


السيدة الأستاذة / هبة الله الصيرفي
مساعد رئيس البورصة لشئون الإفصاح والمشرف على قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد،

الحاقاً بالخطاب المؤرخ ١٣ يونيو ٢٠٢٢ ، الخاص بدراسة القيمة العادلة لمصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر والتي تم اعدادها بواسطة المستشار المالي المستقل سوليد كابيتال واسفرت عن ان القيمة العادلة لسهم المصرف قبل زيادة رأس المال تبلغ ٣٨,٢٩ جنية لكل سهم، في حين بلغت القيمة العادلة لسهم المصرف بعد زيادة رأس المال مبلغ ٢٢,٤٤ جنية لكل سهم ، وذلك التزاماً من المصرف بالإفصاح لقدامى المساهمين عن القيمة العادلة لسهم المصرف تزامناً مع إجراءات زيادة رأسمال المصرف المصدر والمدفوع زيادة نقدية من ٢ مليار جنيه مصري إلي ٤ مليار جنيه مصري بزيادة قدرها ٢ مليار جنيه موزعه على ٢٠٠ مليون سهم بقيمة إسمية قدرها ١٠ جم للسهم الواحد ومصاريه إصدار ٥,٢٣ قروش للسهم الواحد، مرفق لسيادتكم الملخص التنفيذي لدراسة القيمة العادلة بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على النشر.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،


محمود السمين
المراقب المالي
مصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر



تحريراً في: ٢٠٢٢/٦/١٤



Valuation Study

ADIB Abu Dhabi Islamic Bank

April 2022

القاهرة في 10 ابريل 2022

السادة / مصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر ADIB Abu Dhabi Islamic Bank - Egypt

9 شارع رستم - جاردن سيتي - القاهرة - جمهورية مصر العربية

تحية طيبة وبعد،،،

إيماءً إلي التكليف الصادر من مصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر ADIB Abu Dhabi Islamic Bank - Egypt لشركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA، لإعداد دراسة القيمة العادلة لمصرف أبو ظبي الإسلامي، شركة مساهمة مصرية، بغرض زيادة رأس المال وفقاً لما تتطلبه تعليمات البنك المركزي المصري ذلك نشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير دراسة القيمة العادلة وفقاً لمحددات التكليف الصادرة من سيادتكم، ويتكون هذا التقرير من (248) صفحة بذات الشكل ومختومة كافة صفحات الدراسة بختم بارز وعلى مستخدمي هذه الدراسة قراءة كافة أجزاء هذا التقرير معاً، وأن أي اختلاف في عدد الصفحات بالزيادة أو النقصان وكذلك التعديل بالكشط أو الإضافة تصبح هذه الدراسة لايعتد بها.

وقد تم إعداد الدراسة فقط في حدود البيانات المتاحة والمعلومات المقدمة لشركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA من قبل المساهمين ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمسؤولين والادارات المختصة والمعنية في الجهة المكلفة بالأعمال، ولايقع على عاتق شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA التحقق من دقة وصحة تلك البيانات. كما يقع على عاتق كل من تقدم له هذه الدراسة التأكد من كفاية وشمولية وصحة البيانات الواردة في هذه الدراسة ومدى كفاية وشمولية البدائل والأساليب المستخدمة بها، كما لايقع على عاتق شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA أدنى مسؤولية أو إلتزام نتيجة لأي قرار يتم إتخاذها إستناداً على هذه الدراسة أو البيانات أو الآراء الواردة بها، كما لايجوز إستخدام هذه الدراسة إلا في الغرض المحدد لها من إعدادها.

وتم إعداد هذه الدراسة وفقاً للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم (1) لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18، وذلك عن طريق الجهة مقدمة الأعمال وهي شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA، شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم 95 لسنة 92 ولائحته التنفيذية لسوق المال لجمهورية مصر العربية، الحاصلة على ترخيص مزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية رقم قيد (757) بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية؛ مستشار مالي مستقل برقم قيد (1765) بسجل المستشارين الماليين المستقلين ثم أصبحت بعد توفيق الأوضاع مستشار مالي مستقل برقم قيد (19) في سجل شركات الإستشارات المالية والجهات المرخص لهما للقيام بأعمال التقييم المالي وإعداد دراسات القيمة العادلة طبقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 114 لسنة 2018 وتعديلاته وذلك بناء على قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (407) لسنة 2020 بتاريخ 2020/3/24.

