



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
الحادي عشر	الملحق رقم 1	مرفق - الملحق رقم 1 "تقييم الأصول العقارية" قبل التعديل  الملحق رقم 1 قبل التعديل.pdf	مرفق - الملحق رقم 1 "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول"  الملحق رقم 1 بعد التعديل.docx	يقترح تحديد السوق النشط لتلافي أي اختلاط في الأمر لدى الجهات طالبة التقييم والجهات القائمة بالتقييم. نقترح وضع معالجة لبعض الأصول قليلة القيمة حيث أن عملية إعادة تقييمها يعتبر عبء مادي على الشركة.
الخامس	41 - 1	مادة جديدة	على مزاولة نشاط تقويم الأصول عند تقديم خدماته الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة، وذلك عند إعدادها لتقارير التقييم.	برجاء مراعاة ترقيم المادة نظرا لوجود مادة بذات الرقم تخص أحكام صانع السوق.
الخامس	2 - 1 - 6	يتم تقويم الأصول العقارية المدرجة في البيانات المالية للشخص المرخص له وفقا 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 انخفاض في القيمة لأي أصل من أصوله المدرجة في بياناته المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من لدى الهيئة، الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم	نرى استبدال حرف الجر من إلى لدى



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
			توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة	
الثامن	2 – 8	بند جديد	يجب على مستشار الاستثمار عند تقديم خدماته التقييمية للأوراق المالية الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة، وذلك عند إعداده لتقارير التقييم للأوراق المالية.	
الثاني عشر	– 14 – 1 1	يتم تقويم الأصول العقارية المدرجة في البيانات المالية للشركة المدرجة وفقا لأحكام الملحق رقم (1) «تقييم الأصول العقارية» من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	يتوجب على الشركة المدرجة عند تقويم أو دراسة انخفاض في القيمة لأي أصل من أصولها المدرجة في بياناتها المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة، الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) " الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة	



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
الثاني عشر	4 - 5	11. تقرير تفصيلي بأصول المصدر أو موجودات السندات أو الصكوك في 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، ويجوز للهيئة طلب نسخة من هذه التقييمات.	11. تقرير تفصيلي بأصول المصدر أو موجودات السندات أو الصكوك في 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 للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض 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 2 - 10 - 2	يجب أن يتضمن النظام الأساسي للصندوق البيانات والمعلومات الأساسية عنه، وعلى الأخص ما يلي: 26. معايير وآلية تقويم أصول الصندوق وفق ضوابط ومعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من لدى الهيئة، وأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض 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 وآلية تقويم أصول الصندوق وفق ضوابط ومعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من لدى الهيئة، وأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	- نرى استبدال حرف الجر من إلى لدى - وجود هذه المادة في اللائحة يفني عن تعديل النظام الأساسي، لذا نقترح الاكتفاء بإخطار حملة الوحدات بالتعديل دون الحاجة لإجراء تعديلات على النظم الأساسية للصناديق القائمة وعلى أن تلتزم الصناديق المنشأة بعد القرار بإيراد النص بالنظام الأساسي.



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
الثالث عشر	البند 26 من المادة 3 - 15 - 2	يجب أن يتضمن عقد نظام الاستثمار الجماعي التعاقدى البيانات والمعلومات التالية كحد أدنى:.. 26. بيان عن معايير وآلية تقويم أصول نظام الاستثمار الجماعي وفق ضوابط ومعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة. ..	يجب أن يتضمن عقد نظام الاستثمار الجماعي التعاقدى البيانات والمعلومات التالية كحد أدنى:.. 26. بيان عن معايير وآلية تقويم أصول نظام الاستثمار الجماعي وفق ضوابط ومعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة. ..	- نرى استبدال حرف الجر من إلى لدى - وجود هذه المادة في اللائحة يفني عن تعديل النظام الأساسي، لذا نقترح الاكتفاء بإخطار حملة الوحدات بالتعديل دون الحاجة لإجراء تعديلات على النظم الأساسية للصناديق القائمة وعلى أن تلتزم الصناديق المنشأة بعد القرار بإيراد النص بالنظام الأساسي.
الثالث عشر	البند 8 من المادة 2 - 14 - 3	يلتزم مدير الصندوق على الأخص بما يلي: 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمة تقييم عادلة وصحيحة وشفافة لأصول الصندوق وذلك لكل صندوق يديره. وفي حال قيام مدير الصندوق بتقويم أو دراسة انخفاض في القيمة لأي أصل من أصول الصندوق المدرجة في بياناته المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من لدى	يلتزم مدير الصندوق على الأخص بما يلي: 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمة تقييم عادلة وصحيحة وشفافة لأصول الصندوق وذلك لكل صندوق يديره. ..	نرى استبدال حرف الجر من إلى لدى



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
			الهيئة، فإنه يتوجب عليه الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	
الثالث عشر	البند 8 من المادة 3 - 26 - 2	يلتزم مدير نظام الاستثمار الجماعي بالمهام التالية: 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمة تقييم عادلة وصحيحة وشفافة لأصول نظام الاستثمار الجماعي وذلك لكل نظام يديره. وفي حال قيام مدير نظام الاستثمار الجماعي بتقويم أو دراسة انخفاض في القيمة لأي أصل من أصول النظام المدرجة في بياناته المالية بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من لدى الهيئة، فإنه يتوجب عليه الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	يلتزم مدير نظام الاستثمار الجماعي بالمهام التالية: 8. التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمة تقييم عادلة وصحيحة وشفافة لأصول نظام الاستثمار الجماعي وذلك لكل نظام يديره. ..	نرى استبدال حرف الجر من إلى لدى



