

ميريس

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

القاهرة في أبريل ٢٠١٨

شهادة تصنيف محلي إئتماني لأداة دين (إصدار)

الموضوع: شهادة التصنيف المحلي للملاءة (الجدارة) الائتمانية لسندات التوريق المضمونة

بمحافظة حقوق مالية آجلة والمنشئة من قبل شركة بالمر هيلز للتعمير وشركاتها

التابعة والسندات المزمع إصدارها من قبل شركة ثروة للتوريق شر.م.م

(الإصدار الخامس والعشرون)

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٨ مارس ٢٠١٨ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." - الإصدار الخامس والعشرون، بإجمالي قيمة السندات ٢٦١ مليون جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحظة حقوق مالية آجلة منشئة من قبل شركة بالمر هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالمر هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين ابجيت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م.) - الإصدار الثاني، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٢٧٣,٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة 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 لمحظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها لميريس في فبراير ٢٠١٨ 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 ٢,٩% - 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/الضميني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الي الشريحة ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة الي فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم بمبلغ قيمته ٣٢,١ مليون جنيه مصري فقط لاغير (٢,٣% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء 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 على مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي 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/البلود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ليودع به مبلغ ١٤,٧٧ مليون جنيه مصري فقط لاغير، ويتم تمويله من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. وبعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٥% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (الشريحتين الثانية والثالثة) حتى نهاية عمر الإصدار.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى ثلاث شرائح، ويتم استهلاك الشريحة الأولى بالكامل طبقاً لجدول زمني محدد ثم يتم استهلاك الشريحة الثانية بالكامل ثم الشريحة الثالثة في ضوء المتحصلات الفعلية للمحظة، كما يلي:

أ.م.م

المراسم
بمصلحة البيانات المالية وعلى مسؤوليتي الشخصية دون ادعاء
مسئولية تقع على إدارة المورجنية المصرية شركة
بموجب التوريق أو بصفته أو بصفته أو بصفته أو بصفته

٨ شارع المال، البقري، القاهرة، تليفون: ٥٦١٦ ٣٧٤٩ (٢٠٢) فاكس: ٦١٨٤ ٣٧٤٩ (٢٠٢)

التاريخ: ١٥ / ٧ / ٢٠١٨ الموافق: / /

ميريس

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

■ **الشريحة الأولى (أ):** غير قابلة للاستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ٦٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA+، وهي تمثل ٢٣,٧٥% من قيمة الإصدار ومنتها ١٣ شهراً وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٣,٨٥% سنوياً وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨، وتستحق في أبريل ٢٠١٩.

■ **الشريحة الثانية (ب):** وتبلغ قيمتها ١٤٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA، وهي تمثل ٥٤,٧٩% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٤,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً، وتستحق في أبريل ٢٠٢١. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩.

■ **الشريحة الثالثة (ج):** وتبلغ قيمتها ٥٦ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A، وهي تمثل ٢١,٤٦% 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 ١٥,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً، وتستحق في مارس ٢٠٢٣. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩.

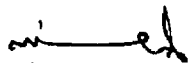
وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة عالية جداً **Very Strong Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.

كما 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.

وتشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) الي 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. ٢

مع خالص تحياتي وتقديري،



د. عمرو حسنين
رئيس مجلس الإدارة

أشرفنا
بصحة البيانات المالية وعلى مسؤوليتي الشخصية دون تدخل
مسئولية تقع على إدارة البورصة المصرية سواء في إصدار
بموضوع المذكرة أو بصحته أو استكمالها أو غيرها من
التاريخ ١٥ / ٧ / ٢٠١٨ شح

ملحوظة: فترة صلاحية هذه الشهادة عام كامل من تاريخ إصدار شهادة التصنيف الأولى (تنتهي في أبريل ٢٠١٩)

ميريس

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

القاهرة في أبريل ٢٠١٨

شهادة تصنيف محلي إئتماني لمحافظة توريق

الموضوع: شهادة التصنيف المحلي للملاحة (الجمارية) الائتمانية لمحافظة حقوق مالية أجلة

والمبشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة والمحاللة

قانونياً "محافظة التوريق" لشركة ثروة للتوريق ش.م.م.

(الحوالة الخامسة والعشرون)

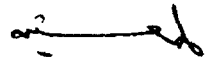
منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٨ مارس ٢٠١٨ التصنيف والترتيب المحلي للملاحة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحافظة توريق - الحوالة الخامسة والعشرون، وبقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٣٤٦,٤ مليون جنيه مصري فقط لا غير بقيمة حالية تبلغ حوالي ٢٧٣,٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير، لعدد ٢٣٢ عقد بيع والمحاللة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م. درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الأجلة المتعلقة بهذه المحافظة المنشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (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.) - الحوالة الثمانية. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الأجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن المضمنة في هذه المحافظة 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 المحافظة وهيكلها، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في فبراير ٢٠١٨. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحاللة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

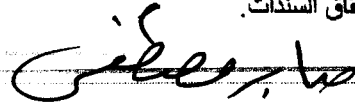
وتجدر الإشارة إلى أن درجة "BBB" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة متوسطة Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متوسطة مقارنة بالإصدارات الأخرى في النولة نفسها. كما تشير علامة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

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.

مع خالص تحياتي وتقديري،



د. عمرو حسنين
رئيس مجلس الإدارة



بمصلحة البيانات المالية وهي مسؤوليات الشخصيات المذكورة في
مسئولية تقع على إدارة المؤسسة المصرية سواء أكانت
وموضوع التحرير أو بصحته أو إستعماله أو إتجاهه في تاريخ

٧ / ١٥ / ٢٠١٨


ملحوظة: فترة صلاحية هذه الشهادة علم كامل من تاريخ إصدار شهادة التصنيف الأولي (تنتهي في أبريل ٢٠١٩)