



قرار رقم (11) لسنة 2024

بشأن

ضوابط تقويم أو دراسة الانخاض في القيمة للأصول

بعد الاطلاع على:

- القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها؛
- وقرار مجلس مفوضي هيئة أسواق المال الصادر في اجتماعه رقم (03) لسنة 2024 المنعقد بتاريخ 2024/01/31.

قرر ما يلي:

مادة أولى:

يعدل كل من الكتاب الخامس (أنشطة الأوراق المالية والأشخاص المسجلون)، والكتاب الثامن (أخلاقيات العمل)، والكتاب الثاني عشر (قواعد الإدراج)، والكتاب الثالث عشر (أنظمة الاستثمار الجماعي)، والكتاب الخامس عشر (حكمة الشركات) والكتاب التاسع عشر (التقنيات المالية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها وفقاً للمرفق رقم (1) لهذا القرار.

مادة ثانية:

يستبدل الملحق رقم (1) "تقييم الأصول العقارية" بالملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطالبات الالزام توفرها عند تقويم أو دراسة الانخاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها وفقاً للمرفق رقم (2) لهذا القرار.



مادة ثالثة:

تمنح أنظمة الاستثمار الجماعي القائمة المعنية بالأحكام الصادرة بهذا القرار فترة انتقالية وذلك لتوسيعها عن طريق اتخاذ الإجراءات التالية:

1. يجب على مدراء الصناديق ومدراء أنظمة الاستثمار التعاقدية التقدم للهيئة بطلب تعديل الأنظمة الأساسية لصناديق الاستثمار وعقود أنظمة الاستثمار الجماعي التعاقدية بما يتوافق مع الأحكام الجديدة الواردة في هذا القرار وذلك خلال الفترة من 2024/10/8 وبحد أقصى 2024/10/31.

2. تكون أحكام هذا القرار مكملاً للمتطلبات التنظيمية الأخرى لتقديم أصول صناديق الاستثمار وأنظمة الاستثمار الجماعي التعاقدية، وتسرى أحكامه على صناديق الاستثمار وأنظمة الاستثمار الجماعي التعاقدية القائمة فقط.

مادة رابعة:

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه ويعمل به اعتباراً من تاريخ 31/10/2024، وعلى أن يتم مراعاة الالتزام بما جاء في القرار عند إصدار أي بيانات مالية (سنوية أو مرحليّة) منتهية في 31/12/2024 وما بعدها، وينشر في الجريدة الرسمية.

أ.د. أحمد عبد الرحمن الملحم



صدر بتاريخ: 04/02/2024



مرفق رقم (1)

الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
.1	41 - 1	إضافة المادة وتعديل الترقيم	-	على مزاول نشاط تقويم الأصول عند تقديم خدماته الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطلبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخراط في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة، وذلك عند إعداده لتقارير التقويم.
.2	6 - 1 - 2	تعديل المادة	يتم تقويم الأصول العقارية المدرجة في البيانات المالية للشخص المرخص له وفقاً لأحكام الملحق رقم (1) "تقييم الأصول العقارية" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	يتوجب على الشخص المرخص له عند تقويم أو دراسة الانخراط في القيمة لأي أصل من أصوله المدرجة في بياناته المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة، الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطلبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخراط في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.
.3	2 - 8	إضافة البند	يجب على مستشار الاستثمار اتخاذ الإجراءات الكفيلة للتحقق من القيود التالية: ... 10- يجب على مستشار الاستثمار عند تقديم خدماته التقويمية للأوراق المالية الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى	يجب على مستشار الاستثمار اتخاذ الإجراءات الكفيلة للتحقق من القيود التالية: ...

