

القاهرة في يوليو ٢٠١٩

## شهادة تصنيف محلي ائتماني لأداة دين (إصدار)

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

**بمحافظة حقوق مالبة آجلة والمنشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها**

**التابعة والسندات المصدرة من قبل شركة ثروة للتوريق ش.م.م.**

**(الإصدار الخامس والعشرون)**

راجعت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٤ يوليو ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المصدرة من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." - الإصدار الخامس والعشرون، بإجمالي قيمة السندات ١٩٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير في ٣٠ أبريل ٢٠١٩، ومضمونة بمحفظلة حقوق مالبة آجلة منشئة 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.) - الإصدار الثاني، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٢١٢,١٢٤,٠٧٣ جنيه مصري فقط لا غير، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات 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 المرسله في التقارير الشهرية المصدرة من المٌحصل والتقارير الشهرية المدققة والمُصدرة من أمين الحفظ عن محفظلة التوريق والتي تم إمدادها لميريس في مايو ٢٠١٩، 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 ٢,٩% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظلة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار- لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظلة 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 حساب خدمة التعثر بقيمة ٣٥,٢٦٧,٦٢٣ جنيه مصري فقط لاغير (١٧,٧% من قيمة السندات الحالية)، على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ علي مبلغ خطاب الضمان بناءً علي أداء المحفظلة/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/البند المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه تم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية بما يمثل ٨,٣% من قيمة السندات الحالية، وتم تمويله من حساب الحصيلة خلال أول ثلاثة أشهر من تاريخ الإصدار.

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

▪ الشريحة الأولى (أ): تم سداد/استهلاك الشريحة الأولى بالكامل في أبريل ٢٠١٩.

# ميريس

الشرق الأوسط لتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

▪ **الشريحة الثانية (ب):** وتبلغ قيمتها ١٤٣ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA. وهي تمثل ٧١,٨٦% من قيمة الإصدار وحدث أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد. وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٤,٧٥% سنوياً ويصرف 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 لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A. وهي تمثل ٢٨,١٤% من قيمة الإصدار وحدث أقصى ٦٠ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريد بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٥,٢٥% سنوياً ويصرف 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 التوريد).

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

ملحوظة: تنتهي فترة صلاحية هذه الشهادة في أبريل ٢٠٢٠

القاهرة في يوليو ٢٠١٩

## شهادة تصنيف محلي إئتماني لمحافظة توريق

**الموضوع: شهادة التصنيف المحلي للملاءة (الجدارة) الائتمانية لمحافظة حقوق مالبة آجلة**

**والمنشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة والمجاله**

**قانوناً "محافظة التوريق" لشركة ثروة للتوريق ش.م.م.**

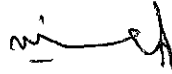
**(الحوالة الخامسة والعشرون)**

راجعت شركة ميريس "الشرق الأوسط لتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٤ يوليو ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحافظة توريق - الحوالة الخامسة والعشرون، وبقيمة إجمالية تبلغ ٢١٢,١٢٤,٠٧٣ جنيه مصري فقط لا غير في ٣٠ أبريل ٢٠١٩، لعدد ١٧٦ عقد بيع والمحالة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م. درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الآجلة 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 الثانية.

وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكباثن 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 مايو ٢٠١٩.

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 الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

مع خالص تحياتي وتقديري،



د. عمرو حسنين  
رئيس مجلس الإدارة

ملحوظة: تنتهي فترة صلاحية هذه الشهادة في أبريل ٢٠٢٠