone
Beltone Investment Banking
بلتون للاستثمار والتمويل

Beltone
Beltone Mortgage
بلتون للتأمين العقاري

AS
قطاع تمويل الشركات
البنك الأهلي

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 إلى القيمة	النسبة إلى 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%
دجلة مكن للمنتجات الخرسانية	48	67,999,986	4.7%	16.1%
دجلة مكن للمنتجات الخرسانية	7	6,339,669	0.4%	2.3%
دجلة مكن للمنتجات الخرسانية	1	929,407	0.1%	0.3%
دجلة مكن للمنتجات الخرسانية	2	4,035,940	0.3%	0.7%
دجلة مكن للمنتجات الخرسانية	14	23,701,857	1.6%	4.7%
شركة ابني للاستثمار العقاري	14	228,996,516	15.9%	4.7%
شركة ابني 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%

مطابقاً لـ KPMG
محاسبين قانونيين ومسته

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الميسر والقروض المشتركة

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

بالتون للتوريد ش.م.م
1

Beltone
65

Beltone Mortgage
بالتون للتمويل العقاري
قطاع تمويل الشراكة

alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار
H.P.
N6

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

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%

ج. تحليل المحفظة حسب جنسية العملاء:

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

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

ن. تحليل المحافظة 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%

بالتون للتوريق ش.م.م

1

66

Belton Mortar

Belton

مؤن التمويل العقارى

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	إجمالي

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 أصل 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 أصل 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 أصل 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 أصل 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)	(213,080,879)
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 والإيرادات 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	0	17,615,722	23,206,766	16,294,318	14,200,735	6,648,700	77,966,240
لحساب الحصيلة	0	0	0	0	(0)	10,923,797	10,923,797
رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة	0	0	0	0	0	0	0

بنك الأهلي الكويتي
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والمشترك

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

alBaraka
قطاع التمويل المشترك والاستثمار

الاقتراضات 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 مراقبي الحسابات.

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

بلتون للتوريق ش.م.م

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

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

الشريحة (ب) عدم استهلاكها كاملة في حالة عدم الاستهلاك الكامل للشريحة (أ).

هـ. يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً وقابلة للاستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) بدءاً من الشهر الـ 25 من عمر الإصدار ولمدة حددها 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 بدءاً من الشهر 36 علي أن يكون الاستهلاك وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه 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).

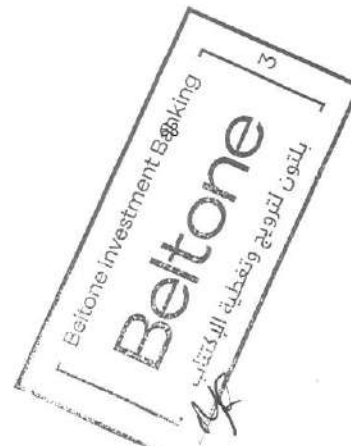
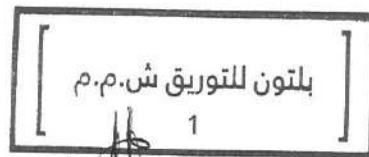
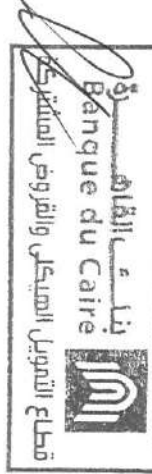
و. يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريحة الرابعة (د) شهرياً وقابلة للاستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) بدءاً من الشهر الـ 25 من عمر الإصدار ولمدة حددها الأقصى 60 شهراً، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين وفي حالة عدم وجود متحصلات ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين يتم استهلاكها شهرياً بدءاً من شهر 48 علي أن يكون الاستهلاك وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه 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.



وسبعمائه اربعة وسبوت الفا جنيه مصري لا غير) من حساب الحصيلة حصر ٥ أشهر من تاريخ إصدار
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.، وبقية
إجمالية تبلغ 2,101,491,951 جنيه مصري فقط لا غير، بينما تصل قيمة المحفظة الحالية إلى 1,342,211,939 جنيه
مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى 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) تغطي بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات عقارية سكنية/تجارية
بالتسيط وكذلك الأوراق التجارية وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السيل والقرض المشترك

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

بلتون للتوريق ش.م.م.

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتنظيم الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

البنك الأهلي
Beltone
قطاع تمويل الشركات

تتعرض لها المحفظة متوسطه مقارنة بالمحافظ الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

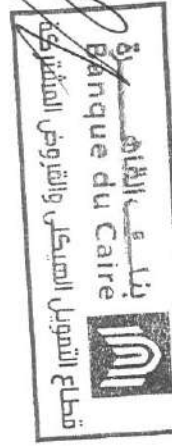
6. المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق:

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 تأثراً طردياً بأسعار مواد البناء والتشييد وقيمة الأراضي، بحيث ترتفع مع ارتفاعهم وتنخفض بانخفاضهم ولا يشكل أي ارتفاع في تلك التكاليف أية مخاطر جوهرية على القدرة على التحصيل، بل قد يؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة فسخ العقد وإعادة بيع الوحدات موضوع المحفظة عند إخلال المدين بالتزاماته المالية حيث إن ارتفاع تكلفة البناء والتشييد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار العقارية في الأسواق مما يعكس على ارتفاع أسعار الوحدات موضوع المحفظة. لذا في حالة حدوث حاله من حالات الإخلال المذكورة بآياً 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 الإخلال والحصول على حصيلة البيع وذلك لظروف الأسواق العقارية. وفي حالة بيع المحصل الوحدة العقارية محل الحقوق المالية المتأخرة والمحالة محل محفظة التوريق وملحقاتها وتحصيل مبلغ التعويض الاتفاقي وكذلك أي تعويضات أو غرامات ينص عليها العقد يلتزم بإيداع قيمتها فوراً لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لاستيفاء المديونية القائمة على المدين. وفي كل الاحوال فانه في حالة إعادة بيع الوحدة العقارية يكون هذا البيع نقداً ولأعلى سعر وبحد أدنى القيمة المتبقية على المدين المتعثر وتوريد كامل قيمة المبالغ المستحقة على المدين المتعثر وفقاً لعقد البيع لأمين الحفظ دون خصم اية مبالغ أيا كانت مسمياتها على تحصيله العتال لا الحصر: مصروفات إدارية ونفقات تحصيل أو رسوم قضائية أو عمولات.

