

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٠ - ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٥ (٢٠٢)
البريد الإلكتروني: Egypt@kpmg.com.eg
فاكس : ٣٥ ٣٧ ٣٥٣٧ (٢٠٢)
صندوق بريد رقم: (٥) القرية الذكية

مبنى (١٠٥) شارع (٢) - القرية الذكية
كيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي
الجييزة - القاهرة الكبرى
كود بريدي: ١٢٥٧٧

تقرير مراقب الحسابات المستقل

على اختبار البيانات المالية المستقبلية المدرجة

بتقرير الدراسة المالية لتحديد القيمة العادلة لأسهم بنك الإستثمار العربي المعد بواسطة المستشار المالي المستقل

بناء على طلب مجلس إدارة شركة المجموعة المالية هيرميس القابضة - شركة مساهمة مصرية قمنا بتنفيذ إجراءات مهمة اختبار البيانات المالية المستقبلية المدرجة بتقرير الدراسة المالية لتحديد القيمة العادلة لأسهم بنك الإستثمار العربي المعد بواسطة المستشار المالي المستقل والمتمثلة في الميزانية التقديرية وقائمة الدخل التقديرية لبنك الإستثمار العربي في أو عن الفترات / السنوات المالية من ١ يوليو ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والواردة بالصفحات أرقام ٢٠ و ٣٥ بتقرير الدراسة المالية لتحديد القيمة العادلة لأسهم بنك الإستثمار العربي والمعدة بمعرفة شركة بريس ووتر هاوس كوبرز PWC (المستشار المالي المستقل) والمؤرخة في ١٢ إبريل ٢٠٢١ والمرفقة بهذا التقرير والتي انتهت إلي ان نطاق القيمة العادلة لبنك الإستثمار العربي يتراوح ما بين ٠,٩ مليار جنيه مصري إلي ١,٢ مليار جنيه مصري بمتوسط قيمة عادلة قدرها ١,١ مليار جنيه مصري وقد تم تحديد القيمة العادلة للبنك باستخدام منهج السوق، ومنهج الدخل، علماً بأننا قد قمنا باختبار وعرض الاستنتاج الوارد أدناه فقط على البيانات المالية المستقبلية المتضمنة في منهج الدخل دون غيره.

وتجدر الإشارة إلى انه تم التوصل إلى القيمة العادلة للبنك باستخدام منهج الدخل بعد خصم القيمة الحالية المتوقعة لزيادة رأس المال والمقدرة بحوالي ٣,٩ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠٢١ وذلك نظراً لتعذر تقييم البنك قبل زيادة رأس المال وفقاً لما ورد بتقرير المستشار المالي المستقل.

إن الغرض من تنفيذ هذه المهمة هو مساعدة مجلس الإدارة في الالتزام بمتطلبات البورصة المصرية.

مسئولية الإدارة

الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المستقبلية والتي تتضمن الافتراضات الخاصة بالتقديرات المستقبلية والتنبؤات المدرجة بتقرير الدراسة المالية لتحديد القيمة العادلة المعد بواسطة المستشار المالي المستقل وكذلك الإيضاحات ومنهج التقييم المتبع والوارد بدراسة القيمة العادلة لبنك الإستثمار العربي والتي أعدت على أساسها البيانات المالية المستقبلية للبنك والمتمثلة في الميزانية التقديرية وقائمة الدخل التقديرية في أو عن الفترات / السنوات المالية من ١ يوليو ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

مسئولية مراقب الحسابات المستقل

تتخصص مسئوليتنا في الوصول إلى استنتاج مستقل -على أساس إجراءات مهمة التأكد السلبى والتي قمنا بها -ما إذا كان قد نما إلى علمنا ما يدعو إلى الاعتقاد بأن البيانات المالية المستقبلية لم يتبع في إعدادها - في جميع جوانبها الهامة - تلك الافتراضات والتنبؤات والتقديرية المالية المستقبلية المدرجة بالدراسة. قمنا بتنفيذ إجراءات مهمة التأكد السلبى طبقاً لمعيار المراجعة المصرى لمهام التأكد رقم (٣٤٠٠) "اختبار المعلومات المالية المستقبلية" الصادر بقرار وزير الاستثمار الذي يتطلب الالتزام بقواعد السلوك المهني بما فيها الاستقلالية وتخطيط وتنفيذ إجراءات التأكد السلبى للوصول إلى استنتاج عما إذا كان قد نما إلى علمنا ان البيانات المالية المستقبلية غير خالية من الأخطاء أو التحريفات الجوهرية.