نوع التعديل	رقم المادة	الكتاب	م
المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل		
	للمطلبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخضاع في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة، وذلك عند إعداده لتقدير التقويم للأوراق المالية. ...		
تعديل المادة	يتم تقويم الأصول العقارية المدرجة في البيانات المالية للشركة المدرجة وفقاً لأحكام الملحق رقم (1) «تقييم الأصول العقارية» من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	- 14 - 1 1	.4 الثاني عشر
تعديل المادة	طلب الإدراج يقدم طلب الإدراج إلى الهيئة موقعاً من قبل المصدر أو الملتزم، وذلك على النموذج المعد مرفقاً به المستندات التالية: ... 11. تقرير تفصيلي بأصول المصدر أو موجودات السندات أو الصكوك في الإصدارات غير المباشرة، على أن يصدر هذا التقرير من مراقب حسابات المصدر يبين بأن تلك الأصول	5 - 4	.5 الثاني عشر

الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
			الإصدارات غير المباشرة، على أن يصدر هذا التقرير من مراقب حسابات المصدر يفيد بأن تلك الأصول والموجودات قد تم تقييمها وفقاً للقواعد والمعايير المتعارف عليها، وأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطالبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخضاع في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة، ويجوز للهيئة طلب نسخة من هذه التقييمات.	وال الموجودات قد تم تقويمها وفقاً للقواعد والمعايير المتعارف عليها، وأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطالبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخضاع في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة، ويجوز للهيئة طلب نسخة من هذه التقييمات. ...
الثالث عشر	البند 26 من المادة - 10 - 2 2	تعديل البند	يجب أن يتضمن النظام الأساسي للصندوق البيانات والمعلومات الأساسية عنه، وعلى الأخص ما يلي: ... 26.معايير وألية تقويم أصول الصندوق وفق ضوابط ومعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة، وأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطالبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخضاع في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة. ...	يجب أن يتضمن النظام الأساسي للصندوق البيانات والمعلومات الأساسية عنه، وعلى الأخص ما يلي: ... 26.معايير وألية تقويم أصول الصندوق وفق ضوابط ومعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة. ...
الثالث عشر	البند 8 من المادة - 14 - 2 3	تعديل المادة	يلتزم مدير الصندوق على الأخص بما يلي: ... 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمتها تقويم عادلة	يلتزم مدير الصندوق على الأخص بما يلي: ... 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمتها



الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
.8	الثالث عشر	تعديل المادة	تقدير عادلة وشفافية لأصول الصندوق وذلك لكل صندوق يديره، وفي حال قيام مدير الصندوق بتقويمه أو دراسته انخراط في القيمة لأي أصل من أصول الصندوق المدرجة في بياناته المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة، فإنه يتوجب عليه الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقويمه أو دراسته الانخراط في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	وصحة وشفافية لأصول الصندوق وذلك لكل صندوق يديره، وفي حال قيام مدير الصندوق بتقويمه أو دراسته انخراط في القيمة لأي أصل من بياته المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة، فإنه يتوجب عليه الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقويمه أو دراسته الانخراط في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.
.9	الثالث عشر	إضافة المادة	-	يجب على مدير الصندوق تقويم أصول الصندوق وفقاً لأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقويمه أو دراسته الانخراط في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.
.10	الثالث عشر	إضافة المادة	-	لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقويمه مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق.
				عند قيام مدير الصندوق بالاستعانة بخدمات طرف خارجي لتقويم أصول الصندوق، فإنه يجب



الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
.11	الثالث عشر	تعديل المادة	يجب أن يتضمن عقد نظام الاستثمار الجماعي التعافي البيانات والمعلومات التالية كحد أدنى: ... 26. بيان عن معايير وألية تقويم أصول نظام الاستثمار الجماعي وفق ضوابط ومعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة، وأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطالبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	أن يكون الطرف الخارجي مستقلاً عن مدير الصندوق والأطراف ذات الصلة بالصندوق.
.12	الثالث عشر	تعديل المادة	يلتزم مدير نظام الاستثمار الجماعي بالمهام التالية: ... 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمة تقدير عادلة وصحيحة وشفافة لأصول نظام الاستثمار الجماعي وذلك لكل نظام يديره، وفي حال قيام مدير نظام الاستثمار الجماعي بتقديره أو دراسة انخفاض في القيمة لأي أصل من أصول النظام المدرجة في بياناته المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية	يلتزم مدير نظام الاستثمار الجماعي بالمهام التالية: ... 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمة تقدير عادلة وصحيحة وشفافة لأصول نظام الاستثمار الجماعي وذلك لكل نظام يديره.



الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
الثالث	تعديل			المعتمدة من الهيئة، فإنه يتوجب عليه الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمطلبات اللازمة توفرها عند تقويمه أو دراسته الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.
.13	الثالث من المرفق 5 من الملحق 4	تعديل	ثالثاً : التقييم 1.يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بناءً على تقييم معد وفقاً لمطالبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة. 2.يجب أن يكون المقيم العقاري مستقل عن مدير الصندوق والأطراف ذات الصلة بالصندوق العقاري. 3.يجب أن يكون تقرير المقيم معد وفقاً لمطالبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة. 4.لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده	ثالثاً : التقويم يجب على مدير الصندوق تقويم أصول الصندوق العقارية بما يتوافق مع اشتراطات المادة (2-24) من هذا الكتاب، وأن يبذل في ذلك عنابة الشخص الحر يرص بما يحقق مصلحة الصندوق وحملة الوحدات.



الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
			أكثـر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق.	أكثـر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق. 5. وفي جميع الأحوال تسري متطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة بالكتاب الحادي عشر (التعامل بالأوراق المالية) من هذه اللائحة فيما لم يرد به نص في هذا الكتاب.
.14	الثالث عشر	تعديل البند	خامساً: التقويم 1. يجب على مدير الصندوق تقويم أصول الصندوق العقارية وذلك مرة كل ستة أشهر بحد أدنى، على أن يأخذ بسعر التقويم الأقل، وبما يتواافق مع اشتراطات المادة (24-2) من هذا الكتاب، وأن يبذل في ذلك عنایة الشخص الحريص بما يحقق مصلحة الصندوق وحملة الوحدات.	خامساً: التقويم 1. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بناء على تقييم معد وفقاً لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة.

الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
			<p>الودائع) - مخصصات الصيانة وتطوير العقار والآلاء.</p> <p>3. يقوم مدير الصندوق بتحديد مخصص الصيانة وتطوير العقار والآلاء بنسبة معقولة مع وضع إيساحات في حال تجاوز المبلغ المخصص أكثر من 10% من إجمالي الإيرادات التشغيلية للصندوق.</p>	<p>وذلك مرة كل ستة أشهر بحد أدنى، على أن يأخذ سعر التقييم الأقل.</p> <p>3. يجب أن يكون المقيم العقاري مستقل عن مدير الصندوق والأطراف ذات الصلة بالصندوق العقاري.</p> <p>4. يجب أن يكون تقرير المقيم معد وفقاً لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة.</p> <p>5. لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند الدخول في الاستثمار على أصل عقاري أو التخارج منه.</p> <p>6. وفي جميع الأحوال تسري متطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة بالكتاب الحادي عشر (التعامل بالأوراق المالية) من هذه اللائحة فيما لم يرد به نص في هذا الكتاب.</p>



الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
				7. على مدير الصندوق الاستدلال بالمعادلة التالية لتقدير النقد الناتج من العمليات التشغيلية.
الخامس عشر	7-7	تعديل المادة	يتعين أن تقوم الشركة بتكليف خبير مستقل مثل مقوم أصول أو مستشار استثمار، ليقدم تقرير للجمعية العامة أو مجلس الإدارة - حسب الأحوال - بشأن أي صفقة بين الشركة وأي طرف ذو علاقة بها، أو أي ترتيب يدخل بموجبه كل من الطرفين في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له، متى كانت قيمة الصفقة أو الترتيب تعادل 5% أو أكثر من إجمالي أصول الشركة، أو كان للصفقة أو الترتيب أثر جوهري على البيانات المالية للشركة، على أن يقدم ذلك التقرير قبل الموافقة	النقد الناتج من العمليات التشغيلية = صافي الدخل + (الإطفاءات والاستهلاك + الخسارة الناتجة من بيع أصول الصندوق) - (ربح الناتج من بيع أصول الصندوق + فوائد / أرباح الودائع) - مخصصات الصيانة وتطوير العقار والآخلاء.

