

مذكرة معلومات



مقابل الحقوق المالية المحالة للشركة المصرية للتوريق (شركة مساهمة مصرية) للإسنادات المالية  
مقابل الحقوق المالية للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للإسنادات المالية للتوريق

الإصدار التاسع بمبلغ ١,٢٤٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وتصدر على

ثلاث شرائح على النحو التالي

مكتب شركة إيه سي كابيتال للطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للتوريق وتغطية الاكتتابات والتوراق المالية  
هنا محمد شرف حور



- الشرحة الأولى (أ) بمبلغ ٣٧٣,٨٠٠,٠٠٠ مليون جنياً مصرياً آخر إستحقاق بعد ١٣ شهر من تاريخ غلق الإكتتاب
- الشرحة الثانية (ب) بمبلغ ٦٨٥,٣٠٠,٠٠٠ مليون جنياً مصرياً آخر إستحقاق بعد ٣٦ شهر من تاريخ غلق الإكتتاب
- الشرحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٨٦,٩٠٠,٠٠٠ مليون جنياً مصرياً آخر إستحقاق بعد ٦١ شهر من تاريخ غلق الإكتتاب

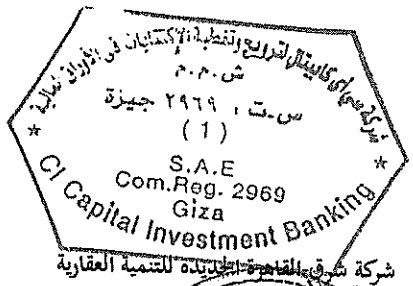
سندات الشريحة الأولى (أ) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك بدءاً من شهر مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك باسقاط ثابتة وتستحق في ديسمبر ٢٠٢١ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ٣% مع احتساب ١% من الأرباح المحتسبة بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك.

سندات الشريحة الثانية (ب) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى ستة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٦٨٥,٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ب) شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ وتستحق في ١ نوفمبر ٢٠٢٣ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٠٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى نوفمبر ٢٠٢٣ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظ التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ).

سندات الشريحة الثالثة (ج) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى واحد وستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ج) شهرياً بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٣ وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٥. وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٣٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ديسمبر ٢٠٢٥ يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظ التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب).

يتم طرح ٥% من سندات التوريق الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية. وفي هذه المذكرة عندئذ يتم الإشارة إلى "سندات التوريق" فيقصد بها سندات التوريق الإصدار التاسع الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) ويعنيها المقصود التصرف خلاف ذلك يتم الإشارة إلى كل شريحة على حده.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like 'محمد شرف حور', 'أحمد محمد شرف حور', and 'محمد شرف حور'. There are also various stamps and official seals from different institutions.

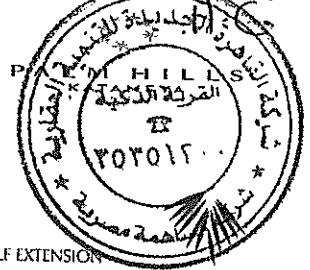


مخيلو الحفظة

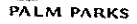
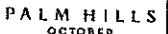
شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.



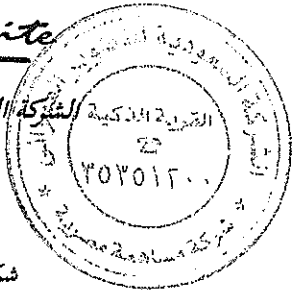
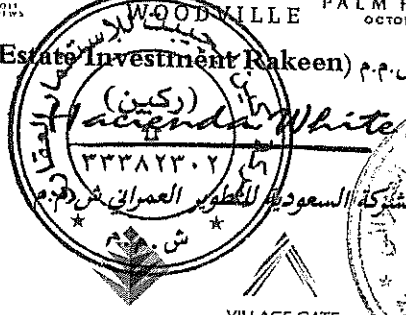
شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية



شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.



شركة ركين اجيبب للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) شركة مساهمة مسجلة



PALM VALLEY VILLAGE GATE

شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.



المستشار المالي ومدير الاصدار ومروج الاكتتاب



ضامنو تغطية الإكتتاب



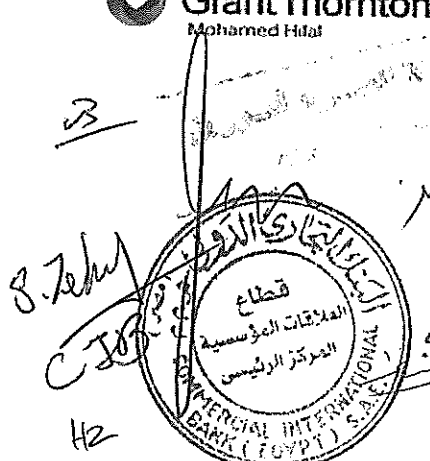
متلقى الإكتتاب



مراقب الحسابات

أمين الحفظ

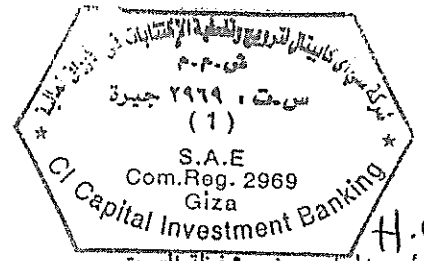
المستشار القانوني لعملية الترويج



حارة هلاله حلا م.م.

محمد هلال - جزاران للترويج والترويج  
محاسبون قانونيون

Handwritten signature



أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

• شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.

• شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - محافظة الجيزة.

(Rakeen Egypt for Real Estate Investment)

• شركة ركين العقارية للاستثمار العقاري (Rakeen) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في القرية الذكية - محافظة الجيزة.

• شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.

• الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧١ ومقرها كائن في ٢٣ شارع الملك فيصل - الرياض - المملكة العربية السعودية - محافظة الجيزة.

• شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٤/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية - محافظة الجيزة.

تراول الشركات الموضحة أعلاه نشاط بيع الوحدات العقارية السكنية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباين بالتقسيم ("عقود البيع") وتمتلك قبل مشتري هذه الوحدات بالتقسيم ("المدين" أو "المدنين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة ("محفظة التوريق") وبموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ المبرم بين هذه الشركات مع الشركة المصرية للتوريق ش.م.م. والمنشور بالتفصيل في هذه المحفظة المذكورة، تمت حوالة محفظة التوريق إلى الشركة المصرية للتوريق ش.م.م. وذلك لغرض إصدار سند حوالة التوريق العام للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والتداول به وحدات عقارية قابلة للتداول لا يوجد عليها أى حقوق أو التزامات للغير. كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق المالية الآجلة محل إصدار الإصدار لهذا ويبلغ إجمالي قيمة المحفظة المحالة حتى تاريخ آخر استحقاق للاقساط مبلغ ١٠٥٥٩٠٩٠٣١١٨ جنيه مصري.



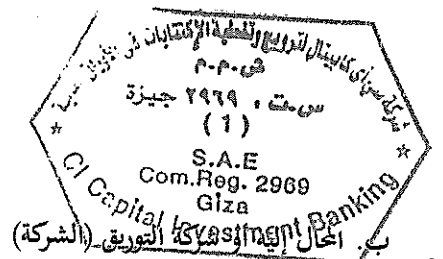
أ.م.م. محمد شحات  
عن الشركة المصرية للتوريق  
أ.م.م. محمد شحات

حسام صلاح - محاسب

م.م.م. محمد شحات



Handwritten signatures and initials.



H.C

1. اسم الشركة

الشركة المصرية للتوريق (ش.م.م).

2. تاريخ التأسيس

٢٠٠٧/١١/٢٦

3. الشكل القانوني

شركة مساهمة مصرية منزهة عن قيود قانون الشركات رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

4. غرض الشركة

غرض وحيد يتمثل في توريد خدمات التمويل وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

5. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

١٨٩٨٠٣ الجيزة في ٢٠٠٧/١١/٢٦

6. المركز القانوني وعنوان المراسلات

مبنى B ٢١١٢ القرية الذكية - الكيلو ٢٨ طرق القاهرة الإسكندرية الصحراوي الجيزة.

7. مسئول علاقات المستثمرين

السيد/ حسين شريف خفاجي

عنوان: B ٢١١٢ القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي الجيزة

تليفون: ٣٥٣١١١٥٥

فاكس: ٣٥٣٧٠٦٩٣

بريد إلكتروني: Hussein.Khafagui@corplease.com.eg

8. رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار التاسع:

ترخيص رقم ٤٣١ بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٣ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقاً) وترخيص بإصدار سندات

توريق الإصدار التاسع من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠٢٠/٩/٣٠ تحت رقم (١٦١) لسنة ٢٠٢٠

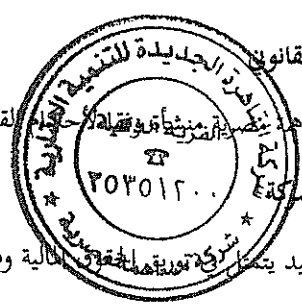
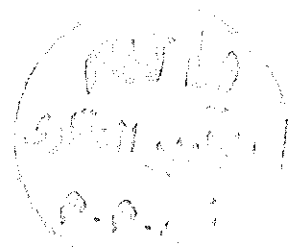
9. رأس المال المصدّر والمدفوع:

٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً (فقط خمسة ملايين جنيهاً مصرياً لا غير).

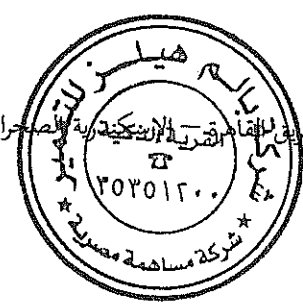
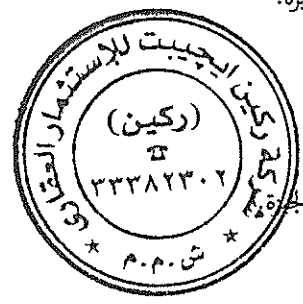
- ٤ -

أصير محمود شريف خفاجي  
مدير العلاقات المؤسسية  
المركز الرئيسي  
COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.

أصير محمود شريف خفاجي  
مدير العلاقات المؤسسية  
المركز الرئيسي  
COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.



٤٦١٦٥



٤

٤



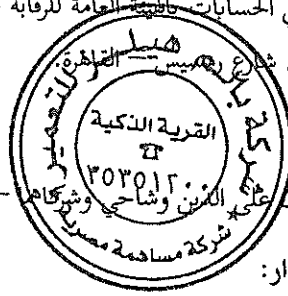
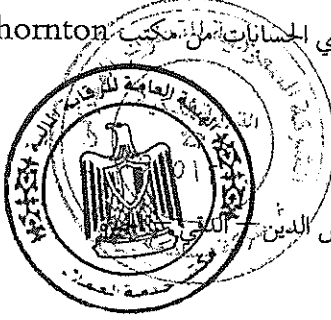
H2



السيد الأستاذ / حسام محمد هلال ورقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية ١٤٧ والسيد الأستاذ محمد طارق

يوسف ورقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية ١٦٣ ، مراقبي الحسابات من مكتب Grant Thornton

محمد هلال والكائن مكتبهما ٨٧ شارع رمسيس القاهرة



١١. المستشار القانوني

١٢. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٥ نوفمبر ٢٠٢٠ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة

الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "المصرية للتوريق ش.م.م." - الإصدار التاسع، بإجمالي قيمة السندات

١,٢٤٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بحفظ حقوق مالية آجلة منشئة من قبل كلي من شركة بلم هيلز للتعمير

وشركائها التابعة (شركة شرق القاهرة، الشركة المصرية للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بلم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين انجيت للاستثمار

العقاري (ركين) ش.م.م. وشركة بلم هيلز الشرق الأوسط للعقارات ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة

بلم للتطوير العقاري ش.م.م.) - محفظة الأوراق الخاضعة لمراجعة شركات بلم هيلز للتعمير، وقيمتها الحالية تبلغ ١,٢٨٧,٥١٣,٩٩٧

جنيه مصري فقط لا غير خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، ومحالة

قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "المصرية للتوريق ش.م.م.". وهي

سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. 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 لمحفظه الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى شركة المصرية

للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠، وبأخذ في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها

حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وقيمتها الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف

والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، وبما لا يقل عن ٢٠٪ من إجمالي القيمة الحالية للمحفظه، ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر

أو التعثر في السداد، الى جانب الدعم الهيكلي/الضميني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الى الشرائح ذات الاولوية في السداد. هذا

بالإضافة الى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته حوالي ١٤٢,٢٧ مليون جنيه مصري فقط لا غير (١١,٤٢%) من

قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق إصدار خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح شركة المصرية

للتوريق، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني

للسندات، ويتم تخفيض/الحفاظ على مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا

يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد

القروض المتعثرة في السداد بناءً على الشروط/البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي

لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ليودع به مبلغ ٧٠,٥٢٣,٦٠٠ جنيه مصري فقط لا غير، ويتم تمويله عن طريق الخصم

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.



Handwritten signatures and text in the bottom middle section.

Handwritten signatures and text in the bottom right corner.

H.G

الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي وذلك خلال أول ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. ويتم  
 من حساب الحصيلة وحسب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة  
 ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج)) حتى تمام سداد الشريحة الثانية والشريحة الثالثة  
 بالكامل.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى ثلاث شرائح، ويتم استهلاك الشريحة الأولى بالكامل على أقساط ثابتة طبقاً لجدول زمني  
 محدد ثم يتم استهلاك الشريحة الثانية والشريحة الثالثة في ضوء المتحصلات الفعلية للحفاظ على القيمة الاحتياطية، كما يلي

■ الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للاستدعاء المبجل وتبلغ قيمتها ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى  
 للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة AA+ (sf) وهي تمثل ٣٠% من قيمة الإصدار ومبداً ١٣ شهراً وهي ذات عائد  
 ثابت قيمته ١١,٤٣% سنوياً وتستهلك باقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر، وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٣.

■ الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٦٨٥,٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف  
 الجدارة) لهذه الشريحة AA (sf) وهي تمثل ٥٥% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٣٦ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية  
 لحفظ التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٢٠٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد  
 الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٣. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المبجل بدءاً من الشهر الرابع  
 العشر من الإصدار.

■ الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف  
 الجدارة) لهذه الشريحة A (sf) وهي تمثل ١٥% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٢٥ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية  
 لحفظ التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد  
 الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٥. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المبجل بدءاً من الشهر الرابع  
 العشر من الإصدار.

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

يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.  
 وتتميز علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى  
 الأدوات المالية المهيكلة (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.

Handwritten signatures and stamps from Commercial International Bank (Egypt) S.A.E. including a circular stamp with the bank's name and logo.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text "Handwritten signature" and "Handwritten signature".

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text "Handwritten signature" and "Handwritten signature".

١٣ H.G موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار التاسع والمنعقدة في

قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١١ الموافقة بالإجماع على قيام الشركة المصرية للتوريق بإصدار سندات توريق

الإصدار التاسع بضممان محفظة عقارية الخالية من المخاطر التالية:

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م
- شركة بالم هيلز للعقارات ش.م.م
- شركة ركين العقارية للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م
- شركة ركين (Rakeen) ش.م.م

- شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م
- الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م
- شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م

على أن يكون الإصدار ذو عائد مجد اقصى ١٢,٣٣% لكل شريحة.

مع تفويض الأستاذ/ طارق عمر السيد عزمى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ علي حاتم مجمل - عضو مجلس الإدارة منفردين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد مذكرة المعلومات والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود وكافة المستندات الخاصة بالإصدار وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لانجام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو وقف الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق.

١٤. قرار مجلس الإدارة طبقاً للتفويض الصادر من الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية للتوريق والمنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١١ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٨/١٠/٢٠٢٠ اعتماد مذكرة الإصدار التاسع المنعقدة بتاريخ ٨/١٠/٢٠٢٠ وإقرارها بالتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ لمدة لا تزيد عن ٦٦ شهر بإجمالي مبلغ ١,٢٤٦ مليار جنيهاً مصرياً (واحد مليار ومائتان وستة وأربعون مليون جنيهاً مصرياً) وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح في طرح خاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية وتصدر على ثلاث شرائح كالتالى:

١٣ شهر من تاريخ الإصدار.

١١,٤٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر مارس

: يستهلك بدأ من مارس ٢٠٢١ ثم يستهلك كل ثلاثة أشهر بعد

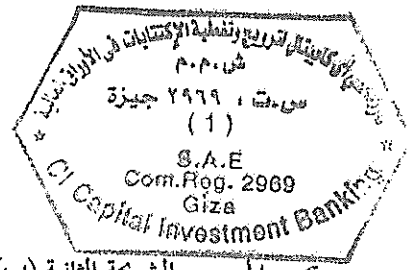


إستهلاك أصل السندات

Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.

Handwritten signatures and stamps at the bottom center of the page.

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.



الشريحة الثانية (ب) H.G

المدة : ٣٦ شهر من تاريخ الإصدار.  
العائد : ١٢,٣% سنوياً يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك ثم يصرف شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢.  
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة.

الشريحة الثالثة (ج)

المدة : ٦١ شهر من تاريخ الإصدار.  
العائد : ١٠,٣% سنوياً يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك ثم يصرف شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢.  
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحافظة مساهمة مسددة.

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Investment Egypt for Real Estate) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العقاري ش.م.م وشركة التطوير العقاري ش.م.م. والحوالة إلى الشركة. وتسدد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها عليه.  
الموافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريق - الإصدار التاسع ومع تفويض السيد/ طارق عمر السيد عزمي - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الاستاذ على حامد محمد - عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٢٠٢٠/١٠/١٨ في إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٨.

موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية  
الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.



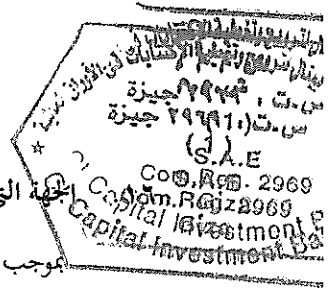
Handwritten signature and stamp of S. El-Zohry (S. El-Zohry) with the number 42.



Handwritten signature and stamp of H. El-Halabi (H. El-Halabi) with the number 46.

Handwritten signature and stamp of A. El-Mohamed (A. El-Mohamed) with the number 47.





الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريق

موجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ (عقد الخدمة والتحصيل) المبرم بين شركة المصرية للتوريق ش.م.م وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Investment (Rakeen Egypt for Real Estate) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م. ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدورى للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسده المدينين نقداً من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

وفي حالة إخفاق المدينين في السداد يلتزم المحصل بإقتطاع ما يلزم من إجراءات لمطالبة المدينين بالوفاء بالتزامهم وإذا استمرت حالة الإخفاق لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ الإستحقاق يلتزم المحصل بالبدء في تحريك الدعوى الجنائية ضد هؤلاء المدينين وذلك بعد إستلام أصول الأوراق التجارية من أمين الحفظ على النحو المنظم بعقدى "الخدمة والتحصيل" و"عقد أمين الحفظ".

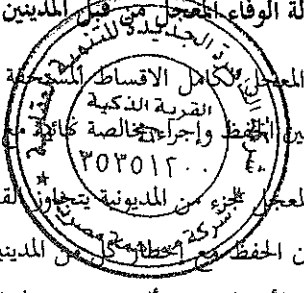
H.C

كذلك يلتزم المحصل بامساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها في عقود الخدمات التي تم إبرامها مع التامة ببذل عناية الرجل الحريص في اداء التزاماته المستحقة للإستثمار العقاري. هذا وقد قام المحصل وعلى نيافته الخاصة بإصدار بوالص التأمين على كامل الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع بالتقسيط والمكونة لمحفظة التوريق والإصدار في مقابلتها مبلغاً من التوريق (الإصدار التاسع) وذلك بالتعاقد مع (شركة مصر للتأمين) وتتضمن تلك البوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والخطر والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية بمبلغ ١٠ مليوناً و٥٠٠ ألفاً مصرية وكذلك قام المحصل بإصدار بوالص التأمين لصناديق الأقساط المستحقة على جميع المدينين، وهذا بالإضافة إلى الصيانة الدورية البوالص ممتدة بشكل غير قابل للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار ومسدد قيمتها بالكامل من قبل المحصل الذي تم المسدده من قبل المدينين وذلك.



يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

١. في حالة الوفاء المعجل لكامل الأقساط المستحقة على المدينين وفقاً لشروط عقود البيع بالتقسيط يلتزم المحصل بتوريد حصيلته فور التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة عاجلة مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ.
٢. في حالة الوفاء المعجل لجزء من المديونية يتجاوز القسط وفقاً لشروط عقود البيع يلتزم المحصل بتوريد حصيلته فور تحصيلها إلى حساب الحصيلة إلى أمين الحفظ مع المدينين وأمين الحفظ بالأقساط المستحقة وجدول السداد الذي يأخذ في اعتباره الوفاء المعجل، وفي كل الأحوال ينبغي ألا يؤدي جدول السداد الناتج عن الوفاء المعجل إلى زيادة في قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.



٣. وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام، وبأى شكل من الأشكال (وذلك دون الإخلال بالبند ٧-٣ من عقد الحوالة) بما يلي:

(أ) القيام بإدخال أى تعديل (بالحذف أو الإضافة) في العقود مع المدينين أو توقيع أى ملاحق لها.

أ.م.م. محمد ش.م.م  
عن البنك العربي للتقسيط الدورى  
أ.م.م. ش.م.م

حسام هلال حارس  
مدير العلاقات الخارجية  
بنك مصر

Handwritten signatures and stamps of the Commercial International Bank (CIB) with the text 'بنك التجارى الدولى' and 'COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (E.GYPT) S.A.E.'.

S. #

(ب) تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

H.G

(ج) إستبدال وحدة عقارية سكنية وكبائن بأخرى ولو بذات الشروط.

(د) منح المدين اي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً او جزئياً.

ويمكن لشركة التوريق إنهاء عقد الخدمة والتحصيل في حالة إخلال المحصل ويعد المحصل في حالة إخلال في إحدى الحالات الآتية:

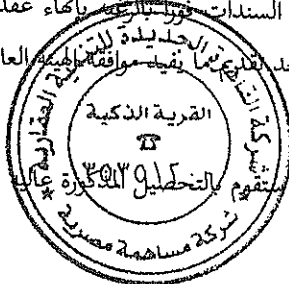
١. عند قيامه بالإخلال بأي من التزاماته الجوهرية بموجب عقد الخدمة والتحصيل.
٢. عند إخلاله بأي من مديونياته القائمة تجاه البنوك الدائنه ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة.
٣. عندما يصبح المحصل مقتضى الحكم نهائي معسراً أو مفلساً أو إذا أقر كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند إستحقاقها.
٤. عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح وفاق من الإفلاس خلال فترة السماح المطبقة.
٥. إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائي أو مصرف قانوني على أصوله أو إذا وقع حيزاً على أي من أصول المحصل، أو إذا تم التنفيذ على أي من أصول المحصل بموجب تنفيذ رسمي أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنه، و/أو
٦. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في المديونيات للمستحقات المقررة عليهم والناتجة عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط محل حفظه التوريق ١٥% من إجمالي الحقوق محل حفظه التوريق عند تاريخ الإخلال.

- وتقوم شركة التوريق بإخطار المحصل وشركة التصنيف الائتماني وأمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية كتابة بوجود حالة الإخلال وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل عليه يعلم الوصول.

- تلتزم الشركة المصرية للتوريق في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات بإنتهاء عقد الخدمة والتحصيل، هذا ولن ينتج طلب التوريق المصرية للتوريق إنهاء العقد لآثاره إلا بعد التدرج بما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني على ذلك.

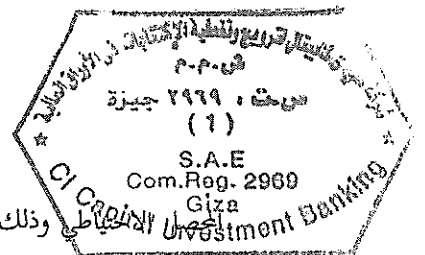
من المتفق عليه فان الشركات التي ستقوم بالتحويل المذكورة أعلاه (المحصل) ملتزمين بالتضامن فيما بينهم بتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في عقد الخدمة والتحصيل.

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطر في التحصيل قد تؤثر في حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع البنك العربي والأفريقي الدولي بالقيام بدور المحصل الاحتياطي بموجب عقد المحصل الاحتياطي المؤرخ في ١٧/١١/٢٠٢٠، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة المصرية للتوريق ش.م.ع. في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنتهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، علي ألا يقل التصنيف المحلي الائتماني للمحصل الاحتياطي عن درجة -BBB طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه بأسم المحصل الاحتياطي بإطلاعهم على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم إخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع



Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a circular stamp of the International Bank of Egypt (I.B.E.) with the text 'بنك مصر الدولي' and 'International Bank of Egypt'.

Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a circular stamp of the International Bank of Egypt (I.B.E.) with the text 'بنك مصر الدولي' and 'International Bank of Egypt'.



وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول علي عناوينهم الملتزمين الذي المفضل على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن. 4.6

### 17. أمين الحفظ

البنك العربي الافريقي الدولي ش.م.م سجل تجاري رقم ١٢٨٨٠٦ - الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين الشركة المصرية للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٧ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/١٤.

### 18. بعض التزامات أمين الحفظ الواردة بعقد حفظ وإدارة أوراق مالية

- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمسك حسابات محفظة التوريق وإدارتها باسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الجريص في أعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق.
- أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر الشركة تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق، أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من الشركة أو من وكيله أو تفويضه.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملي في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من الشركة المصرية للتوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.
- سداد القيمة الاسمية لسندات التوريق أو العائد المقرر عليها في تواريخ الاستحقاق لحملة سندات التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار الشركة المصرية للتوريق وحملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث ما يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المقرره.



- رد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند انتهاء بطلان السندات وسداد كامل مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد
- التأكد من خصم المبالغ الواردة بالتدفقات النقدية بالبلد المحيلة للتحويلات الناشئة بداية ٢٠٢٠/١١/٠١ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مبالغ الحوالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لدى البنك العربي الافريقي الدولي - أمين الحفظ فور غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق عن جميع الحسابات الأخرى بما في ذلك محافظ التوريق المختلفة للشركة وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالآتي:

- إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.

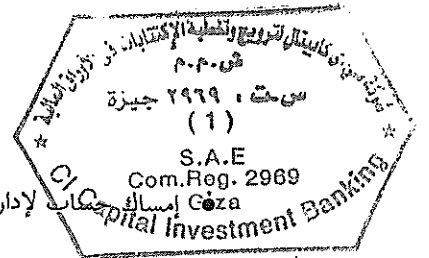


Handwritten signatures and notes in the bottom left corner.



Handwritten signatures and notes in the bottom middle section.

Handwritten signatures and notes in the bottom right corner.



إدارة استثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.

- إمسك حساب خدمة التعثر (في حالة عدم اصدار خطاب الضمان).
- إمسك حساب الإحتياطي.

كما يلتزم أمين الحفظ بإمسك الدفاتر والسجلات الآتية:

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

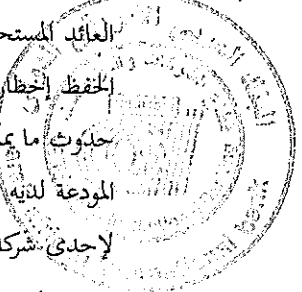


يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي موجه لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

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 يتم إخطار الشركة وهيئة العامة للرقابة المالية وممثل الجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني به قبل بداية الشهر التالي ووفقاً للمادة ١٠٢١ من القانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٧٢م. إخطار الشركة وهيئة العامة للرقابة المالية والمنصم هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق أس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية المنظمة لتلك التقارير الشهرية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ في الإعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عهدة الهوالة الخاصة بالإستبدال المدين بمدين قائم.



يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل والتفصيل بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار التاسع والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قائم. عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصلين الحسابيين مع التزام البنك ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ١٠٢ لسنة ١٩٧٢م. يقوم أمين الحفظ باستخدام محفظة الحقوق الناجمة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ وعلى أمين الحفظ إخطار الشركة المصرية للتوريق وكذلك ممثل جماعة حملة السندات التوريق وهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات في المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أذون للخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له أن يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانوناً فيما يتعلق بأوجه إستثمار فائض المبالغ المودعة وتتحمل شركة التوريق



١٢ -  
محمد هلال -  
مدير إدارة الإستثمار

أ. م. م. محمد حسن ختام  
م. م. م. البنك العربي الإفريقي الدولي  
أ. م. م. محمد حسن ختام



سدادها سداد معجل وبعد سداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد  
سدادها سداد معجل وبعد سداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد

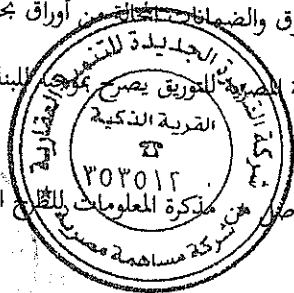
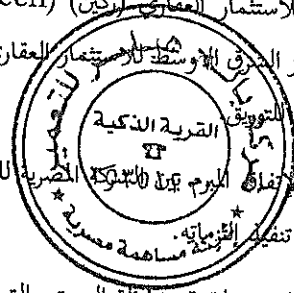
H.G

لا يكون إنهاء عقد أمين الحفظ خلال مدة سندات التوريق أو تعديل شروطه نافذاً ومرتباً لأثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة  
للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعه حملة السندات وإخطار الشركة المصرية للتوريق وفقاً للضوابط الواردة بحالات إنهاء عقد  
حفظ وإدارة الاوراق المالية المرهم بين الشركة المصرية للتوريق وأمين الحفظ مع مراعاة كافة القواعد والشروط التي تحددها الهيئة العامة للرقابة  
المالية.



المستندات المودعة لدى أمين الحفظ  
تقوم شركة التوريق بإيداع المستندات التالية لدى أمين الحفظ خلال ثلاثة أيام من تاريخ تحصيل الأقساط في السندات بالكامل (تاريخ نفاذ  
الحوالة):

- (أ) نسخة أصلية من إتفاق حوالة محفظة التوريق المرهم بين شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م  
وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Investment (Rakeen Egypt for Real Estate Rakeen)) وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار  
ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري  
ش.م.م وشركة المصرية للتوريق القريبة الذكية  
(ب) نسخة أصلية من الإتفاق المرهم بين الشركة المصرية للتوريق والحصل الإحتياطي الملك العربي الأفريقي الدولي وذلك في حالة إخفاق  
الحاصل الأصلي في تنفيذ التزاماته  
(ج) أصول الاتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباين بالتقسيم المبرمة بين  
الشركات المحيلة وعملائها.



- (د) المستندات المثبتة للحقوق والضمانات الخاضعة من أوراق تجارية وكفالات وتأمينات وأي ضمانات أخرى.  
(هـ) إقرار من مدير الشركة المصرية للتوريق يصحح بوجه البنك بتسليم الجهة المسؤولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من  
القيام بالتحصيل.  
(و) صورة ضوئية طبق الأصل من مذكرة المعلومات المرفقة الخاص في سندات التوريق الإصدار التاسع مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة  
المالية.

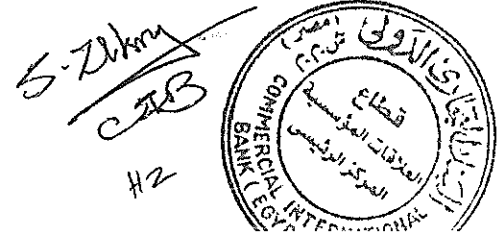
مستخرج ساري وحديث من السجل التجاري الشركة المصرية للتوريق ولكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م  
وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Investment (Rakeen Egypt for Real Estate Rakeen)) وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار  
العقاري ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير  
العقاري ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.

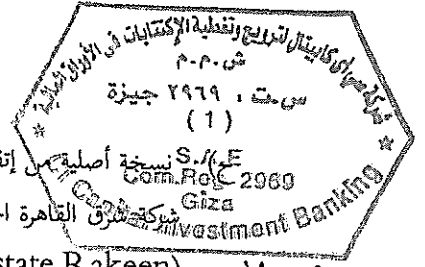


هـ) هلاله فارديك

أمير محمد شريف عثمان  
مدير البنك العربي الأفريقي الدولي  
أمير محمد عثمان

Handwritten signatures and stamps on the left side of the page.





(1) نسخة أصلية من إتفاق الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة الترويج والأطراف القائمة على تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة الترويج العقارى ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجيبث للاستثمار العقارى (ركين) شركة الشرق الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقارى ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م

H.6

(ط) أصول بوالص التأمين على كامل الوحدات العقارية السكنية والكباثن محل أقساط المدينين المكونة لمحفظة الترويج والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة الترويج.  
(ي) أصول بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على المدينين المبرمة مع شركة مصر للتأمين حتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفته والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة الترويج.  
(ك) أصل بولصية التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضبايع بمبلغ عشرة مليون جنيهاً مصرياً وذلك للمبالغ و/أو الاوراق التجارية مع شركة مصر للتأمين وحتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفتها والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفه هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة الترويج.

(ل) أصل خطاب ضمان بنكي مقبول لأمن الحفظ بمبلغ ١٤٢,٢٧٢,٠٠٠ جم (فقط مائة واثنان واربعون مليون ومائتان واثنان وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير اصدار من أحد الشركات الخيالة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركة الترويج طوال مدة الإصدار و/أو إيداع مبلغ ١٤٢,٢٧٢,٠٠٠ جم فقط مائة واثنان واربعون مليون ومائتان واثنان وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) لتمويل حساب خدمة التعتثر أو خطاب من أحد للشركات الخيالة لا غير الحفظ بالتصريح له بمخصم المبلغ من محفظة السندات.  
(م) أصل او صورة طبق الأصل من ساقفة ونقطة شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير على قيام شركة بالم للتطوير العقارى بحوالة الحقوق المالية الاجلة والمستحقات آجلة الدفعاى الشركة المصرية للترويج والخاصة بمشروع كاسه العاصمى للترقية المالية

٢٠ - علاقة مرتبطة

لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات الخيالة وشركة الترويج.

٢١ - مروجو وضمانو تغطية الأكتاب ومتلقى الأكتاب القرية الذكية

- يقوم كلاً من البنك العربى الافريقي الدولى رقم ترخيص ٢٠١٩ لسنة ٧٦ وشركة سى اى كابينال لترويج وتغطية الاكتابات فى الاوراق المالية رقم ترخيص ٤٤٧ بدور متلقى الأكتاب ومروجو الأكتاب.  
- كما يقوم بضمان التغطية الاكتاب كلا من:

البنك العربى الافريقي الدولى والحاصل على ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية لترويج وضمان تغطية الاكتابات تحت رقم ٧٦٦ لسنة

البنك التجارى الدولى والحاصل على ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية لترويج وضمان تغطية الاكتابات تحت رقم ٨٦٩ لسنة ٢٠١٩.

البنك الاهلى المتحد والحاصل على ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية لترويج وضمان تغطية الاكتابات تحت رقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩.

كما يقوم البنك العربى الافريقي الدولى بدور متلقى الإكتاب.

Handwritten signatures and stamps, including a large circular stamp for 'البنك التجارى الدولى' (Commercial International Bank) with Arabic and English text.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp for 'البنك العربى الافريقي الدولى' (Arab African International Bank) with Arabic and English text.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp for 'البنك العربى الافريقي الدولى' (Arab African International Bank) with Arabic and English text.



## ثانياً: بيانات الحفظه المحالة

ح: معايير وسمات اختيار محفظه التوريق

تمثل محفظه التوريق في حقوق ماليه ومستحقات آجله الدفع مضمونه بضمانات مختلفه قبل المدينين وتتكون من عقود بيع وحدات عقاريه سكنيه وكبائن بالتقسيط ومشتملاتها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المئتمنه للضمانات المحالة وتتضمن الاوراق التجاريه التي أصدرها المدين لصالح الشركات الخيله للمحفظه وكذا ضمان الغير في بعض الاحوال وذلك على النحو الوارد تفصيلا في عقد الحواله المنشور ملخصه بمجه المذكوره.

وتتكون محفظه التوريق من عدد ٢٤٣١٤ عقد بيع وخذنه عقاريه سكنيه وكبائن بالتقسيط وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة على المدينين في تاريخ التوقيع على عقد الحواله عن ١٠ أشهر (علما بأن تلك التأخيرات عائدة التي ظروف جائحة كورونا وقرار البنك المركزي بتأجيل الاستحقاقات الائتمانية للمدينين لمدة ستة أشهر بدءاً من مارس ٢٠٢٠ حتى سبتمبر ٢٠٢٠).

(ب) لا يوجد حالياً أي حالات إخلال من قبل المدينين بعقود البيع بالتقسيط ويقصد بالإخلال التوقف الكلي عن السداد من جانب المدينين وهو ذلك التوقف عن السداد الذي يتم معه البدء في اتخاذ إجراءات التنفيذ القانونية على المدين طبقاً لعقود البيع من ضمنها.

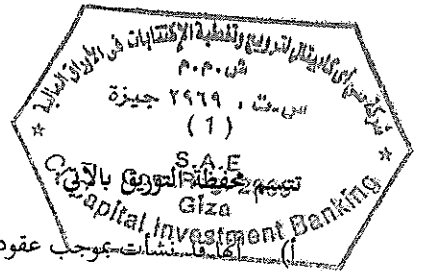
(ج) تم تسليم كامل الوحدات العقاريه والسكنيه والكبائن موضوع عقود البيع للمدينين في تاريخ سداد على توقيع عقد الحواله تسليمياً فعلياً أو حكماً.

تبلغ قيمة المحفظه الإجماليه حوالى مبلغ ١,٥٥٩,٩٠٣,١٨٨ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدته عقود بيع وحدات عقاريه سكنيه وكبائن بالتقسيط على ١٠٨ شهر وتبلغ القيمة الإجماليه لهذه المحفظه لمدة ٦١ شهر (عمر محفظه الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحتسبه للإصدار مبلغ ١,٥٢٤,٣٢٦,٣٠٥ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحاليه حوالى مبلغ ١,٢٩٨,٤٧٧,٥٦٩ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٩٩١٣% (١,١٩٥% سنوياً) ولمدة ٦١ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث أشهر (أوب وج) والذي يستحق لحمله السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحاليه لمحفظه التوريق ومكوناتها تأثير كل من معدلات التخفيض والعقوبات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظه وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد للتوريق على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحاليه لمحفظه التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ١,٢٦٥,٣٢٦,٢٠٣ جنيهاً مصرياً.

تبلغ قيمة المحفظه الاجماليه المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقاريه ش.م.م مبلغ ٥٢٤,٤٠٥,٩٦٠ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م (RakeenEgypt for Real EstateInvestment) مبلغ ٧٨٧,٨٨٠,٩٨٨ جم وشركة ركين انجيت للاستثمار العقاري (ركين) مبلغ ٤١٨,٦٥١,٣١٠ جم وشركة بال هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. مبلغ ٩٣,٦٤٥,٥٨٤ جم والشركة السعوديه للتطوير العمراني مبلغ ١٢٦,٠٧٩,٣٩٢ جم وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م مبلغ ٩٣,٦٤٥,٥٨٤ جم.



أحمد محمود شريف شام  
عن البنك القوي العزيز الهوى  
أحمد شريف شام



أعمال منشآت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيم في نطاق النشاط العادي للمحيل.

H.G

- ب) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالخيار المصري وفقاً للجدول الوارد أدناه (تحليل المحفظة).
- ج) للمحيل حق امتياز ومرتبته أولى على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع.
- د) الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
- هـ) أقصى مدة إستحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز تسع سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة.
- و) عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريق:

- عددها ١,٣١٤ تم إبرامها في الفترة من ٢٠٠٧/٠٦/٢٤ حتى ٢٠٢٠/٠٢/٢٧ تبلغ إجمالي قيمتها ٥,٤٥٥,٦٥٢,٦٨٣ جم.

