



شركة رواد السياحة
شركة مساهمة مصرية
سجل تجارى رقم ٣١٦٠ جنوب القاهرة
رأس المال المرخص ٨٦٥ مليون جنيه
رأس المال المصدر ١٧٣.١١٨ مليون جنيه

السيد الأستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،

الموضوع : تقرير شركة BDO بشأن تقييم عقارات شركة تارجيت

بالإشارة إلى إفصاح شركة رواد السياحة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٠ بشأن تكليف شركة BDO كيز للاستشارات المالية لعمل تقييم الأصول العقارية المملوكة لشركة تارجيت للإستثمار العقاري لصالح رواد السياحة.

نحيط سيادتكم علماً بأنه تم موافقتنا بالتقرير النهائي لشركة BDO بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٤ وبعد دراسة ماورد به ، نتشرف بالإفادة بالآتي :-

- مرفق لسيادتكم ملخص دراسة تقرير BDO.
- مرفق لسيادتكم الخطابات المتبادلة بين شركة رواد السياحة وBDO بشأن الملاحظات على التقرير.
- سيتم العرض على مجالس إدارة رواد السياحة والمجموعة المصرية العقارية لإتخاذ الإجراءات المناسبة وسيتم إخطار سيادتكم فى حينه.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،

مدير عام المراجعة

وعلاقات المستثمرين

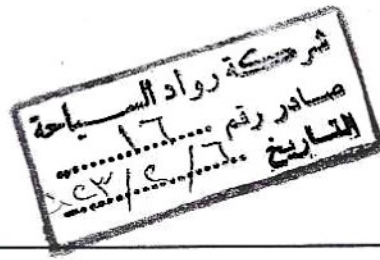
عبد الرحمن بكر



تحريراً فى: ٢٠٢٣/٢/٢٧

• مرفق :- ملخص دراسة تقرير BDO

- المراسلات المتبادلة بين BDO ورواد السياحة



شركة رواد السياحة

شركة مساهمة مصرية
سجل تجارى رقم ٣١٦٠ جنوب القاهرة
رأس المال المرخص ٨٦٥ مليون جنيه
رأس المال المصدر ١٧٣.١١٨ مليون جنيه

السيد الأستاذ / عمرو غازي

العضو المنتدب

شركة BDO كير للإستشارات المالية

تحية طيبة وبعد ،

بالإشارة إلى تكليف شركة رواد السياحة لشركتكم الموقرة بشأن تقييم الأصول العقارية المملوكة لشركة تارجيت للإستثمار العقاري لصالح شركة رواد السياحة بغرض الإستحواذ والبيع لبعض الأصول وكذلك الإجتماع الذي تم عقده بمقر الشركة يوم الخميس الموافق ٢٠٢٣/٢/٢ بحضور سيادتكم والسيد المهندس / نورام رايح - المقيم العقاري (مكتب صبور) وممثلي كل من شركة تارجيت للإستثمار العقاري وشركة رواد السياحة لمناقشة التقرير الصادر من سيادتكم نتشرف بالإفادة بالملاحظات الآتية :-

١) ملاحظات برج بالميرا :-

- (أ) عدم إحتساب الدور العاشر والحادي عشر من سكني إلى إداري طبقاً للتصالحات
(ب) المساحات الحرة بالتجاري.

"مرفق نموذج ٩ تصالح"

٢) ملاحظات أرض التجمع :-

- عدم الإعتداد بالمشروع القائم وإحتسابه أرض فضاء بالرغم من إنجاز بعض الإنشاءات علماً بأن الترخيص للمشروع عبارة عن :-
(أ) بدروم
(ب) أرضي
(ج) خمس أدوار - ٤ شقق بالدور
(د) غرف سطح.