رقم الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	
.16	الحادي عشر	تعديل المادة	إذا تضمن مشروع المصدر المؤهل للعرض أصولا عقارية، أو كان لدى مصدر العرض أصول عقارية ضمن مركزه المالي، يتوجب على المصدر المؤهل للعرض تقويم تلك العقارات وفقا لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في أحکام الملحق رقم (1) (الحد الأدنى لمتطلبات الازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخاض في القيمة للأصول) من الكتاب الحادي عشر (التعامل بالأوراق المالية) من اللائحة، على أن يتم مراعاتها في عملية إعداد دراسة الجدوى وعملية تحديد قيمة الحصة/الأسهم المتنازل عنها من جانب مصدر العرض المذكورين	على الصفة أو الترتيب المشار اليهما بهذه المادة. ويجب على الخبير المكلف أن يتزلم بالحيادية وعدم التحييز عن إعداده للتقرير المطلوب بهذه المادة، وأن يتم الاستناد على أحدث المعلومات المتوفرة عند إعداد التقرير، بالإضافة إلى الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى لمتطلبات الازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	للصفقة أو الترتيب أثر جوهري على البيانات المالية للشركة، على أن يقدم ذلك التقرير قبل الموافقة على الصفقة أو الترتيب المشار اليهما بهذه المادة. ويجب على الخبير المكلف أن يتزلم بالحيادية وعدم التحييز عند إعداده للتقرير المطلوب بهذه المادة.

الكتاب	رقم المادة	نوع التعديل	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
			تحديد قيمة الحصة/الأسهم المتنازع عنها من جانب مصدر العرض المذكورين في المادة (2-3-6) من هذا الكتاب.	في المادة (2-3-6) من هذا الكتاب.



مرفق رقم (2)

ملحق رقم (1)

الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقويم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

## أولاً: نطاق التطبيق

- تنطبق التعليمات الواردة في هذا الملحق عند تقويم أو دراسة الانخاض في القيمة لكافحة الأصول فيما عدا الأصول المدرجة في سوق نشط ووحدات أنظمة الاستثمار الجماعي.
- في حال إعداد تقرير تقويم بناء على متطلبات المادة 7-7 من الكتاب الخامس عشر "حكومة الشركات" من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010، فإنه لا يتوجب الالتزام بالمتطلبات الواردة في بند "ثالثاً: متطلبات رقابية إضافية خاصة بتقويم الأصول العقارية" فيما عدا الفقرة (ب) ضمن كل من البند الفرعى (2) أو البند الفرعى (3) من ذلك البند.

ثانياً، الحدود الدنيا الواجب توافرها عند التقويم أو دراسة الانخاض في القيمة

### 1. معلومات عن مقدم خدمة التقويم:

- (أ) اسم مقدم خدمة التقويم (فرداً أو منشأة).
- (ب) توقيع الشخص المسؤول عن مهمة التقويم.
- (ت) الترخيص (إلا في حال كان تقرير التقويم معد داخلياً).
- (ث) العضوية في منظمات التقويم العالمية (إن وجد).
- (ج) خبرات ومؤهلات مقدم خدمة التقويم.
- (ح) إفصاح حول العلاقة بين مقدم خدمة التقويم وطالب التقويم (مدى وجود استقلالية بين مقدم خدمة التقويم وطالب التقويم).

### 2. معلومات عن العميل:

يجب تحديد الطرف الذي يقوم بطلب مهمة التقويم، بالإضافة إلى تحديد الأطراف الأخرى التي قد تعتمد على نتائج مهمة التقويم.

### 3. معلومات عامة عن عملية التقويم:

- (أ) تاريخ التقويم (تاريخ الفترة المالية المعد عنها التقويم).
- (ب) تاريخ إصدار التقويم.
- (ت) الغرض من التقويم.
- (ث) العملية المستخدمة لقيمة الأصل.
- (ج) مبلغ التقويم.
- (ح) القيود المفروضة على استخدامه وتوزيع ونشر التقرير
- (خ) تفاصيل الأصل أو الأصول محل التقويم:



- وصف الأصل.
- موقع الأصل.
- المالك الرئيسي للأصل محل التقويم (ارفاق المستندات الثبوتية).
- الوضع القانوني للأصل (في حال وجود قضايا قانونية أو كان الأصل مرهون).

