DRENY & PARTNERS
للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

Bakertilly

مذكرة المعلومات

الخاصة بالطرح الخاص للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الخبرة الملاءه المالية والأشخاص الطبيعة ورالاعتبارية

للاكتتاب في سندات توريق مقابل الحقوق المالية المحالة

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

إلى شركة كابيتال للتوريق ش.م.م

برنامج اصدار سندات توريق لمدة (٣) سنوات بمبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) جم (عشرة مليار جنيه مصري فقط لا غير)

الاصدار الخامس من البرنامج السادس بقيمة إجمالية قدرها (١,٥٥٧,٢٠٠,٠٠٠) جم (فقط مليار وخمسمائة وسبعة وخمسون مليوناً ومئتا ألف جنيه مصري لا غير) ولمدة (82) شهر

على النحو التالي:

سندات الشريحة الأولى (أ) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة 13 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 171,292,000 جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٢٥٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 10/7/2025 البالغ (٢٥)% + هامش 0.25%)، ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر السادس من عمر الاصدار.

سندات الشريحة الثانية (ب) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة 36 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٥٢,٨٠٦,٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٤٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 10/7/2025 البالغ (٢٥)% + هامش ٠,٤%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر 14 من عمر الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولي (أ) بالكامل.

M. Ashraf

1
CI capital for securitization

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

سندات الشريحة الثالثة (ج) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة 60 شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٦٤٦,٢٣٨,٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٥٥٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 10/7/2025 البالغ (٢٥)% + هامش ٠,٥٥٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر 37 من عمر الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

سندات الشريحة الرابعة (د) سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم 13 الشهر رقم 14 من عمر الإصدار، ولمدة (82) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها 186,864,000 جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٨٠٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ 10/7/2025 البالغ (٢٥)% + هامش ٠,٨٠%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر 61 من عمر الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

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

والمقصود بـ "سعر العائد السابق لتاريخ تحديد الكوبون": تاريخ بداية فترة العائد الجديد.

وسيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة كابيتال 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 للأفراد والمؤسسات المالية والاشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

- ١٠٪ بحد أدني 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 الخامس من البرنامج السادس** – الشريحة (أ)، (ب)، (ج)، (د) بـ ("**سندات التوريق**").

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

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

bakertilly

بداية

albaraka Bank
قطاع التمويلات المشتركة والاستثمار

capital for securitization

٤٦١٦٠

M.Ashraf

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي إف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.
CR NO. 31106 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

DRENY & PARTNERS

فهرس محتويات مذكرة المعلومات

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

الأطراف المشاركة في الاصدار الخامس من البرنامج السادس

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

bedaya

اسم الموقع:
الصفة:
التوقيع:

شركة كابيتال للتوريق ش.م.م

Capital Securitization

اسم الموقع:
الصفة: نائب رئيس قطاع التوريق
التوقيع:

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب

شركة إي اف جي هيرميس للترويج وتغطية الاكتتاب

EFG Hermes
اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

اسم الموقع:
الصفة:
التوقيع:

ضامن تغطية الاكتتاب

CIB

EFG Hermes
اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

البنك الأهلي المصري
NATIONAL BANK OF EGYPT

اسم الموقع:
الصفة:
التوقيع:

alBaraka

أمين الحفظ للإصدار

بنك أبوظبي التجاري
ADCB

اسم الموقع:
الصفة:
التوقيع:

متلقي الاكتتاب للاصدار

البنك الأهلي المصري
NATIONAL BANK OF EGYPT

اسم الموقع:
الصفة:
التوقيع:

مراقب حسابات شركة كابيتال للتوريق

Bakertilly مكتب محمد هلال - وحيد عبد الغفار

bakertilly

اسم الموقع: حسن بسيوني حسن البشة
الصفة: مراقب الحسابات
اسم الموقع: أحمد محمد محمد أبوالعطا
الصفة: مراقب الحسابات

المستشار القانوني لعملية التوريق

مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
ATTORNEYS AT LAW

اسم الموقع: معتز عبد العزيز الدريني
الصفة: الشريك المؤسس
التوقيع:

capital for securitization

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
التوريق وشركاء للمحاماة والاستشارات القانونية

أولا: البيانات الرئيسية للبرنامج السادس

- **رقم البرنامج:**

البرنامج السادس

- **إجمالي قيمة البرنامج على إصدارات متعددة:**

١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير.

- **إجمالي القيمة المتبقية من البرنامج:**

٤,٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جم.

- **اجمالى قيمة المحفظة التقديرية المتوقعة للبرنامج:**

٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم.

- **إجمالي المحفظة التقديرية المتبقية:**

٨,٦٦٩,٤٧٦,٧٥٨ جم.

- **مدة البرنامج:**

حد اقصى ثلاث سنوات.

- **عدد الاصدارات المتوقعة للبرنامج السادس:**

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

- **موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الترخيص للشركة بإصدار برنامج توريق:**

وقد حصلت شركة كابيتال للتوريق على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٦٤) لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٩ على البرنامج الإجمالي لإصدار سندات توريق على عدة إصدارات شريطة الا تقل درجة التصنيف الائتماني لمحافظ التوريق الصادر مقابلها السندات طوال عمر البرنامج عن (BBB-) وهو المستوي الدال على القدرة على الوفاء بالالتزامات التي تضعها الهيئة.

- **<u>موافقة مجلس إدارة الهيئة على تعديل الحد الأقصى للبرنامج:</u>**

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

- **قرار إصدار البرنامج:**
- **<u>موافقة الجمعية العمومية غير العادية للشركة المصدرة على البرنامج:</u>**

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المصدرة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٦ بالإجماع على إصدار برنامج سندات توريق اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم لمدة ثلاث سنوات وبحد أقصى مبلغ ٣ مليار جنيه مصري (ثلاثة مليار جنيه) مقسم على عدد خمس إصدارات تطرح بالكامل للطرح الخاص وبمراعاة احكام قراري مجلس إدارة الهيئة رقمي ٥٧ لسنة ٢٠٢١ و١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وذلك مقابل محفظة حقوق مالية إجمالية آجلة بقيمة تقديرية تبلغ ٥ مليار جنيه (خمسة مليار جنيه) متمثلة في مستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات لصالح المحيل قبل المدينين بموجب عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين المحيل وشركات تطوير عقاري محيلة لتلك المحافظ ومشتملاتها المثبتة للضمانات والتي تعد الاتفاقيات المنشئة للحقوق المحالة والمبرم بشأنها اتفاق وعد بالحوالة مع شركة بداية للتمويل العقاري– Bedaya Mortgage Finance ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨، وتفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط التفصيلية لبرنامج سندات التوريق والاصدارات الخاصة به وعلى الاخص تعديل وتحديد عدد وقيمة إصدارات البرنامج حسب الأحوال السائدة فى السوق وشروط اصدارها بما فى ذلك العائد ومدة الإصدار والاستهلاك وتوقيت الإصدار وإبرام كافة العقود المرتبطة بكل اصدار من إصدارات البرنامج واعتماد مذكرة المعلومات واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدارات وتفويض السيد رئيس مجلس الإدارة أو نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب فى إجراء أى تعديلات بما فى ذلك تأجيل أو إلغاء الاصدارات حسب الأحوال السائدة فى السوق.

- **<u>موافقة الجمعية العمومية غير العادية للشركة على تعديل البرنامج:</u>**

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٤ بالإجماع في ضوء ملحق تعديل اتفاق الوعد بالحوالة المبرم مع شـــركة بداية للتمويل العقاري Bedaya Mortgage Finance –ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ على تعديل القيمة الإجمالية التقديرية للبرنامج الســادس لتصــبح ١٠ مليار جنيه (عشــرة مليار جنيه مصــري) وتعديل القيمة التقديرية الإجمالية الآجلة للمحفظة لتصــبح ٢٠ مليار جنيه (عشــرون مليار جنيه مصــري) وكذلك تعديل عدد الإصدارات ليصبح البرنامج مقسم إلى عدد (٨) اصدارات كل اصدار منه يقابله حوالة من حوالات المحفظة التقديرية الاجمالية الآجلة مع الابقاء على باقي شروط واحكام البرنامج كما هي دون أدني تعديل.

- **<u>توصيف المحفظة المتوقعة للبرنامج:</u>**

تتمثل محفظة التوريق المزمع حوالتها خلال مدة البرنامج الســادس وعند كل إصــدار من إصــدارات البرنامج في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات لصالح المحيل قبل المدينين وذلك بموجب اتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود شــراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين شــركة بداية للتمويل العقاري وشــركات

تطوير عقاري محيلة لتلك المحافظ والتي تعد الإتفاقات المنشـــئة للحقوق المحالة وملحقاتها على الوحدات وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة والتي تتضمن الأوراق التجارية والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل والمبرم بشأنها إتفاق وعد بالحوالة مؤرخ في ٢٠٢٣/١١/٨ وكذا ملحق تعديله المؤرخ في ٢٠٢٤/١٠/١٧.

- **المحيل ومنشئ محفظة التوريق لإصدارات البرنامج:**

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

- **الإصدارات السابق تنفيذها من خطة البرنامج:**

الإصدار الأول من البرنامج:

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءا من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٧٧) شـــهر وذات عائد ســـنوي متغير بقيمة اجمالية تبلغ ٨٤٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه وتبلغ قيمة الاســـتهلاكات التي تمت على ذلك الإصـــدار (١٧٢,٢٣٤,٠٥١) جم وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٩.

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصـــادر مقابلها الإصـــدار الأول من البرنامج الســـادس مبلغ ١,٤١٨,٦٢٧,٦٢٩ جنيه مصرى.

الإصدار الثانى من البرنامج:

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءا من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٨١) شـــهر وذات عائد ســـنوي متغير بقيمة اجمالية تبلغ ١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه وتبلغ قيمة الاســـتهلاكات التي تمت على ذلك الإصـــدار (٥٣,٠٠٠,٠٠٠) جم وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٩.

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصـــادر مقابلها الإصـــدار الثانى من البرنامج الســـادس مبلغ ٣,٠٢٧,٣٧٣,٧٢٥ جنيه مصرى.

الإصدار الثالث من البرنامج:

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءا من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٨١) شـــهر وذات عائد ســـنوي متغير بقيمة اجمالية تبلغ ١,٧٨٠,٥٠٠,٠٠٠ جنيه جنيه وتبلغ قيمة الاستهلاكات التي تمت على ذلك الإصدار (١٥,٦٨٦,٨٣٧) جم وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٩.

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصـــادر مقابلها الإصـــدار الثالث من البرنامج الســـادس مبلغ ٣,٥٢٨,٧٨٠,٥٠٢ جنيه مصرى.

الإصدار الرابع من البرنامج:

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءا من الكوبون رقم (١٣) ولمدة لا تزيد عن (٨١) شهر وذات عائد سنوي متغير بقيمة اجمالية تبلغ ١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠ جم ولم يتم استهلاك أي قيمة وذلك حتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٩.

وقد بلغت القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق الصادر مقابلها الإصدار الرابع من البرنامج السادس مبلغ (٣,٣٥٥,٧٤١,٣٨٦) 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 الخامس من البرنامج:**

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

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

علماً بأنه لا يوجد أى تعديلات أخرى على مذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج المعتمدة من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٧ وكذا مذكرة معلومات تحديث بيانات البرنامج المعتمدة بتاريخ ٢٠٢٥/١/٦ وما تضمنته من بيانات إلزامية لأطراف عملية التوريق. ووفقا لذلك فإن كافة البيانات والالتزامات والتعهدات السابق الإشارة إليها بمذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج سارية ويمكن الاطلاع على مذكرة المعلومات المتضمنة شروط وأحكام البرنامج والمخاطر وإقرارات جهات الترويج ومدير الإصدار والشركة المصدرة.

وللمكتتبين حق الرجوع إلى مذكرة المعلومات الخاصة بالبرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق في حالة الرغبة في الاطلاع على أية بيانات تخص البرنامج أو بيانات لم يتم ذكرها بمذكرة الإصدار الخامس من البرنامج السادس سالفة الذكر ببرنامج التوريق وذلك لدي الشركة المصدرة وبنك أبو ظبي التجاري بصفته امين الحفظ.

- **القوانين السارية:**

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

- **أحكام عامة:**

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما بالأخص قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته بالقرار رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٢١ وكذلك قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات.

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

H.Ashraf

bakertilly

٤٦١٦٠

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

ثانياً: البيانات الخاصة بأطراف الإصدار

١- المحيل (منشئ محفظة التوريق) للإصدار الخامس من البرنامج السادس

- **اسم الشركة:**

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

- **الشكل القانوني وتاريخ التأسيس:**

شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقا لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، كما ان الشركة خاضعة لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

- **رقم القيد بالسجل التجاري وتاريخه:**

سجل تجارى استثمار القاهرة رقم ٢٦٩١٥ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٩ والساري حتى تاريخ ٢٠٢٧/٨/٢٨.

- **غرض الشركة:**

مزاولة كافة أنشطة التمويل العقاري للاستثمار في مجالات تمويل شراء وبناء وتحسين وترميم المساكن والوحدات الإدارية والمنشأت الخدمية ومباني والمحلات المتخصصة للنشاط التجاري وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهه بأعمالها التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج مع الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

- **رقم الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وتاريخه**

الترخيص رقم (٦) لسنة ٢٠٠٧ بتاريخ ٢٠٠٧/٠٩/١٠ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢/٥٦).

- **رأس المال المصدر والمدفوع:**

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

- **مقر الشركة الرئيسي:**

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

DRENY & PARTNERS

- **هيكل مساهمي الشركة المحيلة:**

مساهم	عدد الأسهم النقدية	النسبة	الجنسية
شركة/ اي اف جي فايننس القابضة ش.م.م	٥٠,٠٠٠	٣٣,٣٣٪	مصرية
شركة/ الإسكندرية للاستثمار العقاري ش.م.م	٢٠,٠٠٠	١٣,٣٣٪	مصرية
الشركة/ العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م	٣٠,٠٠٠	٢٠٪	مصرية
شركة/ جي بي ريل استيت مورجيدج فاينانس بي.في	٥٠,٠٠٠	٣٣,٣٣٪	هولندا
الإجمالي	١٥٠,٠٠٠	١٠٠٪	

- **أعضاء مجلس إدارة الشركة المحيلة:**

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

٢- شركة التوريق (المحال إليه)

١. اسم الشركة:

شركة كابيتال للتوريق ش.م.م.

٢. تاريخ التأسيس:

٢٠١٩/٠١/٠٨.

٣. الشكل القانوني:

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

M. Ashraf

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي اف جي هيرميس للترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 May 1996

٤. **غرض الشركة:**

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

٥. **رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:**

سجل تجارى العبور رقم ٣٣٧٢٠ بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٨ والساري حتى تاريخ ٢٠٢٩/٠١/٠٧.

٦. **المركز القانوني وعنوان المراسلات:**

الوحدة الإدارية رقم Mo2 –B13B الكائنة بمشروع Mindhaus Campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة – الامتداد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة

٧. **رقم الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخه:**

ترخيص لمزاولة نشاط توريق الحقوق المالية رقم (٧٧٢) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/٣١ الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

٨. **رأس المال المصدر والمدفوع:**

٥.٠٠٠.٠٠٠ جم (فقط خمسة ملايين جنيه مصري لا غير).

٩. **عدد ونوع الأسهم المصدرة:**

٥٠,٠٠٠ سهم عادى بقيمة اسمية ١٠ جنيهات مصرية للسهم الواحد.

١٠. **مسئول علاقات المستثمرين:**

الأستاذ/ محمد علاء إسماعيل رسمي

عنوان: الوحدة الإدارية رقم Mo2 –B13B الكائنة بمشروع Mindhaus Campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنة – الامتداد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة

تليفون: ٠١١٢٥٧٧٨٣٦٦

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

١١. **مراقبا حسابات شركة كابيتال للتوريق ش.م.م:**

الأستاذ/ حسن سليوني البشة قيد بسجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٩٨) والأستاذ/ أحمد محمد محمد أبو العطا مقيد بسجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٤٢٩) مراقبا الحسابات من مكتب بيكر تلي محمد هلال وجنيدي عبد الغفار، وعنوانهما كائن في ش 61 قطعة – 11الشطر العاشر امام كارفور المعادي –زهراء المعادي – القاهرة.

١٢. **هيكل مساهمين شركة التوريق:**

م	الاسم	عدد الأسهم الاسمية	القيمة الإسمية بالجنيه	عملة الوفاء	نسبة المساهمة
١	شركة جي بي كابيتال للأستثمارات المالية	٤٩٥٠٠	٤٩٥٠٠٠٠	جم	٪٩٩

٢	شركة جي بي للتأجير التمويلي والتخصيم	٢٥٠	٢٥٠٠٠	جم	٠.٥٪
٣	الشركة الدولية للتجارة والتسويق والتوكيلات التجارية (إيتامكو).	٢٥٠	٢٥٠٠٠	جم	٠.٥٪
	الإجمالي	٥٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠	-	١٠٠٪

١٣.أعضاء مجلس إدارة شركة التوريق:

م	اسم العضو	صفته	جهة التمثيل
١.	شريف منير أمين فخري	رئيس مجلس الإدارة	جي بي كابيتال للاستشارات المالية
٢.	شريف سمير شفيق تاوضروس	نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب	الشركة الدولية للتجارة والتسويق والتوكيلات التجارية "ايتامكو"
٣.	محمد نجيب إبراهيم	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى	جي بي كابيتال للاستشارات المالية
٤.	عماد نصرالله روبيل مقار	عضو مجلس إدارة تنفيذى	جي بي للتأجير التمويلي والتخصيم
٥.	لبنى عبد الهادي محمد الدسوقي	عضو مجلس إدارة مستقل	نفسه
٦.	نيفين علي فائق صبور	عضو مجلس إدارة مستقل	نفسه

- **تعهدات والتزامات شركة التوريق:**

تتعهد وتضمن الشركة المصدرة لحملة سندات الإصدار الخامس من البرنامج السادس سندات التوريق على عدة إصدارات طوال مدة الاصدار وحتى سداد قيمته بالكامل بالآتي:

(أ) أنها قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية وأن لها كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ عقد الحوالة وأن لها أهلية قبول إحالة محفظة التوريق المحالة وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق وأنها قد حصلت على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

(ب) 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.

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

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

(هـ) كما تلتزم الشركة المصدرة بكافة أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وقانون القيد والإيداع المركزي رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ ولائحتيهما التنفيذيتين والقواعد والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

(و) تلتزم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ بتاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل كتابياً. كما تلتزم شركة التوريق، خلال ثلاثة أيام من تاريخ تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ عقد حوالة محفظة التوريق)،

بأن يودع لدى أمين الحفظ المستندات المشار اليها بهذه المذكرة "المستندات المودعة لدى امين الحفظ".

(ز) أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

(ح) إن الشركة قد حصلت على كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

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

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

(ك) 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.

(ل) الحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم إتخاذ أي قرار بوقف نشاط الشركة.

(م) الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال (٩٠) يوم من انتهاء العام المالي إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة قانوناً لإخطار الهيئة بالقوائم المالية قبل اعتمادها من الجمعية العامة للشركة لإبداء الرأي.

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

(س) انها مسئولة عن صحة كافة البيانات والمستندات والاقرارات المقدمة الي الهيئة وكذلك أن كافة البيانات والمعلومات الواردة بهذه المذكرة صحيحه وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة وان التوقعات المالية المستقبلية لمحفظة التوريق اعدت وفقا لأفضل تقدير لإدارة الشركة ومصدق عليها من مراقبا الحسابات.

(ع) أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار.

(ف) لا يحق للشركة المصدرة إجراء أي تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وإخطار شركة التصنيف الائتماني.

(ص) تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى المرتب والمنسق العام للإصدار والممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية معد من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.

(ق) الفصل التام بين محفظة توريق الاصدار الخامس من البرنامج السادس وأية محافظ توريق أخرى قد تقوم بها الشركة مستقبلا وإمساك دفاتر مستقلة تقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق، وكذا القيام بتوريد أي مبالغ يقوم المحصل بتحصيلها وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد فور التحصيل.

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

(ش) 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.

(ت)ألا تقوم بتوزيع أية أرباح ناتجة إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق الدورية التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.

(ث)الالتزام بما جاء بالكتاب الدوري رقم (٧) لسنة ٢٠٢٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن ضوابط توريق الحقوق المالية.

(خ) الالتزام بكافة الكتب الدورية الصادرة عن الهيئة المتعلقة بسندات التوريق / ضوابط حوالة المحافظ ومن ضمنها الالتزام بإرفاق ملف إلكتروني للهيئة يتضمن بيانات محفظة التوريق المزمع حوالتها لإصدار سندات التوريق مقابلها وفقا للنموذج المعد لذلك من قبل الهيئة.

(ذ) الالتزام بالتأكد قبل قبول حوالة محفظة انه لم يسبق حوالتها في أي اصدار سابق، ولا توجد عليها أي رهونات او منازعات او قضايا او تعد ضمانة لدى الغير مقابل أي قروض او تسهيلات ائتمانية من قبل المحيل باستثناء عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقي الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب.

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

٣- العلاقات المرتبطة

تشهد شركة كابيتال للتوريق ش.م.م بصفتها المحال اليها بأنه لا يوجد عناصر ارتباط مباشرة او غير مباشرة فيما بينها وبين شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م بصفتها المحيل لمحفظة التوريق، كما تشهد الشركة بأنه لا توجد أيه عناصر ارتباط أخري بينها وبين اياً من الاطراف المختلفة الأخرى لعملية التوريق.

DRENY & PARTNERS

٤- الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المحققة من محفظة التوريق:

شركة بداية للتمويل العقاري

تلتزم شركة بداية للتمويل العقاري (ويشار إليها فيما يلي في هذا البند بـ "**المحصل**") بموجب عقد الخدمة والتحصيل المبرم بينها وبين شركة كابيتال للتوريق ش.م.م (ويشار إليها فيما يلي بـ "**شركة التوريق**") بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ بتحصيل حقوق شركة التوريق وما يرتبط بها من إلتزامات نيابة عنها في مواجهة المدينين لصالح حملة السندات، وتوريد تلك الحصيلة فوراً إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ، والتي قامت شركة التوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ ويلتزم المحصل بتحصيل حقوق الشركة المصدرة قبل المدينين في المواعيد المحددة بعقود محفظة التوريق (يشار اليهم فيما بعد بـ "**عقود محفظة التوريق**") وبالطريقة والشروط المحددة فيها ويتم توريد كافة الحقوق المالية المترتبة عن كافة عقود محفظة التوريق فور تحصيلها لحساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ الخاص بعملية التوريق (ويشار إليه فيما يلي بـ "**أمين الحفظ**")، كما يلتزم المحصل – نيابة عن حملة السندات – باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتجديد أي مستندات تتعلق بمحفظة التوريق يتعين تجديدها بشكل دوري وذلك للمحافظة على حقوق حملة السندات.

(أ) طرق التحصيل:

تتم عملية التحصيل للأقساط المستحقة عن طريق قيام المحصل بتحصيل الأقساط المستحقة على المدينين بموجب صرف الشيكات البنكية الصادرة منهم أو بموجب تحويلات بنكية.

(ب) إلتزامات المحصل:

١. إمساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق – الاصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة التوريق – عن الحسابات الخاصة بالنشاط المختص له وعن أية محافظ توريق أخرى تم إبرامها أو قد يتم إبرام عقود خدمة وتحصيل بشأنها مستقبلاً مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمة والتحصيل.

٢. يلتزم المحصل بالقيام بمهام التحصيل من خلال مطالبة المدينين/المطورين العقاريين لتحصيل حقوق شركة التوريق المتعلقة بمحفظة التوريق بصفته نائباً عنها ولصالح حملة السندات وذلك في المواعيد الواردة بعقود محفظة التوريق وبالطريقة والشروط المحددة فيها ويلتزم المحصل بتوريدها فور تحصيلها – سواء تم تحصيلها في المواعيد الواردة بعقود محفظة التوريق أو في مواعيد لاحقة لذلك التاريخ حسب الأحوال والظروف في حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح حملة سندات التوريق لدي أمين الحفظ لعملية التوريق والمنوط به القيام بالواجبات التي حددها قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية (يشار إليه فيما

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي إف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.
CR NO. 31165 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1990

يلي بـ "أمين الحفظ") والذي قامت شركة التوريق بالتعاقد معه بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية مؤرخ بذات تاريخ هذا العقد (ويشار إليه فيما يلي بـ"عقد أمين الحفظ") وقد قامت شركة التوريق بإخطار المحصل بأرقام تلك الحسابات.

٣. يلتزم المحصل بتوريد المبالغ المحصلة من المدينين إلى أمين الحفظ لإيداعها في حساب الحصيلة وذلك فور تحصيلها بما فيها مبالغ الوفاء المعجل وغرامات التأخير ويلتزم بتسليم أمين الحفظ كشف يوضح المبالغ والشيكات البنكية التي تم تحصيلها لحساب الحصيلة بنهاية كل شهر طوال مدة الإصدار وبيان بتقرير المتأخرات الخاص بالمدينين الذين لم يسددوا المبالغ المستحقة عليهم وفقا للنموذج المعد لدى الهيئة.

٤. يلتزم المحصل، وفقاً للكتاب الدوري رقم (٢) لسنة ٢٠٢٣ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية، بعد نفاذ الحوالة (بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق) –الاستمرار في الإقرار عن أرصدة مديونية العملاء بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي المصري ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور التوقيع على عقد الخدمة والتحصيل ونفاذ الحوالة وذلك في حدود المحفظة التي تم توريقها وما يستجد عليها من مستحقات ائتمانية وحتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد او انتهاء مدة الإصدار. علماً بان تلك المديونيات التي تم توريقها ليست ضمن محفظة ائتمان المحصل.

٥. تقديم تقرير شهري إلى أمين الحفظ موضحا به بيان تفصيلي بالمتحصلات الناتجة عن العقود المكونة لمحفظة التوريق موضحاً طبيعة المتحصلات (سداد الاقساط، وفاء معجل،...الخ)؛ وحالات التأخر والرصيد القائم للسندات ونسبة التحصيل التراكمي ورصيد المحفظة القائم في تاريخ إصدار التقرير والمبالغ المفترض تحصيلها بعد الاخذ في الاعتبار مبالغ الوفاء المعجل.

٦. يلتزم المحصل بإبلاغ أمين الحفظ بموجب تقديم تقرير شهري يوضح حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدينين والإجراءات التي قام بها تنفيذا للعقود محل محفظة التوريق للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدي أمين الحفظ، وكذلك توضيح الإجراءات التي قام بها المحصل تنفيذاً لعقود محفظة التوريق للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها. ويخطر بذلك التقرير كلاً من شركة التوريق 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 عليهم من تعديلات ومع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية (وفقاً لتعليمات الهيئة) بذلك التقرير وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة كما يتم إرسال نسخة ورقية من هذا التقرير للهيئة العامة للرقابة المالية وموافاة الهيئة وشركة التصنيف الائتماني به على البريد الإلكتروني بحد اقصى سبعة أيام عمل مصرفي من تاريخ انتهاء فترة التقرير وفقاً للبيانات التي يتم موافاة امين الحفظ بها من قبل المحصل (المتحصلات من فترات سابقة، الوفاء المعجل، المبالغ المحصلة من أي تعويضات)، وبالإضافة إلى ذلك يتم موافاة الهيئة وشركة التصنيف الائتماني وحملة السندات بالتقرير الشهري وبعد اعتماده من مراقبي الحسابات.

٧. دون الإخلال بأحكام عقد الحوالة، يلتزم المحصل بتعويض شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات فوراً عن أي

تأخير في توريد الحقوق المحصلة من المدينين إلى أمين الحفظ بسبب يرجع للمحصل، وذلك بسداد عائد قدره نصف في الألف من قيمة المبالغ المحصلة والتي لم يتم توريدها عن كل سبعة أيام عمل مصرفي تأخير في التوريد وسدادها لحساب الحصيلة المذكور أعلاه.

٨. يلتزم المحصل، في حالة الوفاء المعجل للمديونيات المستحقة على العملاء (الوفاء الكلى/جزئي) وفقاً لشروط عقد محفظة التوريق، بتوريد مبلغ الوفاء المعجل سواء (الوفاء الكلى/جزئي) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها، وإجراء مخالصة نهائية مع المدين في حالة الوفاء الكلى وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ.