وتتمثل المخاطر التجارية في حالة انخفاض سعر الوحدات، حيث يؤثر أي انخفاض في أسعار الأسواق العقارية على قيمة الوحدات (موضوع محفظة التوريق) وذلك في حالة فسخ العقد وإعادة بيعها عند إخلال المدين بالتزاماته المالية والجدير بالذكر أن المحفظة تتبعية بان متوسط إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات الى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة تمثل 37% مما يجد بشكل كبير من الآثار السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (وينطبق هذا على أي انخفاض



بلتون للتوريق ش.م.م



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

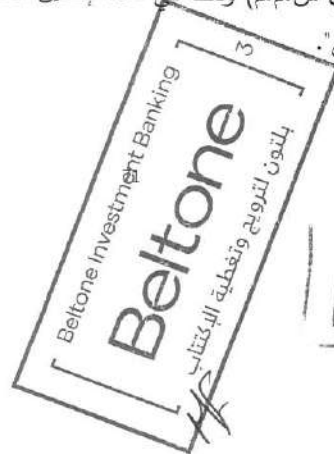
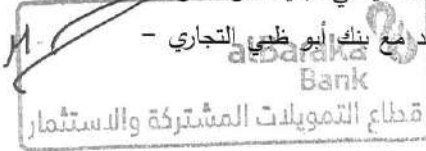
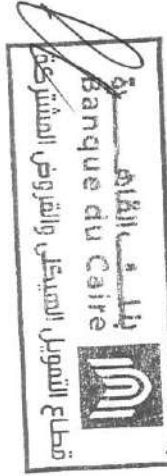
رابعاً: مخاطر الوفاء المعجل

قيام أي من المدينين بالوفاء المعجل للعقود محل محفظة التوريق يؤدي إلى انخفاض مبلغ العائد المتوقع على السندات (دون الإخلال بمعدل العائد الوارد بهذه المدكرة) وفي هذه الحالة يتم استخدام المبالغ المعجل سداها 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 إلى أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه

وقد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والمحصل على حق شركة التوريق في إنهاء العقد المذكور متى أخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال وتلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول بإنهاء العقد على ألا يكون هذا الإنهاء منتجاً لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات. أيضاً يتضمن عقد الخدمة والتحصيل ما يفيد قيام شركة بلتون للتوريق في أي وقت باختيار طرف ثالث يnaud 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:



مصر للقيام بنور المحصل الاحتياطي، ويتم احصاء المدينين بعداد عقد الحفظ مع المحصل الاحتياطي بموجب
مسجل وموصى عليه بعلم الوصول على أن يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

سابعاً: مخاطر تركيز العملاء:

يبلغ الحد الأقصى لنسبة التركيز لأي مدين من مديني المحفظة مبلغ وقدره 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 الحالية 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:

وفقاً 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 مراقبي الحسابات

(ج) رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية

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

(هـ) أتعاب المستشار القانوني

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لترويج وتغطية الإكتتاب

بلتون للتوريق ش.م.م
1

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

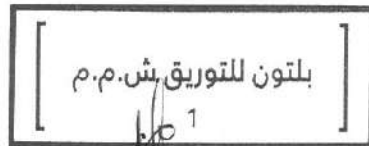
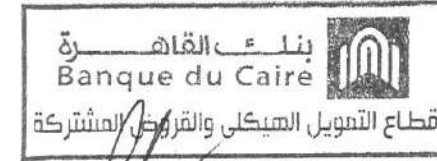
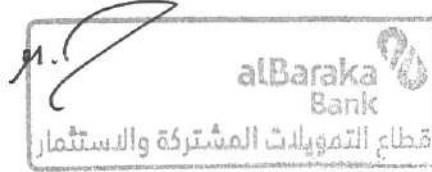
Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

م.ع
البنك الأهلي المصري
BANK OF EGYPT
البنك الأهلي المصري
N6110

As
المركز الرئيسي - قطاع تمويل الشركات
البنك الأهلي المصري
BANK OF EGYPT

(د) 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.