#### 4. معلومات إضافية في حال كان الأصل محل التقويم هو أصل عقاري:

- (أ) رقم القسيمة والعنوان.
- (ب) نوع العقار (استثماري - تجاري - سكني - صناعي - زراعي ... الخ)
- (ت) فئة العقاري (أراضي - مباني خالية - مباني مأهولة - قيد التطوير ... الخ)
- (ث) مساحة الأرض.
- (ج) النسبة المسموحة للبناء.
- (ح) صور للعقار.
- (خ) تاريخ معاينتك العقار، مع الإشارة إلى أي جزء من العقار قد يتعدى الوصول إليه.
- (د) توضيح فيما إذا كان التقويم قد تم دون إتاحة الفرصة لإجراء فحص ميداني ملائم أو أي إجراء بديل للمعاينة.
- (ذ) نسبة البناء الذي تم تشبيده في تاريخ التقويم:
  - تفاصيل عدد الطوابق أو الغرف أو المساحات.
  - نسبة الشواغر.
  - القيمة الإيجارية السوقية للوحدة.
  - قيمة الإيجارات الفعلية خلال السنة المالية الحالية.

#### 5. معلومات حول أساليب تجميع البيانات:

- (أ) مصادر المعلومات المستخدمة في التقويم.
- (ب) الفرضيات المستخدمة في عملية التقويم (مثل نسب الخصم ونسب النمو في التدفقات النقدية).
- (ت) المستندات الداعمة للمعلومات والفرضيات المستخدمة في التقويم.
- (ث) عندما يتم إجراء التقويم على أساس معلومات مقيدة، يتعين أن يتضمن التقرير التفاصيل الكاملة عن التقىيد.
- (ج) الإفصاح عن مدى توفر المعلومات والتحقق من الفرضيات المستخدمة في التقويم. وفي حال تم إجراء التقويم دون توفر المعلومات والتي تكون متاحة في العادة، أو لم يتم التتحقق من بعض الفرضيات المهمة لنتيجة التقويم، فإنه يجب على المقيم أن يوضح صراحة في تقريره أنه لا يجب الاعتماد على التقويم بدون هذا التتحقق.

(ح) يجب الإشارة صراحة في تقرير التقييم إذا كان هناك عدم يقين ذو أهمية جوهرية في التقويم.

#### 6. معلومات عن منهجية التقويم:

##### (ا) منهجية المقارنة (Comparable Method):

- ما هي الأصول التي تم المقارنة بها.
- ما هي المضاعفات (Multiples) التي تم الاعتماد عليها.
- يجب إجراء تحليل مقارن نوعي وكمي لتحديد أوجه التشابه والاختلاف بين الأصول المقارنة والأصل محل التقويم. ويتعين إجراء تعديلات (Adjustments) على أساس هذا التحليل المقارن. ويجب أن تكون هذه التعديلات معقولة، كما يجب أن يوثق المقيم أسباب هذه التعديلات وكيفية تحديدها كميا.

##### (ب) منهجية التدفقات النقدية (Discounted Cashflow Method):

###### التدفقات النقدية:

- تحديد طريقة احتساب التدفقات النقدية (FCFE – FCFF – CFO – Dividend) وسبب اختيارها.
- ما هي المدخلات المستخدمة في احتساب التدفقات النقدية وفق الطريقة المختارة.

###### تكلفة حقوق الملكية:

- نسبة فائدة السندات الخالية من المخاطر (Risk Free Rate).
- علاوة مخاطر حقوق الملكية (Risk Premium).
- بيتا (BETA).

###### تكلفة الدين:

- هامش التعرض (Default Spread)
- تكلفة الدين بعد الضرائب (After Tax Cost of Debt) =  $(\text{Risk Free Rate} + \text{Default Spread}) (1 - \text{Tax Rate})$

###### القيمة المقدرة للأصل:

- نسبة النمو في التدفقات النقدية (Cashflow Growth Rate)
- معدل الخصم (Discount Rate).

- .Cashflow in year N+1/ (discount rate- perpetual growth rate)
- نسبت النمو الدائم (Perpetual Growth Rate).
- القيمة النهائية (Terminal Value)
- في حال استخدام مضاعفات (Multiples) للقيمة النهائية (Terminal Value)، يجب تحديد طبيعة تلك المضاعفات.