٩. فيما يتعلق باتفاقيات التمويل العقارى بنظام الاجارة (الايجار المنتهى بالتملك) البالغ عددها (١١) عقد والتي تمثل نسبة ٢٨٪ من إجمالي قيمة المحفظة واتفاقات التمويل العقاري لتمويل شراء وحدة البالغ عددها (١) عقد والتي تمثل نسبة 1% من إجمالي قيمة المحفظة، يحق للمحصل تعديل القيم المستحقة فيما يخص العقود المشار اليها اعلاه ذات العائد المتغير المرتبط بسعر العائد المعلن من البنك المركزي وذلك في حالة حدوث تغير في متوسط سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (الكوريدور) (Corridor Lending Rate) المعلن من البنك المركزي المصري وإخطار المدينين بجدول سداد الأقساط بعد التعديل،

- **فأولاً** في حالة زيادة سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة للأقساط بعد تطبيق الزيادة ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وفي هذه الحالة يقوم المحصل باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) بأوراق تجارية جديدة صادرة من المدينين بالنسبة لعقود شراء وحدة بنظام التمويل العقاري وعقود التمويل العقاري بنظام الاجارة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في الأقساط وفقاً للتغير في سعر الكوريدور أو تحصيل الفروق،

وثانياً في حالة انخفاض سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الفعلية وعليه يقوم المحصل بسحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الجديدة بعد التخفيض وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدين. وفي حالة طلب المدين استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الجديدة بعد التخفيض يجب على المحصل تسليم الأوراق التجارية الجديدة الى أمين الحفظ قبل سحب الأوراق التجارية الحالية لكل مدين.

١٠. فيما يتعلق بعقود المحفظة محل اتفاقيات حوالة المحافظ العقارية والبالغ عددها ٩ عقد لعدد ٦٢١ وحدة عقارية والتي تمثل نسبة 71% من اجمالي قيمة المحفظة، يلتزم المحصل في حالة **زيادة** سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي باحتساب الفروق المقررة على المطورين العقاريين وفقا للإجراءات الاتية:

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

(ب) يتم إعداد جدول استهلاك قرض لهذا الرصيد بطريقة احتساب قروض البنوك (PMT) (هي دالة تستخدم لحساب القسط الثابت لدفع القرض بناءا على قيمة القرض وفترة السداد ونسبة الفائدة) بحيث يكون إجمالي الشيكات البنكية الشهرية هى الاقساط الخاصة بذلك القرض وذلك لكل شريحة على حدى.

(ت) يتم إحتساب الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) لذلك القرض باستخدام طريقة Goal Seek (هي دالة تستخدم للوصول نسبة الفائدة عندما يكون متاح القيمة الحالية والأقساط المستقبلية) (القرض+ الفوائد حتى نهاية المدة = إجمالي الاقساط الشهرية).

(ث) بعد الحصول على الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) يتم احتساب جدول قرض جديد مضاف اليه زيادة سعر الاقراض المعلن من البنك المركزى المصري ويضاف نفس المسدد من الأصل (Principal) شهرياً الناتج عن الجدول السابق ومن ثم يتم احتساب الاقساط الجديدة متضمنة زيادة سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

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

وفيما يتعلق بعقود المحفظة محل اتفاقيات حوالة المحافظ العقارية، يلتزم المحصل في حالة انخفاض سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي باخطار أمين الحفظ لتعديل رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض سدادها استنادا الى تغير سعر الكوريدور، على أن يقوم المحصل بسداد قيمة الفرق شهرياً لصالح المطورين.

١. يلتزم المحصل فيما يتعلق بالضمانات المرتبطة بالحقوق المالية الآجلة والمحالة لشركة التوريق فيما يخص المحافظ العقارية المحالة من المطور العقاري (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري – الشركة المصرية الدولية للإنشاء/مصطفى خليل وشركاه) والتي تضمنت شيكات بنكية صادرة من المطورين العقارين أصدرها المطور على دفعات شهرية تستحق أول كل شهر بأجمالي قيمة المديونية موضوع الحقوق المالية الآجلة المحالة والمشتراه وفقا لعقود شراء المحافظ العقارية المستحقة على المدينين، بتحصيل الشيكات البنكية الصادرة من المطور في مواعيد استحقاقها الي حساب الحصيلة لصالح حملة السندات. وفي حالة عدم تمكنه من تحصيل اى من تلك الشيكات البنكية الصادرة من المطور يلتزم المحصل بمطالبة المطور بتسليمه أصول الشيكات البنكية الصادرة من المدينين التي لم يتمكن المطور من تحصيلها نيابة عن المحصل وفقا لاتفاقية خدمات التحصيل المبرمة ما بين المحصل والمطور العقاري والتي تعتبر جزء من مستندات المحفظة المحالة وذلك بما يتفق والفقرة (٣-٨) من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ والتي تجيز للمحصل الاستعانة بأي طرف آخر للقيام جزئياً أو كلياً بالتزاماته المنصوص عليها بعقد الخدمة والتحصيل كمحصل حتى يتمكن المحصل من اتخاذ

الإجراءات القانونية ضد المدين المتعثر وفقا لما هو منصوص عليه بعقد بيع الوحدة وذلك دون الاخلال بحق المحصل في الرجوع على المطور في جميع الأحوال وفقا لما هو منصوص عليه بعقد اتفاق شراء المحفظة العقارية.

كما يلتزم المحصل فور استلامه الشيكات الشهرية من المطورين العقاريين بتلك الفروق الصادرة باسم ولصالح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بتسليمها الى أمين الحفظ باعتبارها تمثل جزء من الحقوق المالية المحالة ضمن محفظة التوريق وفقا لما هو مثبت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧.

كما يلتزم المحصل بإخطار امين الحفظ لتعديل رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها استنادا الى تغير سعر الكوريدور في الأوراق التجارية المبرمة مع المدينين.

١٢. يلتزم المحصل بالمحافظة على سريان التغطية التأمينية على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق ومتابعة تجديد وثائق التأمين الخاصة بعقود التمويل العقاري بنظام الايجارة وعقود التمويل العقاري لشراء وحدات دورياً وذلك بخصم قيمة الأقساط التأمينية من اجمالي قيم أقساط تلك العقود حيث انها لا تعتبر جزء من الحقوق المالية وفقا لما هو ثابت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ وتوريدها لشركات التأمين المؤمن لديها، وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق والصادر فى مقابلها سندات التوريق.

١٣. كما يلتزم المحصل فيما يتعلق بالضمانة الإضافية والمتمثلة في عدد (٣) خطاب ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات تعثر المدينين فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للانشاء- مصطفى خليل وشركاه) بقيمة (١٣,٧٣٢,٤٤٩جم) في حالة عدم قيام المطور بسداد قيمة أي شيك مرتد بعد مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه بإخطار أمين الحفظ وذلك لتسليمه أصل خطاب/ خطابات الضمان لتسييلها سواء (كليا او جزئياً) على حسب الاحوال بالقدر الكافي لسداد تلك الأقساط مع مراعاة ان يقوم المحصل في حالة قيامة بالتسييل الجزئي او الكلي بمطالبة المطور بان يقوم بتغطية النسبة التي تسيلها من خطاب الضمان وصولاً لذات النسبة الصادر بها خطاب الضمان او اصدار خطاب ضمان جديد بذات مبلغ خطاب الضمان وذلك في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التسييل وذلك تنفيذا لأحكام عدد (٣) ملحق عقد اتفاق شراء المحافظ العقارية المؤرخين في ٢٠٢٥/٠٢/٢٥، ٢٠٢٥/٠٤/٣٠. كما يلتزم المحصل بالمحافظة على سريان خطابات الضمان سالفة الذكر وتجديدها باسم ولصالح شركة التوريق بصفتها نائباً عن جماعة حملة السندات طوال مدة الإصدار على ان يقوم بتسليم خطابات الضمان فور تجديدها لأمين الحفظ.

١٤. في حالة استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة يلتزم المحصل قبل تسليم الشيكات البنكية الاصلية للمدين المحيل بكافة الضوابط الآتية:

لا يحق للمحيل القيام استبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة، بشرط قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لاستبدال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط

الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ بعقود بيع جديدة، وذلك في حالة طلب استبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة العقارية المباعة، على ان يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

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

ب- أن يكون المدين الجديد متمتعا بالجنسية المصرية.

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

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

ج- ألا يكون المدين الجديد مشتريا لإحدى من الوحدات العقارية الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد، وفي حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريق، يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم لذلك المدين عن قيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠ جم) (فقط خمسة عشر مليون جنية مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال مع مراعاة ان تتفق مع كافة الشروط والاحكام الخاصة بمحفظة التوريق من حيث حجم التمويل وفترة التحصيل واية ضمانات أخرى تتوافر لدى العقود قبل الاستبدال.

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

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

كما تلتزم شركة التوريق فور إخطارها من قبل المحيل بطلب استبدال أيا من العقود الواردة في الملحق رقم (١) لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة وذلك تطبيقا للفقرة (و) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع التزام شركة التوريق وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

تجدر الإشارة الي أن الحق في استبدال مدين بأخر جاء على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعيه في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة

التوريق ومن ثم فمن المتفق علية ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بآخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها (٢٧٨,٠٠٠,٠٠٠ جم) (مائتان وثمانية وسبعون مليون جنيه مصري لا غير) بحد أقصى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط خمسة عشر مليون جنية مصري لا غير)، 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.

١٥.يلتزم المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق فى تحصيل أية مبالغ تعويض من شركات التأمين المؤمن لديها على الوحدات العقارية المؤجرة أو الممولة وذلك في حالة الهلاك الكلي للوحدات العقارية وفقاً لمحفظة التوريق وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها، على أنه إذا ما تجاوز مبلغ التأمين إلتزامات المدين، تعين سداد هذا الفائض للمدينين وفقاً لعقود التمويل العقاري، وذلك بعد خصم المصروفات الفعلية التى تكبدها المحصل فى هذا الشأن من الفائض. أما في حالة حدوث أي ضرر/هلاك جزئي بالأصول العقارية وحصول المحصل علي التعويضات الجزئية من شركة التأمين، يتم توريدها تلك المبالغ الي المدين (بالنسبة لعقود التمويل العقاري لشراء وحدة وعقود التمويل بنظام الايجارة فقط) لإصلاح الأصل محل العقد والحفاظ على حالة الأصل.

١٦.في حالة حدوث أياً من حالات الإخلال والتي تستوجب فسخ التعاقد المبرم مع المدين بحسب الأحوال بالنسبة لعقود التمويل العقاري بنظام الايجارة وعقود التمويل العقاري لشراء وحدات، يكون المحصل ملزماً ببيع الوحدة الممولة بقيمتها السوقية في تاريخ البيع ويتم التقييم عن طريق أحد المقيميين العقاريين المسجلين لدي الهيئة وذلك فور الحجز على العقار على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول المحصل على إجمالي الأقساط في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى أية مصاريف تكبدها المحصل حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للمدين المخل.

١٧.بذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته الواردة بعقد الخدمة والتحصيل وفقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل وله في ذلك مباشرة كافة حقوق الشركة تجاه المدين لصالح حملة سندات التوريق، وتوريد المبالغ المحصلة فور التحصيل لأمين الحفظ لإيداعها في حساب الحصيلة لصالح حملة السندات.

١٨.انه لن يقوم بإدخال تعديلات على العقود موضوع الحوالة أو اتخاذ ايه إجراءات (فيما عدا ما ورد بالبند (٣) فقرة (٩) من عقد الخدمة والتحصيل) من شأنها الإضرار بالتدفقات النقدية المتوقعة من محفظة التوريق أو الإضرار بحقوق حملة السندات وان إعادة بيع الوحدات موضوع عقود التمويل العقاري بنظام الايجارة وعقود التمويل العقاري لشراء وحدات سوف تكون بذات الشروط ولن تؤدي الي تقليل قيمة الأقساط او نقص عدد الأقساط واي أموال تزيد عن سعر الوحدة قبل بيعها سوف تكون من حق حملة السندات وكذا الغرامات المحصلة من العملاء وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه انه يحظر علي المحصل القيام باي شكل من الاشكال باستبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط. إلا أنه يمكن إستبدال عميل بعميل آخر بشرط موافقة شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م، بشرط ان يكون العقد الجديد ينص على ذات شروط العقد المستبعد وأوراق تجارية جديده بذات القيمة المستحقة وبذات تواريخ الإستحقاق. ولا يتم الاستبدال إلا بعد موافقة المحال اليه على الاستبدال

M.A

ويعد إخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال المتضمن بيان يوضح اسم المدين الجديد وبياناته والمدين المستبعد وبياناته، في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام المحال إليه وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.

١٩. يلتزم المحصل بموافاة امين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني بتقرير يوضح المتأخرات الخاصة بالمدين وفقا للنموذج المعد لدى الهيئة كما يلتزم المحصل بالإقرار عن الأرصدة الخاصة بمديونية المدين بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي المصري ولدى شركات الاستعلام الائتماني (I-Score) تنفيذاً للكتاب الدوري رقم (٢) لسنة ٢٠٢٣ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة العقد او انتهاء مدة الإصدار.

٢٠. يلتزم ويقر المحصل بأن عقود شراء محافظ عقارية والبالغ عددها 9 عقد لعدد ٦٢١ وحدة عقارية/عقد بيع وحدة، والتي ابرمت بينه وبين المطورين العقارين (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها ١,٩٧٦,٧١٧,١٤٠ جم (فقط مليار وتسعمائة وستة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة عشر ألفاً ومائة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لبعض الحقوق المالية الخاصة بالمحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري وذلك بالنسبة لعدد ٩ عقد وحدة عقارية بقيمة 94,262,392 جم مما يمثل نسبة (٥)% من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق والشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وذلك بالنسبة لعدد ٨٥ عقد وحدة عقارية بقيمة ١٢٥,٨١٣,٨٢٢ جم مما يمثل نسبة ٦٪ من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق، وذلك من خلال حوالة كافة حقوقهم الناشئة لهم في ذمة البعض من عملائهم المشترين للوحدات، وأن موضوع تلك المحافظ العقارية ليس شراء للوحدات العقارية وإنما يتمثل في شراء حقوق مالية عقارية هي عبارة عن أقساط الثمن المستحقة على المدينين (مشتري الوحدة العقارية من المطور).

مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع على شركات التطوير العقارى المحيلة وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود حوالة الحق المبرمة مع كل منهم على حدة، ويقر بأن جميع تلك الحوالات موضوع هذا الإقرار هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق والمحالة لشركة بنكية للتمويل العقاري. كما يقر المحصل (بصفته المحيل في الإصدار الماثل) بتسلمه لكافة المستندات والضمانات الخاصة بتلك المحافظ العقارية المتعلقة بعملية البيع والمتمثلة في أصول عقود بيع الوحدات بكافة ملاحقها ومرفقاتها والمبينة تفصيلاً بالملاحق المرفقة بعقود شراء محافظ عقارية والتي سيتم تسليمها إلى البنك أمين الحفظ. كما يقر بقيام المطورين بإصدار توكيلات لصالح المحصل غير قابلة للإلغاء عن الوحدات موضوع المحافظ العقارية المشتراة يخول للمحصل كافة الحقوق والامتيازات المقررة للمطور على الوحدات العقارية بما في ذلك حق الامتياز والفسخ. كما يتعهد بالتزام المطورين العقاريين بموجب الفقرة السابعة من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية بعدم تصرفهم في الشيكات البنكية الصادرة من المدينين والتي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية لحين انتهاء مدة عقود شراء محافظ عقارية المشار

إليها، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، وفي حالة رغبة أيا من هؤلاء المطورين العقاريين في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي الشيكات البنكية، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط. على الا يتم استخدامها في اى حوالة الا بعد سداد مستحقات حملة سندات ذلك الإصدار.

٢١. إبلاغ أمين الحفظ في حالة حدوث أي حالة من الحالات الآتية:

أ. حالات الإخلال بشروط العقود محل محفظة التوريق من قبل المدينين؛

ب. حالات التأخير/الامتناع عن السداد من قبل المدينين، وبالإجراءات التي قام بها تنفيذاً لعقود محفظة التوريق للمطالبة بالسداد واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وتوريدها إلى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ فور تحصيلها.

٢٢. وفى كل الأحوال، فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام بأي شكل من الأشكال الا بعد الحصول على موافقة شركة التوريق واخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني بما يلي:

- القيام بإدخال أي تعديل (بالحذف أو الإضافة) في العقود مع المدينين أو توقيع أي ملاحق لها.
- تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين فيما عدا تغير سعر الكريدور في حالى الزيادة أو الانخفاض.
- استبدال وحدة بأخرى ولو بذات الشروط.
- منح المدين اي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كليا أو جزئيا.
- في حالة قبول إعادة جدولة الأقساط المستحقة على أياً من مديني المحفظة فإنه لا يجوز أن تمتد مدة الجدولة أكثر من مدة الإصدار وألا تؤثر تلك الجدولة بالسلب على حقوق حملة السندات.

٢٣. الالتزام بكافة الكتب الدورية الصادرة عن الهيئة المتعلقة بسندات التوريق / ضوابط حوالة المحافظ وعلي الأخص الالتزام بما جاء بالكتاب الدوري رقم (٦) لسنة ٢٠٢٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن ضوابط توريق الحقوق المالية.

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

تنقسم عقود محفظة التوريق إلى ثلاث أنواع كالآتي:

النوع الأول: اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة.

النوع الثاني: اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك).

النوع الثالث: عقود شراء وحدة سكنية بالتقسيط والتي تم ابرامها فيما بين المطورين العقاريين ومشتري الوحدات والتي تم حوالتها الى الشركة المحيلة بموجب عقود شراء محافظ عقارية تم ابرامها فيما بين الشركة المحيلة والمطورين العقاريين وتم اخطار كافة المدينين موضوع العقود بخطاب مسجل بعلم الوصول بتلك الحوالة مع بقاء المطورين

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

العقاريين بتحصيل الحقوق المالية نيابة عن شركة بداية للتمويل العقاري بموجب عقد خدمات التحصيل المبرم فيما بينهم.

وبيانهم على النحو التالي:-

شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى بإجمالي عدد 280 وحدة تم حوالتها بموجب عدد (٦) اتفاقيات شراء محافظ عقارية
١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٢/٢٧ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ٨٩ وحدة سكنية.
٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٣/٠٣ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ٣٧ وحدة سكنية.
٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٤/٢٣ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ٢٨ وحدة سكنية .
٤. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٤/٢٧ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ١٢ وحدة سكنية.
٥. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في 28/5/٢٠٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد 76 وحدة سكنية.
٦. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في 29/5/٢٠٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد 38 وحدة سكنية.
الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) بإجمالي عدد 341 وحدة تم حوالتها بموجب عدد (٣) اتفاقيات شراء محافظ عقارية

١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٢/٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ١٢١ وحدة سكنية.

٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٢/٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ٧٨ وحدة سكنية.

٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٤/٣٠ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ١٤٢ وحدة سكنية.

أولاً: فيما يتعلق بالنوع الأول "اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة"

في حالة اخلال المدين بسداد الأقساط المستحقة عليه وفقاً لمواعيد استحقاقها، يحق للمحصل اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤ في الحالات الآتية:

- عدم وفاء المدين بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.
- عند ثبوت نقص مخل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المدين.
- التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من المحيل في هذا الشأن.

ولا يجوز للمحيل البدء في إجراءات التنفيذ على الوحدة الضامنة إلا بعد إنذار المدين على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال. علي ان يتضمن الإنذار ما يأتي:

(أ) تنبيه المدين بالوفاء او بتقديم ضمان كاف.

(ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها او بالضمان الذي يقبله الممول.

(ت) تحديد المدة التي يجب علي المستثمر الوفاء في خلالها او تقديم الضمان علي الا تقل عن (٦٠) يوماً من تاريخ الإخطار.

(ث) التنبيه علي المستثمر بان انقضاء المهلة المحددة بالانظار دون الاستجابه له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

ثانياً: فيما يتعلق بالنوع الثاني "اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)":

وفقا لاتفاق الإجارة المنتهي بالتملك فيعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في الاتفاق علي سبيل المثال وليس الحصر سداد قيمة الإيجارات/الأقساط المستحقة عليه في مواعيدها. وفي جميع الأحوال إذا تم

فسخ الاتفاق يتم تسوية اتفاق التمويل العقاري على النحو التالي:

١- يتم تحديد القيمة السوقية للوحدات بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية.

٢- بيع الوحدات بقيمتها السوقية في تاريخ البيع على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول المؤجر على إجمالي القيمة الإيجارية المتغيرة والقيمة الإيجارية التكميلية والمصروفات التي تكبدها المؤجر حتى تاريخ البيع ويرد الباقي إلى المستأجر.

ثالثاً: فيما يتعلق بالنوع الثالث وهي "عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والمبرمة فيما بين بعض المطورين العقاريين ومشتري الوحدات والتي تم حوالتها بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية مثبتة التاريخ مبرمة فيما بين المطورين العقاريين وشركة بداية للتمويل العقاري

يضم هذا النوع عقود الوحدات العقارية التي قام المطورين العقاريين بحوالة كافة حقوقهم المترتبة عليها إلى شركة بداية للتمويل العقاري بموجب عقود شراء محافظ عقارية وهؤلاء المطوريين العقاريين هم:

(أ) شركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه)،

(ب)شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري.

ويشار إليهم فيما يلي ب "المطورين العقاريين" مجتمعين أو "المطور العقاري" منفرداً.

بموجب عقود شراء محافظ عقارية، قام المطورين العقاريين بحوالة المستحقات المالية الناشئة لهم عن عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والمبرمة فيما بينهم وبين وعملائهم المحال عليهم من المدينين لصالح شركة بداية للتمويل العقاري بكافة الحقوق والضمانات والامتيازات والتي بموجبها أصبح لشركة بداية للتمويل العقاري كافة الحقوق المقررة للمطورين العقاريين بموجب عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط والتنازل عن جميع الحقوق والضمانات والامتيازات المقررة للمطورين في ذمة عملائهم.

بموجب كافة عقود شراء محافظ عقارية مثبتة التاريخ تم النص على حق المحصل بالرجوع على المطور العقاري بشأن أية أقساط يحل أجل الوفاء بها ولم تسدد ويلتزم المطور بسدادها خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بعدم السداد، ويلتزم المطور بموافاة الشركة بما يفيد سداد قيمة الأقساط.

وفي جميع الأحوال حال توقف المدين عن سداد قسطين متتاليين وعدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات التي لم يتم تحصيلها، يكون من حق المحصل بصفته نائباً عن شركة التوريق فسخ عقد بيع الوحدة والتصرف فيها دون حاجة إلى تنبيه او انذار او حكم قضائي باسترداد العين المبيعة والتصرف فيها بالبيع واقتضاء مستحقات حملة السندات من ناتج البيع ورد الباقي للمدين المخل وفقا لشروط عقد البيع وذلك في ضوء حلوله محل المطور بموجب حوالة الحق المبرمة بينهما والتوكيلات الصادرة في هذا الشأن في كافة الضمانات المقررة قانونا للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة والمتمثلة في حق الفسخ والامتياز لحين سداد ما هو مستحق على الوحدة.

بموجب اتفاقية خدمات التحصيل مع المطور العقاري/ المطورين مثبتة التاريخ يكون المطورين العقاريين ملتزمين بالوفاء بقيمة الحقوق المالية المستحقة للشركة المحيلة سواء تم تحصيلها فعلياً من العملاء المحال عليهم أو بمقتضي حق الرجوع المقرر عليه

بموجب عقود شراء محفظة عقارية. ونظراً لوجود اختلاف في تاريخ استحقاق كل قسط من الأقساط الواجبة التحصيل فقد تم اتفاق الطرفين على سداد قيم تلك الحقوق بواقع دفعة واحدة شهرياً تستحق في تاريخ محدد من كل شهر يتم تحديده وفقاً لكل عقد طوال مدة سريان الاتفاقية وحتى تاريخ سداد آخر قسط منها. وقد أصدر المطورين شيكات بكامل قيمة الدفعات الشهرية لصالح الشركة المحيلة حتى تمام سداد الحقوق المحالة بالكامل وبحيث يقوم الأخير بتحصيلها في مواعيد استحقاقها.

ووفقاً لذلك فقد تم النص على أنه في حالة تأخر المطورين عن سداد قيمة الشيكات خلال خمسة ايام عمل من تاريخ استحقاقها فإنهم يلتزموا بسداد غرامة تأخير قدرها ٣٪ عن كل شهر تأخير لصالح الشركة المحيلة. كما أنه في حالة ارتداد الشيكات الخاصة بالعملاء (المحال عليهم) ولم يتمكن المطور العقاري من تحصيلها أو سداد قيمتها لصالح الشركة المحيلة، فإن المطور يتعهد ويلتزم بتسليم اصول الشيكات المرتدة للشركة المحيلة خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ الارتداد، وذلك حتى تتمكن الشركة المحيلة من اتخاذ الإجراءات القانونية ضد العميل المتعثر.

وفي كافة الأحوال يكون للمحصل –تنفيذاً لشروط العقود المبرمة مع المدينين – في حالة تأخر المدينين عن الوفاء بأي قسط في ميعاد استحقاقها على النحو الوارد بالعقود القيام بالآتي:

(أ) إبلاغ أمين الحفظ بحالات التأخير أو الإمتناع عن السداد من قبل المدينين واتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدينين عن سدادها وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فورا وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في العقود المنشئة للحقوق المحالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

(ب) فور قيام المحصل بتحصيل الأقساط المتأخرة فيتم توريد –إلى أمين الحفظ– قيمة تلك الاقساط من ثمن الوحدة الي حساب الحصيلة.

٦- حالات الوفاء المعجل وفقا لعقود محفظة توريق الاصدار الخامس من البرنامج السادس:

أ- حالات الوفاء المعجل بالنسبة للنوع الأول وهي اتفاق تمويل عقاري بغرض تمويل شراء وحدة:

في حالة رغبة المدينين في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض الأقساط، يجب عليه إخطار المحيل بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد يتم ارفاقه بالعقد وذلك حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات الأقساط المتبقية. علي ان يتم تطبيق عمولة وفاء معجل بنسبة تتراوح بين ٥٪ الى ٩٪ بحسب ما هو منصوص عليه في كل عقد.

ب- حالات الوفاء المعجل بالنسبة للنوع الثاني "اتفاق تمويل عقاري بنظام الاجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)":

في حالة رغبة المستأجر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الإيجار، يجب عليه إخطار المؤجر بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط الإيجارية المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد

يتم ارفاقه بالعقد وذلك حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط الإيجار المتبقية. علي ان يتم تطبيق عمولة وفاء معجل بنمبة تتراوح بين ١,٥٪ ال ٤٪ بحسب ما هو منصوص عليه في كل عقد.

ت- حالات الوفاء المعجل بالنسبة للنوع الثالث من العقود وهي بالنسبة لكافة اتفاقات شراء محافظ عقارية مثبتة التاريخ من المطورين لصالح شركة بداية للتمويل العقاري:

في حالة رغبة أي عميل محال عليه في سداد قيمة الأقساط المستحقة عليه او أي جزء منها سدادا معجلاً، فيلتزم المطور العقاري بسداد قيمتها الحالية للمحصل وقت السداد محتسبة على أساس ذات سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد تتراوح بين ١.٥٪ و ٣٪ بحسب ما هو منصوص عليه في كل عقد.

في حالة تنازل أي من المدينين عن الوحدة وفقا لعقد البيع، فأنه يحق للمحصل بصفته وكيلاً عن شركة التوريق مطالبة المطور العقارى باستبدال العقد الخاص بالوحدة والشيكات البنكية الخاصة بالمدين بأصل عقد جديد وشيكات بنكية آخرى باسم مدين جديد بذات القيمة المستحقة وتواريخ الاستحقاق الخاصة بالشيكات البنكية التي سيتم استبدالها لذات الوحدة وذلك بشرط موافقة المحصل بصفته وكيلاً عن شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني على إجراء التنازل، وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية، وفى حالة عدم موافقة شركة التوريق و/أو شركة التصنيف الائتماني، يلتزم المطور العقارى بسداد قيمتها الحالية على أساس سعر الخصم المطبق على المحفظة بالإضافة إلى عمولة سداد تتراوح بين ١.٥٪ و ٣٪ بحسب ما هو منصوص عليه في كل عقد.

وفي جميع الأحوال يلتزم المحصل فور استلامه لمبلغ السداد المعجل وعمولة السداد المعجل، بتوريد المبلغ الناتج عن الوفاء المعجل الي حساب لحصيلة دي امين الحفظ. ووفقاً لذلك يتم تسليم ورد مستندات المدين التي تم السداد عنها سداداً معجلاً وما يرتبط بها من ضمانات الى المطور العقاري في حالة الوفاء المعجل الكلي.

