

A. Ayman

DRENY &
PARTNER

DRENY &
PARTNERS

في وشركاء للمحاسبة والاستشارات القانونية

الدري وشركاء للمحاسبة والاستشارات القانونية

مذكرة معلومات

الخاصة بالطرح الخاص بالمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في
سندات توريق مقابل الحقوق المالية المحالة من شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم
(الأولى) ش.م.م الى شركة التعمير للتوريق ش.م.م.

الإصدار الثاني من البرنامج الثاني لإصدار سندات التوريق

برنامج اصدار سندات توريق لمدة (٣) سنوات بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسة مليار جنيه مصري)

الإصدار الثاني للبرنامج الثاني بقيمة إجمالية قدرها ١,٢٩٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار ومائتان وثمانين

وتسعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير)

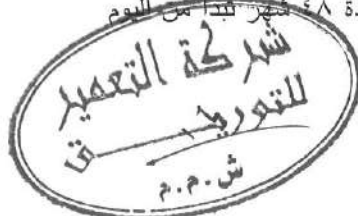
تصدر على ثلاث شرائح وذلك على النحو التالي:

سندات الشريحة (أ) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى
أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ٢٥ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها
٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسمائة وثلاثة وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه
مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٣٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك
المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٠ والبالغ ٢٥.٠٠٪ + هامش ٠.٣٥٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب
ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) شهرياً بدءاً من الشهر الثاني
للإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق.

سندات الشريحة (ب) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل
إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر رقم ٢٦ من عمر الإصدار ولمدة ٣٧ شهر تبدأ من
اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط أربعمائة واثنان وستون مليون جنيه مصري
لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٤٥٪ حالياً
(سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٠ والبالغ ٢٥.٠٠٪ + هامش ٠.٤٥٪) يحتسب بدءاً من اليوم
التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار.

ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءاً من الشهر ٢٦، ويمكن استهلاكها
خلال عمر الشريحة الأولى (أ) بدءاً من الشهر الثاني للإصدار وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه
التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثانية (ب) عدم استهلاكها
كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ).

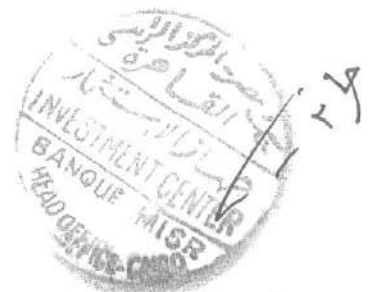
سندات الشريحة (ج) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل
إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر رقم ٢٦ من عمر الإصدار ولمدة ٤٨ شهر تبدأ من اليوم





DRENY & PARTNERS

الدريش وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط مائتان وثلاثة وستون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٥٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٠٧/٢٠٢٥ والبالغ ٢٥.٠٠٪ + هامش ٠.٥٥٪) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءاً الشهر الثاني للإصدار ..

ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ج) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءاً من الشهر ٣٨، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/ أو الشريحة الثانية (ب) بدءاً من الشهر الثاني للإصدار وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه 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).

على ان يتم إعادة احتساب العائد المتغير للشرائح الثلاثة وفقاً لسعر عائد الإقراض (الكوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون

وسيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار الثاني من البرنامج الثاني لشركة التعمير للتوريق للطرح الخاص بمراعاة ضوابط قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات وفقاً لما يلي:

- ٩٠٪ بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للاكتتاب الخاص للأفراد والمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.
- ١٠٪ بحد أدنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للاكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية وبخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠٪ الواردة أعلاه ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.

ويشار في هذه المذكرة فيما بعد إلى سندات التوريق - الإصدار الثاني للبرنامج الثاني - الشريحة (أ)، (ب)، (ج) بـ "سندات التوريق".

تقر الأطراف ذات العلاقة بأن كافة ما ورد بالعقود (الحالة-حفظ وإدارة أوراق مالية-الخدمة والتحويل) المرتبطة بالإصدار والمبرمة بين شركة التوريق وأطراف عملية التوريق، تتوافق مع كل ما ورد بهذه المذكرة، وكذا القوانين واللوائح المعمول بها وكافة القرارات الصادرة في هذا الشأن، والتي تعد جميعها بالنسبة لتلك العقود من قبيل القواعد الآمرة التي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يعتد بأي بند يرد بتلك العقود يخالف أو يتعارض مع ما ورد بمذكرة المعلومات من أحكام أو ضوابط.





(الإصدار الثاني من البرنامج الثاني)

التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م



الشركة المحال اليها

شركة التعمير للتوزيع

التعمير للتوزيع
EL TAAMIR SECURITIZATION



اسم الموقع:
الصفة:

اسم الموقع: مازن حسن
عبد
الصفة: رئيس مجلس
الإدارة

المستشار المالي والمرتب والمروج ومدير الاصدار

شركة سي اي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية ش.م.م



اسم الموقع: احمد امين
الصفة: نائب رئيس قطاع
أسواق الدين

ضامني تغطية الاكتتاب



اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

اسم الموقع:
الصفة:

الصفة:

مطلق الاكتتاب



بنك القاهرة
Banque du Caire



المستشار القانوني لعملية التوزيع

مكتب الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



اسم الموقع: معتز عيد
العزير الدريفي
الصفة: الشريك المؤسس

مراقب حسابات الاصدار



اسم الموقع: طارق صلاح
الصفة: مراقب الحسابات

مكتب بكي تلي - محمد هلال و وحيد عبد الغفار



الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



DRENY & PARTNERS

الدريني وشركاه للاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS

الدريني وشركاه للاستشارات القانونية

الشركة المحيطة

أطراف عملية التوريق

أولاً: البيانات الرئيسية للبرنامج الثاني لشركة التعمير للتوريق

▪ رقم البرنامج:

الثاني

▪ إجمالي قيمة البرنامج على إصدارات متعددة:

(٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري لا غير (فقط خمسة مليار جنيه مصري لا غير).

▪ إجمالي قيمة المحافظ المتوقعة للبرنامج

(٧,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري (فقط سبعة مليار جنيه مصري لا غير).

القيمة المتبقية من البرنامج قبل هذا الإصدار:

٣,٩٠١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرياً (فقط ثلاثة مليارات وتسعمائة وواحد مليون جنيه مصري لا غير)

▪ مدة البرنامج:

(٣) سنوات من تاريخ موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية.

▪ حجم الإصدارات للبرنامج الثاني:

يتكون البرنامج من ٣ إلى ٥ إصدارات بحد أقصى على مدار مدة البرنامج، بحيث لا يتعدى إجمالي قيمة جميع الإصدارات

(٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) (فقط خمسة مليار جنيه مصري لا غير).

• موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الترخيص للشركة بإصدار برنامج سندات توريق:

حصلت شركة التعمير للتوريق على موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب القرار رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٨ على البرنامج الإجمالي لإصدار سندات توريق على عدة إصدارات شريطة ألا تقل درجة التصنيف

الائتماني لمحافظ التوريق الصادر مقابلها السندات طوال عمر البرنامج عن (BBB-) وهو المستوى الدال على القدرة على

الوفاء بالالتزامات التي تضعها الهيئة.

• موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة المصدرة على البرنامج الثاني:

وافقت الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٠ على طرح برنامج متعدد الإصدارات لسندات توريق لمدة (٣) سنوات

وبحد أقصى (خمسة مليار) جنيه مصري.

وقد تم تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية لكل إصدار من الإصدارات واتخاذ كافة الإجراءات والتوقيع

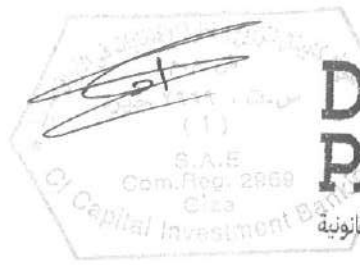
على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام إصدار سندات التوريق بما في ذلك إبرام عقد حوالة محافظ شركة التعمير للتأجير

التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م بصفتها محيلة لمحفظه التوريق وما يتعلق بها من حقوق و ضمانات، 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.





■ توصيف المحفظة المتوقعة للبرنامج الثاني:

تتمثل محفظة التوريق الخاصة بالبرنامج في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع (محفظة التوريق) لشركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م (الشركة المحيلة)، والمستحقة لها والمشغولة بها ذمة المتعاقدين/المدينين في حدود مبلغ (سبعة مليار جنيه مصرياً) بحد أقصى والتي تمثل القيمة التقديرية لمحفظة البرنامج بموجب عقود تأجير تمويلي وتخصيم قبل المستأجرين.

■ الإصدارات السابقة تنفيذها من خطة البرنامج:

• الإصدار الأول من البرنامج الثاني

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون (١٣) ولمدة (٥٣) شهر بقيمة إجمالية قدرها ١,٠٩٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار وتسعة وتسعون مليون جنيه مصري لا غير) وتم تنفيذ عدد (٢٥) استهلاك بقيمة ٥٠٣,٢٠٤,٠٠٠ جنيه مصري حتى ٢٠٢٥/٨/٣.

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصادر مقابلها الإصدار الأول من البرنامج الثاني مبلغ ١,٦٢٧,٠١٣,٥٩١ جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وسبعة وعشرون مليوناً وثلاثة عشر ألفاً وخمسمائة وواحد وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير) وبلغ رصيدها حتى ٣١ يوليو ٢٠٢٥ مبلغ ٧٧٠,٥٢٠,٦٥٤ جنيه مصري.

■ التعديلات التي تمت على مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة خلال الفترة من صدور موافقة الهيئة على البرنامج

الإجمالي وحتى تاريخ تقديم طلب الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

لا يوجد أي تعديلات على مذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج المعتمدة من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ وما تضمنته من بيانات إلزامية لأطراف عملية التوريق. ووفقاً لذلك فإن كافة البيانات والالتزامات والتعهدات السابق الإشارة إليها بمذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج سارية ويمكن الاطلاع على مذكرة المعلومات المتضمنة شروط وأحكام البرنامج والمخاطر وإقرارات جهات الترويج ومدير الإصدار والشركة المصدرة.

وللمكتتبين حق الرجوع إلى مذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج الثاني لشركة التعمير للتوريق في حالة الرغبة في الاطلاع على أية بيانات تخص البرنامج أو بيانات لم يتم ذكرها بمذكرة الإصدار الثاني من البرنامج الثاني سألقة الذكر ببرنامج التوريق وذلك لدى الشركة المصدرة وبنك القاهرة بصفته متلقي الاكتتاب.

■ تعهدات الشركة المصدرة:

تتعهد وتضمن الشركة المصدرة لحملة كل اصدار من اصدارات البرنامج الثاني سندات التوريق على عدة إصدارات ومن ضمن تلك الإصدارات الإصدار الثاني من البرنامج طوال مدة كل اصدار وحتى سداد قيمته بالكامل بالآتي:

أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً لأحكام القوانين السارية في جمهورية مصر العربية وان لها الصلاحية والأهلية لقبول إحالة محفظة التوريق ولإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود وشروط وذلك حتى تاريخ إنتهاء مدة سندات التوريق وأنها قد حصلت على جميع الموافقات والترخيص اللازمة لذلك. وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.



DRENY & PARTNER

الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



(٢) ان الشركة قد حصلت على جميع الموافقات والترخيص اللازمة لاصدار السندات وفقا للنظام الأساسي للشركة والقوانين السارية بما في ذلك قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية.

(٣) الشركة حاصلة على التراخيص والموافقات الحكومية اللازمة لمباشرة نشاطها ولا يوجد على الشركة اية مخالفات بشأن هذه التراخيص.

(٤) أن تحافظ الشركة المصدرة على سريان ونفاذ الموافقات والتصاريح اللازمة لمزاولة نشاطها، وأن تحصل فوراً على أي موافقة أو تصريح أو ترخيص يصبح من الضروري الحصول عليه من أية سلطة أو هيئة حكومية أو إدارية لتمكينها من القيام بأي عمل، أو تنفيذ أي من التزاماتها بموجب مذكرة المعلومات هذه، وذلك إلى الحد الذي يترتب على الإخلال به إضراراً بجماعة حملة السندات.

(٥) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها والشكل القانوني والترخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل. والحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم اتخاذ أي قرار بوقف نشاط الشركة.

(٦) أن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة ونافذه وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.

(٧) 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.

(٨) أن إبرام عقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية أو نظامه الأساسي أو أي موافقات أو تراخيص حاصل عليها.

(٩) لا توجد أي دعاوى أو مطالبات قبل المحال إليه قد تؤثر على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.

(١٠) أنها مسؤولة عن صحة البيانات والمستندات والقرارات المقدمة الى الهيئة وكذلك ان كافة البيانات والمعلومات الواردة بالمذكرة محل الطرح وكذلك أية مذكرات خاصة بكل اصدار من اصدارات البرنامج صحيحة وكاملة ودقيقة، كما تقر بانها لم تغفل عمدا اية وقائع او اعتبارات أخرى قد تجعل هذه البيانات الواردة بمذكرة المعلومات مضللة وان التوقعات المالية المستقبلية لمحفظه التوريق مصدق عليها من مراقبي الحسابات.

لا يحق للشركة المصدرة إجراء أية تعديلات علي مذكرة المعلومات لكل إصدار من إصدارات البرنامج او إجراء اي تعديل على تلك المذكرات والعقود المرتبطة بها إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني.

(١٢) الالتزام بمتابعة أداء أطراف عملية التوريق واطار الهيئة فور حدوث اي إخلال بالالتزامات والواجبات الملقاة عليهم.

(١٣) اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث اي حالة من حالات إخلال المحصل أو أمين الحفظ بالتزاماتهم، وعدم قيام المحصل بالإجراءات المنصوص عليها في حالة إخلال المحصل.



DRENY & PARTNERS

شركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS

المركز الرئيسي
البنك الدولي للتجارة
البنك الدولي للتجارة
البنك الدولي للتجارة



١٤) اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية ببيانات الاستهلاك الجزئي لسندات التوريق قبل ١٥ يوما على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك طبقا لاحكام وشروط كل شريحة على حدة.

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

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

١٧) أن حصيلة السندات لن تستخدم في أي غرض يتعارض مع أي من القوانين واللوائح السارية وأنه سيتم استخدامه في الغرض الوارد بهذه المذكرة أو المذكرات الخاصة بكل إصدار من إصدارات البرنامج.

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

١٩) تلتزم الشركة المصدرة أن تقوم برد كافة الحقوق المتبقية المتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وما يتعلق بهم من حقوق وضمانات إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد والمصاريف المستحقة على المحفظة.

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

٢١) تلتزم الشركة المصدرة بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً. كما تلتزم الشركة المصدرة خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ تغطية الإكتتاب بأن يودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار إليها في هذه المذكرة "المستندات المودعة لدى أمين الحفظ".

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

٢٣) تتعهد الشركة المصدرة بالتأكد من التزام الجهة المسؤولة عن التحصيل وأمين الحفظ لكل إصدار من إصدارات البرنامج وفقاً لما سيحدد بمذكرة المعلومات أو العقود المبرمة معهم لكل إصدار من إصدارات البرنامج، واطار الهيئة في حالة وجود أي اخلال لتلك الالتزامات.

الالتزام بكافة الكتب الدورية الصادرة عن الهيئة المتعلقة بسندات التوريق / ضوابط حوالة المحافظ.

٢٥) الالتزام بالتأكد قبل قبول حوالة محفظة كل إصدار من إصدارات البرنامج أنه لم يسبق حوالتها في أي إصدار سابق، ولا توجد عليها أي رهونات او منازعات او قضايا او تعد ضمانات لدى الغير مقابل أي قروض او تسهيلات ائتمانية من قبل المحيل.





(٢٦) تقديم التجديد السنوي لشهادة تصنيف ائتماني لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية معد من أحدي الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات المعتمدة لدى الهيئة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

(٢٧) تلتزم الشركة المصدرة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأية محافظ توريق أخرى وبإمساك دفاتر مستقلة تفيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق.

(٢٨) الالتزام باتخاذ إجراءات القيد بالبورصة المصرية على النحو الوارد تفصيلاً بهذه المذكرة.

(٢٩) موافاة شركة التصنيف الائتماني بنسخة من محاضر اجتماعات جماعة حملة السندات فور انعقادها.

(٣٠) يتعهد ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة في عقود عملية الإصدار (عقد الخدمة والتحصيل وعقد حوالة محفظة حقوق مالية وعقد حفظ وإدارة الأوراق المالية) وفقاً لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما. ويلتزم باتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها بالعقود في حالة اخلال أي من أطراف عملية التوريق بالتزاماتهم المنصوص عليها بمذكرة المعلومات والعقود المرتبطة بعملية الإصدار.

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

• القوانين السارية:

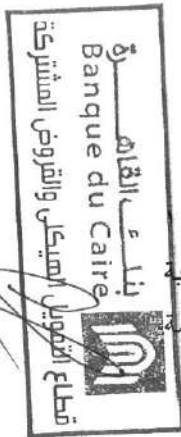
القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

• أحكام عامة:

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهم والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما بالأخص قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته بالقرار رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١ وكذلك قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات.



DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





ثانياً: البيانات الخاصة بأطراف الإصدار

١- شركة التوريد (المحال إليه):

• اسم الشركة:

• شركة التعمير للتوريد ش.م.م.

• تاريخ التأسيس:

٢٠٠٩/٠٣/٢٥

• الشكل القانوني:

• شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

• غرض الشركة:

• توريد الحقوق المالية وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

• رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:

• سجل تجارى رقم (٥٨٧٢٣) - مكتب سجل تجارى جنوب القاهرة المميز وساري حتى ٢٠٢٩/٠٣/٢٤.

• المركز القانوني وعنوان المراسلات:

• ٤١ شارع فريد الدور الثاني - مصر الجديدة - القاهرة.

• رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:

• ترخيص لمزاولة نشاط توريد الحقوق المالية رقم (٥١٥) الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٠٩/٠٤/١٣.

• رأس المال المصدر والمدفوع:

• ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسون مليون جنيه مصري لا غير).

• عدد ونوع الأسهم المصدرة:

• ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادى نقدي بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري للسهم الواحد.

• مسؤول علاقات المستثمرين:

• الأستاذ/ شهاب الدين نبيل محمد أحمد

• عنوان: ٤١ شارع فريد الدور الثاني - مصر الجديدة - القاهرة.

• تليفون: ٠١٠٢٤٧٧٩٨٨٧

• بريد إلكتروني: S.nabil@Taamir-sec.com

• المحيل ومنشئ محفظة التوريد لإصدارات البرنامج الثاني:

• شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م تأسست وفقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية

• وتحمل سجل تجارى رقم ٨٥٨٠٧ صادر من مكتب سجل تجارى استثمار القاهرة بتاريخ ٢٠١٥/٠٨/٣١ ومجدد بتاريخ

٢٠٢٠/٠٨/١١ وساري حتى ٢٠٢٥/٠٨/٣٠. كما أنها حاصلة على ترخيص بمزاولة نشاط التأجير التمويلي بموجب القرار

الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠١٠) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/٠٨/٣٠ وقيدت بسجل المؤجرين تحت رقم



DRENY & PARTNERS

المحكمة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS

الدري وشركاء للمحاسبة والاستشارات القانونية



(٢٨٥) لسنة ٢٠١٥. وحاصلة على ترخيص بمزاولة نشاط التخصيص بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٥) لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٨ وقيدت بسجل المخصصين تحت رقم (١٤) لسنة ٢٠٢٠. المقر وعنوان المراسلات: ويقع مقر الشركة الاداري في المبنى رقم B١٠٧-B٢٤ بالقرية الذكيه طريق مصر اسكندرية الصحراوي الكيلو ٢٨.

غرض الشركة: يتمثل في العمل في كافة مجالات وأنشطة التأجير التمويلي والتخصيص وفقاً لأحكام القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها من الكيانات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأغراضها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في أي من الشركات أو الكيانات المشار إليها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

هيكل مساهمين الشركة المحلية وشركة التوريق وكذلك أعضاء مجلس إدارة لكلاً من الشركتين:

• هيكل مساهمين الشركة المحلية:

النسبة	الشركة المحلية
٪٨٣,٣١٥	شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولي) ش.م.م
٪٨,١٤١	شركة مصر للتأمين ش.م.م
٪٥,١٤١	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٪٢,٤٠٤	الشركة القابضة للاستثمار والتعمير ش.م.م
٪١	ميد بنك - ش.م.م MID BANK S.A.E
٪١٠٠	الإجمالي

• هيكل مساهمين شركة التوريق:

النسبة	شركة التوريق
٪٨٠	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٪١٠	شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولي) ش.م.م
٪١٠	بنك التعمير والإسكان
٪١٠٠	الإجمالي

أعضاء مجلس إدارة الشركة المحلية وشركة التوريق:

• أعضاء مجلس إدارة الشركة المحلية:

م	اسم العضو	الجنسية	صفته	الجهة التي يمثلها
١	الأستاذ/محمد سامي حافظ فهمي	مصري	رئيس مجلس الإدارة	ممثل شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولي)



٢	الدكتورة / هدي عبد الرحمن	مصرية	عضو مجلس الإدارة	ممثل شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولي)
٣	الدكتور / وليد عباس عبد القوي عثمان	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثل شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولي)
٤	المهندس / مصطفى محمد احمد بدوي	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثل شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولي)
٥	الأستاذ / محمد مصطفى احمد عبد العاطي	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثل شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولي)
٦	الأستاذ / محمد السعيد سعد دعبس	مصري	عضو مجلس الإدارة	ممثل شركة مصر للتأمين
٧	الأستاذ / مصطفى عبد المنعم حسن الحيوان	مصري	عضو مجلس الإدارة	من ذوي الخبرة (مستقل)
٨	الأستاذ / عمرو محمد محمد فهمي يوسف الدجوي	مصري	عضو مجلس الإدارة	من ذوي الخبرة (مستقل)
٩	المهندس / امجد محمد احمد حسنين	مصري	عضو مجلس الإدارة	من ذوي الخبرة (مستقل)
١٠	الأستاذ / امين حسن إبراهيم سيد	مصري	عضو مجلس الإدارة	من ذوي الخبرة (مستقل)

• أعضاء مجلس إدارة شركة التوريد:

الاسم	الصفة	الجهة الممثلة
د. محاسب / مازن حسن عبده	رئيس مجلس الادارة	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
محاسب / أحمد سعيد على	العضو المنتدب	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الدكتورة / مها محمد فهمي محمود	عضو مجلس الإدارة	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
محاسب / محمد رجاى محمد	عضو مجلس الإدارة	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
محاسب / أحمد سعد محمد	عضو مجلس الإدارة	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
محاسب / أحمد غايت الباز	عضو مجلس الإدارة	بنك التعمير و الاسكان
محاسب / أحمد محمد محمد القماوى	عضو مجلس الإدارة	شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى)
محاسب / أحمد مصطفى كمال	عضو مستقل	—
المهندسة / عزة حسن وهبي الطوبجي	عضو مستقل	—

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

شركة التعمير
للتمويل العقاري
ش.م.م

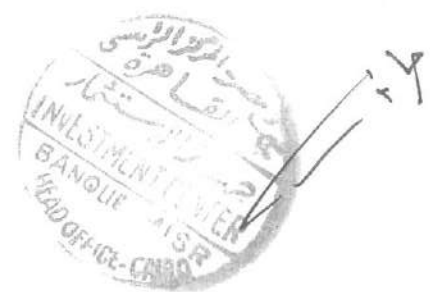
البنك التجاري الدولي
الإدارة الخارجية
المركز الرئيس
COMMERCIAL INTERNATIONAL
BANK (EGYPT) S.A.E.

MOHAMED HILAL & WATKINS
baker tilly
محمد هلال & واطكينز

التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم
الأولى



DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية
المحاسبة والاستشارات القانونية



الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المحقة من محفظة التوريق الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

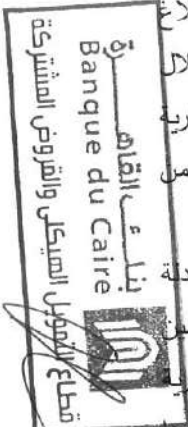
شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م تأسست وفقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، وتحمل سجل تجاري رقم ٨٥٨٠٧ صادر من مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة بتاريخ ٢٠١٥/٠٨/٣١ ومجددة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٨/١١ وساري حتى ٢٠٢٥/٠٨/٣٠. كما أنها حاصلة على ترخيص بمزاولة نشاط التأجير التمويلي بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠١٠) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٦ وقيدت بسجل المؤجرين تحت رقم (٢٨٥) لسنة ٢٠١٥. وحاصلة على ترخيص بمزاولة نشاط التخصيم بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٥) لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٨ وقيدت بسجل المخصمين تحت رقم (١٤) لسنة ٢٠٢٠. وذلك بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين شركة التعمير للتوريق بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٧.

طرق التحصيل

تتم عملية التحصيل للقيمة الإيجارية المستحقة لشركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. عن طريق قيام المحصل بتحصيل قيم الإيجارات المستحقة على المستأجرين مباشرة من حساباتهم البنكية من خلال صرف الشيكات المحررة منهم لصالح المحصل بصفته "المحيل" في المواعيد المحددة لذلك.

وفي حالة تغير سعر العائد بالزيادة وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي، يتم تعديل القيم الإيجارية الخاصة بعقود التأجير التمويلي حيث يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق الزيادة على أن تطبق التغيرات اعتباراً من اليوم العمل التالي لتاريخ تعديل سعر الكوريدور وفقاً لتوقيت قرار لجنة السياسات النقدية بالبنك المركزي المصري ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة. ويتم تسوية فروق المبالغ المستحقة فور إخطار المستأجر بها. وذلك من خلال قيام المحيل إما باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود التأجير التمويلي بأوراق تجارية جديدة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في القيمة الإيجارية وفقاً للزيادة في سعر الكوريدور إما تحصيل الفروق نقداً مع مبلغ الإيجار أو من خلال تحويلات بنكية.

وفي حالة انخفاض سعر العائد وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الإيجارية الفعلية وفي هذه الحالة يحق للمحيل "المحصل" إما سحب الأوراق التجارية المستحقة المبالغ في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض وتوريدها إلى حساب الخصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدينين وذلك في حالة انخفاض سعر العائد. وإما استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض يجب على المحيل "المحصل" تسليم الأوراق التجارية الجديدة إلى أمين الحفظ قبل سحب الأوراق التجارية الحالية لكل مدين المودعة لدى أمين الحفظ فور الحصول عليها بموجب محضر تسليم ولا تبراؤه من هذا الالتزام إلا بموجب هذا المحضر، ويقع على شركة التوريق التزام بمتابعة هذا الالتزام، وتعد مخالفة لالتزاماتها وتعد مخالفة لالتزامها الوارد بمفكرة المعلومات حال مخالفة هذا الالتزام.





حالات تأخر المدين عن سداد القيمة الإيجارية لعقود محفظة التوريق.

من المتفق عليه في عقود محفظة التوريق أنه في حالة تأخر المستأجر عن سداد أي دفعة إيجارية في المواعيد المستحقة أو أية مبالغ أخرى واجبة السداد لصالح المحيل، يتم احتساب غرامة تأخير قدرها يتراوح ما بين ٢٪ إلى ٣٪ شهرياً وفقاً لشروط كل عقد تحتسب على قيمة الإيجار وكذلك على في حالة تأخره في السداد عن المواعيد المذكورة في العقود وهذه الغرامة تسري من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد الفعلي.

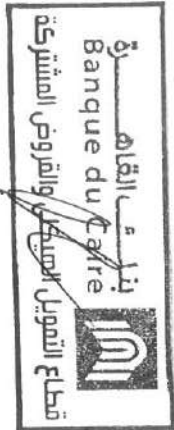
حالات الإخلال المنصوص عليها في عقود محفظة التوريق.

وفقاً لعقود محفظة التوريق فإن المدينين يكونون في حالة إخلال في الحالات الآتية:

- عدم قيام المستأجر بسداد قيمة الإيجار المتفق عليها في المواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها رغم قيام المؤجر بالتنبيه عليه بالسداد، ومرور ثلاثين يوماً على فوات هذه المواعيد.
 - إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره أو انقضاء الشركة المستأجرة بأحد الأسباب المقررة قانوناً لانقضاء الشركات، على أنه يجوز لأمين القليسة أو المصفي أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس أو الإعسار أو انقضاء الشركات برغبته في استمرار العقد، وفي هذه الحالة يستمر العقد قائماً بشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد وبخاصة أداء قيم الإيجار في مواعيدها.
 - وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركات الأشخاص ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الوفاة.
 - إخلال المستأجر بأي من الشروط أو الالتزامات أو التعهدات المقررة بموجب هذا العقد.
 - إذا هلك الأصل المؤجر كلياً ويلتزم المستأجر بأداء القيم الإيجارية في المواعيد المحددة طوال مدة العقد، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين.
- ويتم التأشير بالفسخ بسجل قيد عقود التأجير التمويلي بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً للإجراءات المقررة بهذا الشأن، وفي جميع الأحوال لا يدخل الأصل المؤجر في الضمان العام للدائنين.