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
الثالث عشر	2 - 24 - 1	يجب أن يتضمن النظام الأساسي للصندوق بياناً عن معايير وآلية تقييم أصوله وفق الضوابط أو المعايير المحاسبية الدولية المعتمدة من الهيئة	يجب على مدير الصندوق تقييم أصول الصندوق وفقاً لأحكام الملحق رقم (1) "الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول" من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	
الثالث عشر	2 - 24 - 3	مادة جديدة	لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إصداره أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق	نقترح بأن يتم استثناء الصناديق العقارية من اعداد تقارير التقييم لم يمضي عليها أكثر من 3 شهور ونقترح أن تكون المدة 6 أشهر، نظراً لطول المدة التي يستغرقها إعداد تقييم الأصول العقارية.
الثالث عشر	2 - 24 - 4	مادة جديدة	عند قيام مدير الصندوق بالاستعانة بخدمات طرف خارجي لتقييم أصول الصندوق، فإنه يجب أن يكون الطرف الخارجي مستقلاً عن مدير الصندوق والأطراف ذات الصلة بالصندوق.	
الثالث عشر	البند "ثالثاً" من المرفق 5	ثالثاً التقييم 1. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بناءً على تقييم معد	ثالثاً: التقييم يجب على مدير الصندوق تقييم أصول الصندوق العقارية بما يتوافق مع اشتراطات المادة (2-24) من هذا الكتاب، وأن يبذل	نقترح حذف عبارة...عناية الشخص الحريص لأن المسؤولية الأساسية بالنسبة لتقييم تقع على عاتق المقيّم.



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
	من الملحق 4	وفقاً لمتطلبات 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 لمتطلبات 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 إعداد أكثر 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.	في ذلك عناية الشخص الحريص بما يحقق مصلحة الصندوق وحملة الوحدات.	
الثالث عشر	البند "خامساً" من المرفق	خامساً: التقييم	خامساً: التقييم	- نرى أن المعادلة لم تتضمن عدة أمور مؤثر ماليًا منها:



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
	7 من الملحق 4	<p>1. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بناءً على تقييم معد وفقاً لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة.</p> <p>2. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية بناءً على تقييم معد وفقاً لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة، 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>1. يجب على مدير الصندوق تقييم أصول الصندوق العقارية وذلك مرة كل ستة أشهر بحد أدنى، على أن يأخذ بسعر التقييم الأقل، وبما يتوافق مع اشتراطات المادة (24-2) من هذا الكتاب، وأن يبذل في ذلك عناية الشخص الحريص بما يحقق مصلحة الصندوق وحملة الوحدات.</p> <p>2. على مدير الصندوق الاستدلال بالمعادلة التالية لتقييم النقد الناتج من العمليات التشغيلية.</p> <p>النقد الناتج من العمليات التشغيلية = صافي الدخل + (الإطفاءات والاستهلاك + الخسارة الناتجة من بيع أصول الصندوق) - (الربح الناتج من بيع أصول الصندوق + فوائد / أرباح الودائع) - مخصصات الصيانة وتطوير العقار والاخلاء.</p> <p>3. يقوم مدير الصندوق بتحديد مخصص الصيانة وتطوير العقار والاخلاء بنسبة معقولة مع وضع إيضاحات في حال</p>	<p>مبالغ التأمين على العقارات - مبالغ الإيجارات المتأخر في التحصيل - مصاريف التقاضي - الإيجارات المسددة مقدما من بعض المستأجرين.</p> <p>- كما يرجى الأخذ بالاعتبار أن الأصول العقارية (الأراضي الفضاء) يتم تقييمها بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة</p>



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
		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. 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. 7. على مدير الصندوق الاستدلال بالمعادلة التالية لتقييم النقد الناتج من العمليات التشغيلية. النقد الناتج من العمليات التشغيلية = صافي الدخل + (الإطفاءات والاستهلاك + الخسارة الناتجة من بيع أصول الصندوق) - (الربح الناتج من بيع أصول الصندوق + فوائد/أرباح الودائع) - مخصصات الصيانة وتطوير العقار والاخلاء	تجاوز المبلغ المخصص أكثر من 10% من إجمالي الإيرادات التشغيلية للصندوق.	
الخامس عشر	7-7	يتعين أن تقوم الشركة بتكليف خبير مستقل مثل مقوم أصول أو مستشار استثمار ليقدم تقرير للجمعية العامة أو مجلس الإدارة - حسب الأحوال - ، وعلى أن يقدم	يتعين أن تقوم الشركة بتكليف خبير مستقل مثل مقوم أصول أو مستشار استثمار، ليقدم تقرير للجمعية العامة أو مجلس الإدارة - حسب الأحوال - ، وعلى ان يقدم ذلك	



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على التعديلات المقترحة من هيئة أسواق المال على اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة

بشأن ضوابط تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول

الكتاب	رقم المادة	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	تعقيب اتحاد شركات الاستثمار
		ذلك التقرير قبل الموافقة على الصفقة أو الترتيب المشار إليهما بهذه المادة.	التقرير قبل الموافقة على الصفقة أو الترتيب المشار إليهما بهذه المادة. ويجب على الخبير المكلف أن يلتزم بالحيادية وعدم التحيز عن إعداده للتقرير المطلوب بهذه المادة، بالإضافة إلى الالتزام بأحكام الملحق رقم (1) " الحد الأدنى للمتطلبات اللازم توفرها عند تقييم أو دراسة الانخفاض في القيمة للأصول " من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) لهذه اللائحة.	