

ميريس

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

القاهرة في فبراير ٢٠١٩

شهادة تصنيف محلي ائتماني لأداة 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 التاسع والعشرون)

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٥ فبراير ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." - الإصدار التاسع والعشرون، بإجمالي قيمة السندات ٥٨٨ مليون جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظه حقوق مالية آجلة منشئة من قبل كلاً من 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. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.) - الإصدار الثالث، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٦١٧,٠ مليون جنيه مصري فقط لا غير وتصل الي حوالي ٦١٠,٢ مليون جنيه مصري فقط لاغير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة ونقله لجميع 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 لمحفظه الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً الي شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها لميريس في يناير 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 حوالي ٣,٢٨% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظه ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضميني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الي الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة الي فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته حوالي ٦٦,٩ مليون جنيه مصري فقط لاغير (١١,٣٨%) 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 علي مبلغ خطاب الضمان بناءً علي أداء المحفظه/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 حوالي ٣٣,٢٨ مليون جنيه مصري فقط لاغير وهو ما يمثل نسبة ٥,٦٦% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيلة اعتباراً من اليوم الأول من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. ويتم الحفاظ علي قيمة الحساب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يتم الحفاظ علي قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (لشريحتين الثانية والثالثة) حتى نهاية عمر الإصدار.

لميريس

ميريس

المشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

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 بالكامل ثم الشريحة الثالثة في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة، كما يلي:

- **الشريحة الأولى (أ):** غير قابلة للاستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ١٥٤ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة **AA+ (sf)**. وهي تمثل ٢٦,٢% من قيمة الإصدار وممتها ١٣ شهراً وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٥,١١% سنوياً وتستهلك بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩، وتستحق في فبراير ٢٠٢٠.
- **الشريحة الثانية (ب):** وتبلغ قيمتها ٣٢٥ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة **AA (sf)**. وهي تمثل ٥٥,٣% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٥,٩٦% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في فبراير ٢٠٢٢. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٠.
- **الشريحة الثالثة (ج):** وتبلغ قيمتها ١٠٩ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة **A (sf)**. وهي تمثل ١٨,٥% 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 ١٦,٤٦% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في يناير ٢٠٢٤. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٠.

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 جداً 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.

مع خالص تحياتي وتقديري،



د. عمرو حسنين
رئيس مجلس الإدارة

ملحوظة: فترة صلاحية هذه الشهادة عام كامل من تاريخ إصدار شهادة التصنيف الأولى (تنتهي في فبراير ٢٠٢٠)