○ مراجعة الاعتبارات التالية:

- يجب أن يعكس معدل خصم التدفقات النقدية المتوقعة كافة المخاطر المرتبطة بكل نوع من أنواع التدفقات النقدية والعمليات المستقبلية للأصل، بالإضافة إلى القيمة الزمنية للنقد.
- يجب عند احتساب معدل الخصم:
  - (ا) توثيق الطريقة المستخدمة لحساب معدل الخصم مع تقديم ما يدعم سبب استخدامه.
  - (ب) تقديم دليلاً على كيفية اشتقاق معدل الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات الرئيسية وتقديم ما يدعم ذلك.
- يجب أن يتم النظر في مخاطر تحقق تنبؤات التدفقات النقدية للأصل عند احتساب معدل الخصم. وتحديداً يجب التتحقق ما إذا كانت المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية تمأخذها بالحسبان.
- يجب تحديد العناصر الرئيسية لتنبؤات التدفقات النقدية ومقارنتها مع:
  - (ا) الأداء المالي والتشغيلي التاريخي للأصل.
  - (ب) الأداء التاريخي والمتوقع للأصول المقارنة.
  - (ت) الأداء التاريخي والمتوقع للسوق.

○ في حال تم استخدام منهجية التدفقات النقدية لاحتساب قيمة الاستخدام "Value in Use" لتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الأصول، فإنه يجب مراجعة الاعتبارات الإضافية التالية:

- يجب تقدير التدفقات النقدية المستقبلية للأصول في حالتها الحالية، والاستخدام التشغيلي الحالي لها.

- يجب الاستناد في احتساب التدفقات النقدية المستقبلية على افتراضات معقولة ومدعمة بالأدلة، وأن يتم إعطاء وزن أعلى للأدلة الخارجية (External Evidences).
- يجب أن تكون التدفقات النقدية المستقبلية مستندة إلى توقعات لخمس سنوات كحد أقصى، إلا في حالات استثنائية تبرر تجاوز تلك المدة.
- يجب أن تأخذ تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية في الحسبان التناسب بين النمو في الإيرادات والمصروفات المتوقعة.

**(ج) منهجة قيمة صافي الأصول المعدلة (Adjusted Net Asset Value):**

- التعديلات (Adjustments) على القيمة الدفترية للأصول والخصوم.
- أسباب تطبيق التعديلات أعلاه.

**(د) منهجة التقويم في حال كان الأصل عقاري:**

- طريقة مقارنة المبيعات:
  - الأصول العقارية التي تم المقارنة بها.
  - القيمة السوقية للعقارات التي تم المقارنة بها (إرفاق المستندات الدالة).
  - الفروقات الجوهرية - إن وجدت - بين العقار محل التقويم والعقارات التي تم المقارنة بها.
  - يجب إجراء تحليل مقارن نوعي وكمي لتحديد أوجه التشابه والاختلاف بين الأصول المقارنة والأصل العقاري محل التقويم. ويكون من الضروري إجراء تعديلات (Adjustments) على أساس هذا التحليل المقارن. ويجب أن تكون هذه التعديلات معقولة، كما يجب أن يوثق المقيم أسباب هذه التعديلات وكيفية تحديدها كميا.

**(Residual Value Method) طريقة القيمة المتبقية:**

- القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه.
- القيمة الحالية للمشروع وفقاً لحالته كما في تاريخ التقويم.
- تحديد نسبة الأعمال المنجزة للمشروع.
- التكاليف المباشرة (تكاليف البناء) المتوقعة للمبني.
- التكاليف غير المباشرة المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير، بحد أدنى ما يلي:

- أتعاب المستشارين.
  - تكاليف التسويق.
  - الجدول الزمني.
  - تكاليف التمويل.
  - أرباح التطوير.
- معدل الخصم، فضلا عن الوسيلة المطبقة من أجل التوصل إلى معدل الخصم.
- البنود الواجب الإفصاح عنها في دراسة تقويم الأصل، وهي:
- ما إذا كان هناك سوق للتطوير المقترن أو لا.
  - التصاريح القانونية أو تقسيم الأرضي بما في ذلك أي شروط أو قيود مفروضة على التطوير المتصفح به.
  - القيود أو الرهنون أو الشروط المفروضة لتنفيذ هذه الأعمال.
  - حق الوصول إلى الطرق العامة أو غيرها من الأماكن العامة.
  - الحاجة إلى أي تحسينات في البنية الأساسية والحقوق اللاحمة لتنفيذ هذه الأعمال.
  - الظروف والاتجاهات الاقتصادية وتأثيرها المحتمل على المصاريف.
  - والإيرادات خلال فترة التطوير.
  - الوقت المتوقع اللازم للتعامل مع المسائل التحضيرية قبل مباشرة الأعمال لإنجازها وعند الاقتضاء تأجير العقار المنجز أو بيعه.
  - أي مخاطر أخرى مرتبطة بالتطوير المقترن.
  - أن يقوم المقيم بالإفصاح بأنه قام بالاطلاع على المستندات الدالة على المشروع مثل رخصة البناء والمخططات الهندسية الخاصة بالمشروع.