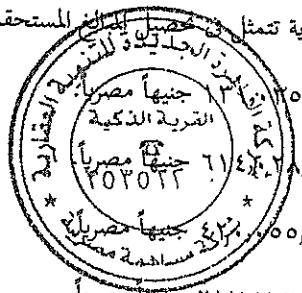
- منها عدد ١٧ عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (بحالة) تبلغ ٧,٤٤١,١١٢ جم فإنها تبدأ من تاريخ إبرامها وأسباب امتداد هذه العقود إلى الآن تنقسم إلى قسمين كالتالي:

- أ) عقود امتدت لتأخر الشركات المحيلة في تسليمها بالوحدات للمدينين وبناء عليه فقد تم جدولتها بالأقساط لتبلغ ٤ عقود بإجمالي قيمة حالية مستحقة (بحالة) تبلغ ٢,٣١٣,١٣١ جم مساهمة مصرياً.
- ب) عقود طالب المدينين بإضافة تعديلات على الوحدات أو زيادة في مساحة الوحدات وبناء عليه فقد تم جدولتها بالأقساط للمدينين وتبلغ عدد ١٣ عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (بحالة) تبلغ ٤,٢١٥,٤٠٩ جم.



ز) تولد المحفظة الحالية تدفقات نقدية تتمثل في حصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في نوفمبر ٢٠٢٠ وتنتهي في ديسمبر ٢٠٢٥ لما يلي:

- خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٢٥,٠٧٦ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٢٨,٩٨٩,٧٦١ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ٥٥,٣٧٢ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٢١٧,٨٦٢,٥٧٥ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ٩٩,٤٨٣,٧٢٩ جنيهاً مصرياً.
- خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ٤١,٨٦٠,٥٦٤ جنيهاً مصرياً.



تمثل التدفقات النقدية خلال عام ٢٠٢٥ في الفترة من ٢٠٢٥/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٥/١٢/٠١

تمثل الفترة من ٢٠٢٠/١١/٠١ حتى ٢٠٢٥/١٢/٠١ التدفقات النقدية للمحفظة الحالية حتى تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار.

أ.م.م. محمد مصطفى  
عن البنك المركزي (مقره الرئيسي)

حامد محمد محمد

أ.م.م. محمد مصطفى



Handwritten signature and stamp of the Commercial International Bank.

Handwritten signature and stamp of the Commercial International Bank.

#2





هذه الضمانات ضمان الغير في بعض الأحوال، مثل أوراق تجارية وبوالص التأمين على جميع الوحدات العقارية السكنية والكبائن وكذا بوالص التأمين على الاقساط السكنية والمدنيين وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضيق للمبالغ النقدية و/أو الاوراق التجارية، وتشمل

(ط) إجمالي قيمة الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ نوفمبر ٢٠٢٠ نسبة ٢٩%.

(ي) لا توجد أي رهونات أو امتيازات على محفظة التوريق  
 (ك) جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كبائن بالتقسيط جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدن جديد بمدن قائم على ذات الوحدة) وفقا للشروط الواردة في عقد الحوالة (والموضحة تفصيلا في ملخص عقد الحوالة)، وعلى الأ تزيد القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٢٠٠ مليون جنيه مصري (فقط

٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير)  
 تنتهي مدة محفظة التوريق بسداد الشركة لكامل مستحقات حملة السندات أثناء مدة الإصدار في ضوء المحفظة الفعلية للمحفظة أو بسبب سدادها لحقوق حملة السندات سداداً ملحياً كلياً، وبعد سداد كافة مستحقات حملة السندات (أي كانت طريقة ذلك) تزال كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقد بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط (قيم الأقساط المتبقية حتى نهاية مدة سندات التوريق) والتي تتعلق بها من ضمانات إلى محيل المحفظة.

٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ١,٥٥٩,٩٠٣,١١٨ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على ١٠٨ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ١,٢٩٨,٤٧٧,٩٦٩ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١٢,٩٥% (١١,٨٩% سنوياً) ولمدة ٦١ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح والذي يستحق حملة السندات ٢٥,٢٥% وبذلك الإجمالي في الحساب عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من معدلات التأخير والعمولات والمصاريف المقدرة التي تشملها خصمها من حصيلتها المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ١,٢٦٥,٣٢٦,٢٠٣ جنيهاً مصرياً وتتضمن محفظة التوريق عدد ١,٣١٤ عقود بحالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وبتأمين تكميلي على - الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل العقود ويتم تحليلها كالآتي:

أحمد محمود حريف تمام  
 عت البنك الدولي الإفريقي للمويل

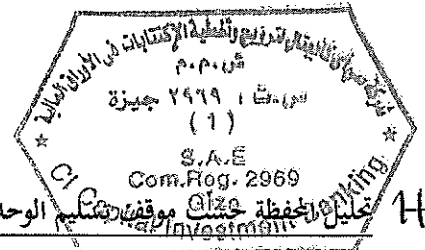
أحمد حريف تمام

حامد محمد حريف تمام

Handwritten signature and initials.



Handwritten signature.



تحليل المحفظة حسب اجال سداد عقود بيع الوحدات العقارية: H.G

النسبة	عدد الوحدات العقارية	موقف التسليم
%٩٠,١١	١,١٨٤	تم الاستلام
%٩,٨٩	١٣٠	استلام حكيم
%١٠٠	١,٣١٤	إجمالي

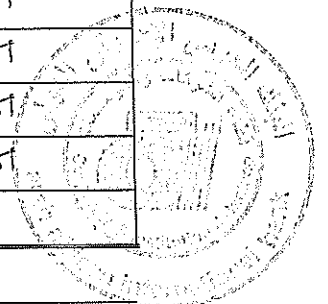
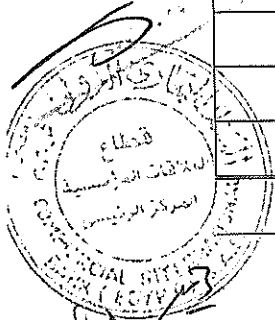
وتجدر الإشارة ان كافة الوحدات محل عقود البيع مستلمة -تلقينها- فعلياً أو حكماً طبقاً لأحكام البند ٩ من عقود البيع، والتي يجوز ان يكون التسليم اما بحضور المشتري فعلياً او اخطار المشتري وتقعاسه عن الاستلام لمدة ٣٠ يوم ومن ثم يصبح التسليم حكماً.

تحليل المحفظة حسب اجال سداد عقود بيع الوحدات:

النسبة الى القيمة (بعد التقريب)	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	القيم (جنيه مصري)	العدد	المدة المتبقية من العقد
%١٠,١٤	%٨,١٤	١٨,٢٤٠,٧٩٢	١٠٧	٢٠٢٠
%٣٦,١٥	%٣٦,١٥	١٩,٨٠٠,١٣٧	٤٧٥	٢٠٢١
%٢٣,٣٦	%٢٣,٣٦	٣٥,٩٣٢,٨٣٤	٣٠٧	٢٠٢٢
%٢١,٦٩	%٢١,٦٩	٣٧,٨٥٠,٤٤٦	٢٨٥	٢٠٢٣
%٥,٥٦	%٥,٥٦	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٣	٢٠٢٤
%٢,١٣	%٢,١٣	١١٢,٦٨٣,٠٦٩	٢٨	٢٠٢٥
%٢,٢٨	%٢,٢٨	١٤٨,٧٨٧,٧٤٨	٣٠	٢٠٢٦
%٠,٦١	%٠,٦١	٤٥٠,٠٠٠	٨	٢٠٢٧
%٠,٠٨	%٠,٠٨	٩,٧٢٣	١	٢٠٢٨
١٠٠%	١٠٠%	١٠٣,٣١٤		الإجمالي

تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين في عقود البيع:

النسبة الى العدد (بعد التقريب)	العدد	المبلغ بالآلاف جنيه
%٧,٩١	١٠٤	حتى ١٠٠
%١٤,٤٤	١٥٠	أكثر من ١٠٠ حتى ٢٠٠
%٩,٧٦	١١٩	أكثر من ٢٠٠ حتى ٣٠٠
%١٠,٦٥	١٤٠	أكثر من ٣٠٠ حتى ٤٠٠
%١٣,٤٧	١٧٧	أكثر من ٤٠٠ حتى ٦٠٠
%٤٧,٤٩	٦٢٤	٦٠٠ وأكثر
%١٠٠	١,٣١٤	الإجمالي



Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.

Handwritten signatures and stamps at the bottom center of the page.

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

H.G

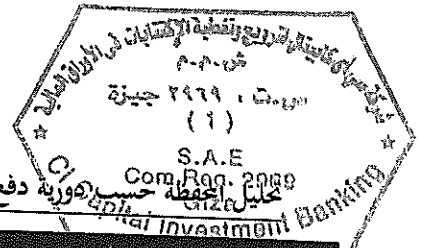
الحافظة	العدد	القيمة	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
القاهرة	٧٥٤	٧٦٢,٨٧٢,٧٧٢	٥٧,٣٨%	٤٨,٩١%
الجيزة	٢٧٣	٥٢٥,١٨٢,٢٥٩	٢٨,٣٩%	٣٢,٠٣%
الإسكندرية	٩٠	١,١٢,٩٤١,٢٤٤	٦,٨٥%	٧,٥٦%
اليمن	٣	٥٥,٤٢٨,٤٢١	٠,٢٣%	٠,٩٨%
الدقهلية	١٧	٤,٥١٥,٤٢٢	١,٢٩%	٠,٩٣%
السعودية	٥	١٤,١٢٦,٧١٨	٠,٢٨%	٠,٩١%
بنى سويف	٤	١٣,٢٩٥,٥٢٦	٠,٣٠%	٠,٨٥%
سوهاج	١	١٢,١٦٦,٢٥٠	٠,٠٨%	٠,٨٤%
المنوفية	٤	١١,٥٦٠,٨٨١	٠,٣٠%	٠,٧٤%
الغربية	١٢	١١,٥٠١,٥٥٩	٠,٩١%	٠,٧٤%
الإسماعلية	١٠	١٠,٣٤٠,٤١٦	٠,٣٠%	٠,٥٩%
كفر الشيخ	٥	٦,٥٦٦,٥٤٦	٠,٣٨%	٠,٥٩%
ليبيا	١	٦,٣٦١,٣٥٢	٠,٠٨%	٠,٤١%
القليوبية	١	٤,٤٤٩,١٥٢	٠,١٥%	٠,٤١%
تشاد	١	٥,٨١١,١١١	٠,٠٨%	٠,٣٨%
الشرقية	٤	٥,٦٩٥,٨٨٥	٠,٣٠%	٠,٣٧%
بورسعيد	٦	٥,٠٩٩,٥٠٧	٠,٤٦%	٠,٣٣%
سلطنة عمان	١	٤,٦٣٧,٣٧٣	٠,٠٨%	٠,٣٠%
الجمهورية العربية السورية	٢	٤,١٨٣,٥٥٥	٠,١٥%	٠,٢٧%
الإمارات العربية المتحدة	٤	٣,٥٦٦,٥٦٥	٠,٣٨%	٠,٢٤%
أسيوط	٤	٣,٣٧٥,٢٥٥	٠,٣٠%	٠,٢٤%
البحر الأحمر	١٤٠	١,٢٤١,٣٥٢	٠,٠٨%	٠,١٠%
روسيا	١	١,٥٠٠,٠٠٠	٠,٠٨%	٠,١٠%
القيوم	١	١,٤٧٠,٠٠٠	٠,٢٣%	٠,٠٩%
الأردن	٢	١,٢٠٥,١١٢	٠,١٥%	٠,٠٨%
لبنان	٢	٩٩١,١٠٠	٠,١٥%	٠,٠٦%
البحيرة	١	٩٠٩,٩٧٩	٠,٠٨%	٠,٠٦%
الكويت	٢	٧٠٨,٥٠٠	٠,١٥%	٠,٠٥%
جنوب سيناء	٢	٦٣٩,١١٢	٠,١٥%	٠,٠٤%
السويس	١	٤١٤,٠٠٠	٠,٠٨%	٠,٠٣%
المنيا	١	١١٣,٥٠٠	٠,٠٨%	٠,٠١%
الاجمالي	١٣١٤	١,٥٥٩,٩٠٣,١١٨	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

بنك الاستثمار الدولي  
 قطاع  
 المقر الرئيسي  
 INTERNATIONAL INVESTMENT BANKING  
 (EGYPT) S.A.E

بنك الاستثمار الدولي  
 العامة للرقابة  
 المركزي  
 ٤٦١٦٥

بنك الاستثمار الدولي  
 جنوب سيناء  
 السويس  
 المنيا  
 الاجمالي

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ من السادة مراقبي الحسابات العامة للرقابة المركزي  
 - ١٩ -  
 أحمد محمود هوفيتام  
 عبد المنعم الزكي  
 أحمد هاشم هاشم  
 أحمد هاشم هاشم



شركة استثمار رأسمالي  
 رقم ٢٩٦٩٩  
 جيزة (١)  
 S.A.E  
 Com Reg. 29699  
 محاسب  
 Giza  
 Capital Investment Banking

دورية دفع الاقساط من قبل المدينين في عقود البيع:

التبعية بأشياء المصروف	عدد القسط	دورية الدفع
٢٨,٩٠٦,٧٤٥	١٣	كل ١ شهر
١,١١٧,٢١٤	٣	كل ٢ شهر
١,٠٢٣,٦١٦,٧٤٧	٩٢٤	كل ٣ شهر
٢٨,٧٥٩,٠١١	٢١	كل ٤ شهر
٨٥,٢٩٧,٩٥٧	٥٢	كل ٥ شهر
١٣٨,٩٦١,١٥٣	١٣٥	كل ٦ شهر
١,٣٢٠,٥٠٠	١	كل ٧ شهر
٢,٥٩١,٧٨٤	٥	كل ٨ شهر
٦٦,٧٧٢,٩٨٥	٢٨	كل ٩ شهر
١٦٥,٩٦٧,٩٧٧	١١٦	كل ١٠ شهر
١٥,٢٠٧,٨٤٥	١٤	كل ١١ شهر
١,٣٨٣,٢٠٠	٢	كل ١٢ شهر
	١٥٣١٤	الاجمال

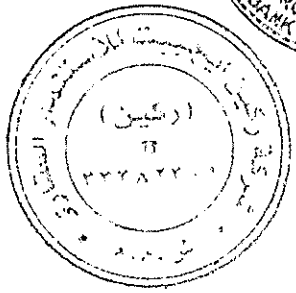
H.C

Handwritten mark



هناك ٥٧٠٠ - ٦٠٠٠

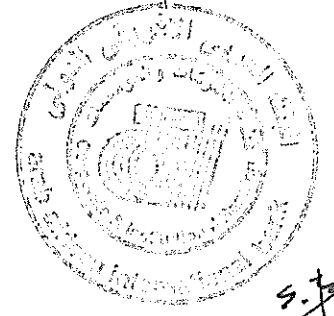
أخبر محمود شرف عينا  
 عبد النجاشي الوكيل المفوض بالوكيل



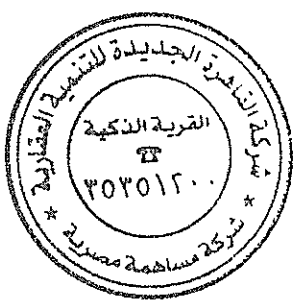
Handwritten signature and number #2

Handwritten text in Arabic

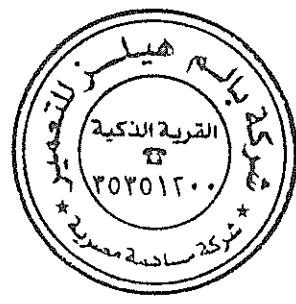
Handwritten signature



Handwritten signature



٤٦١٦٠

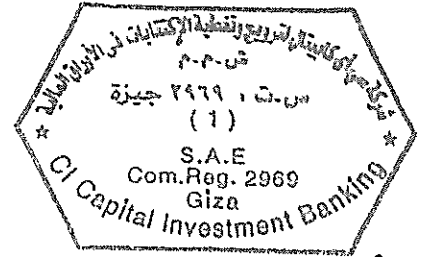


Handwritten signature

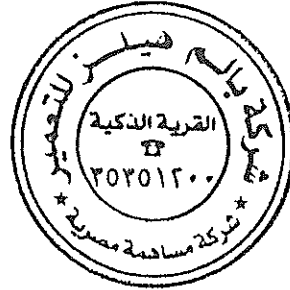


٢٠٠

Handwritten signature



H.G



قائمة المدفقات النقدية التقديرية لحفظة التوريق:

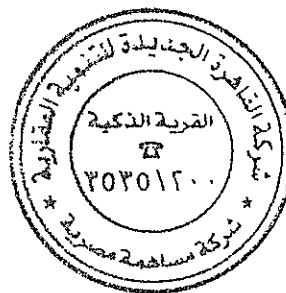
Table with multiple columns showing financial data for various categories and periods.

- 1) تم إختبار التدفقات النقدية الشهرية وتم التصديق عليها من مراقبا الحسابات بتاريخ 2020/11/17.
2) يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريعة الأولى (أ) بدءاً من شهر مارس 2021 ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك وتستحق في ديسمبر 2021.
3) يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريعة الثانية (ب) شهرياً بدءاً من شهر يناير 2022 وتستحق في نوفمبر 2023 في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظة التوريق.
4) يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريعة الثالثة (ج) شهرياً بدءاً من شهر نوفمبر 2022 وتستحق في ديسمبر 2025 في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظة التوريق.
5) يتم سداد عائد سندات الشريعة الأولى (أ) بدءاً من شهر مارس 2021 ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك.
6) يتم سداد عائد سندات الشريعة الثانية (ب) بدءاً من شهر مارس 2021 ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك وحتى تمام سداد الشريعة الأولى (أ) واعتباراً من يناير 2022 يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريعة الأولى (أ).
7) يتم سداد عائد سندات الشريعة الثانية (ج) بدءاً من شهر مارس 2021 ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك حتى تمام سداد الشريعة الأولى (أ) واعتباراً من يناير 2022 يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريعة الأولى (ب).



أ. م. محمود شريف عنان
عمد البنك الأهلي (الافريقي) الدولي

أ. م. شريف عنان





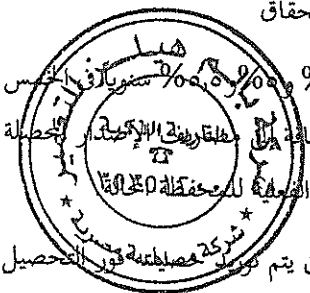
المصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً

(٩) تم احتساب التدفقات النقدية المعدلة بناء على الافتراضات التالية:

H.6

أ. يتم تحصيل ما نسبته ٧٠% من الشيكات المستحقة خلال ٣٠ يوم من تاريخ استحقاقها ويتم تحصيل ما نسبته ٧% من الشيكات المستحقة خلال فترة من ٣٠ إلى ٦٠ يوم من تاريخ الاستحقاق ويتم تحصيل ما نسبته ٩% من الشيكات المستحقة خلال فترة من ٦٠ إلى ٩٠ يوم ويتم تحصيل ما نسبته ٥% من الشيكات المستحقة خلال فترة من ٩٠ إلى ١٢٠ يوم وبالنسبة إلى الشيكات المرتدة والتي لم يتم تحصيلها بعد أكثر من ١٢٠ يوم من تاريخ الاستحقاق فقد تم افتراض أنه يتم تحصيلها بعد أحد عشر شهراً من تاريخ استحقاقها ووفقاً للنسب الموضحة أدناه:

مدة تحصيل الشيك - (يوم)	معدل تحصيل الشيك - (%)
٣٠-٠	٧٠%
٦٠-٣٠	٧%
٩٠-٦٠	٩%
١٢٠-٩٠	٥%
أكثر من ١٢٠ يوم	٩%
(شيكات مرتدة) للاسترجاع	١٠٠%



ب. تم احتساب العائد على كل من حسابات الحصيلة والحساب الاحتياطي بناء على ٨% و ٧% و ٦% و ٥% و ٤% و ٣% و ٢% و ١% من الشيكات المتأخرة لأكثر من ١٢٠ يوم يتم تحصيلها بعد أحد عشر شهراً من تاريخ الاستحقاق من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الشهرية للمحفظة المستحقة.

(١٠) لم يتم احتساب مخاطر الوفاء المعجل لأن في حالة الوفاء المعجل بكامل الأقساط المستحقة على المدينين يتم تحويل حصيلة قرض التحصيل إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيل ذلك إلى أمين الحفظ ولا يتم منح المدين أى تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كلياً أو جزئياً.