٢٦



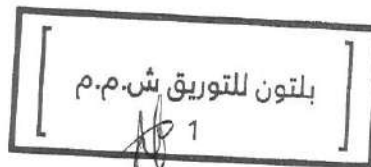
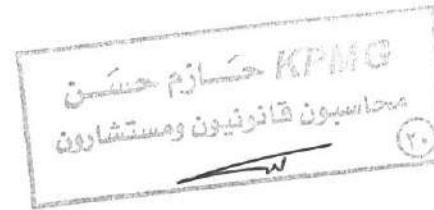
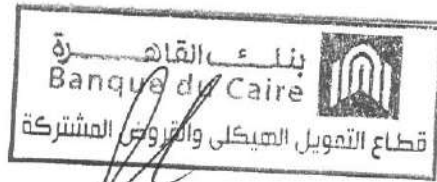
0	(16,294,318)	3,496,801	3,188,945	375,257,564	358,655,390	362,842,631	2028
0	(14,200,735)	1,937,175	2,831,101	276,946,353	263,639,544	268,461,420	2029
10,923,797	(6,648,700)	497,501	180,730	87,447,255	91,405,582	93,536,888	2030
0	0	29,126,909	30,386,939	2,134,718,611	2,091,902,438	2,101,491,951	إجمالي

الإجمالي	2030	2029	2028	2027	2026	2025	البيان
2,101,491,95	93,536,888	268,461,420	362,842,631	540,455,372	553,870,761	282,324,880	اجمالي التدفقات النقدية
2,091,902,438	91,405,582	263,639,544	358,655,390	537,436,264	555,050,799	285,714,859	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة
	(0)	0	0	0	0	0	حساب الحصيلة في بداية الفترة
(551,000,000)	0	0	0	(164,983,572)	(297,744,145)	(88,272,283)	اجمالي تسديد اصل السندات الشريعة (أ)
(161,600,233)	0	0	0	(11,237,654)	(84,533,443)	(65,829,136)	اجمالي تسديد عائد السندات الشريعة (أ)
(328,000,000)	0	0	(126,575,314)	(201,424,686)	0	0	اجمالي تسديد اصل السندات الشريعة (ب)
(206,860,361)	0	0	(8,720,271)	(72,565,515)	(83,640,000)	(41,934,575)	اجمالي تسديد عائد السندات الشريعة (ب)
(238,000,000)	0	(103,974,691)	(134,025,309)	0	0	0	اجمالي تسديد اصل السندات الشريعة (ج)
(213,177,138)	0	(7,150,938)	(53,622,736)	(60,928,000)	(60,928,000)	(30,547,463)	اجمالي تسديد عائد السندات الشريعة (ج)
(203,000,000)	(82,409,799)	(120,590,201)	0	0	0	0	اجمالي تسديد اصل السندات الشريعة (د)
(233,080,879)	(5,037,456)	(45,230,522)	(52,313,934)	(52,171,000)	(52,171,000)	(26,156,967)	اجمالي تسديد عائد السندات الشريعة (د)
(30,386,939)	(180,730)	(2,831,101)	(3,188,945)	(3,626,534)	(4,021,426)	(16,538,202)	العمولات و المصاريف التي يتم خصمها
29,126,909	497,501	1,937,175	3,496,801	6,293,932	10,371,494	6,530,006	عائد الاستثمار والإيرادات الأخرى
(22,966,240)	0	0	0	0	0	(22,966,240)	تمويل الحساب الاحتياطي
0	0	0	0	0	0	0	السحب من الحساب الاحتياطي
77,966,240	6,648,700	14,200,735	16,294,318	23,206,766	17,615,722	0	رد المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي
10,923,797	10,923,797	(0)	0	0	0	0	لحساب الحصيلة
							رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة



بالتون للترويج ش.م.م.





الحقوق المالية
(الإصدار الأول من البرنامج الثاني)

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

اطلعنا على مذكرة المعلومات الخاصة بالإصدار الأول من البرنامج الثاني لشركة بلتون للتوريق - عن محفظة شركة بلتون للتوريق المحالة لها من شركة بلتون للتمويل العقاري ش.م.م. وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات ووجدناها صحيحة ومطابقة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية.

كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة بلتون للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار الأول من البرنامج الثاني) وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاصة بفحص المعلومات المالية المستقبلية رقم (٣٤٠٠)، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة بلتون للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسؤولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية (الإصدار الأول من البرنامج الثاني) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة إجمالية 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 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 ٢٤ أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٥١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مئة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءاً 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 حالياً ٢٥,٤٠٪ 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 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 للدفع 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 (مئة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يحتسب بدءاً 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 حالياً ٢٥,٥٠٪ 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 ٣٠ 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 ٢٤ من عمر الإصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) بدءاً من الشهر

باب الأسهم وبند الإصدار... 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 بدءاً 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 حالياً ٢٥,٦٠٪ 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 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 بدءاً من الشهر ٣٦ من عمر الإصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية للمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (ج) عدم استهلاكها كاملة إلا 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 بدءاً 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 حالياً ٢٥,٧٠٪ 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 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 الإصدار وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية والثالثة بالكامل، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) بدءاً من الشهر الثالث من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية للمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (د) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج).

وسيم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار الأول من البرنامج الثاني طرْحاً خاصاً بمراجعة قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ بشأن صوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات وفقاً لما يلي:

- نسبة ٩٠٪ كحد أقصى من إجمالي السندات المطروحة للاكتتاب الخاص للأفراد ذوي الملاعة والمؤسسات المالية، على أن يكون الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الملاعة 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.

- وطبقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فإن 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 في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الافتراضات المستخدمة، فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث إنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث أخرى متوقعة كما كان مفترضاً وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

مراقبا الحسابات

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

أحمد رأفت محمد عبد ربه

سجل مراقبي الحسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم " ٣٩٩ "

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

أحمد إبراهيم أحمد يوسف

سجل مراقبي الحسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم " ٤٠٥ "

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٢٣ يوليو ٢٠٢٥

من السردحات المحيية إلى سرحة بتون لتوريق ش.م.م بموجب عقد السحرة - السحرة بينهم بتاريخ 2023/07/21. بتوريق ش.م.م
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 الآتي:

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

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

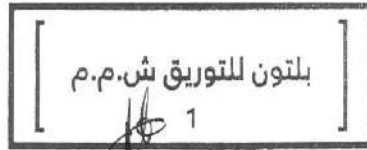
(ج) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه إخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.