#### ◦ طريقة التكلفة (Cost Approach Method):

- تكلفة الأرض.
- تكلفة استبدال المبني.
- تكلفة الاستهلاك.
- استهلاكات أخرى على المبني.

ملاحظة: يتبع تطبيق طريقة تكلفة استبدال بعد خصم الاستهلاك فقط في الحالات التالية:



- في حال عدم وجود دليل يمكن الاعتماد عليه أو ذي صلة بمعاملات البيع الحديثة نظراً للطبيعة الخاصة للأصل.
- في حال كان من غير المجد إجراء تقويم موثوق به باستخدام طرق أخرى.

طريقة الدخل (Income Approach Method) ◦

- الدخل الصافي التشغيلي الفعلي للعقار.
- نسبة الرسمة المستخدمة، والفرضيات التي تم الاعتماد عليها.

طريقة التدفقات النقدية لعمود الاستثمار مع الدولة ضمن مشاريع BOT (Discounted Cashflow Method) ◦

- تحليل التدفق النقدي المتوقع للمشروع - Cash Flow Projections.
- تحديد مدة العقد وال فترة المتبقية من العقد.
- الدخل الصافي التشغيلي الفعلي للمشروع.
- معدل الخصم (Discount Rate).
- القيمة الحالية (Present Value) للدخل الصافي المستقبلي للمشروع.

(هـ) في حال الاعتماد على أكثر من منهجية في احتساب قيمة الأصل، يجب توضيح النسب التي تم توزيعها لكل منهجية.

7. ملخص حول استنتاجات التقويم:

يجب أن يتضمن الملخص حول استنتاجات تقرير التقويم على المعلومات التالية كحد أدنى:

- استنتاج القيمة والأسباب الرئيسية للنتيجة التي تم التوصل إليها.
- الإفصاح عن مدى توفر المعلومات والتحقق من الفرضيات المستخدمة في التقويم.
- الإفصاح لمستخدم التقويم بما إذا ما كان هناك عدم يقين ذو أهمية جوهرية في التقويم.