(١١) في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي وفي حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تسهيل خطاب الضمان وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة في الشهر التالي ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

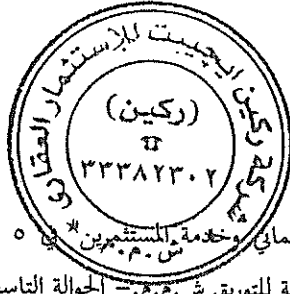
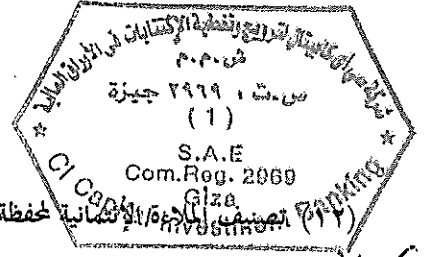
نظراً للتدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠٢٠/١١/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٥/١٢/٠١ ويقوم المحصل بتحصيل وتحويل كامل التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب خاص لدى البنك العربي الافريقي للتداول في الأوراق المالية - أمين الحفظ - بداية من ٢٠٢٠/١١/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة).



أمين صندوق شركة ( )  
عن البنك العربي الإفريقي  
أصدره في ٢٠٢٥/١٢/٠١

١٣

٤٦١٣



H.G

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني" خدمة المستثمرين\* في ٥ نوفمبر ٢٠٢٠ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة التوريق لشركة المصرية للتوريق ش.م.م. - الحوالة التاسعة، وقيمة إجمالية تبلغ ١,٥٢٤,٣٢٦,٣٠٥ جنيه مصري فقط لا غير وقيمة حالية تبلغ ١,٢٨٧,٥١٣,٩٩٧ جنيه مصري فقط لا غير خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتى نهاية عمر الإصدار، لعدد ١,٣١٤ عقد والحالة قانونا لشركة المصرية للتوريق ش.م.م. درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل كل من شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم هيلز للتطوير (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. وشركة بالم هيلز للشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.) - محفظة التوريق الخامسة لمجموعة شركات بالم هيلز للتعمير. وتقدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الآجلة محظية بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكباثن المضمنة في هذه المحفظة والأوراق التجارية والكفالات 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 يتم استخدامها للتقييم في أكتوبر ٢٠٢٠. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل على شركة المصرية للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق. وتقدر الإشارة إلى أن درجة "BBB" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة متوسطة Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متوسطة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

### المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق

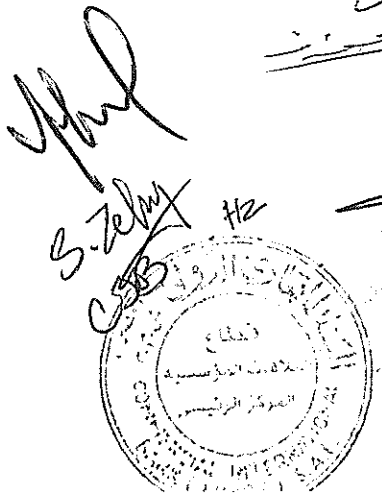
إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها المشروعات محل عقود البيع المكونة لمحفظة التوريق ومخاطر عدم سداد المدينين للأقساط ومخاطر الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية والكباثن موضوع عقود البيع ومخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة وذلك على النحو التالي:

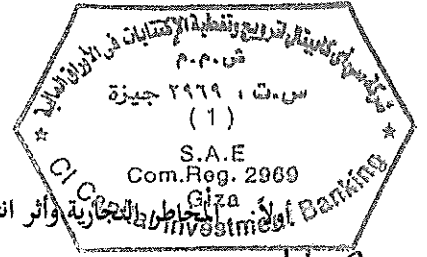
أ. محمد شريف ختام  
عن البنك الوطني الإفريقي الدولي

أ. محمد شريف ختام



٤٦٦٦٤





انتشار جائحة كورونا:

H.C

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادي والسياسي او بفرض و/أو رفع ضرائب عقارية. ولا يشكل ذلك أية مخاطر على القدرة على التحصيل بل سيؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة بيع العقارات موضوع المحفظة عند إخلال المدين مشتري الوحدة العقارية بالتزاماته المالية حيث ان الاوضاع الاقتصادية والسياسة قد تؤدي الى عدم تشييد مشروعات عقارية عملاقة مثل تلك التي تقع فيها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع ومن ثم ارتفاع اسعار هذه الوحدات والجدير بالذكر أن المحفظة تتسم بأن إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠٢٠/١١/٠١ تمثل ٢٩% على الأقل من قيمة الوحدة المبني عند البيع للمشتري بشكل معقول من الآثار السلبية لانخفاض أسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع - على فرض وقوعه سواء كان مرجعه الى الاسباب المذكورة عائله أو مرور البلاد بازمة اقتصادية (فوق ذلك يوفر التعريف الائتماني لدي الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات محفظة التوريق ضمانات إضافية لأوجه مثل هذه الحالات ومن الاحداث المؤثرة والتي يمكن ان تكون لها تأثير جوهري على الاقساط المالية والمحلية والتي تتعرض لها جميع دول العالم ومنها جمهورية مصر العربية هي انتشار جائحة كورونا والتي بدأ انتشارها منذ النصف الثاني من شهر مارس ٢٠٢٠ والتي اضطرت الشركات الى وقف العمليات او الحد منها لفترات طويلة او غير محددة تسببت التدابير المتخذة عالمياً ومحلياً لاحتواء انتشار الفيروس بما في ذلك حظر السفر والحجر الصحي والتباعد الاجتماعي وإغلاق الخدمات غير الأساسية في حدوث اضطرابات كبيرة في النشاط التجاري في جميع أنحاء العالم.

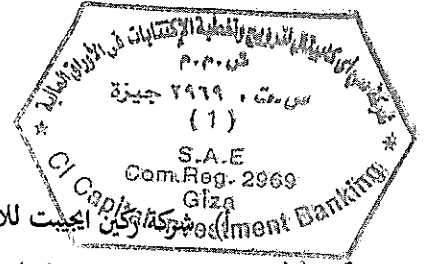
انطلاقاً من هذه المخاطر المرتبطة بسحب الاراضي المقام عليها الوحدات محل عقود البيع أن مثل هذه المخاطر قد تتأني من عدم سداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالعرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ. والوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظة التوريق مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين وأنها واقعة في مشروعات تم/يتم تنفيذها بالكامل وفقاً للعرض الثابت في عقود تملكها و/أو عقود الشراكة/التطوير والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن وقد أفاد محيلو المحفظة بسداد كافة الأقساط المستحقة للمالكي الأراضي المبيعة والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للشركات المحيلة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الاراضي التالية:

ثانياً: المخاطر المرتبطة بسحب الاراضي المقام عليها الوحدات محل عقود البيع

انطلاقاً من هذه المخاطر المرتبطة بسحب الاراضي المقام عليها الوحدات محل عقود البيع أن مثل هذه المخاطر قد تتأني من عدم سداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالعرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ. والوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظة التوريق مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين وأنها واقعة في مشروعات تم/يتم تنفيذها بالكامل وفقاً للعرض الثابت في عقود تملكها و/أو عقود الشراكة/التطوير والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن وقد أفاد محيلو المحفظة بسداد كافة الأقساط المستحقة للمالكي الأراضي المبيعة والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للشركات المحيلة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الاراضي التالية:

أحمد محمود شريف عثمان  
عمد البنك العربي الإفريقي الدولي  
٤٦٦٦٤٤ -  
COMMERICAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.  
القسم  
١٢٢  
٤٦٦٦٤٤ -





## Rakeen Egypt for Real Estate Investment العقاري للاستثمار العقاري

H.C

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (مزارز) الصادرة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٨ أنه قد تبين سداد مبلغ ٢٠٨,٢٩٣,٠١٨ جنيه مصري (فقط مائتان وثمانية مليوناً ومائتان وثلاث وتسعون الف وثمانية عشر جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظ مطروح وذلك لسداد الأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٥٤,٢٧١,٩٧١ جنيه مصري، كما افادت ان باقي الاقساط طبقا للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ جنيه مصري (فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثمان وسبعون الف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير جنيهاً مصري)

وأنه لم يتبين لسداد باقي الثمن حيث لم ترد المطالبة المالية من محافظة مطروح.

### ب) شركة بلم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:

٢٠٢٠ مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٧ التي تفيد سداد مبلغ ٤٧,٥٢١,٣٣١ جنيه مصري (فقط أربعمائة وسبعة مليون وثلاثة وخمسون الف ومائتان واثلاثون جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح ومدير عام المساحة بمطروح وذلك لسداد الأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٥٤٢,٢٥٤,١٥٩ جنيه مصري (خمسمائة واثلاثون وأربعون مليون ومائتان وأربعة وخمسون الف ومائة وتسعة وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) كما أنه جاري تسوية باقي الاقساط طبقا للتعاقد وأنه طبقا للتعاقد تلتزم الشركة بسداد اجمالي تكلفة المشروع لمحافظة مطروح مقابل قيام المحافظة بتدعيم مشروعات التنمية داخل المحافظة كما أن الأقساط لشركة بالغ قدرها ١٣٥,٢٠٠,٩٢٧ جنيه مصري (فقط مائة وخمسة وثلاثون مليون ومائتان الف وتسعمائة وستة وعشرون جنيهاً مصرياً) تم تقسيمها على ستة أقساط يستحق القسط الأول في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠ والأخير في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠ وقد افادت الشركة أنه تم نقل الولاية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ فان سداد الأقساط متوقف الى حين قبول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للاقساط المستحقة الشركة.

### ج) شركة بلم هيلز للتعمير:

مشروع بلم باركس: ورد بالشهادة المؤرخة ٢٠٢٠/١٠/١٣ الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) والتي تفيد سداد الشركة الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مبلغ ١٨٦,٥٩٤,١٧٧ جنيه مصري (فقط أربعمائة وتسع وثمانون مليون وخمسمائة وأربع وتسعون ألف وستمائة ومائة وسبع وستون جنيهاً مصرياً لا غير) يستحق على الشركة لصالح الهيئة مبلغ ٤٩,٧٦٨,٨٩٨ جنيه مصري (تسع وأربعون مليون وسبعمائة ومائة وستون ألفاً وستمائة وثمانية وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير) شامل كافة الأعباء المالية ويستحق السداد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١. ويلتزم المحيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ الاستحقاق وتقدم ما يفيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يتجاوز (٣) أيام عمل مصري من تاريخ السداد، كما يتعهد المحيل بسداد كافة المستحقات وفقاً للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

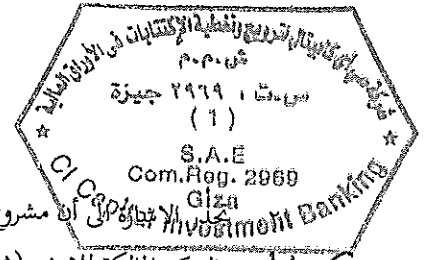


تمام فلاد هاسيندا

أعز محمد حريف عن  
عن البنك العربي الإفريقي الدولي

أعز محمد حريف





مشروع كاييتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للأرض (شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كاييتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥، فيما بين/كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٣٦% من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من نتائج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على عقد ثلاثي الأطراف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط مؤرخ في ١٣ يونيو ٢٠١٦ ليقوم وكيل الحساب الوسيط بتوزيع المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ٦٤% للمطور و٣٦% للمالك، بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٠٥ قامت شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد أحالت بموجبه شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الأجرة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيم للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في عملية التوريق الصادرة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٠١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ١٣٨٠٤٠٠٠ (سبعة وتسعون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وثمانية وأربعة جنية مصري لا غير) وذلك للشركة المصرية للتوريق ش.م.م. إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل خصم محفظة التوريق السابق في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من حصيلة الاكتتاب وذلك من حساب الحصيلة لدى البنك متلقي الاكتتاب ("البنك العربي الأفريقي الدولي").

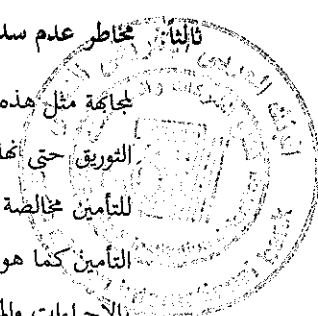
كما تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد التزامات على هذا المشروع حيث أنه الت ملكية أرض المشروع إلى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ والمشهرة برقم ٣٧٤ لسنة ٢٠١٠ مكتب شهر عقاري حلوان وبموجب القرار الوزاري رقم ١٥١ بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ الصادر من وزارة الأسكان والمرافق والتنمية العمرانية باعتماد المخطط العام للأرض.

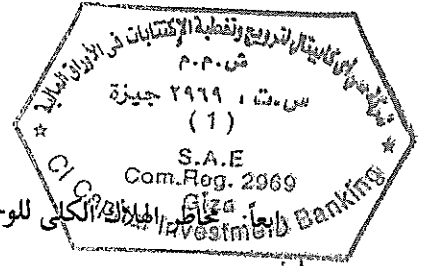
وفيما يتعلق بالنسبة البنائية فقد قدم كل محيل مشروع بمحدد لنسبة البناء لكل مشروع بما يفيد الالتزام بالنسبة البنائية وقرر كل محيل أن التعاقد مع شركات الكهرباء والمياه ودخول تلك المرافق للمشروع على أن تكون على نفقة المحيلين مع الجهات الباقية للأرض. هو خير دليل على الالتزام بكافة الشروط التعاقدية مع الجهات الباقية للأرض.

مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

مخاطرة مثل هذه المخاطر تم إبرام عقد تأمين ضد مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط لدى شركة مصر للتأمين لصالح حملة سندات التوريق حتى نهاية عمر الإصدار وتم سداد كامل أقساط التأمين لشركة مصر للتأمين لكامل مدة البوليصه وأصدرت شركة مصر للتأمين مخالصة بإستلامها كامل تكلفة هذه البوليصه، وتم إيداع أصل هذه البوليصه لدى أمين الحفظ، وأن شروط إستحقاق مبلغ التأمين كما هو وارد في التعاقد مع شركة مصر للتأمين تم النص عليه صراحة في عقد الحياطة والتحصيل مع المحصلين فيما يلتزموا بالإجراءات والمستندات المنصوص عليها في بوالص التأمين مع شركة مصر للتأمين.

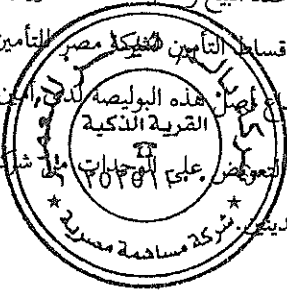
أحمد محمد حريف غنم  
عمد البنك العربي الإفريقي الدولي  
Amr Mohamed Hafez  
H2





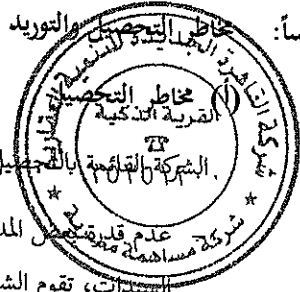
### المحكمة الإدارية العليا البنك العربي الافريقي الدولي موضوع عقود البيع

لمواجهة مثل هذه المخاطر تم إبرام عقد تأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقد البيع والمكونة لمحفظه التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق (الإصدار التاسع) مع شركة المصرية للتوريق، وتم سداد كامل أقساط التأمين لشركة مصر للتأمين لكامل مدة البوليصه وأصدرت شركة التأمين مخالصة بإستلامها كامل تكلفة هذه البوليصه وتم إيداع أصل هذه البوليصه لدى أمين الحفظ. وفي حالة الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية والكبائن يقوم المحصل بتحصيل مبلغ التعويض على الوحدات محل التأمين وتوريده فور تحصيلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وذلك لاستيفاء التزامات المدينين. شركة مساهمة مصرية



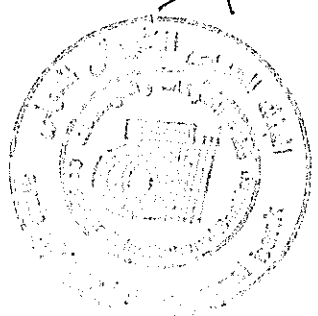
### خامساً: مخاطب التحويل والتوريد لحساب الحصيلة

عدم قدرته على الوفاء بالتزاماتهم بما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد إلى حاملي السندات، تقوم الشركة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:



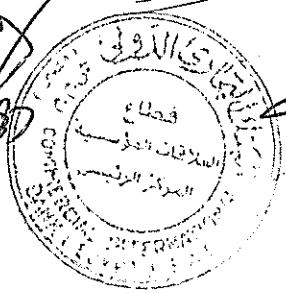
- المبالغ المحصلة من شركة مصر للتأمين بموجب التأمين ضد مخاطر عدم سداد الأقساط من قبل المدينين.
- التعزيز الائتماني على النحو الوارد بهذه المذكرة.

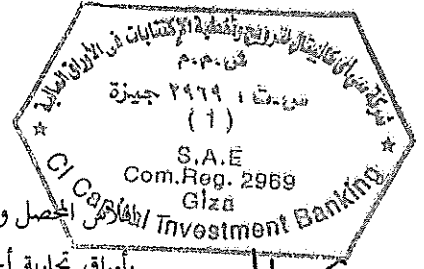
إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ إلى أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه، بالإضافة إلى نظم التحصيل المباشر الواردة في بند "أفلاس المحصل" قد تم بمواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل على حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار أمين الحفظ وتلتزم الشركة بإخطار أمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وهيئة العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها في إنهاء العقد على الا يكون هذا الإنهاء منتجاً لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني أيضاً وضمن عقد الخدمة والتحصيل بنداً يفيد حق الشركة إختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كحصول احتياطى بناء على إخطار كتابي مدته ثلاثون يوماً ترسله الشركة إلى المحصل بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متى كان المحصل في حالة إخلال ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع - البنك العربي الافريقي الدولي للقيام بدور المحصل الإحتياطي.



أعير حضوره في غتام  
عنه البنك العربي الافريقي الدولي

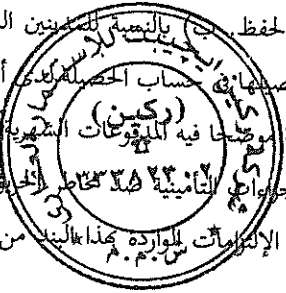
Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.





H.C

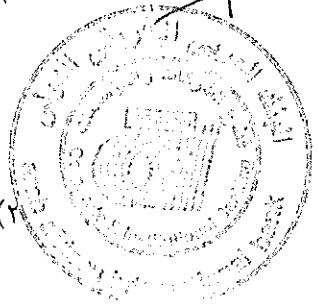
المحصل وتم مواجهة هذا الخطر عن طريق التزام المحصل بالآتي: أ) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط بأوراق تجارية أجلها يتم إيداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ (ب) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط نقداً لدى المحصل فيقوم المحصل بإيداع هذه المبالغ فور تحصيلها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مصحوبا بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها أو توريدها لحساب الحصيلة موضحا فيه المبالغ الشهرية للمدينين، ويخطر به أمين الحفظ فور تاريخ التحصيل مع التزام المحصل بإتخاذ كافة الإجراءات التأمينية لهذا المخاطر والصاعقة والسطو والتهريب للمبالغ وأو الشيكات خلال الفترة المذكورة، وتعد الإلتزامات للمورد هذا البنك من الإلتزامات الجوهرية



أو إخفاقه الجسيم في أداء الإلتزامات وبناءً على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل عن جانب شركة التأمين في حالة عدم التحصيل في وقت محدد وعلى الطرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الإحتياطي بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات وذلك في إطار الرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني على الأقل. التصنيف الائتماني للمحصل الجديد عن درجة BBB- طوال عمر الإصدار، ويلتزم المحصل فور الإلتزام باسم المحصل الإحتياطي بإطلاع على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. وقد قامت شركة التوريق بالإتفاق مع البنك العربي الإفريقي الدولي بالقيام بدور المحصل الإحتياطي. ويتم إخطار المدينين بتنفيذ عقد التحصيل مع المحصل الإحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول على أن تتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

(ب) مخاطر التوريد لحساب الحصيلة الناشئة والمترتبة بوجود أكثر من محفظة توريق

يتمثل هذا الخطر في امكانية حدوث خطأ من أمين الحفظ أو المحصل في توريد المبالغ المحصلة أو الموردة إلى حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة التوريق الإصدار التاسع وهذا الخطأ الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق لدى أمين الحفظ قد تم معالجته من خلال: (1) يقوم المحصل بإمسك دفاتر محفظة الإصدار التاسع عن الحسابات الخاصة بأية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود خدمه وتحصيل بشأنها وكذلك يقوم المحصل بإمسك سلاسل مستقلة للمحفظة عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة، وذلك كله وفقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته.