الإجراءات المنفذة

تشمل إجراءات التأكد السلبى عمل استفسارات - بصورة أساسية - من الأشخاص المسؤولين عن إعداد المعلومات المستخدمة في إعداد البيانات المالية المستقبلية وإجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات جمع الأدلة والتي تعتبر إجراءات محدودة عن تلك التي تطبق في إجراءات الحصول على تأكيد مناسب وبالتالي فإن تأكيد أقل سيتم الحصول عليه عن التأكيد الذي يتم الحصول عليه من إجراءات التأكيد المناسب. تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- مناقشة إدارة الشركة والمستشار المالى المستقل في المنهج المتبع في اعداد البيانات المالية المستقبلية لبنك الإستثمار العربى.
 - مطابقة البيانات المالية التاريخية المستخدمة في دراسة القيمة العادلة المعدة عن طريق المستشار المالى المستقل والمقدمة من الإدارة مع القوائم المالية التاريخية المدققة للبنك عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والبيانات المالية غير المدققة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيه ٢٠٢٠.
 - مناقشة الادارة في التعديلات التي رآها المستشار المالى المستقل ضرورية على المعلومات والبيانات المقدمة من إدارة البنك.
- وحيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة كما هي موثقة بمعايير المراجعة المصرية، لذا لا نقوم بإصدار تقرير مراجعة على دراسة القيمة العادلة لبنك الإستثمار العربى.

محددات الاعتماد على البيانات المالية المستقبلية

تم إعداد البيانات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات تتضمن توقعات نظرية عن أحداث مستقبلية لذا فإن ردود أفعال الإدارة لا يمكن تأكيدها أو التحقق منها بنفس الدرجة مقارنة بالنتائج التاريخية كما أن الأحداث المستقبلية ليس بالضرورة أن تحدث كما هو متوقع، لذا فنحن لا نبدي رأياً في مدى تحقق الافتراضات والنتائج التي بنيت عليها والتي أعدت على أساسها البيانات المالية المستقبلية ولا على مدى تقارب النتائج النهائية التي سوف تتحقق مستقبلاً مع هذه البيانات المالية المستقبلية.

كما نوجه الانتباه إلى ان البيانات المالية المستقبلية لا يقصد بها ولا يتوقع منها أن توفر كل المعلومات والايضاحات الضرورية اللازمة للإفصاح المناسب طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصرى ذات الصلة.

الاستنتاج:


في ضوء الإجراءات المطبقة أعلاه، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المستقبلية الواردة بالصفحات أرقام ٢٠ و ٣٥ في تقرير المستشار المالي المستقل لم تعد - في جميع جوانبها الهامة - طبقاً للافتراضات والتوقعات الواردة بالصفحات من ٢١ إلى ٤٠ بذات التقرير وذلك وفقاً لمنهج الدخل دون غيره بعد خصم القيمة الحالية المتوقعة لزيادة رأس المال. وكذلك لم ينم إلى علمنا ما يشير إلى ان البيانات المالية المستقبلية لا تتسق مع القوائم المالية التاريخية ولم تعد وفقاً لمبادئ محاسبية مناسبة للغرض من إعدادها علماً بأنه تم إعادة تويب بعض بنود البيانات المالية التاريخية لتتماشى مع أغراض عرض خطة الإدارة المستقبلية.

مع الأخذ في الاعتبار أنه من المتوقع أن تكون النتائج الفعلية مختلفة عن نتائج الافتراضات والتوقعات التي أعدت علي أساسها البيانات المالية المستقبلية وتقرير التقييم حيث أن الأحداث المتوقعة غالباً ما لا تتحقق كما هو متوقع وقد يكون الاختلاف جوهرياً وبالتالي فإن المعلومات والبيانات والافتراضات يجب ألا تستخدم في غير الغرض الموضح بها وحتى في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الافتراضات المستخدمة فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، علماً بأنه قد تضمنت الافتراضات المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقبلية ونتائج التقييم افتراضات نظرية متعلقة بأحداث مستقبلية وقرارات يصعب التنبؤ بها وأهمها توقيت وحجم كلاً من الزيادة المتوقعة لرأس مال البنك، التوزيعات المتوقعة وكذلك موافقة الجهات الرقابية المتمثلة في البنك المركزي المصري هذا بالإضافة إلى توقعات النمو في الودائع وما يستتبعه من توظيف في القروض وأدوات الدين الحكومي، وتحقيق الاستغلال الأمثل لكافة أصول البنك، وكذا التغير في أسعار الفائدة المستقبلية والتي قد تؤثر بشكل جوهري علي المعلومات المالية المستقبلية المستخدمة في التقييم.