"مرفق صورة الرخصة"

٣) ملاحظات أرض شريف :-

- تم إحتسابها :-
• أرضي و ٤ دور

تمت كتم العمل
شركة رواد السياحة
٢٠٢٣ / ٢ / ٦



شركة رواد السياحة

شركة مساهمة مصرية

سجل تجارى رقم ٣١٦٠ جنوب القاهرة

رأس المال المرخص ٨٦٥ مليون جنيه

رأس المال المصدر ١٧٣.١١٨ مليون جنيه

نتشرف بالإفادة بأنه جاري إنهاء إجراءات التراخيص لإستكمال المبني وتم دفع جديّة التراخيص والحماية المدنية والمرافق وخلافه لتصبح محتويات العقار كالاتى :-

- ٢ بدروم
- أرضي تجاري
- ميزانين إداري
- ٨ دور سكني - ٤ شقق بالدور
- غرف سطح

"مرفق إيصالات المرافق"

٤) ملاحظات برج سوليتير :-

- أ) من الدور الأول إلى الدور السادس متكرر تم تحويله إلى إداري طبقاً للتصالح
- ب) إستكمال الدور العاشر فوق الأرضي إلى سكني
- ج) زيادة التجاري من ٢٦٠ متر إلى ٢٨٠ متر

"مرفق نموذج ٩ وموافقة الدفتاع المدني"

٥) ملاحظات برج لؤلؤة العبد :-

- أ) زيادة مساحة التجاري للدور الأرضي من ١٩٨ إلى ٢٥٠ متر
- ب) تحويل الدور الأول والثاني من سكني إلى إداري
- ج) إستكمال الدور العاشر سكني.

"مرفق نموذج ٩ وموافقة الدفتاع المدني"

٦) ملاحظات برج المرافي (السرايا) :-

- أ) تحويل الميزانين إلى تجاري وإتصاله بالدور الأرضي التجاري عن طريق سلاّم داخلية
- ب) تحويل الدور الأول والثاني من سكني إلى تجاري وإستكمال الدور العاشر والحادي عشر إلى شقق سكنية.

"مرفق التصالحات"

٧) ملاحظات الجراجات :-

لجميع الأبراج يرجى إحتساب قيمتها حسب القدرة الإستيعابية لعدد السيارات بدلاً من تقييمها حسب المساحة كما هو مدرج بالتقييم وبيانها كالاتي :-

- أ) برج السرايا
 - بدروم سفلي بمساحة ١٨٤٨ متر
 - بدروم علوي بمساحة ١٨٤٨ متر



شركة رواد السياحة

شركة مساهمة مصرية

سجل تجارى رقم ٣١٦٠ جنوب القاهرة

رأس المال المرخص ٨٦٥ مليون جنيه

رأس المال المصدر ١٧٣.١١٨ مليون جنيه

(ب) برج لؤلؤة العبد

• بدروم

• أرضي منخفض

المساحة بالمتر ٦٠٠ متر

(ج) برج سوليتير

• بدروم بمساحة ٤٥٨ متر

(د) برج بالميرا

• بدروم سفلي بمساحة ١٣٩٢ متر

• بدروم علوي بمساحة ١٣٩٢ متر

٨) ملاحظات برج النادي :- (مركز أشعة كايروسكان)

يتم احتسابه على أساس ٤٤٠ متر قيمة بيعية بدلاً من قيمة إيجارية حيث تم تعديله إلى وحدات إدارية بدلاً من سكني.

"مرفق نموذج ١٠"

٩) ملاحظات تقييم الوحدات المؤجرة :-

ورد بالتقرير بأنه تم تقييم العقارات المؤجرة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة ونظراً لرغبة الإدارة فى تعديل الإستراتيجية الحالية من إيجار إلى بيع مما يستدعي ضرورة التعرف على قيمة الوحدات بسعر اليوم فإننا نرجو من سيادتكم موافقتنا بالقيمة السوقية الحالية لهذه الوحدات. رجاء التكرم بالعلم وإتخاذ اللازم.

فى النهاية لا يسعنا إلا تقديم الشكر لسيادتكم على الجهود المبذولة.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام،

مدير عام المراجعة

وعلاقات المستثمرين

عبد الرحمن بكر



تحريراً فى: ٢٠٢٣/٢/٥

تم استلام الملف

واعوامت

شراء فائز

٢٠٢٣/٢/٥

**14 فبراير 2023****السيد الاستاذ/ عبدالرحمن بكر
مدير عام المراجعة وعلاقات المستثمرين
شركة رواد السياحة**

تحية طيبة وبعد،،،،،،،،،،

الرد على ملاحظات شركة رواد السياحة فيما يتعلق بشأن تقرير تحديد قيمة الاصول العقارية لشركة تارجيت للاستثمار العقارى والتنمية والاستصلاح الزراعى والتنمية السياحية والصادر بتاريخ 19 يناير 2023

بالإشارة الى خطابكم المؤرخ 2023/2/5 وما جاء به من ملاحظات على تقرير التقييم والتي بلغت 9 ملاحظات، فإننا نوضح لسيداتكم أدناه ردنا على هذه الملاحظات.