(2) يلتزم أمين الحفظ وفقا للمادة 311 من اللائحة التنفيذية بان يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين بعضها البعض.

محمد محمود شريف عنان  
مدير البنك العربي الإفريقي الدولي

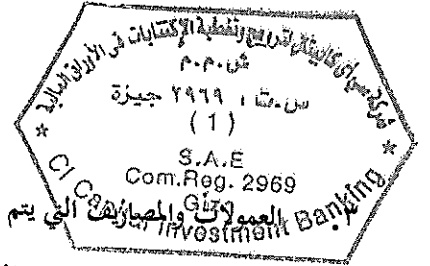
محمد محمود شريف عنان  
مدير البنك العربي الإفريقي الدولي



Handwritten signature and stamp.

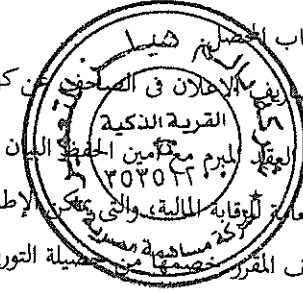
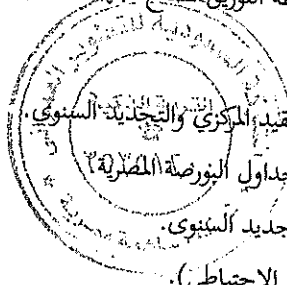
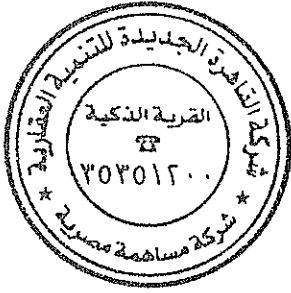
Handwritten signature and stamp.

Handwritten signatures and stamps at the bottom left.



المصاريف والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق

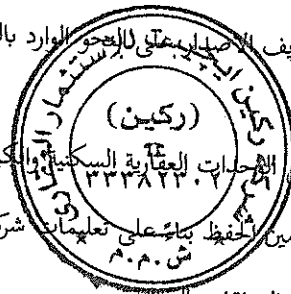
H.C. وفقا لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، هناك عمولات ومصاريف اجمالية طوال عمر السند تبلغ ١٥,٩٠٣,٦٥٤ جم ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:



- أتعاب أمين الحفظ.
  - رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والاداء والقيد المركزي والتجديد السنوي.
  - مصاريف قيد السندات وتحديد ضمها إلى جداول النورصة المصرية.
  - أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوي.
  - أتعاب البنك العربي الافريقي الدولي (الحصل الإحتياطي).
  - أتعاب إدارية لشركة المصرية للتوريق.
  - أتعاب الحصول على شهادات
  - مصاريف الإعلان في الصحف عن كورونات السندات.
- ويتضمن العقد البرم مع أمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ وتواريخ سدادها (والتي لا يجوز تغييرها إلا بموافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للوقاية المالية، والتي يمكن إطلاع عليه لدى شركة المصرية للتوريق في حالة طلب أي معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريق.

#### ٤. مصادر سداد السندات

- المتحصلات الناشئة عن الحقوق المالية الحالية محل محفظة التوريق.
- ما يسدده المكتتبون من مبالغ كمصاريف الإصدار على النحو الوارد بالبند رقم (٩) من القسم ثالثاً من هذه المذكرة والخاص بشروط إصدار السندات.
- المبالغ المحصلة من التنفيذ-بالبيع-على الإحزاب الإستثمارية المسجلة والكبائن المكونة لمحفظة التوريق وكذلك كعروضات التأمين.
- عائد الإستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق.
- الحساب الإحتياطي لمواجهة النقص في التدفقات النقدية.
- التنفيذ على حساب خدمة التعثر/ خطاب ضمان نهائي غير قابل للإلغاء لمواجهة حالات التعثر للمدينين لصالح شركة المصرية للتوريق



ح. هلال - هلال

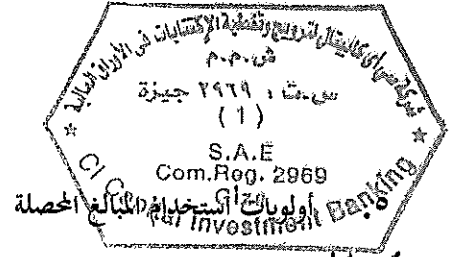
أ. محمد شريف عثمان  
ع. البنك العربي الإفريقي الدولي

أ. محمد عثمان



Handwritten signatures and initials, including 'S. M. M.' and 'C. M. M.'.

٤٦٦٦٠



أولاً: تمويل الحساب الإحتياطي حتى يصل الى ٧٠,٥٢٣,٦٠٠ جنيهاً مصرياً

ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف.

ثالثاً: سداد عائد السندات الشريحية الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج).

رابعاً: سداد أصل السندات الشريحية الأولى (أ) على أقساط ثابتة طبقاً لجدول الإستهلاك

خامساً: سداد أصل السندات الشريحية الثانية (ب) وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية.

سادساً: سداد أصل السندات الشريحية الثالثة (ج) وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية.

سابعاً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلية محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يتبقى من مبالغ المصلحة المحفظة بعد إستهلاك

السندات الشريحية الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) من أصل وعائد بالكامل وأى مصروفات مستحقة لم

يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

(\*): يتم إستهلاك كلاً من الشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) للسندات على أن يتساوي قسط استهلاك أصل الشريحة في أي شهر مع

رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلية منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً لنفس الشهر.

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب)

يتم إستهلاك الشريحة الثانية (ب) للسندات بناءً على المتحصلات الفعلية للمحفظة مع الأخذ في الإعتبار على أن يتساوي قسط إستهلاك

أصل الشريحة في أي شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلية منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً من هذا

البنود.

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج)

يتم إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) للسندات بناءً على المتحصلات الفعلية للمحفظة مع الأخذ في الإعتبار على أن يتساوي قسط استهلاك

أصل الشريحة في أي شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلية منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً من هذا

١-٦- تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتماني داخلي نسبته ٣,٣٣% - بناءً على القيمة الخالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف

الإصدار - مجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أى عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد.

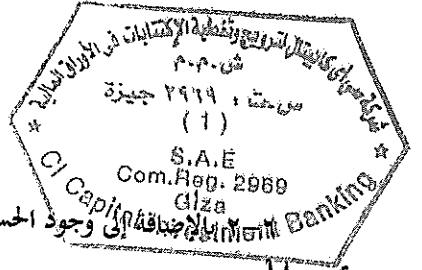
أعير محمود شريف عثمان

عمد البنك القومى (ب) فريزى الدولى

أعير شريف عثمان



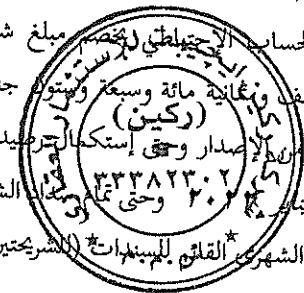
Handwritten signature and number 12.



ش.م.م  
مركزها: ٢٩٦٩ جيزة (١)  
S.A.E  
Com.Reg. 2969  
Giza  
Capital Bank for Investment and Finance

### ٤.٦ (أ) الحساب الاحتياطي:

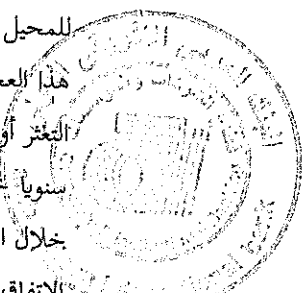
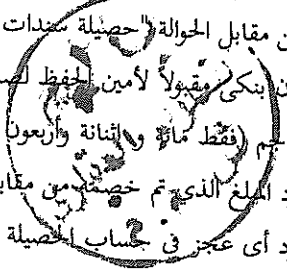
يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجاهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٧٠,٥٢٣,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") وهو ما يمثل نسبة ٥,٦٦% من حجم الإصدار، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بمبلغ شهري يعادل ٧,٨٦٧,٠٠٠ جنيهاً مصرياً (مجموعاً ٣٠٣,٠٠٠ جنيهاً مصرياً) وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من ١٠/١٠/٢٠١٢ وحتى ١٠/١٠/٢٠١٣. ويتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر. بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي المحصلة لدى وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائده وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من التخصيلات المودعة في الشهر التالي. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.



وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر. بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي المحصلة لدى وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائده وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من التخصيلات المودعة في الشهر التالي. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

### (ب) حساب خدمة التعثر:

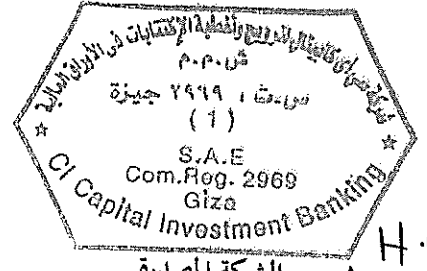
يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجاهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر"، تقوم شركة المصرية للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بحخص مبلغ ١٤٢,٢٧٢,٠٠٠ ج.م (فقط مائة و إثنتان وأربعون مليون و مائتان واثنتان وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الارتفاع ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لدى امين الحفظ لصالح شركة التوريق (الحال اليه) بذات القيمة وذلك في تاريخ تقديم خطاب الضمان (فقط مائة و اثنتان وأربعون مليون و مائتان واثنتان وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان خلال ثلاثة أشهر - وفي حالة وجود أى عجز في حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الاحتياطي وفي حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة ميرييس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميرييس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات العامة للرقابة المالية.



Handwritten signatures and initials.



أمر محمود مبراهيم  
مدير البنك المركزي الإفريقي الدولي  
٢٥ ديسمبر ٢٠١٢  
Handwritten signatures and initials.



ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

الشركة المصدرة

الشركة المصرية للتوريق ش.م.م

الغرض من الإصدار

إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية وملكية خاصة آجلة والمدفوع مسبقاً لكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتطوير العقاري ش.م.م وشركة ركين العقارية للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt) for Real Estate Investment ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العقاري ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م. والحوالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

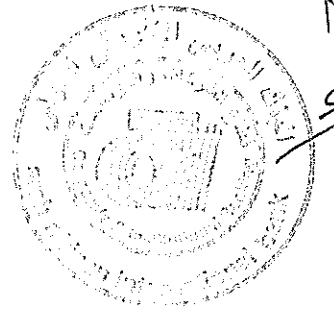
نوع الإصدار

سندات توريق اسمية (في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء) للمرحلة الأولى لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستحق في ديسمبر ٢٠٢١ وذلك من شهر مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك وتستحق في ديسمبر ٢٠٢١ وذلك عائد سنوي ثابت يعادل ١١,٤٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك.



سندات الشريحة الثانية (ب)

سندات توريق اسمية (في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء) للمرحلة الأولى (أ) من الشهر الرابع العشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٨٥,٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ب) شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٣ وذلك عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٠٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى نوفمبر ٢٠٢٣ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ).

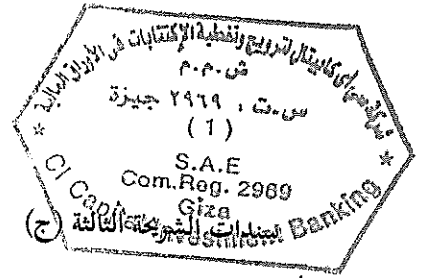


أ. محمد محمود شريف غنام  
عمد البنية التحتية الإفريقية الدولي  
أمير غنام



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of 'البنية التحتية الإفريقية الدولية' and 'العلاقات المؤسسية' and 'المركز الرئيسي' and 'COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.'.





٤٠٦

سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى واحد وستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك الشريحة (ج) شهرياً بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٣ وتستحق في ديسمبر ٢٠٢٥. وذات عائد سنوي يعادل ١٢,٣% ويحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ديسمبر ٢٠٢٤ (مصريين) الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية لحفلة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) والباقي (ج) للإكتتاب الخاص والباقي للمؤسسة العامة للتأمين الإجتماعي الجديدة للتأمين الإجتماعي

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق (الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج)) للإكتتاب الخاص والمؤسسة العامة للتأمين الإجتماعي الجديدة للتأمين الإجتماعي والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

٤. قيمة الإصدار

بمبلغ ١,٢٤٦ مليون جنيه مصري وتصدر على ثلاث شرائح

- سندات الشريحة الأولى (أ) : بقيمة إسمية ٣٧٣,٨ مليون جنيه مصري (فقط ثلاثة مائة وثلاثة وسبعون مليون وثمان مائة ألف جنيهها مصرياً لاغير).
- سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ٦٨٥,٣ مليون جنيه مصري (فقط ستة مائة خمسة وثمانون مليون وثلاثة مائة ألف جنيهها مصرياً لاغير).
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ١٨٦,٩ مليون جنيه مصري (فقط مائة وستة وثمانون مليون وتسعة مائة ألف جنيهها مصرياً لاغير).

٥. الإكتتاب في السندات

١٠٠% من قيمة السندات المصروفة على ثلاث شرائح يتم طرحهم بالكامل من خلال إكتتاب خاص للمؤسسة العامة للتأمين الإجتماعي الجديدة للتأمين الإجتماعي

عدد السندات

بمبلغ إجمالي ١٢,٤٦٠,٠٠٠ سند وتصدر على ثلاث شرائح

- سندات الشريحة الأولى (أ) : ٣,٧٣٨,٠٠٠ سند (فقط ثلاثة مليون وسبعة مائة وثمانية وثلاثون ألف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثانية (ب) : ٦,٨٥٣,٠٠٠ سند (فقط ستة مليون وثمانية مائة وثلاثة وخمسون ألف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : ١,٨٦٩,٠٠٠ سند (فقط مليون وثمانية مائة وتسعة وستون ألف سند لا غير)

أ. محمد شريف عثمان  
عمد البند العرف الأرفقة الدوك  
أمير عثمان عثمان

محمد هادي محمد  
عمد البند العرف الأرفقة الدوك  
أمير عثمان عثمان



٤٠٦ ١٠٠ جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالنسبة للشرائح (أ، ب، ج) يسدد بالكامل عند الإكتتاب وتستهلك سندات كل شريحة طبقاً للجدول الموضح بالبند (١٧) من أحكام وشروط الإصدار.

٨. سعر الإصدار

مائة في المائة (١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالنسبة للثلاث شرائح يسدد بالكامل عند الإكتتاب.

٩. مصاريف الإصدار

خمسة قروش لسندات الشريحة الأولى وخمسة وعشرون قرشاً لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج). ويتم سداد مصاريف الإصدار بواسطة المكتتبين ويتم توريث هذه المصاريف الى حسابات الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.



١٠. إجمالي المبلغ المطلوب سداها عند الإكتتاب

١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يضاف إليها خمسة قروش مصاريف الإصدار لسندات الشريحة الأولى (أ)

خمسة وعشرون قرشاً مصاريف الإصدار لسندات الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يقوم المكتب بسداها.

١١. كيفية استخدام حصيلة السندات

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناءً على أمر من الشركة المصرية للتوريث بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوريث المحالة) إلى محبلي المحفظة وهم شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم التطوير العقاري ش.م.م. بصفتهم محبلي المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢٠/١١/١٧ وذلك بعد قيام محبلي المحفظة بإصدار تصريح لكل من شركة التوريث وأمين الحفظ بحصم كافة المتحصلات من الفترة من ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الافريقي (أمين الحفظ) فور غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركات الخيلة كما سيقوم بحصم مبلغ حساب خدهم المتعلق بالمبلغ المطلوب (١٤٦٠٠٠٠٠٠) فقط مائة وإثنان وأربعون مليون ومائتان وثمانون وسبعون ألف وخمسة مائة مصرياً لاغير) من حصيلة السندات في حالة عدم تحقق خطاب ضمان بنكي بذات المبلغ وتحويله الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ، ثم يقوم البنك متلقي الاكتتاب بتحويل المبالغ المتبقية الى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.



أ. فر محمد حريف غنام  
عمد البنك الدولي بالجزيرة الدولية  
أ. فر محمد حريف غنام



الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للمستثمرين الافراد ذوي الملاعة والمؤسسات المالية:

١٠٠,٠٠٠ عدد (أ) سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (مليون جنية مصري) للمستثمرين الافراد من ذوي الملاعة وعدد ٥٠,٠٠٠ سند بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (خمسة مليون جنية مصري) بالنسبة للمؤسسات المالية ولا يوجد حد أقصى.

١٠٠,٠٠٠ عدد (ب) الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الثانية (ب) عدد ٥٠,٠٠٠ سند بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (خمسة مليون جنية مصري) بالنسبة للمؤسسات المالية ولا يوجد حد أقصى.

١٠٠,٠٠٠ عدد (ج) الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الثالثة (ج) عدد ٥٠,٠٠٠ سند بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (خمسة مليون جنية مصري) بالنسبة للمؤسسات المالية ولا يوجد حد أقصى.

مع مراعاة ان يكون اجمالي قيمة الاككتتاب لكل فرد مؤهل او مؤسسة مالية ما تم تحديده كحد أدني وفقا للمذكور بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧ لسنة ٢٠٢٠ وهو مليون للافراد و٥ ملايين للمؤسسات

١٣. سعر العائد

سندات الشريحة الاولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٠,٤٣% يصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك.

سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٢,٠٣% يصرف بدءاً من مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك في مواعيد سداد العائد كل ثم يصرف العائد شهريا إعتباراً من تمام استهلاك الشريحة الاولى.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٢,٣٣% يصرف بدءاً من مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك في مواعيد سداد العائد كل ثم يصرف العائد شهريا إعتباراً من تمام استهلاك الشريحة الاولى.

وتلتزم الشركة بالإعلان عن تاريخ توزيع كل كوبون قبل ١٥ يوم من تاريخ سداد الكوبون وذلك من خلال جهاتتين مصريتين يوميتين واسعي الإنتشار.

أحمد محمد يوسف  
مدير البنك الدولي الإفريقي العربي

أحمد محمد يوسف



Handwritten signature and stamp.

H.G - من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ديسمبر ٢٠٢١ قبل قيام سداد الشريحة الأولى (أ) "

يحتسب العائد بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ثم كل ثلاثة أشهر ابتداء من مارس ٢٠٢١ بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) ويخصب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويسدد في الأول من مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك ويصرف في اليوم الأول من كل شهر يستحق السداد فيه خلال عمر الشريحة الأولى ثم يصرف بعد ذلك كل شهر بالشريحة الثانية والثالثة مع مراعاة أنه في حالة إنتهاء أى فترة من فترات

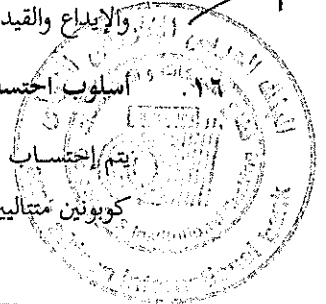


- بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) من ديسمبر ٢٠٢١ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)

يحتسب العائد شهرياً بالنسبة للشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)، حيث يستحق ويصرف الكوبون في أول يوم من كل شهر وفي حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

١٥. مكان سداد الكوبونات

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري بالنسبة للشرائح الثلاث (أ، ب، ج) ويكون السداد من خلال شركة الصلح المتخصصة والإيداع والقيود المركزي.



أسلوب احتساب العائد

يتم احتساب العائد المستحق بالنسبة للشرائح الثلاث (أ، ب، ج) على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي إستحقاق كوبونين متتاليين وذلك وفقاً للمعادلة التالية مساهمة مصدرة القيمة الاسمية للسند في تاريخ الكوبون × سعر العائد × عدد الأيام الفعلية



٣٦٥ يوم

حسام هلال

أبو محمود شريف عتنام  
 اسم العميل (المعرفين الدر)

أبو محمود عتنام

Handwritten signature and initials.

H2

Handwritten signature.

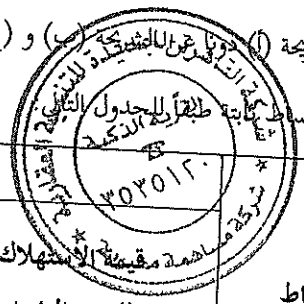




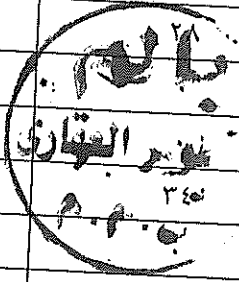
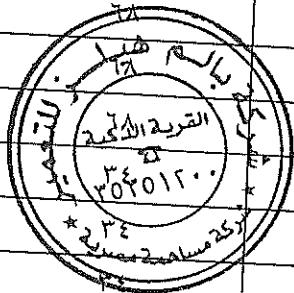
السداد / الإستهلاك ١٧

الشريحة الأولى (أ)

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) و (ب) و (ج).



