

التقرير المعدل لتحديد القيمة العادلة للأصول العقارات لشركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحيه ش.م.م

مقدم إلى:

شركة الرواد للسياحة

معد بواسطة:

BDO كيز للاستشارات المالية عن الأوراق المالية ش.م.م.

صادر في: 14 فبراير 2023

**BDO**

((

((

## الملخص التنفيذي والتقييم - تابع

### 1- قيمة الوحدات المؤجرة:

- تم تقدير قيمة الوحدات المؤجرة وفقا للوزن النسبي لكل من طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة مضاعف الربحية.
- وبناءً على ما سبق، فإنه تم تقدير قيمة الوحدات المؤجرة وفقا لطريقة التدفقات النقدية المخصومة كما هو موضح ادناه:

القيمة بالآلاف جنيه مصرى

مضاعف	Gordon Growth Model	القيمة المخصومة (*)	التقدير	القيمة الحالية للوحدات المؤجرة بتطبيق
6,249	4,581			برج المحمود
4,870	3,863			برج النادي
32,401	25,489			برج سوليتير
1,048	793			برج البنفسج
1,614	1,422			برج الشروق
1,146	716			برج الياسمين
1,101	971			برج النرجس
1,292	1,139			برج اللوتس
1,040	779			برج الندي
1,006	629			برج القرنفل
9,727	7,893			برج لؤلؤة العبد
63,230	49,645			برج المراغى (السرايا)
124,724	97,920			اجمالي قيمة الابراج
		111,322		متوسط القيمة الحالية للوحدات المؤجرة

(\*) قائمة التدفقات النقدية القابلة للخصم لكل برج موضحة بالجزء الثالث بالتقرير

- وبناءً على ما سبق، فإنه تم تقدير قيمة الوحدات المؤجرة وفقا لطريقة مضاعف الربحية:

القيمة	مضاعف الربحية PE مرة
12.00	
13,084	صافي القيمة الايجارية بالآلاف جنيه مصرى
157,012	القيمة الوحدات المؤجرة بالآلاف جنيه مصرى

## الملخص التنفيذي والتقييم - تابع

وبناءً على ما سبق، فإنه تم تقدير قيمة الوحدات المؤجرة وفقاً للوزن النسبي لكل من طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة مضاعف الربحية

القيمة بالآلاف جنيه مصري

القيمة	الوزن النسبي (*)	القيمة	
77,925	70%	111,322	القيمة وفقاً لطريقة التدفقات النقدية
47,104	30.0%	157,012	القيمة وفقاً لطريقة مضاعف الربحية
<b>125,029</b>			القيمة للوحدات المؤجرة

(\*) وقد تم زيادة الوزن النسبي لطريقة التدفقات النقدية المخصومة في التقييم وذلك لأن هذه الطريقة تعكس وتعتمد على قياس كفاءة العقار وقدرتها على الاستمرار بالنشاط.

### 2- الوحدات المباعة بالتقسيم:

تم خصم التدفقات النقدية المستقبلية للوحدات المباعة بالتقسيم للفترة من 2023/1/1 حتى آخر قسط وفقاً لمعدل الخصم المشار إليه أعلاه وقد بلغت القيمة الحالية 1,357 ألف جنيه مصري.

## المخلص التنفيذي والتقييم - تابع

### 3- العقارات الخالية غير مباعة والاراضى

تم تطبيق طريقة البيوع المقارنة وطريقة الاستخلاص للاراضى وتقييم المباني والانشاءات بطريقة التكلفة (القيمة الاستبدالية) كما ورد بتقرير الاستشارى الهندسى (مرفق التقرير)

#### • طريقة البيوع المقارنة

تم تقييم ارض فضاء - التجمع الثالث بطريقة البيوع المقارنة والتي تعتمد على التعرف على اسعار الارض المماثلة او المتشابهة في نفس المنطقة من واقع مبيعات فعلية تمت في وقت قريب من تاريخ عمل التقييم وكذلك بالتعرف ومعاينة الاراضى المعروضة للبيع او التنازل في نفس المنطقة والاسعار المطلوبه لكل منها، و بعمل المقارنات الفنية بين الارض المطلوب تقييمها والمباعة او المعروضة للبيع يتم تحديد القيمة السوقية الحالية للارض المطلوب تقييمها وذلك باضافة علاوة نظير التميز او خصم قيمة العيوب في كل حالة من حالات المقارنة.