يكون للمحصل في حالة إخلال المستأجر الحق في القيام بالآتي:

- اعتبار أي مبلغ مستحق للمؤجر طبقاً لعقود محفظة التوريق محررة فيما بينهما ديناً في ذمة المستأجر.
- أن يطلب من المستأجر إعادة الأصول المؤجرة والقيمة الحالية للأقساط المتبقية لجميع عقود التأجير التمويلي، ولا يفيض المستأجر من السداد لحين استرداد المؤجر حيازة الأصول المؤجرة وبيعها وجبر قيمة المديونية بالإضافة إلى العقول والعمولات الخاصة بالتأخير حتى نهاية مدة العقود ويحق للمؤجر الحصول على الفارق من المستأجر ولا يحق للمستأجر الطعن أو المعارضة في ذلك أو التظلم بأية وسيلة أو طريقة عرفية أو رسمية أو ودية أو قضائية.
- اتخاذ الإجراءات التنفيذية على الأصل المؤجر موضوع أي من عقود التأجير التمويلي الخاصة بمحفظة التوريق محررة فيما بين المحصل بصفته "المحيل" والمدينين.
- تحميل المستأجر أية تعويضات أخرى مستحقة ويجوز للمؤجر أن يبيع الأصل المؤجر أو يؤجره فوراً إلى الغير بمجرد فسخ عقد التأجير التمويلي دون حاجة إلى إخطار المستأجر مسبقاً لذلك.
- إلزام المستأجر برد الأصل الذي تم تأجيره إلى المؤجر بحالة ممتازة وذلك في الحالات التي تنقضي فيها عقود التأجير





15/10/2018

التمويلي. ما لم يطلب المستأجر شراء الأصل المؤجر بالقيمة المحددة في عقد التأجير التمويلي وبشرط سداد كافة الالتزامات المالية المنصوص عليها في العقود، وإذا امتنع المستأجر عن رد الأصل المؤجر، يحق للمؤجر اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لاسترداد الأصل وفقا لأحكام قانون التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.

• في حالة حدوث أي من الحالات الإخلال المذكورة بعالية يكون للمحصل الحق في القيام بالآتي:

- إبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المستأجرين والإجراءات القانونية التي قام بها للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المستأجرين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود التأجير التمويلي وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.
- يعتبر عقد التأجير التمويلي مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى أي تنبيه أو اذار أو اتخاذ أي إجراءات قانونية. بالإضافة إلى سقوط كافة آجال بقية الأقساط الأخرى وتصبح مستحقة السداد فوراً.
- فور قيام المحصل بتحصيل المبالغ المتأخرة يتم توريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.
- كما يلتزم المحصل في حالة اخفاق أي من المدينين عن السداد باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بعقود التأجير التمويلي (والخاصة بحالات عدم سداد أي من المدينين للقيم الإيجارية المستحقة عليهم)، وإبلاغ أمين الحفظ بما تم من إجراءات في هذا الشأن.

التزامات المحصل:

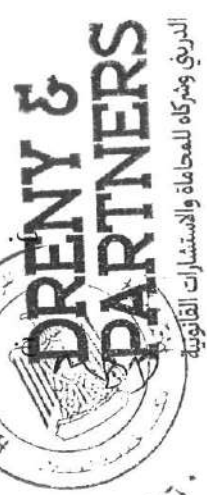
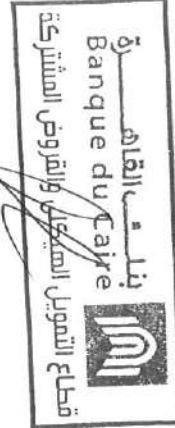
تلتزم شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. بصفتها المحصل بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين الشركة المصدرة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٧ بعودة التزامات أهمها الآتي:

- تحصيل حقوق الشركة المصدرة لدى المستأجرين نيابة عنها وما يرتبط بها من التزامات وإيداع المبالغ التي يتم تحصيلها من محفظة التوريق سواء تحصيلات شهرية أو ربع سنوية أو مبالغ الوفاء المعجل أو غرامات تأخير أو اية مبالغ تخص محفظة التوريق المحالة وذلك في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ولحساب جماعة حملة السندات فور تحصيلها وبعد أقصى ٣ أيام عمل مصحوبة بكشف يوضح المبالغ والشيكات التي تم تحصيلها لحساب الحصيلة بنهاية كل شهر طوال مدة الإصدار وبيان بتقرير المتأخرات الخاصة بالمستأجرين الذين لم يسددوا المبالغ المستحقة عليهم وفقا للنموذج المعد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية.

بذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة بعقد الخدمة والتحصيل والوارد بقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما، وطبقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمة والتحصيل وإبلاغ أمين الحفظ في حالة حدوث أي حالة من الحالات الآتية:

- الهلاك الكلي أو الجزئي للأصول المؤجرة محل محفظة التوريق؛
- حالات الإخلال بشروط عقود التأجير التمويلي محل محفظة التوريق من قبل المستأجرين؛
- حالات التأخير/الامتناع عن السداد من قبل المستأجرين، وبالإجراءات التي قام بها بتفصيل عقود التأجير التمويلي للمطالبة بالسداد واستيفاء المبالغ التي تأخر المستأجرين عن سدادها وتوريدها إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها وبعد أقصى ٣ أيام عمل.

د. يلتزم المحصل بتعويض شركة التوريق فوراً عن أي تأخير في توريد الحقوق المحصلة من المدينين إلى أمين الحفظ





بسبب تقاعس المحصل عن أداء التزاماته الواردة بعقد الحوالة وعقد الخدمة والتحصيل، وذلك بسداد عائد قدره نصف في الألف تحتسب على المبلغ المتأخر عن كل سبعة أيام عمل مصرفي غرامة تأخير في التوريد ويتم سداد ذلك التعويض في حساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ.

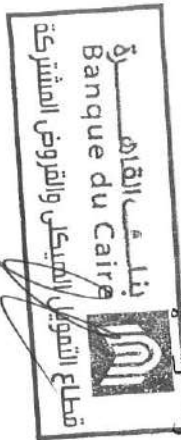
هـ. مطالبة المستأجرين بتنفيذ التزاماتهم وفقاً لعقود التأجير التمويلي في حالة إخلالهم بذلك، أو إنهاء عقود التأجير التمويلي وتحصيل غرامة التأخير والتي تمثل نسبة تتراوح بين ٢٪ إلى ٣٪ واتخاذ الإجراءات القانونية لاسترداد الأصل المؤجر على النحو الوارد بعقود التأجير التمويلي والتنازل عنها، وإعطاء المخالفات للمستأجرين، ويحق للمحصل في هذه الحالة، وأيضاً في حالة عدم ممارسة المستأجرين حق شراء الأصل المؤجر طبقاً للعقد، وبناءً على تصريح كتابي مسبق من جماعة حملة السندات وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني اتخاذ الإجراءات التالية:

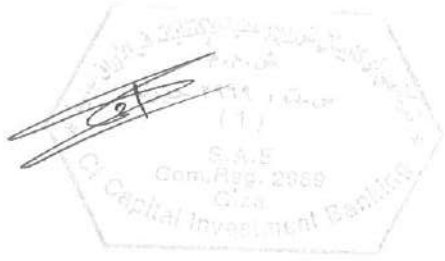
- بيع الأصل المؤجر وتوريد صافي حصيلة البيع إلى حساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ (بعد خصم المصروفات المباشرة المرتبطة بالاستحواذ على الأصل المؤجر وبيعه) فور التحصيل في حساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ، أو
- إعادة تأجير الأصل المؤجر تأجيراً تمويلياً بشرط ألا تكون تلك الشروط تتعارض مع معايير وسمات العقود المكونة للمحفظة، وأن تتضمن ذات الضمانات محل محفظة التوريد بما في ذلك الأوراق التجارية ووثائق التأمين المرتبطة بها ضد مخاطر الحريق والهالك الكلي، وإيداع عقود التأجير التمويلي بعد توثيقها بسجل عقود التأجير التمويلي من الهيئة العامة للرقابة المالية، والأوراق التجارية ووثائق التأمين المتعلقة بها لدى أمين الحفظ بحد أقصى خمسة أيام عمل مصرفي من تاريخ الحصول عليها من المستأجر الجديد واستلام العقود الموثقة من الهيئة العامة للرقابة المالية، وتوريد حصيلة التأجير التمويلي فور تحصيلها وبحد أقصى ٣ أيام عمل لحساب حصيلة محفظة التوريد لدى أمين الحفظ، وذلك بعد خصم المصروفات المباشرة المرتبطة بالاستحواذ على الأصل المؤجر وإعادة تأجيره.

ب. كما أنه لن يقوم بإدخال تعديلات على عقود التأجير التمويلي موضوع هذه المذكرة أو اتخاذ أي إجراءات وفقاً لهذه العقود من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريد أو الإضرار بحقوق حملة السندات. كما أن إعادة تأجير الأصل سوف تكون بذات الشروط ولن تؤدي إلى أي تعديل لميعاد استحقاق الأقساط أو تقليل قيمة الأقساط أو نقص عدد الأقساط..

ج. يلتزم المحصل وفقاً للكتاب الدوري رقم (٢) لسنة ٢٠٢٣ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية، بعد نفاذ الحوالة (بعد تعطية الاكتتاب في سندات التوريد) - بالإقرار عن أرصدة مديونية العملاء بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور توقيع الاتفاق ونفاذه وذلك في حدود المحفظة التي تم توريدها ومراكز الرئيس المستحقة عليها من مستحقات ائتمانية وحتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد على أن يتم أيضاً تلك المديونيات تم توريدها وليست ضمن محفظة ائتمان المحصل، ويتم النص على ذلك بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريد والجهة المسؤولة عن التحصيل.

و. إمساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريد - الإصدار الثاني من البرنامج الثاني لشركة التوريد - عن الحسابات الخاصة





بالنشاط المعتاد له وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود خدمة وتحصيل بشأنها، أو قد يبرمها مستقبلاً.

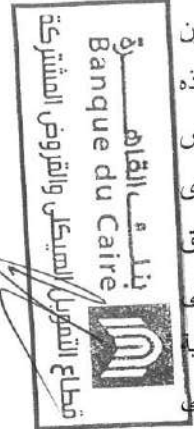
ز. عقود محفظة التوريق سعر العائد فيها متغير وفقاً لسعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري، وعددها ٢٤ عقد تأجير تمويلي حيث أن القيمة الإيجارية تحتسب بواقع عائد متغير تختلف نسبتها من عقد إلى آخر، ويتغير بالزيادة أو النقصان نتيجة تغير سعر عائد الإيداع والإقراض المعلن من البنك المركزي وتتم تسوية فروق المبالغ المستحقة للمؤجر فور إخطار المستأجر بها وذلك على النحو التالي:

- في حالة تغير سعر العائد بالزيادة وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي، يتم تعديل القيم الإيجارية الخاصة بعقود التأجير التمويلي حيث يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق الزيادة على أن تطبق التغيرات اعتباراً من اليوم العمل التالي لتاريخ تعديل سعر الكوريدور طبقاً لقرار لجنة السياسات النقدية بالبنك المركزي المصري ثم يتم إبلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة. وتتم تسوية فروق المبالغ المستحقة ويستحق سدادها في مواعيد استحقاق الإيجارات. وذلك من خلال قيام المحيل (المحصل) إما باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود التأجير التمويلي بأوراق تجارية جديدة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في القيمة الإيجارية وفقاً للزيادة في سعر الكوريدور وإما تحصيل الفروق نقداً أو من خلال تحويلات بنكية واردة مع مبلغ الإيجار.

- وفي حالة انخفاض سعر العائد وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم إبلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الإيجارية الفعلية وفي هذه الحالة يحق للمحيل (المحصل) إما سحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض وتوريدها إلى حساب الحصة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدينين وذلك في حالة انخفاض سعر العائد. وإما استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض يجب على المحيل (المحصل) تسليم الأوراق التجارية الجديدة إلى أمين الحفظ قبل سحب الأوراق التجارية الحالية لكل مدين المودعة لدى أمين الحفظ. ويجب على المحيل (المحصل) تسليم الأوراق التجارية الجديدة إلى 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 متابعة هذا الالتزام، وتعد مخالفة لالتزاماتها وتعهداتها الواردة بمذكرة المعلومات حال مخالفة هذا

ووفق موافاة أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم وفقاً للتغيرات التي تمت نتيجة تغيير سعر الكوريدور أو الوفاء المعجل الكلي أو الجزئي للاقتساط.

ح. للمحافظة على التغطية التأمينية على الأصول المؤجرة المكونة لمحفظة التوريق (وثائق تأمين على حريق والتأمين على سرقة) من عدد عقود محفظة التوريق (٩٦٪ من عدد عقود محفظة التوريق) ضد الحريق والهلاك. ومتابعة قيام المستأجرين بتجديد وثائق التأمين



الدريش وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





٢١

على الأصول المؤجرة دورياً وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق، وفي حالة إخفاق أي من المستأجرين في تجديد أي وثيقة طبقاً لأحكام ووثائق التأمين، يلتزم المحصل بتنفيذ الشروط الواردة في عقد التأجير التمويلي واعتبار المستأجر في حالة إخلال وإخطار أمين الحفظ بما اتخذته من إجراءات في هذا الشأن، وقيامه بالتجديد على نفقة المستأجر؛

ط. فيما عدا التعويضات الجزئية التي يحصل عليها المحيل وذلك في حالة حدوث أي ضرر بالأصل المؤجر والتي يتم توريدها إلى المدين لإصلاح الأصل محل العقد والحفاظ على حالة الأصل، فإنه في حالة تحصيل المحيل "المحصل" لأية مبالغ تعويض -التي يتم تحصيلها- من شركات التأمين المؤمن لديها على الأصول المؤجرة للمستأجرين وذلك عن أية أضرار تصيب الأصول المؤجرة وفقاً لمحفظة التوريق فيتم توريدها إلى حساب الحويلة لدى أمين الحفظ فور الحصول عليها، على أنه إذا ما تجاوز مبلغ التأمين التزامات المستأجر وفقاً لعقد التأجير التمويلي المعني، تتعين سداد هذا الفائض للمستأجر وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن.

ي. يلتزم المحصل بإبلاغ أمين الحفظ بموجب تقديم تقرير شهري يوضح حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين والإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود التأجير التمويلي للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في عقود التأجير التمويلي وتوريدها إلى أمين الحفظ.

ك. وتلتزم شركة التوريق بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث أي حالة من حالات إخلال المحصل بالتزاماته الواردة في عقد الخدمة والتحصيل.

ل. تقديم تقرير شهري إلى أمين الحفظ موضحاً به بيان تفصيلي بالمتحصلات الناتجة عن عقود التأجير التمويلي المكونة لمحفظة التوريق موضحاً طبيعة المتحصلات (سداد إيجارات، سداد متأخرات، تأمين، الوفاء المعجل... الخ)؛

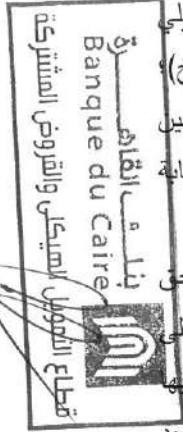
م. تقديم تقرير إلى أمين الحفظ كل ثلاثة أشهر موضحاً به بيان تفصيلي بأية تعديلات أو تجديدات على وثائق التأمين على الأصول المؤجرة محل عقود التأجير التمويلي المكونة لمحفظة التوريق على أن يتم إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية به ضمن التقرير الشهري؛ و

ن. يلتزم المحصل، في حالة الوفاء المعجل للمدينين المستحقة على العملاء (الوفاء الكلي أو الجزئي) وممارسة حق شراء الأصل المؤجر من قبل المستأجرين وفقاً لشروط عقد التأجير التمويلي، بنقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين طبقاً لشروط التأجير التمويلي وتوريد مبلغ الوفاء المعجل وكذلك عمولة الوفاء المعجل المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي متى وجدت إلى حساب حويلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها وبعد أقصى ٣ أيام عمل، وإجراء مخالصة نهائية مع المدين بعد تمام الوفاء الكلي وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ. كما يلتزم بموافقة أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم بعد استقطاع مبلغ الوفاء الكلي أو الجزئي.

س. من المتفق عليه أنه يجوز للمحصل تقديم طلب كتابي للشركة المصدرة للقيام باستبدال بعض الأصول المؤجرة المحفظة التوريق وفي هذه الحالة يجب الالتزام بالآتي:

١. تقدم الشركة المحيلة للمستشار القانوني للإصدار وأمين الحفظ تقريرين من خبيرين مستقلين يوضحان أسباب استبدال الأصول المؤجرة المحفظة التوريق.

٢. الهيئة لتحديد القيمة السوقية للأصل محل محفظة التوريق خلال مدة لا تتعدى فترة شهر سابقة على تاريخ إبرام



DRENY & PARTNERS

الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





٢٤

العقد الجديد وكذلك الأصل الجديد المراد إضافته للمحفظة على أن يتم الأخذ بالتقييم الأقل حالة استبدال الأصل، كما يتعين الالتزام بالشروط الواجب توافرها لصحة اصدار تقارير التقييم العقاري وفقا لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن. مع مراعاة ان تتفق مع كافة الشروط والاحكام الخاصة بمحفظة التوريق من حيث حجم التمويل وفترة التحصيل واية ضمانات أخرى تتوافر لدى العقود قبل الاستبدال.

٣. التوقيع على عقد تأجير تمويلي جديد لنفس العميل او ابرام ملحق تعديل للعقد الأصلي علي الأصل الجديد ويتم مراجعته من قبل المستشار القانوني للإصدار للتأكد من عدم مخالفته للقوانين واللوائح المطبقة واتفاقه مع معايير وسمات المحفظة الواردة بمذكرة المعلومات الخاصة بالإصدار وعلى أن يعتمد من الهيئة ويستوفي كافة متطلبات القانون والهيئة العامة للرقابة المالية. بشرط أن لا تكون شروط العقد الجديد والتدفقات النقدية ومواعيدها تتعارض مع معايير وسمات العقود المكونة للمحفظة او اية شروط أخرى مع تسجيل العقد/الملحق بسجل المؤجرين لدى الهيئة واتخاذ ذات الإجراءات في الاستعلام عن المستأجر الجديد. استيفاء كافة المستندات المطلوب استيفاءها وفقا لأحكام القانون وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية على أن يتم عرضها على المستشار القانوني للإصدار قبل استبدال الأصل.

٥. ألا تقل قيمة الأصل الجديد عن قيمة الأصل المراد استبداله في تاريخ بداية عقد التأجير التمويلي.
٦. أن تكون مواعيد وقيمة الأقساط على الأصل الجديد هي نفس مواعيد وقيم الأقساط المستحقة على الأصل المراد استبداله وان تتوافر ذات الضمانات والتأمينات المتعلقة بالعقود القديمة محل الاستبدال.
٧. الحصول على موافقة المدين على تحويل كافة الأوراق التجارية الصادرة منه بشأن الأصل المراد استبداله والموعدة لدى أمين الحفظ وكذلك المبالغ المسددة حتى تاريخه لتكون لصالح الأصل العقاري الجديد.
٨. أن يكون الأصل الجديد خالي من أي رهون أو امتيازات أو أي تصرفات قانونية أخرى.
٩. تقديم ما يفيد بأن الأصل الجديد قد تم التامين عليه ضد مخاطر الهلاك الكلي والجزئي والحريق حيث تغطي الفترة حتى نهاية عقد التأجير التمويلي او ملحق التعديل فيما عدا الأرض الفضاء.
١٠. إصدار تعهد من المحيل يفيد عدم وجود حالات اخلال للمدين باي التزامات / وشروط التعاقد منذ تاريخ التعاقد مع المحيل. وعدم وجود حالة اخلال للمدين سابقة في عقود تأجير تمويلي اخرى تم ابرامها مع المحيل بتاريخ سابق على تاريخ الاستبدال.

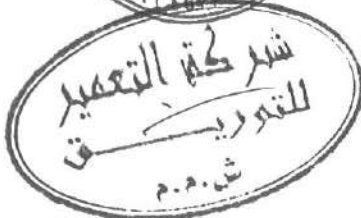
١١. يتم تسجيل العقد / العقود محل الاستبدال لدى السجل التأجير التمويلي المخصص لذلك بالهيئة العامة للرقابة

١٢. يلتزم الشئكة المحيلة بتطابق العقد/ العقود محل الاستبدال مع معايير وسمات المحفظة المفصّل عنها بمذكرة المعلومات ويتم التأكد من هذا التطابق من قبل المستشار القانوني.

١٣. وطبقا لما سبق، سيقوم المحيل بإعداد المستندات المشار إليها أعلاه وكذلك اعداد التعهدات/البيانات المطلوبة وتقديمها للمستشار القانوني لمراجعتها وتقديم تقريره في هذا الشأن لأمين الحفظ قبل التنفيذ.

١٤. ويقوم المستشار القانوني للإصدار بمراجعة المستندات والبيانات للتأكد من توافر الاشتراطات المطلوبة

قبل إتمام عملية الاستبدال.





١٥. وتقوم الشركة المحيلة بإخطار كلا من ممثلي جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق بالحالات المذكورة عند كل عملية استبدال.

١٦. مع الأخذ في الاعتبار أن هذا البند هو على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعيه للمحيل في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانه لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية للاستبدال طبقاً لما هو وارد أعلاه عن مبلغ (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه من إجمالي قيمة المحفظة المحالة (الأصل دون العائد) مع الحفاظ على ذات نسبة التمويل للدين وقت الإصدار (أيهما أقل)، على أن يقوم أمين الحفظ بمراجعة تلك النسبة قبل كل عملية استبدال.

ويعد المحصل طبقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل في حالة إخلال وعدم تصحيحها خلال مدة (٣٠) يوم في أي من الحالات الآتية

١. إخلال المحصل في القيام بالتزامه بالتحصيل وفقا لعقد الخدمة والتحصيل،

٢. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات الناشئة عن عقود التأجير التمويلي محل محفظة التوريد ٥٠٪ من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريد القائمة عند تاريخ الإخلال على ان يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة برد المحصل.

٣. في حالة عدم التزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها بحد أقصى ثلاث أيام عمل أو في حال انخفاض نسب التحصيل الفعلية مضافاً إليها قيمة التعزيز الائتماني القائم للإصدار عن ٧٥٪ من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، أو في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبلغ المفترض تحصيلها، على أن يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل. وعلى شركة التوزيع مراعاة لحماية حقوق حملة السندات تنفيذ الإجراءات الواجبة في هذا الشأن في حالة عدم التزام المحصل بالتوريد وفقاً لعقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين الجهة المسؤولة عن التحصيل.

مصدور حکم نہائی باعتبار المحصل معسراً أو مفلساً أو إذا أقر المحصل كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه
بالقائمة عند استحقاقها؛

٦. تعيين حارس قضائي أو مصف على أصول المحصل أو إذا وقع للمحصل.

وفي حالة وجود أي من حالات إخلال من قبل المحصل المذكورة أعلاه يجوز لشركة التوزيع أن تقوم بإصدار المحصل من



DRENY & PARTNERS

شركاء للمحاسبة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS

الدري وشركاء للمحاسبة والاستشارات القانونية

خلال إخطار كتابي موسى عليه بعلم الوصول وإعطاء المصطلح فترة ٣٠ يوم لتصحيح/معالجة هذا الإخلال. وفي حالة عدم قيام المصطلح بتصحيح هذا الإخلال في الفترة المذكورة يعد المصطلح في حالة إخلال جوهري وعليه يحق لشركة التوريد إنهاء عقد الخدمة والتحصيل بناء على إخطار كتابي خلال ١٥ يوماً يرسله إلى المصطلح بكتاب موسى عليه بعلم الوصول. وتلتزم شركة التوريد في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بانتهاء عقد الخدمة والتحصيل ولن ينتج طلب شركة التوريد إنهاء العقد لأثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة جماعة حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية على الإنهاء وتعيين المصطلح الاحتياطي وإبلاغه بالبداية في القيام بدور المصطلح فور انتهاء عقد الخدمة والتحصيل بحيث لا يوجد أي تأثير على تحصيل الأقساط من المدينين في مواعيدها خلال نقل عملية التحصيل من المصطلح/المحيل إلى المصطلح الاحتياطي وتسليمه المستندات المطلوبة حتى يتسنى له القيام بالدور المنوط له.

كما يجوز لشركة التعمير للتوريد ش.م.م في حالة تعثر المصطلح 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 المصطلح الاحتياطي، وإخطار المصطلح باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المصطلح الاحتياطي بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية، ويلتزم المصطلح فور إبلاغه باسم المصطلح الاحتياطي باطلاعه على الإجراءات التنفيذية المتعلقة بالتحصيل وفي حالة امتناع المصطلح أو تأخره في تسليم أي من المستندات المتعلقة بمحفظة التوريد للمصطلح الاحتياطي، يعتبر مخلًا بالتزاماته بموجب عقد الخدمة والتحصيل. وقد اتفق الأطراف على تعيين (الإدارة القانونية بالبنك التجاري الدولي-مصر) كمصطلح احتياطي للقيام بأعمال التحصيل للحقوق الناشئة عن محفظة التوريد. ولن ينتج طلب شركة التعمير للتوريد ش.م.م إنهاء العقد لأثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة جماعة حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية على الإنهاء وتعيين المصطلح الاحتياطي.

أ) أمين الحفظ الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

البنك التجاري الدولي - مصر الحاصل على بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة التعمير للتوريد بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٧ والمرخص له بالقيام بنشاط أمين الحفظ ترخيص رقم (٥) من الهيئة العامة للرقابة المالية بممارسة نشاط أمناء الحفظ بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/٢٠

التزامات أمين الحفظ خلال الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

حفظ وإمساك حسابات محفظة التوريد وإدارتها باسم ولصالح حملة سندات التوريد ونيابة عن شركة التوريد ووفقاً لتعليمات الشركة الكتابية وفي حدودها مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في تنفيذ أوامر الشركة بإتمام أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريد على أن تكون تلك الحسابات منفصلة ومستقلة عن حسابات أمين الحفظ الخاصة بنشاطه المعتاد وحسابات عمليات التوريد الحالية أو بين بعضها البعض أو أية حسابات أخرى.

أي حقوق أو دخل يتحصل عليها أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر شركة التوريد الكتابية تكون لصالح حملة سندات التوريد. ويتم إضافتها إلى حساب حصيلة محفظة التوريد في نفس يوم تحصيلها وبعد أقصى يوم العمل التالي لها. في ذلك التحصيل لأية أقساط يتم سدادها سداداً معجلاً طبقاً للعقود التاجيرية التمويلية.

شركة التعمير
للتنفيذ
ش.م.م

bakertilly
٢٠١
٤

التعمير للتأجير التمويلي والمخصص

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

البنك التجاري الدولي
COMMERCE INTERNATIONAL BANK (EGYPT)
الإدارة الخارجية
المركز الرئيسي

الهيئة العامة
للرقابة المالية
مصر



DRENY & PARTNERS

الدريفي وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

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

٤. يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق بعد تنفيذ أي عملية على أي من حسابات محفظة التوريق طبقاً للتعليمات الصادرة منها مباشرة. وإذا لم تعترض شركة التوريق على الأرصدة الواردة في كشوف حسابات محفظة التوريق في خلال (٣) أيام عمل مصرفي من تاريخ إرسالها كتاباً، فإنه تعتبر قابلة لها ومتنازلة عن الاعتراض عليها في مواجهة أمين الحفظ في حدود ما ورد بها.

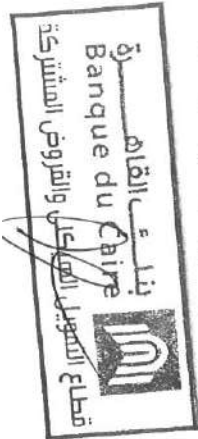
٥. أي عملية في الحساب يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من العميل لأمين الحفظ أو من يوكله أو يفوضه ويجب أن يتم مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.

٦. استخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف بناءً على عقد الحفظ وإدارة الأوراق المالية المبرم مع أمين الحفظ بتاريخ (١٧)/(٠٨)/(٢٠٢٥).

٧. يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية (ويشار إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي") ليودع به مبلغ يمثل ٦.٣٠٪ من الرصيد القائم للسندات، ويشار إلى هذا الرصيد بـ ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويله تدريجياً من حساب الحصيلة وذلك خلال أول ٦ أشهر بدءاً من اليوم التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي، ويتم الحفاظ على نسبة ٦.٣٠٪ من الرصيد القائم للسندات بحد أدنى ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري طوال عمر الإصدار وفي حالة تجاوز قيمة الحساب الاحتياطي تلك النسبة يتم رد الفائض عن تلك النسبة لحساب الحصيلة. وفي حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات حيث 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 المحصلة في الشهر التالي. وفي حالة استخدام الحساب الاحتياطي لتمويل العجز في سداد أصل السندات يشترط أن يكون ذلك في تاريخ

تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كملء عجز وسيتم إضافة عائد استثمار هذا الحساب شهرياً للحساب الإحتياطي ويستخدم في المدفوعات الشهرية من مصروفات وكوبونات.

٨. يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم المبالغ الخارجة من المركز الرئيسي لمصر ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان واثنان وتسعون مليوناً ومائة واثنان وستون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري) لا غير) يساوي نسبة ٢٢.٥٠٪ من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة السندات.