استخدام وتوزيع التقرير:

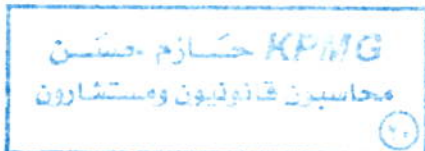
أعد هذا التقرير بغرض تقديمه إلى مجلس إدارة شركة المجموعة المالية هيرميس القابضة وبناء على طلبه، وبغرض مساعدة مجلس الإدارة في الالتزام بمتطلبات البورصة المصرية، وبالتالي لا يمكن توزيعه أو استخدامه في أي غرض بخلاف المذكور أعلاه ونحن لا نقبل أو نتحمل أي مسؤولية تنتج عن استخدام هذا التقرير في أي غرض آخر أو بمعرفة أي شخص أو هيئة أخرى ويكون الاعتماد على هذا التقرير من قبل أي طرف ثالث على مسؤوليته الخاصة.

مراقب الحسابات


حاتم عبد المنعم منتصر
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٢٥)

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١٣ إبريل ٢٠٢١

ملخص تقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة السوقية العادلة لبنك الاستثمار القومي

البيانات الأساسية للبنك

- **التأسيس:** تأسس بنك الاستثمار القومي في عام ١٩٧٤ كبنك استثماري وتجاري. وعرف بنك الاستثمار القومي سابقًا باسم المصرف الاتحادي العربي للتنمية والاستثمار.
- **المساهمين:** يتمثل هيكل المساهمين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ في بنك الاستثمار القومي بنسبة ٩٢,٢٪ واتحاد الجمهوريات العربية بنسبة ٧.٨٪.
- **رأس المال:** بلغ رأس المال المدفوع لبنك الاستثمار القومي **1.84** مليار جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. بالإضافة إلى قرض ثانوي من بنك الاستثمار القومي والتي تمت الموافقة على تحويله إلى رأس مال مما أدى إلى زيادة رأس المال المدفوع إلى ١,٩٨ مليار جنيه مصري.
- **عدد الموظفين:** ٩٥٦ موظفًا في تاريخ التقييم.
- **الفروع:** يعمل البنك حاليًا من خلال ٣١ فرعًا (مملوكًا ومستأجرًا). مع فرعين يقدمان معاملات إسلامية أحدهما في القاهرة والآخر في الإسكندرية. يقع المقر الرئيسي حاليًا في منطقة وسط البلد. ومن المخطط انتقال المقر الرئيسي إلى العاصمة الإدارية الجديدة بعد الانتهاء من بنائه الجاري العمل عليه حاليًا.
- **نبذة عن الأداء المالي التاريخي للبنك موضع أدناه:**

قائمة الدخل - النقاط الأساسية

YTD-20	2019	2018	بالمليون جنيه مصري
1,633	3,458	4,265	العائد على القروض والإيرادات المشابهة
(1,248)	(2,833)	(3,669)	تكلفة الودائع والمصرفيات المشابهة
385	626	596	صافي الدخل من العائد
66	199	252	صافي الأتعاب والعمولات
(47)	(101)	(79)	عبء الاضمحلال عن خسائر الائتمان
(306)	(717)	(728)	مصروفات الأدارية
127	(4)	134	صافي الربح قبل الضرائب
5	(176)	(52)	صافي الربح

تكبد بنك الاستثمار العربي صافي خسائر في السنتين الماليتين ٢٠١٨ و ٢٠١٩ بسبب (١) انخفاض هامش صافي الفائدة، (٢) زيادة عبء الاضمحلال عن خسائر الائتمان ، (٣) تكوين مخصص قانوني في ٢٠١٩ بالإضافة إلى (٤) انخفاض صافي إيرادات الرسوم والعمولات.

يتماشى الانخفاض في إيرادات وتكاليف الفوائد اعتباراً من عام ٢٠١٩ مع الإنخفاض التدريجي في العائد المحدد من قبل البنك المركزي المصري.