تاريخ الأقساط	للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الإستهلاك التراكمي خلال ١٣ شهر المسند الواحد (بعد التقريب)	المصيد المتبقي آخر السنة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
ديسمبر ٢٠٢٠	.	.	١٠٠
يناير ٢٠٢١	.	.	١٠٠
فبراير ٢٠٢١	.	.	١٠٠
مارس ٢٠٢١	٤	٤	٩٦
أبريل ٢٠٢١	٤	٤	٩٦
مايو ٢٠٢١	٤	٤	٩٦
يونيو ٢٠٢١	٣٢	٣٢	.
يوليه ٢٠٢١	٣٢	٣٢	.
أغسطس ٢٠٢١	٣٢	٣٢	.
سبتمبر ٢٠٢١	٦٦	٦٦	.
أكتوبر ٢٠٢١	٦٦	٦٦	.
نوفمبر ٢٠٢١	٦٦	٦٦	.
ديسمبر ٢٠٢١	٣٤	١٠٠	.
الإجمالي	١٠٠%		



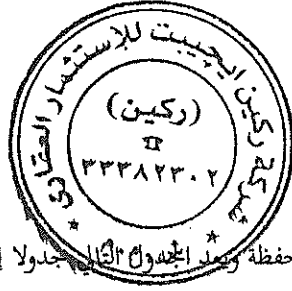
Handwritten signatures and initials, including 'H2' and 'H3'.

Handwritten signature: 'محمد هادي'.

أ. م. محمد سيف ختام  
ع. م. البنك الدولي الإفريقي الدولي

Handwritten signature: 'أ. م. محمد سيف ختام'.



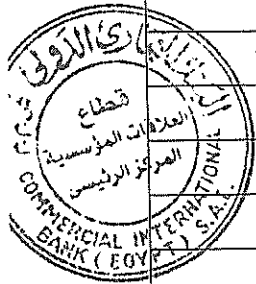


الشريحة الثانية (ب)

4.6

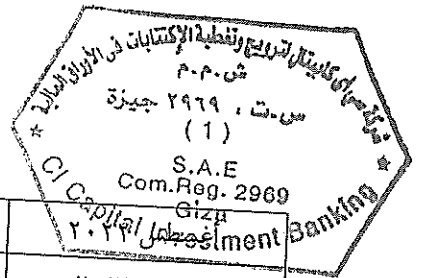
تسدد/ تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد المحذور الكلي جدولاً إسترشادياً للاستهلاكات المتوقعة لكل شريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في البند الخامس-أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة الحالية وبناءً عليه فإن جدول السداد/ الإستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف إختلافاً جوهرياً عن جدول السداد/ الإستهلاك الإسترشادي الآتي:

بالجنيه مصري			
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك* الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	تاريخ الأقساط الشهرية التقديرية
100	.	.	يناير 2021
100	.	.	فبراير 2021
100	.	.	مارس 2021
100	.	.	أبريل 2021
100	.	.	مايو 2021
100	.	.	يونيو 2021
100	.	.	يوليو 2021
100	.	.	أغسطس 2021
100	.	.	سبتمبر 2021
100	.	.	أكتوبر 2021
100	.	.	نوفمبر 2021
100	.	.	ديسمبر 2021
85,43	14,57	14,57	يناير 2022
79,96	20,04	5,47	فبراير 2022
74,09	25,41	5,37	مارس 2022
68,41	31,09	6,18	أبريل 2022
63,84	36,16	4,57	مايو 2022
59,36	40,64	4,48	يونيو 2022
53,23	46,77	6,13	يوليو 2022



Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.

أمر محمد شريف عثمان  
معه البنك الدولي الإفريقي الدولي  
أمر شريف عثمان  
Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.



٤٨,٤٣	١,٥٧	٤,٨٠	
٤٣,٦٠	٥٦,٤٠	٤,٨٢	سبتمبر ٢٠٢٢
٣٨,٩٥	٤٦,٦٧	٤,٦٥	أكتوبر ٢٠٢٢
٣٥,١٤	١٤,٨١	٣,٨١	نوفمبر ٢٠٢٢
٣١,٧٧	٣٥,٧٤	٣,٣٧	ديسمبر ٢٠٢٢
٢٧,٢٦	٢٥,٩١	٤,٥٢	يناير ٢٠٢٣
٢٤,٠٩	٢٦,١٧	٣,١٧	فبراير ٢٠٢٣
٢٠,٣٣	٢٦,١٧	٣,٧٦	مارس ٢٠٢٣
١٦,٠٨	٢٦,١٧	٤,٢٥	أبريل ٢٠٢٣
١٣,٠٤	٢٦,١٧	٣,٠٤	مايو ٢٠٢٣
١٠,٢٦	٢٦,١٧	٢,٧٨	يونيو ٢٠٢٣
٧,١٧	٢٦,١٧	٣,٠٩	يوليه ٢٠٢٣
٤,٦٠	٩٧,٥١	٢,٥٧	أغسطس ٢٠٢٣
٢,٤٩	٩٧,٥١	٢,١١	سبتمبر ٢٠٢٣
٠,٣٣	٩٩,٦٧	٢,١٦	أكتوبر ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٣٣	نوفمبر ٢٠٢٣
		١٠٠%	الإجمالي

H.C

\* يبدأ إستهلاك الشريحة الثانية (ب) إعتباراً من يناير ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى أ) بناء على الإفتراضات في قائمة العتدقات النقدية وطبقاً للمادة (ج) من هذا البند.

الشريحة الثالثة (ج)

تسدد/ تستهلك الشريحة الثالثة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة. وبعد إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وبعد الجدول التالي جدولاً إسترشادياً للإستهلاكات المتوقعة لكل شريحة على أن يتم تحديد نسبت الإستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في البند الخامس-أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة الحالية-وبناءً عليه فإن جدول السداد/ الإستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف إختلافاً جوهرياً عن جدول السداد/ الإستهلاك الإسترشادي المبين في الجدول التالي.



محمد طارق

إبراهيم محمد شريف عثمان  
مدير البنك الدولي الإفريقي الدولي

أحمد شريف عثمان

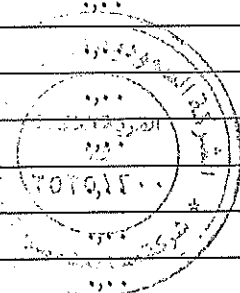
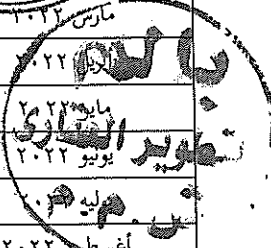
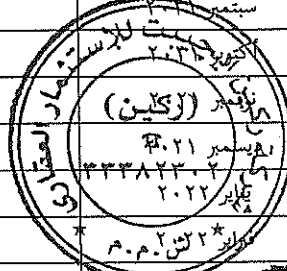
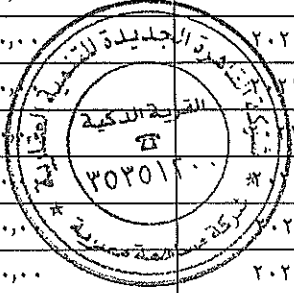
S. Zaki  
CSB  
#2



H.G



بالجنيه مصري			
الرقم المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	الأقساط الشهرية
100000	202012	1000	ديسمبر 2020
100000		1000	يناير 2021
100000		1000	فبراير 2021
100000		1000	مارس 2021
100000		1000	أبريل 2021
100000		1000	مايو 2021
100000		1000	يونيو 2021
100000		1000	يوليه 2021
100000		1000	أغسطس 2021
100000		1000	سبتمبر 2021
100000		1000	أكتوبر 2021
100000		1000	نوفمبر 2021
100000		1000	ديسمبر 2021
100000		1000	يناير 2022
100000		1000	فبراير 2022
100000		1000	مارس 2022
100000		1000	أبريل 2022
100000		1000	مايو 2022
100000		1000	يونيو 2022
100000		1000	يوليه 2022
100000		1000	أغسطس 2022
100000		1000	سبتمبر 2022
100000		1000	أكتوبر 2022
100000		1000	نوفمبر 2022
100000		1000	ديسمبر 2022
100000		1000	يناير 2023
100000		1000	فبراير 2023
100000		1000	مارس 2023
100000		1000	أبريل 2023



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.





H.G

100,000	100,000	100,000	يونيو 2023
100,000	100,000	100,000	يوليو 2023
100,000	100,000	100,000	أغسطس 2023
100,000	100,000	100,000	سبتمبر 2023
100,000	100,000	100,000	أكتوبر 2023
100,000	100,000	100,000	نوفمبر 2023
89,000	100,000	100,000	ديسمبر 2023
81,29	100,000	100,000	يناير 2024
74,502	100,000	100,000	فبراير 2024
69,26	100,000	100,000	مارس 2024
61,79	100,000	100,000	أبريل 2024
56,77	100,000	100,000	مايو 2024
52,30	100,000	100,000	يونيو 2024
46,63	100,000	100,000	يوليو 2024
42,26	100,000	100,000	أغسطس 2024
39,28	100,000	100,000	سبتمبر 2024
35,18	100,000	100,000	أكتوبر 2024
31,73	100,000	100,000	نوفمبر 2024
29,44	100,000	100,000	ديسمبر 2024
25,10	100,000	100,000	يناير 2025
22,13	100,000	100,000	فبراير 2025
19,47	100,000	100,000	مارس 2025
16,07	100,000	100,000	أبريل 2025
13,16	100,000	100,000	مايو 2025
11,10	100,000	100,000	يونيو 2025
8,70	100,000	100,000	يوليو 2025
6,69	100,000	100,000	أغسطس 2025
5,27	100,000	100,000	سبتمبر 2025
3,60	100,000	100,000	أكتوبر 2025
2,60	100,000	100,000	نوفمبر 2025
1,60	100,000	100,000	ديسمبر 2025
1,000	100,000	100,000	الإجمالي
		100%	

وفي حالة وقوع أي من تواريخ السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

أحمد محمود شريف عثمان  
مدير البنك الدولي للإستثمار الدولي  
أحمد شريف عثمان

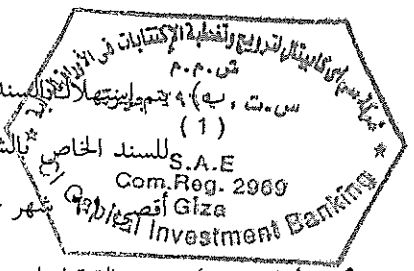
جمهورية مصر العربية  
بنك مصر  
مصر



Handwritten signature and date 12

Handwritten signature

Handwritten signature



س.ت.ب (ب) يتم إستهلاك السندات بمعدلات وفقاً للجداول السابقة بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية (١) للشريحة الأولى (أ) خلال ١٣ شهراً والشريحة الثانية (ب) بحد أقصى ٣٦ شهراً والشريحة الثالثة (ج) بحد أقصى ٤٢ شهراً على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

H.C ج) في حالة قيام أى من المدينين بالوفاء بالمعجل بالعقود محل محفظة التوريد يتم استخدام المبالغ المعجل سددها لإستهلاك أصل السندات ("الوفاء المعجل") وذلك بالسداد المباشر إلى حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاث في الشهر التالي لتحصيلها وذلك وفقاً للجداول التالية:

الشرائح	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل
الشريحة (أ)	١٠٠٪	-	-
الشريحة (ب)	-	١٠٠٪	-
الشريحة (ج)	-	-	١٠٠٪
الإجمالي	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪

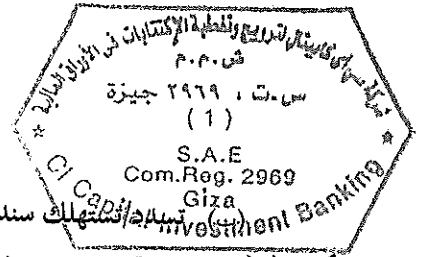
د) لا تخلى أحكام السداد/ الإستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المصدرة في السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من (ركبن) وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بدءاً من ١ ديسمبر ٢٠٢١ وحتى تاريخ استحقاق السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثالثة (ج) قبل تاريخ الإستحقاق وذلك من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) (بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار) وكما هو موضح في البند رقم (٢٠) من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق السداد المعجل قبل تاريخ الإستحقاق.

١٨. تواريخ إستهلاك السندات تستهلك السندات في أول يوم من كل شهر ويبدأ إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بداية من مارس ٢٠٢١ كما هو موضح في الجدول المبين بالبند (٢٠) من أحكام وشروط الإصدار مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم الإصدار في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تاليه. م.م.م.

١٩. إستهلاك السندات (١) تسدد/ تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ) وتستهلك بدءاً من مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك بحيث تصل نسبة السداد/ الإستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من مارس ٢٠٢١ وحتى ديسمبر ٢٠٢١.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of the Egyptian Council of Economic Advisors (الهيئة العامة للرقابة المالية).

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of the Egyptian Council of Economic Advisors (الهيئة العامة للرقابة المالية).



(أ) (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى) ٢٠٢٢ وتستهلك شهرياً اعتباراً من يناير ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أي ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى نوفمبر ٢٠٢٣.

(ج) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثالثة (ب) وتستهلك شهرياً اعتباراً من ديسمبر ٢٠٢٣ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية) (ب) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أي ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ديسمبر ٢٠٢٥.



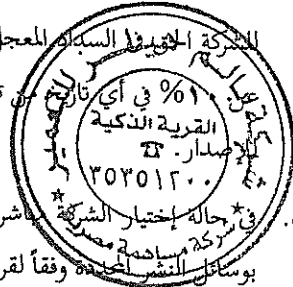
٢٠

الشريحة الأولى (أ)

لا يحق للشركة السداد المعجل لسندات الشريحة الأولى (أ) في هذه الشريحة فهي غير قابلة للاستدعاء المعجل.

الشريحة الثانية (ب) والثالثة (ج)

أ. الشركة لا تدفع السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥ بدءاً من الشهر الرابع عشر



ب. في حالة إختيار الشركة بإشارة حقها في السداد المعجل للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) فإنه يجب عليها أن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المختصة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. والحصول على موافقة الهيئة على الإعلان، يجب أن يتضمن الإعلان المذكور المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

ج. في حالة قيام الشركة مع السداد المعجل وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تلتزم بسداد أي مبالغ أو تعويضات لحملة سندات التوريق نظير ذلك السداد المعجل.

٢١. حق الرجوع في الاكتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها

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



٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتتاب في كل شريحة من الشرائح بالنسبة للأفراد المؤهلين والمؤسسات المالية.

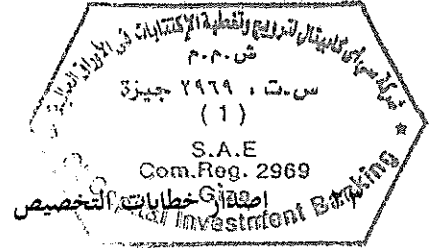


أ. محمد صفيح غنام  
م. البنك العربي الإفريقي الدولي

أ. محمد صفيح غنام



H2



H.C في خلال فترة لا تتجاوز سبعة أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الإكتتاب، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنوك التي تم الإكتتاب من خلالها، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.

#### ٢٤. جماعة حملة السندات

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاث (الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)) جماعة منفصلة لكل شريحة يكون غرض كل منها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الاصدار حتى انتهائه، كما يجب على حملة السندات تقديم إقرار عند الإكتتاب يرفق بسينال الإكتتاب يفيد بالرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام الى جماعة حملة سندات يقدم الى البنك متلقي الإكتتاب ويلازم البنك متلقي الإكتتاب بإرسال صورة ذلك الإقرار الى الهيئة العامة للرقابة المالية بصورة الى شركة التوريق.

تتكون جماعة حملة السندات لكل شريحة من قبل الاشراف في عضويتها حملة أكثر من نصف قيمة الشريحة ويكون لها ممثل قانوني ونائبه له من بين أعضائها يتم اختياره (خلال ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب) على أن يكون ممثل جماعة حملة السندات أو نائبه شخصاً طبيعياً سواء كان ذلك بصحة الشخصية أو بصفة ممثل عن شخص معنوي، فإذا لم يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي اليه لاختياره يكون على شركة التوريق إبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية بطلب تعيين ممثل للجماعة والتي تصدر بدورها قراراً بتعيين ممثل للجماعة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إليها، وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، ويشترط ألا يحصل للممثل القانوني لجماعة حملة السندات أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة المرتبطة بعملية التوريق وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشركة أو الغير أو أمام القضاء ويتعين إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها بصورة من قراراتها ويكون اجتماع الجماعة صحيحاً بحضور الأغلبية الممثلة لقيمة السندات المتعلقة بتداولها في الاجتماع الأول في الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الحاضرون وتصدر القرارات بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد الشركة المصدرة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية والإجراءات الواردة بالفصل الثاني الخاص بجماعة حملة السندات من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته.

في حالة عدم حصول حملة السندات بنهاية مدة كل شريحة من الشرائح الثلاث الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) على أصل ونسبة العائد بهذه المذكرة يدعو حملة السندات كل شريحة لعقد اجتماع لحملة سندات كل شريحة لاتخاذ الإجراء المناسب الذي يحافظ على حقوقهم.

وتسري احكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والأجراءات الخاصة بدعوة الجمعية للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة، وكذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم.

١٣  
الهيئة العامة للرقابة المالية  
مكتب خدمة العملاء  
٤٤

حامد هلال - هارموني

أفد محمود شريف عثمان  
عمد البنك العربي الإفريقي الدولي

٥٠٤٤



١٢



تعهد وتضمن الشركة المصدرة لحملة سندات التوريق المطروحة للإكتتاب طوال مدة السندات وحتى سداد قيمتها بالكامل ما يلي:

- ١- أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية قبول حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.
- ٢- أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.
- ٣- أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٩٨١ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
- ٤- أن كافة أصول الشركة وأصولها ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.
- ٥- خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطل.
- ٦- الحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم اتخاذ أي قرار يوقف نشاط الشركة.
- ٧- الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوماً من انتهاء العام المالي إلى كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك شمع محدد الإحلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية

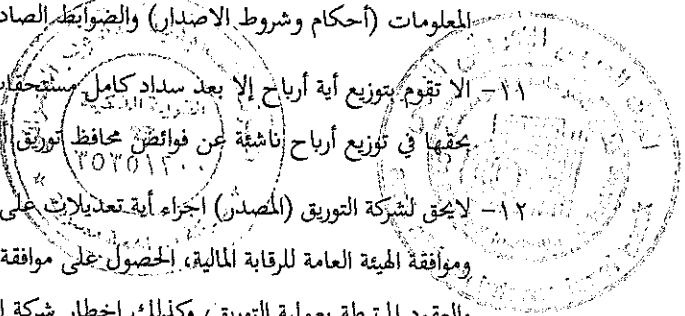
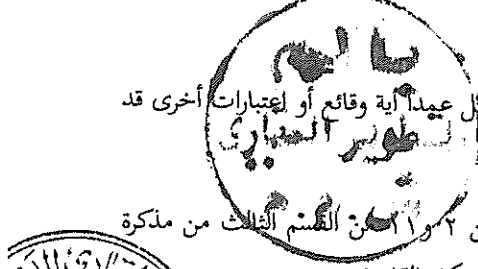
بالقوائم المالية لإصدار الرأي.

- ٨- الالتزام بتقديم ما يفرضه الكوبونات واستهلاك السندات في مواعيدها إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً للنموذج المعد لدى الهيئة بذلك وإبلاغ شركة التوريق، وكذلك التقارير الدورية المطلوبة التي تضعها الهيئة وأرسالها إلكترونياً للإدارة المختصة بالهيئة العامة للرقابة المالية.
- ٩- أن كافة البيانات الواردة بهذه المذكرة صحيحة 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.

١٠- أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين ٢ و٣ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الإصدار) والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.

١١- ألا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق التي تعهدت بها خلال أمين الحفظ وذلك دون الاحتفاظ بالاحتياطات الأساسية المعتمدة في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.