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



٢٤

الحالة في حالة عدم اصدار خطاب ضمان حتى ذلك التاريخ أو عن طريق اصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء لدى أمين الحفظ صادر من محيل محفظة التوريق لشركة التعمير للتوريق لصالح حملة السندات (الإصدار الثاني من البرنامج الثاني). 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 الحساب الاحتياطي. حيث يحق للمحيل سحب المبالغ المودعة لدى أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج عن أصل المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر الي المحيل فور تسلمه خطاب الضمان. وفي حالة تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان خلال أول شهر من عمر الاصدار، يحق لشركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م سحب أصل المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر علاوة على العوائد الناتجة عن استثمار المبالغ المودعة في حساب خدمة العثر (في حالة اصدار خطاب الضمان خلال أول شهر من عمر الاصدار).

DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

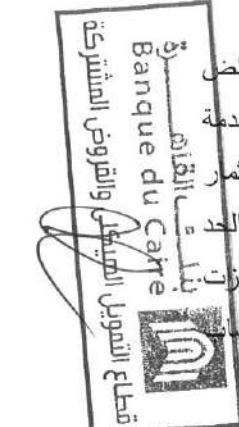
٢. على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ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

٣. يجوز لأمين الحفظ - بناءً على تعليمات شركة التوريق في حينه وبعد الحصول على موافقتها - استثمار فائض المبالغ المودعة لديه والمبالغ المودعة في الحساب الاحتياطي وحساب الحصيلة وحساب الفائض وحساب خدمة التعثر في أدون خزانة أو في ودائع لدي البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري أو في صناديق استثمار أسواق النقد أو صناديق استثمار أدوات الدين وذلك مع مراعاة تجنب تعارض المصالح. على أن يتم مراعاة الحد الأدنى المنصوص عليه لحساب الاحتياطي طوال عمر الإصدار وان يتضمن التقرير الشهري في قسم التعزيزات الائتمانية إيضاح للمبالغ التي تم استثمارها بحيث يتم التفرقة بين الرصيد أول المدة ورصيد آخر المدة بعد احتساب الاستثمارات بأنواعها المتاحة.

٤. يوزع الجزء المستهلك من القيمة الإسمية للسندات والعائد المقرر عليها في تواريخ الاستحقاق لحملة سندات التوريق من حساب الحصيلة والحساب المخصص لسداد أصل سندات التوريق والعائد عليها في تواريخ الاستحقاق لحملة سندات التوريق، بناءً على التعليمات المستلمة من شركة التوريق في حينه لأمين الحفظ وطبقاً لما ورد في مذكرة المعلومات.

٥. إخطار شركة التعمير للتوريق ش.م.م. وكذلك حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة الخارجية المركزي الرئيسي للعلمة للرقابة الخارجية المركزي الرئيسي

٦. الاحتفاظ بحسابات مستقلة لمحفظة التوريق عن جميع الحسابات الأخرى، بما في ذلك محافظ التوريق





للشركة ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق السابقة والمستقبلية أو بين بعضها البعض أو أي حسابات أخرى وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالاحتفاظ بالحسابات الآتية:

- حساب حصيلة محفظة التوريق.
- حساب سداد أصل قيمة سندات التوريق.
- حساب سداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.
- حساب الرصيد الاحتياطي لمجابهة النقص وتغطية العجز في التدفقات النقدية لسداد حقوق حملة السندات.
- حساب خدمة التعثر لحين إصدار خطاب الضمان.
- الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات الآتية:

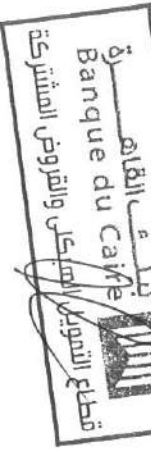
سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الاستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه. وفقا لما يرد من المحصل في هذا الشأن لبيان صافي مراكز العملاء.
سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل وفقا للبيان المقدم من المحصل في هذا الشأن وفي ضوء توجيهات الهيئة العامة للرقابة المالية .
بيان بالمبالغ المحصلة.

- حساب إيرادات أمين الحفظ عن متابعة حسابات محفظة التوريق محل مذكرة المعلومات.

٨. يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الاطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي لأمين الحفظ مخطرا به شركة التوريق في ذات الاخطار او اخطارا منفصلا لا تقل مدته عن أسبوع.
٩. لا يكون إنهاء الاتفاق المبرم بين شركة التوريق وأمين الحفظ أو تعديل شروطه نافذاً ومنتجاً لأثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني.

١٠. إعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريق وفقا للنموذج المعد لدي الهيئة العامة للرقابة المالية متضمنا طبيعة المتحصلات (سداد إيجارات، سداد متأخرات، تأمين، الوفاء المعجل... الخ) في تاريخ إصدار التقرير ورصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها بعد مراعاة الوفاء المعجل وبيان اثر مبالغ الوفاء المعجل علي المبالغ المفترض تحصيلها ، وذلك لمطلب من متطلبات اعداد التقارير ، وذلك في ضوء توجيهات الهيئة العامة للرقابة المالية ونسبة التحصيل التراكمي وتخطر به شركة التعمير للتوريق ش.م.م. والمحيل والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية وما يرد عليه من تعديلات ومع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية من خلال البريد الإلكتروني عن ذلك التقرير في موعد لا يتجاوز ١٥ يوم عمل من تاريخ إصدار التقرير.

وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة كما يتم إرسال نسخة ورقية من هذا التقرير إلى الهيئة العامة للرقابة المالية. علي أن يلتزم أمين الحفظ بموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بتقاريره.





غير مدققة ومحقة وغير معتمدة من قبل مراقب حسابات أمين الحفظ للمحفظة خلال ثلاثة أيام عمل من انتهاء فترة الشهر وذلك بالبريد الالكتروني على أن تتم موافاة الهيئة العامة للرقابة المالية بتلك التقارير الشهرية بعد اعتمادها من مراقب الحسابات. مع مراعاة ان يتم ارسال التقرير الشهري غير المعتمد بالبريد الالكتروني خلال ثلاثة أيام عمل من انتهاء فترة الشهر لحين اعتماد التقرير من مراقب الحسابات وموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية به بعد الاعتماد. ١١. رد فائض المحفظة إلى شركة التوريق تمهيدا لردّها إلى الشركة المحيلة عند انتهاء مدة سندات التوريق أو السداد المعجل الكلي للسندات أيهما أقرب وبعد الوفاء بكامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد وبعد سداد كافة المصروفات الخاصة بالإصدار كما يلتزم أمين الحفظ برد كافة الحقوق والضمانات والمستحقات المالية، والأوراق التجارية وصور طبق الاصل من وثائق التأمين المتعلقة بمحفظة التوريق إلى شركة التوريق تمهيدا لردّها إلى الشركة المحيلة، بالإضافة إلى تسليم الأخير المستندات المثبتة لتلك الحقوق والضمانات والمستحقات.

في حالة وجود عجز في حساب حصيلة محفظة التوريق لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك أصل السندات يحق لأمين الحفظ الخصم من الحساب الإحتياطي، على أن يتم تغطية المبالغ المحولة من الحساب الإحتياطي لسداد هذا العجز مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة في الشهر التالي. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الإحتياطي إلى حساب حصيلة محفظة التوريق ورد هذه المبالغ إلى الحساب الإحتياطي كلما وجد عجز، ويتم توجيه المبلغ الفائض إلى حساب حصيلة محفظة التوريق. وفي حالة عدم كفاية رصيد الحساب الإحتياطي لتغطية العجز في حساب حصيلة محفظة التوريق يتم الخصم من حساب خدمة التعثر / تسيل خطاب الضمان البنكي جزئيا بالقدر اللازم لتغطية هذا العجز وذلك بناء على تعليمات شركة التوريق وذلك بعد اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات.

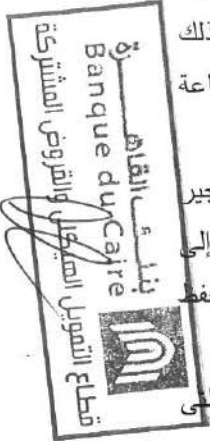
١٣. يلتزم أمين الحفظ وبعد موافاة شركة التوريق على رد أي مستندات أو أوراق تجارية تتعلق بأي من عقود التأجير التمويلي والتي انتهت مدتها وقام المستأجر بممارسة حق شراء الأصل المؤجر وفقاً لعقود التأجير التمويلي إلى المحيل أو في حالة تعديل سعر العائد وبالتالي تعديل مبالغ الأوراق التجارية. على أن تتم موافاة أمين الحفظ بالمستندات الجديدة قبل استلام الأوراق الجديدة في حالة الاستبدال أو تعديل سعر عائد الكوريدور.

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

١٥. يلتزم البنك أمين الحفظ بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المذكورة في المادة الرابعة فقرة ٣ من عقد حفظ وإدارة أوراق مالية لدى أمين الحفظ خلال أسبوع من تاريخ إيداع هذه المستندات.

١٦. لا يسجل البنك أي عملية في حساب شركة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الكتابية الصادرة من شركة التوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب البنك.

١٧. سداد الجزء المستهلك من القيمة الاسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق من حساب حصيلة محفظة التوريق والحساب المخصص لسداد أصل سندات التوريق والعائد عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق، بناء على التعليمات المستلمة من شركة التوريق في حينه لأمين الحفظ.





١٨. يقوم البنك بإخطار شركة التوريق بكشوف الحسابات شهرياً والتي بها كافة العمليات التي تم تنفيذها طبقاً للتعليمات الصادرة منه مباشرة أو من وكيله أو ممن يفوضه وإذا لم تعترض شركة التوريق علي الأرصدة الواردة في كشف الحساب خلال خمسة أيام عمل مصرفي من تاريخ إرسال الكشف فإن ذلك يعني قبوله وتنازلها عن أي اعتراض تجاه البنك بشأن ما ذكر .

١٩. يلتزم البنك بتسليم المحصل كافة المستندات اللازمة للقيام بمهام التحصيل كل في حينه وذلك قبل ميعاد التحصيل بـ ٣٠ يوم للقيام باتخاذ الإجراءات اللازمة للتحصيل.

٢٠. القيمة الايجارية تحتسب بواقع عائد متغير تختلف نسبتها من عقد إلى آخر، ويتغير بالزيادة أو النقصان نتيجة تغير سعر عائد الإيداع والإقراض المعلن من البنك المركزي ويتم تسوية فروق المبالغ المستحقة للمؤجر فور إخطار المستأجر بها وذلك على النحو التالي:

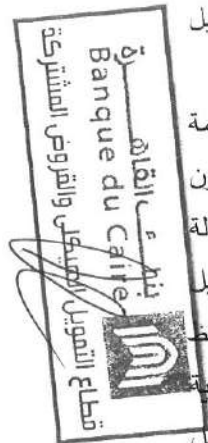
- في حالة تغير سعر العائد بالزيادة وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي، يتم تعديل القيم الإيجارية الخاصة بعقود التأجير التمويلي حيث يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق الزيادة على ان تطبق التغيرات اعتباراً من اليوم العمل التالي لتاريخ تعديل سعر الكوريدور طبقاً لقرار لجنة السياسات النقدية بالبنك المركزي المصري ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة. ويتم تسوية فروق المبالغ المستحقة ويستحق سدادها في مواعيد استحقاق الإيجارات. وذلك من خلال قيام المحيل (المحصل) إما باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود التأجير التمويلي بأوراق تجارية جديدة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في القيمة الإيجارية وفقاً للزيادة في سعر الكوريدور وإما تحصيل الفروق نقداً أو من خلال تحويلات بنكية واردة مع مبلغ الإيجار .

- وفي حالة انخفاض سعر العائد وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الإيجارية الفعلية وفي هذه الحالة يحق للمحيل "المحصل" إما سحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدينين وذلك في حالة انخفاض سعر العائد. وإما استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض يجب 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 إلتزام بمتابعة هذا الالتزام، وتعد مخالفة للالتزامات وتعهدها الواردة بمذكرة المعلومات حال مخالفة هذا الإلتزام.

وتتم موافاة أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم وفقاً للتغيرات التي تمت نتيجة تغيير سعر الكوريدور أو الوفاء المعجل الكلي أو الجزئي للاقساط.

بنك بصفته أمين الحفظ بالفصل التام بين حساباته محفظة التوريق الحالية للإصدار الثاني من البرنامج

الدريفي وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية
DRENY & PARTNERS





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



٢٤

الثاني والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة التوريق وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة أو قد تكون لاحقة، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

٢٢. يلتزم أمين الحفظ باستخدام حصيلة محفظة التوريق محل الإصدار الثاني للبرنامج الثاني لسداد مستحقات حملة سندات التوريق وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف المشار إليها في مذكرة معلومات الطرح الخاص هذه بناءً على عقد الحفظ وإدارة الأوراق المالية.

٢٣. على أمين الحفظ إخطار شركة التعمير للتوريق وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعات حملة سندات التوريق وذلك فور إخطار المحصل بحدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في التواريخ المقررة لذلك.

٢٤. مراعاة تعديل قيمة محفظة التوريق القائمة وفقاً لأي تعديل بالعائد الخاص بعقود التأجير التمويلي محل المحفظة وذلك وفقاً لأي تعديل يطرأ على سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (كوريدور) في اجتماعات لجنة السياسات البنك المركزي على أن ينعكس ذلك في بيانات التقرير الشهري فيما يخص المبالغ المفترض تحصيلها والرصيد القائم للمحفظة وكذلك حسابات التعزيزات الائتمانية وفقاً للنسب الواردة بمذكرة المعلومات. كما يتم تعديل قيمة محفظة التوريق في حالة الوفاء المعجل الكلي أو الجزئي للأقساط المستحقة على المدينين بعد إبلاغهم من شركة التحصيل وفقاً لما يرد من المحصل وشركة التوريق لأمين الحفظ في هذا الشأن.

٢٥. يلتزم البنك متلقي الاكتتاب فور نفاذ الحوالة بخصم المبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق المحالة من حساب حصيلة إصدار السندات خلال الفترة من ٢٠٢٥/٠٩/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الاكتتاب) وتحويلها لحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لصالح حملة السندات. كما يتم خصم مبلغ حساب خدمة التعثر البالغ ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان واثان وتسعون مليوناً ومائة واثان وستون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) يساوي نسبة ٢٢.٥٠% وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب الضمان بما يساوي نسبة ٢٢.٥٠% من قيمة السندات قبل غلق باب الاكتتاب، يتم خصم تلك المبالغ من مقابل الحوالة قبل سدادها للمحيل بناءً على تعليمات شركة التوريق.

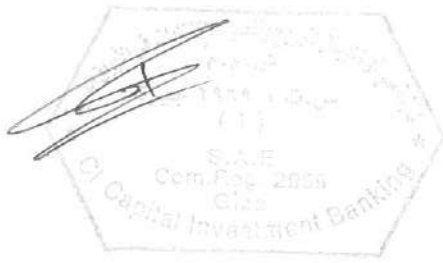
المستندات المودعة من شركة التوريق لدى أمين الحفظ للإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

١. يلتزم شركة التوريق بإيداع المستندات التالية لدى أمين الحفظ بحد أقصى خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل (تاريخ نفاذ الحوالة):

(أ) نسخة أصلية من عقد حوالة محفظة التوريق بين شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. وشركة التعمير للتوريق ش.م.م. المؤرخ ٢٠٢٥/٠٨/١٧.

(ب) نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) وشركة التعمير للتوريق ش.م.م. بغرض تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق المؤرخ ٢٠٢٥/٠٨/١٧.





(ج) أصول الإتفاقات المنشئة للحقوق المحالة والتي تتمثل في عدد (٢٤) عقد تأجير التمويلي وملحقاتهم المبرمة بين شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيص (الأولى) ش.م.م. والمدنيين.

(د) نسخة أصلية من عقد المحصل الاحتياطي المبرم بين شركة التعمير للتوريق ش.م.م. والإدارة القانونية بالبنك التجاري الدولي - مصر .

(هـ) المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة والتي تتمثل في:

- أصول الشيكات بعدد ٦٥٤ شيك قابلة للتظهير لصالح شركة التوريق على (١٠٠% من عقود محفظة التوريق) وعددهم ٢٤ عقد وملحقاتهم.
- صور طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والسطو والهلاك الكلي (سيتم تسليم صورة طبق الأصل نظرا لوجود أكثر من ممول على بعض الأصول) وعددهم ٢٥ وثيقة تأمين على الأصول المؤجرة المكونة لمحفظة التوريق (وثائق تأمين على ٩٦% من عدد عقود محفظة التوريق) على أن يتم تغيير المستفيد ليصبح شركة التوريق لصالح حملة السندات.

(و) إقرار مذيل بختم شركة التوريق يصرح بموجبه لأمين الحفظ بتسليم الجهة المسؤولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل للقسط المستحق قبل ميعاد التحصيل بي ٣٠ يوما.

(ز) صورة طبق الأصل من مذكرة المعلومات للطرح الخاص لسندات التوريق الإصدار الثاني من البرنامج الثاني معتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

(ح) مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لشركة التعمير للتوريق وشركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيص (الأولى) ش.م.م.

(ط) تعهد صادر من شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيص (الأولى) ش.م.م. (الشركة المحيلة) بالقيام بتحويل المبالغ الناشئة من مبالغ التأمين فور الحصول عليها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لصالح حملة السندات. فيما عدا أي مبالغ تعويضات جزئية يتم تحصيلها من شركات التأمين المؤمن لديها على الأصول المؤجرة، فإنه في حالة تحصيل المحصل لأية مبالغ تعويض جزئية من شركات التأمين المؤمن لديها على الأصول المؤجرة للمستأجرين وذلك عن أية أضرار تصيب الأصول المؤجرة وفقاً لمحفظة التوريق فيتم توريدها إلى المدنيين وذلك لإصلاح الضرر اللاحق بالأصل المؤجر.

(ي) تعهد صادر من شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيص (الأولى) ش.م.م. (الشركة المحيلة) بتقديم تقرير إلى أمين الحفظ كل ثلاثة أشهر موضحا به بيان تفصيلي بأية تعديلات أو تجديدات على وثائق التأمين على الأصول المؤجرة.

(ك) ملف إلكتروني ببيان من الشركة المحيلة يوضح اسم كل مدين داخل محفظة التوريق ورقم السجل التجاري وقيمة الحقوق المالية الخاصة بكل مدين ومواعيد استحقاقها والقيمة الإجمالية للمحفظة محل الحوالة والتي سيتم حوالتها من الشركة المحيلة إلى شركة التوريق.





(ل) تعهد صادر من الشركة المحيلة غير قبل للإلغاء، بصفتها الشركة القائمة علي التحصيل للحقوق المالية الخاصة بمحفظة التوريق المزمع حوالتها الي شركة التوريق مقابل اصدار سندات توريق بقيامها بتعديل المستفيد من وثائق التأمين محل محفظة التوريق الصادرة من المدينين لتصبح لصالح شركة التوريق وذلك خلال مدة أقصاها (٩٠) يوماً من تاريخ غلق باب الاكتتاب في السندات المطروحة للإصدار سالف الذكر. علي ان تلتزم بموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية بما يفيد تسليم أمين الحفظ أصل وثائق التأمين بعد تعديل المستفيد.

حالات إنهاء عقد أمين الحفظ

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

في حالة رغبة أمين الحفظ في الإنهاء، فإنه يلتزم وبعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات بإخطار شركة التوريق والمحصل وذلك بالبريد المسجل المصحوب بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك قبل ثلاثة أشهر من تاريخ الإنهاء ليتسنى للعميل القيام بتحديد البنك الذي يرغب التعامل معه كأمين للحفظ.

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 البنك والمحيل بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل ٧ أيام من تاريخ الإنهاء مذيل بالتوقيع المعتمد للعميل أو من ينوب عنه قانوناً برغبته في إنهاء العقد موضحاً به اسم أمين الحفظ الجديد الذي يريد تحويل حساب حصيلة محفظة التوريق اليه وعنوانه ورقم حسابه لديه. ويرتب على إغلاق الحساب إنهاء جميع العمليات التي يمكن أن تتم في حساب محفظة التوريق لدى أمين الحفظ (البنك التجاري الدولي) وذلك عدا العمليات التي تمت ومازالت تحت التنفيذ ولم يتم تسويتها بعد وحتى تمام تسوية أي مديونية قائمة على شركة التوريق لصالح البنك.

علاقات مرتبطة:

لا يوجد ارتباط مباشر بين شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) "المحيلة" وشركة التعمير للتوريق "المحيل إليه". إلا أنه يوجد ارتباط غير مباشر بين شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) "المحيلة" وشركة التعمير للتوريق "المحال إليه"، حيث إن شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى) مساهمة بنسبة ٨٠٪ في الشركة المحيلة وكذا مساهمة بنسبة ١٠٪ في شركة التعمير للتوريق (المحال إليها). كما أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساهمة في كلا الشركتين بنسبة مساهمة ٢٪ في شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) وبنسبة ٨٠٪ في شركة التعمير للتوريق.

(ب) المستشار القانوني:

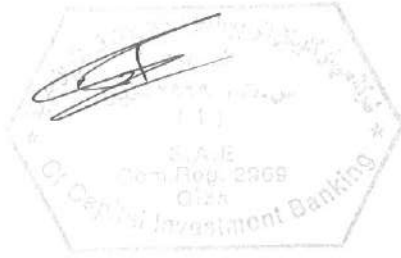
مكتب الدريش وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية.

عنوان مكاتب: ١٠، مباني بوليجون بيزنس بارك، بيفيرلي هيلز، الشيخ زايد.

هاتفون: ٣٨٦٥٣٨٧٧ (٢٠٢) (+).

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل
والقروض المشتركة





ج) مراقبي حسابات شركة التعمير للتوريد:

- طارق صلاح سيد أحمد - سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٥)
- مكتب BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار - مبنى دجلة فيو - الطريق الدائري - القطامية - القاهرة
- تليفون : ١٠٠٣ ٧٢٥ ٢ (+٢٠٢) والجهاز المركزي للمحاسبات.

د) المستشار المالي ومدير ومروج إكتتاب الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

شركة سي اي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والحاصلة على ترخيص رقم (٤٤٧) بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠٠٨.

وتتعهد بأنها المسؤولة عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن وتلتزم بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات.

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

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

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

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

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

- الالتزام بإعداد النموذج المالي للمحفظة المحالة وتم التأكد من قدرة التدفقات النقدية في المحفظة المحالة على سداد

مستحقات حملة السندات وتم مراجعة كلاً منهما من قبل مراقب الحسابات.

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

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

(هـ) ضمان تغطية الاكتتاب في الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

- البنك التجاري الدولي - (مصر)، المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٨١٩)

٢٠١٩/٠٧/٢٢ بتاريخ

- البنك الأهلي المصري المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٩٦٨) لسنة ٢٠١٩

٢٠١٩/٠٨/٠٧ بتاريخ

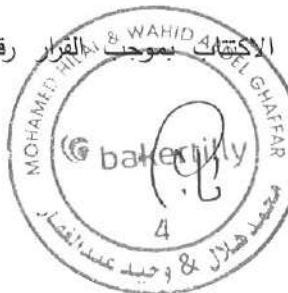
- بنك مصر المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيد بسجل الهيئة رقم (٩٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ

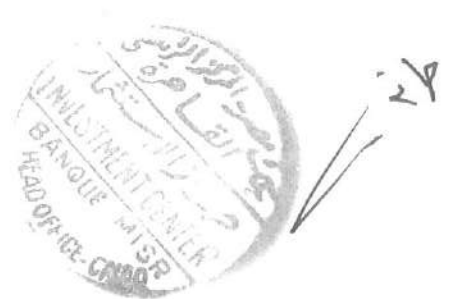
٢٠١٩/٠٨/١٥

- البنك العربي الافريقي الدولي المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب بموجب القرار رقم ٧٦٦ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٧/١

- بنك القاهرة المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب بموجب القرار رقم ١٥٤٦ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ





٢٠١٩/١٢/٠٩

ينحصر دور والتزامات ضامنوا تغطية الاكتتاب على الإصدار الثاني من البرنامج الثاني محل هذه المذكرة وفقا للشروط والأحكام المنصوص عليها بمذكرة المعلومات، كما يلتزمون بالضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص للسندات، حيث يلتزمون بالاكتتاب في السندات التي لم يتم تغطيتها.

(و) متلقي الاكتتاب في الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

بنك القاهرة من خلال فرع الرئيسي

(ز) مسئول الاتصال الخاص بالإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

الاسم	شركة التوريد	المحصل	أمين الحفظ
شهاب الدين نبيل محمد أحمد	محمد علي البدراوي	سحر زينة	
s.nabil@taamir-sec.com	mohamed.elbadrawy@altaamircorp.com	Sahar.zeita@cibeg.com	
٠١٠٢٤٧٧٩٨٨٧	٠١٠٩٥١٨٤٠٠٠	٠١٠١٢٤٦٧٠٠٩	
مدير التوريد	مساعد مدير عام ادارة التمويل والخزانة	رئيس عمليات خدمات الاستثمار و أسواق رأس المال و الأوراق المالية - أمناء الحفظ	
٤١ ش فريد خلف الميريديان - مصر الجديدة - القاهرة	مبنى B١٠٧-B-٨٢٤ القرية الذكية طريق مصر اسكندرية الصحراوي	الحي المالي - القرية الذكية ، طريق مصر اسكندرية الصحراوي البنك التجاري الدولي ، سي آي بي - مصر	





ثالثاً: بيانات الإصدار الثاني من البرنامج الثاني

١. رقم الإصدار:

الإصدار الثاني من البرنامج الثاني لشركة التعمير للتوريق.

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

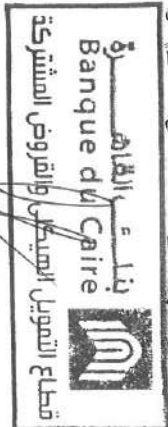
وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٧ على إصدار سندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج الثاني (نظام البرنامج متعدد الإصدارات) وذلك على النحو التالي:

سندات الشريحة (أ) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ٢٥ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسمائة وثلاثة وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٣٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٠ والبالغ ٢٥.٠٠٪ + هامش ٠.٣٥٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق.

سندات الشريحة (ب) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر رقم ٢٦ من عمر الإصدار ولمدة ٣٧ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط أربعمائة واثنان وستون مليون جنيه مصري لا غير) وبقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٤٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٠ والبالغ ٢٥.٠٠٪ + هامش ٠.٤٥٪) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار..

ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه بدءاً من الشهر ٢٦، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) بدءاً من الشهر الثاني للإصدار وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثانية (ب) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ).

سندات الشريحة (ج) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر رقم ٢٦ من عمر الإصدار ولمدة ٤٨ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط مائتان وثلاثة وستون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٥٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٠ والبالغ ٢٥.٠٠٪ + هامش ٠.٥٥٪) يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار.



DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ج) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءاً من الشهر ٣٨، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/ أو الشريحة الثانية (ب) بدءاً من الشهر الثاني للإصدار وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية لمحفظة 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).

على أن يتم إعادة احتساب العائد المتغير للشرائح الثلاثة وفقاً لسعر عائد الإقراض (الكوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون.

٣. قيمة وعدد السندات المصدرة محل الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

إجمالي عدد السندات المصدرة يبلغ ١٢,٩٨٥,٠٠٠ سند بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند موزعة على ثلاث شرائح كما هو موضح في القسم الخاص بأحكام والشروط.

٤. قيمة الإصدار وعدد السندات المطروحة محل الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

تبلغ قيمة الإصدار الاجمالية ١,٢٩٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير. موزع على عدد ١٢,٩٨٥,٠٠٠ سند موزع على شرائحه الثلاثة على النحو الآتي:

رقم الشريحة	قيمة الشريحة من مبلغ الإصدار (جنيه مصري)	عدد السندات محل الشريحة
الشريحة الأولى (أ)	٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠	٥,٧٣٥,٠٠٠
الشريحة الثانية (ب)	٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٤,٦٢٠,٠٠٠
الشريحة الثالثة (ج)	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٦٣٠,٠٠٠
الإجمالي	١,٢٩٨,٥٠٠,٠٠٠	١٢,٩٨٥,٠٠٠

٥. القيمة الاسمية للسند:

قيمة اسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد.

٦. مدة الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

رقم الشريحة	مدة الإصدار بالنسبة إلى الشريحة
الشريحة الأولى (أ)	٢٥ شهر
الشريحة الثانية (ب)	٣٧ شهر
الشريحة الثالثة (ج)	٤٨ شهر

٥. نوع الإصدار:

سندات توريق اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم، وغير قابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة إلى الشريحة



DRENY & PARTNERS

وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



الاولى (أ) فقط وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة لكل من الشريحتين الثانية (ب) الثالثة (ج) بدءاً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر ٢٦ من عمر الإصدار وذات عائد سنوي متغير يبدأ احتسابه من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. ويصرف شهرياً بالنسبة للشرائح الثلاثة (أ، ب، ج) اعتباراً من الشهر الثاني للإصدار، على أن يتم إعادة احتساب العائد المتغير وفقاً لسعر عائد الإقراض (الكوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون .

٦. نوع الاكتتاب:

سيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار للطرح الخاص بمراعاة ضوابط قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.