تتضمن النفقات التشغيلية بصورة كبيرة في الرواتب والأجور. في أوائل عام ٢٠١٩ ، تم تعديل الرواتب عن طريق تغيير أسعار الصرف الأساسية للرواتب والأجور لتصبح الرواتب أقرب للأرقام المطروحة في السوق.

المركز المالي - النقاط الأساسية

Jun-20	2019	2018	بالمليون جنيه مصري
276	1,733	2,919	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
6,559	9,024	9,845	أرصدة لدى البنوك
9,440	7,597	8,015	قروض وتسهيلات عملاء، بالصافي
13,341	9,726	10,812	استثمارات مالية
31,525	29,839	32,599	إجمالي الأصول
924	431	3,482	أرصدة مستحقة للبنوك
27,736	27,073	27,101	ودائع العملاء
191	206	232	قروض أخرى
29,579	28,328	31,244	إجمالي الإلتزامات
1,946	1,511	1,355	حقوق الملكية
31,525	29,839	32,599	إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

بلغ متوسط نسبة القروض إلى الودائع **30%** خلال السنوات التاريخية، ويرجع ذلك لعدم قدرة البنك على زيادة محفظة القروض والتسهيلات نظراً لمحدودية القاعدة الرأسمالية . في حين تم توجيهه **٧٠%** من مصادر التمويل في الاستثمارات (وبالأخص في أدون وسندات الخزانة)، وكذلك الودائع لدى البنوك الأخرى. شهدت محفظة القروض والتسهيلات زيادة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ والتي ترجع إلى الزيادة في رأس المال من قبل بنك الاستثمار القومي.

تمثل ودائع العملاء المصدر الرئيسي للتمويل لدى البنك خلال السنوات التاريخية. وفقاً للمناقشات مع الإدارة، فإن أسعار العوائد التنافسية هي التي سمحت للبنك بزيادة قاعدة ودائعه إلى **٣٨** مليار جنيه بحلول **٣١** ديسمبر **٢٠٢٠**.

تقرير المستشار المالي المستقل:

تم تعييننا من قبل المجموعة المالية هيرميس القابضة وبنك الاستثمار العربي ("العملاء") لتقدير القيمة السوقية العادلة لبنك الاستثمار العربي وذلك بغرض زيادة رأسمال البنك والذي سيتم الاكتتاب فيه من قبل المجموعة المالية هيرميس والصندوق السيادي المصري (الغرض).

تستند المبادئ والافتراضات الواردة في هذه الدراسة إلى البيانات والمعلومات المقدمة لنا من قبل إدارة البنك.

كما تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن الأداء المستقبلي للبنك قد يختلف عن التقديرات المقدمة من إدارة البنك ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن تحقيق النتائج المتوقعة.

يتضمن التقرير تحديد مصادر المعلومات والمنهجية المستخدمة في التقييم.

تم إعداد هذا التقرير لمجلس الإدارة لأغراض إستراتيجية فقط. بينما أي قرار استثماري يظل من اختصاص المجلس فقط يتخذه ويقيمه بناءً على المعلومات المتاحة له، بما في ذلك تقرير المستشار المالي المستقل.

منهجيات التقييم:

لقد استخدمنا نموذج التدفقات النقدية المخصومة بناءً على خطة العمل المقدمة من إدارة البنك، وقمنا بخصم التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام معدل خصم مناسب متمثل في تكلفة حقوق الملكية.

بالنسبة لمنهج السوق، فقد اعتمدنا على جميع البنوك المدرجة في البورصة المصرية واستبعدنا فقط البنوك غير المتداولة بشكل نشط.

القيمة السوقية العادلة للاسهم بناء على كل من المناهج المتبعة:

● **التدفقات النقدية المخصومة:** قيمة سوقية عادلة تتراوح بين ١١٠٠ مليون جنيه مصري إلى ١٢٠٠ مليون جنيه مصري

● **منهج السوق:** قيمة سوقية عادلة تتراوح بين ٨٠٠ مليون جنيه مصري إلى ١٤٠٠ مليون جنيه مصري.

وبناءً على ما سبق، يقدر نطاق القيمة السوقية العادلة للبنك في حدود ٩٠٠ مليون جنيه مصري و ١،٢٠٠ مليون جنيه مصري. وتقدر القيمة السوقية العادلة بمبلغ ١،١٠٠ مليون جنيه مصري.