١٢- لا يحق لشركة التوريق (المصدر) إجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق إلا بموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية، الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في الحالات المقررة قانوناً ووفقاً لما ورد بتلك المذكرة والقرارات المرتبطة بعملية التوريق، وكذلك إخطار شركة التصنيف الائتماني بأي تعديل في أحكام وشروط سندات التوريق.



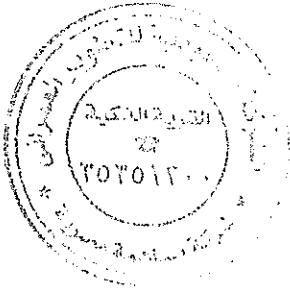
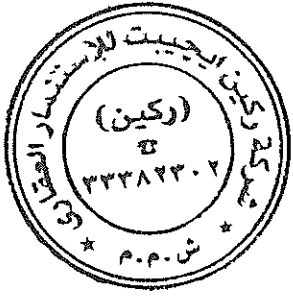
Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

Handwritten signatures and text in the bottom right corner, including 'أ.م.م محمد حنفية عثمان' and 'محمد حنفية عثمان'.





H.G



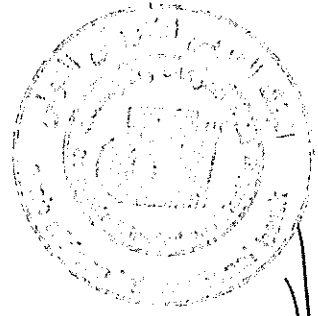
رابعاً: قائمة التدفقات النقدية لحفظة التوريق (الإصدار التاسع)

البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات
البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات	البيانات
١٧٠٠١٣٨٠٦	١٧٠٠١٥٧٢٢	١٨١١٣٨٠٧٢	٢٤١٧٠١٢٤	١٧٠٠١٥٧٢٢	(٢٠٠٠٠٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	١٥٥٢٧٦٢٧	١٢١٠٢٥٠٧٢	٢٠٢٠	
١٧٠٢٣١٢٠	١٧٠٢٣١٢٠	-	١١٤٠٤٧٢٢	١٢٤٠٠٧٧٢	(٥٧٢٣٤٢٤)	(٢٦٨١١٠٠٠)	-	(١٦٤١٣٠٠٠)	(٢٦٨١١٠٠٠)	(٢٢٢٨٠٠٠٠٠)	-	٥٧٢٣٤٢٤	١١٤٠٤٧٢٢	٢٠٢١	
٢٦٨٠٠٢٣٨	٢٦٨٠٠٢٣٨	-	٢٢٦٠٢٣٨	(٢٦٨٠٠٢٣٨)	(٢٢٠٠٠٠٠٠)	-	(٢٦٨٠٠٠٠٠)	(٢٦٨٠٠٠٠٠)	-	-	-	٢٢٦٠٢٣٨	(٢٦٨٠٠٠٠٠)	٢٠٢٢	
٥٢٢٠٠٤١٧	٥٢٢٠٠٤١٧	-	٨٨٨٢٢	(١٢٤٢٨٤١١)	(١٤٢٠٠٠٠)	(٢٢٨٢٠٤١٦)	(٢٤٤٢٦٦٠٧)	(٥٠٢٨٢٢٢)	(١٢٤٢٨٠٠٠٠)	-	-	٨٨٨٢٢	(١٢٤٢٨٠٠٠٠)	٢٠٢٣	
٢١١٤٥٤٥	٢١١٤٥٤٥	-	٢٢٨٢٠	(١٢٠٠٠٠٠)	(١٧٢٢٠٠٠)	(١١٢٢٤١٢)	(١٠٠٠٠٠٠٠)	-	-	-	-	٢٢٨٢٠	(١٢٠٠٠٠٠٠)	٢٠٢٤	
١١١٤٤٠٨	١١١٤٤٠٨	-	٨٤٧٢	(٢٠٠٠٠٠٠)	(١٢٢٢٢٢)	(٢٠٠٠٠٠٠)	(٢٠٠٠٠٠٠٠)	-	-	-	-	٨٤٧٢	(٢٠٠٠٠٠٠٠)	٢٠٢٥	
			١٧٠٠١١٢٢	١٨٤٤١	(١٥٠٠٠٠٠)	(٨٧٢٠٠٠٠٠)	(١٥٠٠٠٠٠٠٠)	(١٥٠٠٠٠٠٠٠)	(١٥٠٠٠٠٠٠٠)	(٢٢٢٨٠٠٠٠٠)	(٢٢٢٨٠٠٠٠٠)	١٥٠٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠٠	الإجمالي	

3

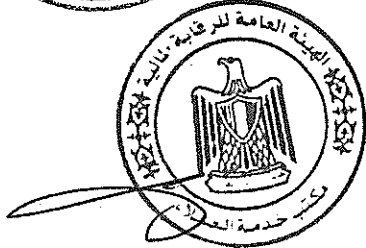
أ.م.م. محمد حبيب ختام  
 م.م. عبد الباقى العلى  
 م.م. أحمد حبيب ختام

م.م. هادي محمد



S-uly  
 CTB  
 H2

Handwritten signature



٤٦٦٦٠







## تقرير مراقبا الحسابات

عن المعلومات المالية المستقبلية لمحفظة التوريق للشركة المصرية للتوريق ش.م.م  
والواردة بمذكرة المعلومات الخاصة  
بسندات التوريق التي ستصدرها الشركة (الإصدار التاسع)

قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية للشركة المصرية للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار التاسع) وفقاً لمعايير المراجعة المصرية الخاصة بفحص المعلومات المالية المستقبلية ، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (الشركة المصرية للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل (عدا الشريحة الأولى) بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة ٥ سنوات بقيمة إجمالي ١,٢٤٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرية (فقط مليار مائتان ستة و أربعون مليون جنيهاً مصرية) بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تصدر على ٣ شرائح (أ) و (ب) و (ج) وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مارس ٢٠٢١ وحتى ديسمبر ٢٠٢١ ثم شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ و حتى ديسمبر ٢٠٢٥.

### سندات الشريحة (أ):

هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ١٣ شهر تبدأ من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٣٧٣,٨٠٠,٠٠٠ جم (فقط ثلاثمائة ثلاثة و سبعون مليون و ثمانمائة ألف جنيهاً مصرية) بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وذات عائد سنوي ثابت قدره ١١.٤٣% ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك وتستهلك بدءاً من شهر مارس ٢٠٢١ ثم كل ثلاثة أشهر بعد ذلك و حتى ديسمبر ٢٠٢١.

### سندات الشريحة (ب):

هي سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ أستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستة و ثلاثون شهراً تنتهى في نوفمبر ٢٠٢٣ بقيمة إجمالية قدرها ٦٨٥,٣٠٠,٠٠٠ جم (فقط ستمائة خمسة و ثمانون مليون و ثلاثمائة ألف ألف جنيهاً مصرياً) بقيمة إسمية ١٠٠ جنية للسند الواحد وذات عائد سنوى ثابت قدره ١٢.٠٣% ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب حتي نوفمبر ٢٠٢٣ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك و حتي تمام سداد الشريحة الأولى (أ) و إعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وتستهلك الشريحة الثانية (ب) شهرياً بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٢ و حتي نوفمبر ٢٠٢٣.

### سندات الشريحة (ج):

هي سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ أستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى واحد و ستون شهراً تنتهى في ديسمبر ٢٠٢٥ بقيمة إجمالية قدرها ١٨٦,٩٠٠,٠٠٠ جم (فقط مائة ستة و ثمانون مليون و تسعمائة ألف جنيهاً مصرياً) بقيمة إسمية ١٠٠ جنية للسند الواحد وذات عائد سنوى ثابت قدره ١٢.٣٣% ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب حتي ديسمبر ٢٠٢٥ ويصرف الكوبون الأول في مارس ٢٠٢١ ثم يصرف كل ثلاثة أشهر بعد ذلك و حتي تمام سداد الشريحة الأولى (أ) و إعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٢ يصرف شهرياً وتستهلك الشريحة الثالثة (ج) شهرياً بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٣ و حتي ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً



وطبقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢م الصادر في ١٩٩٢م بشأن حقوق حملة سندات التوريق يكون من حصيلة محفظة التوريق فقط ولا يكون لهم حق التنفيذ على أصول الشركة.

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

و تجدر الإشارة أنه من الأحداث المؤثرة والتي يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على الاقتصاديات العالمية و المحلية والتي تتعرض لها جميع دول العالم ومنها جمهورية مصر العربية هي إنتشار جائحة كورونا والتي بدأ إنتشارها منذ النصف الثاني من شهر مارس ٢٠٢٠ والتي اضطرت الشركات الى وقف العمليات او الحد منها لفترات طويلة او غير محددة و تسببت التدابير المتخذة عالمياً ومحلياً لإحتواء انتشار الفيروس.

ولاتزال مدة تأثير جائحة فيروس كورونا غير واضحة ولا يمكن تقدير مدة وشدة هذه العواقب علي أداء المحفظة بشكل موثوق، في حين وجود تأخير في سداد الأقساط المستحقة علي المدينين في ١ نوفمبر ٢٠٢٠ لا تزيد عن ١٠ أشهر.

تم احتساب معدل الخصم بالمحفظه لكل من الشريحة الأولى و البالغ قدره ١١.٤٣% و الشريحة الثانية و البالغ قدره ١٢.٠٣% و الشريحة الثالثة و البالغ قدره ١٢.٣٣% و البالغ في المتوسط للثلاث شرائح ١١.٨٩٥% ، بإستخدام معدلات العائد علي أذون الخزانة المصرية بالجنيه المصري بعد تعديلها بمعدل الضريبة علي أذون الخزانة ٢٠% بالإضافة إلي الهامش وتم إستخدام إصدار العائد علي أذون الخزانة يوم ٣ نوفمبر ٢٠٢٠ أستحقاق ٣٥٧ يوم بمعدل ١٣.٦٥٧%.

وبناءً على إختبارنا للدلة المؤيدة للافتراضات ، و فيما عدا حالة عدم التأكد للتأثير المحتمل و الغير محدد لجائحة كورونا المذكور بالتفصيل بعاليه فلم ينم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لاتوفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية ، و من رأينا أيضاً أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات وتم عرضها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

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

القاهرة في ١٧ نوفمبر ٢٠٢٠

#### مراقبا الحسابات

حسام محمد هلال

حسام هلال

س.م.م ٥١٠١

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ١٤٧

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

Grant Thornton محمد هلال

محمد طارق يوسف

طارق يوسف

س.م.م ٤٢٨٦

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ١٦٣

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

Grant Thornton محمد هلال



٤٦١٢٠

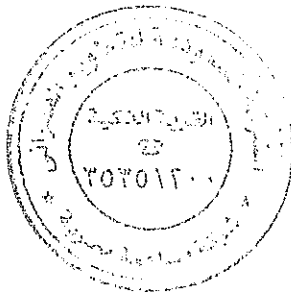
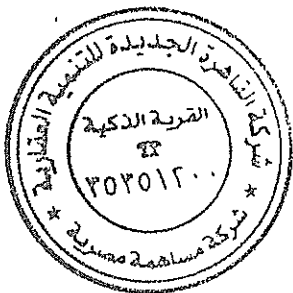
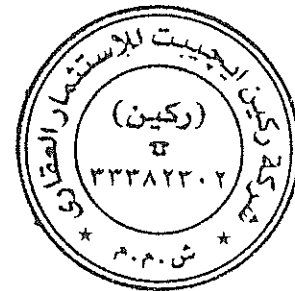
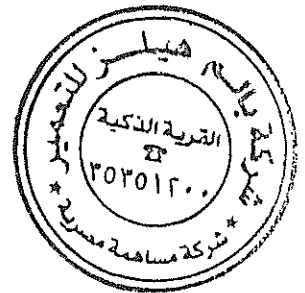


سادساً: أحكام عامة

H.C

تخضع بنود هذه المذكرة لاحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية.

رئيس مجلس الإدارة



5764  
C/10  
#12

ح.م.م. ٧٥٠

أ.م.م. محمد شريف عثمان  
م.م.م. البنك الدولي الإفريقي الدولي

أ.م.م. شريف عثمان



## سابعاً: تقرير المستشار القانوني


### المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء على الدين (مكتب ALC علي الدين وشاحي وشركاهما) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار التاسع للشركة المصرية للتوريق ش.م.م. لسندات توريق (الإصدار التاسع) وبعد اطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين الجيبت للاستثمار العقاري (ركين *Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen)*) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م. (المحيل) إلى الشركة المصرية للتوريق ش.م.م. (المحال إليه) هي ملكية خالصة للمحيل وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الإصدار التاسع ووفقاً للمستندات المقدمة إلينا من المحيل فإنه لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لهذه الحقوق والضمانات المحالة وحقه في التصرف فيها، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين الشركة المصرية للتوريق ش.م.م. والمحيل المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٧ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وانها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل ويقوم كل من البنك العربي الأفريقي الدولي وشركة سي أي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروجا الاكتتاب كما يقوم كل من البنك العربي الأفريقي الدولي والبنك التجاري الدولي والبنك الأهلي المتحد بضمان تغطية الاكتتاب بالكامل كما يكون البنك العربي الأفريقي الدولي هو المسئول عن عملية الإصدار وتلقي الاكتتاب.

ونقر بأن كافة العقود والإجراءات وبنود مذكرة المعلومات متفقة مع أحكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالموقع المصري والموقع الإلكتروني للهيئة.

وتتعهد بأن نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومديرو الإصدار فور علمنا بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ إرسال مذكرة المعلومات إلى المكتتبين في سندات التوريق وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب في سندات التوريق.

(المستشار القانوني)

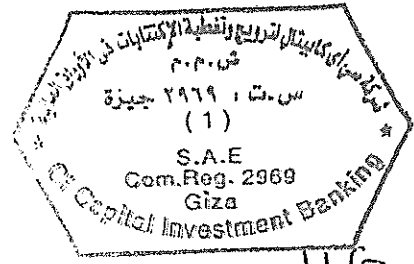
  
د. بهاء على الدين

علي الدين  
وشاحي  
وشركاهما

ALC



٥٦١٦٠



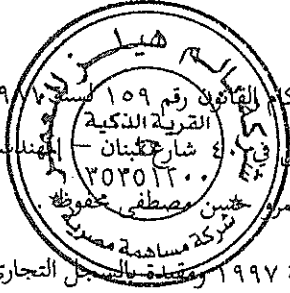
ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) في ٢٠٢٠/١١/١٧

٢. أطراف العقد هم:

(أ) طرف أول يشار إليه بـ "المخيل" ومكون من:

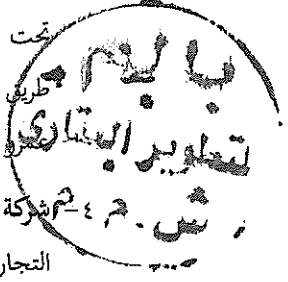
١- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٧٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع عتبات - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ / على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.



٢- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.



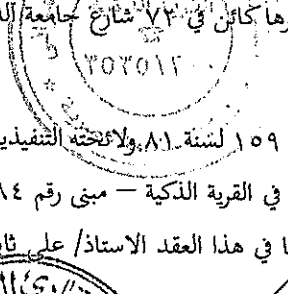
٣- شركة ركين (Rakeen) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢٥٣٥١٢ ش.م.م. مقرها كائن في القرية الذكية - مبنى رقم ٨٤ ب - ٤ أ - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.



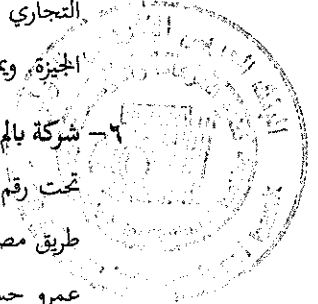
٤- شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٠٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٠ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.



٥- الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٦٥٩ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٩٤١٠١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٠ ومقرها كائن في ٧٣ شارع جامعة الدول العربية - المهندسين - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ / على ثابت سيد فرغلى.



٦- شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية - مبنى رقم ٨٤ ب - ٤ أ - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة. ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/ على ثابت سيد فرغلى والمهندس / عمرو حسن مصطفى محفوظ.



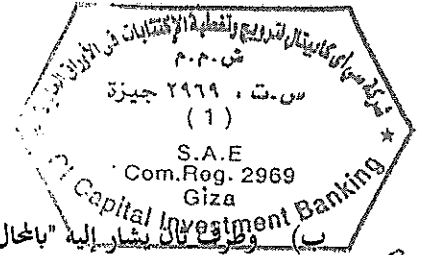
Handwritten signature and initials.



Handwritten signature and text.

Handwritten signature and text.

Handwritten signature and text.



٣٠٠٠  
٢٩٦٩ جيزة  
(1)  
S.A.E  
Com.Reg. 2969  
Giza  
Capital Investment Banking  
H.G  
٢٨ - طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة، ويمثلها في هذا العقد السيد الاستاذ/ علي حامد محمد بصفته عضو مجلس الادارة.

٣. إتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلي الحال اليه حقوقا مالية ومستحقات آجلة مدفوعة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) يمتلكها المحيل قبل مشتري الوحدات العقارية السكنية (المدينين) بموجب عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباين بالتفصيل (عقود البيع) على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") - الإصدار التاسع - التي يكون الوفاء بقيمتها الاسمية والعائد عليها من حصة محفظة التوريق وفق قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقرها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الا ان يكون هذه الحوالة نافذة وان حصة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٤. يتحمل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة مدفوعة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباين بالتفصيل والتي تعبأ بموجب المنشئة للحقوق الحالية وشتملاها كوثائق التامين وكذلك المستندات التغطية للضمانات الحالية وتتضمن الاوراق التجارية والكفالآت والضمانات والتي اصدرها المدينين لصالح المحيل.

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ٢٠١٧/١١/٢٦ البالغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدي المحيل الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بمقتضى الحوالة المذكورة.

٦. اتفق الطرفان - وذلك دون الاخلال بأحكام هذا العقد وخاصة قيمة مقابل الحوالة وضمانات وتعهدات المحيل وبمات محفظة التوريق وكذا معايير اختيار الوحدات العقارية السكنية والكباين - على قيام المحيل بطلب الحوالة الى الحال اليه (طبقاً لنموذج الطلب المرفق بالملاحق رقم ٣ لهذا العقد) لاستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية والتوريد بجديدة بغير تأخير من العقود الواردة في الملحق رقم (١) لهذا العقد، و في حالة طلب استبدال مدينين جديدين بملئهم قائم في المحفظة الحالية على ذلك الوجوه كإلزام الكابينة المديحة يلتزم المحيل باستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالاتي:

(أ) تقديم نتيجة إستعلام إيجابية عن الملاءة المالية للمدين الجديد من قبل إحدى شركات الأستعلام والتصنيف الإئتماني المرخص لها من قبل البنك المركزي المصري في هذا الشأن (شركات الـ IScore) وعلي أن تتفق هذه النتيجة مع معايير التصنيف الإئتماني المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري في هذا الشأن.

(ب) أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

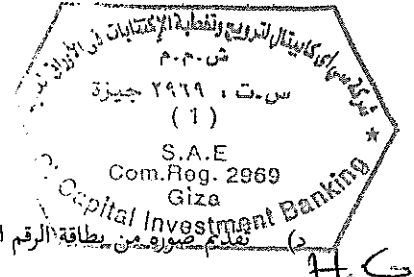
(ج) تقديم أضل ملحق عقد البيع الإبتدائي الذي بموجبه تم التنازل للمدين الجديد. (مرفق صيغة من هذا الملحق كملحق رقم ٣ لهذا العقد الحوالة) على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد أو الملحق المراد إستبداله للمدين القائم.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document. One signature is clearly legible and appears to be 'علي حامد محمد'. There are also some circular stamps and other handwritten marks.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document. One signature is clearly legible and appears to be 'علي حامد محمد'. There are also some circular stamps and other handwritten marks.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document. One signature is clearly legible and appears to be 'علي حامد محمد'. There are also some circular stamps and other handwritten marks.



١٠. تقديم أصول وثيقة تأمين ضد مخاطر عدم السداد للمدين الجديد على أن تغطي كامل الفترة المتبقية من عمر السند مع تقديم ما يفيد سداها بالكامل.

١١. الا تزيد القيمة الإجمالية للرصيد القائم للمدين الجديد عن قيمة إجمالية قدرها ١٠ مليون جم (فقط) (١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري لا غير) عند تاريخ الاستبدال.