٧. الغرض من الإصدار:

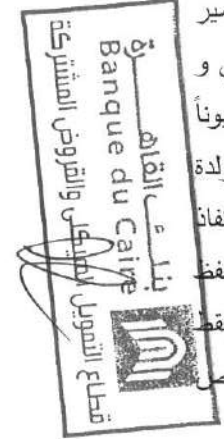
إصدار سندات توريق مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع بضماناتها المستحقة لشركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. والتي تم حوالتها إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م. بموجب عقد حوالة المبرم في ٢٠٢٥/٠٨/١٧ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسيتم استخدامها في سداد مديونيات الشركة القائمة لدى البنوك و تمويل أنشطة الشركة.

٨. كيفية استخدام حصيلة السندات:

فور صدور موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على الإصدار، سيقوم البنك المتلقي للاكتتاب بناءً على تعليمات شركة التعمير للتوريق ش.م.م. بالإفراج عن حصيلة الاكتتاب وسداد مقابل محفظة التوريق المحالة من المحيل (شركة للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. والبالغ قدرها ١,٢٩٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار ومائتان وثمانية وتسعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) بعد خصم المبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق المحالة من حساب حصيلة الاكتتاب في السندات خلال الفترة من ٢٠٢٥/٠٩/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الاكتتاب) وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لصالح حملة السندات. ويقوم أمين الحفظ بالتأكد من ايداعها في حساب الحصيلة لصالح حملة السندات بالإضافة إلى خصم مبلغ ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان واثنان وتسعون مليوناً ومائة واثنان وستون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) يساوي نسبة ٢٢.٥٠٪ والخاص بمبلغ حساب خدمة التعثر في حالة عدم تقديم خطاب الضمان.

سعر العائد بالنسبة للشرائح الثلاثة:

سعر العائد	شريحة
عائد سنوي متغير يبلغ حالياً ٢٥.٣٥٪ (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٠٧/٢٠٢٥ (٢٥.٠٠٪) + هامش ٠.٣٥٪)	الشريحة الأولى (أ)
عائد سنوي متغير يبلغ حالياً ٢٥.٤٥٪ (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٠٧/٢٠٢٥ (٢٥.٠٠٪) + هامش ٠.٤٥٪)	الشريحة الثانية (ب)
عائد سنوي متغير يبلغ حالياً ٢٥.٥٥٪ (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٠٧/٢٠٢٥ (٢٥.٥٥٪) + هامش ٠.٥٥٪)	الشريحة الثالثة (ج)





DRENY & PARTNERS
المصري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



مع مراعاة ان يتم إعادة احتساب العائد المتغير وفقاً لسعر عائد الإقراض (الكوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون .

١٠. أسلوب احتساب العائد:

تم احتساب عائد السندات الحالي طبقاً لسعر اقراض البنك المركزي المصري المعلن بتاريخ ١٠/٠٧/٢٠٢٥ ويتم احتساب العائد المستحق على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين ويتم ذلك وفقاً للمعادلة التالية:

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

٣٦٥

DRENY & PARTNERS
المصري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

«أعمال لأحكام قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، تعفي العوائد المستحقة عن سندات الإصدار الثاني من البرنامج الثاني لشركة التعمير للتوزيع من ضريبة الأرباح الرأسمالية بعد تمام قيدها في البورصة المصرية، ويظل هذا الإعفاء سارياً ما لم يتم شطب هذه السندات من البورصة، أو تعديل أو إلغاء القانون المذكور بما يترتب عليه تعديل أو إلغاء هذا الإعفاء».

١١. فترة العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد شهرياً بالنسبة للثلاث شرائح حيث يستحق ويصرف الكوبون في يوم (٣) من كل شهر ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف الكوبون الأول بداية من الشهر الثاني للإصدار شريطة ان يتم قيد السندات لدى شركة مصر المقاصة والإيداع والقيد المركزي والبورصة المصرية وفي حالة عدم قيدها يتم تأجيل استحقاق هذا الكوبون الي يوم (٣) من الشهر التالي لحين الانتهاء من اجراءات القيد، مع مراعاة أنه في حالة إنتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم تثبيت مدة العائد حتى يوم ٣ في الشهر وتأجيل الصرف الى أول يوم عمل رسمي تال.

١٢. على ان يتم إعادة احتساب العائد المتغير وفقاً لسعر عائد الإقراض (الكوريدور) المعلن من البنك المركزي

المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون .

١٣. مكان سداد الكوبونات:

١٤. التحويل في الحفظ المركزي:

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة الخاصة بالإصدار الثاني في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي (الكوبون) بالجنه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي إلى هذا السند الخاص بالإصدار والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توزيع أخرى سوف تصدرها الشركة في المستقبل، وتتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الاجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق وستتم الإشارة إلى





- الإصدار الثاني من البرنامج الثاني الشريحة (أ): بمبلغ ٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسمائة وثلاثة وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) استحقاق ٢٥ شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير مرتبط بسعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري + هامش (%٠.٣٥).
- الإصدار الثاني من البرنامج الثاني الشريحة (ب): بمبلغ ٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعمائة واثنان وستون مليون جنيه مصري لا غير) استحقاق ٣٧ شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير مرتبط بسعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري + هامش (%٠.٤٥).
- الإصدار الثاني من البرنامج الثاني الشريحة (ج): بمبلغ ٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان وثلاثة وستون مليون جنيه مصري لا غير) استحقاق ٤٨ شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير مرتبط بسعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري + هامش (%٠.٥٥).

١٥. القيد بالبورصة المصرية:

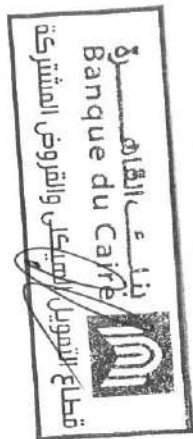
- تبدأ إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وسيتم موافاة الهيئة بما يفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب مع مراعاة أن يكون القيد قبل تاريخ توزيع أول كوبون، على أن تتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه (ثلاثة) أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب. وفقاً لقواعد القيد والشطب للأوراق المالية.
- وستتم الإشارة إلى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق ستقوم الشركة بإصدارها في المستقبل وتتمثل في ذكر القيمة الإجمالية للشريحة عند الإصدار وآخر تاريخ للاستحقاق كالاتي:

- الإصدار الثاني من البرنامج الثاني الشريحة (أ): بمبلغ ٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسمائة وثلاثة وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) استحقاق ٢٥ شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير مرتبط بسعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري + هامش (%٠.٣٥).
- الإصدار الثاني من البرنامج الثاني الشريحة (ب): بمبلغ ٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعمائة واثنان وستون مليون جنيه مصري لا غير) استحقاق ٣٧ شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير مرتبط بسعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري + هامش (%٠.٤٥).
- الإصدار الثاني من البرنامج الثاني الشريحة (ج): بمبلغ ٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان وثلاثة وستون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) استحقاق ٤٨ شهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير مرتبط بسعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري + هامش (%٠.٥٥).

١١. سعر الإصدار:

٤٦٢,٠٠٠ مصاريف الإصدار:

بالنسبة للشريحة أ ١٠ قروش، والشريحة ب ٢٠ قروش، والشريحة ج ٢٥ قرش للسند الواحد يسدد بالكامل عند المكتبتين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحويلة فور غلق باب الاكتتاب.





٢٤

DRENY & PARTNERS

الدري في مح
مركز المحاماة والاستشارات القانونية

• إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب:

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (١٠)، (٢٠)، (٢٥) قرش بالنسبة للشرائح الثلاثة كمصاريف إصدار للسند الواحد يقوم المكتب بسدادها.

تصنيف الملاءة الائتمانية للشرائح:

رقم الشريحة	تصنيف الملاءة المالية
الشريحة الأولى (أ)	AA+
الشريحة الثانية (ب)	AA-
الشريحة الثالثة (ج)	A

أحكام وشروط الشريحة (أ)

١. السداد / الاستهلاك:

تسدد/تستهلك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة لمدة (٢٥) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في هذه المذكرة-أولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (أ) قد يختلف عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الاتي:

تاريخ سداد الكوبونات	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠	٠	٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١	٠	٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢	٢,٢٧٥,٤٧٤	٥٧١,٢٢٤,٥٢٦	٠٪	١٠٠٪
٣	٢٦,٤٥٩,٣٦٩	٥٤٤,٧٦٥,١٥٧	٥٪	٩٥٪
٤	٣,٤٤٣,٦٦٢	٥٤١,٣٢١,٤٩٦	١٪	٩٤٪
٥	١,٢١٣,٠٥٤	٥٤٠,١٠٨,٤٤١	٠٪	٩٤٪
٦	١٠,٩٤٧,٨٤٩	٥٢٩,١٦٠,٥٩٢	٢٪	٩٢٪
٧	١٣,٢١٧,٣٨٣	٥١٥,٩٤٣,٢٠٩	٢٪	٩٠٪
٨	١١,٧٦٢,٢٢١	٥٠٤,١٨٠,٩٨٨	٢٪	٨٨٪
٩	٤٥,٣٦٩,٤١١	٤٥٨,٨١١,٥٧٧	٨٪	٨٠٪
١٠	١٧,٦٩٢,٦٩١	٤٤١,١١٨,٨٨٦	٣٪	٧٧٪
١١	١٢,٧١٩,٤٢٧	٤٢٨,٣٩٩,٤٥٩	٢٪	٧٥٪
١٢	٤٧,٦٦٨,٨٧٢	٣٨٠,٧٣٠,٥٨٦	٨٪	٦٦٪
١٣	١٧,٤٣٣,٨١٣	٣٦٣,٢٩٦,٧٧٣	٣٪	٦٣٪
١٤	١٣,٥٣٣,٨٧٨	٣٤٩,٧٦٢,٨٩٥	٢٪	٦١٪
١٥	٤٩,٨٧٧,٤٣٧	٢٩٩,٨٨٥,٤٥٨	٩٪	٥٢٪
١٦	٢٠,٢٥٥,٧٩٢	٢٧٩,٦٢٩,٦٦٦	٤٪	٤٩٪
١٧	١٥,٠٠٢,٨٦٠	٢٦٤,٦٢٦,٨٠٦	٣٪	٤٦٪
١٨	٥٢,٧٤٠,٦١٥	٢١١,٨٨٦,١٩٠	٣٪	٣٧٪

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة

شركة التمويل
للتعمير
ش.م.م

MOHAMED NILAL & WAHID ABDEL GHAFER
bakertilly
مهندس هلال & وحييد عبد الغفار

التمويل
التمويل للتأجير التمويلي والتخصيم



ط ٢٠

٣٣٪	٤٪	٩٨٨,٨٦٣,٣٣٤	٢٣,٠٢٢,٨٥٦	١٩
٣٠٪	٣٪	١٧١,١٥٨,٣١٥	١٧,٧٠٥,٠١٩	٢٠
٢١٪	٩٪	١١٨,٥٢٠,٧١٨	٥٢,٦٣٧,٥٩٦	٢١
١٦٪	٤٪	٩٣,٠٤٥,٦٧٧	٢٥,٤٧٥,٠٤١	٢٢
١٣٪	٣٪	٧٣,٨٤٧,٠٨٤	١٩,١٩٨,٥٩٤	٢٣
٣٪	١٠٪	١٨,٣٧٩,٩٠٩	٥٥,٤٦٧,١٧٤	٢٤
٠٪	٣٪	.	١٨,٣٧٩,٩٠٩	٢٥
	١٠٠٪		٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠	الإجمالي

DRENY & PARTNERS

الدريش وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

يشير الصفر الي الشهر الذي تم غلق فيه باب الاكتتاب.

يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريد وذلك خلال عمر الشريحة (أ) والبالغ (٢٥) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

٢. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في يوم (٣) من كل شهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند (١٠) من أحكام شروط الشريحة (أ) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي يتم السداد في أول يوم عمل تال.

أحكام وشروط الشريحة (ب)

١. السداد/ الاستهلاك:

تسدد/ تستهلك الشريحة الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة لمدة (٣٧) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في هذه المذكرة-اولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناء عليه فإن جدول السداد/الاستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف عن جدول السداد/الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

تاريخ سداد الكوبونات	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠	٠	٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٪	١٠٠,٠٪
١	٠	٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٪	١٠٠,٠٪
٢	٢,٠٤٢,٥٤٨	٤٥٩,٩٥٧,٤٥٢	٠,٤٪	١٠٠٪
	١,٩٣٤,٢٤٨	٤٥٨,٠٢٣,٢٠٤	٠,٤٪	٩٩٪
	١,٩٧١,٥٨٥	٤٥٦,٠٥١,٦١٨	٠,٤٪	٩٩٪
	١,٩٣٧,٧٣٣	٤٥٤,١١٣,٨٨٥	٠,٤٪	٩٨٪
	١,٧٠٦,٢٣١	٤٥٢,٤٠٧,٦٥٤	٠,٤٪	٩٨٪
	١,٨٥٩,٦٨٠	٤٥٠,٥٤٧,٩٧٤	٠,٤٪	٩٨٪
	١,٧٦٤,٦٤٩	٤٤٨,٧٨٣,٣٢٦	٠,٤٪	٩٧٪
	١,٧٧٣,٨٠١	٤٤٧,٠٠٩,٥٢٥	٠,٤٪	٩٧٪
٩		٤٤٥,٣٢٣,٢٠٣	٠,٤٪	٩٦٪
١٠	١,٦٨٦,٣٢٢	٤٤٣,٦١٨,٣٤٤	٠,٤٪	٩٦٪
١١	١,٧٠٤,٨٥٩	٤٤١,٩١٣,٤٨٥	٠,٤٪	٩٦٪
١٢	١,٦٥١,٠٥٢	٤٤٠,٢٦٢,٤٣٣	٠,٤٪	٩٦٪
١٣	١,٥٦٥,٦٦٦	٤٣٨,٦٩٦,٧٦٧	٠,٣٪	٩٥٪



١٤٥٠



٩٥٪	٠,٣٪	٤٣٨,٨٣٢,١٠٧	١,٥٧٩,٥٥٩	١٤
٩٥٪	٠,٣٪	٤٣٧,٣٤٩,٠٥٦	١,٤٧٣,٠٥٠	١٥
٩٤٪	٠,٣٪	٤٣٥,٨٦٢,٠١٤	١,٤٨٧,٠٤٢	١٦
٩٤٪	٠,٣٪	٤٣٤,٤١٤,٩٨٣	١,٤٤٧,٠٣٢	١٧
٩٤٪	٠,٣٪	٤٣٣,١٦٤,٦٩٥	١,٢٥٠,٢٨٨	١٨
٩٣٪	٠,٣٪	٤٣١,٨١٨,٥٧٦	١,٣٤٦,١٢٠	١٩
٩٣٪	٠,٣٪	٤٣٠,٥٥٧,١١٥	١,٢٦١,٤٦١	٢٠
٩٣٪	٠,٣٪	٤٢٩,٣١٨,٧٩٧	١,٢٣٨,٣١٨	٢١
٩٣٪	٠,٣٪	٤٢٨,١٥٩,٦٦٨	١,١٥٩,١٢٩	٢٢
٩٢٪	٠,٢٪	٤٢٧,٠٠٦,٥٧٩	١,١٥٣,٠٨٩	٢٣
٩٢٪	٠,٢٪	٤٢٥,٩٢٤,١٧٤	١,٠٨٢,٤٠٥	٢٤
٩٠٪	١,٨٪	٤١٧,٦٢٤,٩٩٤	٨,٢٩٩,١٨٠	٢٥
٨٦٪	٤,٧٪	٣٩٥,٩٦٩,٥٧٥	٢١,٦٥٥,٤١٩	٢٦
٧٣٪	١٢,٧٪	٣٣٧,١٧١,٣٣٥	٥٨,٧٩٨,٢٤١	٢٧
٦٦٪	٦,٥٪	٣٠٧,٠٤٤,٩٢٦	٣٠,١٢٦,٤٠٩	٢٨
٦١٪	٥,١٪	٢٨٣,٤٢٦,٣٧٦	٢٣,٦١٨,٥٥٠	٢٩
٤٨٪	١٣,٢٪	٢٢٢,٣٣٤,٦٤٤	٦١,٠٩١,٧٣٢	٣٠
٤١٪	٧,٢٪	١٨٩,٠٢٤,١٧١	٣٣,٣١٠,٤٧٣	٣١
٣٩٪	١,٧٪	١٨١,٠٤٤,٤٩٥	٧,٩٧٩,٦٧٧	٣٢
٢٦٪	١٢,٩٪	١٢١,٣٣٤,٣٣٥	٥٩,٧١٠,١٦٠	٣٣
١٩٪	٧,٣٪	٨٧,٣٨٨,٤٤٨	٣٣,٩٤٥,٨٨٦	٣٤
١٧٪	٢,١٪	٧٧,٦٩٨,٦١٧	٩,٦٨٩,٨٣١	٣٥
٣٪	١٣,٥٪	١٥,١٥٦,٠٧٩	٦٢,٥٤٢,٥٣٨	٣٦
٠٪	٣,٣٪	.	١٥,١٥٦,٠٧٩	٣٧
	١٠٠٪		٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

يشير الصفر الي الشهر الذي تم غلق فيه باب الاكتتاب.

كما ان استهلاك الشريحة (ب) خلال عمر الشريحة (أ) ناتج عن فائض المتحصلات النقدية المتوقعة نتيجة السداد المعجل الذي تم افتراضه ضمن أسس احتساب التدفقات النقدية.

يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الثانية (ب) والبالغ ٣٧ شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الثانية (ب) خلال عمر الشريحة الأولى (أ) بدء من الشهر الثاني للإصدار وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ويخضع سداد كافة العملات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثانية (ب) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ)،

يكون السداد الفعلي لمستحقات حملة السندات من أصل وعائد في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة (ب) والبالغ (٣٧) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

٢. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في يوم (٣) من كل شهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند أحكام التوزيع الشريحة (ب) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي يتم السداد في أول يوم عمل تال.



DRENY & PARTNER

DRENY & PARTNERS
المصري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



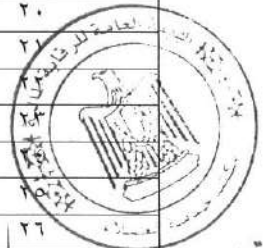
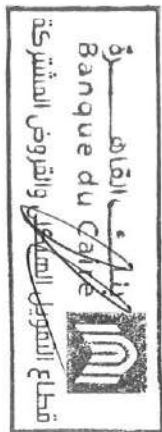
٢٤

أحكام وشروط الشريحة (ج)

١. السداد/ الاستهلاك:

تسدد/ تستهلك الشريحة الثانية (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة لمدة (٤٨) شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويعد الجدول التالي جدول استرشادي للاستهلاكات المتوقعة على الشريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في هذه المذكرة- أولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناء عليه فإن جدول السداد/ الاستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف عن جدول السداد/ الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

تاريخ سداد الكوبونات	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
٠	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٣	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٤	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٥	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٦	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٧	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٨	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٩	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٠	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١١	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٢	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٣	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٤	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٥	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٦	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٧	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٨	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
١٩	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٠	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢١	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٢	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٣	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٤	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٥	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٦	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٧	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٨	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٢٩	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٣٠	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪
٣١	٠	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠٪	١٠٠٪

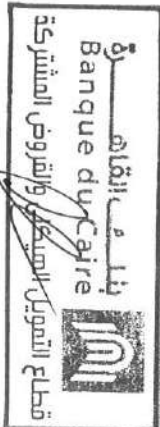


٤٦٦٦٠



٤٤١

١٠٠٪	٠٪	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠	٣٢
١٠٠٪	٠٪	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠	٣٣
١٠٠٪	٠٪	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠	٣٤
١٠٠٪	٠٪	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠	٣٥
١٠٠٪	٠٪	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٠	٣٦
٩٣٪	٧٪	٢٤٤,٠٩١,١٢٠	١٨,٩٠٨,٨٨٠	٣٧
٨٩٪	٤٪	٢٣٤,٦٦٠,٢٥٢	٩,٤٣٠,٨٦٨	٣٨
٦٥٪	٣٥٪	١٧٠,٢٠٥,٧١٤	٦٤,٤٥٤,٥٣٨	٣٩
٥٦٪	٩٪	١٤٦,٤٧١,٧٠٥	٢٣,٧٣٤,٠٠٨	٤٠
٥٢٪	٤٪	١٣٦,٧٩٠,٣٨٩	٩,٦٨١,٣١٧	٤١
٣٤٪	١٨٪	٩٠,٥٧٥,٧٥٣	٤٦,٢١٤,٦٣٦	٤٢
٢٥٪	٩٪	٦٦,٤٤١,٥٧١	٢٤,١٣٤,١٨١	٤٣
٢١٪	٤٪	٥٥,٠٨٦,٢٨٣	١١,٣٥٥,٢٨٩	٤٤
٨٪	١٣٪	١٩,٨٦٣,٤٣١	٣٥,٢٢٢,٨٥٢	٤٥
١٪	٦٪	٢,٩٧٧,١٨٢	١٦,٨٨٦,٢٤٩	٤٦
٠٪	١٪	٠	٢,٩٧٧,١٨٢	٤٧
٠٪	٠٪	٠	٠	٤٨
	١٠٠٪		٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي



يشير الصفر الي الشهر الذي تم غلق فيه باب الاكتتاب.

يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية الناشئة عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الثالثة (ج) والبالغ عمرها ٤٨ شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الثالثة (ج) خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/أو الشريحة الثانية (ب) بدءاً من الشهر الثاني للإصدار وذلك في حالة وجود فائض و/أو للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (ج) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) و الشريحة (ب) كاملة.

٢. تواريخ استهلاك السندات:

تستهلك السندات في يوم (٣) من كل شهر (تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) كما هو موضح في البند أحكام شروط الشريحة (ج) مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي يتم السداد في أول يوم عمل تال.

٣. حق الشركة المصدرة في الاستدعاء المعجل للسندات قبل تاريخ الاستحقاق النهائي:

يكون للشركة الحق في الاستدعاء المعجل بالنسبة للشرائح (ب، ج) بدءاً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر ٢٦ من عمر الإصدار وذلك لكامل رصيد السندات القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن (١٠) % أو مضاعفتها من الرصيد القائم على أن تقوم الشركة بالإعلان عن الاستدعاء المعجل بوسائل النشر المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ثلاثين يوماً من تاريخ السداد المعجل المختار، وبعد الحصول علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مشروع الإعلان الخاص بالاستدعاء المعجل على أن يتضمن الإعلان المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف الكوبون. وفي حالة قيام الشركة بالاستدعاء المعجل وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تلتزم بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة سندات التوريق نظير ذلك الاستدعاء المعجل.



الدريبي وشركاه للمحاسبة وإدارة استشارات قانونية





٢٠١٩

٤. مصادر سداد السندات:

أ. المتحصلات من الحقوق المالية المحالة؛

ب. ما يسدده المكتتبين من مبالغ مقابل مصاريف الإصدار؛

ج. عائد الاستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق؛

د. حساب الرصيد الاحتياطي والعائد من استثمار رصيد حساب الاحتياطي؛

هـ. حساب خدمة التعثر /أو خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء لمجابهة حالات التعثر للمدينين لشركة التعمير للتوريق

ش.م.م لصالح حملة السندات؛

و. مبالغ تعويضات التأمين الكلية؛

ز. المبالغ المتحصلة من التنفيذ على أو بيع أصول المحفظة

٥. معدل حالات الإخلال:

لا توجد أي حالات إخلال من قبل المدينين (ويقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم الأقساط من جانب المدينين) منذ تاريخ توقيع العقود وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة وفي أي من الأحوال لا تتعدى مدة التأخير (٣٠) يوم.

٦. أولويات استخدام المبالغ المحصلة:

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

ثانياً: تمويل الحساب الاحتياطي لمجابهة النقص في التدفقات النقدية (ويشار إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي") ليدفع به مبلغ يمثل ٦.٣٠٪ من الرصيد القائم للسندات، ويشار إلى هذا الرصيد بـ ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويله تدريجياً من حساب الحصيلة وذلك خلال أول ستة أشهر بدءاً من اليوم التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي.

ثالثاً: سداد عائد السندات على الشريحة الأولى (أ)

رابعاً: سداد عائد السندات على الشريحة الثانية (ب)

خامساً: سداد عائد السندات على الشريحة الثالثة (ج)؛

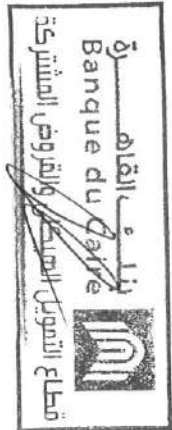
خامساً:

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

سابعاً: سداد أصل الشريحة الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) 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)؛

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

بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب)؛





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



تاسعاً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيد محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً من أموال إلى شركة التوريق تمهيداً لردّها إلى الشركة المحيلة بعد استهلاك كامل رصيد السندات من أصل وعائد بالكامل وسداد جميع مستحقات حملة السندات وأية مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار .

الضمانات النقدية:

١. تعزيز ائتماني:

القيمة الحالية للمحفظة طبقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق	١,٤٢١,٨٩٦,١٥٦ جم
القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيد المحفظة	١٨,٢٤٥,٩٥١ جم
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيد المحفظة	١,٤٠٣,٦٥٠,٢٠٥ جم
يضاف: مقابل مصاريف الإصدار	٢,١٥٥,٠٠٠ جم
قيمة الإصدار	١,٢٩٨,٥٠٠,٠٠٠ جم
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيد المحفظة وإضافة مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات على قيمة الإصدار	١,٤٠٥,٨٠٥,٢٠٥ جم
تعزيز ائتماني داخلي نسبته (٨.٢٦٪)، المحسوب من القيمة الحالية للمحفظة بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيد المحفظة على قيمة الإصدار وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات	٨.٢٦٪
القيمة الحالية لمحفظة التوريق بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيد المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في معدلات الإخفاق، ومعدل الوفاء المعجل ومصاريف الإصدار المحصلة من المكتتبين، والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة	١,٤٠٨,٤٥٧,٥٥٧ جم

DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل العقاري والقروض المشتركة



تعزيز ائتماني داخلي نسبته ٨.٢٦٪ من قيمة الإصدار محتسب على أساس أن القيمة الحالية للمحفظة تبلغ ١,٤٠٥,٨٠٥,٢٠٥ جنيه مصري، وذلك بعد الأخذ في الاعتبار تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيد المحفظة ومقابل مصروفات الإصدار، والذي يمثل ضماناً إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل.

٢. الحساب الاحتياطي

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمواجهة النقص في التدفقات النقدية (ويشار إلى هذا الحساب بـ "الحساب الاحتياطي") ليودع به مبلغ يمثل ٦.٣٠٪ من الرصيد القائم للسندات، ويشار إلى هذا الرصيد بـ ("رصيد الحساب الاحتياطي")،





ويتم تمويله تدريجياً من حساب الحصيلة وذلك خلال أول ستة أشهر بدءاً من اليوم التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي، ويتم الحفاظ على نسبة ٦٠.٣٠٪ من الرصيد القائم للسندات بحد أدنى ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري طوال عمر الإصدار وفي حالة تجاوز قيمة الحساب الاحتياطي تلك النسبة يتم رد الفائض عن تلك النسبة لحساب الحصيلة. وفي حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والفوائد المستحقة لحاملي السندات، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة المحصلة في الشهر التالي. وفي حالة استخدام الحساب الاحتياطي لتمويل العجز في سداد أصل السندات يشترط أن يكون ذلك في تاريخ الاستحقاق النهائي القانوني لكل شريحة، بشرط سداد كافة المصروفات والفوائد المستحقة لحملة السندات أولاً. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز وسيتم إضافة عائد استثمار هذا الحساب شهرياً لرصيد الحصيلة ويستخدم في المدفوعات الشهرية من مصروفات وكوبونات.

DRENY & PARTNERS

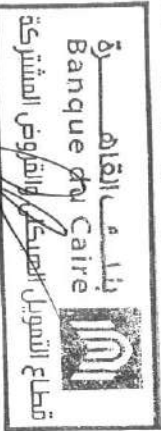
٣. حساب خدمة التعثر / خطاب ضمان

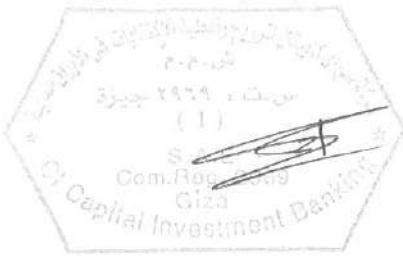
يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم مبلغ ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان واثنان وتسعون مليوناً ومائة واثنان وستون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) يساوي نسبة ٢٢.٥٠٪ من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة السندات فور نفاذ الحوالة في حالة عدم إصدار خطاب ضمان حتى ذلك التاريخ أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء لدى أمين الحفظ صادر من محيل محفظة التوريق لشركة التعمير للتوريق لصالح حملة السندات (الإصدار الثاني من البرنامج الثاني). 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 الحساب الاحتياطي. حيث يحق للمحيل سحب المبالغ المودعة لدى أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج عن أصل المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر الي المحيل فور تسلمه خطاب الضمان. على أن تقوم شركة التصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات ويتم الحفاظ على/تخفيض مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة

المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني للسندات. على أن يتم إخطار أمين الحفظ والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات بموافقة شركة التصنيف الإدارية الخارجية المركز الرئيسي

جماعة حملة السندات:

تتكون من حملة سندات لكل شريحة من الشرائح الثلاثة الشريحة (أ)، الشريحة (ب)، الشريحة (ج) للإصدار جماعة حملة سندات منفصلة لكل شريحة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، يقوم المكتتبين في السندات بإبداء رغبتهم في الاشتراك في جماعة حملة السندات من عدمه على أن يرفق بسند الاكتتاب

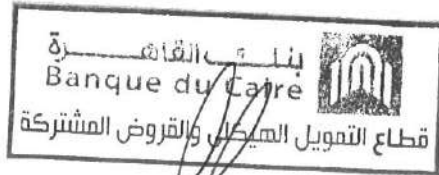




صور من إقرار المكتتبين يفيد اداء رغبة المكتتبين في عضوية جماعة حملة السندات من عدمه ويقدم إلى البنك متلقي الاكتتاب ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بإرسال صورة هذا الإقرار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية. وتسري أحكام اللائحة التنفيذية للقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بتشكيل جماعة حملة السندات ولدعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بشركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية، كذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم.