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

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

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

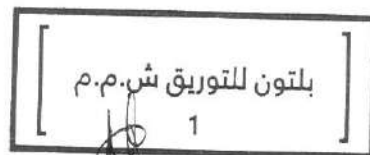
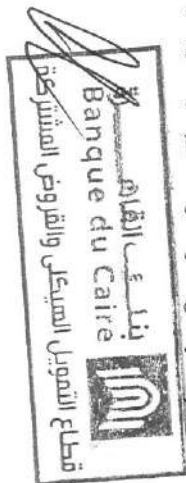
المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب



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 محافظة 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 المحافظة وعدد (32) بوليصة تأمين ضد مخاطر الحريق الصادرة من عملاء المحافظة 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 محافظة التوريق ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ مجنبة تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أي 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 للمحافظة التي تم إبرامها وفقاً لأحكام القانون المنظم والمستندات الخاصة بالضمانات تم مراجعتها بالكامل وتحت المسؤولية 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 لمحافظة التوريق المحالة من الشركة المحيلة إلى 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 محافظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير وأنها خالية من أي حقوق أخرى للغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة مبيعات 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 ولانحته التنفيذية وكافة قرارات الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن. ونقر بالالتزام بضوابط المستشار القانوني الواردة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 145 لسنة 2021. وأن الحوالة بموجبه ناقله لجميع الحقوق والضمانات المحالة وأنها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في سندات الإصدار الأول من البرنامج الثاني بالكامل وتكون غير معلقة على شرط وذلك وفقاً لإقرار الشركة المحيلة المشار إليه.

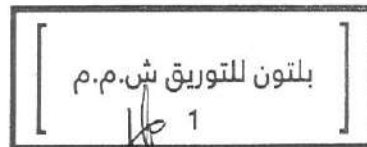
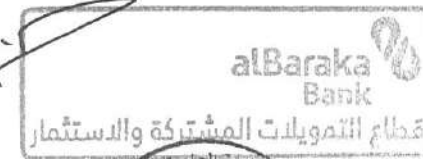
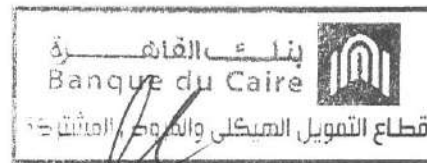


مكتب معتوق بسيوني وحناوي للاستشارات القانونية والمحاماة.

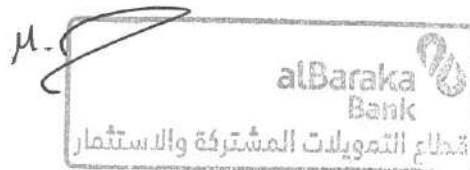
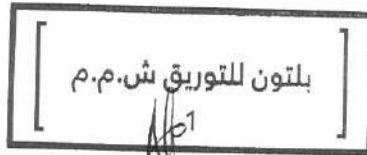
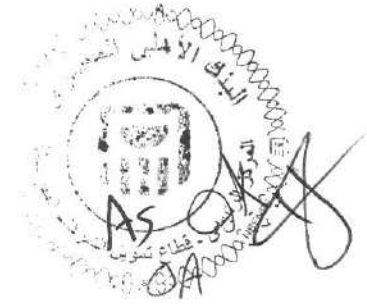
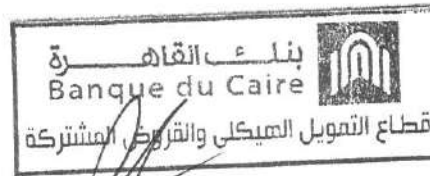
ويمثله الأستاذة: إيمان محمد مصطفى رؤوف

الصفة: الشريك بالمكتب

التوقيع:



- نفاد الحوالة لشركة التوريد،
4. ونقر بأن الحقوق المالية المكونة لمحفظه التوريد 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 التوريد،
6. كما نلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريد 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 التوريد وكذلك بالإفصاح عن أية تغيرات جوهرية قد تطرأ على البيانات الواردة بمذكرة المعلومات محل الاعتماد من الهيئة.
8. تقرر الشركة بالتزامها بتحديث البيانات في نظم الاستعلام الائتماني وفق الضوابط السارية لنشاط الشركة ومتطلبات وإجراءات جهات الاستعلام الائتماني المسجلة بالبنك المركزي المصري.



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

3- تلتزم الشركة المصدرة طوال مدة البرنامج بمرعاة 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.

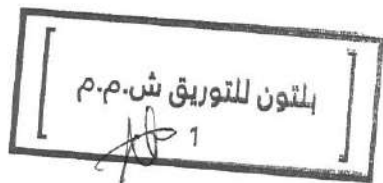
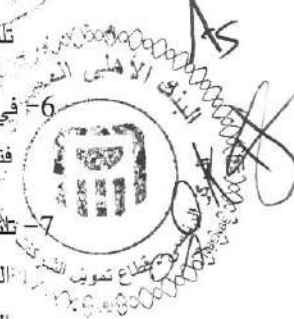
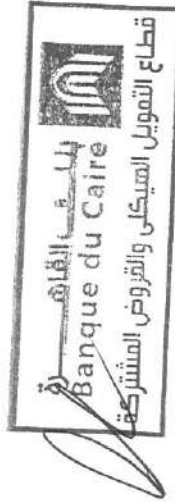
4- مذكرة المعلومات هي دعوة المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج، وتشمل كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بإصدار سندات التوريق وبيانات المحفظة الحالية والتزامات اطراف عملية التوريق، كما انها تلك المعلومات والبيانات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

5- يعد الاكتتاب في إصدار سندات التوريق قبولا لجميع بنود مذكرة المعلومات هذه وإقراراً من المكتب 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 المفقودة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992، والالتزام



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 تغييرات جوهرية أو تعديل بيانات خطة الإصدار السابق الموافقة عليها من جانب الهيئة بعد الحصول على موافقة الهيئة عليها.