ولسيادتكم فائق الاحترام والتقدير،،،



سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية
SOLID Capital for Financial Advisory | SCFA

المحتويات

أ. الملخص التنفيذي:	ب/1 نطاق الأعمال؛ ب/2 الأستعانة بجهات أخرى للمشاركة في تنفيذ نطاق الأعمال؛ ب/3 الإفصاح عن الأستقلالية؛ ب/4 الجهات مستخدمة التقارير والقيود عليها وسرية المعلومات؛ ب/5 تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقارير والأتعاب؛ ب/6 اقرارات من المقيم؛ ب/7 فقرة إخلاء المسؤولية (Disclaimer)؛ ب/8 مصادر البيانات والمعلومات والقيود عليها.
ج. التعريف بالمنشأة والظروف المحيطة بها:	ج/1 عن المنشأة؛ ج/2 عن القطاع؛ ج/3 عن أثار الاقتصاد الكلي على الشركة والقطاع؛ ج/4 عن مؤشرات الاقتصاد الكلي.
د. القوائم المالية التاريخية:	د/1 القوائم المالية للسنوات السابقة؛ د/2 الإيضاحات التفصيلية للقوائم المالية للسنوات السابقة؛ د/3 تحليل المؤشرات والنتائج المالية للسنوات السابقة.
هـ. التقديرات المستقبلية والأفتراضات:	هـ/1 الإيرادات التشغيلية؛ هـ/2 التكاليف المباشرة؛ هـ/3 التكاليف الغير مباشرة؛ هـ/4 إيرادات ومصروفات متنوعة؛ هـ/5 الأصول الثابتة والاهلاكات والاستهلاكات؛ هـ/6 القروض والتمويلات والمصرفيات التمويلية؛ هـ/7 الاستثمارات العقارية والمالية والأوعية الإذخارية؛ هـ/8 التكاليف الإستثمارية والهيكل التمويلي؛ هـ/9 المخصصات والاحتياطيات؛ هـ/10 الأصول والالتزامات وحقوق الملكية؛ هـ/11 موقف الضرائب والتأمينات والمنازعات القضائية وتقرير مراقب الحسابات والجهات الرقابية والإفصاحات الجوهرية والأصول الغير مستغلة.
و. القوائم المالية المتوقعة:	و/1 قائمة المركز المالي المتوقعة؛ و/2 قائمة الدخل المتوقعة؛ و/3 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة؛ و/4 تحليل نتائج التوقعات المالية للتقديرات والأفتراضات المستقبلية؛ و/5 تحليل المؤشرات المالية للتقديرات والأفتراضات المستقبلية.
ز. التقييم: (قبل زيادة رأس المال وبعد زيادة رأس المال)	ز/1 مناهج وطرق التقييم المستخدمة؛ ز/2 أسس اختيار المجموعة المشابهة؛ ز/3 أسس ترجيح نتائج التقييم؛ ز/4 معالجة نتائج التقييم؛ ز/5 القيمة التي توصل إليها التقرير.
ح. مخاطر الأستثمار:	

