

تقرير حقائق مكتشفه

السادة/ اعضاء مجلس الادارة الشركة المصرية العربية ثمار لتداول الاوراق المالية

والوساطة فى السندات EAC

(شركة مساهمة مصرية)

قمنا باداء الاجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة ادناه والمتصلة بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لا احتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن اصدار المعايير المصرية للتقييم العقارى للقيمة السوقية لوحدة الادارية في.

كما هو وارد بالصفحة رقم ١٨ بتقرير تقييم الوحدة المعدة بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقارى المؤرخ فى ٧ اغسطس ٢٠٢٣.

وقد قمنا بمهمتنا طبقا لمعيار المراجعة المصرى رقم ٤٤٠٠ لمهام الخدمات ذات الصلة الذى يسرى على مهام تنفيذ اجراءات متفق عليها

وقد قمنا باداء الاجراءات فقط لمساعدتكم بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لا احتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن اصدار المعايير المصرية للتقييم العقارى وفقا للبيانات الواردة بتقرير التقييم المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقارى المؤرخ بتاريخ ٧ اغسطس ٢٠٢٣.

وهذه الاجراءات يمكن تلخيصها فى الاتى :

١ - الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقارى المؤرخ فى ٧ اغسطس ٢٠٢٣ والخاص بعملية تقييم الاصل الذى سيتم بيعه والمتضمن احتساب القيمة السوقية للوحدة محل التقييم .

٢ - التحقق من صحة العملية الحسابية للنتائج والارقام الواردة بالتقرير فقط طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لا احتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية للمتر المسطح باجمالى (١٣,٧٢٣,٤٧٩ جنيه مصرى / م٢) نقدا بناء على طرق التقييم الثلاث المستخدمة فى التقرير المذكور وهى طريقة اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة حساب

التكلفة بترجيح ١٠% وطريقة اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة البيوع المقارنة بترجيح ٨٠ % وطريقة اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة راسماله الدخل ١٠% وفقا للجدول التالى والوارد بالصفحة رقم (١٨) من التقرير المشار اليه :

الطريقة	النسبة	القيمة	الحصة
اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة حساب التكلفة	١٠%	١٣,٤١٩,٦٠٠	١,٣٤١,٩٦٠
اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة البيوع المقارنة بترجيح	٨٠%	١٤,٣١٠,٠٠٠	١١,٤٤٨,٠٠٠
اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة راسماله الدخل	١٠%	٩,٣٣٥,١٨٦	٩٣٣,٥١٩
اجمالى القيمة السوقية للوحدة على وضعه الحالى بعد توفيق النتائج			<u>١٣,٧٢٣,٤٧٩</u>

وفيما يلي بيان بم اكتشافه

أ - تم الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٧ اغسطس ٢٠٢٣ والخاص بعملية تقييم الاصل الذي يتوقع بيعه

ب - تم التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية وفقا للجدول الوارد بالصفحة (١٨) من التقرير المشار اليه ووجدت صحيحة

ج - تم التأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن اصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري ووجدت متوافقة .

حيث ان الاجراءات الواردة اعلاه لاتمثل عملية مراجعة ولا فحص محدود يتطلب استنتاجا كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية لذا فان هذا التقرير يقتصر في الشكل والمضمون على الحقائق التي تم التوصل اليها نتيجة الاجراءات المتفق عليها معكم بشأن التأكد من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس الادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ المشار اليها عالية وفقا لتقرير تقييم الوحدة المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٧ اغسطس ٢٠٢٣ ومن ثم كان يمكن التوصل الى نتائج اخرى اذا قمنا باداء عملية مراجعة او فحص محدود كما هي معرفة بمعايير المراجعة المصرية .

تم اعداد تقريرنا هذا من اجل الغرض الموضح في الفقرة الاولى من هذا التقرير وليس معد لاستخدام لاي غرض اخر وغير مسموح بتوزيعه على ايه افراد اخرى بخلاف البورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية.

المعزawy

عرفات محمد عبد السلام المعزawy

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو الاتحاد العام للمحاسبين والمراجعين العرب

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ١٢٤

سجل البنك المركزي المصري ٦٠١

س . م . م . ٨٩٩٠



القاهرة ٨ أغسطس ٢٠٢٣