

**مجموعة طلعت مصطفى القابضة تصدر بنجاح من خلال إحدى شركاتها التابعة أول إصدار للصكوك المؤسسية في مصر بقيمة ٢ مليار جنيه، والذي يعد الإصدار الأكبر حجماً لشركات القطاع الخاص في تاريخ سوق المال في مصر**

يسر مجموعة طلعت مصطفى القابضة أن تعلن عن النجاح الكبير للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (إحدى الشركات التابعة للمجموعة) في إصدار صكوك إجارة بقيمة ٢ مليار جنيه مصري والتي تعد الأولى من نوعها في مصر .

وقد حازت الشركة والصكوك المصدرة في تصنيفها الائتماني على درجة "A+" من قبل شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين (MERIS) (إحدى كيانات شركة موديز العالمية للتصنيف الائتماني)، وتعكس هذه الدرجة من التقييم الأسس القوية والإمكانات الراسخة والمكانة الرائدة التي تتمتع بها الشركة في قطاع التطوير العقاري في مصر (وفقاً للبيان المرفق الصادر من شركة ميريس).

وبعد هذا الإصدار الأكبر حجماً بالجنيه المصري نفذ من قبل إحدى شركات القطاع الخاص في تاريخ سوق المال في مصر، والذي تم تنفيذه بنجاح كبير بالرغم مما تعانيه أسواق المال المحلية والعالمية، ونجاح هذا الإصدار يعتبر شهادة قوية على قدرة مجموعة طلعت مصطفى القابضة على جذب الاستثمار والمستثمرين لما تتمتع به من جدارة ائتمانية واستثمارية قوية.

والصكوك المصدرة هي صكوك إجارة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وتسدد خلال فترة ٥ سنوات، وسيتم استخدام حصيلة هذا الإصدار في تمويل إنهاء أعمال تطوير وإنشاء مول السوق المفتوح ( Open Air Mall ) مما يرفع من قيمته السوقية التقديرية إلى ما يزيد عن ٨,٥ مليار جنيه مصري عند إفتتاحه، وهو مركز تجاري متطور وتصميم فريد من نوعه يضم عدد كبير من الماركات العالمية ويتمتع بموقع متميز في مشروع مدينتي المملوك لمجموعة طلعت مصطفى القابضة، والذي يشكل إضافة إلى الأصول الأخرى ذات العائد الدوري المتكرر المملوكة للمجموعة، بما يتوافق مع استراتيجية المجموعة المعلنة في زيادة مصادر دخلها من الأنشطة ذات العائد الدوري المتكرر، والاستفادة من الكثافة السكانية الضخمة والنمو الملحوظ في مشروعاتها، فضلاً عن توفير مراكز تجارية وترفيهية ذو جودة عالية تضاهي مثيلاتها من المراكز العالمية لقاطنى هذه المشروعات وما حولها.



# ميريس

الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين

القاهرة في ابريل ٢٠٢٠

خبر صحفي: الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م.

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" التصنيف والترتيب المحلي للملاءة (تصنيف الجدارة) الائتمانية لشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م. وكذلك الإصدار الأول لصكوك الإجارة المزمع إصدارها من قبل شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م.، درجة "A+" وبنظرة مستقبلية "مستقرة" لكلا من المنشأة وصكوك الإجارة.

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" التصنيف والترتيب المحلي للملاءة (تصنيف الجدارة) الائتمانية لشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م. للالتزامات طويلة الأجل، وهو ما يعنى تقييم مديونية المنشأة من الدرجة الأولى، والتي لا تحظى بأي ضمانات (Senior Unsecured Debt) درجة "A+" وبنظرة مستقبلية "مستقرة". وكذلك منحت شركة ميريس التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) درجة "A+" وبنظرة مستقبلية "مستقرة" لصكوك الإجارة المزمع إصدارها من قبل شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م. (الإصدار الأول).

