

تقرير حقائق مكتشفة

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة

الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية والوساطة في السندات ( EAC )

قمنا باداء الإجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة أدناه والمتصلة بشان التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة المأมولة للوحدة الإدارية رقم (١٠٥-J) في مشروع شركة ووتر واي التطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة والتتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشان إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري ، كما هو وارد في الصفحة رقم (١٤،١٥) بتقرير تقييم الوحدة المعدة بواسطة العقيم العقاري شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢.

وقد قمنا بمهنتنا طبقاً لمعيار المراجعة المصري رقم "٤٤٠٠" لمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسري على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها.

وقد قمنا باداء إجراءات فقط لمساعدتكم بشان التتحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة المأمولة للوحدة الإدارية سالفه الذكر والتتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشان إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري وفقاً للبيانات الواردة بتقرير التقييم المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢ بصفتها العقيم العقاري.

وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها في الآتي:

- ١- الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢ والخاص بعملية تقييم الأصل الذي سيتم شراؤه والمتضمن احتساب القيمة المأمولة للوحدة محل التقييم.
- ٢- تم مراجعة صحة الافتراضات والعمليات الحسابية للنتائج والأرقام الواردة بالتقرير فقط طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة المأمولة للوحدة الإدارية للmeter المسطح بناء على طريقة التقييم المختارة في التقرير المذكور وهي طريقة البيوع المقارنة (طريقة السوق).

وفيما يلى بيان بما تم اكتشافه:

- أ- تم التأكيد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري ووجدت متوافقة مع ما جاء بدراسة القيمة المأمولة للوحدة العقارية.
- ب- طبقاً للدراسة تبين لنا أن القيمة المأمولة للوحدة العقارية (الإدارية) طبقاً لطريقة البيوع المقارنة تتمثل فيما يلى:

أولاً: في حالة سداد ثمن الوحدة نقداً

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة ٥٠٠ ٧٣ جنيه مصرى / م٢ نقداً لمساحة مسطح إجمالي حوالي (٢٤٤١م٢) بقيمة إجمالية قدرها ١٠٥٨٤٠٠٠ جنيه مصرى (فقط عشرة ملايين وخمسمائة وأربعة وثمانون ألف جنيه مصرى لا غير).

ثانياً: في حالة سداد ثمن الوحدة على أقساط لمدة ٦ سنوات

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة ١١٠٠٠٠ جنيه مصرى / م٢ في حالة دفع ١٠٪ نقداً كمدام والباقي على أقساط لمدة ٦ سنوات لمساحة مسطح إجمالي حوالي (٢٤٤١م٢) بقيمة إجمالية قدرها ١٥٨٤٠٠٠ جنيه مصرى (فقط خمسة عشر مليوناً وثمانمائة وأربعون ألف جنيه مصرى لا غير).

ج- تم التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة المأمولة للوحدة الإدارية وفقاً للجداول الواردة بالصفحة رقم (١٤١٥) من التقرير المشار إليه ووجدت صحيحة.

حيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة تتطلب رأياً ولا فحص محدود يتطلب استنتاجاً كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية، لذا فإن هذا التقرير يقتصر في الشكل والمضمون على الحقائق التي تم التوصل إليها نتيجة الإجراءات المتفق عليها معكم بشأن التأكيد من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة المأمولة للوحدة الإدارية والتأكيد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ المشار إليها عاليه وفقاً للتقرير تقييم الوحدة المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري بصفتها المقيم العقاري والموزرخ في ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢، ومن ثم كان يمكن التوصل إلى نتائج أخرى إذا قمنا باداء عملية مراجعة أو فحص محدود كما هي معرفة بمعايير المراجعة المصرية.

تم إعداد تقريرنا هذا من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير، وليس معد للاستخدام لأي غرض آخر وغير مسموح بتوزيعه على أية أفراد آخر بخلاف البورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية.

ويرتبط هذا التقرير فقط بالبيانات المحددة أعلاه ولا يمتد إلى أية قوانين مالية للشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية - الجهة المالكة أو شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري - جهة التقييم.

القاهرة في : ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٢