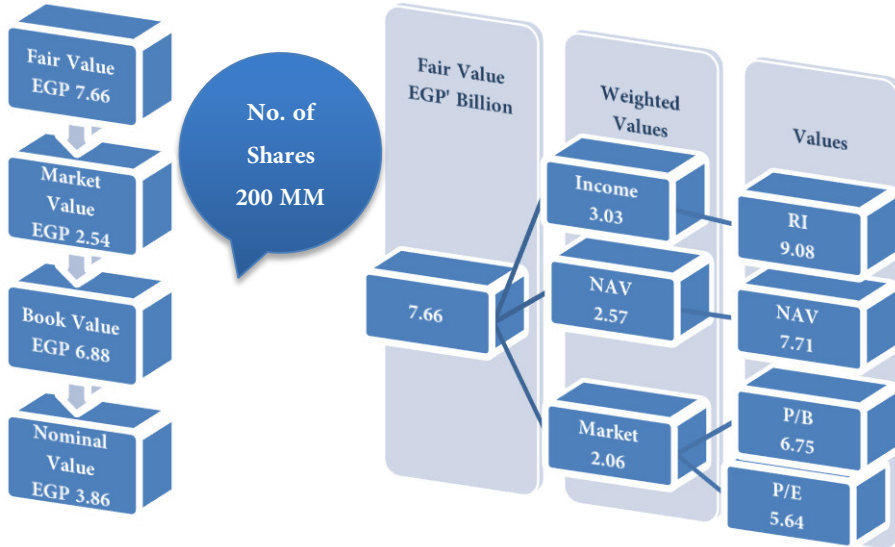
Valuation Study

ADIB Abu Dhabi Islamic Bank

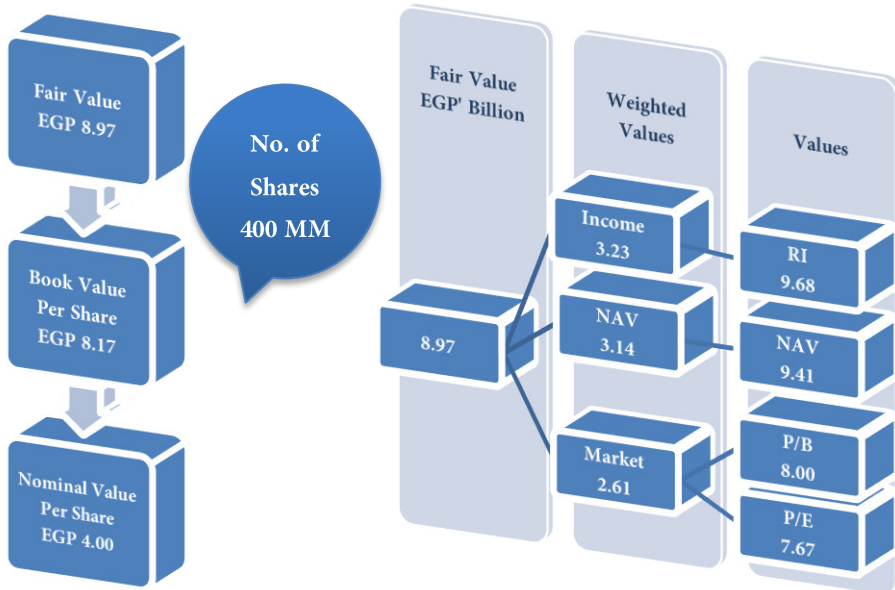


ADIB مصرف أبو ظبي الإسلامي

ADIB Abu Dhabi Islamic Bank مصرف ابو ظبي الاسلامي
قطاع البنوك | مصر أفريقيا



التقييم المرجح	الوزن المرجح	التقييم	مناهج التقييم مليار جنيه مصري
3.03	%33.33	9.08	منهج الدخل Income Approach
2.06	%33.33	6.19	منهج السوق Market Approach
2.57	%33.33	7.71	منهج صافي الاصول NAV Approach
7.66			القيمة العادلة للمنشأة



التقييم المرجح	الوزن المرجح	التقييم	مناهج التقييم مليار جنيه مصري
3.23	%33.33	9.68	منهج الدخل Income Approach
2.61	%33.33	7.84	منهج السوق Market Approach
3.14	%33.33	9.41	منهج صافي الاصول NAV Approach
8.97			القيمة العادلة للمنشأة

القيمة العادلة للمنشأة قبل زيادة رأس المال:

Pre-Money | Enterprise Fair Value:

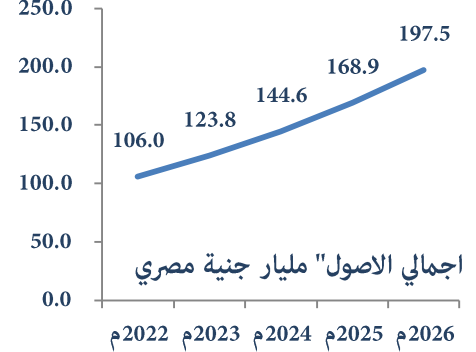
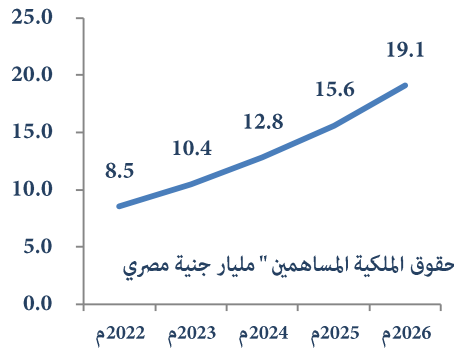
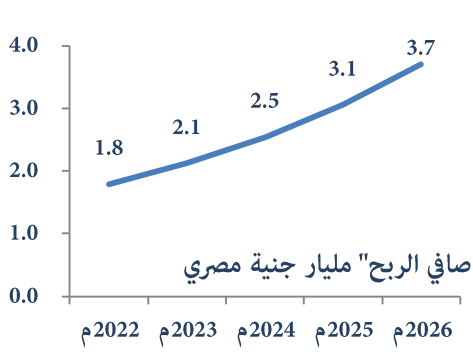
تم الاعتماد في تحديد القيمة العادلة لمصرف ابو ظبي الاسلامي، شركة مساهمة مصرية، على استخدام ثلاث مناهج للتقييم وهما منهج الدخل ومنهج السوق ومنهج صافي الاصول، حيث تم الاعتماد على منهج الدخل Income Approach على خصم الارباح المتبقية RI، في حين اعتمد منهج السوق Market Approach على مضاعفات القيمة الدفترية P/B ومضاعف الربحية P/E. وتم خصم منها معالجات وتسويات بواقع خصم مخاطر الاستثمار 15% لمنهجي الدخل والاصول ليتم الترجيح بين القيمة المستخلصة وفقاً لمناهج التقييم لتصبح القيمة العادلة للمنشأة وفقاً للمعطيات والمحددات والمعايير المشار إليها 7,658,982,218 جنيه مصري "فقط سبعة مليار وستمائة وثمانية وخمسون مليون وتسعمائة واثنان وثمانون الف ومائتان وثمانية عشر جنيهاً مصرية بواقع 200,000,000 سهم"

القيمة العادلة للمنشأة بعد زيادة رأس المال:

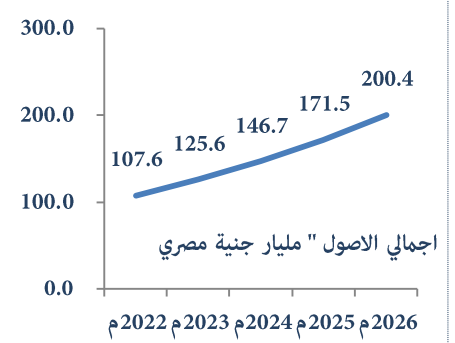
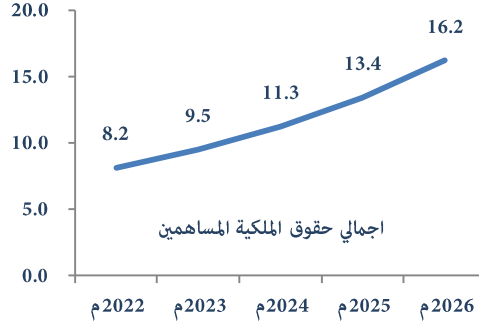
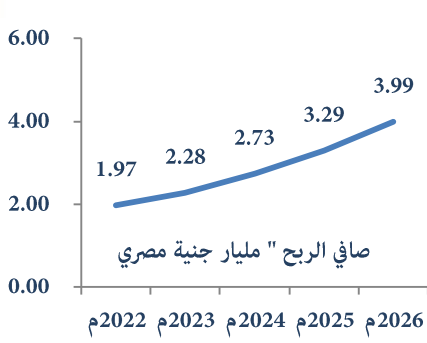
Post-Money | Enterprise Fair Value:

تم الاعتماد عليها في تحديد القيمة العادلة لمصرف ابو ظبي الاسلامي، شركة مساهمة مصرية، على استخدام ثلاث مناهج للتقييم وهما منهج الدخل ومنهج السوق ومنهج صافي الاصول، حيث تم الاعتماد على منهج الدخل Income Approach على خصم الارباح المتبقية RI، في حين اعتمد منهج السوق Market Approach على مضاعفات القيمة الدفترية P/B ومضاعف الربحية P/E ومضاعفات القيمة الدفترية P/B وتم خصم منها معالجات وتسويات بواقع خصم مخاطر الاستثمار 15% لمنهجي الدخل والاصول ليتم الترجيح بين القيمة المستخلصة وفقاً لمناهج التقييم لتصبح القيمة العادلة للمنشأة وفقاً للمعطيات والمحددات والمعايير المشار إليها 8,974,355,188 جنيه مصري "فقط ثمانية مليار وتسعمائة وأربعة وسبعون مليون وثلاثمائة وخمسة وخمسون الف ومائة وثمانية وثمانون جنيهاً مصرية"، بواقع 400,000,000 سهم"