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والعوائد في مواعيدها نو جودة جيدة **Above Average Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

يعكس التصنيف الائتماني الممنوح لصكوك الإجارة من قبل شركة ميريس هيكل الصكوك والذي يعتمد علي عقد الإجارة بين شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، علي أن يكون الأصل محل الإجارة هو المركز التجاري المملوك للشركة العربية الكائن بمشروع مدينتي بالقاهرة الجديدة والمسمى "مول مدينتي المفتوح". ويعتمد التصنيف الائتماني الممنوح في الأساس علي التصنيف والترتيب المحلي للملاءة (تصنيف الجدارة) الائتمانية للالتزامات طويلة الأجل للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، وهو ما يعنى تقييم مديونية الإصدار من الدرجة الأولى والتي لا تحظى بأي ضمانات (Senior Unsecured)، حيث أن الشركة العربية هي المدين الرئيسي لسداد التزامات عقد الإجارة، وهو المصدر الأول لسداد الصكوك. وتبلغ إجمالي قيمة الصكوك ٢ مليار جنيه مصري لمدة ٥٧ شهر وهي ذات عائد متغير وسيتم سداد أصل الصكوك علي ثلاث نفعات سنوية بدءاً من ديسمبر ٢٠٢٢. وهذه الصكوك قابلة للاستدعاء المعجل اعتباراً من تاريخ الإصدار. وتعتبر صكوك الإجارة المزمع إصدارها هي أول إصدار للصكوك في مصر.

وطبقاً لعقد الإصدار الخاص بصكوك الإجارة، ستقوم الشركة العربية بإبرام اتفاقية بيع وشراء للمركز التجاري (مول مدينتي المفتوح) مع شركة التصكيك، علي يتم تمويلها من خلال حصيلة إصدار صكوك الإجارة. ثم يتم تأجير الأصل من شركة التصكيك إلى الشركة العربية لمدة زمنية وقيمة إيجار ميسرة مساوية لمدة وقيمة الإصدار (صكوك الإجارة) مقابل إيجار تسدده الشركة العربية لشركة التصكيك طبقاً لعقد الإجارة المبرم بينهما. وعند تاريخ استحقاق الصكوك، ستقوم شركة التصكيك بإعادة بيع الأصل للشركة العربية مرة أخرى بعد التسوية الكاملة لجميع مستحقات حاملي الصكوك.

ويعتمد التصنيف الائتماني الممنوح للشركة العربية علي الركائز القوية والمركز الرائد للشركة في القطاع العقاري في مصر. وقد تأسست الشركة العربية في عام ١٩٩٥ كشركة مساهمة مصرية، وهي شركة عقارية ذات سمعة جيدة في التطوير العقاري وكذلك إدارة المدن والمجتمعات العمرانية متكاملة الخدمات في مصر. كما تتميز الشركة بسجل حافل من الإنجازات كما هو واضح في مشروعاتها العملاقة خاصة في مدينتيها المعروفتين، الرحاب ومدينتي، بالإضافة الي المشاريع العقارية الأخرى. وتتمتع الشركة العربية باسم تجاري مميز، مرتبط باسم العائلة المعروف - مجموعة طلعت مصطفى القابضة (TMG) (والتي تمتلك ٩٩,٩٩٪ من الشركة العربية). وتعتبر مجموعة طلعت مصطفى هي أكبر مجموعة رائدة في تطوير المجتمعات المتكاملة والمشاريع العقارية متعددة الاستخدامات والضيافة في مصر، ويبلغ رصيد الوحدات المباعة ولم يتم تسليمها للعملاء بعد ما قيمته ٤٩,٥ مليار جنيه

مصري في ٢٠١٩ وهو الأعلى بين المطورين العقاريين المحليين. ومن المتوقع أن يتم تسليم هذه الوحدات المباعة في غضون الخمس سنوات القادمة، مما يضمن تدفق الإيرادات بشكل واضح ومستقر للشركة خلال نفس الفترة.

وعلى صعيد الموارد البشرية، تتميز الشركة العربية بفريق إداري قوي مما انعكس على الأداء المتميز للشركة، إلى جانب الأداء التشغيلي والمالي المستقر نسبياً والذي تم اختباره على مدار العديد من الدورات الاقتصادية. علاوة على ذلك، فقد وضعت الشركة خطة تعاقبية (succession plan) جيدة التصميم لجميع الإدارات الرئيسية داخل المؤسسة.

