

ميريس

ميريس

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

القاهرة في أكتوبر ٢٠١٩

شهادة تصنيف محلي ائتماني لأداة دين (إصدار)

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

بمحافظة حقوق مالية آجلة والمشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها

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

(الإصدار الحادي والثلاثون)

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." - الإصدار الحادي والثلاثون، بإجمالي قيمة السندات ٦٠١ 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. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.) - الحوالة الرابعة، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٦٢٣,٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، 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 لمحفظه الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها لميريس في سبتمبر 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 ٣,٧% - 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 ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جنيه مصري فقط لاغير (٩,٥% 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 المحفظه/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 التقديرية ليدودع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ جنيه مصري فقط لاغير، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيلة وذلك خلال أول ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. ويتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، ومن شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (لشريحتين الثانية والثالثة) حتى تمام سداد الشريحة الثانية والشريحة الثالثة.

ميريس

م. م. م. م.

ميريس

الشرق 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 ١٣١ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA+ وهي تمثل ٢١,٨% من قيمة الإصدار وممتها ١٣ شهراً وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٢,٨٥% سنوياً وتستهلك بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٠، وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠.

■ **الشريحة الثانية (ب):** وتبلغ قيمتها ٣٥٧ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA. وهي تمثل ٥٩,٤% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تملأ استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٣,٥٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٢. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠.

■ **الشريحة الثالثة (ج):** وتبلغ قيمتها ١١٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A. وهي تمثل ١٨,٨% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٦٢ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٤,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، واعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٤. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر 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 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 المُهيكلَة (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 أكتوبر ٢٠٢٠)

ميريس

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

القاهرة في أكتوبر ٢٠١٩

شهادة تصنيف محلي ائتماني لمحافظة توريق

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

والمشغلة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة والمحالة

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

(الحوالة الحادية والثلاثون)

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحافظة توريق - الحوالة الحادية والثلاثون، وبقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٧٧١,٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير بقيمة حالية تبلغ حوالي ٦٢٣,٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، لعدد ٥٧٨ عقد بيع والمحالة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م. درجة BBB+ وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحافظة المنشئة من قبل كلا 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. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م.) - الحوالة الرابعة. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن المُضمَّنة 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 سبتمبر ٢٠١٩. 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 المحالة 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 الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

مع خالص تحياتي وتقديري،

لمس

د. عمرو حسنين
رئيس مجلس الإدارة

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