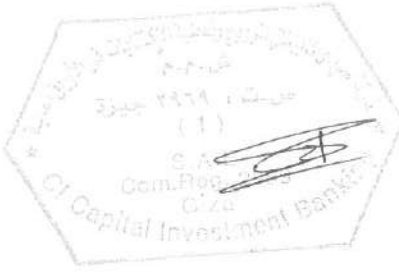
H.S.



DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



٤٦٦٦٠



DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



٤٦

رابعاً: بيانات المحفظة المحالة الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج الثاني

١. معايير وسمات تحديد محفظة التوريق:

١-١ تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق ٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣ جنيه مصري (فقط ملياران وواحد وخمسون مليوناً وأربعمائة وستة وخمسون ألفاً وأربعمائة وثلاثة عشر جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسابان تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة ١,٤٠٣,٦٥٠,٢٠٥ جم (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وستمائة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسة جنيهاً مصرية لا غير)

٢-١ تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة مضمونة بضمانات مختلفة للمحيل قبل المستأجرين وتتكون من عدد (٢٤) عقد تأجير تمويلي والتي تعد المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن عدد (٦٥٤) الأوراق التجارية (شيكات) بنكية والتي تمثل نسبة ١٠٠٪ من ضمانات المحفظة، ووثائق التأمين المرتبطة بها (عدد ٢٥ وثيقة التأمين ضد الحريق والهالك الكلي) على ٩٦٪ من عدد عقود محفظة التوريق باستثناء عدد (١) عقد الأصل المؤجر أرض فضاء، والتي أصدرها المستأجرين لصالح المحيل، وتبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق ٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣ جنيه مصري (فقط ملياران وواحد وخمسون مليوناً وأربعمائة وستة وخمسون ألفاً وأربعمائة وثلاثة عشر جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسابان تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة ١,٤٠٣,٦٥٠,٢٠٥ جم (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وستمائة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسة جنيهاً مصرية لا غير)، ويسدد مقابل الحوالة إلى المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك بعد خصم المبالغ المحصلة من تاريخ ٠١/٠٩/٢٠٢٥ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب. ومبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان واثان وتسعون مليوناً ومائة واثان وستون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) يساوي نسبة ٢٢.٥٠٪ في حالة عدم تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان قبل غلق باب الاكتتاب.

٣-١ وتتكون محفظة التوريق من عدد (٢٤) عقد تأجير تمويلي تم اختيارها وفقاً للمعايير التالية:

- لا يوجد متوسط معدل التأخير في سداد قيم الإيجارات التمويلية المستحقة منذ تاريخ توقيع عقود التأجير التمويلي وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة عن (٣٠) يوم.
- لا يوجد حالياً ولم يسبق حدوث أي حالات إخلال من قبل المستأجرين منذ تاريخ التوقيع على العقود وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة، ويقصد بالإخلال التوقف النهائي للمستأجر عن سداد المستحقات الناشئة عن عقود التأجير التمويلي التي تتضمنها محفظة التوريق وهو ذلك التوقف عن السداد الذي يتم معه البدء في اتخاذ إجراءات التنفيذ القانونية على المدين طبقاً لعقود التأجير التمويلي. كما لا يوجد أية حالة من حالات الإخلال المنصوص عليها في عقود التأجير التمويلي.

متوسط نسبة التمويل في عقود التأجير التمويلي الى القيمة السوقية للأصول وقت إبرام عقود التأجير التمويلي تبلغ ٨٧.١٪.

تتكون المحفظة من عدد (٢٤) عقد تأجير تمويلي، بقيمة إجمالية ٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣ جنيه مصري (فقط ملياران وواحد وخمسون مليوناً وأربعمائة وستة وخمسون ألفاً وأربعمائة وثلاثة عشر جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية





بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حسيطة المحفظة ١,٤٠٣,٦٥٠,٢٠٥ جم (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وستمائة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسة جنيهاً مصرية لا غير). وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات الشركة المصدرة محسوبة على أساس متوسط معدل خصم يتراوح ما بين ٢٥.٤٣٪ و ٢٥.٥٥٪ سنوياً طوال عمر المحفظة ويتم تحصيل الإيجارات بشكل شهري أو ربع سنوي، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حسيطة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في معدلات الإخفاق، ومعدل الوفاء المعجل ومصاريف الإصدار المحصلة من المكتتبين والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة لتصبح صافي القيمة الحالية لمحفظة التوريق هي ١,٤٠٨,٤٥٧,٥٥٧ جم (فقط مليار وأربعمائة وثمانية ملايين وأربعمائة وسبعة وخمسون ألفاً وخمسمائة وسبعة وخمسون جنيهاً مصرية لا غير) وتجدر الإشارة إلى أن محفظة التوريق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات التوريق غير محملة بأية حقوق أو التزامات للغير.

- أن الضمانات محل عقود محفظة التوريق تشمل حوالة واحدة فقط وغير مجزئة.
- عملاء محفظة التوريق محل الإصدار منتظمين في السداد.

٤-١ تتسم محفظة التوريق بالآتي:

- أ. تمتلك شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. كافة الأصول موضوع المحفظة، وتقوم بتأجيرها تأجيراً تمويلياً لعملائها وفقاً لقواعد قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية.
- ب. إنها قد نشأت بموجب عقود تأجير تمويلي في نطاق النشاط المعتاد للمحيل والمبرمة مع المستأجرين طبقاً للأحكام والقوانين المطبقة.
- ج. تم عمل استعلام ائتماني على العملاء محل محفظة التوريق وكانت نتيجة تلك الاستعلام إيجابية لكافة عملاء محفظة التوريق.

يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود التأجير التمويلي بالجنيه المصري بصورة شهرية أو ربع سنوية.

- هـ. أنه في حالة رغبة المستأجر بسداد القيمة الإيجارية قبل مواعيد استحقاقها فإنه يلتزم بسداد عمولة سداد معجل بمقدار (٢)٪ أو (٣)٪ تحتسب على مبلغ المعجل سداده. باستثناء عقد واحد تطبق عمولة سداد معجل قدرها ٢٪ خلال الثلاث سنوات الأولى من تاريخ العقد ويطبق ١.٥٪ خلال آخر سنتين في العقد.

عقود التأجير التمويلي الواردة بالمحفظة تتضمن حق المستأجرين (المدينين) في اختيار شراء الأصل المؤجر في الموعد وبالثمن المحدد في العقد تطبيقاً للمادة التاسعة من قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ على أن هذه الحوالة تتضمن حق المحال إليه في حالة الإخلال أن يقوم المحصل باسترداد الأصل المؤجر على أن ينظم عقد التحصيل الآلية التي يتم بها بيع الأصل المؤجر أو إعادة تأجير الأصل المؤجر للمحال إليه وذلك في حالة إخلال المدينين.

- ز. قيم الإيجارات التمويلية التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود التأجير التمويلي تغطي المبالغ المستحقة عليهم من أصل وعائد وأن العقود المكونة للمحفظة بها تأمين يعطي قيمة الأصول المؤجرة.

DRENY & PARTNERS





ح. جميع العقود محل المحافظة لم يسبق حوالتها في أي عملية توريق سابقة وغير محملة بأي رهونات أو حقوق لدى الغير.

ط. جميع عقود التأجير التمويلي التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من مايو ٢٠٢٣ حتى مايو ٢٠٢٥ وجميع عقود التأجير التمويلي محل المحفظة مقيدة بسجل التأجير التمويلي لدى الهيئة العامة للرقابة المالية.

ي. مدة استحقاق عقود التأجير التمويلي التي تتضمنها محفظة التوريد لا تتجاوز ٦ سنوات من تاريخ توقيعها.

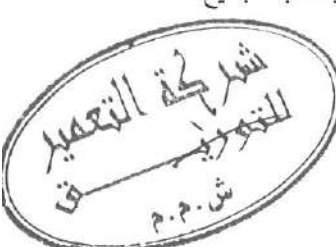
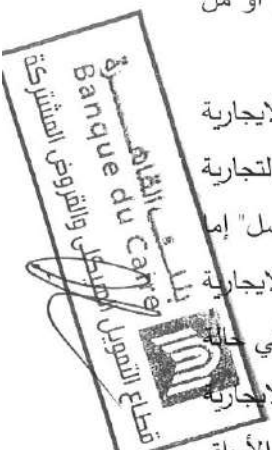
ك. أن القيمة الإيجارية تحسب بواقع عائد سنوي متغير تختلف نسبته من عقد إلى آخر، ويتغير بالزيادة أو النقصان نتيجة تغير سعر الاقتراض عن السعر المعلن من البنك المركزي المصري بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٠، وتتم تسوية فروق المبالغ المستحقة فور إخطار المستأجر، وذلك على النحو التالي:

في حالة تغير سعر العائد بالزيادة وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي، يتم تعديل القيم الإيجارية الخاصة بعقود التأجير التمويلي حيث يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق الزيادة على أن تطبق التغيرات من اليوم العمل التالي لتوقيت قرار لجنة السياسات النقدية بالبنك المركزي المصري ثم يتم إبلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة. وتتم تسوية فروق المبالغ المستحقة فور إخطار المستأجر بها. وذلك من خلال قيام المحيل إما باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود التأجير التمويلي بأوراق تجارية جديدة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في القيمة الإيجارية وفقاً للزيادة في سعر الكوريدور أو تحصيل الفروق نقداً مع مبلغ الإيجار أو من خلال تحويلات بنكية.

وفي حالة انخفاض سعر العائد وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي يتم احتساب القيمة الايجارية المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم إبلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الايجارية الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الايجارية الفعلية وفي هذه الحالة يحق للمحيل "المحصل" إما سحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الايجارية الجديدة بعد التخفيض وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدينين وذلك في حالة انخفاض سعر العائد. وإما استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الايجارية الجديدة بعد التخفيض يجب على المحيل "المحصل" تسليم الأوراق التجارية الجديدة إلى 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 التوريد إلزام بمتابعة هذا الالتزام، وتعد مخالفة لالتزاماتها وتعد انتهاكاً للالتزام الواردة بمذكرة المعلومات حال مخالفة هذا الالتزام.

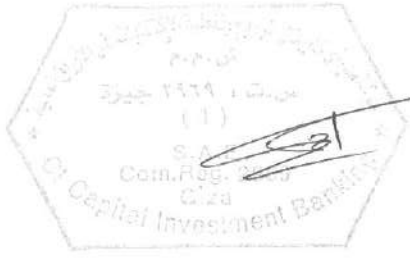
وتتم موافاة أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم وفقا للتغيرات التي تمت نتيجة تغيير سعر الكوريديور أو الوقت المعجل العمل المركزي

ل. تولد محفظة التوريد تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المستأجرين وفقاً لعقود التأجير التمويلي التي تتضمنها محفظة التوريد والتي تبدأ من سبتمبر ٢٠٢٥ وتنتهي في أغسطس ٢٠٢٩ بالنسبة لجميع



DRENY & PARTNERS

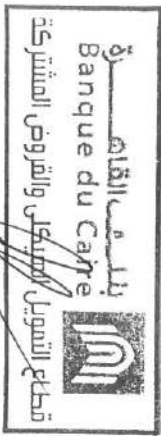
الشيخ رحمه الله

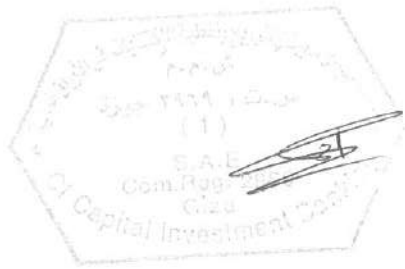


أما فيما يخص التدفقات المتولدة خلال عمر سندات التوريق فهي كالتالي:

التدفقات النقدية (بالجنيه المصري)	العام المالي المنتهى
٣٨,٧٠٩,٦١٨	سبتمبر ٢٠٢٥
٣٧,١٠٨,٩٩٥	أكتوبر ٢٠٢٥
٧١,٥١٧,١٤٦	نوفمبر ٢٠٢٥
٣٨,٧٠٩,٦١٨	ديسمبر ٢٠٢٥
٣٦,٧٢٣,٠١٩	يناير ٢٠٢٦
٧١,٥١٧,١٤٦	فبراير ٢٠٢٦
٣٩,٤٣٩,١٦٢	مارس ٢٠٢٦
٣٦,٧٢٣,٠١٩	أبريل ٢٠٢٦
٧١,٥١٧,١٤٦	مايو ٢٠٢٦
٣٩,٤٣٩,١٦٢	يونيو ٢٠٢٦
٣٦,٧٢٣,٠١٩	يوليو ٢٠٢٦
٧٢,٣٩١,٦٩٠	أغسطس ٢٠٢٦
٣٩,٤٣٩,١٦٢	سبتمبر ٢٠٢٦
٣٥,٩٤٩,٢٦٢	أكتوبر ٢٠٢٦
٧٢,٣٩١,٦٩٠	نوفمبر ٢٠٢٦
٣٩,٤٣٩,١٦٢	ديسمبر ٢٠٢٦
٣٥,٦٤٠,٤٨١	يناير ٢٠٢٧
٧٢,٣٩١,٦٩٠	فبراير ٢٠٢٧
٤٠,٢٤١,٦٦١	مارس ٢٠٢٧
٣٥,٦٤٠,٤٨١	أبريل ٢٠٢٧
٧٢,٣٩١,٦٩٠	مايو ٢٠٢٧
٤٠,٢٤١,٦٦١	يونيو ٢٠٢٧
٣٥,٦٤٠,٤٨١	يوليو ٢٠٢٧
٧٣,٣٥٣,٦٨٨	أغسطس ٢٠٢٧
٤٠,٢٤١,٦٦١	سبتمبر ٢٠٢٧
٣٥,٠٢١,٤٧٥	أكتوبر ٢٠٢٧
٧٣,٣٥٣,٦٨٨	نوفمبر ٢٠٢٧
٤٠,٢٤١,٦٦١	ديسمبر ٢٠٢٧

DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



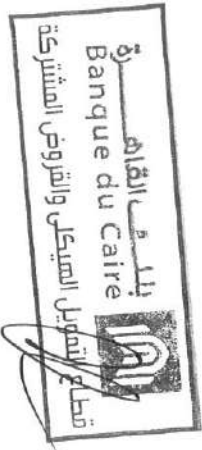


DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



٣٤,٧٧٤,٤٥١	يناير ٢٠٢٨
٧٣,٣٥٣,٦٨٨	فبراير ٢٠٢٨
٤١,١٢٤,٤١٠	مارس ٢٠٢٨
١٥,٣٨٠,٣٢١	أبريل ٢٠٢٨
٧١,٩٢٢,٢٧٤	مايو ٢٠٢٨
٣٩,٦٩٢,٩٩٦	يونيو ٢٠٢٨
١٥,٣٨٠,٣٢١	يوليو ٢٠٢٨
٧٢,٩٨٠,٤٧٣	أغسطس ٢٠٢٨
٣٩,٦٩٢,٩٩٦	سبتمبر ٢٠٢٨
١٢,٩٠٤,٢٩٨	أكتوبر ٢٠٢٨
٧٢,٩٨٠,٤٧٣	نوفمبر ٢٠٢٨
٢٤,٦٤٩,٣٦٠	ديسمبر ٢٠٢٨
١١,٩١٦,٢٠٠	يناير ٢٠٢٩
٥١,٥٣٨,١٦٣	فبراير ٢٠٢٩
٢٤,٦٤٩,٣٦٠	مارس ٢٠٢٩
١١,٩١٦,٢٠٠	أبريل ٢٠٢٩
٣٨,٣٥١,٩٣٢	مايو ٢٠٢٩
١٦,١٦٩,٩٨٠	يونيو ٢٠٢٩
٤,٤٧٨,٤٥٢	يوليو ٢٠٢٩
٥,٤٦١,٧٢٩	أغسطس ٢٠٢٩
٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	الإجمالي

DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



تتمثل العام المالي المنتهي في عام ٢٠٢٥ في الفترة من ٠١/٠٩/٢٠٢٥ وحتى ٣١/١٢/٢٠٢٥
يتمثل العام المالي المنتهي في ٢٠٢٦ في الفترة من ٠١/٠١/٢٠٢٦ وحتى ٣١/١٢/٢٠٢٦
يتمثل العام المالي المنتهي في عام ٢٠٢٧ في الفترة من ٠١/٠١/٢٠٢٧ وحتى ٣١/١٢/٢٠٢٧
يتمثل العام المالي المنتهي في ٢٠٢٨ في الفترة من ٠١/٠١/٢٠٢٨ وحتى ٣١/١٢/٢٠٢٨
يتمثل العام المالي المنتهي في ٢٠٢٩ في الفترة من ٠١/٠١/٢٠٢٩ وحتى ٣١/٠٨/٢٠٢٩
تتضمن محفظة التوريق عدة ضمانات تتمثل في:

أوراق تجارية/ شيكات بنكية بعدد ٦٥٤ شيك بخصوص عدد ٢٤ عقد من عقود المحفظة بنسبة ١٠٠% إجمالي عدد عقود المحفظة.

عدد ٢٥ وثيقة تأمين على الأصول المؤجرة المكونة لمحفظة التوريق (وثائق تأمين بنسبة ٩٦% من عدد عقود محفظة التوريق) ضد مخاطر الحريق والسطو والهلاك الكلي على عدد ٢٤ عقد تأجير تمويلي.





ن. تبلغ نسبة الأصول العقارية الممولة داخل المحفظة ٨٦.٦١% من إجمالي قيمة المحفظة وبعدد عقود تبلغ ١٩

عقود والتي تمثل ٧٩.١٦% من إجمالي عدد العقود.

س. تبلغ نسبة الأصول التي يمكن الرجوع عليها بالمحفظة ١٠٠% من إجمالي عقود محفظة التوريق ١,٨٢٢,٠٦٨,٥٨٦ جنيه مصري.

ع. يبلغ الحد الأقصى من التمويل للعميل الواحد داخل محفظة التوريق مبلغ ٢٥٧,٣٢٧,٣١٠ جنيه مصري بنسبة

١٢.٥٤% من إجمالي المحفظة والذي يمثل عقد واحد لشركة النيل للتطوير العقاري Nile Development .

كما يبلغ الحد الأقصى لعدد عقود لعميل واحد (٣) عقود بقيمة إجمالية لتلك العقود بمبلغ ٢٤١,٤٥٦,٠٦٣ جنيه مصري والتي تمثل نسبة ١١.٧٧% من إجمالي قيمة عقود المحفظة.

ف. لا توجد أي رهونات، أو امتيازات أو ضمانات، أو حقوق للغير على محفظة التوريق أو على الأصول المؤجرة محل محفظة التوريق.

ص. تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً معجلاً ايهما أقرب وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود التأجير التمويلي (قيم التأجير التمويلي المستحقة على المستأجرين المتبقية حتى نهاية مدة عقود التأجير التمويلي بعد انتهاء مدة سندات التوريق) وما يتعلق بها من حقوق و ضمانات إلى المحيل بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وسداد كافة المصروفات الخاصة بالإصدار .

ق. قام المحيل بتسليم المستأجرين الأصول المؤجرة موضوع عقود التأجير التمويلي المكونة لمحفظة التوريق بتواريخ سابقة لعقد الحوالة بموجب محاضر الاستلام موقعة من كل مستأجر .

ر. ويتعين على المحيل (المحصل) ابلاغ امين الحفظ برصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها استناداً للتغيرات التي تطرأ على سعر الكوريدور الخاص بعقود التأجير التمويلي.

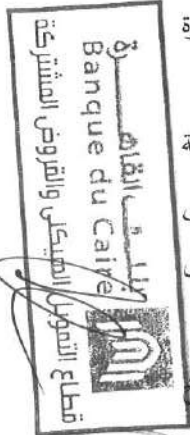
توصيف محفظة الإصدار الثاني من البرنامج الثاني:

تتكون المحفظة من عدد ٢٤ عقد تأجير تمويلي، بقيمة إجمالية ٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣ جنيه مصري (فقط ملياران وواحد وخمسون مليوناً وأربعمائة وستة وخمسون ألفاً وأربعمائة وثلاثة عشر جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ

في الحسبان تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة ١,٤٠٣,٦٥٠,٢٠٥ جم (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وستمائة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسة جنيهاً مصرية لا غير) . وذلك وفقاً

لشهادة مراقبي حسابات الشركة المصدرة محسوبة على أساس متوسط معدل خصم يتراوح ما بين ٢٥.٤٣% و ٥.٥٥% سنوياً طوال عمر المحفظة ويتم تحصيل الإيجارات بشكل شهري أو ربع سنوي، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب

القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في معدلات الإخفاق، ومعدل الوفاء المعجل ومصاريف الإصدار المحصلة من





المكتتبين والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة لتصبح صافي القيمة الحالية لمحفظه التوريق هي ١,٤٠٨,٤٥٧,٥٥٧ جم (فقط مليار وأربعمئة وثمانية ملايين وأربعمئة وسبعة وخمسون ألفاً وخمسمئة وسبعة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) وتجدر الإشارة إلى أن محفظة التوريق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات التوريق غير محملة بأية حقوق أو التزامات للغير.

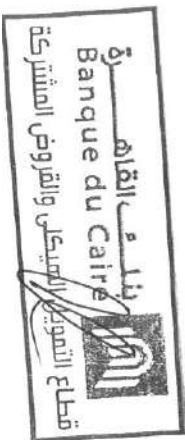
١. تحليل المحفظة

(أ) تحليل المحفظة حسب تاريخ ابرام عقود محفظة التوريق:

السنة	الشهر	عدد العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
٢٠٢٣	مايو	١	٢٢٨,١٦٠,٦٧٣	٤,١٧%	١١,١٢%
	أكتوبر	١	٥٤,٧٥٧,٧٢٨	٤,١٧%	٢,٦٧%
	يناير	١	٤٩,٨٢٧,١٦١	٤,١٧%	٢,٤٣%
٢٠٢٤	مارس	٣	١٨٠,٤٦٥,٦٩٨	١٢,٥٠%	٨,٨٠%
	ابريل	٢	١٧٩,٦٢٧,١٥٨	٨,٣٣%	٨,٧٦%
	مايو	١	١٢٧,٤٢٧,٦٦٧	٤,١٧%	٦,٢١%
	أغسطس	٤	٣٢٥,٣٣٧,٧٧٥	١٦,٦٧%	١٥,٨٦%
	سبتمبر	١	٣,٠٨٨,٠٩٤	٤,١٧%	٠,١٥%
	ديسمبر	٢	٣٢٣,٢٥٥,٧٢٥	٨,٣٣%	١٥,٧٦%
	فبراير	٦	٤٤٥,١٤٠,٦٧٢	٢٥,٠٠%	٢١,٧٠%
٢٠٢٥	مايو	٢	١٣٤,٣٦٨,٠٦٤	٨,٣٣%	٦,٥٥%
	الاجمالي	٢٤	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

(ب) تحليل المحفظة حسب آجال السداد:

السنة	العقود	عدد العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
٢٠٢٩	يناير	٢	١٧٩,٦٢٧,١٥٨	٨,٣٣%	٨,٧٦%
	أكتوبر	١	٥٤,٧٥٧,٧٢٨	٤,١٧%	٢,٦٧%
	ديسمبر	٣	١٨٠,٤٦٥,٦٩٨	١٢,٥٠%	٨,٨٠%
	فبراير	١	١٢٧,٤٢٧,٦٦٧	٤,١٧%	٦,٢١%
	مايو	٤	٣٢٥,٣٣٧,٧٧٥	١٦,٦٧%	١٥,٨٦%
	يونيو	١	٣,٠٨٨,٠٩٤	٤,١٧%	٠,١٥%
	يوليو	١	٢٢٨,١٦٠,٦٧٣	٤,١٧%	١١,١٢%
	سبتمبر	١	٦٥,٩٢٨,٤١٥	٤,١٧%	٣,٢١%
	نوفمبر	٤	٢٨٠,٠٠٢,١٢٠	١٦,٦٧%	١٣,٦٥%
	ديسمبر	١	٤٩,٨٢٧,١٦١	٤,١٧%	٢,٤٣%
٢٠٣٠	يناير	٣	٢١٥,٤٤٢,٤٨٥	١٢,٥٠%	١٠,٥٠%
	فبراير	٢	٣٤١,٣٩١,٤٤١	٨,٣٣%	١٦,٦٤%
الاجمالي		٢٤	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%





(ج) تحليل محفظ التوريق وفقا ل ضمانات المحفظة:

نوع الضمانة	عدد الشيكات/ وثائق التأمين	عدد العقود
شيكات بنكية	٦٥٤	٢٤
وثائق تأمين	٢٥	٢٣

(د) تحليل المحفظة حسب ميعاد استحقاق تحصيل الإيجار:

الوقت المحدد	العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
شهري	٤	٤٤٣,١٢٦,٣٨٦	١٦,٦٧%	٢١,٦٠%
ربع سنوي	٢٠	١,٦٠٨,٣٣٠,٠٢٧	٨٣,٣٣%	٧٨,٤٠%
الاجمالي	٢٤	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

(هـ) تحليل المحفظة حسب القيمة المتبقية على المستأجرين:

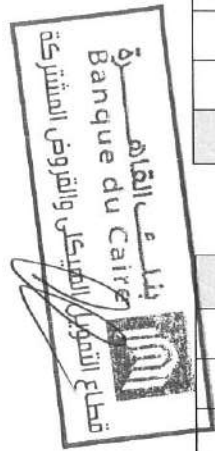
القيمة (مليون جم)	العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
٠ - ٥٠	٦	٢٠٢,٥٧٧,٣٩٣	٢٥,٠٠%	٩,٨٧%
٥٠ - ١٠٠	١٣	٩٧٩,٤١٠,٠٨٨	٥٤,١٧%	٤٧,٧٤%
١٠٠ - ١٥٠	٣	٣٨٣,٩٨٠,٩٤٩	١٢,٥٠%	١٨,٧٢%
> ٢٠٠	٢	٤٨٥,٤٨٧,٩٨٣	٨,٣٣%	٢٣,١٧%
الاجمالي	٢٤	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

(و) تحليل المحفظة حسب نوع الأصل المؤجر:

نوع الأصل المستأجر	العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
الات ومعدات	٢	١٧٩,٦٢٧,١٥٨	٨,٣٣%	٨,٧٦%
مركبات	٣	٩٥,٠٧٦,٢٧٨	١٢,٥٠%	٤,٦٣%
العقارات (أراضي ومباني)	١٩	١,٧٧٦,٧٥٢,٩٧٨	٧٩,١٧%	٨٦,٦١%
الاجمالي	٢٤	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

(ز) تحليل المحفظة حسب النطاق الجغرافي للمستأجرين:

المحافظة	عدد العقود	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
القاهرة	١٦	١,٤٠٩,٥٣٠,٨٠٠	٦٦,٦٧%	٦٨,٧١%
القليوبية	١	٨١,٣٤١,٣٧٣	٤,١٧%	٣,٩٧%
الجيزة	٥	٤٢٦,٢١٦,١٧٦	٢٠,٨٣%	٢٠,٧٨%
بنى سويف	٢	١٣٤,٣٦٨,٠٦٤	٨,٣٣%	٦,٥٥%
الاجمالي	٢٤	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%



الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS



(ك) تحليل المحفظة حسب نسبة التمويل في عقود التأجير التمويلي إلى القيمة السوقية للأصول

النسبة إلى القيمة	القيمة	عدد العقود	النسبة
17.89%	367,034,179	4	70% - 80%
62.10%	1,273,893,60	15	81% - 90%
20.01%	410,528,629	5	91% - 100%
100.00%	2,051,456,413	24	الإجمالي

(ع) تحليل المحفظة حسب توزيع شركات التأمين

م	اسم شركة التأمين	عدد العقود	القيمة التأمينية	النسبة إلى العدد
1	إسكان	1	٢٦,١٨٠,٨٨٠	٪٤,٣٥
2	روبال	1	٨,٨٢٠,٠٠٠	٪٤,٣٥
3	قناة السويس	1	٥٤,٣٩٦,٠٠٠	٪٤,٣٥
4	مصر للتأمين	٤	٢١٢,٧٨٣,٢٥٠	٪١٧,٣٩
5	مصر للتأمين التكافلي	١٠	٩٤٥,٣٧٧,٨٢٩	٪٤٣,٤٨
6	وثاق	٦	١٨٨,٦٣٣,٠٢٠	٪٢٦,٠٩
	الإجمالي	٢٣	١,٤٣٦,١٩٠,٩٧٩	٪١٠٠