أولاً: الملاحظات من رقم 1 حتى رقم 7

تتعلق جميع هذه الملاحظات بأعمال التقييم الفني، ووفقا للخطاب الصادر بتاريخ 13 فبراير 2023 من المقيم الفني المهندس الاستشاري / نورام رابع (مرفق) فقد أوضح أن تقرير التقييم الفني الصادر في 10 يناير 2023 قد أخذ فى الاعتبار جميع ملاحظاتكم فيما عدا 3 ملاحظات كما يلي:

- بخصوص كل من الملاحظة رقم 3 الخاصة بقطعة الأرض الكائنة بشارع شريف بطلوان والملاحظة رقم 7 الخاصة بالجراجات، فإن هاتين الملاحظتين ليس لهما أي اثر مالى وبالتالي لن يترتب عليها أي تعديل بتقرير التقييم.
- بخصوص الملاحظة رقم 2 الخاصة بقطعة الأرض الكائنة بالتجمع الخامس، فإن المقيم الفني أفاد بخطابه المذكور أنه سوف يقوم بإضافة قيمة الاعمال التي تمت بالأرض طبقاً لما تم رصدته خلال المعاينة (على الرغم من تحفظ الخبير على هذا المطلوب - انظر المرفق)، وبالتالي تم تعديل التقرير طبقاً لذلك.

ثانياً: الملاحظة رقم 8 – برج النادى

ترغب الشركة في تقييم هذا العقار طبقاً لقيمته البيعية بدلاً من طريقة خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الاجارية المستخدمة بالتقرير، إلا أن العقد المقدم لنا من الشركة يفيد بأن هذا العقار مؤجر الى مركز اشعة كايروسكان، وبالتالي لن يتم تعديل التقرير التزاماً بتطبيق المعايير المصرية للتقييم كما هو موضح بالنقطة التالية (ثالثاً: الملاحظة رقم 9).

ثالثاً: الملاحظة رقم 9 – تقييم الوحدات المؤجرة

اما فيما يتعلق بالملاحظة رقم 9 الخاصة بتقييم الوحدات المؤجرة، فإنه طبقاً للمعايير المصرية للتقييم يتم تقييم المنشأة أو الاصل محل التقييم وفقاً للوضع الحالى للنشاط وعليه تم تقييم الاصول العقارية وفقاً للنشاط الحالى

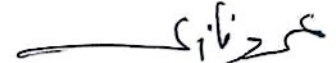
BDO

والممثل في التاجير وبالتالي لا يمكن التقييم وفقاً لطلب ادارة الشركة بتغيير الاستراتيجية الحالية من ايجار الي بيع، هذا بالإضافة الى ان هذه الرغبة لا تتوافق مع نطاق العمل الوارد بعرضنا الذي تم الموافقة عليه من سيادتكم بتاريخ 20 نوفمبر 2022 وأيضاً الافتراضات التي تم الموافقة عليها وسردها من قبل سيادتكم، وعليه فإن تقييم هذه العقارات في حالة البيع يتطلب دراسة مالية اخرى (بخلاف دراسة التقييم) تهدف الى مساعدة ادارة الشركة في اتخاذ القرار الاستثماري الامثل لها وليس لإظهار القيمة العادلة. وعليه، سوف يتم اصدار التقرير في صورته النهائية بعد الاخذ في الاعتبار تعديل الخبير الفني فيما يتعلق الملاحظة رقم 2.

ومن جهة أخرى، إذا رغبت الشركة في تكليفنا بتنفيذ هذه الدراسة المالية الجديدة فإننا لن نتمكن من قبول هذا التكليف التزاماً بأحكام الاستقلالية وعدم تعارض المصالح الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وما نصت عليه المعايير المصرية للتقييم "يجب توافر الاستقلالية الكاملة له خلال السنة أشهر السابقة على تاريخ التعاقد معه كمستشار مالي مستقل".

طبقاً لما سبق مرفق لكم تقرير التقييم في صورته النهائية، وعليه يرجى سداد فاتورة اتعابنا النهائية طبقاً للتعاقد المبرم بيننا.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،


عمرو غازي - العضو المنتدب

صورة مع الشكر للهيئة العامة للرقابة المالية.