

تقرير حقائق مكتشفة
بشأن ضوابط الإفصاح

إلى السادة /البورصة المصرية

بناء على طلب شركة ابن سينا فارما (ش.م.م)، وبالإشارة الي مادة رقم (٢٨) المعدلة بقرار مجلس إدارة البورصة في ١٨ يناير ٢٠١٥، قمنا بأداء الاجراءات المتفق عليها مع الشركة والمذكورة أدناه والمتصلة بإصدار تقرير حقائق مكتشفة بشأن ضوابط الإفصاح عن التصرف في أصول تمثل ١٠% او أكثر من حقوق الملكية.

وقد قمنا بمهمتنا طبقا للمعيار المصري لمهام الخدمات ذات الصلة رقم "٤٤٠٠" الذي يسري علي مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها، وقد قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها مع الشركة فقط لمساعدتها على موافاتكم بتقرير المراجع الخارجي في هذا الشأن.

وهذه الاجراءات يمكن تلخيصها في الاتي:

- ١- الحصول على عقود ملكية الشركة لأرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢) - ناحية كفر نصار - قسم الهرم - محافظة الجيزة- جمهورية مصر العربية.
- ٢- الحصول على البيانات والسجلات التي تحتفظ بها الشركة وفقا للوائح والقوانين ذات الصلة والمثبتة بالقيم الدفترية في ٢٩ يونيو ٢٠٢٥ الخاصة بأصول كامل أرض ومباني العقار والمتمثلة في أرض ومباني بلغت ٣٦٩,٤٣٥,١٢٤ جنية مصري.
- ٣- الحصول على خطة الإدارة في التسويق لأرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢).
- ٤- الحصول على التقرير المقيم الفني والمالي لأرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢).
- ٥- الحصول على تقارير مجلس الإدارة بشأن التصرف في أرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢) - ناحية كفر نصار - قسم الهرم - محافظة الجيزة- جمهورية مصر العربية.

وفيما يلي بيان بنتائج الاختبارات عالية:

- أ- فيما يتعلق بالإجراء رقم (١) تم الحصول والاطلاع على صور عقود ملكية الشركة لأرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢) - ناحية كفر نصار - قسم الهرم - محافظة الجيزة - جمهورية مصر العربية.
- ب- فيما يتعلق بالإجراء رقم (٢) تم الحصول على بيان من الشركة يتضمن البيانات والسجلات التي تحتفظ بها الشركة وفقا للقوانين ذات الصلة والتي تم تسجيل القيم الدفترية الخاصة بأرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢). تقوم الشركة بالاحتفاظ بالسجلات التالية:
- الدفاتر القانونية.
 - القوائم المالية السنوية وربيع سنوية المدققة والمعتمدة من مراقب الحسابات.
- ج- فيما يتعلق بالإجراء رقم (٣) تم مناقشة إدارة الشركة بشأن إجراءات الشركة المتبعة في التسويق لعملية التخلص من أرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢) والتي تتضمن ما يلي:
- خطة التسويق المعدة بواسطة إدارة الشركة للتخلص من أصول أرض ومباني العقار.
 - التعاقدات التي تمت من شركات التسويق لإيجاز عملية التخلص من أصول أرض ومباني العقار.
 - العروض المقدمة من المهتمين بعملية الشراء.
- د- فيما يتعلق بالإجراء رقم (٤) قمنا بالاطلاع على التقرير مقيم مالي معتمد لدى البنك المركزي والهيئة العامة للرقابة المالية المؤرخ في ٢٩ يونيو ٢٠٢٥ لأصول "أرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢)" البالغ قيمتها العادلة ٣٩٢,٢٧٣,٥٦٠ جنية مصري.
- هـ- فيما يتعلق بالإجراء رقم (٥) تم الاطلاع على تقرير مجلس الإدارة رقم (١٥٤) بشأن التصرف في أرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢) - ناحية كفر نصار - قسم الهرم - محافظة الجيزة - جمهورية مصر العربية.

وتبين أن:

الدراسة المقدمة من المقيم المالي والفني المعتمد لدى البنك المركزي والهيئة العامة للرقابة المالية لأصول "أرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢)"، قد اتخذ بتقريره القيمة السوقية والذي يعد أساسا مناسب للوصول الى السعر العادل لقيمة الأصول والمتمثلة في أرض ومباني العقار والبالغ قيمتها العادلة ٣٩٢,٢٧٣,٥٦٠ جنية مصري، والتي تم التقييم على افتراض ان ملكية الأصل موضوع التقييم ملكية تامة وعلى مسئولية المالك وغير محملة بأي التزامات من قبل الغير أو وجود أي نزاعات أو خلافات على الأصل عدا ما ذكر بتقرير المقيم.