تحليل المحفظة وفقا لنتائج الاستعلام الائتماني لعملاء محفظة التوريق:

نتيجة الاستعلام	عدد العملاء	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
عملاء توفرت لهم بيانات	15	2,051,456,413	٪100	٪100
عملاء لم تتوفر لهم بيانات	0	0	0	0
الإجمالي	15	2,051,456,413	100%	100%

تم التصديق على التدفقات النقدية الخاصة بالمحفظة وفقا لعقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٥/٠٨/١٧ من السادة مراقبي الحسابات اغسطس ٢٠٢٥

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري):

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي تسديد الأصل	العمولات	احتساب إعادة	صافي تمويل حساب	رصيد نهاية العام
2025	186,045,377	195,605,407	148,590,765	12,128,167	842,014	35,728,489	-
2026	591,692,640	602,612,187	575,602,038	3,581,535	3,857,673	27,286,286	(0)
2027	594,400,321	587,176,284	612,014,098	2,948,151	2,581,984	(25,203,980)	0
2028	514,836,060	493,183,682	519,399,049	2,457,346	1,584,878	(27,087,834)	(0)
2029	164,482,016	153,791,820	157,369,109	92,143	401,989	(10,722,960)	7,455,516
الإجمالي	2,051,456,413	2,032,369,380	2,012,975,059	21,207,343	9,268,538	0	

العمدية للمحفظة وتم التصديق عليها من مراقب الحسابات لشركة التوريق في اغسطس ٢٠٢٥ وفقا لما يلي:

2025	2026	٢٠٢٧	202٨	٢٠٢٩	الأجمالي
186,045,377	591,692,640	594,400,321	514,836,060	164,482,016	2,051,456,413
195,605,407	602,612,187	587,176,284	493,183,682	153,791,820	2,032,369,380
0	0	(0)	0	0	0
(32,178,504)	(261,691,830)	(279,629,666)	0	0	(573,500,000)

DRENY & PARTNERS
الدريي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



(١٩١,٠٥٥,١٤٢)	٠	٠	(٢٩,٧٩٤,٢٦٨)	(١١٢,٩٣٥,١٢٣)	(٤٨,٣٢٥,٧٥١)	اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)
(٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠)	٠	(٣٠٧,٠٤٤,٩٢٦)	(١٢٨,٨١٧,٠٨٨)	(٢٠,١٨٩,٦٠٤)	(٥,٩٤٨,٣٨٢)	اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ب)
(٢٩١,١٢٣,٧٠٦)	٠	(٣١,٤٦٤,٣٢١)	(١٠٦,٥٧٦,٥٧٦)	(١١٣,٥٨٨,٩٨٢)	(٣٩,٤٩٣,٨٢٨)	اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)
(٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٦,٤٧١,٧٠٥)	(١١٦,٥٢٨,٢٩٥)	٠	٠	٠	اجمالي تسديد اصل السندات الشريحة (ج)
(٢٣٢,٢٩٦,٢١٠)	(١٠,٨٩٧,٤٠٤)	(٦٤,٣٦١,٥٠٧)	(٦٧,١٩٦,٥٠٠)	(٦٧,١٩٦,٥٠٠)	(٢٢,٦٤٤,٣٠٠)	اجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)
(٢١,٢٠٧,٣٤٣)	(٩٢,١٤٣)	(٢,٤٥٧,٣٤٦)	(٢,٩٤٨,١٥١)	(٣,٥٨١,٥٣٥)	(١٢,١٢٨,١٦٧)	العولوات و المصاريف التي يتم خصمها
٩,٢٦٨,٥٣٨	٤٠١,٩٨٩	١,٥٨٤,٨٧٨	٢,٥٨١,٩٨٤	٣,٨٥٧,٦٧٣	٨٤٢,٠١٤	عائد الاستثمار والايرادات الاخرى
(٧٩,٢٠٥,٠٠٧)	٠	٠	٠	(٤٣,٤٧٦,٥١٨)	(٣٥,٧٢٨,٤٨٩)	تمويل الحساب الاحتياطي
٠	٠	٠	٠	٠	٠	السحب من الحساب الاحتياطي
٧٩,٢٠٥,٠٠٧	١٠,٧٢٢,٩٦٠	٢٧,٠٨٧,٨٣٤	٢٥,٢٠٣,٩٨٠	١٦,١٩٠,٢٣٢	٠	رد المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي لحساب الحصيلة
٧,٤٥٥,٥١٦	٧,٤٥٥,٥١٦	٠	٠	٠	٠	رصيد حساب الحصيلة في اخر الفترة

تم تعديل التدفقات النقدية للمحفظة وتم التصديق عليها من مراقب حسابات شركة التوريق في اغسطس ٢٠٢٥ وفقا لما يلي:

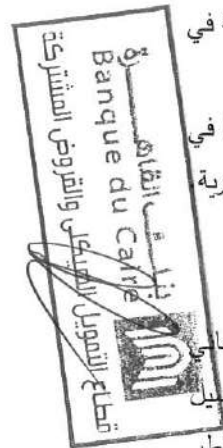
- تم احتساب العولوات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً لتقرير مراقب الحسابات.
- تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي بواقع ١٥% في ٢٠٢٥ و ١٠.٣% في ٢٠٢٦ و ٧.٨% في ٢٠٢٧ و ٧% في ٢٠٢٨ و ٦.٦% في ٢٠٢٩ و ٢٠٣٠ وذلك على كافة المبالغ المودعة في حساب الحصيلة والاحتياطي بصورة شهرية
- تم افتراض النسبة السنوية للسداد المعجل في المحفظة المحالة بنسبة ٢%.

٢. المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق

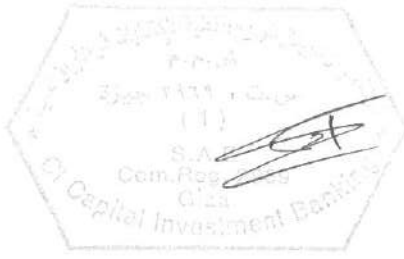
إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية ومخاطر الوفاء المعجل للمديونيات المستحقة على المستأجرين ومخاطر التحصيل للمديونيات ومخاطر الهلاك الكلي والجزئي للأصول المؤجرة ومخاطر عدم القدرة على تسيل الأصول المؤجرة ومخاطر تغير سعر العائد وذلك على النحو التالي:

أولاً: المخاطر الائتمانية لمحفظة التوريق:

تتمثل المخاطر الائتمانية في عدم قيام المستأجرين بموجب عقود التأجير التمويلي بسداد الإيجارات المتفق عليها (حيث أن بعض شركات (مع الأفراد) وتتضمن شركات على درجة عالية من الجودة الائتمانية.



الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



٢. وتعتمد عملية منح الائتمان لدى شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. على عمل دراسات إئتمانية مفصلة لكل عملية على حدى تشمل دراسة الأداء المالي للعميل في السنوات المالية الثلاثة السابقة مع دراسة التوقعات المالية والتدفقات النقدية المستقبلية للعميل. ويتم تسجيل ملكية الأصول موضوع التمويل باسم شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. التي تحتفظ بالملكية خلال فترة سريان العقد.

٣. وتوجد لدى الشركة سياسة إدارة مخاطر تعتمد على وجود قواعد لسياسة الائتمان Credit Policy Guide المعتمدة من مجلس الإدارة مع وجود ضوابط لمنح الائتمان تتمثل في حدود قصوى لكل عميل ولكل نوع من الأصول... الخ. ولم تعاني الشركة حتى تاريخه من وجود أية حالات إخلال في التوقف النهائي للمستأجرين عن سداد المستحقات الناشئة عن عقود التأجير التمويلي التي تتضمنها محفظة التوريق منذ نشأة العقود المكونة لها وحتى تاريخ التوقيع على المذكرة. ويقصد بالإخلال هنا التوقف النهائي للمستأجر عن سداد المستحقات الناشئة عن عقود التأجير التمويلي التي تتضمنها محفظة التوريق.

٤. تحتفظ الشركة بملكية الأصول التي يتم تمويلها بما يؤدي إلى عدم وجود مشكلة فيما يخص الاستحواذ على تلك الأصول وإمكانية تسيلها في وقت أقل نسبياً في حالة وجود إخلال من المستأجر لم يتمكن من إصلاحه، الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى الحد من التأثير السلبى للتدفقات النقدية للمحفظة.

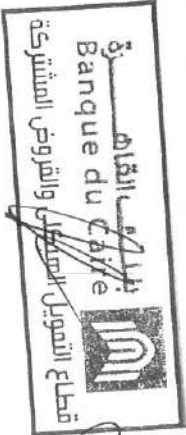
٥. بما أن المحفظة التي تقوم الشركة بحوالتها وتوريقها تتميز بالتوازن من حيث نوع الأصول الممولة مما يقلل من مخاطر الخسائر في حالة الإضرار لتسليم أحد الأصول.

ثانياً: المخاطر التجارية لمحفظة التوريق:

أن الشركة تتبع سياسة متحفظة في تحديد نسب التمويل للأصول محل عقود التأجير التمويلي وذلك للتقليل من المخاطر في حالة إخلال العملاء وتحديدًا فإن متوسط نسبة التمويل في عقود التأجير التمويلي إلى القيمة السوقية للأصول وقت إبرام عقود التأجير التمويلي تبلغ ٨٧.١٧٪ بالنسبة إلى القيمة السوقية للأصول وقت إبرام عقود التأجير التمويلي. 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 إعادة تأجير الأصل مرة أخرى في حالة إخلال المدينين بتنفيذ التزاماتهم المالية. فوفقاً للتطورات الاقتصادية فالقيمة السوقية لتلك الأصول تظل ثابتة أو مرتفعة. وبالنسبة لنسبة التركيز في العقارات ومدى تأثير ذلك على الشركة في حالة انخفاض القيمة السوقية لتلك الأصول فهذا يتم مواجهته من خلال الضمانات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة وبوفور.

ثالثاً: مخاطر الوفاء المعجل لعقود التأجير التمويلي

للمستأجر الحق في شراء الأصول المؤجرة طبقاً لأحكام عقد التأجير التمويلي وذلك بالثمن والشروط التي يتفق عليها الإدارة الخارجية. ويتم دفع الثمن على أقساط. والطرفين على أن يأخذ المؤجر في الاعتبار عند تحديد الثمن الإيجارية التي قام المستأجر بسدادها والتي تتوافق مع القيمة السوقية للأصول. وحسب حساب حصة محفظة التوريق فور الحصول عليها.





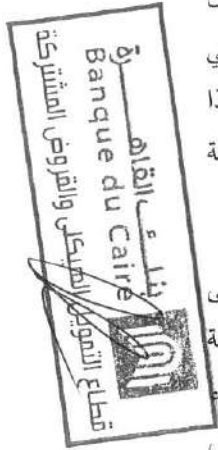
٢. ويجب أن يتم سداد ثمن الشراء بالكامل قبل نقل الملكية مضافاً إليه كافة المصاريف والتكاليف والضرائب والرسوم والدمغات وأية مدفوعات أخرى مما يحد من مخاطر الإنهاء المبكر .
٣. وقد ينتج عن مبالغ الوفاء المعجل فائض في حساب الحصيلة يتم توجيهه لسداد أصل وعائد السندات وفقاً للشروط والأحكام الواردة بمذكرة المعلومات.

رابعاً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة:

الشركة القائمة بالتحصيل قد تواجه معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظة التوريد نتيجة لما يلي:

- (أ) عدم قدرة بعض المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم بالسداد مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السندات أو العائد عليها إلى حملة السندات ويحق للشركة مواجهة هذا الخطر من خلال سحب الأصل المؤجر وإعادة تأجيره، أو
- (ب) إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ إلى أمين الحفظ فور تحصيلها وبحد أقصى ٣ أيام عمل ، ولمواجهة ذلك تقوم الشركة المصدرة بالنص في عقد التحصيل المبرم بين الشركة والمحصل على حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى أخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال، وتلتزم الشركة بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات فوراً بإنهاء العقد 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 التحصيل المذكور سلفاً نصاً يخول شركة التعمير للتوريد ش.م.م. في أي وقت بإختيار محصل احتياطي وذلك في حالة إخلال "المحصل" شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. ، وبما لا يخل بحقوق حملة السندات. ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة التعمير للتوريد ش.م.م. في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات أو الهيئة العامة للرقابة المالية، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي، وإخطار المحصل باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي بإطلاعهم على الإجراءات التنفيذية المتعلقة بالتحصيل وفي حالة امتناع المحصل أو تأخره في تسليم أي من المستندات المتعلقة بمحفظة التوريد للمحصل الاحتياطي، يعتبر مخلأً بالتزاماته بموجب عقد الخدمة والتحصيل وللمحلل من هذه المخاطر قامت الشركة المصدرة بالاتفاق مع البنك التجاري الدولي للقيام بدور المحصل الاحتياطي في حالة عدم قيام شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. بالتحصيل وتلتزم شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. في هذه الحالة بصحتها المحيل بإخطار المستأجرين بهذا الاتفاق عند نفاذه بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول على عناوينهم المسجلة لدى المحصل عملاً بأحكام المادة رقم (٤١ مكرراً ١) من قانون سوق رأس المال.





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



وبالإضافة إلى ما سبق تجدر الإشارة إلى وجود الحساب الاحتياطي النقدي لدي أمين الحفظ لصالح جماعة حملة السندات لسداد أي عجز في التحصيل والبالغ ٦.٣٠٪ من الرصيد القائم للسندات.

خامساً: مخاطر الهلاك الجزئي أو الكلي للأصل المؤجر

وفقاً لطبيعة الأصل المؤجر يسترد المستأجر من شركة التأمين قيمة إصلاح الأصل موضوع عقود التأجير التمويلي في حالة وقوع أضرار من حوادث (التعويض الجزئي)، أما في حالة الهلاك الكلي للأصل، يقوم المحصل بتحصيل مبلغ التعويض من شركة التأمين المختصة وتوريده إلى أمين الحفظ فور تحصيل مبلغ التعويض من شركة التأمين، وذلك لإستيفاء إلتزامات المستأجر، وإذا ما تجاوز مبلغ التأمين إلتزامات المستأجر تعين سداد هذا الفائض له وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التي تكبدها المحصل في هذا الشأن.

ويلحظ أنه طبقاً لقواعد التأمين السائدة، لا يغطي التأمين حالات الكوارث الطبيعية، والإرهاب، والفعل المتعمد من المستأجر وكذلك حالات العصيان المدني.

هذا وتتعهد شركة التأمين للتأجير التمويلي و التخصيص (الأولى) ش.م.م. بتغطية تأمينية على الأصول المؤجرة المكونة لمحفظه التوريق ومتابعة قيام المستأجرين بتجديد وثائق التأمين على الأصول المؤجرة دورياً وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظه التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق، وفي حالة إخفاق أي من المستأجرين في تجديد أي وثيقة طبقاً لأحكام وثائق التأمين، يلتزم المحصل بتنفيذ الشروط الواردة في عقد التأجير التمويلي وإعتبار المستأجر في حالة إخلال ويقوم المحصل بتجديد وثيقة التأمين علي الأصل علي نفقته الخاصة على أن تضاف تكلفة التأمين المسددة على الأقساط المستحقة علي المدين مع التزام المدين بسدادها ويلتزم المحصل بإخطار أمين الحفظ بما اتخذه من إجراءات في هذا الشأن، وقيامه بالتجديد على نفقة المستأجر.

سادساً: مخاطر عدم القدرة على تسهيل الأصول المؤجرة

أن طبيعة الأصول محل عقود التأجير التمويلي - عدا العقارات - غير معرضة للتقلبات الحادة في قيمتها السوقية لكونها أصول ومعدات ذات طبيعة متخصصة في العمليات الصناعية والإنتاجية ومن ثم فإن القيام بتسهيل هذه الأصول لا يشكل مخاطر يمكن أن تؤثر على محفظة التوريق.

وحيث أن شركة التأمين للتأجير التمويلي والتخصيص (الأولى) ش.م.م. تحتفظ بملكية الأصول التي يتم تأجيرها بما يؤدي إلى عدم وجود مشكلة فيما يخص الإستحواذ على تلك الأصول وإمكانية تسهيلها في وقت قصير نسبياً.

سابعاً: مخاطر تغير سعر العائد:

يعتبر العائد على سندات التوريق عائد متغير ومرتببط بسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري والذي يتم مراجعته بصورة دورية كل اجتماع للجنة السياسات النقدية بالإضافة إلى هامش الخاص بها.

وحيث تلتزم شركة التأمين للتأجير التمويلي والتخصيص (الأولى) ش.م.م. (المحيل) تعديل القيمة الإيجارية الخاصة بكافة عقود التأجير التمويلي في حالة حدوث تغير في سعر عائد الإيداع والإقراض المعلن من البنك المركزي المصري وعليه يتم إخطار المستأجر بهذا التعديل

ب. ويتم تسوية فروق المبالغ المستحقة فور إخطار المستأجر، وذلك على النحو التالي:

في حالة تغير سعر العائد بالزيادة وفقاً لتغير سعر الكوربدون المعلن من البنك المركزي، يتم تعديل القيم





٤٢

الإيجارية الخاصة بعقود التأجير التمويلي حيث يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق الزيادة اعتباراً من اليوم العمل التالي لتاريخ صدور إعلان البنك المركزي المصري المصري ثم يتم إبلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة. وتتم تسوية فروق المبالغ المستحقة ويستحق سدادها في مواعيد استحقاق الإيجارات. وذلك من خلال قيام المحيل إما باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) المرتبطة بعقود التأجير التمويلي بأوراق تجارية جديدة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في القيمة الإيجارية وفقاً للزيادة في سعر الكوريدور إما بتحصيل الفروق نقداً مع مبلغ الإيجار أو من خلال تحويلات بنكية.

وفي حالة انخفاض سعر العائد وفقاً لتغير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي يتم احتساب القيمة الإيجارية المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم إبلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الإيجارية الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الإيجارية الفعلية وفي هذه الحالة يحق للمحيل "المحصل" إما سحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض وتوريدها إلى حساب الحويلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدينين وذلك في حالة انخفاض سعر العائد. وإما استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الإيجارية الجديدة بعد التخفيض يجب على المحيل "المحصل" تسليم الأوراق التجارية الجديدة إلى 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 هذا الالتزام، وتعد مخالفة لالتزاماتها وتعهدها الواردة بمذكرة المعلومات حال مخالفة هذا الالتزام.

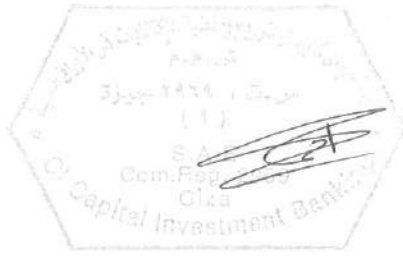
ثامناً: مخاطر تركيز العملاء

تتمثل مخاطر تركيز العملاء في بلوغ عدد عقد واحد بقيمة إجمالية لذلك العقد بمبلغ ٢٥٧,٣٢٧,٣١٠ جنيه مصري والذي يمثل نسبة ١٢.٥٤٪ من قيمة المحفظة المحالة، وقد قدم هذا العميل الضمانات الكافية من خلال الشيكات بالقيمة الإيجارية المستحقة عليه بالإضافة إلى وثائق التأمين على الأصول المؤجرة ضد مخاطر الهلاك الكلي والحريق والسطو. وفي جميع الأحوال قدم هؤلاء العملاء الضمانات التي تمكن من تحصيل القيمة الإيجارية سواء من خلال شيكات بالإضافة إلى حق المؤجر "المحصل" في حالة إخلال المدينين بتنفيذ التزاماتهم باتخاذ إجراءات استرداد الأصل وإعادة بيعه مرة أخرى أو إعادة تأجيره. بالإضافة إلى الضمانات النقدية محل المحفظة المتمثلة في تعزيز ائتماني داخلي بنسبة (٨.٢٣٪) والحساب الاحتياطي وحساب خدمة التعثر.

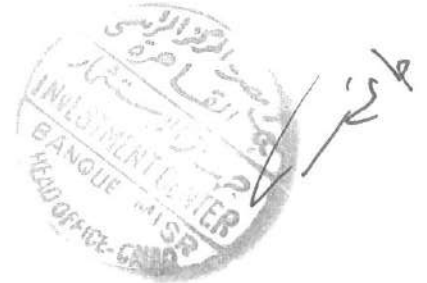
تاسعاً: مخاطر تركيز شركات التأمين

تتمثل مخاطر تركيز شركات التأمين من أن التأمين على الأصول المؤجرة يكون لصالح شركة تأمين واحدة، إلا أن الشركة المحيلة تغادت هذا التركيز عن طريق توزيع وثائق التأمين على عدة شركات حيث تم التأمين على الأصول المؤجرة من جانب المستأجرين لصالح الشركة المحيلة من خلال عدة شركات تأمين بالتالي تغادت الشركة مخاطر هذا التركيز.



**DRENY & PARTNERS**

الدريش وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



م	اسم شركة التأمين	عدد العقود	القيمة التأمينية	النسبة إلى العدد
١	إسكان	١	٢٦,١٨٠,٨٨٠	%٤,٣٥
٢	رويال	١	٨,٨٢٠,٠٠٠	%٤,٣٥
٣	قناة السويس	١	٥٤,٣٩٦,٠٠٠	%٤,٣٥
٤	مصر للتأمين	٤	٢١٢,٧٨٣,٢٥٠	%١٧,٣٩
٥	مصر للتأمين التكافلي	١٠	٩٤٥,٣٧٧,٨٢٩	%٤٣,٤٨
٦	وثاق	٦	١٨٨,٦٣٣,٠٢٠	%٢٦,٠٩
	الإجمالي	٢٣	١,٤٣٦,١٩٠,٩٧٩	%١٠٠

DRENY & PARTNERS

الدريش وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصة محفظة التوريق ومواعيد خصمها:

العمولات والمصاريف المشار إليها في قائمة التدفقات النقدية أعلاه والبالغ قيمتها مبلغ ٢١,٢٠٧,٣٤٣ جنيه مصري (فقط واحد وعشرون مليوناً ومائتان وسبعة آلاف وثلاثمائة وثلاثة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير) ، والوارد تفصيلها بعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق سوف يتم خصمها من حساب الحصة لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها من حساب الحصة لصالح الجهات الآتية:

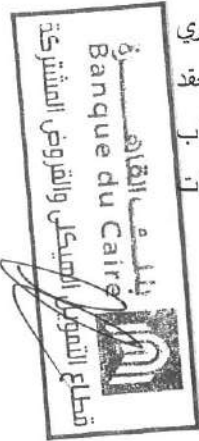
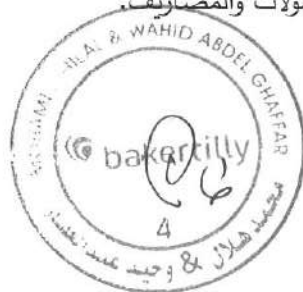
- أتعاب أمين الحفظ؛
- مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالجدول الرسمية في البورصة المصرية؛
- أتعاب شركة التصنيف الائتماني عند الإصدار وعند التجديد السنوي خلال مدة السندات؛
- أتعاب المستشار القانوني؛
- أتعاب المحصل؛
- أتعاب مرتب ومدير الإصدار
- أتعاب ضامني التغطية؛
- أتعاب مراقبي الحسابات؛
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية؛

(ج) رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي والتجديد السنوي؛

(د) رسوم شركة التوريق؛

(هـ) رسوم المحصل الاحتياطي.

ينص العقد المبرم مع أمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ ومواعيد خصمها، والتي لا يتم تعديلها إلا بعد موافقة جماعة حملة السندات، والهيئة العامة للرقابة المالية. ويمكن الاطلاع على البيان التفصيلي للمبالغ المذكورة لدى شركة التعمير للتوريق ش.م.م. في حالة طلب أية معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف.





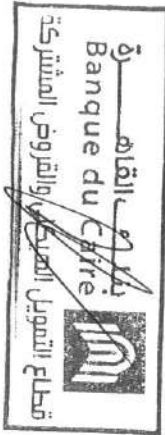
DRENY & PARTNERS

خامساً: البيانات الخاصة بالاكتمال في الإصدار الثاني من البرنامج الثاني

• نوع الاكتمال:

طرح خاص في سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشرائح الثانية (ب) والثالثة (ج) بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) من الكوبون رقم (٢٥) اعتباراً من الشهر (٢٦) من عمر الإصدار وذلك على النحو التالي:

بيان	الفئة الأولى (طرح خاص)	الفئة الثانية (طرح خاص)
حجم الطرح	حد أقصى ٩٠٪	حد أدنى ١٠٪
الأشخاص الذين لهم الحق في المشاركة في الطرح	تخصص للمستثمرين التاليين: ▪ المؤسسات ذات الملاءة المالية وفقاً لتعريف المؤسسات المالية الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وقرار رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٤ ▪ المستثمرين الأفراد ذوي الملاءة المالية.	يخصص للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بخلاف المكتتبين في الفئة الأولى ولا تتقيد بالنسبة المذكورة بالحد الأدنى للاكتمال وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.
الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتمال	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص للسندات يكون الحد الأدنى للاكتمال بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الملاءة بنسبة (٠.٥٪) من قيمة الطرح أو مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى نسبة ٩٠٪ المخصصة لتلك الفئة. وبالنسبة للمؤسسات المالية بنسبة (١٪) من قيمة الطرح أو ١٠ مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى نسبة ٩٠٪ المخصصة لتلك الفئة.	وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص للسندات ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتمال لا يوجد حد أقصى للاكتمال.
طريقة التخصيص ورد المستحقات	يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للاكتمال.	مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين، وذلك في حالة زيادة إجمالي كميات طلبات الشراء عن الكمية المعروضة بحيث يتم التخصيص لكل طالب شراء بالنسبة والتناسب بين إجمالي السندات المطروحة للبيع وإلى إجمالي السندات المطلوبة للشراء.
إصدار خطابات التخصيص	في خلال فترة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الاكتمال، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنك الذي تم الاكتمال من خلاله، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.	





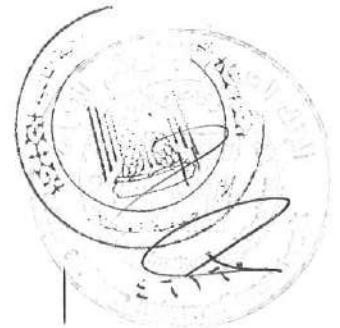
DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



٢٤

- إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه عند الاكتتاب.
- مائة (١٠٠) جنيه مصري مضافاً إليها مصاريف الإصدار عن كل سند، والذي يمثل القيمة الاسمية للسند
- تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب:
- يبدأ الاكتتاب في ذات يوم أو اليوم التالي لموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ولمدة ٧ أيام عمل مصرفي، وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الاكتتاب قبل انتهاء أيام العمل السبع المصرفية المذكورة. مع جواز أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب في يوم عمل مصرفي.
- البنك متلقى الاكتتاب:
- بنك القاهرة وذلك من خلال فرعه الرئيسي.
- 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 إلى مصاريف الإصدار عن طريق فروع البنك الذي تم الاكتتاب عن طريقها.



DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



DRENY & PARTNERS

سادساً: تصنيف الملاءة الائتمانية

١. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٩ أغسطس ٢٠٢٥ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل الشركة "التعمير للتوريد ش.م.م." (الإصدار الثاني من البرنامج الثاني)، والمحفظة المنشئة من قبل شركة "التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م."، بإجمالي قيمة السندات ١,٢٩٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة قيمتها الحالية تبلغ ١,٤٠٥,٨٠٥,٢٠٥ جنيه مصري فقط لا غير (بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريد وحتى نهاية مدة الإصدار وبعد إضافة مصاريف الاكتتاب)، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "التعمير للتوريد ش.م.م.". وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم، وهي ذات عائد سنوي متغير يصرف شهرياً. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً للجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى شركة "التعمير للتوريد ش.م.م."، والتي تم إمدادها لميريس في أغسطس ٢٠٢٥، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريد.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته ٨,٢٦٪ من إجمالي قيمة السندات - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة (بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريد وحتى نهاية مدة الإصدار وبعد إضافة مصاريف الاكتتاب) - وذلك لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم الهيكلي/الضميني الممنوح من الشرائح التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (٢٢,٥٠٪ من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات فور نفاذ الحوالة أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي وغير قابل للتفاوض من المحيل لصالح شركة التعمير للتوريد بصفقتها وكيلاً عن حملة السندات (الإصدار الثاني من البرنامج الثاني) على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة قيمة حساب خدمة التعثر /خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ على قيمة حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني الممنوحة للسندات.