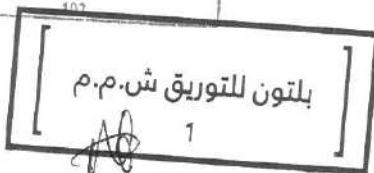
11- الإصدارات السابقة لشركة التوريق صدرت في مقابل محافظ لحقوق مالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض وكذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة الحقوق المالية الحالية التي سوف يصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار الأول من البرنامج الثاني.

12- تطبيقاً 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 ومستحققات آجلة بالضمانات المقررة يكون الوفاء بالقيمة الإسمية للسندات التي تصدرها شركة التوريق والعائد عليها من حسيبة محفظة

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

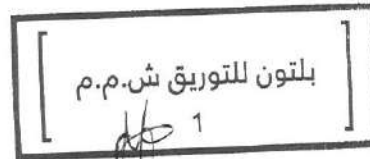
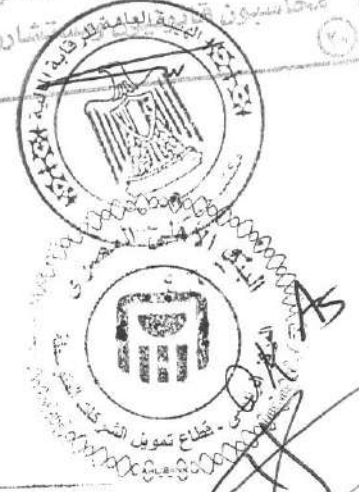
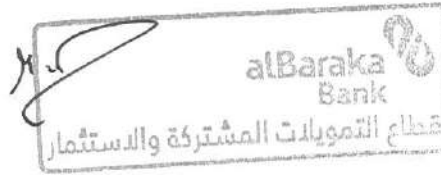
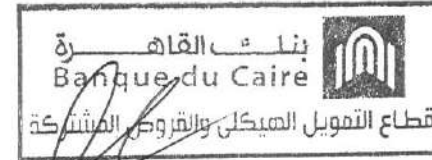
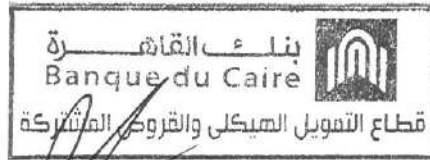
أولاً: تطبيقاً لنص المادة (41) مكرر (2) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالإصدارات السابقة ملكاً لحملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو الشركة.

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.



جانب الشركة المصدرة، كما أن الهيئة العامة للرقابة المالية لا تتحمل أي مسؤولية عن محتويات تلك المذكرة ولا تعطي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، حيث إن ما ورد بمذكرة المعلومات من بيانات وإفصاحات وملاحق تحت المسؤولية الكاملة للشركة المصدرة وتم مراجعته من قبل المستشار القانوني للإصدار ومراقبي حسابات شركة التوريد والشركة المحيلة. ويكون لكل ذي مصلحة طلب الاطلاع لدى شركة بلتون للتوريد 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 للتوريد ش.م.م.

NG



DA

(يشار إليه بـ "المحيل أو الشركة المحيلة")

(ب) طرف ثان

شركة بلتون للتوريد ش.م.م.، مؤسسة وفقاً 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 التوريد من الهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم 696 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 التوريد" 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 2023/11/16 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 لعمالها المذكورين تفصيلاً بالملحق رقم (1) من هذا العقد (ويشار إليهم فيما يلي بـ "المدينين") وفقاً لمستندات التمويل العقاري مع المدينين والتي يبلغ إجماليها عدد 317 عقود (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 Squared و الضمانات المرتبطة المتمثلة في أوراق تجارية (شيكات) مكية بغرض تحصيل الأقساط المستحقة على كافة العقود محل المحافظة) وعدد (32) بوليصة تأمين ضد مخاطر الحريق والصيانة.

من عملاء المحافظة المتعاقدين مع الشركة المحيلة ولصالح الشركة المحيلة و عدد (9) بوليصة تأمين ضد مخاطر صيانة من بعض العملاء ضماناً لسداد أي مبالغ مستحقة على عملاء محافظة التوريد ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ محقة

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل السكني والقروض المشتركة

البنك الأهلي
alBaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

Beltone Investment Banking
Beltone

بلتون للتوريد ش.م.م.
1

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

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

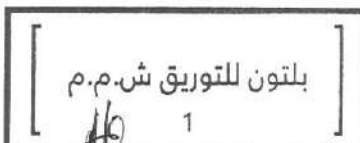
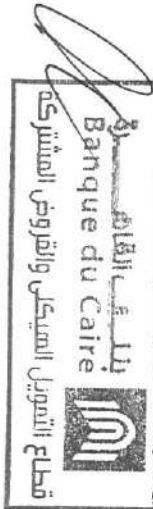
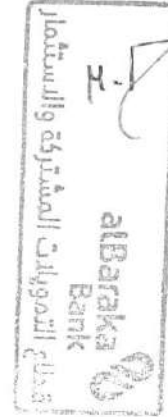
من عملاء المحافظة المتعاقدين مع الشركة المحيلة ولصالح الشركة المحيلة و عدد (9) بوليصة تأمين ضد مخاطر صيانة من بعض العملاء ضماناً لسداد أي مبالغ مستحقة على عملاء محافظة التوريد ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ محقة