وحيث أن الاجراءات الواردة اعلاه لا تمثل عملية مراجعة تتطلب رأيا ولا فحصا محدودا يتطلب استنتاجا كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، لذلك فإننا لن نقوم بإصدار تقرير بأي تأكيد بشأن القيمة العادلة لأصول أرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشروة نمرة (٢)، ومن ثم كان يمكن التوصل الي نتائج أخرى إذا ما قمنا بأداء عملية مراجعته أو فحص محدود كما هي معرفة بمعايير المراجعة المصرية.

اعد تقريرنا هذا من اجل الغرض الموضح في الفقرة الاولى من هذا التقرير ولتقديمه الي البورصة المصرية ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله وغير مسموح بتوزيعه على ايه أطراف أخرى، ويرتبط هذا التقرير بالموضوعات والبيانات المحددة اعلاه ولا يمتد لأية قوائم مالية مأخوذة لشركة ابن سينا فارما " شركة مساهمة مصرية".

القاهرة في ٢٩ يونيو ٢٠٢٥



سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٤٧٧١)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٩)

(خالد الغنام وعيسى رفاعى وشركاهم)

صورة الي / ادارة البورصة المصرية.



ملخص كامل أرض ومباني العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشرونة نمرة (٢) - ناحية كفر نصار - قسم الهرم - محافظة الجيزة - جمهورية مصر العربية	
الأصل	عقار تجاري إداري سكني
الموقع	قطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشرونة نمرة (٢) - ناحية كفر نصار - قسم الهرم - محافظة الجيزة - جمهورية مصر العربية
١. الوصف التفصيلي للأرض	تقع أرض ومباني العقار بالتقييم بقطعة الأرض رقم (١٨٠٨) بحوض الشرونة نمرة (٢) - ناحية كفر نصار - قسم الهرم - محافظة الجيزة. - المنطقة الواقع بها العقار تجارية إدارية سكنية سياحية. - العقار يقع على الطريق الرئيسي مباشرة "شارع ترعة المنصورة". - العقار المستهدف بالتقييم به عدد (٤) مضاعد كهربائية. - العقار يتوافر به المرافق والشبكات (كهرباء - مياه - غاز - إطفاء حريق - نظام إنذار - كاميرات مراقبة). - العقار يتكون من (دور بدروم + دور أرضي + دور ميزانين + عدد (٥) أدوار متكررة + غرف سطح).
٢. الوصف العام للموقع	البيئة الشارع الرئيسي نوع الشارع إتجاه الشارع سطح الشارع الطوبوغرافية التقييم الفني للأصل م معايير التقييم ١ المعايير المكانية ١-١ المساحة ٢-١ القرب من الطرق الرئيسية ٣-١ القرب من المناطق السكنية ٢ المعايير الخدمية ١-٢ توافر المرافق العامة والخاصة ٣ المعايير الهندسية ٢-٢ النسبة البنائية المسموح بها ٤-٢ حدود الإرتفاع المسموح به
٣. خريطة موقع الأصل	
٤. متوسط سعر السوق	١ متوسط سعر السوق للوحدات التجارية "مساحات صغيرة" متوسط المساحة (م^٢) متوسط قيمة البيع للمتر المربع (جم/م^٢) متوسط قيمة الإيجار للمتر المربع (جم/م^٢/شهرياً) ٢ متوسط سعر السوق للوحدات الإدارية "مساحات صغيرة" متوسط المساحة (م^٢) متوسط قيمة البيع للمتر المربع (جم/م^٢) متوسط قيمة الإيجار للمتر المربع (جم/م^٢/شهرياً) ٣ متوسط سعر السوق للوحدات السكنية "مساحات صغيرة" متوسط المساحة (م^٢) متوسط قيمة البيع للمتر المربع (جم/م^٢) متوسط قيمة الإيجار للمتر المربع (جم/م^٢/شهرياً)
٥. القيمة السوقية للعقار	القيمة السوقية للعقار المستهدف بالتقييم بحالته الراهنة هي ٢٩٢,٢٧٢,٥٦٠ جم (فقط ثلاثمائة اثنان وتسعون مليوناً ومائتان ثلاثة وسبعون ألفاً وخمسمائة وستون جنيهاً مصرياً لا غير)