كما سيتم فتح "الحساب الاحتياطي" لدي أمين الحفظ وسيودع به ما يمثل ٦,٣٠٪ من الرصيد الشهري القائم من قيمة السندات وبعد أدنى ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات، وذلك لمجابهة النقص في التدفقات النقدية، ويتم تمويله من حساب الحصيلة خلال أول ٦ أشهر من تاريخ الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. ومن الجدير بالذكر أنه إذا تم استخدام الحساب الاحتياطي في تمويل العجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والفوائد المستحقة لحملة السندات، يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي، وفي حالة استخدام الحساب الاحتياطي لتمويل العجز في سداد أصل السندات يشترط أن يكون ذلك في تاريخ الاستحقاق النهائي القانوني لكل شريحة، بشرط سداد كافة المصروفات والفوائد المستحقة لحملة السندات أولاً، علي أن يتم رد المبالغ المحولة للحساب الاحتياطي في الشهر التالي من حساب الحصيلة/أقساط المدينين مرة أخرى والحفاظ علي الحد الأدنى المشار إليه أعلاه علي مدار عمر الإصدار. وفي حالة استمرار العجز وعدم كفاية رصيد الحساب الاحتياطي يتم التمويل من خلال حساب خدمة التعثر/تسييل خطاب الضمان بالقدر اللازم لسداد العجز وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة بعد اخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلي ثلاثة شرائح، وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة طبقاً لما هو مذكور بمذكرة المعلومات الإصدار الثاني من البرنامج الثاني، كما يلي:

الشريحة الأولى (أ): تبلغ قيمتها ٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "AA+ (sf)". وهي تمثل ٤٤,١٧٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٢٥ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وهذه الشريحة تستحق وتصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحظة التوريق، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة ٠,٣٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٥,٣٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.

الشريحة الثانية (ب): تبلغ قيمتها ٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "AA- (sf)". وهي تمثل ٣٥,٥٨٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٣٧ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بدءاً من الشهر ٢٦ وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل أو في حالة وجود فائض في التدفقات النقدية وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل. وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة ٠,٤٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٥,٤٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٦) من عمر الإصدار.

الشريحة الثالثة (ج): تبلغ قيمتها ٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A (sf)". وهي تمثل ٢٠,٢٥٪ من قيمة الإصدار ومدتها ٤٨ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بدءاً من الشهر ٢٨ وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولى والثانية (أ، ب) بالكامل أو في حالة وجود فائض في التدفقات النقدية وبعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل. وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة ٠,٥٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٥,٥٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم (٢٥) الشهر رقم (٢٦) من عمر الإصدار.





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



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

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).

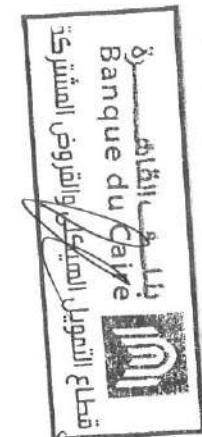
كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخسارة المتوقعة على المستثمرين حتى وقت استحقاق السندات. ومن وجهة نظر شركة ميريس، فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد الفوائد في التوقيت المحدد لها وكذا سداد أصل الدين في تاريخ استحقاق السندات.

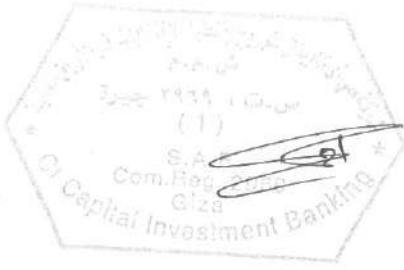
٢. تصنيف الملاءة الائتمانية للمحفظة:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٩ أغسطس ٢٠٢٥ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق بقيمة إجمالية تبلغ ٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣ جنيه مصري فقط لا غير وقيمتها الحالية تبلغ ١,٤٠٥,٨٠٥,٢٠٥ جنيه مصري فقط لا غير (بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية مدة الإصدار وبعد إضافة مصاريف الاكتتاب)، لعدد ٢٤ عقد تأجير تمويلي، والمحالة قانوناً لشركة التعمير للتوريق ش.م.م. (الحالة الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج الثاني)، وقد بلغت درجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة التوريق "BBB-" وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عدة ضمانات مثل أوراق تجارية، ووثائق التأمين المرتبطة بها طبقاً لما هو مذكور بمذكرة المعلومات. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها والتدفقات المالية المتوقعة، مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في أغسطس ٢٠٢٥، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة التعمير للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

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





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

سالياً: إقرار مدير الإصدار ومروج الاكتتاب

يلتزم مدير الإصدار ومروج الاكتتاب بالتحقق والإثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الآتي:

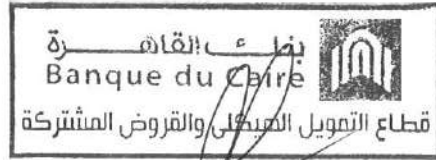
- (أ) بيان الملاءة المالية لعملاء الطرح واستيفائهم للتعريف والمواصفات الواردة بمذكرة المعلومات
- (ب) سلامة واكتمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الأمر.
- (ت) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه إخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.

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

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

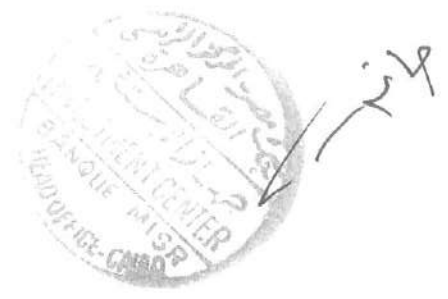
- الالتزام بإعداد النموذج المالي للمحفظة المحالة وتم التأكد من قدرة التدفقات النقدية في المحفظة المحالة على سداد مستحقات حملة السندات وتم مراجعة كلاً منهما من قبل مراقب الحسابات.

- ويتعهدون بأنهم المسؤولين عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن ويلتزمون بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات



DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



خلال الفترة من تاريخ اعتماد مذكرة المعلومات من قبل الهيئة وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية

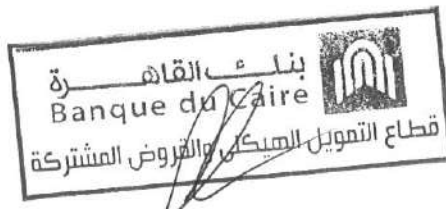
الاكتتاب في سندات التوريق.

٢٠٢٥/٠١/١٧ القاهرة في

المستشار القانوني المعين لعملية التوريق

مكتب الدريفي وشركاه

للمحاماة والاستشارات القانونية



DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



DRENY & PARTNERS

الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

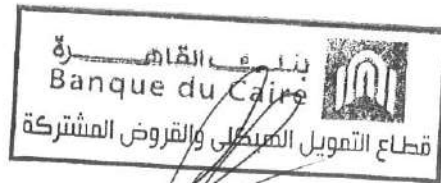


تاسعاً: تقرير مراقب الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية للإصدار الثاني من البرنامج الثاني

وفقاً لمعيار ٣٤٠٠



H.S.



DRENY & PARTNERS

الدريفي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

تقرير عن المعلومات المالية المستقبلية بسندات توريق
مقابل الحقوق المالية المحالة من شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الاولي) ش.م.م
الى شركة التعمير للتوريق (ش.م.م)
الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص في السندات التي ستصدرها الشركة
الإصدار الثاني من (البرنامج الثاني) برنامج إصدار سندات توريق لمدة (٣) سنوات
بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة مليار جنيه مصري)
الإصدار الثاني من البرنامج
بقيمة إجمالية قدرها ١ ٢٩٨ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري
(مليار ومائتان وثمانية وتسعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري)

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

أطلعنا على مذكرة المعلومات المذكورة أعلاه 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 التعمير للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق برنامج إصدار سندات توريق لمدة (٣) سنوات بمبلغ (خمسة مليار جنيه مصري) (البرنامج الثاني) الإصدار الثاني من البرنامج بقيمة إجمالية قدرها (مليار ومائتان وثمانية وتسعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري) وفقاً لمعايير المراجعة المصرية الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية رقم (٣٤٠)، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة التعمير 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 (الأصدار الثاني من البرنامج الثاني) قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ١ ٢٩٨ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (١٠٠ جم للسند الواحد) وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

سندات الشريحة (أ) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ٢٥ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠ جم (فقط خمسمائة وثلاثة وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٣٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/١٠ والبالغ ٢٥٪ + هامش ٠.٣٥٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) شهرياً بدءاً من الشهر الثاني للإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق.

سندات الشريحة (ب) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر رقم ٢٦ من عمر الإصدار ولمدة ٣٧ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط أربعمائة وإثنان وستون مليون جنيه مصري لا غير) وبقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٤٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٥ والبالغ ٢٥٪ + هامش ٠.٤٥٪) يحتسب بدءً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءً من الشهر الثاني للإصدار ..

ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ب) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءً من الشهر ٢٦، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) بدءً من الشهر الثاني للإصدار 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).

سندات الشريحة (ج) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءً من الكوبون رقم ٢٥ الشهر رقم ٢٦ من عمر الإصدار ولمدة ٤٨ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط مائتان وثلاثة وستون مليون جنيه مصري لا غير) بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٥٥٪ حالياً (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٥ والبالغ ٢٥٪ + هامش ٠.٥٥٪) يحتسب بدءً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً بدءً من الشهر الثاني للإصدار ..

ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة (ج) شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بدءً من الشهر ٣٨، ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و/ أو الشريحة الثانية (ب) بدءً من الشهر الثاني للإصدار وذلك في حالة وجود فائض وفقاً للمتحصلات الفعلية للمحفظة للتوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (ج) عدم استهلاكها كاملة إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب).

على ان يتم إعادة احتساب العائد المتغير للشرائح الثلاثة وفقاً لسعر عائد الإقراض (الكوريدور) المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون المصري.

والمقصود بـ "سعر العائد السابق لتاريخ تحديد الكوبون: تاريخ بداية فترة العائد الجديد". وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات من قبل إدارة الشركة المصدرة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الافتراضات، وبناءً على ذلك فإن هذه المعلومات المالية المستقبلية قد لا تكون مناسبة للاستخدام في أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريق وحيث أن هذا التقرير للاستخدام الخاص فإنه غير مسموح بتوزيع هذا التقرير على أية أطراف بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية.

ونظراً إلى أن هذه الافتراضات لا توفر أساساً 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 أنه غالباً ما لا تتحقق أحداث أخرى متوقعة كما كان مفترضاً وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

القاهرة في : ٢٠ أغسطس ٢٠٢٥

مراقب الحسابات
طارق صلاح
مستشار
سجل قيد مراقبي الحسابات
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٥)
BT محمد هلال و وحيد عبدالغفار



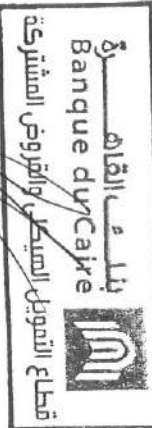
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات المالية

عاشراً: التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة والافتراضات التي بنيت عليها

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	إجمالي تسديد الأصل وعائد السندات	العمولات والمصاريف التي يتم خصمها	احتساب إعادة استثمار	صافي تمويل حساب الرصيد الاحتياطي	رصيد نهاية العام
٢٠٢٥	١٨٦,٠٤٥,٣٧٧	١٩٥,٦٠٥,٤٠٧	١٤٨,٥٩٠,٧٦٥	١٢,١٢٨,١٦٧	٨٤٢,٠١٤	٣٥,٧٢٨,٤٨٩	-
٢٠٢٦	٥٩١,٦٩٢,٦٤٠	٦٠٢,٦١٢,١٨٧	٥٧٥,٦٠٢,٠٣٨	٣,٥٨١,٥٣٥	٣,٨٥٧,٦٧٣	٢٧,٢٨٦,٢٨٦	(-)
٢٠٢٧	٥٩٤,٤٠٠,٣٢١	٥٨٧,١٧٦,٢٨٤	٦١٢,٠١٤,٠٩٨	٢,٩٤٨,١٥١	٢,٥٨١,٩٨٤	(٢٥,٢٠٣,٩٨٠)	-
٢٠٢٨	٥١٤,٨٣٦,٠٦٠	٤٩٣,١٨٣,٦٨٢	٥١٩,٣٩٩,٠٤٩	٢,٤٥٧,٣٤٦	١,٥٨٤,٨٧٨	(٢٧,٠٨٧,٨٣٤)	(-)
٢٠٢٩	١٦٤,٤٨٢,٠١٦	١٥٣,٧٩١,٨٢٠	١٥٧,٣٦٩,١٠٩	٩٢,١٤٣	٤٠١,٩٨٩	(١٠,٧٢٢,٩٦٠)	٧,٤٥٥,٥١٦
الإجمالي	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣	٢,٠٣٢,٣٦٩,٣٨٠	٢,٠١٢,٩٧٥,٠٥٩	٢١,٢٠٧,٣٤٣	٩,٢٦٨,٥٣٨	.	.

تم تعديل التدفقات النقدية للمحفظة وتم التصديق عليها من مراقب الحسابات لشركة التوريق في اغسطس ٢٠٢٥ وفقاً لما يلي:

البيان	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٧	٢٠٢٨	٢٠٢٩	الأجمالي
اجمالي التدفقات النقدية	١٨٦,٠٤٥,٣٧٧	٥٩١,٦٩٢,٦٤٠	٥٩٤,٤٠٠,٣٢١	٥١٤,٨٣٦,٠٦٠	١٦٤,٤٨٢,٠١٦	٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣
إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	١٩٥,٦٠٥,٤٠٧	٦٠٢,٦١٢,١٨٧	٥٨٧,١٧٦,٢٨٤	٤٩٣,١٨٣,٦٨٢	١٥٣,٧٩١,٨٢٠	٢,٠٣٢,٣٦٩,٣٨٠
حساب الحصيلة في بداية الفترة	.	.	(.)	.	.	.
اجمالي تسديد اصل السندات الشريفة (أ)	(٣٢,١٧٨,٥٠٤)	(٢٦١,٦٩١,٨٣٠)	(٢٧٩,٦٢٩,٦٦٦)	.	.	(٥٧٣,٥٠٠,٠٠٠)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (أ)	(٤٨,٣٢٥,٧٥١)	(١١٢,٩٣٥,١٢٣)	(٢٩,٧٩٤,٢٦٨)	.	.	(١٩١,٠٥٥,١٤٢)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريفة (ب)	(٥,٩٤٨,٣٨٢)	(٢٠,١٨٩,٦٠٤)	(١٢٨,٨١٧,٠٨٨)	(٣٠٧,٠٤٤,٩٣٦)	.	(٤٦٢,٠٠٠,٠٠٠)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (ب)	(٣٩,٤٩٣,٨٢٨)	(١١٣,٥٨٨,٩٨٢)	(١٠٦,٥٧٦,٥٧٦)	(٣١,٤٦٤,٣٢١)	.	(٢٩١,١٢٣,٧٠٦)
اجمالي تسديد اصل السندات الشريفة (ج)	.	.	.	(١١٦,٥٢٨,٢٩٥)	(١٤٦,٤٧١,٧٠٥)	(٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠)
اجمالي تسديد عائد السندات الشريفة (ج)	(٢٢,٦٤٤,٣٠٠)	(٦٧,١٩٦,٥٠٠)	(٦٧,١٩٦,٥٠٠)	(٦٤,٣٦١,٥٠٧)	(١٠,٨٩٧,٤٠٤)	(٢٣٢,٢٩٦,٢١٠)
المصاريف التي يتم خصمها	(١٢,١٢٨,١٦٧)	(٣,٥٨١,٥٣٥)	(٢,٩٤٨,١٥١)	(٢,٤٥٧,٣٤٦)	(٩٢,١٤٣)	(٢١,٢٠٧,٣٤٣)
مخطط الاستثمار والإيرادات الأخرى	٨٤٢,٠١٤	٣,٨٥٧,٦٧٣	٢,٥٨١,٩٨٤	١,٥٨٤,٨٧٨	٤٠١,٩٨٩	٩,٢٦٨,٥٣٨
تمويل الحساب الاحتياطي	(٣٥,٧٢٨,٤٨٩)	(٤٣,٤٧٦,٥١٨)	.	.	.	(٧٩,٢٠٥,٠٠٧)
السحب من الحساب الاحتياطي	.	.	.	.	.	.
رد المبالغ الفائضة من الحساب الاحتياطي لحساب الحصيلة	.	١٦,١٩٠,٢٣٢	٢٥,٢٠٣,٩٨٠	٢٧,٠٨٧,٨٣٤	١٠,٧٢٢,٩٦٠	٧٩,٢٠٥,٠٠٧
رصيد حساب الحصيلة في آخر الفترة	.	.	.	.	٧,٤٥٥,٥١٦	٧,٤٥٥,٥١٦



٤٦١٦٠





٢٠٢٥

تم تعديل التدفقات النقدية للمحفظة وتم التصديق عليها من مراقب الحسابات لشركة التوريق في أغسطس ٢٠٢٥ وفقاً لما يلي:

- تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً لتقرير مراقب الحسابات.
- تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي بواقع ١٥٪ في ٢٠٢٥ و ١٠.٣٪ في ٢٠٢٦ و ٧.٨٪ في ٢٠٢٧ و ٧٪ في ٢٠٢٨ و ٦.٦٪ في ٢٠٢٩ و ٢٠٣٠ وذلك على كافة المبالغ المودعة في حساب الحصيلة والإحتياطي بصورة شهرية
- تم افتراض النسبة السنوية للسداد المعجل في المحفظة المحالة بنسبة ٢٪



DRENY & PARTNERS
الدريفي وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



الحادي عشر: إقرار الشركة المحيلة

نقر نحن شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. بصفتنا المحيل لمحفظه التوريق محل الإصدار الثاني من البرنامج الثاني لشركة التعمير للتوريق ش.م.م.، بأن الحقوق المالية محل عقود المحفظة الخاصة بالإصدار المزمع حوالتها :

(١) لم يسبق حوالتها في أي إصدارات توريق قائمة أو لأي جهة تمويل أو بنك أو لأي جهة أخرى وقت نفاذ الحوالة،
(٢) بعدم حوالة أيًا من الحقوق المالية المكونة لمحفظه التوريق مستقبلاً طوال مدة هذا الإصدار.
(٣) أن محفظة التوريق ليست موضوعاً لضمان أيًا من القروض والتسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وقت نفاذ الحوالة لشركة التوريق، وأنها لن تكون موضوعاً لأيًا من القروض أو التسهيلات الائتمانية التي تحصل عليها الشركة مستقبلاً وذلك طوال مدة الإصدار.

(٤) عدم وجود أي رهونات أو امتيازات مرتتبة لصالح الغير على محفظة التوريق. كما نلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريق الإصدار الثاني من البرنامج الثاني وذلك طوال مدة هذا الإصدار.

(٥) أن الضمانات محل عقود محفظة التوريق تشمل حوالة واحدة فقط وغير مجزئة.

(٦) عملاء محفظة التوريق محل الإصدار منتظمين في السداد.

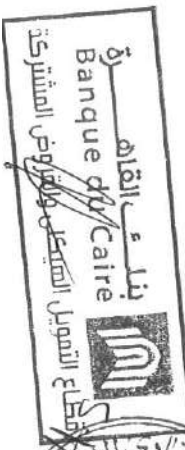
(٧) نقر بتفويض المستشار القانوني بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومدير الإصدار بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ موافقة الهيئة على اعتماد مذكرة المعلومات وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب والتي قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب في سندات التوريق وكذلك بالإفصاح عن أية تغيرات جوهرية قد تطرأ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

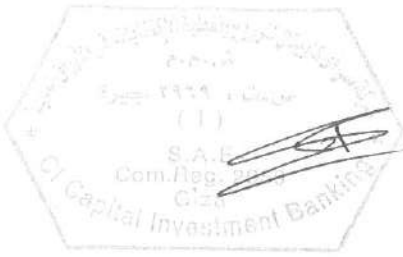
(٨) نلتزم بكافة أحكام الكتاب الدوري رقم ٦ و٧ لسنة ٢٠٢٤ الصادرين من الهيئة العامة للرقابة المالية بما في ذلك تحوير البيانات الخاصة بكل عميل في نظم الاستعلام الائتماني وفق الضوابط السارية لنشاط المحيل وبمراعاة متطلبات وإجراءات جهات الاستعلام الائتماني المسجلة لدى البنك المركزي المصري.

(٩) نقر بأن المعايير المالية الخاصة بالشركة متوافقة مع المعايير المالية والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية، كما نتعهد بالحفاظ عليها طوال مدة الإصدار.

(١٠) نقر بعد وجود أي جزاءات أو تدابير تم اتخاذها من قبل أيًا من الجهات ذات الولاية ونقر بعدم قيام تلك الجهات بتحريك أية دعاوى ضد الشركة.

(١١) ان الشركة قد قامت بالالتزام بقواعد قانون التأجير التمويلي والتخصيم المنظم للنشاط رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨ كافة بنوده وكذا جميع القرارات والكتب الدورية المنظمة لممارسة نشاط التأجير التمويلي والتخصيم.





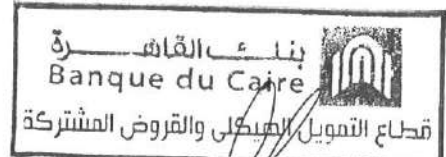
١٢) التزام الشركة بالكتب الدورية ارقام (٦) و (٧) لسنة ٢٠٢٤ الصادرين عن الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ بشأن ضوابط حوالة المحافظ الائتمانية لأنشطته التمويل الغير مصرفي.

١٣) أن يتم الانتهاء من التأشير بزيادة رأس المال المدفوع في السجل التجاري بحد أقصى شهر من تاريخ اصدار الموافقة على عملية التوريق ليصبح بمبلغ ٦١٥ مليون جم

١٤) أن يتم تحويل الأقساط المستحقة على العميل (القمزي للتطوير العقاري) لأمين الحفظ حال تخلفه عن السداد لأي قسط من الأقساط المستحقة عليهم حتى انتهاء فترة سندات التوريق.

١٥) أن يتم توريق المستحقات الخاصة بشركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم فقط فيما يتعلق بعقود التأجير التمويلي المشتركة دون أن تمتد الأرصدة المحالة إلى حقوق شركات التأجير التمويلي الأخرى في تلك العقود، مع الالتزام بإمساك حسابات مستقلة لمحفظه التوريق الخاصة بتلك العقود لضمان الفصل السليم للأرصدة المدينة بين المؤجرين المشتركين وفق ما يخص كلاً منهم على حده.

١٦) التعهد بأن كافة البيانات الواردة بمذكرة المعلومات تتطابق مع نموذج البيانات الخاص بالمحفظه محل هذا الإصدار والمرسل إلى قطاع التمويل غير المصرفي لدى الهيئة.





OK
DRENY & PARTNERS
البرقي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية



DRENY & PARTNERS
البرقي وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

الثاني عشر: ملخص عقد حوالة محفظة توريق الصادر مقابل سندات الإصدار الثاني من البرنامج

الثاني

تم إبرام عقد حوالة محفظة التوريق ("عقد الحوالة") في يوم (الأحد) الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٧.

أطراف العقد هم:

شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم (الأولى) ش.م.م. مؤسسة وفقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، والمقيدة بالسجل التجاري برقم (٨٥٨٠٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٠٨/٣١، وساري حتى ٢٠٢٥/٠٨/٣٠. (طرف أول يشار إليه بـ "المحيل")

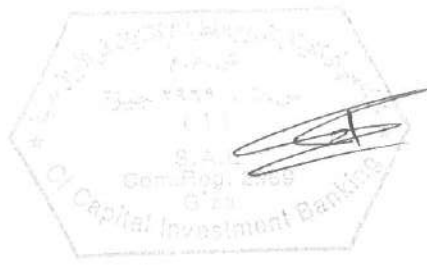
شركة التعمير للتوريق ش.م.م. مؤسسة وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، سجل تجاري رقم (٥٨٧٢٣)، مكتب سجل تجاري جنوب القاهرة المميز، وساري حتى ٢٠٢٩/٠٣/٢٤، (طرف ثان يشار إليه بـ "المحال" إليه)

اتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة مدفوعة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) صادرة لصالح المحيل من قبل عملائه بموجب عقود تأجير تمويلي وضمانات متمثلة في الأوراق التجارية "شيكات" ووثائق تأمين علي الأصول محل عقود التأجير التمويلي (ضد مخاطر الحريق والسطو والهالك الكلي)، على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها (الإصدار الثاني من البرنامج الثاني) (و يشار إليها بـ "سندات التوريق") التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حسيطة محفظة التوريق وفقاً لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقرها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

تضمنت محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة مدفوعة بضمانات مختلفة للمحيل قبل المستأجرين وتتكون من عدد ٢٤ عقد تأجير تمويلي والتي تعد المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الأوراق التجارية ووثائق التأمين المرتبطة بها (ضد مخاطر الحريق والسطو والهالك الكلي)، والتي أصدرها المستأجرين لصالح المحيل، وتبلغ القيمة الإجمالية لمحفظة التوريق ٢,٠٥١,٤٥٦,٤١٣ جنيه مصري (فقط ملياران وواحد وخمسون مليوناً وأربعمائة وستة وخمسون ألفاً وأربعمائة وثلاثة عشر جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حسيطة المحفظة ١,٤٠٣,٦٥٠,٢٠٥ جم (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وستمائة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسة جنيهاً مصرياً لا غير)، ويسدد مقابل الحوالة إلى المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة فور استلام الموافقة النهائية للهيئة العامة للرقابة المالية وذلك بعد خصم المبالغ المحصلة من تاريخ ٠١/٠٩/٢٠٢٥ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب ومبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ مبلغ ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان واثنان وتسعون مليوناً ومائة واثنان وخمسون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) يساوي نسبة ٢٢.٥٠% في حالة عدم تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان قبل غلق باب الاكتتاب.

في حالة اكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق التي تتضمنها محفظة التوريق لما قرره





٢٤

المحيل في التعهدات والضمانات التي أقرها في عقد الحوالة فإن المحيل يلتزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق الإقرارات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي يكون قد دفعه إلى المحال إليه.
يقر المحيل بالآتي:

أ. يمتلك محفظة التوريق وما يتعلق بها من الحقوق والضمانات ملكية قانونية تامة وأن كافة الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق ثابتة وغير متنازع عليها وأن كافة بيانات محفظة التوريق الواردة بالملحق رقم (١) لعقد الحوالة كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة. ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤدي إلى حدوث تأثير سلبي جوهري على حقوق حملة سندات التوريق.

ب. يقر المحيل أن الأصول المؤجرة المتعلقة بها الحقوق والضمانات محل محفظة التوريق لم تتم حوالتها أو التنازل عنها للغير. لاي جهة أخرى أو اصدار سندات توريق سابقة في مقابلها، وإن كافة العقود المذكورة (٢٤) عقد تأجير تموليي تخص اصدار سندات التوريق محل تلك المذكورة.

ج. أن محفظة التوريق غير محملة بأية رهونات أو امتياز أو أي حقوق أخرى.

د. أن له كامل السلطة في حوالة محفظة التوريق وفقاً لعقد الحوالة دون أي قيود أو شروط.

هـ. إبرام عقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات بجمهورية مصر العربية أو للنظام الأساسي للمحيل أو أي موافقات أو تراخيص لازمة لذلك.

و. لا توجد أي دعاوى أو مطالبات أو منازعات تحكيمية مقامة ضد المحيل أو يكون المحيل طرفاً فيها، قد تؤثر على محفظة التوريق تأثيراً جوهرياً.

ز. يتعهد المحيل أنه يلتزم بمعايير الملاءة المالية الخاصة بنشاط التأجير التموليي.

ح. أن يسلم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة العقود والمستندات التي تمثل محفظة التوريق والمبينة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

ط. يتعهد المحيل ألا يقوم بالتصرف في الأصول المؤجرة محل عقود التأجير التموليي المتعلقة بمحفظة التوريق إلا وفقاً لأحكام وشروط عقد الحوالة ودون الإخلال بأحكام عقود التأجير التموليي؛

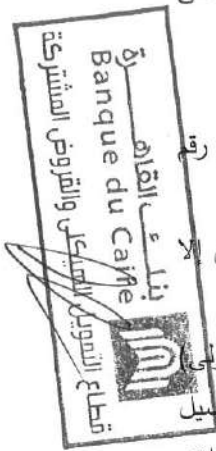
أنه لا يلزم إخطار المستأجرين بعقد الحوالة وذلك لقيام شركة التعمير للتأجير التموليي والتخصيص (الأولى) بمهام التحصيل بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم مع المحال إليه، وفي حالة عدم إبرام عقد التحصيل مع شركة التعمير للتأجير التموليي والتخصيص (الأولى) ش.م.م. والتعاقد مع طرف آخر للقيام بالتحصيل، تلتزم الشركة المحيلة بإخطار المستأجرين بالعقد قبل تعيين المحصل الاحتياطي ب (٥) أيام عمل واتباع الإجراءات التي

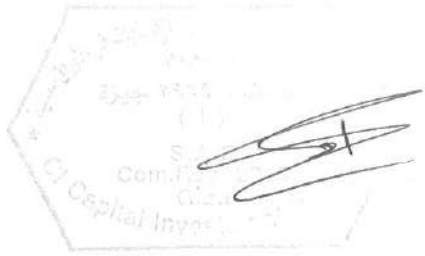
يتطلبها القانون في هذا الشأن.