في حال اكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريد محل الحوالة وفقاً لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات الواردة بهذا العقد، يلتزم المحيل بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي 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 التوريد 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 التوريد سارية وناظفة 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 التوريد 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 التوريد ثابتة وغير متنازع فيها وأن كافة تفاصيل العقود الخاصة بمحفظة التوريد الواردة بالملحق رقم (1) لهذا العقد كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة، كما يقر المحيل بأنه لم يتم اختيار محفظة التوريد بطريقة قد تؤدي إلى تأثير سلبي جوهري بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريد، وأنه اعتباراً من تاريخ نفاذ الحوالة فإن الحقوق المالية المكونة لمحفظة التوريد تكون قد انضمت من ذمته المالية وبالتالي فإنه لا يجوز له التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الزم أو ترتيب أية امتيازات عليها.
- (د) أن محفظة التوريد لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير وأنها خالية من أي حقوق أخرى للغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة سندات توريد 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 وفي حوالة الحوالة من محفظة التوريد محل الإصدار الأول



(9)

(ي)

(ك)

(j)

(2)

(س)

(٤)

1

Beltone Mortgage
Beltone
بيلتون للتمويل العقاري



 AL AHLI BANK OF KUWAIT - EGYPT

 البنك الأهلي الكويتي - مصر

 Corporate Banking

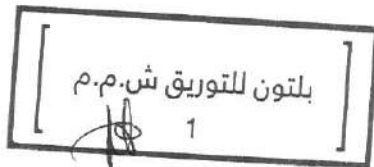
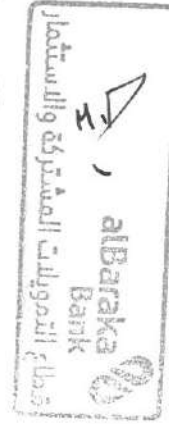
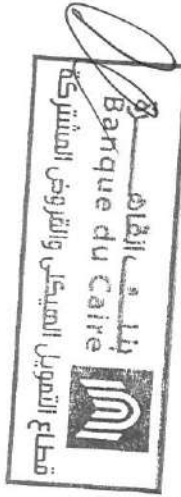
 103

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 وللتنوير العمراني First Design ش.م.م.، وشركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري M Squared والضمانات 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 وعدد (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 مجانية تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أي من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لاي سبب من الأسباب وعدد (1) وثيقة تأمين علي الحياة، وتقتصر تلك النسبة على الأوراق التجارية الخاصة بعقود محفظة شركة ابني للاستثمار العقاري



(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 التوريد ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج فوراً عن المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر من أصل 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 لدى 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 والصلاحيات الكاملة لإبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وأن له أهلية قبول إحالة محفظة التوريد المحالة إليه وإصدار سندات توريد الإصدار الأول من البرنامج الثاني في مقابلها لصالح حملة سندات التوريد دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريد وأنه وقد حصل على الموافقات والترخيص اللازمة لذلك.

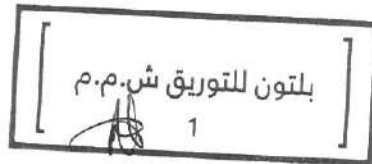
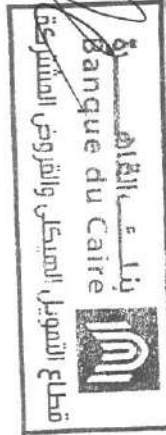
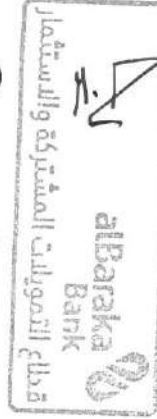
(ب) عقود المحفظة المحالة محل هذا الإصدار غير محالة من قبل باي إصدار سابق ولن يتم حوالتها مستقبلاً طوال مدة هذا

(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) أنه 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 قبل 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 التوريد 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



- 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، وإيداع هذا المبلغ بحساب المبالغ المجنية 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 بإمسك دفاتر وحسابات مستقلة لسندات الإصدار الأول من البرنامج الثاني عن أي إصدارات أخرى مصدرة أو قد يصدرها مستقبلاً.

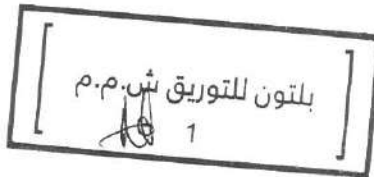
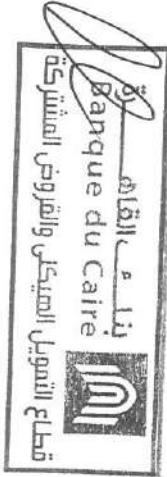
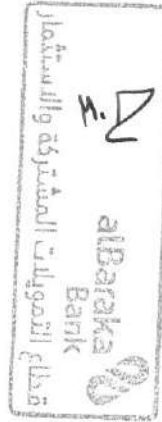
(ك) ألا تقوم بتوزيع أية أرباح ناتجة عن هذا الإصدار (الإصدار الأول من البرنامج الثاني) إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق الشهرية التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقوقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.

(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 بالوصول التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى قد أصدرتها سابقاً أو قد تصدرها مستقبلاً، وبإمسك دفاتر مستقلة يقيدها في القوائم المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق وكذا القيام بتوريد أي مبالغ يقوم المدينون بسدادها وذلك في حساب الحسيلة لدى أمين الحفظ.