١٢. أن يتم إبلاغ الأمانة التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم ما يفيد بأن المدين الجديد قد وقع على هذه الأوراق التجارية وأنها محفوظة ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالحفظ



١٣. أن الحق في إستبدال مدين بأخر جاء على سبيل الإستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه الأ تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٢٠٠ مليون جنيه مصري (فقط) ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٤. كما يلتزم المحال إليه قبول إخطارها من قبل المحال عليه طلب إستبدال أي من العقود الواردة في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة بإخطار ممثل جماعة حملة السندات وأمين الحفظ وشركة التصنيف الإئتماني والهبة العامة للرقابة المالية التي يطلب الإستبدال في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل متتالية من تاريخ الطلب مع إلزام المحال إليه وأمين الحفظ في إلزامهم بالإستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهبة العامة للرقابة المالية بذلك.



١٥. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكتوبة بحفظه التوريق محل الحوالة لما قرره المحيل في التعهدات والضممانات التي قررها في عقد الحوالة فان المحيل يلتزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي دفعه المحال اليه.

١٦. بأنه يمتلك محفظة التوريق ملكية تامة وأن كافة تفاصيل العقود الخاصة بمحفظة التوريق الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد صحيحة وسليمة.

١٧. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

١٨. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

١٩. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

٢٠. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

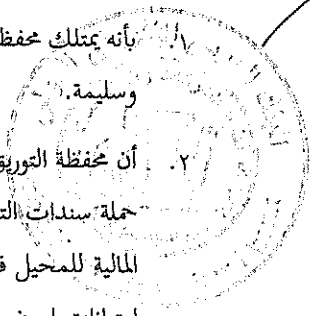
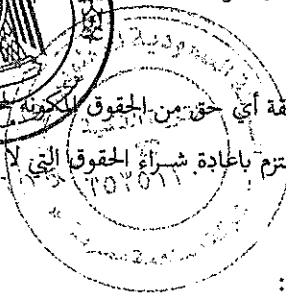
٢١. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

٢٢. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

٢٣. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

٢٤. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.

٢٥. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة (رغم تاريخ نفاذ الحوالة) ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن المحفظة المكونة من عقود التوريق والمحال إلى الشركة المصرية للتوريق (المحال اليه) قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فان لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات او ضمانات على الحقوق المكونة محفظة التوريق.



Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.

Handwritten signature and date.





٣. لا يوجد أي حقوق أو ضمانات أخرى للغير على الحفظة قد تؤثر بالسلب على مصالح حملة سندات التوريق.

٤. أنه له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة حفظة التوريق دون أي قيود أو شروط وأنه حصل على كافة الموافقات والتصاريح والتراخيص والتفويضات اللازمة لقيامه بإبرام هذا العقد.

٥. أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف النظام الأساسي للمحيل أو أي قوانين جمهورية مصر العربية أو أي موافقات أو أي تراخيص.

٦. قدم المحيلون شهادات من الإدارة القانونية للشركات المحيلة معتمدين من المستشار القانوني للمحيلين تفيد بأنه لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحتها حوالة حفظة التوريق أو على ملكية الأراضي المقام عليها المشروعات محل حفظة التوريق أو على حقوق الموردين أو المقاولين تجاه الشركات المحيلة أو على حقوق حملة سندات التوريق أو على أي شيء آخر.

٧. أن يسلم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة الأوراق المالية المرصدة بشأن الحفظة بين المحال إليه والشركة المحيلة رقمي (١) و (٢) من هذا العقد يتفق مع احكام عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المرصدة بشأن الحفظة بين المحال إليه والشركة المحيلة رقمي (١) و (٢) من هذا العقد. والمؤرخ ٢٠٢٠/١١/١٧ والذي قام المحيل بالاطلاع عليه ويوافق على الالتزام بالحكام. وبما يلحق به من ملاحق او تعديلات.

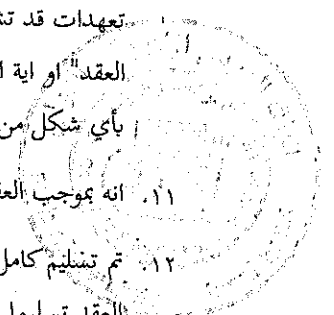
٨. أنه لا يلزم إخطار المدينين بهذا العقد وذلك لقيام أفراد الطرف الأول بمهام التحصيل المتعلقة بتسليم العقود التي أبرمها مع المدينين بموجب عقد تحصيل تم إبرامه بين المحيلين وبين المحال إليه، وفي حالة التعاقد مع طرف آخر للقيام بالتحصيل يلتزم أفراد الطرف الأول بإخطار المدينين بخطاب مسجل يعلم الوصول بهذا العقد وإتباع الإجراءات التي يتطلبها القانون في هذا الشأن مع إخطار كل من الهيئة العامة للرقابة المالية وبممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني.

٩. أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل على سبيل الحصر - كامل الأقساط المستحقة عليهم وأية مستحقات وفوائد تأخير قبل خصم أي مصاريف إدارية بحال إعادة بيع الوحدة العقارية المبيعة للمدين كإجراء لمواجهة إخفاق المدين في سداد الأقساط المستحقة عليه، وتجدر الإشارة إلى أن جميع ودائع دفعات الصيانة والإدارة السابق سدادها من قبل المدينين لصالح الشركات المحيلة ليست ضمن الحقوق المحيلة.

١٠. أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة على المحيل رقم (١) لهذا العقد لا تشمل أية التزامات أو أي تعهدات قد تشملها هذه العقود على المحيل (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحصيلها قبل تاريخ هذا العقد" أو أية التزامات على المحيل كبائع أو مطور عقاري تجاه المدينين) والتي تظل دائماً مسؤولة المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر التزاماً من أي نوع على حملة سندات التوريق أو الشركة المحال إليها.

١١. أنه بموجب العقود المرصدة مع المدينين فان الملكية لا تنتقل للمدينين الا بعد سداد كامل ثمن الوحدة العقارية.

١٢. تم تسليم كامل الوحدات العقارية السكنية والكبائن موضوع عقود البيع للمدينين المعنيين في تاريخ سابق على تاريخ توقيع هذا العقد تسليمياً فعلياً أو حكماً.



Handwritten signatures and initials, including 'S/12' and 'S/12'.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signatures and names, including 'أحمد محمد سيف عثمان' and 'عماد القيسري'.

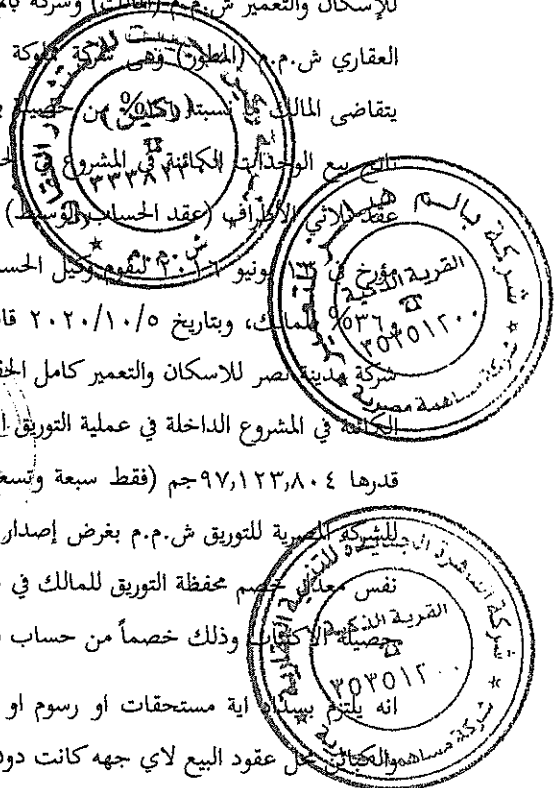




ويستحق السداد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

H.G

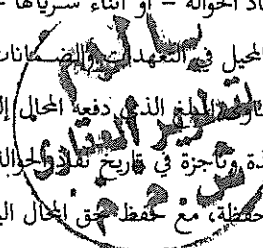
تجدر الاشارة الى أن مشروع كابيتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للأرض (شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كابيتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور) وهي شركة مكونة بنسبة ٩٩,٤% لشركة بالم هيلز للتعمير، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك في نسبة (١٠%) من إجمالي بيع الوحدات السكنية في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على الأكواف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢٠ قامت شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد احوالت بموجبه شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الآجلة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات السكنية في المشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢٠ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٩٧,١٢٣,٨٠٤ ج.م فقط سبعة وتسعون مليون ومائة وثلاثة وعشرون الف وثمانمائة واربعه جنيه مصري لا غير) وذلك لغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام



م.م.م بغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس محفظة التوريق للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب (البنك العربي الأفريقي الدولي) وحصول عقود البيع لاي جهة كانت دون التأثير على التدفقات النقدية للمحفظة او المبالغ المذكورة بحالة العقد.

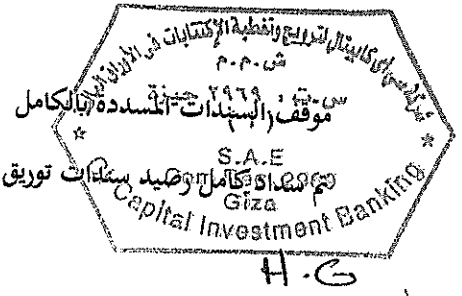
١١. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة - او اثناء سريانها حتى سداد سندات التوريق - عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظه التوريق محل الحوالة لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات التي قررها في هذا الشأن المحيل لغرض إعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي دفعه المحال إليه ويكون هذا المبلغ مستحقاً من تلقاء نفسه إذا أخفق المحيل في حوالة محفظة التوريق بموجب حوالة نافذة وناجزة في تاريخ نفاذ الحوالة أو إذا تجاوزت نسبة الحقوق غير المطابقة للمواصفات ٥% (خمس) في المائة) من الحقوق المكونة للمحفظة، مع حفظ حق المحال اليه وحمله سندات التوريق في المطالبة بالتعويض عما أصابهم من أضرار وعلى أن يتم سداد المبالغ المذكورة والخاصة بمحطة السندات في حساب محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لإضافتها لصالحهم.

١٢. يعد توقيع أفراد الطرف الأول (المحيل) على هذا العقد اقرار وموافقة منهم على إتمام حوالة الحقوق المالية المحالة من كلا من أفراد الطرف الأول (المحيل) الى الطرف الثاني (المحال اليه) وفقاً لأحكام وشروط عقد الحوالة هذا، كما لا يحق لأي منهم العدول عنها أو المطالبة أو المنازعة في أي وقت من الأوقات بأي حق يتعلق بالحقوق المالية الآجلة المحالة سواء لذات المحيل أو لمحيل اخر من افراد الطرف الأول



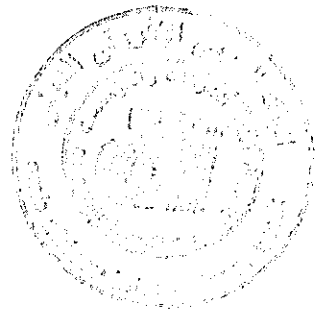
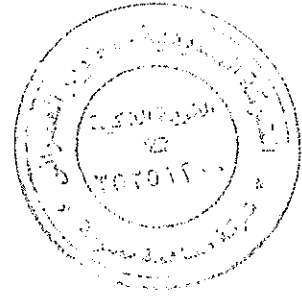
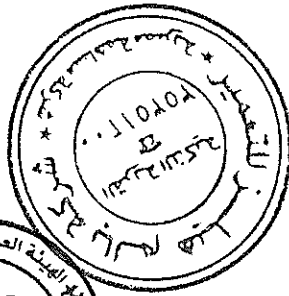
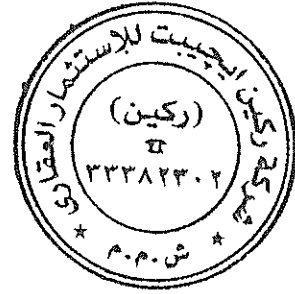
أبى محمد حريف عثمان  
مدير البنك العربي الإفريقي الدولي  
صالح (الملك) (المالك)  
- ٥٢٣ -  
أحمد حريف عثمان





توزيع الإصدار الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس

٢



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.



Handwritten signature: محمد صلاح محمد

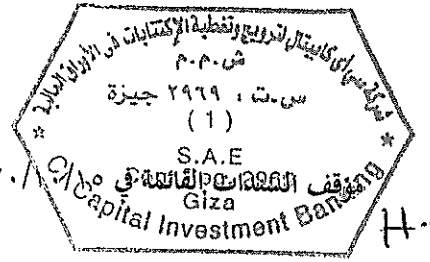
Handwritten signature: محمد صلاح محمد

Handwritten signature: محمد صلاح محمد

Handwritten signature: محمد صلاح محمد

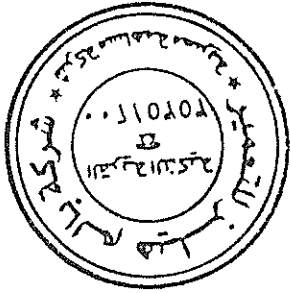
Handwritten signature: زهير محمود شريف عثمان  
عمد البنك الدولي للافريقيا العربي

Handwritten signature: زهير محمود شريف عثمان

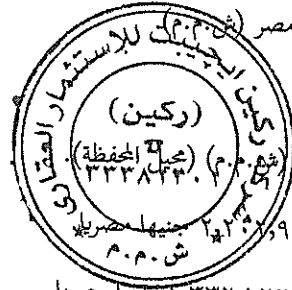


٢٠٢٠/١٠/١٥

H.C



الإصدار الثامن (بمبلغ إجمالي ٢,٢٠٢,٩٩٥,٠٠٠ جنيها استحقاق شهر يونيو ٢٠٢٧):



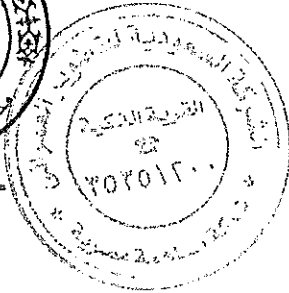
محيل المحفظة: شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.ع) للإستثمار العقارى

أمين الحفظ: بنك مصر

الحاصل: شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.ع) (محال المحفظة)

القيمة الإسمية للسندات عند الإصدار: ٢,٢٠٢,٩٩٥,٠٠٠ جنيها مصريا

رصيد السندات في ٢٠٢٠/١٠/١٥: ٢,٠٢٠,٤٣٦,٩٢٠ جنيها مصريا.



٤٦٦٦

رصيد المحفظة القائم: ٢,١٨١,٠٦٣,٩٣٤ جنيها مصريا

آخر تصنيف ائتماني للسندات:

الشريحة الأولى (أ) AA+

الشريحة الثانية (ب) AA

الشريحة الثالثة (ج) AA-

الشريحة الرابعة (د) BBB



موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ ١,٩٦,٢٨٤,٣٧٥ جنيها مصريا تمثل ٦ كوبون حتى ٢٠٢٠/١٠/١٥ من العائد على

السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات:

- تم استهلاك مبلغ ١٨٦,٦٩٣,٩٤٩,٠٢ من أصل سندات الشريحة الأولى (أ) من أصل سداد جميع الاستهلاكات بالإضافة إلى العائد (٦ كوبون) في مواعيد استحقاقها الأصلية وبدون أي تأخير.



أبو محمد شريف عثمان

مدير البنك العربي الإفريقي الدولي

حماة لعل

بنك الاستثمار في رأس المال

بنك الاستثمار في رأس المال

بنك الاستثمار في رأس المال

أبو محمد شريف عثمان



الإصدار السليغ (مبلغ إجمالي ١,٠٧٢,٥٠٠ جنيها استحقاق شهر يونيو ٢٠٢٥):

ش.م.م. ٢٩٦٩ - حبيزة  
S.A.E  
Com-Bea-2009  
شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.م.)  
Capital Investment Banking  
أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي (مصر).

H.G

الحصل: شركة كوريليس للتأجير التمويلي - مصر (ش.م.م.) (محيل الحفظ).



القيمة الإسمية للسندات عند الإصدار: ١,٠٧٢,٥٠٠

رصيد السندات في ٢٠٢٠/١٠/١٥: ١,٨٥٦,٤٥٠

رصيد الحفظه القائم: ٦٧٤,١٣٤,٤٢٧ جنيها مصر

آخر تصنيف ائتماني للسندات:

الشريحة الأولى (أ) AA+

الشريحة الثانية (ب) AA

الشريحة الثالثة (ج) AA-

الشريحة الرابعة (د) A



٤٦٦٦



موقف سداد عائد السندات: تم سداد مبلغ ٣٩٢,٧٦٦,٨٤٢,٨٩ جنيها مصريا تمثل ٣٠ كوبون حتى ٢٠٢٠/١٠/١٥

السندات في مواعيدها الأصلية وبدون أي تأخير.

موقف سداد أصل السندات:

- تم استهلاك أصل سندات الشريحة الأولى (أ) بالكامل في ٢٠١٩/٠١/١٥ كما تم سداد جميع الاستهلاكات بالإضافة إلى مساهمة مصر (١٢ كوبون) في مواعيد استحقاقها الأصلية وبدون أي تأخير.

- تم استهلاك مبلغ ٣٦٩,١٤٠,٥٧٥,٨٩ جنيها مصريا من أصل سندات الشريحة الثانية (ب) حتى ٢٠٢٠/١٠/١٥ والتي تم سداد الاستهلاكات

الخاصة بها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٣٠ كوبونات وبدون أي تأخير

- تم استهلاك مبلغ ٣٧,٨٩٠,٦٠٥,٠٠ جنيها مصريا من أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) حتى ٢٠٢٠/١٠/١٥ والتي تم سداد الاستهلاكات

الخاصة بها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٣٠ كوبونات وبدون أي تأخير.

٣

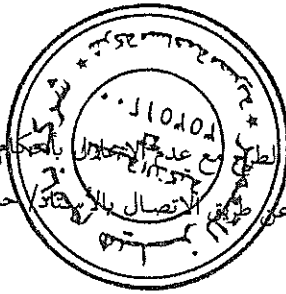
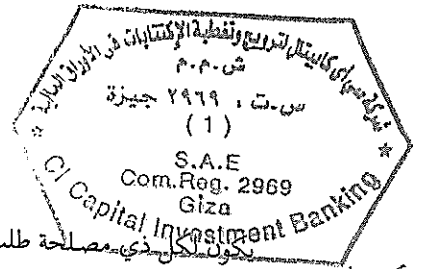
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

أبو محمد شريف عثمان  
عمد البنك العربي الإفريقي الدولي  
أبو محمد عثمان

Handwritten signature



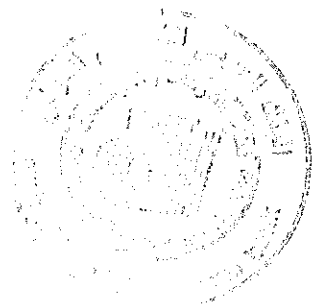
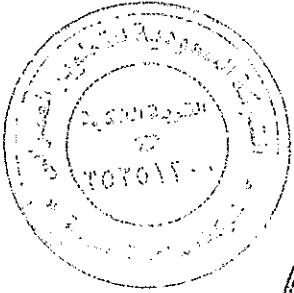
القانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢ كما يمكن الاستفسار من الشركة المصرية للتوريق ومروجي الطرح مع عدم الإحراج بالحكام المواد ٧٠ و ٧١ من  
يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى الشركة المصرية للتوريق عن طريق الاتصال بالبريد الإلكتروني  
مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.

هذه المذكرة أعدت من قبل الشركة المصرية للتوريق وعلى مسؤوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومدير الإصدار وذلك طبقاً  
للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون  
من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم ويقتصر دور الهيئه  
العامة للرقابة المالية على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة والتي أعدت على مسؤوليه الشركة والأطراف المرتبطة بها ودون مسؤوليه  
على الهيئه العامة للرقابة المالية.



ملحوظة عامة:

الإصدارات السابقة صدرت في مقابل محافظ لحقوق مالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض وكذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة  
الحقوق المالية الحالية التي سوف يصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار التاسع للشركة.



محمد عبد الرحمن

أبو محمد شريف غنام  
عمه البنك الدولي الإفريقي الدولي

أبو محمد شريف غنام