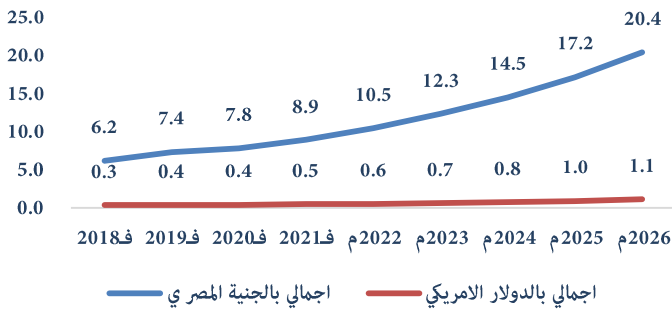
المؤشرات المالية للتقديرات والأفتراضات المستقبلية قبل زيادة رأس المال:



المؤشرات المالية للتقديرات والأفتراضات المستقبلية بعد زيادة رأس المال:

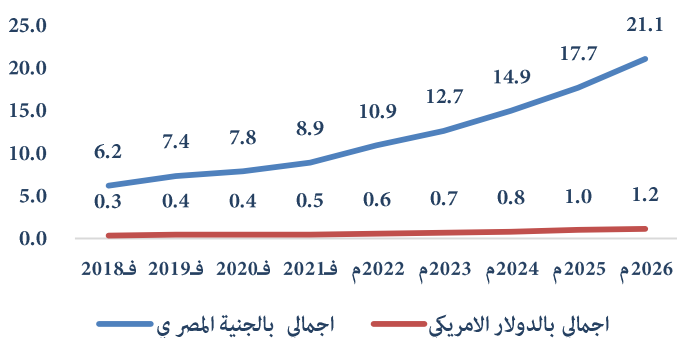


المبيعات التاريخية والمتوقعة قبل زيادة رأس المال | Pre-Money | Historical & Forecasted Revenues | المال



المبيعات: 2018	6.2 مليار جنيه مصري	0.3 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2019	7.4 مليار جنيه مصري	0.4 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2020	7.8 مليار جنيه مصري	0.4 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2021	8.9 مليار جنيه مصري	0.5 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2022م	10.5 مليار جنيه مصري	0.6 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2023م	12.3 مليار جنيه مصري	0.7 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2024م	14.5 مليار جنيه مصري	0.8 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2025م	17.2 مليار جنيه مصري	1.0 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2026م	20.4 مليار جنيه مصري	1.1 مليار دولار أمريكي

المبيعات التاريخية والمتوقعة بعد زيادة رأس المال | Post-Money | Historical & Forecasted Revenues | المال



المبيعات: 2018	6.2 مليار جنيه مصري	0.3 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2019	7.4 مليار جنيه مصري	0.4 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2020	7.8 مليار جنيه مصري	0.4 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2021	8.9 مليار جنيه مصري	0.5 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2022م	10.9 مليار جنيه مصري	0.6 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2023م	12.7 مليار جنيه مصري	0.7 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2024م	14.9 مليار جنيه مصري	0.8 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2025م	17.7 مليار جنيه مصري	1.0 مليار دولار أمريكي
المبيعات: 2026م	21.1 مليار جنيه مصري	1.2 مليار دولار أمريكي

ب. مهمة التقييم ونطاق الأعمال:

ب/1 نطاق الأعمال:

معايير إعداد الأعمال:
تم تنفيذ الأعمال والتقييم وإعداد دراسة القيمة العادلة للمنشأة محل التقييم وفقاً للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم (1) لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18، وذلك بما لا يخالف القوانين والقواعد القانونية السارية. وما تتطلبه المعايير من الالتزام بقواعد السلوك المهني ومتطلبات الكفاءة المهنية ونطاق العمل وتنفيذ عملية التقييم ومعقولة الافتراضات ومناهج واساليب التقييم المالي.

وصف عام لمشمولات التقارير:

- الملخص التنفيذي؛
- مهمة التقييم ونطاق الأعمال؛
- التعريف بالمنشأة والظروف المحيطة بها؛
- القوائم المالية التاريخية؛
- التقديرات المستقبلية والأفراضات؛
- القوائم المالية المتوقعة؛
- التقييم؛
- مخاطر الاستثمار.