<u>ويعد المحصل – طبقاً لأحكام عقد الخدمة والتحصيل – في حالة إخلال في أي من الحالات الآتية:</u>

١. قيام المحصل بالإخلال بأي من التزاماته بموجب هذا العقد، ومنها عدم توريد المبالغ المحصلة فور تحصيلها الى امين الحفظ،
٢. إخلال المحصل بأي من المديونيات القائمة تجاه البنوك الدائنة ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة،
٣. إذا أصبح المحصل بمقتضى حكم نهائي معسراً أو مفلساً، أو إذا أقر كتابة بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند استحقاقها،
٤. عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس؛ و
٥. تعيين حارس قضائي أو مصف على أصول المحصل أو إذا وقع حجز تنفيذي على أي من الأصول الجوهرية للمحصل.

٦. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات الناشئة عن عقود محفظة التوريق (٥٠٪) من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق.

٧. في حالة عدم التزام المحصل بدوره في تحصيل الأقساط المستحقة من المدينين وتوريدها لحساب الحصيلة فور تحصيلها او في حال انخفاض مبالغ التحصيل الفعلية –بسبب عدم اتخاذ المحصل الإجراءات الواجبة عليه– مضافا اليها قيمة كافة التعزيزات الائتمانية القائمة الخاصة بالإصدار عن نسبة ٧٥٪ من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، او في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبالغ المفترض تحصيلها، على ان يلتزم امين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الى حساب الحصيلة وابلاغ الهيئة وشركة التصنيف الائتماني برد المحصل.

في كل الأحوال فإنه في حالة حدوث أي من الحالات المنصوص عليها اعلاه والخاصة بحالات إخلال المحصل، تقوم شركة التوريق بإخطار كل من المحصل وأمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وممثل جماعة حملة سندات التوريق و الهيئة العامة للرقابة المالية فورا بوجود حالة الإخلال، وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل موصى عليه بعلم الوصول.

وفي حالة عدم قيام المحصل بتصحيح حالة الإخلال في خلال مدة ثلاثون يوماً من تاريخ إخطار شركة التوريق، يتعين على شركة التوريق فسخ عقد الخدمة والتحصيل وذلك بموجب إخطار كتابي للمحصل مسجل وموصى عليه بعلم الوصول وتلتزم شركة التوريق في جميع الاحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً بإنتهاء العقد ولن ينتج طلب شركة التوريق انهاء العقد لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية على الإنهاء طبقاً لأحكام المادة (١٤) من عقد الخدمة والتحصيل.

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

ولحماية حملة السندات من أية مخاطر في التحصيل قد تؤثر في حقوق حملة السندات مثل إخلال المحصل الجسيم في أداء إلتزاماته، أو بناءا على طلب جماعة حملة السندات، يجوز لشركة التوريق إنهاء عقد التحصيل وتعيين محصل إحتياطي لا يقل التصنيف المحلي الائتماني له عن درجة –BBB طوال مدة الإصدار وذلك بعد موافقة شركة التصنيف الإئتمانى وجماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية. وقد قامت الشركة بالإتفاق مع بنك أبو ظبي التجاري الدولي بالقيام بدور المحصل الاحتياطي. وفي حالة تعيين المحصل الاحتياطي، وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي يلتزم المحصل بصفته محيل المحفظة بإخطار المدينين بهذا الإتفاق بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول في حالة نفاذه، ويلتزم المحصل بإطلاع المحصل الاحتياطي

على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل فضلاً عن إلتزام المحصل بالقيام بنقل كافة الحقوق والإمتيازات المقررة له سلفاً بموجب عقود المحفظة إلى المحصل الإحتياطي فور تعيينه لا سيما الحقوق والإمتيازات المقررة بموجب إتفاقات شراء محافظ عقارية.

٧- البنك أمين الحفظ للإصدار الخامس من البرنامج السادس

البنك أبو ظبي التجاري الدولي ش.م.م بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة كابيتال للتوريق بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ والمرخص له بالقيام بنشاط أمين الحفظ ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٦١١ بيتاريخ ٢٠٢٣/٦/٠٥.

(أ) إلتزامات أمين الحفظ:

يتعهد أمين الحفظ بالالتزام بقانون سوق رأس المال رقم٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية فيما يتعلق بواجباته والتزاماته الواردة في عقد أمين الحفظ وعدم قيامه بأعمال تخل بحقوق حملة السندات حيث يلتزم أمين الحفظ بما يلي:

١. حفظ وإمساك حسابات محفظة التوريق لكل إصدار وإدارتها باسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلتزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في تنفيذ أوامر شركة التوريق أثناء أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق على أن تكون تلك الحسابات منفصلة ومستقلة عن حسابات أمين الحفظ الخاصة بنشاطه المعتاد.

٢. أية حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر شركة التوريق يكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافته (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليه فيه أو اليوم التالي لتاريخ الإضافة) في حساب الحصيلة، بما في ذلك الوفاء المعجل للأقساط الآجلة المكونة لمحفظة التوريق.

٣. يلتزم البنك بصفته أمين الحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار الخامس من البرنامج السادس والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة التوريق وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة او 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.

٤. أي عملية على حسابات محفظة التوريق يجب أن تتم طبقا لتعليمات كتابية صادرة من شركة التوريق أو من توكله أو تفوضه بذلك.

٥. سداد الجزء المستهلك من القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق بناء على التعليمات الصادرة إليه من شركة التوريق لأمين الحفظ وطبقاً لما ورد في مذكرة المعلومات الخاصة بالاكتتاب في سندات التوريق يقوم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق بعد تنفيذ أي عملية من حساب حصيلة محفظة التوريق طبقا للتعليمات الصادرة منها مباشرة أو من وكيلها أو من تفوضه. وإذا لم تعترض شركة التوريق على الأرصدة

الواردة في كشوف حسابات محفظة التوريق في خلال خمسة (٥) أيام عمل مصرفي من تاريخ إرسالها، فإنه تعتبر قابلة لها ومتنازلةً عن الإعتراض عليها في مواجهة أمين الحفظ في حدود ما ورد بها.

٦. عدم قيام أمين الحفظ بتسجيل أي عملية في حسابات محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة التوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.

٧. إخطار الإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية بقيام شركة التوريق بإيداع المستندات المنوه عنها بالبند رقم (٤) من عقد امين الحفظ لدى أمين الحفظ "المستندات المودعة لدي أمين الحفظ" وذلك خلال (٧) أيام عمل مصرفي من تاريخ إيداع هذه المستندات لدى أمين الحفظ.

٨. سداد الجزء المستهلك من القيمة الإسمية لسندات التوريق من حساب حصيلة محفظة التوريق المخصص لسداد أصل سندات التوريق والعائد المقرر عليها من حساب المحفظة المخصص لسداد العائد على سندات التوريق في تواريخ الإستحقاق لحملة السندات بناء على التعليمات الصادرة في حينه من شركة التوريق لأمين الحفظ وطبقاً لما ورد في مذكرة المعلومات الخاصة بالاكتتاب في سندات التوريق.

٩. في حالة عدم قيام شركة التوريق أو من يمثلها قانوناً بإصدار تعليمات لأمين الحفظ بشأن إتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة لمحفظة التوريق المملوكة له، فإنه يجوز لأمين الحفظ أن يقوم بإتخاذ أي إجراء وفقاً لما يقرره في حدود قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وبدون أي مسئولية على أمين الحفظ. ويلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التوريق عما قام به من إجراءات وذلك خلال (٣) ثلاث أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الإجراء ولا يحق لشركة التوريق الرجوع على أمين الحفظ بالتعويض المادي أو المعنوي جراء هذا الإجراء سواء في حالة حدوث ضرر من عدمه.

١٠. رد فائض المحفظة إلى شركة التوريق تمهيداً لردها إلى المحيل (طبقاً لعقد حوالة محفظة التوريق) عند إنتهاء مدة سندات التوريق وبعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات وذلك بعد سداد جميع المصروفات المستحقة على المحفظة.

١١. يلتزم أمين الحفظ بإخطار كل من شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة سندات التوريق أو من يمثلهم والهيئة العامة للرقابة المالية وذلك فور إخطار المحصل لأمين الحفظ بحدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في التواريخ المقررة لذلك.

١٢. يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق للإصدار الخامس من البرنامج السادس بإسم شركة التوريق ولصالح حملة سندات التوريق عن جميع الحسابات الأخرى لديه ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين بعضها البعض أو أية حسابات أخرى وفى سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بإمساك الحسابات الآتيه:

- حساب لحصيلة محفظة التوريق

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E.
إي إف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar. 1999

- حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق
- حساب لإدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق
- حساب الإحتياطي لمجابهة النقص في التدفقات النقدية الخاص بحصيلة محفظة التوريق
- حساب خدمة التعثر لحين إصدار خطاب الضمان.

كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الإستحقاق ونوع الضمانات المقدمة منهم.
- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي إستحق موعد تحصيلها ولم تحصل
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاولة نشاط متابعة حسابات محفظة التوريق.

١٣.يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءًا على إخطار كتابي لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

١٤.مع عدم الإخلال بأي من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريق وفقا للنموذج المعد لدى الهيئة والمتضمن، طبيعة المتحصلات (سداد الاقساط، سداد متأخرات، أو وفاء معجل) والرصيد القائم للسندات والتحصيل التراكمي ورصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها بعد الاخذ في الحسبان مبالغ الوفاء المعجل او التغير الذى قد يطرأ على سعر الكوريدور فيما يخص العقود المبرمة مع المدينين ويتم إخطار شركة التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وحملة سندات التوريق او من يمثلهم وشركة التصنيف الائتماني به على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية واية تعديلات تطرأ عليهما ويتضمن أيضا الرصيد القائم لسندات التوريق ومرفق به كشف حساب المتحصلات المرسل من المحصل لأمين الحفظ المودعة في الحسابات خلال الشهر وكشف حسابات الحصيلة منذ بداية الاصدار حتى تاريخه. مع الاخذ في الاعتبار اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني بذلك التقرير كما يسلم يدويا بالهيئة وكذلك اية تغييرات على العقود الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

١٥.يقوم أمين الحفظ بإرفاق التقرير الشهري المعد من المحصل والذي يوضح طبيعة المتحصلات (سداد اقساط، متأخرات، وفاء معجل.....الخ)؛ وحالات التأخر في السداد بالإضافة إلى حالات التأخير أو الامتناع عن السداد من قبل المدين

والإجراءات التي قام بها تنفيذا لعقود محفظة التوريق للمطالبة واستيفاء المبالغ التي تأخر المدين عن سدادها وكذلك اقتضاء التعويضات الواردة في الاستمارات وتوريدها فورا إلى أمين الحفظ وفى حالة اختلاف الأرقام بين التقريرين يتم إيضاح الفارق وأسباب وجود الاختلاف.

١٦.يلتزم أمين الحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة التوريق والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركة التوريق وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع إلتزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

١٧.يلتزم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق محل الاصدار الخامس من البرنامج السادس لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف المشار إليها في مذكرة معلومات الطرح الخاص هذه بناءًا على عقد الحفظ وإدارة الأوراق المالية وعلى أمين الحفظ إخطار شركة التوريق وشركة التصنيف الائتماني وجماعات حملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وذلك فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في التواريخ المقررة لذلك وقبل ميعاد السداد.

١٨.ويجوز لأمين الحفظ إستثمار فائض رصيد الحساب الاحتياطي، والمبالغ المودعة لديه في أذون للخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أو في صناديق الاستثمار أسواق النقد أو صناديق استثمار أدوات الدين وذلك مع مراعاة تجنب تعارض المصالح، وله في سبيل ذلك أن يعهد بذلك إلى إحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية وذلك على النحو المقرر في قانون سوق رأس المال ووفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والشركة المصدرة وتتحمل الشركة المصدرة الأتعاب الخاصة بتعيين شركة إدارة المحافظ وبشرط الا يكون ذلك من شانه الاضرار بحقوق حملة السندات وسداد مستحقاتهم، مع مراعاة عدم الاخلال بالحد الأدنى المحدد للحساب الاحتياطي طوال عمر الإصدار. وان يتضمن التقرير الشهري في قسم التعزيزات الائتمانية إيضاح للمبالغ التي تم استثمارها بحيث يتم التفرقة بين الرصيد اخر المدة ورصيد اخر المدة بعد احتساب الاستثمارات بأنواعها المتاحة.

١٩.يلتزم امين الحفظ بتحديث رصيد المحفظة القائم والمبالغ المفترض تحصيلها شهريا وفقا لمبالغ الوفاء المعجل التى يتم توريدها لصالح المدينين الواردة من المحصل.

٢٠.يلتزم أمين الحفظ بتسليم المحصل كافة المستندات اللازمة للقيام بمهام التحصيل كلاً في حينه وذلك قبل ميعاد التحصيل بحد أقصي (٣٠) يوم حيث تسمح للمحصل بالقيام بإلتزامات التحصيل حسبما يتم الاتفاق علية فيما بينهما وفقاً لعقد الخدمة والتحصيل المبرم في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧.

٢١.يلتزم أمين الحفظ بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني في حالة عدم التزام المحصل بتوريد الاقساط المستحقة من المدينين لحساب الحصيلة فور تحصيلها او في حال انخفاض مبالغ التحصيل الفعلية -بسبب عدم

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

EFG Hermes 02
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
اي اف جي هيرميس للترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1999

اتخاذ المحصل الإجراءات الواجبة عليه- مضافا اليها قيمة كافة التعزيزات الائتمانية القائمة الخاصة بالإصدار عن نسبة ٧٥٪ من قيمة المبالغ المفترض تحصيلها خلال الشهر المعني، او في حال انخفاض التحصيل التراكمي للإصدار عن ٩٠٪ من المبالغ المفترض تحصيلها، على ان يلتزم امين الحفظ بمخاطبة المحصل لمعرفة أسباب تأخر توريد الأقساط المستحقة الى حساب الحصيلة و ابلاغ الهيئة و شركة التصنيف الائتماني برد المحصل وعلى شركة التوريق مراعاة لحقوق حملة السندات تنفيذ الإجراءات الواجبة في هذا الشأن وفقا للعقد المبرم مع مقدم خدمة التحصيل.

٢٢.فى حالة العجز فى الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من رصيد الحساب الإحتياطي وذلك بالقدر اللازم لمواجهة العجز فى الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق ودون الحاجة للرجوع إلى شركة التوريق وسيتم إضافة عائد إستثمار هذا الحساب لرصيد حساب الحصيلة ويستخدم فى المدفوعات الخاصة بمصروفات وكوبونات وإستهلاك للسندات. ويتم تمويل الحساب ليودع به مبلغ يمثل ٤.٤٪ من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار بمبلغ 68,516,800 جنية مصري ("**رصيد الحساب الاحتياطي**") ويتم تمويله تدريجياً/دورياً عن طريق خصم مبلغ شهري خلال اول ٦ أشهر من تاريخ الإصدار بدءا من اليوم التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب وبحد ادنى مليون جنيه مصري شهرياً وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطى فى الشهر السادس للإصدار حتي يصل رصيد الحساب إلي نسبة ٤.٤٪ من الرصيد القائم للسندات، ويتم الحفاظ علي نسبة ٤.٤٪ من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار وفي حالة تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي ٤.٤٪ من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر على ألا يقل الحد الأدنى للمبلغ في الرصيد الاحتياطي عن 170,000جنيه مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات. علي ان يلتزم أمين الحفظ باخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق في حالة وجود ما يعوق استمرار تمويل الحساب دورياً/تدريجياً والحفاظ علي الحد الادني المشار اليه أعلاه. 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 أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي. وفي حالة استخدام الحساب الاحتياطي لتمويل العجز في 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 أخري والحفاظ علي الحد الأدنى المشار إليه أعلاه علي مدار عمر الإصدار.

وفي حالة استمرار العجز وعدم كفاية 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.

٢٣.يلتزم المحيل بفتح حساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة ٤٢٠,٤٤٤,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير في حالة عدم تسليم اصل خطاب ضمان بذات المبلغ الي امين الحفظ قبل غلق باب الاكتتاب. ويحق للشركة المحيلة سحب أصل المبالغ المودعة في حساب خدمة التعثر بعد تسليم أمين الحفظ خطابات الضمان صادر من محيل محفظة التوريق (شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م) لشركة التوريق لصالح حملة السندات (الاصدار الخامس من البرنامج السادس) والذي يتم تسليمه الي أمين الحفظ فور اصداره. وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وعائد، حيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان وذلك بعد استهلاك رصيد الحساب الاحتياطي. وفي حالة عدم كفاية رصيد الحساب الإحتياطي لسداد العجز بعد استنفاذه بالكامل، يكون من حق أمين الحفظ الخصم من حساب خدمة التعثر / تسييل خطاب الضمان النهائي الغير قابل للإلغاء (تسييل كلي أو جزئي بما يكفي لتغطية العجز) المودع لدى أمين الحفظ والمخصص لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار. وفي حالة تسييل خطاب الضمان (كليا /جزئيا) يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات. يحق للمحيل سحب أصل المبالغ المودعة لدي أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان ويلتزم أمين الحفظ بالافراج عن أصل المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر متضمنة العوائد الي المحيل فور تسلمه خطابات الضمان.على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الإتفاق علية مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وأمين الحفظ وحملة السندات بشهادة التصنيف الائتماني.

(ب) المستندات المودعة لدي البنك أمين الحفظ الخاصة بالاصدار الخامس من البرنامج السادس:

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

١. نسخة أصلية من عقد الحوالة المؤرخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ والمبرم بين شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م بصفتها المحيل وشركة كابيتال للتوريق (العميل) بصفتها المحال إليه.

٢. نسخة أصلية من عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ والمبرم بين شركة كابيتال للتوريق (العميل) وشركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م بصفتها المحصل والملتزم بتحصيل الحقوق محل محفظة التوريق.

٣. نسخة أصلية من اتفاق المحصل الإحتياطى المؤرخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ والمبرم بين شركة كابيتال للتوريق (العميل) والإدارة القانونية ببنك أبو ظبي التجاري بصفته المحصل الإحتياطي.

٤. أصول الاتفاقات المنشئة للحقوق المالية المحالة والمتمثلة في إجمالي عدد (١٢) عقد، على النحو التالي:

- اصل عدد ١ عقود تمويل عقاري لشراء وحدات؛ و
- اصل عدد ١١ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك).

٥. صورة طبق الأصل من عقود شراء وحوالة حق لمحافظ عقارية (كون ان الحقوق المالية محل تلك العقود غير محالة بالكامل ضمن هذا الاصدار) المبرمة فيما بين المطورين العقارين وشركة بداية للتمويل العقاري وعددهم ٩ عقد والتى تم إبرامهم من الفترة ٢٠٢٥/٠٢/٢٥ إلى ٢٠٢٥/٠٥/٢٩ وعدد (٦٦) ملحق لتلك العقود (عدد ٤٢ ملحق بالنسبة لعقود شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري، وعدد ٢٤ ملحق لعقود الشركة المصرية الدولية للانشاء – مصطفى خليل وشركاه).

٦. المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة المتمثلة على سبيل الحصر في:

- أصول شيكات بنكية إجمالي عددها (١,٣٨٣) تنقسم إلى عدد (٧٤٢) شيكات بنكية والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل بالنسبة لعقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) والتي تمثل نسبة (٢٩)% من إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على المدينين، واصول عدد (٦٤١) شيكات بنكية محررة من جانب المطورين العقاريين بكامل قيمة الدفعات الشهرية لمديونيات المدينين لصالح الشركة المحيلة وذلك بالنسبة لعقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق حيث تمثل نسبة (٧١)% من إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على المدينين، جميع الشيكات قابلة للتظهير.
- صورة طبق الأصل من وثائق التأمين وعددها اجمالي 64 وثيقة تنقسم إلى عدد 49 وثيقة تأمين على الوحدات ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى (بنسبة 2% من عقود محفظة التوريق)، وعدد 7 وثائق التأمين على الحياة المدينين من الأشخاص الطبيعية (بنسبة 1% من عقود محفظة التوريق)، وعدد 8 وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد (بنسبة 1% من عقود محفظة التوريق) وذلك فيما يخص عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك). علماً بأن تلك الوثائق هي وثائق مجمعة لعملاء الشركة.
- عدد (٣) خطابات ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات التعثر فيما يخص المحافظ العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة (١٣,٧٣٣,٤٤٩جم) وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلا من الشركة المحيلة.
- صورة طبق الأصل من عقود شراء الوحدات المحالة من المطورين وعددهم (٦٢١) عقد.
- إقرار مذيل بختم الشركة المصدرة يصرح بموجبه للبنك بتسليم الجهة المسئولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لعملية التحصيل كلاً في حينه وذلك قبل ميعاد التحصيل بـ ٣٠ يوم وفقا لعقد الخدمة والتحصيل.

٨. صورة طبق الأصل من مذكرة المعلومات الخاصة بالإكتتاب فى سندات التوريق الإصدار الخامس من البرنامج السادس معتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

٩. تعهد من شركة كابيتال للتوريق بمتابعة المحصل في تنفيذ التزامه بتحويل المبالغ التي تنشأ عن وثائق التأمين فور الحصول عليها لصالح حملة السندات.

١٠.تعهد صادر من شركة بداية للتمويل العقاري بصفتها المحصل بالمحافظة على التغطية التأمينية على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق ومتابعة تجديد وثائق التأمين الخاصة بعقود محفظة التوريق وذلك بخصم قيمة الأقساط التأمينية من اجمالي قيم أقساط تلك العقود حيث انها لا تعتبر جزء من الحقوق المالية وفقا لما هو ثابت بعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/7/27 وتوريدها لشركات التأمين المؤمن لديها، وذلك ضماناً لعدم حدوث تأثير سلبي على الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق، وكذا بالمحافظة على سريان خطابات الضمان المشار اليها أعلاه وتجديدها باسم ولصالح شركة التوريق بصفتها نائباً عن جماعة حملة السندات طوال مدة الإصدار وتسليمها فور تجديدها لأمين الحفظ.

١١.مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري لكلاً من شركة كابيتال للتوريق وشركة بداية للتمويل العقاري.

١٢.تعهد صادر من شركة بداية للتمويل العقاري بصفتها المحصل لصالح شركة كابيتال للتوريق بصفتها وكيلاً عن حملة السندات بالقيام بتحويل المبالغ الناشئة من مبالغ التأمين فور الحصول عليها الي حساب الحصيلة لدى امين الحفظ.

١٣.عدد (٢) تعهد من كلاً من المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري، الشركة المصرية الدولية للانشاء – مصطفى خليل وشركاه) فيما يخص الشيكات البنكية التي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية المبرمة بينهم وبين شركة بداية للتمويل العقاري (الشراء الجزئي لسندات الدين) في ضوء قرار الهيئة العامة للراقبة المالية رقم (٣٠٦) لسنة ٢٠٢٤ الصادر بتعديل قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ والصادر في هذا الشأن.

١٤.بيان مفصل بالقيمة الإجمالية لمحفظة التوريق المحالة.

١٥.ملف الكتروني ببيان من الشركة المحيلة (شركة بداية للتمويل العقاري) يوضح اسم كل مدين داخل محفظة التوريق والرقم القومي وقيمة الحقوق المالية الخاصة بكل مدين ومواعيد استحقاقها والضمانة الخاصة بكل مدين. فضلاً عن بيان منفصل ببيانات محافظ المطورين العقاريين يوضح اسم كل مدين داخل محفظة التوريق والرقم القومي وقيمة الحقوق المالية الخاصة بكل مدين ومواعيد استحقاقها والضمانة الخاصة بكل مدين، والتي سيتم حوالتها من الشركة المحيلة إلى شركة التوريق.

١٦.صورة تعهد صادر من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) الخاصة بشركة بداية للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ الممتحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب البنك الأهلي المصري والتي تبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير وذلك من حصيلة الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة بداية

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

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

للتمويل العقاري.

١٧.تعهد صادر من المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى و شركة المصرية الدولية للانشاء – مصطفى خليل وشركاه) بعدم تصرفهم في الشيكات البنكية الصادرة من المدينين والتي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية لحين انتهاء مدة عقود شراء محافظ عقارية المشار إليها، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، وفي حالة رغبتة أيا من هؤلاء المطورين العقاريين في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي الشيكات البنكية، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط. على الا يتم استخدامها في اى حوالة الا بعد سداد مستحقات حملة سندات ذلك الإصدار.

(ج) حالات انهاء عقد البنك امين الحفظ:

- لا يكون إنهاء عقد الحفظ والإدارة أو تعديل شروطه نافذاً ومرتباً لآثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات مع مراعاة كافة القواعد والشروط التي تحددها الهيئة العامة للرقابة المالية.
- في حالة رغبة أمين الحفظ في إنهاء عقد الحفظ والإدارة الخاص بالاصدار الخامس من البرنامج السادس، يلتزم بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتمانى وجماعة حملة السندات، بإخطار شركة التوريق وذلك بالبريد المسجل مصحوب بعلم الوصول برغبته في إنهاء التعاقد وذلك قبل ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ الإنهاء ليتسنى لشركة التوريق القيام بتحديد بنك أخر (كأميناً للحفظ) يرغب في التعامل معه.
- في حالة رغبة شركة التوريق في الإنهاء، يجب وبعد مراعاة ما تقدم من وجوب الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتمانى وجماعة حملة السندات، أن تقوم شركة التوريق بإخطار أمين الحفظ بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول قبل ٧ أيام عمل مصرفى من تاريخ الانهاء ويكون مذيل بالتوقيع المعتمد لشركة التوريق أو من ينوب عنها قانوناً برغبتها في إنهاء العقد موضحاً به اسم الجهة التي يريد تحويل حسابات حصيلة محفظة التوريق إليها وعنوانها ورقم حسابه لديها. ويترتب على إغلاق الحسابات إنهاء جميع العمليات التي يمكن أن تتم في حسابات محفظة التوريق وذلك عدا العمليات التي قيدت ومازالت تحت التنفيذ ولم يتم تسويتها بعد وحتى تمام تسوية أي مديونية قائمه على شركة التوريق لصالح امين الحفظ وفى حالة التعاقد مع أمين حفظ آخر ورفض البنك الجديد قبول التحويل فتتحمل شركة التوريق العمولات بالإضافة إلى كافة المسئوليات أو الأضرار التى قد تنشأ عن هذا الرفض.
- ويقوم أمين الحفظ بتنفيذ تعليمات شركة التوريق خلال ثلاثة (٣) أيام عمل مصرفي من تاريخ استلام الإخطار الموضح بالفقرة السابقة وتلتزم شركة التوريق بسداد أية مبالغ أو مستحقات قد تكون مستحقة عليها لصالح أمين الحفظ.

H.A

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar., 1989

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

٨- الاطراف الأخرى الخاصة بالاصدار الخامس من البرنامج السادس

١. مراقبا حسابات شركة كابيتال للتوريق ش.م.م:

الأستاذ/ حسن بسيوني البشة قيد بسجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٩٨) والأستاذ/ أحمد محمد محمد أبو العطا مقيد بسجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٤٢٩) مراقبا الحسابات من مكتب بيكر تلي محمد هلال ووحيد عبد الغفار، وعنوانهما كائن في ش 61قطعة – 11الشطر العاشر امام كارفور المعادي –زهراء المعادي –القاهرة.

٢. المستشار القانوني:

الأستاذ/ معتز عبد العزيز الدريني – محام والشريك المؤسس– مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والإستشارات القانونية.

٣. مدير الإصدار ومروج إكتتاب الاصدار الخامس من البرنامج السادس:

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

وتتعهد بأنها المسئولة 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 وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات، كما تلتزم بصفتها مروج الاكتتاب بالإفصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقا للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن.

- يلتزم مدير الإصدار بالتحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الاتي:
  - (أ) بيان الملاءة المالية لعملاء الطرح واستيفائهم للتعريف والمواصفات الواردة بمذكرة المعلومات
  - (ب) سلامة واكتمال كافة الأوامر وصفة وشخصية الموقع على الامر.
  - (ت) بيان الأشخاص والشركات والجهات التي تم توجيه اخطار لها بغرض الاكتتاب في الطرح.
- الإفصاح عن اية معلومات جوهرية طارئة او جديدة من شأنها التغيير في اية بيانات وردت بمذكرة المعلومات وردت اليه او تمكن من الاطلاع عليها.
- تحديد الفئة المستهدفة من المستثمرين مع المصدر ونسبة وطريقة التخصيص للأفراد والمؤسسات.
- اخطار المصدر بكافة قواعد الطرح الخاص واية متطلبات قانونية واجرائية متعلقة بالطرح.

يتعهد مدير الإصدار والمستشار المالي باعداد ومراجعة النموذج المالي الخاص بالإصدار ويقر انه يشير الي القدره علي الوفاء بالالتزامات وفقاً للبيانات المالية الموضحة بالنموذج المالي ومعتمدة من قبل المراقبي الحسابات.