ك. بذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة في عقود عملية الإصدار (عقد الخدمة والتحصيل وعقد الحوالة)

وفقاً لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما. وإنه لن يقوم بإدخال تعديلات على عقود التأجير التموليي موضوع عقد الحوالة أو اتخاذ أية إجراءات من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة على محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات. ويقع باطلا كل تعديل في عقود التأجير التموليي المحالة بمحفظة

التوريق يؤدي إلى الإضرار بحملة السندات دون الحصول مسبقاً على موافقة جماعة حملة سندات التوريق وأمين





٢٦

الحفظ والهيئة العامة للرقابة المالية.

ل. يكون عقد الحوالة مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا أخفق المحيل في حوالة محفظة التوريق بموجب حوالة نافذة وناجزة في تاريخ نفاذ الحوالة، أو في حالة اكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة ما يجاوز ٥٪ (خمس في المائة) من الحقوق المكونة للمحفظة وفقاً لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات الواردة في عقد الحوالة، مع التزام المحيل بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي دفعه المحال إليه وذلك دون إخلال بحق المحال إليه وحملة السندات في المطالبة بالتعويض على أن يتم سداد المبالغ المذكورة الخاصة بحملة السندات لدى أمين الحفظ لإضافتها لصالحهم.

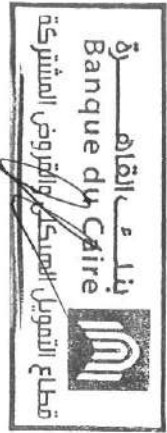
م. يتعهد المحيل بتوريد أيه مبالغ قد يتحصل عليها من وثائق التأمين محل محفظة التوريق إلى حساب حسيطة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ مباشرة فور تحصيلها وبعد أقصى ٣ أيام عمل.

ن. يضمن المحيل بصفته الجهة المسؤولة عن التحصيل سريان كافة وثائق التأمين الخاصة بالأصول المؤجرة، عن طريق متابعة قيام المستأجرين بتجديد وثائق التأمين وفي حالة عدم قيام المستأجرين بتجديدها يلتزم المحيل بتجديدها على نفقة المستأجرين الخاصة، على أن يكون المستفيد من وثائق التأمين شركة التوريق لصالح حملة السندات ويقوم بدور المحصل في تحصيل مبالغ التأمين من شركة التأمين وتحويلها فور تحصيلها لحساب الحسيطة لدى أمين الحفظ لصالح حملة السندات، مع التزام المحيل بتقديم مخالصة من شركات التأمين المتعاقد معها تفيد استلامها كافة تكلفة هذه الوثائق سنوياً طوال مدة العقود المبرمة مع المستأجرين.

س. يلتزم المحيل، في حالة الوفاء المعجل للمدينين المستحقة على العملاء (الوفاء الكلي أو الجزئي) وممارسة حق شراء الأصل المؤجر من قبل المستأجرين وفقاً لشروط عقد التأجير التمويلي، بنقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين طبقاً لشروط التأجير التمويلي وتوريد مبلغ الوفاء المعجل إلى حساب حسيطة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها وبعد أقصى ٣ أيام عمل، وإجراء مخالصة نهائية مع المدين بعد تمام الوفاء الكلي وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ وإبلاغ أمين الحفظ برصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها بعد الأخذ في الاعتبار مبالغ الوفاء المعجل.

ع. يلتزم المحيل بفتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم مبلغ ٢٩٢,١٦٢,٩٩٩ جنيه مصري (فقط مائتان واثنان وتسعون مليوناً ومائة واثنان وستون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري) غير راسخي نسبة ٢٥.٥٠٪ من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار من حسيطة السندات فور نفاذ الحوالة. من طرق خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء لدى أمين الحفظ صادر من محيل محفظة التوريق لشركة التعمير للتوريق ش.م.م. لصالح حملة السندات (الإصدار الثاني من البرنامج الثاني). وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر / خطاب ضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحسيطة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وعائد، حيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر / خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك رصيد الحساب الاحتياطي. حيث يحق للمحيل سحب المبالغ المودعة لدى أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج عن المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر إلى المحيل فور تسليمه خطاب الضمان.

٤٦١٦٠





ف. يتم خصم المبالغ المحصلة فعلياً من المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق المحالة من حساب حصيلة الاكتتاب في السندات خلال الفترة من ٠١/٠٩/٢٠٢٥ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الاكتتاب). وتحويلها لحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لصالح حملة السندات. كما يتم خصم مبلغ حساب خدمة التعثر البالغ ٢٩٢,١٦٢,٥٠٠ جنيه مصري (فقط مائتان واثنان وتسعون مليوناً ومائة واثنان وستون ألفاً وخمسمائة جنيه مصري لا غير) يساوي نسبة ٢٢.٥٠% وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب الضمان بما يساوي نسبة ٢٢.٥٠% من قيمة السندات قبل غلق باب الاكتتاب، يتم خصم تلك المبالغ من مقابل الحوالة قبل سدادها للمحيل بناءً على أمر من شركة التوريق إلى البنك متلقى الاكتتاب قبل الحصول على مقابل الحوالة.

ص. يلتزم المحيل بتوفير كافة البيانات اللازمة الخاصة بمحفظة التوريق لأمين الحفظ لاسيما البيانات والمعلومات المتعلقة بالاستعلام الائتماني عن العملاء وأرصدتهم وذلك وفقاً للكتاب الدوري رقم (٢) لسنة ٢٠٢٢ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية.

ق. يلتزم المحيل بالالتزام بتطبيق الكتاب الدوري الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨) لسنة ٢٠٢١ فيما يتعلق بمخاطبة البنك المركزي المصري وشركة المصرية للاستعلام الائتماني I-Score فيما يخص موقف العملاء المتأخرين عن السداد وفقاً للضوابط الخاصة بعقود التأجير التمويلي.

ر. ان الشركة قد قامت بالالتزام بقواعد قانون التأجير التمويلي والتخصيم المنظم للنشاط رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨ في كافة بنوده وكذا جميع القرارات والكتب الدورية المنظمة لممارسة نشاط التأجير التمويلي والتخصيم.

ش. التزام الشركة بالكتب الدورية ارقام (٦) و(٧) لسنة ٢٠٢٤ الصادرين عن الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٤ بشأن ضوابط حوالة المحافظ الائتمانية لأنشطة التمويل الغير مصرفي.

ت. أن يتم توريق المستحقات الخاصة بشركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم فقط فيما يتعلق بعقود التأجير التمويلي المشتركة دون أن تمت الأرصدة المحالة إلى حقوق شركات التأجير التمويلي الأخرى في تلك العقود، مع الالتزام بإمساك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق الخاصة بتلك العقود لضمان الفصل السليم للأرصدة المدينة بين المؤجرين المشتركين وفق ما يخص كلأ منهم على حده.

ث. أن يتم تحويل الأقساط المستحقة على العميل (القمزي للتطوير العقاري) لأمين الحفظ حال تخلفه عن السداد إلى شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم فقط من الأقساط المستحقة عليهم حتى انتهاء فترة سندات التوريق. كافة البيانات الواردة بمذكرة المعلومات تتطابق مع نموذج البيانات الخاص بالمحفظة محل هذا الأمر والمرسل إلى قطاع التمويل غير المصرفي لدى الهيئة.

ذ. يجوز للمحيل تقديم طلب كتاب للشركة المصدرة للقيام باستبدال بعض الأصول محل العقود المحالة والمكونة لمحفظة التوريق وفي هذه الحالة يجب الالتزام بالآتي:

- وجوب أن يكون الأصل محل الاستبدال عقاراً فقط (أراضي أو عقارات ذات أدوار متعددة).



DRENY & PARTNERS

الدريك وشركاء للمحاسبة والاستشارات القانونية



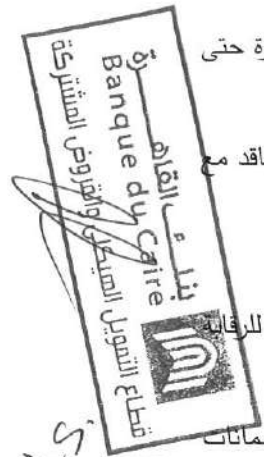
٢٤٩

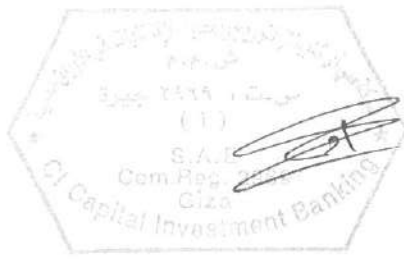
- تقدم الشركة المحيلة للمستشار القانوني للإصدار وأمين الحفظ تقريرين من خبيرين مستقلين مقيدين بسجلات الهيئة لتحديد القيمة السوقية للأصل محل محفظة التوريق وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن الهيئة خلال مدة لا تتعدى فترة شهر سابقة على تاريخ إبرام العقد الجديد وكذلك الأصل الجديد المراد اضافته للمحفظة على أن يتم الأخذ بالتقييم الأقل حالة استبدال الأصل، كما يتعين الالتزام بالشروط الواجب توافرها لصحة إصدار تقارير التقييم العقاري وفقاً لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.
- التوقيع على عقد تأجير تمويلي جديد لنفس العميل على الأصل الجديد ويتم مراجعته من قبل المستشار القانوني للإصدار للتأكد من عدم مخالفته للقوانين واللوائح المطبقة وعلى أن يعتمد من الهيئة ويستوفي كافة متطلبات القانون والهيئة العامة للرقابة المالية.
- استيفاء كافة المستندات المطلوب استيفاءها وفقاً لأحكام القانون وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية على أن يتم عرضها على المستشار القانوني للإصدار لإقرارها قبل استبدال الأصل.
- ألا تقل قيمة الأصل الجديد عن قيمة الأصل المراد استبداله في تاريخ بداية عقد التأجير التمويلي.
- أن تكون مواعيد وقيمة الأقساط على الأصل الجديد هي نفس مواعيد وقيم الأقساط المستحقة على الأصل المراد استبداله وأن تتوافر ذات الضمانات والتأمينات المتعلقة بالعقود القديمة محل الاستبدال.
- الحصول على موافقة المدين على تحويل كافة الأوراق التجارية الصادرة منه بشأن الأصل المراد استبداله والمودعة لدى أمين الحفظ وكذلك المبالغ المسددة حتى تاريخه لتكون لصالح الأصل العقاري الجديد.
- أن يكون الأصل الجديد خالي من أي رهون أو امتيازات أو أي تصرفات قانونية أخرى.
- تقديم ما يفيد بأن الأصل الجديد قد تم التأمين عليه ضد مخاطر الهلاك الكلي والجزئي والحريق تغطي الفترة حتى نهاية عمر الإصدار.
- إصدار تعهد من المحيل يفيد عدم وجود حالات إخلال للمدين بأي التزامات / وشروط التعاقد منذ تاريخ التعاقد مع المحيل.

• يتم إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بأسباب الاستبدال.

- يتم تسجيل العقد / العقود محل الاستبدال لدى السجل التأجير التمويلي المخصص لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية.
- تطابق العقد/ العقود محل الاستبدال مع معايير وسمات المحفظة المفصّل عنها بمذكرة المعلومات. والضمانات الخاصة بالعقود أو المدينين وكذلك عدم وجود أي اختلاف بين شروط تلك العقود الجديدة محل الاستبدال وبين شروط العقود القديمة محل الاستبدال.
- مذكرة المعلومات والعقود المرتبطة بالإصدار.

- وطبقاً لما سبق، سيقوم المحيل بإعداد المستندات المشار إليها أعلاه وكذلك أعداد التعهدات/البيانات وتقديمها للمستشار القانوني لمراجعتها وتقديم تقريره في هذا الشأن لأمين الحفظ قبل التنفيذ.
- ويقوم المستشار القانوني للإصدار بمراجعة المستندات والبيانات للتأكد من توافر الاشتراطات المشار إليها أعلاه قبل إتمام عملية الاستبدال.





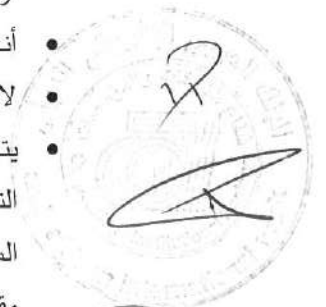
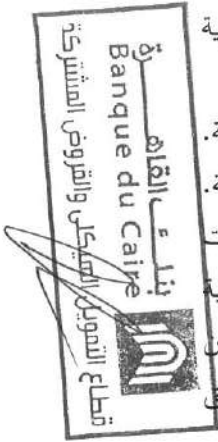
٢٤

- ونقوم الشركة المحيلة بإخطار كلا من ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق بالحالات المذكورة عند كل عملية استبدال.
- مع الأخذ في الاعتبار أن هذا البند هو على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية للمحيل في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحه حملة سندات التوريق وذلك كضمانه لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية للأصول المستبدلة "الأصل دون العائد" طبقاً لما هو وارد أعلاه عن مبلغ وقدره (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري مع الحفاظ على ذات نسبة التمويل للدين وقت الإصدار (أيهما أقل)، علي أن يقوم أمين الحفظ بمراجعة ذلك المبلغ قبل كل عملية استبدال ويلتزم أمين الحفظ بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني في حالة عدم الالتزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدينين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها و/أو عند سداد ٨٠% أو اقل من المبالغ المفترض تحصيلها شهرياً، على ان يلتزم أمين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الي حساب الحصيلة وإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية برد المحصل.

يقر المحال إليه بالآتي:

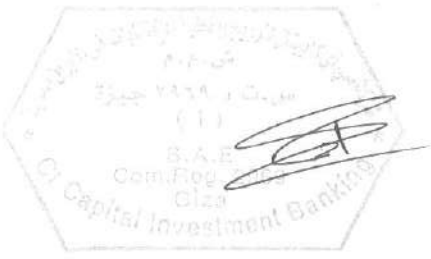
- ان له كامل السلطة وكامل الأهلية لقبول حوالة محفظة التوريق وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة السندات دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق أو بسدادها سداداً معجلاً أيهما أقرب، وأنه قد حصل على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك.
- أن إبرام عقد الحوالة لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية بجمهورية مصر العربية أو للنظام الأساسي للمحال إليه أو أي موافقات أو تراخيص قد حصل عليها الأخير .
- أنه مرخص له قانوناً بإصدار سندات التوريق مقابل محفظة حقوق مالية محالة وفقاً لأحكام عقد الحوالة.
- لا توجد أي مطالبات أو دعاوى قضائية أو تحكيمية مقامة ضده قد تؤثر على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.
- يتعهد ويلتزم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة أن يصدر تعليماته إلى البنك متلقى الاكتتاب في سندات التوريق بسداد حصيلة الاكتتاب بالكامل إلى المحيل فور استلام الموافقة النهائية للهيئة العامة للرقابة المالية وذلك بعد خصم المبالغ المحصلة فعلياً من تاريخ ٢٠٢٥/٠٩/١ حتي تاريخ نفاذ الحوالة وذلك من مقابل الحوالة قبل سدادها للمحيل بناءً على أمر من شركة التوريق إلى البنك متلقى الاكتتاب فور غلق باب الاكتتاب.

- يتعهد ويلتزم المحال إليه بإمسك دفاتر وحسابات لسندات التوريق مستقلة ومنفصلة تماماً عن أية سندات تجارية أخرى أصدرتها أو قد تصدرها الشركة المحال إليها مستقبلاً.
- يقر المحال إليه أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد حفظ وإدارة محفظة التوريق مع أمين المركز الرئيسي للإدارة الخارجية COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.
- يتعهد ويلتزم المحال إليه بالنص في عقد أمين الحفظ المبرم مع بنك التجاري الدولي بصفته أميناً للحفظ على أن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بسندات التوريق تكون ملكاً لحملة سندات التوريق دون غيرهم ولا تشكل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في



٤٦١٦٠





٢٤

الدري و شركاه للمحاماة والاستشارات القانونية
DRENY & PARTNERS

الضمان العام لدائتي المحيل أو شركة التوريق وحيث ان الرابط الوحيد بين حملة السندات وشركة التوريق أو المحيل هو المحفظة، وأن يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك 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.

- الالتزام بمتابعة مدى التزام اطراف عملية التوريق بالالتزامات والواجبات المحددة بالعقود المبرمة عنهم والمفصح عنها بمذكرة المعلومات وإبلاغ شركة التصنيف الائتماني والهيئة فور حدوث اي اخلال بتلك الالتزامات.
- موافاة شركة التصنيف الائتماني بصور من محاضر جماعة حملة السندات للإصدار القائم بعد اعتمادها من الهيئة
- يتعهد ويلتزم المحال إليه بعد انتهاء مدة السندات وفور سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق والمصاريف المستحقة على المحفظة بحوالة كافة الحقوق والضمانات والمستحقات المالية والأوراق التجارية، ووثائق التأمين المتبقية والمتعلقة بمحفظة التوريق إلى المحيل، بالإضافة إلى تسليم الأخير المستندات المثبتة لتلك الحقوق والضمانات وإصدار تعليماته إلى أمين الحفظ بذلك.
- الالتزام ببيع السندات بشركة مصر للمقاصة والبورصة المصرية في المواعيد المحددة بمذكرة المعلومات وقبل تاريخ توزيع أول كوبون.
- ويتعهد المحال اليه بعدم تسهيل خطاب الضمان البنكي الا وفقاً للشروط والاحكام المذكورة في مذكرة المعلومات بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني الممنوحة لمحفظة التوريق وللسندات.

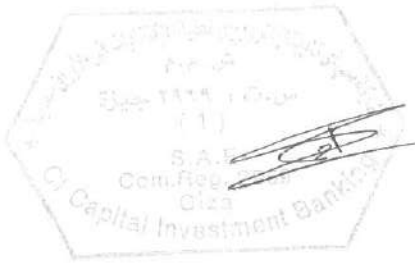
تقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار الي جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية معدة من أحدي الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات المعتمدة لدى الهيئة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

تلتزم الشركة المصدرة خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني بتقديم نموذج مالي محدث من قبل المستشار المالي ومدقق من قبل مراقبي الحسابات لعملية التوريق.

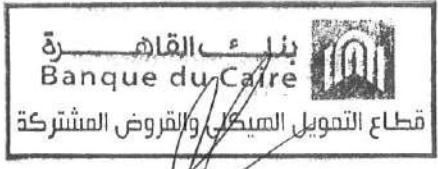
بعدم إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

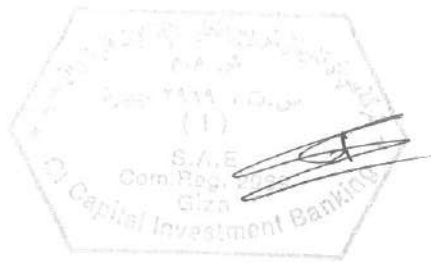
الالتزام بكافة الكتب الدورية الصادرة عن الهيئة المتعلقة بسندات التوريق / ضوابط حوالة المحافظ. الالتزام بالتأكد قبل قبول حوالة محفظة كل اصدار من إصدارات البرنامج انه لم يسبق حوالتها في اصدار سابق، ولا توجد عليها اي رهونات او منازعات او قضايا او تعد ضمانه لدى الغير مقابل اي قروض او تسهيلات ائتمانية من قبل المحيل.





يكون لكل ذي مصلحة طلب الاطلاع لدى شركة التعمير للتوريد ش.م.م. ومروج الطرح على مذكرة المعلومات مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة التعمير للتوريد ش.م.م. عن طريق الاتصال بالسيد / (شهاب الدين نبيل محمد أحمد) مسئول علاقات المستثمرين.





DRENY & PARTNERS

الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

الثالث عشر: أحكام عامة

تسري على هذه المذكرة أحكام قانون سوق رأس المال واللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية الصادرة بشأن إصدار السندات التوريق أو ضوابط حوالة المحافظ من جهات التمويل غير المصرفي يقتصر الاكتتاب في سندات التوريق على المستثمرين المؤهلين للاستثمار وهم المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والأفراد ذوي الملاءة المالية بالإضافة إلى الفئات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وقرار رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١.

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

٣- تلتزم الشركة المصدرة طوال فترة البرنامج الثاني بمراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٤) لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لطرح إصدار السندات على دفعات للشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم وغيرها من الأشخاص الاعتبارية وتعديله الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١، وكذلك قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص وكذلك الأحكام المنظمة لسندات التوريق بقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية.

٤- تلتزم الجهة المصدرة في حالة برنامج إصدار سندات التوريق متعدد الإصدارات بمراعاة ما يلي:

- ألا يتجاوز مجموع مبلغ الإصدارات الحد الأقصى السابق موافقة الهيئة عليه لإصدارات البرنامج.
- ألا تكون الإصدارات مخالفة لأحكام والشروط العامة السابقة للبرنامج والمحددة بتلك المذكرة.
- ألا يقل أجل إستحقاق إصدار كل دفعة عن ثلاثة عشر شهراً. ولا يجوز تعديل سداد هذه الدفعة أو جزء منها إلا بموافقة جماعة حملة السندات.

٥- تلتزم الجهة المصدرة بالإفصاح عن الالتزامات المقررة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال، والالتزام طوال فترة الإصدار بأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ بشأن ضوابط ووسائل النشر للشركات التي طرحت أوراق مالية في اكتتاب عام أو المقيد لها أوراق مالية في البورصة المصرية، فيما يتعلق بنشر القوائم المالية السنوية والدورية ونشر الإفصاحات عن الأحداث الجوهرية وقرار ٥٤ لسنة ٢٠١٤ الخاص بضوابط طرح السندات على دفعات وتعديلاته الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

٦- الإفصاح عن أية تغيرات جوهرية أو تعديل بيانات خطة الإصدار السابق موافقة عليها من جانب الهيئة بعد الحصول على موافقة الهيئة عليها وقرار ٥٤ لسنة ٢٠١٤ الخاص بضوابط طرح السندات على دفعات وتعديلاته الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

٧- الإصدارات السابقة لشركة التوريق صدرت في مقابل محافظ لحقوق مالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض كذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة الحقوق المالية الحالية التي سوف يصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار التالي.

البرنامج الثاني للشركة.





DRENY & PARTNERS
الدريش وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



٨- 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 ومستحقات آجلة بالضمانات المقررة يكون الوفاء بالقيمة الإسمية للسندات التي تصدرها شركة التوريق والعائد عليها من حصة محفظة التوريق.

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

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

ثانياً: يلتزم أمين الحفظ بأن يفرّد 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.

ثالثاً: تلتزم الشركة المصدرة بالفصل بين حساباتها الخاصة والإصدارات السابقة والحسابات الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج الثاني.

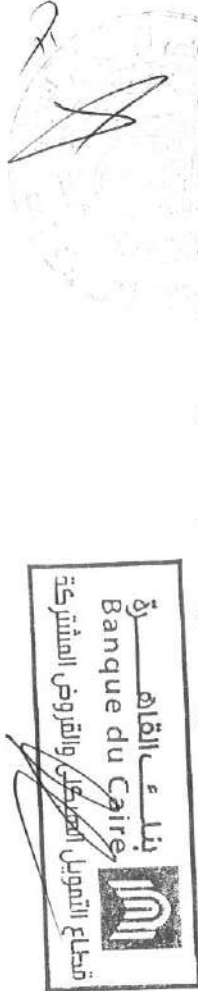
رابعاً: يلتزم المحصل بالفصل في حسابات التحصيل الخاصة بالإصدارات السابقة وحسابات التحصيل الخاصة بالإصدار الثاني من البرنامج الثاني.

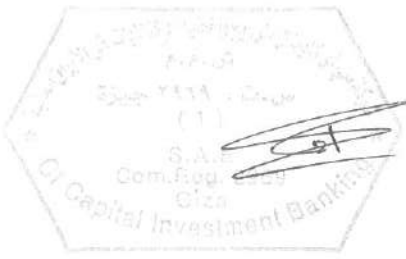
١٠- تقديم التجديد السنوي لشهادة تصنيف ائتماني لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية معد من أحدي الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات المعتمدة لدى الهيئة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١.

١١- يعد الاكتتاب في إصدار سندات التوريق قبولاً لجميع بنود مذكرة المعلومات هذه وإقراراً من المكتب بقبوله الاستثمار في تلك السندات وإقراره بتحمل كافة المخاطر الواردة بالبند رابعاً بمذكرة المعلومات.

١٢- مذكرة المعلومات هي دعوة المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات التوريق محل الإصدار الثاني من البرنامج الثاني، وتشمل كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بإصدار سندات التوريق وبيانات المحفظة المحالة والتزامات أطراف عملية التوريق، كما أن تلك المعلومات والبيانات مدققة إعدادها من قبل الشركة المصدرة وتحت مسؤوليتها وتم مراجعتها من المستشار القانوني للإصدار ومراقبي حسابات الشركة المصدرة.

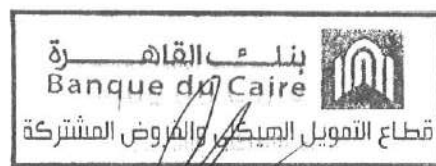
١٣- شركة التوريق والشركة المحيلة، ويتحمل أطراف عملية التوريق كامل المسؤولية عن دقة وصحة المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات والملاحق الواردة بها وفقاً للالتزامات والاختصاصات المحددة لكلاً منهم وذلك كله دون مسؤولية تقع على الهيئة العامة للرقابة المالية.





وهذه المذكرة المتضمنة الإصدار الثاني من البرنامج الثاني قد أعدت من قبل شركة التعمير للتوريد ش.م.م. وعلى مسؤوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم، ويقرون بصحتها وأنه لم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الاستجابة للاكتتاب لتلك السندات من عدمه. ويقتصر دور الهيئة على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة التي (أعدت) على مسؤولية الشركة والأطراف المرتبطة بها دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للرقابة المالية.

الإصدارات السابقة 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 توريد الإصدار الثاني من البرنامج الثاني





DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية

موقف السندات القائمة في ٢٠٢٥/٠٨/١١

رقم الإصدار	الشرائح	بداية الإصدار	تاريخ الاستحقاق	أمين الحفظ	قيمة الشريحة	إجمالي المستهلك من عائد السندات	التصنيف الائتماني	نسبة التعزيز
الإصدار الخامس (إيجي) ليس بقيمة ٧٤٩,٨ مليون	(أ)	11/15/2021	8/5/2022	بنك مصر	75,000,000	650,715,488	مستد بالكامل	5.14%
	(ب)		12/5/2022		74,000,000		مستد بالكامل	
	(ج)		12/5/2024		424,800,000		مستد بالكامل	
	(د)		11/5/2025		176,000,000		"A"	
الإصدار السادس (الأهلي للتأجير التمويلي) بقيمة ٧٤٧,٥ مليون	(أ)	3/17/2022	3/5/2027	البنك الأهلي	225,000,000	579,794,481	مستد بالكامل	5.30%
	(ب)				320,000,000		مستد بالكامل	
	(ج)				202,500,000		"A"	
الإصدار السابع (هيئة المجتمعات العمرانية) بقيمة ٢٠ مليار	(أ)	9/29/2022	9/30/2023	البنك التجاري الدولي	1,020,000,000	2,971,302,136	مستد بالكامل	10.30%
	(ب)		9/30/2025		2,880,000,000		"AA"	
	(ج)		9/30/2027		3,820,000,000		"A"	
	(د)		9/30/2029		6,600,000,000		"BBB+"	
			5/31/2031		5,680,000,000		"BBB+"	
البرنامج الأول إصدار أول (شركة التعمير للموئل) بقيمة ٩٩٨,٥ مليون	(أ)	3/7/2023	4/30/2024	البنك العربي الافريقي	91,530,000	471,461,085	مستد بالكامل	3.77%
	(ب)		3/31/2026		203,400,000		"AA"	
	(ج)		8/31/2029		213,570,000		"A"	
	(د)		4/30/2024		73,500,000		مستد بالكامل	
	(هـ)		3/31/2026		186,200,000		"AA"	
	(و)		10/31/2028		230,300,000		"A"	

DRENY & PARTNERS
الدري وشركاه للمحاسبة والاستشارات القانونية



بنك القاهرة
Banque du Caire
قطاع التمويل
فريق التمويل



10.47%	مسدد بالكامل	25,075,215	503,204,000	196,000,000	البنك العربي الافريقي	6/3/2024	5/18/2023	(أ)	البرنامج الثاني -
	"AA"	283,758,874		593,000,000		6/3/2026		(ب)	إصدار أول (شركة)
	"A"	173,504,877		310,000,000		10/3/2027		(ج)	التعمير للتأجير
12.80%	مسدد بالكامل	279,404,699	4,726,213,397	1,710,000,000	البنك التجاري الدولي	7/31/2024	7/14/2023	(أ)	البرنامج الثالث -
	"AA"	2,880,025,116		6,060,000,000		7/31/2026		(ب)	أصدار أول (هيئة)
	"AA"	2,920,332,493		5,820,000,000		7/31/2028		(ج)	المجمعات العمرانية)
	"A"	713,282,301		1,410,000,000		31-09-2029		(د)	بقية ١٥ مليار
-1.30%	مسدد بالكامل	217,646,946	2,325,885,540	1,260,000,000	بنك مصر	11/30/2024	11/28/2023	(أ)	البرنامج
	"AA"	1,534,538,159		3,930,000,000		11/30/2026		(ب)	التمويل للمشروعات
	"AA"	1,902,621,586		4,822,500,000		11/30/2026		(ج)	إصدار ثاني للمشروعات
	"A"	1,982,777,209		4,987,500,000		6/30/2030		(د)	بقية ١٥ مليار