(ن) الالتزام بكافة أحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 وقانون القيد والإيداع المركزي رقم 93 لسنة 2000 ولاختيهم 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 مضرب 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

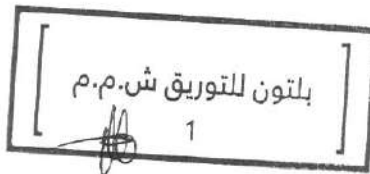
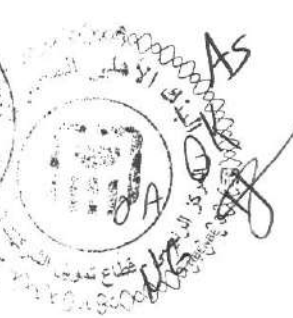
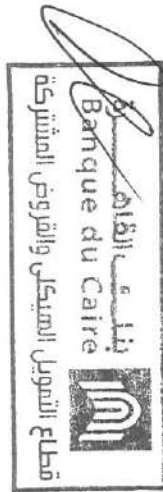


المستحقة على كافة العقود محل المحفظة) وعدد (32) بوليصة تأمين ضد مخاطر الحريق الصادرة من عملاء المحفظة المتعاقدين مع الشركة المحيلة ولصالح الشركة المحيلة و عدد (9) بوليصة تأمين ضد مخاطر عدم السداد. صادرة من بعض العملاء ضماناً لسداد أي مبالغ مستحقة على عملاء محفظة التوريق ولم تسدد، فضلاً عن وجود مبالغ مجنبة تمثل 5% من القيمة الحالية للأوراق التجارية الخاصة لضمان سداد أي من الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها لأي 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 وفقاً 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 عليه 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 الإصدار، على أن يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

- 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. وأن يكون العقد الجديد متفق مع كافة معايير وسمات المحفظة
- تقديم أصل عقد البيع الابتدائي الجديد والملحق الخاص به (إن وجد) الذي يمجبه تم التنازل للمدين الجديد الي
- تقديم صورة من بطاقة الرقم القومي/ جواز سفر للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على 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



- لا يتم الاستبدال إلا بعد موافقة المحال اليه على الاستبدال وبعد إحصار ممثل جماعة حملة السندات وسرحه 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 مرفقاً بها عقد بيع العقار بالتقسيط الجديد المبرم مع المدين الجديد، ويقوم أمين الحفظ بالإفراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظه 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 بمحفظه التوريق المحالة ويتم الإفراج عن الحوالة الخاصة بالأوراق التجارية الخاصة بالمدين الأول وفقاً 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.

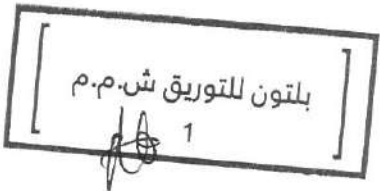
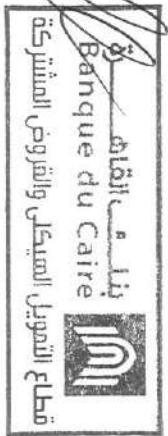
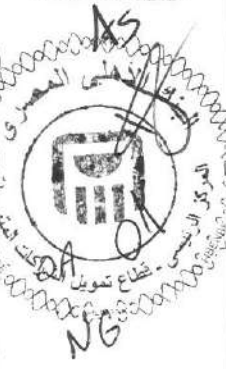
(ر) أن الشركة لا تعد في حالة إعسار وفقاً لأحكام القانون، كما أنه لا يوجد أية دعاوى مرفوعة ضد الشركة بشأن إفلاسها أو تصفيتها أو حلها.

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

(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.

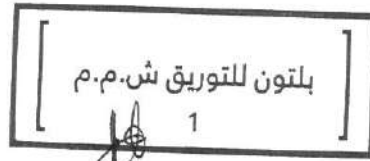
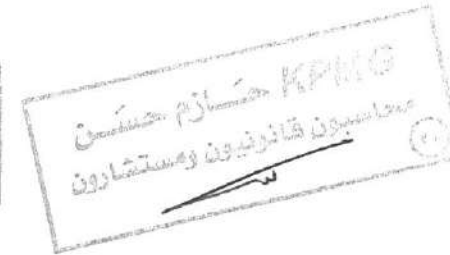
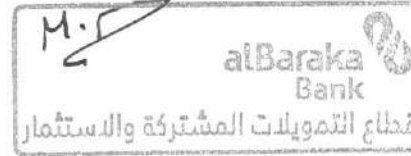
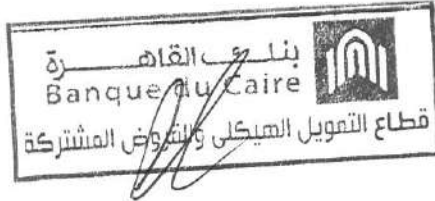
(خ) عدم تسجيل خطاب الضمان البنكي الذي أصدره المحيل وفقاً للشروط والأحكام المذكورة في مذكرة المعلومات. على أن

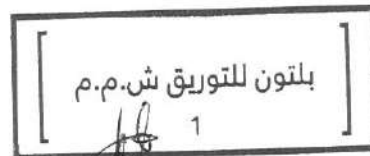
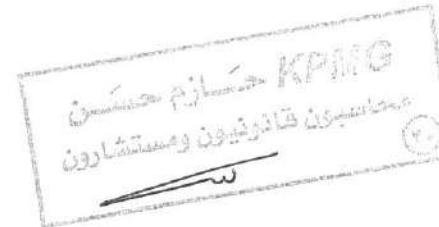
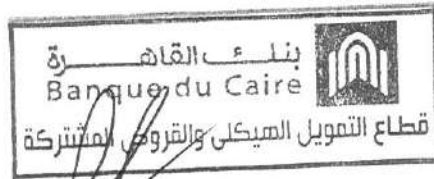




استحقاقها.
(ص) موافقة الهيئة بشهادة تصنيف ائتماني صادرة من إحدى جهات التصنيف الائتماني المعتمدة لدى الهيئة شريطة الا تقل
عن درجة (BBB).