وقد انتهجت الإدارة مؤخراً سياسة تنوع مصادر الدخل الغير عقاري حتي يتسنى لها تجنب تقلبات السوق العقارية في المستقبل. فقد أضافت الشركة بعض الأنشطة ذات العائد الدوري (Recurring Income Business)، على سبيل المثال وليس الحصر: تأجير المحلات التجارية والوحدات الإدارية في المراكز التجارية، بالإضافة إلى إيرادات الأندية الرياضية، وخدمات المرافق والنقل. وتهدف هذه الاستراتيجية إلي تنوع مصادر الدخل والتدفقات النقدية للشركة وتعزيزها بأنشطة مستقرة نسبياً، وهي خطوة ذات مردود إيجابي من وجهة نظر شركة ميريس.

ومن ناحية أخرى، يأخذ التصنيف الائتماني بعين الاعتبار التحديات الرئيسية التي تواجه التصنيف الائتماني، ومن ضمنها الوضع الاقتصادي للبلاد بوجه عام والذي بدوره يحد من نمو القطاع العقاري بصورة مباشرة. إلي جانب السياسة النقدية للدولة والمتمثلة في أسعار الفائدة التي تستهدف ارتفاع معدل التضخم، وإلغاء دعم الطاقة وزيادة رسوم الخدمات الحكومية، التي أثرت بدورها على القوة الشرائية للمستهلكين، مما كان له تأثير سلبي على سلوك العملاء تجاه الاستثمار في القطاع العقاري. ومن العوامل ذات التأثير السلبي على التصنيف الائتماني، الطبيعة المتقلبة لأداء القطاع العقاري، والذي يتمثل في التذبذب في تكاليف مواد البناء وسعر الصرف وأسعار الفائدة ومخاطر السيولة. هذا بالإضافة الي التنوع الجغرافي المحدود للشركة، حيث تتمركز مشاريع الشركة ومخزون الأراضي في شرق القاهرة، مع تواجد بسيط في مناطق أخرى في مصر.

تتمتع الشركة العربية بمؤشرات جيدة للرافعة المالية ومعدلات التغطية، حيث تعتمد الشركة في الأساس على مقدمات الحجز وأقساط العملاء لتمويل بناء وتطوير المشاريع العقارية. ولكن بدءاً من عام ٢٠١٨، ارتفعت الالتزامات المالية للشركة تماشياً مع الاستراتيجية التنويعية للشركة من خلال تقديم الأنشطة ذات العائد الدوري، والتي تطوي على نموذج تمويلي مختلف عن النشاط العقاري المعتاد للشركة والمتمثل في بيع الوحدات العقارية الغير قائمة تحت الإنشاء (off-plan sales business model). حيث قامت الشركة بتمويل معظم الاستثمارات الأولية لهذه الأنشطة (إنشاء المراكز التجارية والأندية) من خلال عقود التأجير التمويلي، الأمر الذي قد يضع بعض القيود على القدرة التمويلية للشركة العربية على المدى المتوسط إلى الطويل الأجل. وعلي الرغم من أن إضافة الأنشطة ذات العائد الدوري قد تطوي على تحديات مختلفة عن التحديات المعهودة للقطاع العقاري، إلا أن الشركة قد خصصت الموارد المناسبة لإدارة هذه التحديات المتوقعة، مع الأخذ في الاعتبار الموقع المميز للمركز التجاري والأندية داخل مشاريع الشركة، إلي جانب الاعتماد علي تزايد عدد المقيمين في هذه المجتمعات السكنية مما يعزز من جودها الاقتصادية. ومن ناحية أخرى يأخذ التصنيف الائتماني في الاعتبار هيكل الصكوك المقترح، حيث سيتم سداد مستحقات حاملي الصكوك بعد الوفاء بجميع الالتزامات المالية الحالية علي الشركة، حيث سيتم دفع ٧٠٪ من أصل الصكوك في آخر عام من عمر الإصدار، بينما سيتم سداد الالتزامات المالية الأخرى علي مدار عمر الصكوك.