٤. **ضامني تغطية اكتتاب الاصدار الخامس من البرنامج السادس:**

- **شركة اي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الإكتتاب** المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيدة بسجل الهيئة رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٩٩٩/٠٣/١٥.
- **البنك الأهلي المصري** المرخص لها بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب والمقيدة بسجل الهيئة رقم (٩٦٨) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٠٨/٠٧.
- **بنك البركة** المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الإكتتاب بموجب رئيس الهيئة العامة للراقبة المالية رقم رقم (٢٣٢٧) لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٣.
- **البنك التجاري الدولي مصر** المرخص له بمزاولة نشاط ترويج وتغطية الإكتتاب بموجب رئيس الهيئة العامة للراقبة المالية رقم (٨٦٩) لسنة (٢٠١٩) بتاريخ ٢٠١٩/٠٧/٢٢.

وينحصر دور والتزامات ضامني تغطية الاكتتاب على الاصدار الخامس من البرنامج السادس محل هذه المذكرة وفقا للشروط والاحكام المنصوص عليها بمذكرة المعلومات، كما يلتزما بالضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص للسندات، حيث يلتزما بالاكتتاب في السندات التي لم يتم تغطيتها.

٥. **البنك متلقى الاكتتاب:**

البنك الأهلي المصري من خلال جميع فروعه.

٦. **مسئولي الاتصال:**

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

ثالثاً: البيانات الخاصة بالاصدار الخامس من البرنامج السادس

١. **رقم الإصدار:**

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

٢. **الغرض من الإصدار:**

إصدار سندات توريق مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقا مالية ومستحقات آجلة الدفع المستحقة لشركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م، والتي تم حوالتها إلى شركة كابيتال للتوريق ش.م.م بموجب عقد حوالة مبرم في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ والمنشور ملخصه بهذه المذكرة.

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

وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٧على إصدار سندات توريق الإصدار الخامس من البرنامج السادس إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د) بدأ من الكوبون الثالث عشر الشهر الرابع عشر من عمر الاصدار بقيمة اسمية قدرها (١٠٠) جنيه للسند الواحد تستهلك شهريا في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وتنقسم الي (٤) شرائح كالاتي:

سندات الشريحة الأولى (أ): بقيمة 171,292,000 جنيه مصري ومدتها ١٣ شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٥.٢٥)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (٠.٢٥)%.

سندات الشريحة الثانية (ب): بقيمة ٥٥٢,٨٠٦,٠٠٠ جنيه مصري ومدتها (36) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (25.40)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.40)%.

سندات الشريحة الثالثة (ج): بقيمة ٦٤٦,٢٣٨,٠٠٠ جنيه مصري ومدتها (60) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ 25.55)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.55)%.

سندات الشريحة الرابعة (د): بقيمة ١٨٦,٨٦٤,٠٠٠جنيه مصري ومدتها (82) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (25.80)% يعادل سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.80)%.

ويتم طرح ١٠٠٪ من السندات طرحا خاصا على أن تكون هذه السندات مقابل محفظة توريق تبلغ قيمتها الإجمالية ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جنيه مصري (فقط ملياران وسبعمائة وثمانية وسبعون مليوناً وثمانية وخمسون ألفاً وستمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) وقيمتها الحالية مبلغ ١,٦١٠,٨٥٤,٨٧٣جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وعشرة ملايين وثمانمائة وأربعة وخمسون ألفاً وثمانمائة وثلاثة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير) على أساس استخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (25.49%)- (25.80%) سنويا.

وقد تم تفويض رئيس مجلس إدارة الشركة أو العضو المنتدب (أو من يفوضوه) أو من له صلاحية التوقيع بالسجل التجاري في اتخاذ كافة الاجراءات والتوقيع على كافة المستندات والعقود اللازمة لإتمام إصدار سندات التوريق (الإصدار الخامس من البرنامج السادس بنظام البرنامج متعدد الإصدارات) بما في ذلك إبرام عقد حوالة محفظة شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م بصفتها محيلة لمحفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق وضمانات، وكذلك إجراء أى تعديلات لنشرة الطرح الخاص بما في ذلك تحديد سعر العائد النهائي للإصدار أو تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك إعتماد نشرة الطرح الخاص التي سيتم الطرح بناءاً عليها.

٤. **القيمة الاسمية للسند:**

قيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد.

٥. **عدد السندات والقيمة الاجمالية للسندات المصدرة:**

تبلغ قيمة الإصدار (1,557,200,000) جنيه مصري، يتم طرح ١٠٠٪ من سندات التوريق الخاصة بالاصدار الخامس من البرنامج السادس للطرح الخاص وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح الخاص والعام للسندات موزع على أربع شرائح على النحو التالي:

رقم الشريحة	قيمة الشريحة من مبلغ الاصدار	عدد السندات محل الشريحة
الشريحة الأولي (أ)	171,292,000	1,712,920
الشريحة الثانية (ب)	552,806,000	5,528,060
الشريحة الثالثة (ج)	646,238,000	6,462,380
الشريحة الرابعة (د)	186,864,000	1,868,640
الإجمالي	1,557,200,000	15,572,000

٦. **نوع الإكتتاب:**

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

مدة الاصدار الخامس من البرنامج السادس:

(82) شهر تبدأ من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب على أن تكون مدة الاصدار بالنسبة إلى شرائح هذا الإصدار وفقاً للآتي:

رقم الشريحة	مدة الشريحة بالنسبة الى الاصدار
الشريحة الأولى (أ)	١٣ شهر
الشريحة الثانية (ب)	٣٦ شهر
الشريحة الثالثة (ج)	٦٠ شهر
الشريحة الرابعة (د)	82 شهر

٨. **نوع الإصدار:**

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

٩. **كيفية استخدام حصيلة السندات:**

في ذات اليوم او اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، يقوم البنك متلقي الاكتتاب فور نفاذ الحوالة بناء على تعليمات شركة التوريق بعد الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بالإفراج عن حصيلة الاكتتاب وسداد مقابل محفظة التوريق المحالة إلى المحيل والبالغ قدرها (١,٥٥٧,٢٠٠,٠٠٠) جم، وذلك بعد خصم المبالغ المحصلة فعلياً من المستحقات الناشئة عن الحقوق المالية المتولدة عن محفظة التوريق وذلك خلال الفترة من تاريخ ٢٠٢٥/٩/١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة (تاريخ غلق باب الاكتتاب) (ان وجدت) وذلك من مقابل الحوالة وإيداعها في حساب حصيلة محفظة التوريق بالإضافة إلى خصم مبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ قيمته ٤٢٠,٤٤٤,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير بما يساوي (٢٧)% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار في حالة عدم اصدار خطاب ضمان قبل غلق باب لاكتتاب وإيداع تلك القيمة بحساب خدمة التعثر بالإضافة الي خصم مبلغ ((١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير وتحويله الي الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري.

١٠. **الإكتتاب في السندات:**

سيتم طرح ١٠٠٪ من قيمة الإصدار للطرح الخاص بمراعاة ضوابط قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١على النحو التالي:

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

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

١١.سعر العائد بالنسبة للشرائح:

رقم الشريحة	سعر العائد
الشريحة الأولى (أ)	عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٢٥٪) يعادل (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ البالغ (٢٥)% في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً أليه هامش + هامش ٠.٢٥٪)
الشريحة الثانية (ب)	عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٤٠٪) يعادل (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ البالغ (٢٥)% في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً أليه هامش + هامش ٠.٤٠٪)
الشريحة الثالثة (ج)	عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٥٥٪) يعادل (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ البالغ (٢٥)% في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً أليه هامش + هامش ٠.٥٥٪)
الشريحة الرابعة (د)	عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٨٠٪) يعادل (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ البالغ (٢٥)% في التاريخ السابق على تحديد الكوبون مضافاً أليه هامش + هامش ٠.٨٠٪)
على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الأربعة وفقاً لآخر سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون.	

١٢.أسلوب إحتساب العائد:

يتم إحتساب العائد المستحق على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين وذلك وفقاً للمعادلة التالية:

القيمة الإسمية للسند في تاريخ الكوبون × سعر العائد × عدد الأيام الفعلية

٣٦٥

١٣.فترة العائد ومواعيد سداده:

يحتسب العائد من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويستحق ويصرف الكوبون بشكل دوري كل شهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى نهاية عمر الاصدار ويستحق ويصرف الكوبون في يوم 26 من الشهر المعني كل شهر بداية من الشهر الثاني لتاريخ غلق باب الاكتتاب شريطة ان يتم قيد السندات لدي شركة مصر المقاصة والايداع والقيد المركزي والبورصة المصرية وفي حالة عدم قيدها يتم تاجيل استحقاق هذا الكوبون الي الكوبون التالي لحين الانتهاء من اجراءات القيد، مع مراعاة أنه في حالة إنتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
ايفي جي هرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 13 Mar., 1997

بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال. يحتسب الكوبون الأول من تاريخ غلق باب الاكتتاب حتى اليوم الأخير من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

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

١٤.مكان سداد الكوبونات:

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي.

أحكام وشروط الشريحة الأولى (أ)

١. **قيمة الشريحة:**

تبلغ قيمة الشريحة (أ) ١٧١,٢٩٢,٠٠٠ جنيه مصري وتمثل 11% من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. **مدة السندات:**

١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. **عدد السندات:**

٤. ١,٧١٢,٩٢٠سند.

٥. **تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (أ):**

(AA)

٦. **القيمة الإسمية للسند:**

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

سعر الإصدار:

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

٨. **مصاريف الإصدار:**

(٥) قروش للسند الواحد يتم سدادها بواسطة المكتتبين ويتم توريد تلك المصاريف الى حساب الحصيلة فور غلق باب الاكتتاب.

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

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها ٥ قروش كمصاريف إصدار بإجمالي ١٠٠,٠٥ جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري وخمس قروش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

١٠.**سعر العائد:**

عائد سنوي متغير يبلغ (٢٥.٢٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪)+ هامش (٠.٢٥)%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهريا إعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الإكتتاب على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون. ويمكن لحاملى السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

١١. **السداد / الإستهلاك:**

تسدد/تستهلك الشريحة (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية على ٨ قسط / دفعة شهرية ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (أ) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الاتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	0	171,292,000	0.00%	100.00%
2	0	171,292,000	0.00%	100.00%
3	0	171,292,000	0.00%	100.00%
4	0	171,292,000	0.00%	100.00%
5	0	171,292,000	0.00%	100.00%
6	(25,665,833)	145,626,167	14.98%	85.02%
7	(19,277,372)	126,348,795	11.25%	73.76%
8	(12,062,973)	114,285,822	7.04%	66.72%
9	(34,602,793)	79,683,030	20.20%	46.52%
10	(16,130,302)	63,552,728	9.42%	37.10%
11	(13,745,117)	49,807,611	8.02%	29.08%
12	(35,167,901)	14,639,711	20.53%	8.55%
13	(14,639,711)	0	8.55%	0.00%
الاجمالي	(171,292,000)		100.00%	

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

١٢. **تواريخ إستهلاك السندات:**

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

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

أحكام وشروط الشريحة الثانية (ب)

١. **قيمة الشريحة:**

تبلغ قيمة الشريحة (ب) ٥٥٢,٨٠٦,٠٠٠ جنيه مصري وتمثل 35.5% من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. **مدة السندات:**

٣٦ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. **عدد السندات:**

(٥,٥٢٨,٠٦٠) سند.

٤. **تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ب):**

(A).

٥. **القيمة الإسمية للسند:**

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

٦. **سعر الإصدار:**

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

٧. **مصاريف الإصدار:**

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

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

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها ٢٥ قرش كمصاريف إصدار بإجمالي ١٠٠.٢٥ جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري و خمسة وعشرون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. **سعر العائد:**

عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٤٠ % (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٢٪) + هامش (٠.٤٠)%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الإكتتاب على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون. ويمكن لحاملى السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
إي إف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م
CR NO. 31109 - Reg.No. 258 on 12 Mar., 1996

١٠. **السداد/ الإستهلاك:**

تسدد/تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية على ٢٣ قسط / دفعة شهرية يبدأ من الشهر الرابع عشر ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الاتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	0	552,806,000	0.00%	100.00%
2	0	552,806,000	0.00%	100.00%
3	0	552,806,000	0.00%	100.00%
4	0	552,806,000	0.00%	100.00%
5	0	552,806,000	0.00%	100.00%
6	0	552,806,000	0.00%	100.00%
7	0	552,806,000	0.00%	100.00%
8	0	552,806,000	0.00%	100.00%
9	0	552,806,000	0.00%	100.00%
10	0	552,806,000	0.00%	100.00%
11	0	552,806,000	0.00%	100.00%
12	0	552,806,000	0.00%	100.00%
13	0	552,806,000	0.00%	100.00%
14	(14,964,666)	537,841,334	2.71%	97.29%
15	(34,861,578)	502,979,755	6.31%	90.99%
16	(22,739,845)	480,239,910	4.11%	86.87%
17	(17,698,386)	462,541,525	3.20%	83.67%
18	(40,197,999)	422,343,525	7.27%	76.40%
19	(22,834,942)	399,508,584	4.13%	72.27%
20	(17,321,712)	382,186,872	3.13%	69.14%
21	(37,873,361)	344,313,510	6.85%	62.28%
22	(20,942,618)	323,370,892	3.79%	58.50%
23	(13,794,757)	309,576,136	2.50%	56.00%
24	(32,814,019)	276,762,116	5.94%	50.06%
25	(14,268,497)	262,493,620	2.58%	47.48%
26	(15,329,397)	247,164,223	2.77%	44.71%
27	(34,113,626)	213,050,597	6.17%	38.54%
28	(23,356,194)	189,694,403	4.23%	34.31%
29	(18,778,646)	170,915,756	3.40%	30.92%
30	(40,700,894)	130,214,862	7.36%	23.56%
31	(22,507,561)	107,707,301	4.07%	19.48%
32	(18,521,619)	89,185,681	3.35%	16.13%

9.37%	6.77%	51,771,445	(37,414,236)	33
5.34%	4.02%	29,541,531	(22,229,914)	34
1.82%	3.52%	10,085,229	(19,456,302)	35
0.00%	1.82%	0	(10,085,229)	36
	100%		**(552,806,000)**	**الإجمالي**
	100%		(552,806,000)	الاجمالي

١١.يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية المنشئه عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الثانية (ب) والبالغ بحد اقصي ٣٦ شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الثانية (ب) خلال عمر الشريحة الاولي (أ) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثانية (ب) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الاولي (أ).

١٢. **تواريخ إستهلاك السندات:**

يتم سداد/إستهلاك سندات الشريحة(ب) بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وبداية من الشهر الرابع عشر (في تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) –أو قبل ذلك التاريخ في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق على النحو المشار إليه أعلاه– وذلك خلال عمر الشريحة الثانية (ب) والبالغ بحد اقصي ٣٦ شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الثالثة (ج)

١. **قيمة الشريحة:**

تبلغ قيمة الشريحة (ج) ٦٤٦,٢٣٨,٠٠٠ جنيه مصري وتمثل ٤١.٥٪ من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. **مدة السندات:**

٦٠ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. **عدد السندات:**

(٦,٤٦٢,٣٨) سند.

٤. **تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (ج):**

(A-)

٥. **القيمة الإسمية للسند:**

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

٦. **سعر الإصدار:**

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

٧. **مصاريف الإصدار:**

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

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

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها (٢٥) قرش كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠.٢٥) جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري و خمسة وعشرون قرش) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. **سعر العائد:**

عائد سنوي متغير يبلغ (٢٥.٥٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (٠.٥٥)%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهريا إعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الإكتتاب على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون. ويمكن لحاملى السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

١٠. **السداد/ الإستهلاك:**

تسدد/تستهلك الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية على ٢٤ قسط / دفعة شهرية تبدأ من الشهر ال٣٧ ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الاتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	0	646,238,000	0.00%	100.00%
2	0	646,238,000	0.00%	100.00%
3	0	646,238,000	0.00%	100.00%
4	0	646,238,000	0.00%	100.00%
5	0	646,238,000	0.00%	100.00%
6	0	646,238,000	0.00%	100.00%
7	0	646,238,000	0.00%	100.00%
8	0	646,238,000	0.00%	100.00%
9	0	646,238,000	0.00%	100.00%
10	0	646,238,000	0.00%	100.00%
11	0	646,238,000	0.00%	100.00%

100.00%	0.00%	646,238,000	0	12
100.00%	0.00%	646,238,000	0	13
100.00%	0.00%	646,238,000	0	14
100.00%	0.00%	646,238,000	0	15
100.00%	0.00%	646,238,000	0	16
100.00%	0.00%	646,238,000	0	17
100.00%	0.00%	646,238,000	0	18
100.00%	0.00%	646,238,000	0	19
100.00%	0.00%	646,238,000	0	20
100.00%	0.00%	646,238,000	0	21
100.00%	0.00%	646,238,000	0	22
100.00%	0.00%	646,238,000	0	23
100.00%	0.00%	646,238,000	0	24
100.00%	0.00%	646,238,000	0	25
100.00%	0.00%	646,238,000	0	26
100.00%	0.00%	646,238,000	0	27
100.00%	0.00%	646,238,000	0	28
100.00%	0.00%	646,238,000	0	29
100.00%	0.00%	646,238,000	0	30
100.00%	0.00%	646,238,000	0	31
100.00%	0.00%	646,238,000	0	32
100.00%	0.00%	646,238,000	0	33
100.00%	0.00%	646,238,000	0	34
100.00%	0.00%	646,238,000	0	35
100.00%	0.00%	646,238,000	0	36
92.42%	7.58%	597,270,192	(48,967,808)	37
89.70%	2.72%	579,672,901	(17,597,291)	38
83.23%	6.47%	537,868,725	(41,804,176)	39
78.74%	4.49%	508,846,126	(29,022,599)	40
75.34%	3.40%	486,895,963	(21,950,163)	41
68.03%	7.32%	439,612,869	(47,283,094)	42
63.60%	4.43%	411,000,350	(28,612,519)	43
60.18%	3.42%	388,880,184	(22,120,166)	44

53.26%	6.92%	344,172,104	(44,708,079)	45
48.85%	4.41%	315,675,488	(28,496,616)	46
45.38%	3.46%	293,294,133	(22,381,355)	47
38.34%	7.05%	247,738,479	(45,555,655)	48
34.03%	4.30%	219,928,041	(27,810,437)	49
30.56%	3.47%	197,474,431	(22,453,610)	50
26.25%	4.31%	169,625,756	(27,848,676)	51
21.68%	4.57%	140,072,515	(29,553,241)	52
18.58%	3.09%	120,083,911	(19,988,604)	53
14.30%	4.28%	92,432,803	(27,651,108)	54
10.80%	3.50%	69,822,000	(22,610,803)	55
8.11%	2.69%	52,426,399	(17,395,601)	56
4.50%	3.62%	29,057,061	(23,369,338)	57
2.06%	2.43%	13,343,069	(15,713,992)	58
0.41%	1.65%	2,657,123	(10,685,946)	59
0.00%	0.41%	0	(2,657,123)	60
	100%		(646,238,000)	الاجمالى

١١.يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية المنشئه عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الثالثة (ج) والبالغ بحد اقصي ٦٠ شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الثالثة (ج) خلال عمر الشريحة الاولي (أ) والثانية (ب) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الثالثة (ج) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الاولي (أ) والثانية (ب).

١٢. <u>تواريخ استهلاك السندات:</u>

يتم سداد استهلاك سندات الشريحة (ج) بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وبداية من الشهر ال٣٦ (في تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) –أو قبل ذلك التاريخ في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق على النحو المشار إليه أعلاه– وذلك خلال عمر الشريحة الثالثة (ج) والبالغ بحد اقصي ٦٠ شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

أحكام وشروط الشريحة الرابعة (د)

١. <u>قيمة الشريحة:</u>

تبلغ قيمة الشريحة (د) ١٨٦,٨٦٤,٠٠٠جنيه مصري وتمثل ١٢.٠٠٪ من إجمالي قيمة الإصدار.

٢. **مدة السندات:**

٨٢ شهر بحد أقصي تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٣. **عدد السندات:**

(١,٨٦٨,٦٤٠) سند.

٤. **تصنيف الملاءة الائتمانية للشريحة (د):**

(A-) .

٥. **القيمة الإسمية للسند:**

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

٦. **سعر الإصدار:**

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

٧. **مصاريف الإصدار:**

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

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

(١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري لا غير) للسند الواحد يضاف إليها ٢٥ قرش كمصاريف إصدار بإجمالي (١٠٠.٢٥) جنيه مصري (فقط (مائة جنيه مصري وخمسة وعشرون قرش لا غير)) للسند الواحد يقوم المكتتب بسدادها.

٩. **سعر العائد:**

عائد سنوي متغير يبلغ ٢٥.٨٠٪ (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (٠.٨٠) %) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهريا إعتباراً من الشهر التالي من تاريخ غلق باب الإكتتاب على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير وفقاً لآخر سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون. ويمكن لحاملى السندات الاطلاع على المعلومات الخاصة بتوزيع الكوبونات من خلال شاشات الافصاح بالبورصة المصرية.

١٠. **السداد/ الإستهلاك:**

تسدد/تستهلك الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية على ٢١ قسط / دفعة شهرية بحد اقصى تبدأ من الشهر ٦١ ويعد الجدول التالي جدول إستهلاكات الشريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك على دفعات وفقاً لأولويات استخدام المبالغ المحصلة وبناءً عليه فإن جدول السداد/الإستهلاك الفعلي للشريحة (د) قد يختلف عن جدول السداد/الإستهلاك الاتي:

الفترة	الاستهلاك	القيمة المتبقية	نسبة الاستهلاك	نسبة القيمة المتبقية
1	-	186,864,000	0.00%	100.00%
2	-	186,864,000	0.00%	100.00%
3	-	186,864,000	0.00%	100.00%
4	-	186,864,000	0.00%	100.00%
5	-	186,864,000	0.00%	100.00%
6	-	186,864,000	0.00%	100.00%
7	-	186,864,000	0.00%	100.00%
8	-	186,864,000	0.00%	100.00%
9	-	186,864,000	0.00%	100.00%
10	-	186,864,000	0.00%	100.00%
11	-	186,864,000	0.00%	100.00%
12	-	186,864,000	0.00%	100.00%
13	-	186,864,000	0.00%	100.00%
14	-	186,864,000	0.00%	100.00%
15	-	186,864,000	0.00%	100.00%
16	-	186,864,000	0.00%	100.00%
17	-	186,864,000	0.00%	100.00%
18	-	186,864,000	0.00%	100.00%
19	-	186,864,000	0.00%	100.00%
20	-	186,864,000	0.00%	100.00%
21	-	186,864,000	0.00%	100.00%
22	-	186,864,000	0.00%	100.00%
23	-	186,864,000	0.00%	100.00%
24	-	186,864,000	0.00%	100.00%
25	-	186,864,000	0.00%	100.00%
26	-	186,864,000	0.00%	100.00%
27	-	186,864,000	0.00%	100.00%
28	-	186,864,000	0.00%	100.00%
29	-	186,864,000	0.00%	100.00%
30	-	186,864,000	0.00%	100.00%
31	-	186,864,000	0.00%	100.00%
32	-	186,864,000	0.00%	100.00%
33	-	186,864,000	0.00%	100.00%
34	-	186,864,000	0.00%	100.00%
35	-	186,864,000	0.00%	100.00%
36	-	186,864,000	0.00%	100.00%

M.A

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
CR NO. 31105 - Regular, 253 on 13 March 1995

DA

100.00%	0.00%	186,864,000	-	37
100.00%	0.00%	186,864,000	-	38
100.00%	0.00%	186,864,000	-	39
100.00%	0.00%	186,864,000	-	40
100.00%	0.00%	186,864,000	-	41
100.00%	0.00%	186,864,000	-	42
100.00%	0.00%	186,864,000	-	43
100.00%	0.00%	186,864,000	-	44
100.00%	0.00%	186,864,000	-	45
100.00%	0.00%	186,864,000	-	46
100.00%	0.00%	186,864,000	-	47
100.00%	0.00%	186,864,000	-	48
100.00%	0.00%	186,864,000	-	49
100.00%	0.00%	186,864,000	-	50
100.00%	0.00%	186,864,000	-	51
100.00%	0.00%	186,864,000	-	52
100.00%	0.00%	186,864,000	-	53
100.00%	0.00%	186,864,000	-	54
100.00%	0.00%	186,864,000	-	55
100.00%	0.00%	186,864,000	-	56
100.00%	0.00%	186,864,000	-	57
100.00%	0.00%	186,864,000	-	58
100.00%	0.00%	186,864,000	-	59
100.00%	0.00%	186,864,000	-	60
100.00%	12.96%	186,864,000	(24,209,099)	61
87.04%	5.34%	162,654,901	(9,976,791)	62
81.71%	7.62%	152,678,110	(14,236,899)	63
74.09%	5.96%	138,441,211	(11,137,172)	64
68.13%	5.46%	127,304,039	(10,206,890)	65
62.66%	8.14%	117,097,149	(15,213,452)	66
54.52%	6.58%	101,883,696	(12,299,308)	67
47.94%	4.80%	89,584,389	(8,974,372)	68
43.14%	5.48%	80,610,017	(10,244,561)	69
37.66%	6.36%	70,365,456	(11,893,186)	70
31.29%	4.81%	58,472,270	(8,986,122)	71
26.48%	4.52%	49,486,148	(8,440,135)	72
21.97%	4.12%	41,046,012	(7,690,469)	73
17.85%	3.78%	33,355,543	(7,061,559)	74

14.07%	3.82%	26,293,984	(6,204,222)	75
10.75%	4.48%	20,089,762	(8,371,374)	76
6.27%	2.56%	11,718,388	(4,787,258)	77
3.71%	1.60%	6,931,130	(2,983,430)	78
2.11%	2.11%	3,947,699	(3,947,699)	79
0.00%	0.00%	0	-	80
0.00%	0.00%	0	-	81
0.00%	0.00%	0	-	82
	100.0%		(186,864,000)	الاجمالي

- يكون السداد الفعلي لاستهلاك سندات حملة السندات في ضوء المتحصلات الفعلية المنشئه عن محفظة التوريق وذلك خلال عمر الشريحة الرابعة (د) والبالغ بحد اقصي (82) شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويمكن استهلاك الشريحة الرابعة (د) خلال عمر الشريحة الاولي (أ) والثانية (ب) والثالة (ج) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة الرابعة (د) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة الاولي (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج)، ويشير الصفر الوارد ببداية الجدول اعلاه الي اليوم الذي تم فيه غلق باب الاكتتاب ويعد (١) هو الشهر الاول للاصدار.

١١. **تواريخ إستهلاك السندات:**

يتم سداد/إستهلاك سندات الشريحة (د) بعد تمام استهلاك الشريحة الثالة (ج) (في تاريخ استحقاق وصرف الكوبون) –أو قبل ذلك التاريخ في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق على النحو المشار إليه أعلاه– وذلك خلال عمر الشريحة الرابعة (د) والبالغ بحد أقصى 82 شهر من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

١٥. **حق الشركة المصدرة في الإستدعاء المعجل للسندات:**

يكون للشركة الحق في الإستدعاء المعجل لكامل رصيد السندات المتبقي القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن (١٠)% أو مضاعفتها من الرصيد القائم يوم من الشهر الرابع عشر للإصدار (الكوبون رقم (١٣)) وذلك بالنسبة لشرائح (ب)،(ج)،(د) على أن تقوم الشركة في حالة مباشرة حقها في السداد المعجل بالإعلان عن السداد المعجل بوسائل النشر المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ثلاثين يوماً من تاريخ السداد المعجل المختار وبعد الحصول علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مشروع الإعلان الخاص بالسداد المعجل، مع مراعاة أن يتضمن الإعلان المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد على أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف احد الكوبونات. مع الاخذ في الإعتبار عدم إلتزام الشركة بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة السندات نظير السداد المعجل.

١٦.معدل حالات الاخلال:

لا يوجد حالات إخلال بالنسبة للعقود محل محفظة التوريق وذلك من قبل المدينين. يقصد بالإخلال حالات التوقف النهائي عن سداد قيم القيم المستحقة من جانب المدينين منذ تاريخ توقيع العقود المنشئة للحقوق وحتى تاريخ توقيع عقد الحوالة.

١٧. مصادر سداد السندات:

- المتحصلات من الحقوق المالية المحالة؛
- ما يسدده المكتتبين من مبالغ كمصاريف إصدار.
- حساب الرصيد الاحتياطي والعائد من إستثمار رصيد حساب الاحتياطي.
- مبالغ تعويضات التأمين.
- عائد الإستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق.
- المبالغ المتحصلة من التنفيذ على أو بيع أصول المحفظة.
- حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان.