خطاب الأرتباط مع العميل (التكليف)، وتحديد الغرض من التقييم:
إيماء إلى التكليف الصادر من مصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر ADIB Abu Dhabi Islamic Bank - Egypt لشركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA، لإعداد دراسة القيمة العادلة لمصرف ابو ظبي الاسلامي، شركة مساهمة مصرية، بغرض زيادة رأس المال وفقاً لما تتطلبه تعليمات البنك المركزي المصري

قبول مهمة التقييم:

تم قبول المهمة وفقاً لمحددات هذا التكليف ومتطلبات الجهة الطالبة للأعمال، وكذلك بناءً على عدم وجود قيود تحد من استقلاليتنا وموضوعيتنا وإلتزاماتنا بناءً على المتطلبات الواردة بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت.

المقيم مقيد في سجل المستشارين الماليين المستقلين بالهيئة:

الجهة المقدمة للأعمال وهي شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA، شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم 95 لسنة 92 ولائحته التنفيذية لسوق المال لجمهورية مصر العربية، الحاصلة على ترخيص مزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية رقم قيد (757) بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية؛ مستشار مالي مستقل برقم قيد (1765) بسجل المستشارين الماليين المستقلين ثم أصبحت بعد توفيق الأوضاع مستشار مالي مستقل برقم قيد (19) في سجل شركات الإستشارات المالية والجهات المرخص لهما للقيام بأعمال التقييم المالي وإعداد دراسات القيمة العادلة طبقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 114 لسنة 2018 وتعديلاته وذلك بناءً على قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (407) لسنة 2020 بتاريخ 2020/3/24.

الجهة الطالبة للأعمال:

مصرف أبوظبي الاسلامي ADIB - Abu Dahbi Isalmic Bank، والكائن في 9 شارع رستم، جاردن سيتي، محافظة القاهرة، مصر.

الجهة الخاضعة للأعمال:

مصرف أبوظبي الاسلامي ADIB - Abu Dahbi Isalmic Bank، والكائن في 9 شارع رستم، جاردن سيتي، محافظة القاهرة، مصر.

ب/2 الإستعانة بجهات أخرى للمشاركة في تنفيذ نطاق الأعمال:

تمت الاستعانة بمكتب بيت الخبرة المعتمد لتقييم الأصول وهو الصفوة جروب، بالإضافة الى التقييمات المعدة من قبل شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الاوراق المالية للشركات التابعة

ب/3 الإفصاح عن الإستقلالية:

تتوافر إستقلالية تامة ما بين الجهة طالبة الأعمال و/أو الجهة الخاضعة للأعمال والجهة مقدمة الأعمال، ولاتوجد لدى الجهة مقدمة الأعمال تعارض مصالح وفقاً لما هو منصوص عليه في "معيار السلوك والشرف المهني"، وتتوافر الاستقلالية الكاملة تجاه أي أمور أخرى من شأنها أن ينشأ عنها أي تعارض في المصالح القائمة أو المحتملة مع الجهة طالبة التقييم أو الجهة الخاضعة للتقييم أو الأطراف المرتبطة بأي منهم سواء كانت هذه المصلحة عن علاقة مشتركة أو متعارضة.

ب/4 الجهات مستخدمة التقارير والقيود عليها وسرية المعلومات:

هذه التقارير سرية ومخصصة لإستخدامات خاصة ومحددة وغير مسموح بالتداول أو النشر العام لها الا بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية، وغير مسموح باطلاع غير ذوي الشأن عليها، ولذا يجب التعامل معها في النطاق المحدد الذي أعدت من أجله، ويتم استخدامها عن طريق الجهة طالبة الأعمال و/ أو الجهة الخاضعة للأعمال و/ أو الجهة مقدمة الأعمال و/أو الجهات والهيئات الرقابية والتي يطلعوا عليها أو يستخدموها بشكل مباشر أو غير مباشر لتحقيق الغرض الذي تم إعداد هذه التقارير من أجله، ولا يجوز ان يتم نسخ هذا التقرير أو تداوله خارج هذا النطاق أو إرساله الى اي جهة عدا الجهات التي تم الاتفاق عليها في خطاب الارتباط بدون موافقة صريحة من الجهات المفوضة بإستخدامه، كما يحظر على كل من يتسلم هذه الدراسة أن ينسخها أو يحتفظ بنسخة منها أو يتداولها أو يقوم بإعطاء أية معلومات واردة بها إلى أي طرف ثالث وذلك بصورة كاملة أو جزئية أو بشكل مباشر أو غير مباشر دون الموافقة المسبقة ومن خلال التوقيع على اتفاقية لسرية المعلومات.

