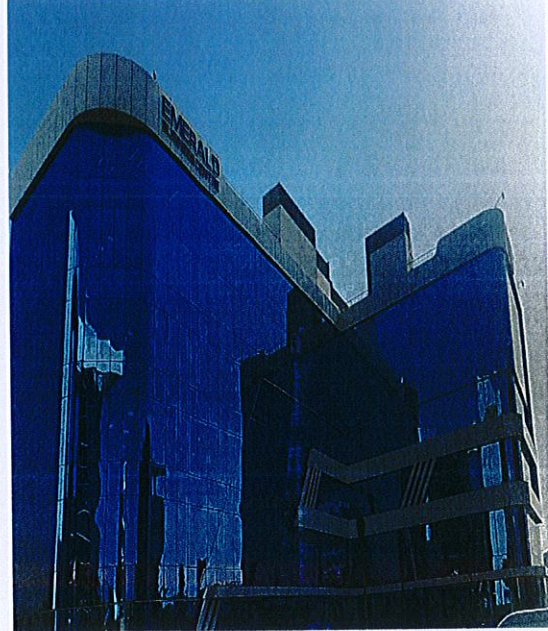
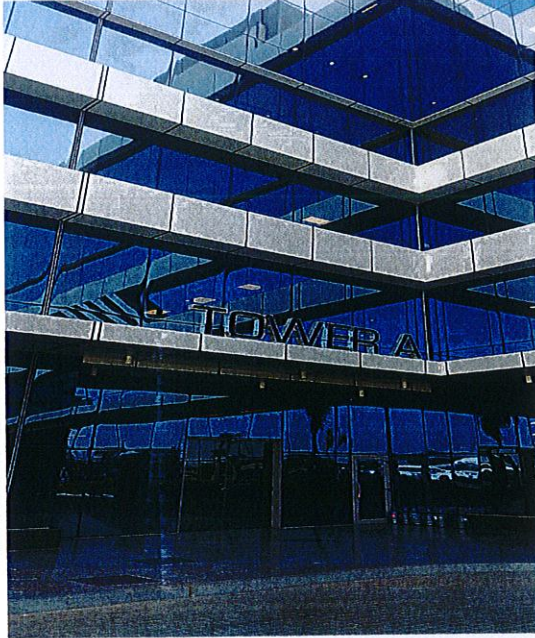


إعداد

مكتب الراشدين
للخبرة والتأمين والتقييم العقاري

تقرير مقدم إلى

السادة / شركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية
(مدير إستثمار صندوق إستثمار المصريين للأستثمار العقاري)



تقرير معاينة وتقييم عقاري
Appraisal Report

مساحة ادارية عبارة عن كامل مساحة الدور الرابع بإجمالي ٣٨٠ م^٢ والكائنة في
مبنى إمبرالد بيزنيس سنتر - برج (A) - المقام على قطعة أرض رقم B2210 -
القرية الذكية - الكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوي.

الخبير المثلثن والمقيم العقاري / محمد سعد راشد

(رقم القيد بالهيئة العامة للرقابة المالية ١٩٨)



تاريخ التقرير : يوم الاثنين الموافق ١٥ / ٠١ / ٢٠٢٤ م

تقرير عن نتائج الاجراءات المتفق عليها

إلى السادة / شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
"شركة مساهمة مصرية"

تحية طيبة وبعد،،،

قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها معكم المذكورة أدناه المتصلة بتحديد القيمة السوقية لكامل مساحة الدور الرابع البالغ مساحة قدرها ١٣٨٠م الكائنة في مبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ - B القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي لصالح شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري .

وقد قمنا بمهمتنا طبقاً للمعيار المصري لمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسرى علي مهام تنفيذ اجراءات متفق عليها وقد قمنا بأداء الاجراءات فقط لمساعدتكم لتقديم نتائجها الي البورصة المصرية .

وبناءً على الاجراءات المتفق عليها التي قمنا بها فإننا يمكن تلخيصها في الآتي :-

(١) حصلنا على تقرير التقييم الصادر من مكتب الراشدين للخبرة و التثمين و التقييم العقاري بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٤ ، والخاص بعملية تقييم الدور الرابع البالغ مساحة قدرها ١٣٨٠م الكائنة في مبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ - B القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي . وفيما يلي بيان بالنتائج التي تم التوصل إليها:

(١) فيما يتعلق بالبند الأول تم الأطلاع على تقرير التقييم الصادر من مكتب الراشدين للخبرة و التثمين و التقييم العقاري بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٤ ، والخاص بعملية تقييم الدور الرابع البالغ مساحة قدرها ١٣٨٠م الكائنة في مبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ - B القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي ، والمتضمن احتساب القيمة السوقية للوحدة محل التقييم بمبلغ وقدره ٠٠٠ ٣٢٤ ١٤٩ جنيه مصري .

وحيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة ولا فحصاً محدوداً تمت طبقاً لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، لذا لن نقوم بإصدار تقرير بأى تأكيد بشأن- البيانات المقدمة من الشركة والواردة أعلاه .

لو كنا قد قمنا بأداء إجراءات إضافية أو بأداء عملية مراجعة أو فحص محدود للقوائم المالية طبقاً لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، لكان من الممكن أن تنمو أموراً أخرى إلي علمنا والتي كان من الممكن أن نرفعها لكم.

أعد تقريرنا هذا فقط من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير ولتقديمه الى البورصة المصرية وليس معداً للاستخدام لأي غرض آخر وغير مسموح بتوزيعه على اية أطراف أخرى. ويرتبط هذا التقرير فقط بالموضوعات والبيانات المحددة أعلاه ولا يمتد لأية قوائم مالية لشركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري مأخوذة ككل .

القاهرة في : ٢١ فبراير ٢٠٢٤


حسن بسيوني البشارة

رقم الفيد في سجل مراقبي حسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية (٩٨)
BT محمد هلال و وحيد عبدالغفار
محاسبون قانونيون ومستشارون



السادة / شركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية
مدير إستثمار صندوق إستثمار المصريين للأستثمار العقاري

تحية طيبة.. وبعد ...

الموضوع: تقدير القيمة السوقية للوحدة التالية:

مساحة ادارية عبارة عن كامل مساحة الدور الرابع بإجمالي ١٣٨٠ م^٢ والكائنة في مبنى
إميرالد بيزنيس سنتر - برج (A) - المقام على قطعة أرض رقم B2210 - القرية الذكية -
الكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوي.

بناءً على تكليفكم لمكتبنا بإعداد تقرير معاينة وتقييم المقر الإداري المذكور اعلاه فقد قمنا بتقدير قيمته لغرض تقدير
القيمة السوقية وذلك بتاريخ المعاينة وبالحالة التي عليها المقر الإداري واستناداً إلى عمليات التحقيق والتحليل التي قمنا
بها فتم تقدير القيمة السوقية للمقر الإداري موضوع البحث بقيمة قدرها:

إجمالي القيمة السوقية للمقر الإداري = ١٤٩,٣٢٤,٠٠٠ جنيه مصري
(فقط مائة وتسعة وأربعون مليون وثلاثمائة وأربعة وعشرون ألفاً جنهماً مصرياً)

علماً بأن القيمة التي تم تقديرها تم التوصل إليها بمراعاة المعايير المصرية للتقييم نسخة ٢٠١٥ وقرار مجلس ادارة هيئة
الرقابة المالية رقم "٣٩" لسنة ٢٠١٥، وأن هذه القيمة لا تخضع لأي محددات خلاف الوارد في الجزء اولاً من هذا التقرير
بند فروض ومحددات التقرير وهذه شهادة منا بذلك .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

الراشدين للخبرة والتقييم العقاري
الخبير المثلث والمقيم العقاري / محمد سعد راشد
(رقم القيد بالهيئة العامة للرقابة المالية ١٩٨)



تحريراً في: ٢٠٢٤/٠١/١٥ م.

البيانات والمعلومات

مساحة ادارية عبارة عن كامل مساحة الدور الرابع بإجمالي ١٣٨٠ م^٢ والكائنة في مبنى إمرالد
بيزنيس سنتر - برج (A) - المقام على قطعة أرض رقم B2210 - القرية الذكية - الكيلو ٢٨
طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوي.

الملكية:

شركة جولدن تاورز للتجارة والاستثمار العقاري.

الوصف:

- الوحدة المستهدفة بالدور الرابع - مبنى (A).
- بمساحة ١٣٨٠ م^٢.
- المبني الاداري يتكون من: دور أرضي + عدد "٦" ادوار متكرره.

التشطيبات:

- مستوى التشطيب: الترا سوبر لوكس .
- الأرضيات : جر انيت
- الحوائط: تجليد خشب.
- أرضيات المكاتب من الموكيت.
- واجهة المبني من الخارج : من الكلابينج والزجاج المقاوم للحرارة والصوت.
- المبني مزود باعمال التكييف المركزي ووسائل مقاومة الحريق واجهزة انذار الحريق و يوجد شبكة من حساسات الحريق والدخان على كامل وحدات المبني وكاميرات مراقبة تلفزيونية داخلية وخارجية.