١٨.أولويات استخدام المبالغ المحصلة من محفظة التوريق:

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

ثانياً: تمويل حساب الرصيد الاحتياطي حتى يصل إلى ٤.٤ % من الرصيد القائم للسندات خلال فترة أول 6 أشهر من عمر الاصدار على ألا يقل عن 170,000جنيه مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام إستهلاك / سداد السندات على ان يكون الحد الأدنى للمبلغ الذي يتم تحويله شهرياً لتمويل الحساب الاحتياطي مبلغ مليون جنيه مصري خلال فترة التكوين لأول 6 أشهر.

ثالثاً: سداد عائد السندات على الشريحة (أ)؛

رابعاً: سداد عائد السندات على الشريحة (ب)؛

خامساً: سداد عائد السندات على الشريحة (ج)؛

سادساً: سداد عائد السندات على الشريحة (د)؛

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

ثامناً: سداد أصل الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ب) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة (أ)؛

تاسعاً: سداد أصل الشريحة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) و/أو الثانية (ب) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات

والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (ج) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة (ب)؛

عاشراً: سداد أصل الشريحة (د) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة حيث يمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الاولي (أ) و/أو الثانية (ب) و/أو الثالثة (ج) وذلك في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد سداد كافة العمولات والمصاريف وحقوق حملة السندات ويشترط في استهلاك الشريحة (د) عدم استهلاكها كاملة الا بعد تمام استهلاك الشريحة (ج)؛

إحدى عشر: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضا من أموال إلى الشركة المحيلة بعد إستهلاك كامل رصيد السندات من أصل وعائد بالكامل وسداد جميع مستحقات حملة السندات وأية مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

١٩.<u>الضمانات النقدية:</u>

أولاً: تعزيز إئتماني داخلي:

القيمة الحالية للمحفظة طبقاً لتقرير مراقبا حسابات شركة التوريق	١,٦١٠,٨٥٤,٨٧٣ جم
القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة	(٢٦,٢٦٩,٨٨٢) جم
القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة	١,٥٨٤,٥٨٤,٩٩١ جم
يضاف علاوة الإصدار	٣,٥٥٠,٤١٦ جم
قيمة الإصدار	١,٥٥٧,٢٠٠,٠٠٠ جم
القيمة الحالية بعد الاخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة واضافة علاوة الاصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات علي قيمة الإصدار.	١,٥٨٨,١٣٥,٤١٦ جم
تعزيز ائتماني داخلي نسبته (1.99%)، المحسوب من قسم القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة على قيمة الإصدار.	1.99% جم

نسبة التعزيز الائتماني نسبه 1.99% من قيمة الإصدار البالغ ١,٥٥٧,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محتسب على أساس القيمة الحالية للمحفظة البالغة ١,٦١٠,٨٥٤,٨٧٣جنيه مصري وذلك بعد الأخذ في الاعتبار تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة ومقابل مصروفات الاصدار، والذي يمثل ضمانة إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل، والذي يمثل ضمانة إضافية لمواجهة أي عجز في التحصيل. يتم إيداع المبالغ المحصلة من الضمانة الإضافية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويتم استثمارها عن طريق أمين الحفظ. يتم إعادة إستثمار تراكمات المبالغ

الفائضة شهرياً بعد سداد أصل السند والعائد وأي عمولات ومصاريف من قبل أمين الحفظ وفقاً للمادة رقم (٣١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاتهما.

ثانياً: الحساب الإحتياطي:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى ذلك الحساب ب "**الحساب الاحتياطي**" ليودع به مبلغ يمثل (٤.٤٪)% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار بمبلغ ٦٨,٥١٦,٨٠٠ جنية مصري ("**رصيد الحساب الاحتياطي**") ويتم تمويله تدريجياً/دورياً عن طريق خصم مبلغ شهري خلال اول 6 أشهر من تاريخ الإصدار بدءا من اليوم التالي من تاريخ غلق باب الاكتتاب وبحد ادنى مليون جنيه مصري شهرياً وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي في الشهر السادس للإصدار، حتي يصل رصيد الحساب إلي نسبة (٤.٤٪) من الرصيد القائم للسندات، ويتم الحفاظ علي نسبة (٤.٤)% من الرصيد القائم للسندات طوال عمر الاصدار وفي حالة تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي (٤.٤)% من الرصيد الشهري القائم للسندات) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر على ألا يقل الحد الأدنى للمبلغ في الرصيد الاحتياطي عن 170,000 جنيه مصري خلال عمر الإصدار وحتى تمام استهلاك/سداد السندات. علي ان يلتزم أمين الحفظ باخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التوريق في حالة وجود ما يعوق استمرار تمويل الحساب دورياً/تدريجياً والحفاظ علي الحد الادني المشار اليه أعلاه. 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 أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي، وفي حالة استخدام الحساب الاحتياطي لتمويل العجز في 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 أخري والحفاظ علي الحد الأدنى المشار إليه أعلاه علي مدار عمر الإصدار.

وفي حالة استمرار العجز وعدم كفاية 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.

ثالثاً: حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ "حساب خدمة التعثر"، وسيتم تمويل هذا الحساب عن طريق خصم مبلغ يساوي نسبة (٢٧)% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار من حصيلة السندات عند تاريخ نفاذ الحوالة بمبلغ ٤٢٠,٤٤٤,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء لدى أمين الحفظ صادر من محيل محفظة التوريق لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م. لصالح حملة السندات (الاصدار الخامس من البرنامج السادس) بذات قيمة حساب خدمة التعثر. وتستخدم المبالغ القائمة في حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب

الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من أصل وكوبونات، حيث يتم تمويل هذا العجز من خلال حساب خدمة التعثر/ خطاب الضمان وذلك بعد استهلاك رصيد الحساب الاحتياطي بالكامل.

(أو)

خطاب الضمان:

يتم تخصيص خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء بذات قيمة حساب خدمة التعثر وايداعه لدى أمين الحفظ والصادر من المحيل لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م لصالح حملة السندات لمجابهة حالات التعثر المدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار بما يساوي نسبة (٢٧)% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار والذي يتم تسليمه خلال شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، وعلى أن تقوم شركة التصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات ويتم الحفاظ على/تخفيض مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للحفاظ على نفس درجة التصنيف الائتماني للسندات. على ان يتم إخطار أمين الحفظ والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات بموافقة شركة التصنيف الائتماني في حالة تخفيض قيمة خطاب الضمان. ويستخدم خطاب الضمان لمجابهة أي عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من كوبونات وأصل قيمة السند وذلك بعد استنفاذ رصيد الحساب الإحتياطي.

ويحق للمحيل سحب أصل المبالغ المودعة بحساب خدمة التعثر متضمنة العوائد المستحقة على تلك المبالغ عن طريق طلب الإفراج عن أصل المبالغ المودعة لدي أمين الحفظ بحساب خدمة التعثر فور تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان السالف ذكره ويلتزم أمين الحفظ بالإفراج عن أصل المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر الي المحيل فور تسلمه خطاب الضمان.

٢٠. **التسجيل في الحفظ المركزي:**

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة بالإصدار الخامس من برنامج اصدار إجمالي سندات التوريق في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي فور غلق باب الإكتتاب وسوف يتم الاشارة إلى هذا السند الخاص بالإصدار والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى اصدرتها الشركة من قبل أو قد تصدرها الشركة في المستقبل، وتشمل هذه الإشارة في ذكر رقم الإصدار للبرنامج والقيمة الاجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق وسعر العائد، وسيتم الاشارة إلى:

- الإصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (أ)**: بقيمة 171,292,000 جنيه مصري ومدتها ١٣ شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٥.٢٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (٠.٢٥)%.
- الاصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (ب)**: بقيمة ٥٥٢,٨٠٦,٠٠٠ جنيه مصري ومدتها (36) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (25.40)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.40)%.

M.A

- الاصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (ج)**: بقيمة ٦٤٦,٢٣٨,٠٠٠ جنيه مصري ومدتها (60) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ 25.55)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.55)%.
- الاصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (د)**: بقيمة ١٨٦,٨٦٤,٠٠٠جنيه مصري ومدتها (٨٢) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (25.80)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.80)%.

٢١.القيد بالبورصة المصرية:

تتم إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وتلتزم شركة التوريق بموافاة الهيئة بما يفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال شهر من تاريخ التقديم مع مراعاة ان يكون القيد قبل تاريخ توزيع اول كوبون، على ان يتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب، وسيتم ذكر القيمة الإجمالية للإصدار عند الإصدار واخر تاريخ للإستحقاق بالبورصة المصرية خلال مدة (٣) أشهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب. ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية المصرية بالبورصة. وسيتم الاشارة إلى:

- الاصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (أ)**: بقيمة 171,292,000 جنيه مصري ومدتها ١٣ شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (٢٥.٢٥)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (٠.٢٥)%.
- الاصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (ب)**: بقيمة ٥٥٢,٨٠٦,٠٠٠ جنيه مصري ومدتها (36) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (25.40)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.40)%.
- الاصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (ج)**: بقيمة ٦٤٦,٢٣٨,٠٠٠ جنيه مصري ومدتها (60) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (25.55)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.55)%.
- الاصدار الخامس من البرنامج السادس **الشريحه (د)**: بقيمة ١٨٦,٨٦٤,٠٠٠جنيه مصري ومدتها (٨٢) شهر ذات عائد سنوي متغير يبلغ (25.80)% (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ (٢٥٪) + هامش (0.80)%.

٢٢.جماعة حملة السندات:

تتكون من حملة سندات لكل شريحة من شرائح الإصدار (أ، ب، ج، د) جماعة حملة سندات منفصلة لكل شريحة يكون غرض كلا منهم حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، يقوم المكتتبين في السندات بإبداء رغبتهم

في الاشتراك في جماعة حملة السندات من عدمه على ان يرفق بسند الاكتتاب إقرار من المكتتبين يفيد ابداء رغبة المكتتبين في عضوية جماعة حملة السندات من عدمه ويقدم الى البنك متلقى الاكتتاب ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بأرسال صورة هذا الإقرار الى الهيئة العامة للرقابة المالية

وتسري أحكام اللائحة التنفيذية للقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بتشكيل جماعة حملة السندات ولدعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانة والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة العامة للرقابة المالية، كذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم، على ان يتم الانتهاء من إجراءات تشكيل الجماعة بحد اقصى ثلاثة شهور من تاريخ غلق باب الإكتتاب.

<u>إفصاحات محيل المحفظة:</u>

(أ) وجود عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)، محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب (البنك الأهلي المصري) بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. وما يتتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة بداية للتمويل العقاري.

(ب) صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) الخاصة بشركة بداية للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب البنك الأهلي المصري والتي تبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير وذلك من حصيلة الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة بداية للتمويل العقاري.

(ج) صدور موافقة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيلة الاكتتاب.

(د) تقر الشركة المحيلة بأن بالنسبة لاتفاقات شراء محافظ عقارية وإجمالي عددهم (٩) اتفاقات مبرمين فيما بينها وبين المطورين العقاريين، تتمثل المشروعات العقارية المقام بها الوحدات محل اتفاقات شراء محافظ عقارية المبرمة مع شركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وعددهم (٣) اتفاقات في عدد (١) مشروع عقاري (مشروع ايزدان مول) تم سداد المستحقات المالية محل الأرض بالكامل لصالح الجهة المعنية ببيع/تخصيص الأرض محل المشروع، بالإضافة إلى عدد

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

(٣) مشاريع عقارية (مشروع ديجويا ١، ديجويا ٢، ديجويا ٣) حيث تم سداد كامل المستحقات المالية التي حل موعد استحقها ومتبقي سداد إجمالي مبلغ وقدره (١٣٤,١٧٥,٥٦٤) جنيه مصري بنسبة (٨,٨٪) من اجمالي الأقساط المستحقة بالنسبة للثلاث مشاريع سالفي الذكر والتي لم يحل موعد استحقاقهم حتى ابرام عقد الحوالة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٧. أما فيما يخص اتفاقات شراء محافظ عقارية المبرمة مع شركة مصر للاستثمار العقاري وعددهم (٦) اتفاقات فتتمثل المشروعات العقارية المقام بها الوحدات في عدد (٢) مشاريع عقارية (تريو جاردنز، والمصيف)، ووفقاً لذلك تقر الشركة المحيلة بأنه لا يوجد أية أقساط مستحقة على الأراضي محل المشاريع وأنه قد تم سداد كامل قيمة الأرض لصالح مالكي الأراضي.

MOHAMED HILAL & WAHID ABDEL GHAFFAR
Sakertilly
2
محمد هلال & وحيد عبد الغفار

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

aBanka
بنك

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
CR NO. 31165 - Nozha, 258 on 15 Dec., 1991

رابعاً: البيانات الخاصة بالمحفظة المحالة الخاصة بالإصدار الخامس من البرنامج السادس

١. **معايير وسمات إختيار محفظة التوريق**

١. تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جنيه مصري (فقط ملياران وسبعمائة وثمانية وسبعون مليوناً وثمانية وخمسون ألفاً وستمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وإضافة مصاريف الإصدار 1,588,135,407 جنيه مصري.

٢. تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات لصالح المحيل قبل المدينين وذلك بموجب عدد (٢١) عقد تنقسم إلى:

- عدد (1) اتفاق تمويل عقاري لشراء وحدات و
- عدد (١١) اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) و
- عدد (9) اتفاق شراء محافظ عقارية مبرمة فيما بين شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م ومطورين عقاريين وهم (شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري والشركة المصرية الدولية للانشاء – مصطفى خليل وشركاه).

شركة مصر المحروسة للإستثمار العقاري بإجمالي عدد (280) وحدة بموجب عدد (٦) اتفاقيات شراء محافظ عقارية
١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٢/٢٧ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ٨٩ وحدة سكنية.
٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٣/٠٣ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ٣٧ وحدة سكنية.
٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٤/٢٣ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ٢٨ وحدة سكنية .
٤. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٤/٢٧ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ١٢ وحدة سكنية.

٥. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في (28)/(5)/٢٠٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد 76 وحدة سكنية.

٦. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في (29)/(5)/٢٠٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد 38 وحدة سكنية.

الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه)

بإجمالي عدد 341 وحدة بموجب عدد (٣) اتفاقيات شراء محافظ عقارية

١. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٢/٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد ١٢١ وحدة سكنية.

٢. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٢/٢٥ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد 78 وحدة سكنية.

٣. اتفاق شراء محفظة عقارية مؤرخ في ٢٠٢٥/٠٤/٣٠ يتضمن حوالة حقوق المطور العقاري المالية في تلك المحفظة تجاه عملائه إلى المحيل حوالة نهائية تامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية الحقوق المالية في تلك المحافظ مع حق الرجوع على المطور وذلك لعدد 142 وحدة سكنية.

وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة والتي تتضمن علي سبيل الحصر الآتي:

(١) إجمالي عدد (١,٣٨٣) الأوراق التجارية (شيكات بنكية) تنقسم إلى عدد (٧٤٢) شيكات بنكية والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل بالنسبة لعقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) والتي تمثل نسبة (29)% من إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على المدينين، وبالنسبة لعقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق فقد تم تحرير عدد (٦٤١) شيكات بنكية من جانب المطورين العقاريين بكامل قيمة الدفعات الشهرية لصالح الشركة المحيلة حتى تمام سداد الحقوق المحالة بالكامل وبحيث يقوم الأخير بتحصيلها في مواعيد استحقاقها حيث تمثل نسبة (71)% من إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على المدينين،

(٢) عدد (٣) خطابات ضمان والصادرين من بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للانشاء- مصطفى خليل وشركاه) بقيمة (١٣,٧٣٢,٤٤٩جم) وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق لصالح حملة سندات الاصدار،

M.A

DRENY & PARTNERS

EFG Hermes

EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

(٣) وثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى (بنسبة (2)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (49) وثيقة، ووثائق التأمين على الحياة (بنسبة (1)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (7) وثائق، ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة ((1)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (8) وثيقة وذلك بالنسبة لعقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)،

(٤) وكذلك حق الرجوع على المطورين العقاريين في حالة ارتداد أي شيكات بنكية مستحقة على المدينين موضوع المحافظ العقارية المحالة للمحيل.

٢. <u>تم اختيار عقود محفظة التوريق وفقاً للمعايير التالية:</u>

- لا يوجد 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.
- لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة عن (٣٠) يوم.
- تبلغ القيمة الاجمالية لمحفظة التوريق ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جنيه مصري (فقط مليارات وسبعمائة وثمانية وسبعون مليوناً وثمانية وخمسون ألفاً وستمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) وقيمتها الحالية مبلغ ١,٦١٠,٨٥٤,٨٧٣جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وعشرة ملايين وثمانمائة وأربعة وخمسون ألفاً وثمانمائة وثلاثة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير) وفقاً لتقرير مراقبا حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس إستخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (٢٥.٤٩٪)-(25.80%) سنويا ولمدة (٨٢ شهر) (عمر المحفظة) يحتسب شهريا على أساس متوسط المرجح الشهري لعائد الشرائح الاربعة والذى يصرف شهرياً بالنسبة للشرائح (أ،ب،ج،د) بناء على الرصيد القائم للسندات، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق وكذا الافتراضات المتمثلة في كل من معدلات التأخر في السداد ومكوناتها تأثير كلاً من العمولات والمصاريف المقدرة والتي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد المتوقع على الاستثمار، وبذلك تبلغ القيمة الحالية للمحفظة المحالة ومكوناتها وحتى نهاية عمر المحفظة ١,٥٩٩,٨٥٩,٣١٦ جنيه مصري.

متوسط نسبة التمويل عند تاريخ حوالة محفظة التوريق بلغت (35)%.

- جميع اتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) وعقود تمويل عقاري لشراء وحدات تتفق في جميع بنودها مع نماذج اتفاقيات التمويل الصادرة بموجب قرار رئيس الهيئة رقم ١٠٧٦ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بموجب قرار رئيس الهيئة رقم ٩٧٥ لسنة ٢٠١٦، كما ان اتفاقيات شراء المحافظ العقارية تم اعدادها بمراعاة كافة الضوابط المشار إليها بالفصل الثالث من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ وكذا وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤.
- جميع اتفاقيات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) و عقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات شراء المحافظ العقارية مثبتة التاريخ وموثقة من الشهر العقاري وذلك بما يتفق ونص المادة ٦ من قانون التمويل العقاري

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting
CR NO. 31195 Issued. 258 on 15 Mar., 1993

DRENY & PARTNERS

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وأحكام الفصل الرابع من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٠١ لسنة ٢٠١٥ وكذا وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤.

- وجود عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)، محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب.
- صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) الخاصة بشركة بداية للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب (البنك الأهلي المصري) والتي تبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير وذلك من حصيلة الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة بداية للتمويل العقاري.
- صدور موافقة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيلة الاكتتاب.

٣. <u>تتسم محفظة التوريق بالآتي:</u>

١. أنها قد نشأت بموجب اتفاق تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) واتفاقات شراء محافظ عقارية مبرمة مع المطورين العقاريين.
٢. بالنسبة لاتفاقات شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق فقد تم ابرام اتفاقية خدمات التحصيل فيما بين المطورين العقاريين والمحيل، حيث يقوم المطورين العقاريين بموجبهم بتحصيل الحقوق المالية المحالة والخاصة بالأقساط المستحقة على العملاء المحال عليهم وأية أوراق تجارية صادرة وذلك لصالح الشركة المحيلة. ويكونوا ملتزمين بالوفاء بقيمة الحقوق المالية المستحقة للشركة المحيلة سواء تم تحصيلها فعلياً من العملاء المحال عليهم أو بمقتضي حق الرجوع المقرر عليه بموجب عقود شراء محفظة عقارية. ونظراً لوجود اختلاف في تاريخ استحقاق كل قسط من الأقساط الواجبة التحصيل فقد تم الاتفاق بين المطورين والمحيل على سداد قيم تلك الحقوق بواقع دفعة واحدة شهرياً تستحق في تاريخ محدد من كل شهر يتم تحديده وفقاً لكل عقد طوال مدة سريان الاتفاقية وحتى تاريخ سداد آخر قسط منها.

وقد أصدر المطورين شيكات بكامل قيمة الدفعات الشهرية لصالح الشركة المحيلة حتى تمام سداد الحقوق المحالة بالكامل وبحيث يقوم الأخير بتحصيلها في مواعيد استحقاقها

٣. يبلغ إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة (٧١٪).

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

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

٦. تبلغ أقصى مدة استحقاق لأي عقد من عقود محفظة التوريق هي 92 شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب في سندات التوريق.

٧. جميع العقود التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من 6/2019 حتى 6/2025.

٨. تتضمن المحفظة عدة ضمانات تتمثل على سبيل الحصر في إجمالي عدد (١,٣٨٣) الأوراق التجارية (شيكات بنكية) تنقسم إلى عدد (٧٤٢) شيكات بنكية والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل بالنسبة لعقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) والتي تمثل نسبة (٢٩)% من إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على المدينين، وبالنسبة لعقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق فقد تم تحرير عدد (٦٤١) شيكات بنكية من جانب المطورين العقاريين بكامل قيمة الدفعات الشهرية لصالح الشركة المحيلة حتى تمام سداد الحقوق المحالة بالكامل وبحيث يقوم الأخير بتحصيلها في مواعيد استحقاقها حيث تمثل نسبة (٧١)% من إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على المدينين، وعدد (٣) خطابات ضمان والصادرين من بنك أبو ظبي الأول مصر ضماناً لتغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للإنشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة (١٣,٧٣٢,٤٤٩جم) وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق لصالح حملة سندات الاصدار، ووثائق تأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى (بنسبة (2)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (49) وثيقة، ووثائق التأمين على الحياة (بنسبة (1)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (7) وثائق، ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة ((1)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (8) وثيقة وذلك بالنسبة لعقود تمويل عقاري لشراء وحدات واتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك).

٩. نصت عقود شراء محافظ عقارية على حق المحيل في الرجوع على المطورين العقاريين وذلك بإلزامه بسداد أي شيكات بنكية مرتدة خلال فترة خمسة أيام عمل من تاريخ استحقاقها.

١٠.اتفاقيات شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق والبالغ عددها 9 عقد، والمبرمة بين المحيل وبين المطورين العقارين (شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى، الشركة المصرية الدولية للانشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها ١,٩٧٦,٧١٧,١٤٠ جم (فقط مليار وتسعمائة وستة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة عشر ألفاً ومائة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لبعض الحقوق المالية الخاصة بالمحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري وذلك بالنسبة لعدد ٩ عقد وحدة عقارية بقيمة ٩٤,٢٦٢,٣٩٢ جم مما يمثل نسبة ٥٪ من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق والشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) وذلك بالنسبة لعدد ٨٥ عقد وحدة عقارية بقيمة ١٢٥,٨١٣,٨٢٢ جم مما يمثل نسبة ٦٪ من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق، وذلك من خلال حوالة كافة حقوقهم الناشئة لهم في ذمة البعض من عملائهم المشترين للوحدات، وأن موضوع تلك المحافظ العقارية ليس شراء للوحدات العقارية وإنما يتمثل في شراء حقوق مالية عقارية هي عبارة عن أقساط الثمن المستحقة على المدينين (مشتري الوحدة العقارية من المطور). مع الاحتفاظ بحق المحيل في الرجوع على تلك شركات التطوير العقارى المحيلة وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود شراء محافظ عقارية المبرمة مع كل منهم على حدة، ويقر المحيل بأن جميع تلك الحوالات هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامةً وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق والمحالة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما يقر المحيل بتسلمه لكافة المستندات والضمانات الخاصة بتلك المحافظ العقارية، والمنصوص عليها بالفقرة الرابعة من المادة (١٢) من قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري وكذا وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤ والمتمثلة في ملف المستثمر وأصول عقود بيع الوحدات بكافة ملاحقها ومرفقاتها والمبينة تفصيلاً بالملاحق المرفقة بعقود حوالة الحق، كما يقر بقيام المطورين بإصدار توكيلات لصالح المحصل غير قابلة للإلغاء عن الوحدات موضوع المحافظ العقارية المشتراة يخول للمحيل كافة الحقوق والامتيازات المقررة للمطور على الوحدات العقارية بما في ذلك حق الامتياز والفسخ. كما يتعهد بالتزام المطورين العقاريين بموجب الفقرة السابعة من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية بعدم تصرفهم في الشيكات البنكية الصادرة من المدينين والتي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية لحين انتهاء مدة عقود شراء محافظ عقارية المشار إليها، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، وفي حالة رغبة أيا من هؤلاء المطورين العقاريين في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي الشيكات البنكية، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط. على الا يتم استخدامها في اى حوالة الا بعد سداد مستحقات حملة سندات ذلك الإصدار.

١١. لا توجد أي رهونات أو امتيازات حالية لصالح غير المترتبة على العقارات محل عقود محفظة التوريق باستثناء عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل رهن حيازي

لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. وأنه في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعا لأي حوالة في اصدار توريق قائم.

١٢. عدد العملاء الذين يملكون اكثر من 1% من إجمالي قيمة المحفظة هو 7 عملاء.

١٣. يبلغ الحد الأقصى لكل عميل في عقود النوع الثالث (المحافظ العقارية المحالة من المطورين العقاريين) من عقود محفظة التوريق والمبرمة مع شركات التطوير العقاري عدد (5) عقد بقيمة ٢,٧٢٦,٦٢٣ جنيه وبنسبة (0.1) % من إجمالي المحفظة واقصى قيمة تمويل لعميل واحد 34,497,267 جنيه.

١٤. يبلغ الحد الأقصى الممنوح للتمويل لعميل واحد بموجب عدد 12 عقد بنسبة [4.9] % من المبلغ الإجمالي لمحفظة التوريق، وتبلغ أقصى قيمة تمويل لعميل واحد مبلغ ١٤١,١٧٦,٠٩٩ جنيه مصري.

١٥. كافة عقود بيع الوحدات بالتقسيط المكونة لمحفظة التوريق قد تم توقيعها أصولاً من المحيل ممن لهم حق التوقيع عليها قانوناً وفقا لما هو ثابت بالسجل التجاري للمحيل.

١٦. تم تسليم كافة الوحدات محل محفظة التوريق للمدينين تسليم فعلياً وعددهم 384 عقدا بنسبة 61% من اجمالي عدد عقود محفظة التوريق بما يمثل نسبة (٨٧٪) من اجمالي قيمة المحفظة وحكمياً وعددهم ٢٤٩ عقدا بنسبة 39% من اجمالي عدد عقود محفظة التوريق بما يمثل نسبة (١٣٪) من اجمالي قيمة المحفظة.

١٧. تتمثل نسبة المدينين غير المصريين (الأجانب) بالنسبة لعقود شراء وحدات التي تم حوالتها بموجب اتفاقات شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق عدد (١٥٢) عقد من إجمالي عدد عقود محفظة التوريق وقت الإصدار. علماً بأنه بالنسبة للمدينين من الاشخاص الطبيعية محل اتفاقات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) واتفاق تمويل عقاري بغرض شراء وحدة جميعم من المصريين علي الا يزيد العدد المذكور أعلاه خلال عمر الإصدار.

١٨. جميع الوحدات محل محفظة التوريق تم تقييمها بمعرفة أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية وفقا لأحكام المادة ٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ وكذا وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤.

١٩. تم إجراء استعلام ائتماني عن كافة المدينين في محفظة التوريق من قبل المحيل وذلك إعمالاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم [illegible] لسنة ٢٠١٥.

٢٠. قامت الشركة المحيلة بالاستعلام الائتماني عن العملاء وتبين أن عدد *259* عقد لم يكن للمدينين فيها أي بيانات سابقة بنظام الاستعلام الائتماني بإجمالي قيمة ٥٣٣,٥٥٥,٧٧٦ جنيه ونسبتها من إجمالي قيمة المحفظة ٢٩٪ وأن عدد *374* عقد كان للعملاء تعاملات سابقة قبل التعامل مع الشركة المحيلة بإجمالي قيمة ٣,٢٤٤,٥٠٢,٨٨٧ جنيه

مصري ونسبتها من إجمالي قيمة المحفظة *81%*، فضلاً عن الكشف على المدينين بالقوائم السلبية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التوريق وتم التأكد من عد ادراجهم بالقوائم السلبية السلبية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإبلاغ البنك المركزي والهيئة العامة للرقابة المالية وذلك قبل تمام نفاذ حوالة محفظة التوريق محل الإصدار الأول من البرنامج الثاني لشركة التوريق وتلتزم بإخطار أمين الحفظ بعد تمام نفاذ الحوالة.

٢١. تم إخطار المدينين في المحافظ العقارية المشتراة والمحالة للمحيل من قبل المطورين العقاريين بموجب خطابات مسجلة بعلم الوصول بما يفيد حوالة حقوقهم المالية الآجلة محل الإصدار الى الشركة المحيلة وفقا لأحكام وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ قانون التمويل العقاري، والكشف عنهم بالقوائم السلبية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك قبل تمام نفاذ حوالة محفظة التوريق محل الاصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة التوريق وتم التأكد من عد ادراجهم بالقوائم السلبية السلبية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتلتزم بإخطار أمين الحفظ بعد تمام نفاذ الحوالة.