#### • طريقة الاستخلاص

تقييم ارض فضاء بشارع شريف - حلوان بطريقة الاستخلاص وذلك من خلال دراسة تطوير الأرض عن طريق مشروع تطوير عقاري او تقسيم اراضى والتعرف على أسعار البيع للمساحات البنائية (تجارى / ادارى / سكنى ...) او الأراضى الصغيرة المعدة للبناء ومن حساب الإيرادات وتكاليف الحصول على هذه الإيرادات يتم استخلاص قيمة الأرض.

#### • تقييم المباني والانشاءات والمرافق:

سيتم تقييم المباني والانشاءات بطريقة التكلفة (القيمة الاستبدالية) وذلك لان الانشاءات والمباني ذات طبيعة منفردة وغير متداولة، وهي مجموع التكاليف اللازمة لإنشاء مباني وانشاءات ومرافق جديدة مماثل وقت التقييم بنفس الحجم والمواصفات الفنية مع تخفيض قيمة المباني مقابل الاهلاكات طبقا للمعاينة الموقعية وذلك كالتالى: حاصل ضرب القيمة الاستبدالية x الحالة الفنية (النسبة المئوية المقدرة).

القيمة بالالف جنيه مصرى	القيمة في حالة قبول التصالح	القيمة في حالة رفض التصالح
برج سوليتير	17,825	17,825
برج لؤلؤة العبد	9,203	9,203
برج المراغى (السرايا)	58,899	40,543
برج بالميرا (فارغ)	335,392	335,392
اجمالي قيمة الابراج	421,319	402,963
ارض شارع شريف	22,604	22,604
ارض التجمع	11,251	11,251
اجمالي قيمة العقارات	455,174	436,818

التقرير المعدل لتحديد القيمة العادلة للاصول العقارية

لشركة تارجيت للاستثمار العقارى والتنمية والاستصلاح الزراعى والتنمية السياحية

## الملخص التنفيذي والتقييم - تابع

بناءً على ماسبق، يوضح الجدول التالي تقدير القيمة العادلة للاصول العقارية محل التقييم في 2022/12/31 :

القيمة بالالف جنيه مصري

الاجمالي	القيمة السوقية للوحدات الشاغرة والغير مبيعة	القيمة الحالية لاقساط الوحدات المبيعة	القيمة الحالية للوحدات المؤجرة	
581,560	455,174	1,357	125,029	اجمالي قيمة العقارات (في حالة قبول التصالح)
563,204	436,818	1,357	125,029	اجمالي قيمة العقارات (في حالة رفض التصالح)

تم اعداد دراسة حساسية لاختبار مدى تأثر قيمة الاصول المؤجرة في ظل تغيير بعض الافتراضات الاساسية والمتمثلة في كل من:

القيمة بالالف جنيه مصري

مضاعف الربحية (مرة)			
14	12	10	
132,879	125,029	117,178	القيمة الحالية للوحدات المؤجرة
589,411	581,560	573,709	اجمالي قيمة العقارات (في حالة قبول التصالح)
571,055	563,204	555,354	اجمالي قيمة العقارات (في حالة رفض التصالح)

القيمة بالالف جنيه مصري

Company Specific Risk			
0	1%	2%	
117,508	111,322	105,790	متوسط القيمة وفقا لطريقة التدفقات النقدية
129,359	125,029	121,157	القيمة الحالية للوحدات المؤجرة
585,890	581,560	577,688	اجمالي قيمة العقارات (في حالة قبول التصالح)
567,535	563,204	559,332	اجمالي قيمة العقارات (في حالة رفض التصالح)