

القاهرة في ديسمبر ٢٠١٦

شهادة تصنيف محلي ائتماني أداة دين (إصدار)

الموضوع: شهادة التصنيف المحلي للملاءة (الجدارة) الائتمانية لسندات التوريق المضمونة
بمحافظة حقوق مالية آجلة والمنشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة
والسندات المزمع إصدارها من قبل شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

(الإصدار الحادي والعشرون)

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١ ديسمبر ٢٠١٦ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." (الإصدار الحادي والعشرون)، بجمالي قيمة السندات ٤٠٤ مليون جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحظة حقوق مالية آجلة منشئة من قبل كلاً من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري ش.م.م.، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٤١٦,٨ مليون جنيه مصري فقط لا غير، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة بجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م.". وهي سندات اسمية 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 لمحظة الحقوق الأجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، والتي تم إبداءها لميريس في نوفمبر ٢٠١٦ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته حوالي ١,٥% - بناءً على القيمة الحالية للمحظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الي الشريحة ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة الي فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم بمبلغ ٤٥,٦ مليون جنيه مصري فقط لا غير (١١,٣% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق خطاب ضمان بنكي لصالح شركة ثروة للتوريق، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ علي مبلغ خطاب الضمان بناءً علي أداء المحظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثرة في السداد بناءً علي 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 يمثل ٥,٥% من الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين الثانية والثالثة)، ويتم تمويله من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة عشر شهر وذلك بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى ثلاث شرائح، ويتم استهلاك الشريحة الأولى بالكامل طبقاً لجدول زمني محدد ثم الشريحة الثانية بالكامل ثم الشريحة الثالثة:

- الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للاستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ١٢٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (SI) AA+. وهي تمثل ٣٠,٢% من قيمة الإصدار ومنتهى ١٣ شهراً وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٥,٧٩% سنوياً وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠١٧، وتستحق في يناير ٢٠١٨.

لميريس

▪ **الشريحة الثانية (ب):** وتبلغ قيمتها ١٨٥ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (AA (sf) وهي تمثل ٤٥,٨% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٨ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٦,٦٩% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٨ يصرف شهرياً، وتستحق في يناير ٢٠٢٠. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر فبراير ٢٠١٨.

▪ **الشريحة الثالثة (ج):** وتبلغ قيمتها ٩٧ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (A (sf) وهي تمثل ٢٤,٠% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٦٠ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٧,٣٩% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٨ يصرف شهرياً، وتستحق في ديسمبر ٢٠٢١. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر فبراير ٢٠١٨.

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة عالية جداً **Very Strong Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

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 فوق المتوسطة **Above-Average Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية المهيكلة (سندات التوريق).

كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخصارة 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.

مع خالص تحياتي وتقديري،

المستثمر

د. عمرو حسنين
رئيس مجلس الإدارة

ملحوظة: فترة صلاحية هذه الشهادة عام كامل من تاريخ إصدار شهادة التصنيف الأولى (تنتهي في ديسمبر ٢٠١٧)