٢٢. تضمنت جميع اتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) واتفاقيات تمويل عقاري لشراء وحدات محل محفظة التوريق بند يعطى الحق للمحيل في حوالة الحقوق الناشئة عن تلك العقود إلى عدة جهات من بينها شركات التوريق.

٢٣. تضمنت اتفاقات شراء المحافظ العقارية المبرمة مع المطورين العقاريين حق المحال إليه (شركة بداية للتمويل العقاري) في حوالة حقوقه لشركات التوريق.

٢٤. جميع العقود محل المحفظة لم يسبق حوالتها في أي عملية توريق سابقة وغير محملة بأي رهونات أو حقوق لدى الغير، وليست موضوعا لأي حوالة في اصدار سندات توريق قائم، ولم يسبق حوالتها في أي إصدارات سندات توريق سابقة او لأى جهة أخرى وليست ضمانة لأي نوع من أنواع التمويل الأخرى للشركة المحيلة او أي قروض او تسهيلات ائتمانية للشركة المحيلة باستثناء عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب.

٢٥. تتفق جميع البيانات المشار اليها بمذكرة المعلومات الخاصة بمحفظة التوريق مع البيان المرسل من قبل الشركة المحيلة لقطاع التمويل الغير مصرفي بالهيئة العامة للرقابة المالية.

٢٦. للمحيل في كافة عقود حوالة المحافظ العقارية كافة الضمانات المقررة قانونا للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات والمتمثلة في حق الفسخ والامتياز المقرر للمطور العقاري للمحيل في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة، وهي الضمانات التي سوف يستخدمها المحيل وذلك عند سداد المطور العقاري لمبالغ

الشيكات البنكية التي لم يتم تحصيلها من قبل المحيل والذي بموجبه قام المطورين العقاريين بإصدار توكيلات على الوحدات محل كل محفظة يعطى للمحيل الامتيازات المقررة لصالح المطور على عقود البيع محل المحفظة المحالة وذلك في الفسخ في حالة اخلال عملاء المحفظة وامتياز البائع على الوحدات السكنية لحين سداد باقي الثمن واية ضمانات أخرى مقررة للمطور بموجب عقود بيع تلك الوحدات.

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

٢٨. تتسم جميع اتفاقيات التمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) البالغ عددها (١١) عقد والتي تمثل نسبة (28)% من إجمالي قيمة المحفظة واتفاقات تمويل عقاري لشراء وحدات محل محفظة التوريق البالغ عددها (1) عقد والتي تمثل نسبة (1)% من إجمالي قيمة المحفظة، **بأنها ذات عائد متغير**، علي انه يحق للمحصل تعديل القيم المستحقة فيما يخص العقود المشار اليها اعلاه ذات العائد المتغير المرتبط بسعر العائد المعلن من البنك المركزي وذلك في حالة حدوث تغير في متوسط سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة (الكوريدور) (*Corridor Lending Rate*) المعلن من البنك المركزي المصري وإخطار المدينين بجدول سداد الأقساط بعد التعديل،

- **فأولاً** في حالة زيادة سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة للأقساط بعد تطبيق الزيادة ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وفي هذه الحالة يقوم المحصل باستبدال الأوراق التجارية (الشيكات) بأوراق تجارية جديدة صادرة من المدينين بالنسبة لعقود شراء وحدة بنظام التمويل العقاري وعقود التمويل العقاري بنظام الاجارة، أو بأوراق تجارية تمثل الفرق في التغير في الأقساط وفقاً للتغير في سعر الكوريدور أو تحصيل الفروق، ويلتزم المحصل بتسليم تلك الشيكات البنكية الى امين الحفظ.
- **وثانياً** في حالة انخفاض سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري يتم احتساب القيمة المعدلة بعد تطبيق التخفيض ثم يتم ابلاغ المدين وأمين الحفظ بالقيمة الجديدة، وتكون الأوراق التجارية الموجودة لدى أمين الحفظ في هذه الحالة أكبر من القيم الفعلية وعليه يقوم المحصل بسحب الأوراق التجارية المستحقة السداد في تواريخ استحقاقها بغرض التحصيل حيث يقوم بتحصيل القيمة الجديدة بعد التخفيض وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور التحصيل ورد ما زاد للمدين. وفي حالة طلب المدين استبدال الأوراق التجارية الحالية لدى أمين الحفظ بأوراق تجارية جديدة بالقيمة الجديدة بعد التخفيض يجب على المحصل تسليم الأوراق التجارية الجديدة الى أمين الحفظ قبل سحب الأوراق التجارية الحالية لكل مدين.

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

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

(ب) يتم إعداد جدول استهلاك قرض لهذا الرصيد بطريقة احتساب قروض البنوك (PMT) بحيث يكون إجمالي الشيكات البنكية الشهرية هى الاقساط الخاصة بذلك القرض وذلك لكل شريحة على حدى.

(ت) يتم إحتساب الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) لذلك القرض باستخدام طريقة Goal Seek (القرض+ الفوائد حتى نهاية المدة = إجمالي الاقساط الشهرية).

(ث) بعد الحصول على الفائدة الفعلية (Effective Interest Rate) يتم احتساب جدول قرض جديد مضاف اليه زيادة سعر الاقراض المعلن من البنك المركزى المصري ويضاف نفس المسدد من الأصل (Principal) شهرياً الناتج عن الجدول السابق ومن ثم يتم احتساب الاقساط الجديدة متضمنة زيادة سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

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

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

تنتهي مدة محفظة التوريق بانتهاء مدة سندات التوريق أو بسبب سدادها سداداً معجلاً كلياً، أيهما أقرب، وتؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بالعقود محل محفظة التوريق وما يتعلق بها من حقوق وضمانات إلى شركة التوريق تمهيدًا لردها إلى المحيل بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد السندات، وبعد سداد كافة العمولات والمصروفات والاتعاب المرتبطة بإصدار سندات التوريق والموضحة بالملحق رقم (١) من عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧.

٣٠.تولد محفظة التوريق تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين اعتباراً من (1)/(٩)/٢٠٢٥ وتنتهي في (30)/(6)/(2032) وفقا للاتي:

- العام المالي المنتهى في (2025): ١٨٨,٦٣٦,٦٦٢ جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2026): ٦١٦,٦٨٨,٢٩٢ جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2027): ٥٦٨,٩٤٦,٥٦٧ جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2028): ٥٣١,٨٥٦,٨٥٨ جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2029): ٤٨١,٣٧٨,٧٥٦ جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2030): ٢٤٥,٤٥٠,٩٨٥ جنيه مصري

- العام المالي المنتهى في (2031): ١٢٨,٧١٣,٠٠٦ جنيه مصري
- العام المالي المنتهى في (2032): ١٦,٣٨٧,٥٣٨ جنيه مصري

يتمثل عام 2025 (بداية عمر المحفظة) في ٢٠٢٥/٩/1 وحتى ٢٠٢٥/١٢/٣١

يتمثل عام 2026 (أخر عمر المحفظة) في ٢٠٣٢/١/١ وحتى ٢٠٣٢/٦/٣٠

ومن ثم يكون إجمالي قيمة التدفقات النقدية المتولدة من محفظة التوريق: ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ (فقط ملياران وسبعمائة وثمانية وسبعون مليوناً وثمانية وخمسون ألفاً وستمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير)

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

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

٣٣. لا توجد أي رهونات أو امتيازات حالية لصالح الغير مترتبة على العقارات محل عقود محفظة التوريق وأنه في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعا لأي حوالة في اصدار توريق قائم باستثناء عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل رهن حيازي لدى

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب.

٣٤. لا يحق للمحيل القيام استبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة، بشرط قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لاستبدال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ بعقود بيع جديدة، وذلك في حالة طلب استبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة العقارية المباعة، على ان يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

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

د- أن يكون المدين الجديد متمتعا بالجنسية المصرية.

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

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

ز- ألا يكون المدين الجديد مشتريا لإحدى من الوحدات العقارية الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد، وفي حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريق، يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم لذلك المدين عن قيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط خمسة عشر مليون جنية مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال مع مراعاة ان تتفق مع كافة الشروط والاحكام الخاصة بمحفظة التوريق من حيث حجم التمويل وفترة التحصيل واية ضمانات أخرى تتوافر لدى العقود قبل الاستبدال.

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

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

كما تلتزم شركة التوريق فور إخطارها من قبل المحيل بطلب استبدال أيا من العقود الواردة في الملحق رقم (١) لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة وذلك تطبيقا للفقرة (و) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٧/٢٧ بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلتزام شركة التوريق وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

تجدر الإشارة الي أن الحق في استبدال مدين بأخر جاء على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعيه في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق علية ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بآخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها (٢٧٨,٠٠٠,٠٠٠ جم) (مائتان وثمانية وسبعون مليون جنيه مصري لا غير) بحد أقصى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط خمسة عشر مليون جنية مصري لا غير) للعميل الواحد، 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.

٤. توصيف محفظة الاصدار الخامس من البرنامج السادس:

تتكون المحفظة من إجمالي عدد (٢١) عقد بقيمة إجمالية ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جنيه مصري (فقط ملياران وسبعمائة وثمانية وسبعون مليوناً وثمانية وخمسون ألفاً وستمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير)، وقيمتها الحالية بعد الأخذ في الحسبان تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة واضافة مصروفات الاصدار ١,٦١٠,٨٥٤,٨٧٣جنيه مصري، وذلك وفقاً لشهادة مراقبي حسابات الشركة المصدرة محسوبة على أساس إستخدام متوسط معدل خصم متغير يتراوح ما بين نسبة (٢٥.٤٩٪) – (٢٥.٨٠٪) سنوياً طوال عمر المحفظة ويتم تحصيل الأقساط شهرياً أو ربع سنويا أو نصف سنويا أو سنويا، وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الإفتراضات ومصاريف الإصدار المحصلة من المكتتبين والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة لتصبح صافي القيمة الحالية لمحفظة التوريق ١,٥٩٩,٨٥٩,٣١٦جنيه مصري (فقط مليار وخمسمائة وتسعة وتسعون مليوناً وثمانمائة وتسعة وخمسون ألفاً وثلاثمائة وستة عشر جنيهاً مصرياً لا غير) وتجدر الإشارة إلى أن محفظة التوريق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات التوريق غير محملة بأية حقوق أو إلتزامات للغير.

(أ) تحليل المحفظة حسب تاريخ التعاقد ومنح التمويل:

الشهر/السنة	عدد العقود	القيمة جم	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
06/2019	1	241,990	0.16%	0.01%
07/2020	7	3,658,136	1.11%	0.13%

0.11%	0.79%	3,175,771	5	08/2020
0.20%	1.11%	5,659,690	7	09/2020
0.07%	0.32%	1,872,761	2	10/2020
0.11%	0.63%	3,109,532	4	11/2020
0.13%	0.63%	3,588,476	4	12/2020
0.64%	1.42%	17,787,706	9	01/2021
0.71%	1.90%	19,813,257	12	02/2021
0.62%	1.90%	17,301,180	12	03/2021
0.47%	1.11%	13,192,761	7	04/2021
0.32%	1.58%	8,887,533	10	05/2021
0.15%	0.63%	4,248,454	4	06/2021
0.20%	1.11%	5,631,100	7	07/2021
0.27%	1.11%	7,518,426	7	08/2021
1.00%	4.27%	27,883,746	27	09/2021
1.13%	2.84%	31,413,638	18	10/2021
0.97%	2.21%	26,994,923	14	11/2021
0.83%	2.53%	23,065,774	16	12/2021
6.05%	7.11%	168,158,956	45	01/2022
6.24%	6.32%	173,363,475	40	02/2022
3.47%	5.53%	96,355,634	35	03/2022
3.28%	3.95%	91,119,219	25	04/2022
2.55%	4.42%	70,956,145	28	05/2022
0.99%	2.21%	27,596,412	14	06/2022
0.94%	2.21%	26,146,475	14	07/2022
1.53%	3.79%	42,583,148	24	08/2022
1.55%	2.21%	43,133,497	14	09/2022
1.27%	1.11%	35,279,387	7	10/2022
2.70%	2.53%	74,895,540	16	11/2022
1.72%	2.05%	47,685,967	13	12/2022
2.03%	2.21%	56,297,876	14	01/2023
2.39%	2.21%	66,505,012	14	02/2023
0.45%	0.63%	12,572,092	4	03/2023
1.44%	1.42%	39,957,252	9	04/2023
1.59%	1.26%	44,098,359	8	05/2023
1.98%	1.58%	55,116,924	10	06/2023
0.47%	0.63%	13,114,959	4	07/2023
0.73%	1.11%	20,408,117	7	08/2023
0.65%	0.79%	18,021,965	5	09/2023
1.06%	1.11%	29,506,388	7	10/2023
0.61%	0.47%	16,873,254	3	11/2023
1.80%	1.42%	49,987,587	9	12/2023
1.16%	1.26%	32,335,663	8	01/2024
2.05%	1.58%	56,923,775	10	02/2024
1.55%	1.58%	43,164,509	10	03/2024
2.07%	1.42%	57,423,625	9	04/2024
1.08%	0.95%	30,029,392	6	05/2024
1.11%	1.11%	30,863,027	7	06/2024
1.81%	1.26%	50,326,233	8	07/2024
0.71%	0.79%	19,780,216	5	08/2024
0.23%	0.16%	6,387,889	1	09/2024
0.21%	0.32%	5,742,595	2	10/2024

11/2024	7	36,454,562	1.11%	1.31%
12/2024	6	62,507,159	0.95%	2.25%
01/2025	3	188,780,280	0.47%	6.80%
02/2025	1	19,612,002	0.16%	0.71%
03/2025	1	10,467,092	0.16%	0.38%
04/2025	1	85,270,129	0.16%	3.07%
05/2025	2	147,015,090	0.32%	5.29%
06/2025	4	350,196,930	0.63%	12.61%
الاجمالي	633	2,778,058,663	100%	100%

(ب)تحليل المحفظة حسب طبيعة العقود:

النوع	عدد العقود	عدد الوحدات	القيمة	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
واتفاقيات تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)	١١	٤٨	767,453,505	٪٥٢	٪٢٨
اتفاقيات تمويل عقاري لشراء وحدات	١	١	33,888,018	٪٥	٪١
اتفاقيات شراء محافظ عقارية	٩	٦٢١	1,976,717,140	٪٤٣	%71
الاجمالي	٢١	٦٧٠	**2,778,058,663**	٪١٠٠.٠	٪١٠٠

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

المطور العقاري	عدد العقود	القيمة	النسبة الى العدد	النسبة الى قيمة العقود
الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه)	٣٤١	٥٤٠,٤٤٦,٥٨٠	55%	%27
الشركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري	٢٨٠	١,٤٣٦,٢٧٠,٥٦١	45%	٪٧٣
الاجمالي	٦٢١	1,976,717,140	100%	100%

(ث)تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء العقود:

السنة	عدد العقود	القيمة جم	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
2032	51	336,605,564	8.1%	12.12%
2031	227	662,989,133	35.9%	23.87%
2030	144	837,907,388	22.7%	30.16%
2029	169	747,455,117	26.7%	26.91%
2028	29	80,345,062	4.6%	2.89%
2027	12	111,474,429	1.9%	4.01%
2026	1	1,281,970	0.2%	0.05%
الاجمالي	633	٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣	100%	**100.0%**

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

النسبة	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة (تقريبا)
0 - 20 %	35	67,074,758	6%	2%
21 - 40 %	462	1,291,163,499	73%	46%
41 - 60 %	75	392,935,153	12%	14%
61 - 80 %	60	1,021,310,706	9%	37%
> 80 %	1	5,574,547	0.2%	0.2%
الإجمالي	633	٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣	100%	٪١٠٠

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

مدة السداد	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة إلى العدد (تقريبا)	نسبة إلى القيمة(تقريبا)
شهري	12	801,341,523	2%	29%
ربع سنوي	549	1,698,133,038	87%	61%
نصف سنوي	32	115,940,577	5%	4%
سنوي	40	162,643,525	6%	6%
الإجمالي	633	٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣	100%	100%

(خ) تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين:

النسبة	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة (تقريبا)
من ٠ إلى ١ مليون	102	78,953,364	16%	3%
أكثر من ١ مليون الى ٢ مليون	186	247,069,395	29%	9%
أكثر من ٢ مليون الى ٣ مليون	46	117,336,836	7%	4%
أكثر من ٣ مليون الى ٤ مليون	102	357,268,852	16%	13%
أكثر من ٤ مليون الى ٥ مليون	67	341,225,843	11%	12%
أكثر من ٥ مليون	130	1,636,204,373	21%	59%
الإجمالي	633	٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣	100%	٪١٠٠

(د) تحليل المحفظة حسب النطاق الجغرافي:

المحافظة	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد (تقريبا)	نسبة الى القيمة (تقريبا)
الجيزة	4	250,527,486	1%	9%
القاهرة	515	2,012,699,970	81%	72%
مرسى مطروح	114	514,831,208	18%	19%
الاجمالي	633	٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣	100%	٪١٠٠

(ذ) تحليل المحفظة حسب نوع العقد:

نوع العقد	عدد العقود	قيمة العقود (جنيه مصري)	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
سكني	612	2,382,220,070	96.7%	85.8%
تجاري	19	209,963,654	3.0%	7.6%
اداري	2	185,874,939	0.3%	6.7%
الإجمالي	633	٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣	100%	٪١٠٠

(ر) المحفظة حسب نوع التسليم للوحدات:

نوع التسليم	عدد العقود	قيمة العقود	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
حكمي	249	368,458,610	39%	13%
فعلي	384	2,409,600,054	61%	87%
الإجمالي	633	٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣	٪١٠٠	٪١٠٠

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

نوع الضمانة	عدد الوثائق	عدد العقود	قيمة العقود	نسبة الى العدد العقود	نسبة الى القيمة
*بدون تأمين	٠	621	1,976,717,140	٪٩٨	71%
وثائق تأمين ضد أخطار الحريق والهلاك الكلى	49	12	801,341,523	٪٢	29%
وثائق تأمين على حياة المدينين	٧	7	291,603,849	1%	10%
وثائق تأمين ضد مخاطر عدم السداد	8	8	406,956,423	٪١	14%

*نظراً لوجود ضمانات اخري إضافية لتلك العقود.

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

(س) تحليل المحفظة حسب جنسية العملاء:

جنسية العميل	عدد العقود	قيمة العقود	نسبة الى العدد	نسبة الى القيمة
مصر	481	2,398,365,215	76.0%	86.33%
الولايات المتحدة الأمريكية	34	76,638,102	5.4%	2.76%
اليمن	22	46,407,886	3.5%	1.67%
المملكة العربية السعودية	15	27,899,799	2.4%	1.00%

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E
CR NO. 31105 - Reg.No. 258 on 15 Mar. 1999

السودان	27	73,051,470	4.3%	2.63%
الأردن	4	27,382,904	0.6%	0.99%
ألمانيا	3	5,039,454	0.5%	0.18%
النرويج	1	1,541,650	0.2%	0.06%
أيرلندا	1	4,858,494	0.2%	0.17%
الجمهورية العربية السورية	13	26,647,794	2.1%	0.96%
فنلندا	1	1,044,641	0.2%	0.04%
الكويت	4	2,956,736	0.6%	0.11%
الإمارات العربية المتحدة	2	8,141,300	0.3%	0.29%
دولة قطر	3	15,619,675	0.5%	0.56%
الجماهيرية العربية الليبية	5	11,238,519	0.8%	0.40%
كندا	3	13,547,654	0.5%	0.49%
لبنان	2	7,784,953	0.3%	0.28%
تركيا	2	1,900,253	0.3%	0.07%
نيوزيلاندا	1	2,036,380	0.2%	0.07%
تشاد	2	4,410,345	0.3%	0.16%
أستراليا	1	700,147	0.2%	0.03%
هولندا	2	5,957,456	0.3%	0.21%
المملكة المتحدة	2	6,201,969	0.3%	0.22%
فلسطين	1	5,298,481	0.2%	0.19%
البحرين	1	3,387,384	0.2%	0.12%
الإجمالي	633	**2,778,058,663**	٪١٠٠	٪١٠٠

ويتم مراعاة ألا يزيد عدد عقود العملاء الأجانب خلال عمر الإصدار عن (١٥٢) عقد.

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

البيان	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
إجمالي التدفقات النقدية	188,636,662	616,688,292	568,946,567	531,856,858	481,378,756	245,450,985	128,713,006	16,387,538	2,778,058,663
حساب الجنيه في بداية الفترة	-	14,307,753	0	0	0	(0)	(0)	(0)	
إجمالي التدفقات النقدية المعدلة		616,688,292	568,946,567	531,856,858	481,378,756	245,450,985	128,713,006	16,387,538	2,778,058,663
إجمالي تسديد أصل السندات (الشريحة أ)	-	(171,292,000)	-	-	-	-	-	-	(171,292,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	(13,982,589)	(19,658,783)	-	-	-	-	-	-	(33,641,372)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ب)	-	(72,566,090)	(290,545,507)	(189,694,403)	-	-	-	-	(552,806,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	(45,393,703)	(139,049,689)	(87,252,107)	(16,543,713)	-	-	-	-	(288,239,211)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ج)	-	-	-	(137,391,874)	(368,773,611)	(140,072,515)	-	-	(646,238,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	(53,379,259)	(165,113,809)	(165,113,809)	(160,817,634)	(85,613,159)	(11,041,571)	-	-	(641,079,242)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (د)	-	-	-	-	-	(59,559,961)	(115,585,651)	(11,718,388)	(186,864,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)	(15,585,993)	(48,210,912)	(48,210,912)	(48,342,997)	(48,210,912)	(45,921,626)	(17,519,305)	(489,577)	(272,492,234)
العمولات و المصاريف التي يتم خصمها	(14,735,330)	(4,889,374)	(4,467,950)	(4,078,544)	(3,715,645)	(3,006,383)	(2,818,275)	(2,606)	(37,714,107)

عائد الاستثمار والإيرادات الأخرى	4,660,676	14,193,407	13,853,926	11,208,216	8,117,839	3,958,017	1,649,325	217,611	57,859,017
حساب إحتياطى	(35,912,711)	(24,408,795)	12,789,793	13,804,090	16,816,733	10,193,054	5,560,902	1,156,935	-
رصيد حساب الحصيله في آخر الفترة	14,307,753	0	0	0	0	0	0	5,551,514	-

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ أغسطس ٢٠٢٥.

تبلغ كافة التدفقات النقدية للعقود المحالة من ٢٠٢٥/9/1 وحتى 2032/06/30 بمبلغ ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جم).

<u>الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية</u>

- تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع (18)% على مدار عمر الاصدار.
- إستخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (25.49) % و(٢٥.٨٠)% سنويا ولمدة (82) شهرا (عمر المحفظة).
- تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقبا الحسابات.

٥. **<u>المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق:</u>**

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

<u>أولاً: المخاطر التجارية</u>

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

وتتمثل المخاطر التجارية في حالة إنخفاض سعر الوحدات، حيث يؤثر أي إنخفاض في أسعار الأسواق العقارية على قيمة الوحدات (موضوع محفظة التوريق) وذلك في حالة فسخ العقد وإعادة بيعها عند إخلال المدين بالتزاماته المالية والجدير بالذكر أن المحفظة تتسم بأن متوسط إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات الى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ الحوالة تمثل (٧١)% مما يحد بشكل كبير من الأثار السلبية لانخفاض أسعار الوحدات في السوق على قيمة الوحدات (وينطبق هذا على أي إنخفاض في أسعار البيع، سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عالية أو مرور البلاد بأزمة إقتصادية). هذا ويوفر التعزيز الائتماني لدى الشركة الوارد في هذه المذكرة كضمانة إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

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

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

ثالثا: المخاطر الائتمانية:

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

تقوم الشركات المحصلة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:

- المبالغ المحصلة من التنفيذ على الوحدات بالبيع، في حالة التوقف النهائي عن السداد.
- التعزيز الائتماني الوارد بالمذكرة.
- الأوراق التجارية الضامنة لأقساط عقود البيع بالتقسيط والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل.
- الحساب الاحتياطي.
- حساب خدمة التعثر / خطاب الضمان.

رابعاً: مخاطر الوفاء المعجل

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

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

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

سادساً: إفلاس المحصل:

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

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

سابعا: مخاطر تركز العملاء:

يبلغ الحد الأقصى للتمويل الممنوح لعميل واحد بموجب عدد ١٢ عقود نسبة (٤.٩)% من المبلغ الإجمالي لمحفظة التوريق وتم مواجهة ذلك من خلال التعزيز الائتماني الداخلي والذي نسبته (1.99)% المحسوب من قسم القيمة الحالية بعد الأخذ في الحسبان القيمة الحالية للعمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة على قيمة الإصدار فضلاً عن القيام بتسليم الضمانات الخاصة بكافة العملاء إلى أمين الحفظ.

ثامنا: مخاطر تركز التامين:

كافة وثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والاخطار الاضافية والسطو صادرة من شركة أليانز للتأمين مصر وعدد تلك الوثائق (49) وثيقة وكافة وثائق التأمين على حياة المدينين صادرة من شركة كاف لتأمينات الحياة والوفاء لتأمينات الحياة وعددها (7) وثائق وكافة وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد صادرة من شركة إسكان للتأمين وعددها (8) وثيقة وتم معالجة ذلك

M.A

EFG Hermes
EFG Hermes Promoting & Underwriting S.A.E

من خلال النص على تعهد المحصل بالمحافظة على التغطية التأمينية لمحفظة التوريق، ولتجنب مخاطر التركز فأنه في حالة إخلال شركة التأمين بالتزاماتها الواردة بعقد التأمين، فإن الشركة المحيلة (المحصل) بعد تاريخ غلق باب الاكتتاب تتعهد بأن تقوم بالتعاقد مع شركة تأمين أخري وذلك فور فسخ عقد التأمين مع الشركة المتعاقد معها ضمانه لحقوق حملة السندات.

ويوضح الجدول التالي القيم التأمينية على الخاصة بعقود محفظة التوريق والشركات المؤمن لديها:

اسم شركة التأمين	القيمة التأمينية (جم)	عدد الوثائق	النسبة إلى العدد	النسبة إلى القيمة
أليانز للتأمين مصر	٣٧٩,٥١٢,٧٠٠	٤٩	76.56	٤٣.٩٢
كاف لتأمينات الحياة	١٠٩,٩٠٠,٠٠٠	٦	9.38	١٢.٣٧
الوفاء لتأمينات الحياة	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١	1.56	٥.٧٩
إسكان للتأمين	٣٢٧,٧٥٠,٣٥٤	٨	12.5	٣٧.٩٣
الإجمالي	٨٦٤,١٦٣,٠٥٤	٦٤	٪١٠٠	٪١٠٠

٦. **<u>العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق ومواعيد خصمها:</u>**

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، فهناك عمولات ومصاريف تبلغ (37,714,107) جم (فقط سبعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وسبعة جنيهات مصرية لا غير) والوارد تفصيلها بالملحق رقم (١) لعقد حفظ وإدارة أوراق مالية والناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد أمين الحفظ وذلك من حساب الحصيلة لصالح الجهات التالية:

- أتعاب أمين الحفظ.
- أتعاب ضامن التغطية.
- مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها واستمرار قيدها بالجداول الرسمية للبورصة المصرية.
- أتعاب شركة التصنيف الائتماني.
- أتعاب المحصل.
- أتعاب مراقبي الحسابات.
- أتعاب المستشار القانوني.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي والتجديد السنوي.
- أتعاب شركة التوريق.
- أتعاب المحصل الإحتياطي.
- أتعاب مديرى الإصدار ومستشارى الطرح.

- مصاريف تأمينية الخاصة بالتأمين ضد مخاطر عدم السداد.