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





حتى تاريخ التوقيع على تلك المذكرة بنسبة 41.03%.

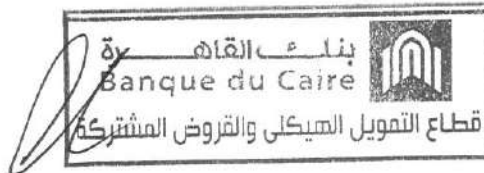
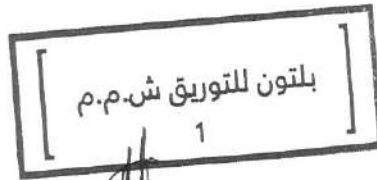
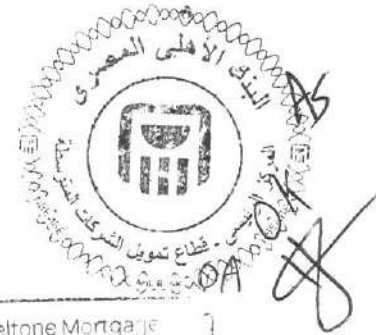
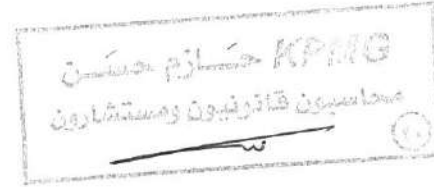
ت. مشروع نايا رأس الحكمة: تم سداد نسبة 64.97% من إجمالي سعر الأرض و متبقى أقساط لم تستحق بعد

حتى تاريخ التوقيع على تلك المذكرة بنسبة 35.03%.

علماً بأنه قد نصت كافة العقود المبرمة مع المطورين العقاريين بأنهم 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 مظارعات قضائية يلتزم المطور العقاري برد قيمة رصيد الحوالة وقت طلبها بخلاف التعويض الجابر للأضرار التي لحقت بشركة بلتون للتمويل العقاري.



2- كافة عقود شراء المحافظ العقارية محل محافظة 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.



رقم الإصدار	الشريعة	حجم كل شريحة وتاريخ استحقاقها	محول المحفظة	المحصل	الحق	حجم الإصدار	المستهلك من الإصدار	السندات بالنسبة لكل شريحة	الاسماني القائم لكل شريحة	حالياً لمحفظة التوزيع الحالية	الانتمائي الداخلي الحالية
إصدار الأول من البرنامج الأول	الشريعة الأولى (أ)	243955000 يوليو 2022	أساس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية ' سوزيل' & طابروك للتعمر	أساس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية ' سوزيل' & طابروك للتعمر	البنك التجاري الدولي (CIB)	243955000	مستهلكه بالكامل	مسدد بالكامل	AA (sf) +	تم إغلاق المحفظة	%2.65
إصدار الأول	الشريعة الثانية (ب)	108045900 سبتمبر 2024	أساس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية ' سوزيل' & طابروك للتعمر	أساس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية ' سوزيل' & طابروك للتعمر	البنك التجاري الدولي (CIB)	108045000	مستهلكه بالكامل	مسدد بالكامل	A (sf)	تم إغلاق المحفظة	%2.65
الإصدار الأول	الشريعة الأولى (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%
مستقل	الشريعة الثانية (ب)	945,000,000 2027/10/7	شركة بلتون للتأجير التمويلي	شركة بلتون للتأجير التمويلي	البنك الأهلي المصري	945,000,000	-	68,324,795	AA (sf)		
	الشريعة الثانية (ج)	224,000,000 2028/10/7	شركة بلتون للتأجير التمويلي	شركة بلتون للتأجير التمويلي	البنك الأهلي المصري	224,000,000	40,000,000	16,335,123	A (sf)		
الإصدار الأول	الشريعة الأولى (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)	3,224,861,296	%7.38

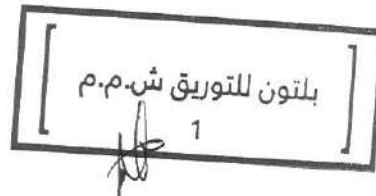
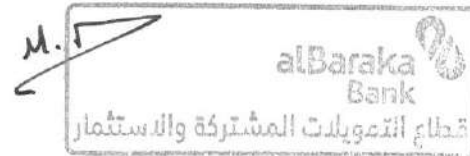
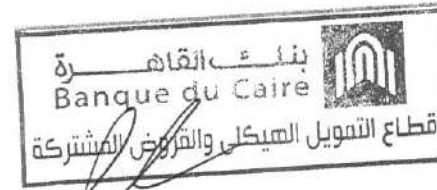
بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل الإهيكل والقرض المشتركة

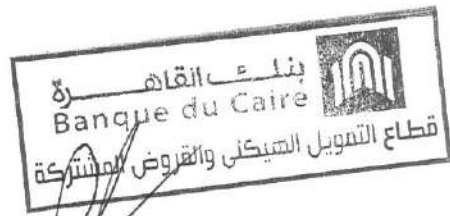
بلتون للتوزيع ش.م.م
1

Beltone Investment Banking
Beltone
بلتون لتوزيع وتغطية الإكتتاب

Beltone Mortgage
Beltone
بلتون للتمويل العقاري

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





NG