### ثالثاً: متطلبات رقابية إضافية خاصة بتنقييم الأصول العقارية

1. أن يتم مراعاة ما تقتضي به معايير المحاسبة الدولية بكل الأحوال بما في ذلك لدى الاعتراف أول مرة بالأصل ولدى إجراء التقويم فيما بعد بما فيها مقتضيات الإفصاح المطلوب.
2. الإجراءات المطلوبة لتنقييم العقارات المحلية المدرجة في البيانات المالية المجمعة والمصنفة كأصول سواء ثابتة أو غيرها من التصنيفات ببيان المركز المالي:
  - أ. أن يتم إجراء التقويم بصفة سنوية على الأقل.
  - ب. أن يتم إجراء التقويم من قبل جهتين، على الأقل، متخصصتين ومرخصتين لمزاولة مهنة التقويم العقاري يكون أحدهما أحد البنوك الكويتية، على أن يتم الأخذ بالتنقييم الأقل.
  - ج. يتعين أن تكون هناك استقلالية بين الجهة طالبة التقويم والجهات التي تقوم بالتنقييم، ولا تكون هناك شبهة تعارض صالح بينهما. وفي حال وجود حالة شبهة تعارض صالح مع البنوك المحلية، يتعين على الجهة إخطار الهيئة فور تتحقق شبهة تعارض صالح، ليتسنى للهيئة مراجعة الحال وتحديد الإجراء الأمثل للجهة نحو تقويم الأصول العقارية المعنية في هذه الحالة. كما يستوجب على الجهة أن تقوم بإخطار هيئة أسواق المال بشكل فوري بانتفاء حالات تعارض صالح مع البنوك المحلية التي تقدم خدمة تنقييم العقارية.
  - د. أن يتم إجراء التقويم بتاريخ لا يزيد عن شهرين من تاريخ البيانات المالية.
3. الإجراءات المطلوبة لتنقييم العقارات الأجنبية المدرجة في البيانات المالية المجمعة والمصنفة كأصول سواء ثابتة أو غيرها من التصنيفات ببيان المركز المالي:
  - أ. أن يتم إجراء التقويم بصفة سنوية على الأقل.
  - ب. أن يتم إجراء التقويم من قبل جهة واحدة على الأقل، متخصصة ومرخصة لمزاولة مهنة التقويم العقاري في البلد الواقع فيه العقار محل التقويم، ما لم تقرر الهيئة ضرورة وجود أكثر من تقويم، وفي هذه الحالة يتم الأخذ بالتنقييم الأقل.
  - ج. يتعين أن تكون هناك استقلالية بين الجهة طالبة التقويم والجهات التي تقوم بالتنقييم، ولا تكون هناك شبهة تعارض صالح بينهما.
  - د. أن يتم إجراء التقويم بتاريخ لا يزيد عن شهرين من تاريخ البيانات المالية.
4. يعنى الأشخاص المرخص لهم والشركات المدرجة في البورصة من الإجراءات المطلوبة لتنقييم الأصول العقارية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة والمذكورة في البند الفرعى رقم 2 والبند الفرعى رقم 3 من البند "ثالثاً" من هذا الملحق. مع مراعاة الالتزام بمتطلبات معايير المحاسبة الدولية بما في ذلك تسجيل انخفاض في قيمة الأصل العقاري في حال وجود دليل موضوعي على ذلك.



5. يحق لهيئة أسواق المال الطلب من الشخص المرخص له أو الشركة المدرجة المعفاة وفق البند الفرعي رقم 4 من البند "ثالثاً" أعلاه بإجراء تقويم حديث لبعض العقارات المدرجة في بياناتهم المالية وفق الإجراءات الموضحة في البند الفرعي رقم 2 للعقارات المحلية أو البند الفرعي رقم 3 بالنسبة للعقارات الأجنبية من البند "ثالثاً" من هذا الملحق للتأكد من عدم وجود انخفاض في قيمة تلك العقارات عن قيمتها الدفترية المسجلة في بياناتها المالية.
6. في حال تعذر على المقيم العقاري تقويم الأصل العقاري غير المشمول بالإعفاء المذكور في البند الفرعي رقم 4 من البند "ثالثاً" أعلاه، فإنه يتوجب على الشخص المرخص له أو الشركة المدرجة وأنظام الاستثمار الجماعي القائم تزويـد الهيئة بنسخـة من كتاب التعـذر مـوـقـعاً من المـقيـم العـقارـي يتضـمن أسبـاب عدم الـقدرة على التـقوـيم. في ضـوء ذـلـك، سـتقـوم هـيـئـة اسـوـاق الـمال بـدـراـسـة كـلـ حـالـة عـلـى حـدـة وـاـذا تـبـين لـهـا فـعـلا صـعـوبـة تـقوـيم تـلـك العـقاـرات فإـنـه يتـوجـب عـلـى الشـرـكـة في هـذـه الحالـة إـعـادـة تـقوـيم دـاخـلي لـلـأـصـل العـقاـري وتـزوـيد الهـيـئـة بـنـسـخـة مـنـه يـشـتمـل عـلـى الأـسـس التـي تمـ الـاعـتمـاد عـلـيـها فـي إـعـادـة هـذـا التـقوـيم، أـخـذـا فـي الـاعـتـبار مـا تـقـضـي بـه مـعـايـر الـمحـاسـبـة الـدوـلـيـة فـي إـعـادـة التـقوـيم، وـالـمـتـطلـبـات الـوارـدة فـي البـند "ثـانـياً" مـن هـذـا الملـحق.
7. يتعـين عـلـى الأـشـخـاص المرـخص لـهـم وـالـشـرـكـات المـدـرـجـة فـي الـبـورـصـة اـرـفـاق التـقـيـيمـات التـي تـجـري فـي هـذـا الشـأن مـعـ الـبـيـانـات الـماـلـيـة التـي يـتـم تـزوـيد هـيـئـة اسـوـاق الـمال بـهـا.