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

خامساً: البيانات الخاصة بالاكتتاب في الاصدار الخامس من البرنامج السادس

- **نوع الاكتتاب:**

طرح خاص في سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية وممستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة (ب، ج، د) بدءً من الكوبون 13 الشهر 14 للإصدار وذلك على النحو التالي:

بيان	الفئة الاولى (طرح خاص)	الفئة الثانية (طرح خاص)
حجم الطرح	بحد أقصي ٩٠٪	بحد أدني ١٠٪
الأشخاص الذين لهم الحق في المشاركة في الطرح	تخصص للمستثمرين التاليين: ▪ المؤسسات ذات الملاءة المالية وفقا لتعريف المؤسسات المالية الوارد بقرار مس إدارة الهيئة رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١. وقرار ١٧٧ لسنة ٢٠٢٤. ▪ المستثمرين الأفراد ذوي الملاءة المالية والخبرة في مجال الأوراق المالية.	يخصص للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بخلاف المكتتبين في الفئة الاولي ولا تتقيد بالنسبة المذكورة بالحد الأدنى للاكتتاب وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥) لسنة ٢٠٢١.
الحد الأدنى والأقصى للاكتتاب	وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات يكون الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للمستثمرين الافراد ذوي الخبرة والملاءة المالية بنسبة (٠.٥٪) من قيمة الطرح أو مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى ٩٠٪ من سندات الإصدار. وبالنسبة للمؤسسات المالية نسبة (١٪) من قيمة الطرح أو١٠ مليون جنيه مصري أيهما أقل وبحد أقصى ٩٠٪ من سندات الإصدار.	وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥) لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص للسندات ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الادنى للاكتتاب ولا يوجد حد أقصى للإكتتاب
طريقة التخصيص ورد المستحقات	وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتتاب.	مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين، وذلك في حالة زيادة إجمالي كميات طلبات الشراء عن

		الكمية المعروضة بحيث يتم التخصيص لكل طالب شراء بالنسبة والتناسب بين إجمالي السندات المطروحة للبيع وإلي إجمالي السندات المطلوبة للشراء.
إصدار خطابات التخصيص	في خلال فترة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الاكتتاب، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنك الذى تم الإكتتاب من خلاله، علما بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.	

- **إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب.**

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

- **تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب:**

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

- **البنك متلقى الاكتتاب:**

البنك الأهلي المصري من خلال جميع فروعه.

- **حق الرجوع في الإكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها:**

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

M.A

سادساً: إقرارات/ إفصاحات الشركة المحيلة

نقر نحن شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م بصفتنا المحيل لمحفظة التوريق محل الاصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م، بأن محفظة التوريق المزمع حوالتها:

(١) لم يسبق حوالتها في أي إصدارات توريق سابقة أو لأي جهة أخرى وقت نفاذ الحوال؛

(٢) نتعهد بعدم حوالة أياً من الحقوق المالية المكونة لمحفظة التوريق مستقبلاً طوال مدة هذا الإصدار؛

(٣) أن محفظة التوريق ليست موضوعاً لضمان أياً من القروض والتسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وقت نفاذ الحوالة لشركة التوريق؛

(٤) ونقر بان الحقوق المالية المكونة لمحفظة التوريق لن تكون موضوعاً لأياً من القروض أو التسهيلات الائتمانية التي تحصل عليها الشركة مستقبلاً وذلك طوال مدة الإصدار؛

(٥) كما نقر بعدم وجود أي رهونات أو امتيازات مترتبة لصالح الغير على محفظة التوريق بخلاف وجود عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)، محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. والذي سيتم معه صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) الخاصة بشركة بداية للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب (البنك الأهلي المصري) والتي تبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير وذلك من حصيلة الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة بداية للتمويل العقاري. صدور موافقة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيلة الاكتتاب؛

(٦) كما نلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريق الاصدار الخامس من البرنامج السادس وذلك طوال مدة هذا الإصدار؛ و

(٧) تقر الشركة المحيلة بأن بالنسبة لاتفاقات شراء محافظ عقارية وإجمالي عددهم (٩) اتفاقات مبرمين فيما بينها وبين المطورين العقاريين، تتمثل المشروعات العقارية المقام بها الوحدات محل اتفاقات شراء محافظ عقارية المبرمة مع شركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وعددهم (٣) اتفاقات في عدد (١) مشروع عقاري (مشروع ايزدان مول) تم سداد المستحقات

المالية محل الأرض بالكامل لصالح الجهة المعنية ببيع/تخصيص الأرض محل المشروع، بالإضافة إلى عدد (٣) مشاريع عقارية (مشروع ديجويا١، ديجويا٢، ديجويا٣) حيث تم سداد كامل المستحقات المالية التي حل موعد استحقها ومتبقي سداد إجمالي مبلغ وقدره (١٣٤,١٧٥,٥٦٤) جنيه مصري بنسبة (٨,٨٪) من اجمالي الأقساط المستحقة بالنسبة للثلاث مشاريع سالفي الذكر والتي لم يحل موعد استحقاقهم حتى ابرام عقد الحوالة بتاريخ ٢٠٢٥/07/27. أما فيما يخص اتفاقات شراء محافظ عقارية المبرمة مع شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري وعددهم (٦) اتفاقات فتتمثل المشروعات العقارية المقام بها الوحدات في عدد (٢) مشاريع عقارية (تريو جاردنز، والمصيف)، ووفقاً لذلك تقر الشركة المحيلة بأنه لا يوجد أية أقساط مستحقة على الأراضي محل المشاريع وأنه قد تم سداد كامل قيمة الأرض لصالح مالكي الأراضي.

(٨) تقر الشركة المحيلة بأن نسبة التغطية التأمينية بالنسبة لوثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى وعددها (٤٩) وثيقة، ووثائق التأمين على الحياة وعددها (٧) وثائق، ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد وعددها (٨) وثيقة والمتعلقة باتفاقات التمويل العقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) واتفاق تمويل عقاري بغرض شراء وحدة محل محفظة التوريق تتمثل في الآتي:

اسم شركة التأمين	عدد الوثائق	النسبة الى عدد الوثائق	نوع الخطر المؤمن ضده	نسبة التغطية التأمينية	النسبة الى عدد عقود محفظة التوريق	النسبة الى اجمالي قيمة عقود الشراء والاجارة	النسبة الى اجمالي قيمة محفظة التوريق
شركة اليانز للتأمين (التأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى)	49	76.56%	حريق	١٠٠٪ من قيمة المباني	٥٧.١٤٪	١٠٠.٠٠٪	٢٨.٧٣٪
الوفاء لتأمينات الحياة – مصر	1	1.56%	حياة	١٠٠٪ من قيمة مبلغ التمويل	٣٣.٣٣٪	٣٥.١٦٪	١٠٠.١٠٪
شركة كاف للتأمين	6	9.38%	حياة	١٠٠٪ من قيمة مبلغ التمويل			
شركة إسكان للتأمين	8	12.50%	مخاطر عدم السداد	٧٥٪ من قيمة القسط الشهري	٣٨.١٠٪	٤٦.٨١٪	١٣.٤٥٪
	64	100.00%					

DRENY & PARTNERS

سابعاً: تقرير المستشار القانوني عن الإصدار الخامس من البرنامج السادس

نقر نحن معتز عبد العزيز الدريني، المحامي والشريك المؤسس بمكتب الدريني وشركاه للمحاماة والإستشارات القانونية، وذلك بصفتنا المستشار القانوني لعملية إصدار لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م. للإصدار الخامس من البرنامج السادس لإصدار سندات توريق على عدة إصدارات لمدة (82) شهر قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للسداد المعجل بالنسبة للشريحة (ب،ج،د) بقيمة اجمالية (١,٥٥٧,٢٠٠,٠٠٠) جم تصدر على (٤) شرائح (أ،ب،ج،د) ويصرف الكوبون شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، الصادرة في مقابل محفظة حقوق ومستحقات آجلة السداد.

تتكون محفظة التوريق المحالة من إجمالي عدد (٢١) عقد ينقسموا إلى عدد (١١) اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة، وعدد (١) اتفاق تمويل عقاري لشراء وحدات وعدد (٩) اتفاق شرء محافظ عقارية مبرمة فيما بين المطورين العقاريين وهم شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري والشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) والشركة المحيلة نتج عنهم (٦٢١) عقد شراء وحدة لعدد 670 وحدة بضمانتهم والتي تتضمن علي سبيل الحصر الأوراق تجارية (شيكات بنكية) وعدد (3) خطابات ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر ووثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى (بنسبة 2% من عقود محفظة التوريق) وعددها ٤٩ وثيقة، ووثائق التأمين على الحياة (بنسبة 1)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (٧) وثائق، ووثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (1)% من عقود محفظة التوريق وعددها ٨ وثيقة والمحالة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) إلى شركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) بموجب عقد حوالة محفظة توريق المبرم ٢٠٢٥/07/27.

ونقر بأنه وفقا لفحص كامل العقود محل محفظة التوريق المحالة والبالغة ٢١ عقد والمستندات الخاصة بالضمانات المحالة، قد تبين لنا أن محفظة التوريق مملوكة ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أية رهون أو امتيازات حالية أو حقوق مترتبة عليها للغير بخلاف وجود عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)، محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جم (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. والذي سيتم معه صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) الخاصة بشركة بداية للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب (البنك الأهلي المصري) والتي تبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جم (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير وذلك من حصيلة الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة بداية للتمويل العقاري. صدور موافقة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيلة الاكتتاب. وأنها ليست ضمانة لأي نوع من أنواع التمويل للشركة المحيلة ولا يوجد عليها أية قضايا أو منازعات قضائية أو تحكيمية حتى تاريخ هذه المذكرة قد تؤثر على ملكية المحيل لمحفظة التوريق أو حقه في التصرف فيها، وأنه وفقاً لمذكرة المعلومات فان كافة العقود محل محفظة التوريق غير محالة الي طرف اخر غير المحيل وأن إتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م (المحيل) وشركة كابيتال للتوريق (المحال إليه) المؤرخ ٢٠٢٥/07/27. قد أعد وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

ناقلة لجميع الحقوق والضمانات الواردة به وتكون غير معلقة على شرط ونافذة وناجزة فور تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل، علماً بأن البنك الأهلي المصري هو المسئول عن عملية تلقى الإكتتاب. كما نقر بأن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير وأنها خالية من أي حقوق أخري للغير قد تؤثر سلباً على مصالح حملة سندات توريق الاصدار الخامس من البرنامج السادس.

وأن كافة الوحدات محل المحفظة تم تسليمها تسليماً فعلياً بنسبة (61)% من عدد عقود محفظة التوريق بما يمثل نسبة (٨٧٪) من اجمالي قيمة المحفظة وحكمياً بنسبة (39)% من عدد عقود محفظة التوريق بما يمثل نسبة (١٣٪) من اجمالي قيمة المحفظة وأن بموجب عقد الحوالة تكون الحوالة ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وأنها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل وتكون غير معلقة على شرط.

ونقر بصحة كافة العقود المكونة للمحفظة وأنها تم ابرامها وفقاً لقانون التمويل العقاري والمستندات الخاصة بالضمانات المحلقة بها تم مراجعتها بالكامل وتحت المسئولية الكاملة لنا ومتفقة مع ما ورد من بيانات بمذكرة المعلومات وعقد الحوالة وهو ما يتفق مع ما تم اخطار شركة التصنيف الائتماني به.

ونقر بأن كافة العقود والإجراءات وبنود مذكرة المعلومات صحيحة وتم مراجعتها بالكامل وتحت المسئولية الكاملة لنا وأنها متفقة مع أحكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالوقائع المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة العامة للرقابة المالية وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٠٥ لسنة ٢٠٢١ وما ورد من بيانات بمذكرة المعلومات ونتعهد بأن نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومدير الإصدار فور علمنا بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ إعتماد مذكرة المعلومات من قبل الهيئة وحتى تاريخ غلق باب الإكتتاب قد يكون لها تأثير سلبي على عملية الإكتتاب في سندات التوريق وكذلك الإفصاح عن أية تغيرات جوهرية قد تطرأ على البيانات الواردة بمذكرة المعلومات محل الإعتماد من الهيئة فور علمنا بحدوث تلك التغيرات أو التعديلات.

القاهرة في ٢٠٢٥/٠٨/٠٥.

المستشار القانوني لعملية التوريق

مكتب الدريني وشركاه للمحاماة والإستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

ثامنا: تقرير مراقبا الحسابات عن المعلومات المستقبلية وفقا لمعيار ٣٤٠٠

DRENY & PARTNERS
الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

تقرير عن المعلومات المالية المستقبلية
لشركة كابيتال للتوريق (ش.م.م)

الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص في سندات التوريق التي ستصدرها الشركة
الإصدار الخامس من البرنامج السادس

أطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة أعلاه وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات ووجدناها صحيحة ومطابقة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذيتين.

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة **كابيتال للتوريق** "شركة مساهمة مصرية" المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق **الإصدار الخامس من البرنامج السادس** عن الفترة من سبتمبر ٢٠٢٥ حتي يونيو٢٠٣٢ وفقاً لمعيار المراجعة المصرى رقم (٣٤٠٠) الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة **كابيتال للتوريق**)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هى مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما فى ذلك الافتراضات التى تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية - **الإصدار الخامس من البرنامج السادس** قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ١ ٥٥٧ ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد) وتصدر على ٤ شرائح (أ,ب ,ج,د) وذلك فى مقابل حقوق مالية كالتالى:

سندات الشريحة الأولى (أ)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل ولمدة ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ١٧١ ٢٩٢ ٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٢٥٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٥ البالغ (٢٥٪ + هامش ٠,٢٥٪)، ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر السادس من عمر الاصدار.

سندات الشريحة الثانية (ب)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ الشهر رقم ١٤ من عمر الإصدار، ولمدة ٣٦ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٥٥٢ ٨٠٦ ٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٤٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٥ البالغ ٢٥٪ + هامش ٠,٤٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر ١٤ من عمر الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) وذلك فقط في حالة وجود متحصلات ناتجة عن الوفاء المعجل من قبل المدينين على ألا يتم استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل إلا بعد تمام استهلاك الشريحة الأولي (أ) بالكامل.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ الشهر رقم ١٤ من عمر الإصدار، ولمدة ٦٠ شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٦٤٦ ٢٣٨ ٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٥٥٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٥ البالغ ٢٥٪ + هامش ٠,٥٥٪) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الثالثة (ج) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر ٣٧ من عمر الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

سندات الشريحة الرابعة (د)

سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الكوبون رقم ١٣ الشهر رقم ١٤ من عمر الإصدار، ولمدة (٨٢) شهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ١٨ ٨٦٤ ٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية (١٠٠) جنيه مصري للسند الواحد، وذات عائد سنوي متغير يبلغ حالياً (٢٥,٨٠٪) (سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٥ البالغ ٢٥٪ + هامش ٠,٨٠%) ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف شهرياً إعتباراً من الشهر التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويتم سداد/استهلاك سندات الشريحة الرابعة (د) على أقساط شهرية في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بدءً من الشهر ٦١ من عمر الاصدار وبشرط تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل ويمكن استهلاكها خلال عمر الشريحة الأولى (أ) و / أو الشريحة الثانية (ب) و / أو الشريحة الثالثة (ج) في حالة وجود فائض وفقا للمتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق ناتجة من الوفاء المعجل من قبل المدينين.

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

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

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الإفتراضات النظرية والتى تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات من قبل إدارة الشركة المصدرة وليس من الضرورى أن تتحقق تلك الإفتراضات ، وبناءً على ذلك فإن هذه المعلومات المالية المستقبلية قد لا تكون مناسبة للاستخدام فى أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريق وحيث أن هذا التقرير للإستخدام الخاص فإنه غير مسموح بتوزيع هذا التقرير علي أية أطراف بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية.

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

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

مراقبا الحسابات

أحمد محمد محمد أبو العطا

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٢٩)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

(محاسبون قانونيون ومستشارون)

حسن بسيوني البشة

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

(محاسبون قانونيون ومستشارون)

القاهرة في ٢٧ يوليو ٢٠٢٥

تاسعاً: تصنيف الملاءة الائتمانية

تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار الخامس من البرنامج السادس:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٤ أغسطس ٢٠٢٥ التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لسندات التوريق المُزمع إصدارها من قِبل "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م." – **الإصدار الخامس من البرنامج السادس، بإجمالي قيمة السندات ١,٥٥٧,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة مُنشئة من قِبل "شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م."**، وقيمتها الحالية تبلغ **١,٥٨٨,١٣٥,٤٠٧ جنيه مصري فقط لا غير** بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار وبعد إضافة مصاريف الاكتتاب، **ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م."**. وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم، ذات عائد سنوي متغير. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلي "شركة كابيتال للتوريق ش.م.م."، والتي تم إمدادها لميريس في يوليو ٢٠٢٥، وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته ١.٩٩٪ – بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار – لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الي الشرائح ذات الاولوية في السداد. هذا بالإضافة الي تعزيز ائتماني خارجي عن طريق فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٤٢٠,٤٤٤,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (٢٧,٠٠٪ من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة الاكتتاب في السندات أو عن طريق خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء وإيداعه لدى أمين الحفظ لصالح شركة كابيتال للتوريق لصالح حملة السندات (الإصدار الخامس من البرنامج السادس)، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ علي مبلغ حساب خدمة التعثر/خطاب الضمان بناءً علي أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات.

تجدر الإشارة أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية بما يمثل ٤.٤٠٪ من الرصيد الشهري القائم للسندات خلال عمر الإصدار حتى تمام استهلاك/سداد السندات، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيلة خلال أول ستة أشهر من عمر الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي وبحد أدني ١٧٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير خلال عمر الإصدار. 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 أخرى من حساب الحصيلة/أقساط المدينين من المتحصلات المودعة في الشهر التالي، وفي حالة استخدام الحساب الاحتياطي لتمويل العجز في 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 أخري 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 إخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة السندات.

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

- الشريحة الأولي (أ): تبلغ قيمتها ١٧١,٢٩٢,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "AA (sf)". وهي تمثل ١١.٠٠٪ من قيمة الإصدار ومدتها ١٣ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، وهذه الشريحة تستحق وتصرف شهرياً بدءً من الشهر السادس من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق، وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والبالغ ٢٥,٠٠٪ بالإضافة إلي هامش بنسبة ٠.٢٥٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٥.٢٥٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.
- الشريحة الثانية (ب): تبلغ قيمتها ٥٥٢,٨٠٦,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A (sf)". وهي تمثل ٣٥.٥٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٣٦ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولي (أ) بالكامل، وفي حالة وجود فائض في التدفقات النقدية بعد تمام استهلاك الشريحة الأولي (أ) بالكامل، يبدأ سداد/ استهلاك سندات الشريحة الثانية (ب) من الشهر ١٤ للإصدار، وهي ذات عائد متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة ٠.٤٠٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٥.٤٠٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.
- الشريحة الثالثة (ج): تبلغ قيمتها ٦٤٦,٢٣٨,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A- (sf)". وهي تمثل ٤١.٥٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٦٠ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وهذه الشريحة تستحق وتصرف على أقساط شهرية بدءً من الشهر ٣٧ من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وبعد تمام استهلاك الشريحة الأولي والثانية (أ، ب) بالكامل أو قبل ذلك التاريخ في حالات الوفاء المعجل. 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. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.
- الشريحة الرابعة (د): تبلغ قيمتها ١٨٦,٨٦٤,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة "A- (sf)". وهي تمثل ١٢.٠٠٪ من قيمة الإصدار لمدة ٨٢ شهراً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب. وهذه السندات تستحق وتصرف على أقساط شهرية بدءً من الشهر ٦١ من عمر الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولي والثانية والثالثة (أ، ب، ج) بالكامل أو قبل ذلك التاريخ في حالات الوفاء المعجل. وهي ذات عائد سنوي متغير مرتبط بعائد الإقراض لليلة الواحدة المعلن من لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بالإضافة إلي هامش بنسبة ٠.٨٠٪. هذا ويبلغ العائد المتغير حالياً نسبة ٢٥.٨٠٪ سنوياً ويصرف شهرياً. وهذه الشريحة قابلة للاستدعاء المعجل بدءً من (الكوبون الثالث عشر) الشهر رقم ١٤ للإصدار.

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

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

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

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

<u>تصنيف الملاءة الائتمانية للمحفظة:</u>

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٤ أغسطس ٢٠٢٥ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق – الإصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م.، وبقيمة إجمالية تبلغ ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جنيه مصري فقط لاغير، بينما تصل قيمة المحفظة الحالية إلي ١,٥٨٨,١٣٥,٤٠٧ جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار وبعد إضافة مصاريف الإكتتاب، لعدد ٦٧٠ عقد بيع وحدات والمحالة قانوناً لشركة كابيتال للتوريق ش.م.م. وقد بلغت درجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق درجة "BBB" وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المُنشئة من قِبل "شركة بداية للتمويل العقاري ش.م.م."، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الآجلة (محفظة التوريق) تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات عقارية سكنية/تجارية بالتقسيط وكذلك الأوراق التجارية وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

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

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

DRENY & PARTNERS

عاشرا: التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة والافتراضات التي ينبت عليها

قائمة التدفقات النقدية للمحفظة: (بالجنيه المصري)

البيان	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	Total
إجمالي التدفقات النقدية	188,636,662	616,688,292	568,946,567	531,856,858	481,378,756	245,450,985	128,713,006	16,387,538	2,778,058,663
حساب الحصيلة في بداية الفترة	-	14,307,753	0	0	0	(0)	(0)	(0)	-
إجمالي التدفقات النقدية المعدلة	188,636,662	616,688,292	568,946,567	531,856,858	481,378,756	245,450,985	128,713,006	16,387,538	2,778,058,663
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (أ)	-	(171,292,000)	-	-	-	-	-	-	(171,292,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (أ)	(13,982,589)	(19,658,783)	-	-	-	-	-	-	(33,641,372)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ب)	-	(72,566,090)	(290,545,507)	(189,694,403)	-	-	-	-	(552,806,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ب)	(45,393,703)	(139,049,689)	(87,252,107)	(16,543,713)	-	-	-	-	(288,239,211)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (ج)	-	-	-	(137,391,874)	(368,773,611)	(140,072,515)	-	-	(646,238,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (ج)	(53,379,259)	(165,113,809)	(165,113,809)	(160,817,634)	(85,613,159)	(11,041,571)	-	-	(641,079,242)
إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة (د)	-	-	-	-	-	(59,559,961)	(115,585,651)	(11,718,388)	(186,864,000)
إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة (د)	(15,585,993)	(48,210,912)	(48,210,912)	(48,342,997)	(48,210,912)	(45,921,626)	(17,519,305)	(489,577)	(272,492,234)
العمولات و المصاريف التي يتم خصمها	(14,735,330)	(4,889,374)	(4,467,950)	(4,078,544)	(3,715,645)	(3,006,383)	(2,818,275)	(2,606)	(37,714,107)
عائد الاستثمار والإيرادات الأخرى	4,660,676	14,193,407	13,853,926	11,208,216	8,117,839	3,958,017	1,649,325	217,611	57,859,017
حساب إحتياطي	(35,912,711)	(24,408,795)	12,789,793	13,804,090	16,816,733	10,193,054	5,560,902	1,156,935	-
رصيد حساب الحصيله في آخر الفترة	14,307,753	0	0	0	0	0	0	5,551,514	-

وتم التصديق على بيان التدفقات النقدية من السادة مراقبي الحسابات بتاريخ أغسطس ٢٠٢٥.

تبلغ كافة التدفقات النقدية للعقود المحالة من ٢٠٢٥/٩/١ وحتى ٢٠٣٢/6/30 بمبلغ (٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جم) (فقط ملياران وثمانمائة وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وأربعة وسبعون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير).

الافتراضات التي تم الاعتماد عليها عند حساب تلك التدفقات النقدية

- تم احتساب متوسط عائد استثمار سنوي على الرصيد الشهري لحساب الحصيلة بواقع (18)% على مدار عمر الاصدار.
- إستخدام معدل خصم يتراوح بين نسبة (25.49) % و (٢٥.٨٠)% سنويا ولمدة (82) شهرا (عمر المحفظة)
- تم احتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وهذا وفقاً لتقرير مراقبا الحسابات.

DRENY & PARTNERS

الحادي عشر: تقرير المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب عن الاصدار الخامس من البرنامج السادس

نقر نحن شركة أي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ش.م.م بصفتنا المروج وضامن التغطية لعملية إصدار شركة كابيتال المالية للتوريق ش.م.م لسندات توريق (الاصدار الخامس من البرنامج السادس) بمسئوليتنا عن القيام باعمال الترويج الخاصة بهذا الاصدار وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن والتزامنا بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات. كما نلتزم بالافصاح عن عملية الطرح ونتائج الاكتتاب وفقا للقواعد والإجراءات السارية في هذا الشأن. كما نتعهد بالاتي:

١. التحقق والاثبات والاحتفاظ بالسجلات والمستندات المؤيدة لها وذلك على النحو الاتي:

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

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

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

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

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

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

المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب

شركة إي اف جي هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية

الاسم/ دعاء عتيق

الصفة/ رئيس مجلس الإدارة

التوقيع/ Doaa Atiq

الثاني عشر: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق الصادر مقابل سندات الاصدار الخامس من البرنامج السادس

تم إبرام عقد الحوالة في يوم الأحد الموافق 2025/07/27.

طرفا العقد هما:

شركة بداية للتمويل العقاري مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢٦٩١٥ مكتب سجل تجارى استثمار القاهرة صادر بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٩ ومجدد وساري حتى تاريخ ٢٠٢٧/٨/٢٨ خاضعة لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والمرخص لها برقم ٦ بتاريخ ١٠/٠٩/ ٢٠٠٧ بمزاولة نشاط التمويل العقاري – ومقرها الرئيسي كائن في في الجزيرة بلازا برج ١ وحدة ٤٠٣ أ – الدور الرابع – الشيخ زايد – الجيزة.

طرف أول يشار إليها فيما يلي بـ "**شركة التوريق**" أو "**المحيل**"

شركة كابيتال للتوريق، ش.م.م، مؤسسة وفقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، سجل تجارى العبور رقم ٣٣٧٢٠ بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٨ والمجدد والساري حتى تاريخ ٢٠٢٩/٠١/٠٧ ومقرها الرئيسي الوحدة الإدارية رقم B13B-Mo2 والكائن بمشروع Mimdhaus campus الكائن بالكيلو ٩ جنوب طريق العين السخنه – الامتداد الجنوبي لمدينة القاهرة الجديدة – القاهرة.

طرف ثان يشار إليه فيما يلي بـ "**شركة التوريق**" أو "**المحال إليه**".

اتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) صادرة لصالح المحيل من قبل عملائه والتي تتكون من إجمالي عدد (٢١) عقد ينقسموا إلى عدد (١١) اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة، وعدد (١) اتفاق تمويل عقاري لشراء وحدات وعدد (٩) اتفاق شرء محافظ عقارية مبرمة فيما بين المطورين العقاريين وهم شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري والشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) والشركة المحيلة بضمانتهم والتي تتضمن الأوراق تجارية (شيكات بنكية) وعدد (٣) خطابات ضمان والصادرين من قبل بنك أبو ظبي الأول مصر والذين يضمنا تغطية حالات التعثر فيما يخص المحفظة العقارية المحالة من المطور العقاري (الشركة المصرية الدولية للانشاء– مصطفى خليل وشركاه) بقيمة (١٣,٧٣٢,٤٤٩جم) وذلك بعد تعديل اسم المستفيد منها ليصبح شركة التوريق بصفتها نائباً عن حملة السندات بدلا من الشركة المحيلة وصورة طبق الأصل من وثائق التأمين ضد مخاطر الحريق والهلاك الكلى (بنسبة (2)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (49) وثيقة، وصورة طبق الاصل من وثائق التأمين على الحياة (بنسبة 1)% من عقود محفظة التوريق) وعددها (٧) وثائق، وصور طبق الاصل من وثائق التأمين ضد مخاطر عدم السداد بنسبة (1)% من عقود محفظة التوريق وعددها (8) وثيقة، على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق وفقاً لقانون رأس المال ولائحته

التنفيذية والقواعد التي يقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة". وتبلغ قيمة المحفظة الاجمالية ٢,٧٧٨,٠٥٨,٦٦٣ جنيه مصري (فقط ملياران وسبعمائة وثمانية وسبعون مليوناً وثمانية وخمسون ألفاً وستمائة وثلاثة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) وقيمتها الحالية ١,٦١٠,٨٥٤,٨٧٣جنيه مصري (فقط مليار وستمائة وعشرة ملايين وثمانمائة وأربعة وخمسون ألفاً وثمانمائة وثلاثة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير).

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

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

يقر المحيل بالآتي:

١. بأن كافة عقود محل الحوالة من محفظة التوريق سارية ونافذة قانوناً ولم يتم فسخها أو إلغاؤها.

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

٣. أن محفظة التوريق خالية من أية رهونات أو امتيازات حاليه لصالح الغير وغير مترتب عليها أي حقوق أخرى قد تؤثر تأثيرا سلبيا على مصالح حملة السندات، باستثناء عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقي الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. كما نلتزم بعدم ترتيب أي رهونات أو امتيازات مستقبلاً قد تكون مستحقة لطرف آخر بخلاف حملة سندات توريق الإصدار الخامس من البرنامج السادس وذلك طوال مدة هذا الإصدار.

٤. أن محفظة التوريق لم يسبق حوالتها أو التنازل عنها للغير فهي خالية من أية رهونات أو امتيازات مترتبة عليها أو أي حقوق أخرى للغير باستثناء عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)، محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون

قرشاً لا غير والتي سيقوم البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب.