ويجدر التنويه إلى أن هناك بعض التطورات في الأونة الأخيرة في البلاد والتي حدثت في تاريخ لاحق لتاريخ انعقاد لجنة الائتمان المانحة لدرجة التصنيف الائتماني المشار إليه بعالية، والتي بدورها قد تضيف بعض المخاطر الغير معهودة. ونشير هنا إلى انتشار فيروس الكورونا في مصر وانعكاساته السلبية المحتملة على الاقتصاد بوجه عام وعلى القطاع العقاري بوجه خاص علي المدى القصير. وتري شركة ميريس أنه لن تؤثر هذه المستجدات علي درجة التصنيف الائتماني الممنوح وهو ما يعني تقييم للالتزامات طويلة الأجل من الدرجة الأولى والتي لا تحظي بأي ضمانات (Senior Unsecured Debt) للمنشأة/الصكوك، وذلك استناداً علي أن التصنيف الائتماني الممنوح للشركة هو تصنيف طويل الأجل وأن معظم أصل الصكوك سيتم سداده عند نهاية مدة الإصدار. ولذلك فإننا نعتقد أن التصنيف الائتماني الممنوح يعكس بوضوح الجدارة الائتمانية للشركة العربية ولصكوك الاجارة على المدى الطويل. كما نتوقع شركة ميريس أن القطاع العقاري والشركة العربية قد تتأثر سلباً تبعاً للظروف الراهنة على المدى القصير، إلا أننا نتوقع أن تستقر الأمور وأن يتأقلم الاقتصاد مع المعطيات الجديدة، وتستأنف الشركات عملها بصورة طبيعية على المدى المتوسط والطويل.

ومن ناحية أخرى نشير إلى أن النموذج المالي المستقبلي (projected business plan) المُعد من قِبَل الشركة العربية يعتبر متحفظ بعض الشيء، حيث أنه يعتمد فقط علي رصيد الوحدات المباعة والتي لم يتم تسليمها للعملاء حتي تاريخه، مع عدم الأخذ في الاعتبار أي مبيعات جديدة للشركة، ومن وجهة نظر شركة ميريس هو أمر جيد ولصالح المستثمرين.

© حقوق الطبع والنشر ٢٠٢٠، الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين ("ميريس"). جميع الحقوق محفوظة.

إن التصنيفات الائتمانية والتقرير المنشورة من قبل شركة ميريس هي الآراء الراهنة التي تبديها شركة ميريس حول المخاطر الائتمانية التسمية والمتوقعة في المستقبل لكلاً من المنشآت والالتزامات الائتمانية أو الدينون أو الأوراق المالية الشبيهة بالدينون. وتعرف شركة ميريس مخاطر الائتمان بأنها المخاطر الناشئة عن احتمال عدم وفاء أحد الكيانات بالالتزامات التعاقدية والمالية عند استحقالها وأي خسائر مالية متوقعة في حل الإخفاق والتحرر عن الوفاء. لا تلخذ التصنيفات الائتمانية في الاعتبار أي مخاطر أخرى بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر: مخاطر السيولة ومخاطر القيمة السوقية أو المخاطر المتعلقة بتقلب الأسعار. وتجدر الإشارة إلى أن التصنيفات الائتمانية والتقرير المنشورة من قبل شركة ميريس تعد تصريحات وآراء وليست ببيانات أو حقائق راهنة أو تاريخية. ولا تشكل التصنيفات الائتمانية بشركة ميريس كمشورة استثمارية أو مالية، كما أنها ليست توصيات بشراء، بيع أو الاحتفاظ بأية أوراق مالية. ولا تطلق هذه التصنيفات على ملامحة أي قرار استثماري لأي مستثمر بعينه. وتصدر شركة ميريس تصنيفاتها الائتمانية مبنياً على الفهم القام على أن كل مستثمر سوف يقوم ببحثه وتقييمه الخاص لكل ورقة مالية هو يصدد شرائها، الاحتفاظ بها أو بيعها.