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

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

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

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

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

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

(ج) تم التأكد من كافة الضمانات المقدمة من المطور العقاري ومتمثلة في أوراق تجارية (شيكات بنكية).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

١٦.أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة بالملحق رقم (١) لا تشمل أية التزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود –على سبيل المثال وليس الحصر–) "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحصيلها قبل تاريخ الإقفال") والتي تظل دائماً مسئولية المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر التزاما من أي نوع على حملة سندات التوريق.

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

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

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

٢٠. أما فيما يتعلق بمبلغ حساب خدمة التعثر والبالغ ٤٢٠,٤٤٤,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير، يتم خصم هذا المبلغ من مقابل الحوالة التي يتم سدادها للمحيل بناء على أمر من شركة التوريق إلى البنك متلقى الاكتتاب، ويلتزم أمين الحفظ فور نفاذ الحوالة بخصمها من مقابل مبلغ الحوالة قبل سدادها للمحيل وذلك في حالة عدم تسليم أمين الحفظ أصل خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للإلغاء بذات القيمة.

٢١. فتح حساب يسمى بحساب خدمة التعثر لدى أمين الحفظ بقيمة ٤٢٠,٤٤٤,٠٠٠ جم فقط لا غير (فقط اربعمائة وعشرون مليون واربعمائة وأربعة واربعون الف جنيه مصري لا غير)، ويحق للمحيل سحب المبالغ المودعة في حساب خدمة التعثر بعد تسليم أمين الحفظ خطاب الضمان بذات قيمة حساب خدمة التعثر، ويحق للمحيل سحب المبلغ المودع بحساب خدمة التعثر متضمناً العوائد المتولدة من استثمار ذلك المبلغ حتى تمام تسليم خطاب الضمان لأمين الحفظ في حال تسليم هذا الخطاب في غضون شهرين كحد أقصي من تاريخ غلق باب الإكتتاب اما اذا تم تسليم خطاب الضمان الى امين الحفظ بعد انقضاء تلك المهلة يتم سحب اصل المبلغ المودع فقط.

٢٢. يحق للمحيل إصدار خطاب ضمان بنكي نهائي غير قابل للرجوع فيه وغير قابل للإلغاء بمبلغ بقيمة ٤٢٠,٤٤٤,٠٠٠ جم فقط لا غير (فقط اربعمائة وعشرون مليون واربعمائة وأربعة واربعون الف جنيه مصري لا غير) والذي يمثل [٢٧]% من قيمة الإصدار طبقاً لعقد الحوالة والمتعلق بالتعزيز الائتماني الصادر من المحيل لشركة التوريق لصالح حملة السندات وذلك لمواجهة أي عجز في عملية تحصيل قيم الأقساط محل محفظة التوريق المستحقة قبل المدينين.

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

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

٢٥. أنه قد تم تسليم كافة الوحدات محل محفظة التوريق للمدينين تسليماً فعلياً بنسبة ٦١٪ من عدد عقود محفظة التوريق بما يمثل نسبة (٨٧٪) من اجمالي قيمة المحفظة وحكمياً بنسبة 39% من عدد عقود محفظة التوريق بما يمثل نسبة (١٣٪) من اجمالي قيمة المحفظة.

٢٦. يقر المحيل بتنازله للمحال إليه عن كافة الضمانات المقررة قانونا للمطور العقاري والناشئة عن عقود بيع الوحدات والمتمثلة في حق الفسخ والامتياز المقرر للمطور العقاري المتنازل عنها للمحيل بموجب اتفاقيات شراء المحافظ العقارية في حالة إخلال أي من المدينين بالشروط الواردة بعقد بيع الوحدة، وهي الضمانات التي سوف يستخدمها المحال اليه من خلال المحيل بصفته المحصل وفقا لأحكام عقد الخدمة والتحصيل المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/07/27 وذلك عند عدم سداد المطور العقاري لمبالغ الشيكات البنكية التي لم يتم تحصيلها من قبل المحيل بصفته المحصل والذي بموجبه قام المطورين العقاريين

بإصدار توكيلات على الوحدات محل كل محفظة يعطى للمحيل الامتيازات المقررة لصالح المطور على عقود البيع محل المحفظة المحالة وذلك في الفسخ في حالة اخلال عملاء المحفظة وامتياز البائع على الوحدات السكنية لحين سداد باقي الثمن واية ضمانات أخرى مقررة للمطور بموجب عقود بيع تلك الوحدات.

٢٧. يلتزم ويقر المحصل بأن عقود شراء محافظ عقارية والبالغ عددها ٩ عقد، والتي ابرمت بينه وبين المطورين العقاريين (شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى، الشركة المصرية الدولية للانشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها ١,٩٧٦,٧١٧,١٤٠ جم (فقط مليار وتسعمائة وستة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة عشر ألفاً ومائة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لبعض الحقوق المالية الخاصة بالمحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري وذلك بالنسبة لعدد ٩ عقد وحدة عقارية بقيمة ٩٤,٢٦٢,٣٩٢ جم مما يمثل نسبة (٥)% من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق والشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) وذلك بالنسبة لعدد ٨٥ عقد وحدة عقارية بقيمة ١٢٥,٨١٣,٨٢٢ جم مما يمثل نسبة ٦٪ من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق، وذلك من خلال حوالة كافة حقوقهم الناشئة لهم في ذمة البعض من عملائهم المشترين للوحدات، وأن موضوع تلك المحافظ العقارية ليس شراء للوحدات العقارية وإنما يتمثل في شراء حقوق مالية عقارية هي عبارة عن أقساط الثمن المستحقة على المدينين (مشتري الوحدة العقارية من المطور).

مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع على شركات التطوير العقارى المحيلة وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود حوالة الحق المبرمة مع كل منهم على حدة، ويقر بأن جميع تلك الحوالات موضوع هذا الإقرار هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق والمحالة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما يقر المحصل بتسلمه لكافة المستندات والضمانات الخاصة بتلك المحافظ العقارية المتعلقة بعملية البيع والمتمثلة في أصول عقود بيع الوحدات بكافة ملاحقها ومرفقاتها والمبينة تفصيلاً بالملاحق المرفقة بعقود شراء محافظ عقارية. كما يقر بقيام المطورين بإصدار توكيلات لصالح المحصل غير قابلة للإلغاء عن الوحدات موضوع المحافظ العقارية المشتراة يخول للمحصل كافة الحقوق والامتيازات المقررة للمطور على الوحدات العقارية بما في ذلك حق الامتياز والفسخ. كما يتعهد بالتزام المطورين العقاريين بموجب الفقرة السابعة من المادة الخامسة من عقود شراء المحافظ العقارية بعدم تصرفهم في الشيكات البنكية الصادرة من المدينين والتي ليست محل عقود شراء المحافظ العقارية لحين انتهاء مدة عقود شراء محافظ عقارية المشار إليها، ولحين إتمام سداد مستحقات حملة سندات محفظة التوريق الخاصة بالإصدار الخامس من البرنامج السادس لشركة كابيتال للتوريق، وفي حالة رغبتة أيا من هؤلاء المطورين العقاريين في استكمال بيع أو إحالة حقوق باقي الشيكات البنكية، يلتزم ببيعها/ حوالتها لشركة بداية للتمويل العقاري فقط. على الا يتم استخدامها في اى حوالة الا بعد سداد مستحقات حملة سندات ذلك الإصدار.

٢٨. يقر المحيل بوجود عدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)، محل رهن حيازي لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإجمالي مبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩) جنيه مصري والتي سيقوم

البنك متلقى الاكتتاب بخصمها من حصيلة الاكتتاب قبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار بمجرد تغطية الاكتتاب. والذي سيتم معه صدور تعهد من جانب الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالموافقة على اصدار مخالصة نهائية غير قابلة للإلغاء بالتنازل عن الرهن الحيازي لعدد (٥) عقود تمويل عقاري لشراء وحدات/ اتفاق تمويل عقاري بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك) الخاصة بشركة بداية للتمويل العقاري بعد الحصول على المبالغ المستحقة لها من قبل البنك متلقى الاكتتاب (البنك الأهلي المصري) والتي تبلغ (١٨٣,٧٣٥,١٨٩.٣٥) جنيه مصري (مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وتسعة وثمانون جنيهاً مصرياً وخمسة وثلاثون قرشاً لا غير وذلك من حصيلة الاكتتاب بمجرد تغطية الاكتتاب. وقبل الحصول على موافقة الهيئة على الإصدار وما يتتبعه ذلك من تطهير للعقود محل الرهن الحيازي، وتعد هذه المخالصة نهائية بالتنازل عن الرهن الحيازي ناقلة لجميع الحقوق المترتبة على تلك العقود الى شركة بداية للتمويل العقاري. صدور موافقة من شركة بداية للتمويل العقاري (المحيل) على خصم المبالغ المستحقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري جراء الرهن الحيازي من حصيلة الاكتتاب.

٢٩. يلتزم المحصل وفقا للكتاب الدوري رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ بالإقرار عن عملاء الشركات المانحة للائتمان للبنك المركزي وشركات الاستعلام والتصنيف الائتماني بعد نفاذ الحوالة (بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق) والاستمرار في الإقرار عن أرصدة مديونية العملاء بنظام تسجيل الائتمان بالبنك المركزي ولدى شركات الاستعلام الائتماني فور توقيع الاتفاق ونفاذة وذلك في حدود المحفظة التي تم توريقها وما يستجد عليها من مستحقات ائتمانية وحتى تمام سداد تلك المديونيات أو انتهاء مدة عقد الخدمة والتحصيل.

٣٠. لا يحق للمحيل القيام استبدال أي من وحدات محفظة التوريق بوحدة خارجها، ولكن يجوز استبدال مدين بمدين آخر على ذات الوحدة، بشرط قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لاستبدال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/07/27 بعقود بيع جديدة، وذلك في حالة طلب استبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة العقارية المباعة، على ان يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

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

ب- أن يكون المدين الجديد متمتعا بالجنسية المصرية.

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

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

ج- ألا يكون المدين الجديد مشتريا لإحدى من الوحدات العقارية الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد، وفي حالة ما إذا كان المدين الجديد المحال إليه من المدينين القائمين في محفظة التوريق، يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم لذلك المدين عن قيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠ جم) (فقط خمسة عشر مليون جنية مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال مع مراعاة ان تتفق مع كافة الشروط والاحكام الخاصة بمحفظة التوريق من حيث حجم التمويل وفترة التحصيل واية ضمانات أخرى تتوافر لدى العقود قبل الاستبدال.

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

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

كما تلتزم شركة التوريق فور إخطارها من قبل المحيل بطلب استبدال أيا من العقود الواردة في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة وذلك تطبيقا للفقرة (و) من عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٥/07/27 بإخطار شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الاستبدال في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلتزام شركة التوريق وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

تجدر الإشارة الي أن الحق في استبدال مدين بأخر جاء على سبيل الاستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعيه في الاعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستبدال مدين بآخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها (١٥,٠٠٠,٠٠٠ جم) (مائتان وثمانية وسبعون مليون جنيه مصري لا غير) بحد أقصى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) جم (فقط خمسة عشر مليون جنية مصري لا غير) للعميل الواحد، 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.

(ظ) الالتزام بكافة الكتب الدورية الصادرة عن الهيئة المتعلقة بسندات التوريق / ضوابط حوالة المحافظ وعلي الأخص الالتزام بما جاء بالكتاب الدوري رقم (٦) لسنة ٢٠٢٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن ضوابط توريق الحقوق المالية.

ويقر ويتعهد المحال إليه بالآتي:

١. أن له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وأن له أهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليه وإصدار سندات توريق في مقابلها لصالح حملة سندات التوريق دون أي قيود أو شروط وذلك حتى تاريخ انتهاء مدة سندات التوريق أو بسدادها سداداً معجلاً كلياً أيهما أقرب وأنه قد حصل على جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك.

٢. أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف أي قوانين أو لوائح أو قرارات سارية في جمهورية مصر العربية، أو نظامه الأساسي، أو أي موافقات، أو تراخيص حاصل عليها.

٣. أنه مرخص له قانونا بإصدار سندات التوريق مقابل محفظة حقوق مالية محالة وفقاً لأحكام هذا العقد.

٤. يتعهد ويلتزم المحال إليه بإمساك دفاتر وحسابات مستقلة تماماً لسندات توريق الإصدار الخامس من البرنامج السادس عن أية سندات أخرى قد أصدرتها أو قد تصدرها الشركة المحال إليها مستقبلاً.

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

٦. لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قبل المحال إليه تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة هذه الحوالة.

٧. أن يقوم برد كافة الحقوق المالية المتعلقة بعقود محفظة التوريق وما يتعلق بهم من حقوق وضمانات مالية إلى المحيل فور سداد كافة مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد السندات وسداد كافة العمولات والمصاريف المستحقة على المحفظة.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

١٧. 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 تنفيذا لهما. ويلتزم باتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها بالعقود في حالة اخلال أي من أطراف عملية التوريق بالتزاماتهم المنصوص عليها بمذكرة المعلومات والعقود المرتبطة بعملية الاصدار. لاسيما متابعة قيام المحصل بتنفيذ التزاماته في تحويل المبالغ التي يحصل عليها والخاصة بوثائق التأمين على الوحدات المكونة لمحفظة التوريق.

الثالث عشر: الافصاحات

- **موقف الأراضي محل المشاريع الخاصة بعدد (٩) اتفاقات شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق المبرمة فيما بين شركة بداية للتمويل العقاري وبين المطورين العقاريين (شركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) وشركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى)، وتتمثل المشروعات العقارية المقام بها الوحدات محل اتفاقات شراء محافظ عقارية كالاتي:**

(أ) (٣) اتفاقات مع شركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) فيما يخص عدد (٤) مشروعات:

- (١) مشروع عقاري (**مشروع ايزدان مول**) حيث تم سداد المستحقات المالية محل الأرض بالكامل لصالح الجهة المعنية ببيع/تخصيص الأرض محل المشروع.
- (٣) مشاريع عقارية:
  - (**مشروع ديجويا١**) حيث تم سداد كامل المستحقات المالية التي حل موعد استحقاقها ومتبقي سداد إجمالي مبلغ وقدره (٧٦,٦٥٦,٧٧٥) جنيه مصري بنسبة (١٣,٨٪) من اجمالي الأقساط المستحقة والتي لم يحل موعد استحقاقهم حتى ابرام عقد الحوالة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٧.
  - و(**مشروع ديجويا٢**) حيث تم سداد كامل المستحقات المالية التي حل موعد استحقاقها ومتبقي سداد إجمالي مبلغ وقدره (٤٩,٨٢٣,٦٧٥) جنيه مصري بنسبة (٢١,٢٤٪) من اجمالي الأقساط المستحقة والتي لم يحل موعد استحقاقهم حتى ابرام عقد الحوالة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٧.
  - و(**مشروع ديجويا٣**) حيث تم سداد كامل المستحقات المالية التي حل موعد استحقاقها ومتبقي سداد إجمالي مبلغ وقدره (٧,٦٩٥,١٠٧) جنيه مصري بنسبة (١,١٪) من اجمالي الأقساط المستحقة والتي لم يحل موعد استحقاقهم حتى ابرام عقد الحوالة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٧.

(ب) مع شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى تتمثل في (٦) اتفاقات فيما يخص عدد (٢) مشروعان:

أما فيما يخص اتفاقات شراء محافظ عقارية المبرمة مع شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى وعددهم (٦) اتفاقات فتتمثل المشروعات العقارية المقام بها الوحدات في عدد (٢) مشاريع عقارية (**مشروع تريو جاردنز، ومشروع المصيف**)، ووفقاً لذلك فانه تم اصدار مخالصة من قبل جهاز مدينة القاهرة الجديدة بالنسبة لمشروع (**تريو جاردنز**) وتم اصدار مخالصة من قبل شركة حورس للتعمير والمنشئات السياحية بصفتها الجهة المخصصة لأرض لصالح شركة مصر المحروسة للإستثمار العقاري تفيد انه تم سداد الحصة المالية الكاملة المنصوص عليها بعقد المشاركة وذلك بالنسبة لمشروع (**المصيف**).

تقرّ الشركة المحيلة بأنه لا يوجد أية أقساط مستحقة على الأراضي محل المشاريع وأنه قد تم سداد كامل قيمة الأرض لصالح مالكي الأراضي.

- اتفاقيات شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق والبالغ عددها 9 عقود، والمبرمة بين المحيل وبين المطورين العقارين (شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى، الشركة المصرية الدولية للانشاء "مصطفى خليل وشركاه") بقيمة إجمالية قدرها ١,٩٧٦,٧١٧,١٤٠ جم (فقط مليار وتسعمائة وستة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة عشر ألفاً ومائة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير)، قد تمت على بيع جزئي لبعض الحقوق المالية الخاصة بالمحافظ العقارية المشتراه من شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري وذلك بالنسبة لعدد ٩ عقود وحدة عقارية بقيمة ٩٤,٢٦٢,٣٩٢ جم مما يمثل نسبة ٥٪ من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق والشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفى خليل وشركاه) وذلك بالنسبة لعدد ٨٥ عقد وحدة عقارية بقيمة ١٢٥,٨١٣,٨٢٢ جم مما يمثل نسبة ٦٪ من إجمالي قيمة عقود شراء محافظ عقارية محل محفظة التوريق، وذلك من خلال حوالة كافة حقوقهم الناشئة لهم بضماناتها في ذمة البعض من عملائهم المشترين للوحدات، وأن موضوع تلك المحافظ العقارية ليس شراء للوحدات العقارية وإنما يتمثل في شراء حقوق مالية عقارية هي عبارة عن أقساط الثمن المستحقة على المدينين (مشتري الوحدة العقارية من المطور).
- <u>مدة عقود شراء المحافظ العقارية:</u>

العقود المبرمة فيما بين الشركة المحيلة وشركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى عددهم (٦) عقود ومدتهم كالاتي:

يبدأ في ٢٠٢٥/٠٢/٢٧ وينتهي ٢٠٣١/١٢/٥

يبدأ في ٢٠٢٥/٠٣/٠٣ وينتهي ٢٠٣١/١٢/٣١

يبدأ في ٢٠٢٥/٠٤/٢٣ وينتهي ٢٠٣١/٠٩/٠٥

يبدأ في ٢٠٢٥/٠٤/٢٧ وينتهي ٢٠٣٢/٠١/٠٥

يبدأ في ٢٠٢٥/٠٥/٢٨ وتنتهي ٢٠٣٢/٠٣/٠٥

يبدأ في ٢٠٢٥/٠٥/٢٩ وتنتهي ٢٠٣١/١٠/٠٥

العقود المبرمة فيما بين الشركة المحيلة والشركة المصرية الدولية للانشاء "مصطفى خليل وشركاه"عددهم (٣) عقود ومدتهم كالاتي:

(١) يبدأ في ٢٠٢٥/٠٣/٢٥ وينتهي ٢٠٣٢/٠١/٢٧

(٢) يبدأ في ٢٠٢٥/٠٣/٢٥ وينتهي ٢٠٣٢/٠١/٢٢

(٣) يبدأ في ٢٠٢٥/٠٤/٣٠ وينتهي ٣٠٣٢/٠٣/٣٠

- يحق لشركة بداية للتمويل العقاري الرجوع على شركات التطوير العقارى المحيلة وهما (شركة مصر المحروسة للإستثمار العقارى، الشركة المصرية الدولية للانشاء "مصطفى خليل وشركاه) وذلك في حالات إخلال المدينين بالضوابط المقررة في عقود شراء محافظ عقارية المبرمة مع كل منهم على حدة، ويقر المحيل بأن جميع تلك الحوالات هي حوالات حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل وبكافة الضمانات القانونية المقررة لتلك الحقوق

والمحالة لشركة بداية للتمويل العقاري. كما يقر المحيل بتسلمه لكافة المستندات والضمانات الخاصة بتلك المحافظ العقارية، والمنصوص عليها بالفقرة الرابعة من المادة (١٢) من قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥ بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري وكذا وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٢٤ والمبينة تفصيلا بالملاحق المرفقة بعقود حوالة الحق.

الرابع عشر: أحكام عامة

١- تسري على هذه المذكرة احكام قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

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

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

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

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

- الا يتجاوز مجموع مبلغ الإصدارات الحد الأقصى السابق موافقة الهيئة عليه لإصدارات البرنامج.
- الا تكون الإصدارات مخالفة لأحكام والشروط العامة السابقة للبرنامج والمحددة بتلك المذكرة.
- ألا يقل أجل إستحقاق كل دفعه من دفعات البرنامج عن ١٣ شهر.

٦- أن تفصح الشركة المصدرة في مذكرة المعلومات عن كامل بيانات شهادة التصنيف الائتماني الدورية في احدى الصحف اليومية المصرية واسعة الانتشار الصادرة باللغة العربية، وعلى أن يتم الإفصاح خلال سبعة أيام من تاريخ صدور الشهادة إذا اشتملت على تغيير في درجة التصنيف بعد نشر مذكرة المعلومات وفقا لما ورد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤.

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

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

٨- الافصاح عن أيه تغيرات جوهرية أو تعديل بيانات خطة الاصدار السابق الموافقة عليها من جانب الهيئة بعد الحصول على موافقة الهيئة عليها.

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

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

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

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

- **أولا:** إنه تطبيقاً لنص المادة (٤١) مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالإصدارات السابقة ملكا لحملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو الشركة.
- **ثانيا:** يلتزم أمين الحفظ بان يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها البعض.
- **ثالثا:** تلتزم الشركة المصدرة بالفصل بين حساباتها الخاصة والاصدارات السابقة والحسابات الخاصة بالاصدار الخامس من البرنامج السادس.
- **رابعا:** يلتزم المحصل بالفصل في حسابات التحصيل الخاصة بالإصدارات السابقة وحسابات التحصيل الخاصة بالاصدار الخامس من البرنامج السادس.

يكون لكل ذي مصلحة طلب الاطلاع لدى شركة كابيتال للتوريق ش.م.م ومروج الطرح مع عدم الاخلال بأحكام المواد ٧٠ و٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة كابيتال للتوريق عن طريق الاتصال بالسيد/ محمد علاء إسماعيل رسمي بصفته مسئولة علاقات المستثمرين.

مذكرة المعلومات هي دعوة المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات التوريق محل الإصدار الخامس من البرنامج السادس، وتشمل كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بإصدار سندات التوريق وبيانات المحفظة المحالة والتزامات اطراف عملية التوريق، كما انها تلك المعلومات والبيانات مدققة تم إعدادها من قبل الشركة المصدرة وتحت مسئوليتها وتم مراجعتها من المستشار القانوني للإصدار ومدير الإصدار ومراقبي حسابات شركة التوريق والشركة المحيلة،

ويتحمل اطراف عملية التوريق كامل المسئولية عن دقة وصحة كافة البيانات والمعلومات الواردة بمذكرة المعلومات ويقروا بصحتها وأنه لم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أيه بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الاستجابة للاكتتاب في الإصدار الخامس من برنامج سندات التوريق السادس من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم. ويقتصر دور الهيئة على التحقق من توافر الإفصاح اللازم والذي تم إعداده بمعرفة الشركة وعلى مسئوليتها والأطراف المرتبطة بها دون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للرقابة المالية.

DRENY & PARTNERS

الدريني وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية

بيان بموقف الإصدارات القائمة لشركة كابيتال للتوريق في ٢٠٢٥/٠٧/٢٩

رقم الإصدار	حجم الإصدار	المستهلك من الإصدار	نسبة الاستهلاك	الرصيد القائم	نسبة التعزيز الائتماني الداخلي
السابع	٦٤٩,٥٠٠,٠٠٠	٥٣٠,٠٦٩,٣٥٢	٨٢٪	١١٩,٤٣٠,٦٤٨	٤,١٠٪
الثاني من البرنامج الأول	٢,٦٥٠,٠٠٠,٠٠	١,٨٦٤,٤٠٠,٠٠٠	٧٠٪	٧٨٥,٦٠٠,٠٠٠	١,١٨٪
الثالث من البرنامج الأول	١,٦٦١,٠٠٠,٠٠٠	٨٣٨,٨٠٠,٠٠٠	٥٠%	٨٢٢,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٤٪
الرابع من البرنامج الأول	١,٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٩٠٠,٠٠٠	٢٦%	١,٢١٤,١٠٠,٠٠	٤,٩٤٪
الثالث من البرنامج الثاني	٢,٦٩٢,٠٠٠,٠٠	٢,٦٣٧,٥١٣,٦٠٠	٩٨٪	٥٤,٤٨٦,٤٠٠	١,٠٣٪
الثالث من البرنامج الثاني	٣,٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٧٨,٨١٢,٠٠٠	٩٢٪	٢٦١,١٨٨,٠٠	١,٩٧٪
الخامس من البرنامج الثاني	٣,٠٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٦٥٤,٢٧٠,٠٠	٨٧٪	٣٨٠,٧٣٠,٠٠٠	٢,٧٣٪
الثاني من البرنامج الثالث	١,٠٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٦٩,١٨٠,٠٠٠	٨٤%	١٧٠,٨٢٠,٠٠٠	٢,٣٨٪
الثالث من البرنامج الثالث	٩٧١,٥٠٠,٠٠٠	٧٩٥,٧٠٠,٠٠٠	٨٢٪	١٧٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٧٪
الأول من البرنامج الرابع	٣,٨٠٦,٠٠٠,٠	٣,٢٢٧,٤٦٤,٠٠٠	٨٤,٨%	٥٧٨,٥٣٦,٠٠٠	١,٢٩٪
الثاني من البرنامج الرابع	٣,٨٣١,٠٠٠,٠٠	٢,٧٨١,١٩٠,٠٠	٧٢,٦%	١,٠٤٩,٨١٠,٠٠٠	٢,٩٨%
الثالث من البرنامج الرابع	٣,٩١٩,٠٠	١,٦٦٣,٧٣٠,٠٠٠	٤٢,٥%	٢,٢٥٥,٢٧٠,٠٠	٢,١٢٪
الأول من البرنامج الخامس	١,٤٦٧,٥٠٠	٧٤٤,٤٢١,٨٠٦	٥١٪	٧٢٣,٠٧٨,١٩٤	٥,٤٧%
الثاني من البرنامج الخامس	١,٤٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٦٨٠٠,٠٠٠	٣٩٪	٨٥٥,٢٠٠,٠٠٠	٤,١٤٪
الأول من البرنامج السادس	٨٤٣,٠٠٠٠٠٠٠	١٧٢,٢٣٤,٠٥١	٢٠,٤%	٦٧٠,٧٦٥,٩٤٩	٣,٥٥٪
الثاني من البرنامج السادس	١,٤١٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٧%	١,٣٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٢%

الثالث من البرنامج السادس	١,٧٨٠,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٦٨٦,٨٣٧	٪٠,٩	١,٧٦٤,٨١٣,١٦٣	٪١,٦٤
الرابع من البرنامج السادس	١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٪١,٢٨
الثاني من البرنامج السابع	١,٦١٩,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٠,٨٠٠,٠٠٠	٤٦%	٨٧٨,٢٠٠,٠٠٠	٣.٨٤%
الثالث من البرنامج السابع	٨١٩,٥٠٠,٠٠٠	٣٩,٢٠٠,٠٠٠	٤,٧٨%	٧٨٠,٣٠٠,٠٠٠	٥.٦٠%
الأول من البرنامج الثامن	٩٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٨,٥٥٩,٩٥٧	%٩٢	٧٤,٩٤٠,٠٤٣	٥.٢٨%
الثاني من البرنامج الثامن	١,٥٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٧٧٩,٧٥١,١٤٩	٥٠%	٧٨٠,٧٤٨,٨٥١	٥.١٢%
الثالث من البرنامج الثامن	٨٥٩,٤٠٠,٠٠٠	-	-	٨٥٩,٤٠٠,٠٠٠	٤,٨٢%
الأول من البرنامج التاسع	٤٧٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٩١,٢٧٧,٠٩٧	%٨١.٨٦	٨٦,٧٢٢,٩٠٣	٥,٧٦%
الأول من البرنامج العاشر	٧١٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٩١,٧٨٤,٤٠٩	٥٤.٦%	٣٢٦,٢١٥,٥٩١	%١.٦١
الأول من البرنامج الحادي عشر	١,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٤,٤٠٠,٠٠٠	٪١١	١,٦١٥,٦٠٠,٠٠٠	%٧.٣٣
الأول من البرنامج الثاني عشر	٥,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٤,٢٥	٣,٨٢٥,٠٠٠,٠٠	%٣.٥٩
الثاني من البرنامج الثاني عشر	٤,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤.٣٥%
الأول من البرنامج الثالث عشر	٤٩٧,٥٠٠,٠٠٠	١١٢,٨٨٣,٨٠٠	٢٣٪	٣٨٤,٦١٦,٢٠٠	%٣.٣٤