وليس الهدف من التصنيفات الائتمانية المنشورة من قبل شركة ميريس أن تستخدم بواسطة صغار المستثمرين/المستثمرين الأفراد حيث لا يجب عليهم الاعتماد على التصنيف الائتماني أو التقارير الصادرة عن شركة ميريس وحدها في اتخاذ أي قرار استثماري. وفي حالة وجود شك أو عدم وضوح للرؤية لدى المستثمرين فإن عليهم الرجوع إلى مستشار مالي أو متخصص.

كافة المعلومات الواردة في هذا البيان الصحفي محمية بموجب القانون، بما في ذلك سبيل المثال لا الحصر، حقوق الطبع والنشر ولا يجوز لأي شخص نسخها أو إعادة إصدارها أو تبنيها أو نقلها أو تحويلها أو نشرها أو إعادة بيعها أو تخزينها لأغراض الاستغلال اللاحق أو استخدامها لأي غرض من هذه الأغراض بشكل كلي أو جزئي وبأي صورة أو طريقة أو وسيلة مهما كانت دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة ميريس.

ولقد حصلت ميريس على كافة المعلومات الواردة في هذا البيان من مصادر تتعدّد أنها دقيقة وموثوقة. ونظراً لاحتمال الخطأ البشري أو الآلي أو أي عوامل أخرى، يتم تقديم هذه المعلومات كما هي بدون تقديم أي ضمانات من أي نوع. وسوف تتخذ شركة ميريس كافة التدابير اللازمة لكي تكون المعلومات التي تستعين بها في منح التصنيفات ذات جودة كافية ومن مصادر موثوق بها، بما في ذلك حيثما يكون ملائماً، الاستعانة بطرف ثالث محلي. على الرغم من ذلك فإن شركة ميريس لا تصل كمدقق ولا يمكنها، في كل حالة، أن تقوم على نحو مستقل بمراجعة أو التحقق من المعلومات التي تتلقاها فيما يخص عملية التصنيف الائتماني أو إعداد التقرير والمعلومات. وإلى الحد الذي يسمح به القانون لا تتحمل شركة ميريس المسؤولية عن أي خسائر غير مباشرة أو خاصة أو تابعة أو عرضية أو أضرار ناجمة عن أو متعلقة بالمعلومات الواردة في هذا التقرير أو استخدام أو عدم القدرة على استخدام أي من هذه المعلومات، حتى لو كانت شركة ميريس أو أي من مديريها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلاءها أو ممثليها بتقديم آراء عن إمكانية حدوث مثل هذه الخسائر أو الأضرار. بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر: (أ) أي خسائر حالية أو في الأرباح المتوقعة أو (ب) أي خسائر أو ضرر ناتج عن الأدوات المالية التي ليست موضوع التصنيف الائتماني المملوك من قبل شركة ميريس.

وإلى الحد الذي يسمح به القانون لا تتحمل شركة ميريس ومديريها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلاءها أو ممثليها المسؤولية تجاه أي شخص أو جهة عن أي خسائر أو أضرار مباشرة أو التعويضية بما في ذلك سبيل المثال وليس الحصر لأي نوع من الإهمال (ولكن باستثناء النش وسوء السلوك المتعمد أو أي نوع آخر من المسؤولية التي بموجب القانون لا يمكن استبعادها) أو أي طوارئ تدخل أو خارج نطاق سيطرة شركة ميريس ومديريها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلاءها أو ممثليها، والتي تنشأ من أو فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذا التقرير أو استخدام أو عدم القدرة على استخدام أي من هذه المعلومات.

ولا تكلم شركة ميريس أي ضمان صريح أو ضمني فيما يتعلق بدقة أي تصنيف ائتماني أو أي رأي أو معلومات أخرى عند صدورها في حينه أو اكتمالها أو استخدامها للأغراض التجارية أو صلاحيتها لأي غرض من الأغراض بأي صورة أو طريقة مهما كانت.

ولا تكلم شركة ميريس أي ضمان صريح أو ضمني فيما يتعلق بدقة أي تصنيف ائتماني أو أي رأي أو معلومات أخرى عند صدورها في حينه أو اكتمالها أو استخدامها للأغراض التجارية أو صلاحيتها لأي غرض من الأغراض بأي صورة أو طريقة مهما كانت.