ب/5 تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقارير والأتعاب:

- تاريخ التقييم: 1 ابريل 2022
- تاريخ إصدار التقييم: 10 ابريل 2022 وهو التاريخ المتخذ كأساس للتقييم - وفقاً لطلب الجهة الخاضعة للأعمال
- مدة صلاحية استخدام التقرير: ستة أشهر من تاريخ إصدار التقرير، حيث يمكن الاعتماد على هذه الدراسة خلال مدة لا تتجاوز الستة أشهر اللاحقة لتاريخ اصدار الدراسة وذلك بشرط عدم حصول أي تغير جوهري من جانب الشركة أو الصناعة أو القطاع أو الإقتصاد الكلي.
- أتعاب أعداد الدراسة / التقارير / الأعمال: أتعاب إعداد هذه الدراسة والتقارير والتقييم هي أتعاب محددة القيمة ولا تعتمد على قيمة أو نتيجة التقييم أو الأعمال أو نتيجة أستخدمها، كما انها غير مرتبطة بقيمة السهم.

ب/6 اقرارات من المقيم:

- أن عملية التقييم ونتائجها تمت بالإلتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم (1) لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18، والقوانين والقواعد القانونية السارية وذات الصلة؛
- أن المقابل المالي المستحق لايعتمد على قيمة التقييم أو نتيجة أستخدمه؛
- أن التحليل والنتائج لايقيد بها سوى القيود الواردة بالتقرير؛
- عدم إشتراك أشخاص - بخلاف من ورد ذكرهم بالتقرير (أن وجد) - لهم علاقة بأي جزء جوهري من عملية التقييم.

ب/7 فقرة إخلاء المسؤولية (Disclaimer):

- أن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة المنشأة ومن الإدارات المختصة في ADIB تعتبر مسؤولية إدارة المنشأة ومراقب حساباتها، وليس على الجهة مقدمة الأعمال "المقيم" وهي شركة سوليد كابتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA (ش.م.م) التحقق من دقة وصحة تلك البيانات أو إجراء أي مراجعة للتحقق منها؛
- تمت عملية التقييم على أساس القوائم المالية المستقبلية التقديرية المبنية على تحليل القوائم المالية التاريخية للمنشأة والتي تعتبر مسؤولية إدارة المنشأة، ولم ينم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن الافتراضات المستخلصة لا توفر أساس معقول للتنبؤات المستقبلية، ومن المحتمل ان تختلف النتائج الفعلية للاداء المستقبلي عن التنبؤات المشار إليها بالتقرير حيث انه قد لا تتحقق تلك الافتراضات في المستقبل وقد تكون هناك اختلافات جوهريّة، ولا تقع أدنى مسؤولية على شركة سوليد كابتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA (ش.م.م) نتيجة حدوث اختلافات للنتائج الفعلية للأداء المستقبلي عن تلك التقديرات نتيجة لاية تغيرات او تقلبات جوهريّة في السوق أو حدوث تغيير في نمط إدارة المنشأة أو تغيير توجهاتها المستقبلية.
- أن هذا التقرير لا يستخدم الا للغرض المعد لأجله، وأن هذا التقرير غير قابل للاستخدام العام الا بموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية؛
- أن التقييم والفرضيات التي بني عليها هذا التقرير في ظل افتراض عمل الشركة في بيئة اقتصادية مستمرة ومستقرة وقد تتغير بعد إعداده في ضوء تغير ظروف المنشأة أو السوق أو التشريعات المنظمة.
- يقع على عاتق كل من تقدم له هذه الدراسة التأكد من كفاية وشمولية وصحة البيانات الواردة في هذه الدراسة ومدى كفاية وشمولية البدائل والأساليب المستخدمة بها، ولايقع على عاتق شركة سوليد كابتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية أدنى مسؤولية أو التزام نتيجة لأي قرار يتم اتخاذه استناداً على هذه الدراسة أو البيانات أو الآراء الواردة بها.

ثانياً: القيود على البيانات والمعلومات ومصادرها:

وقد تمت عملية التقييم على أساس القوائم المالية المستقبلية "التقديرية" المبنية على تحليل القوائم المالية التاريخية وتوقع الافتراضات المستقبلية 2022-2026 بناء على المتوسطات التاريخية أو على مؤشرات ونسب أعوام تاريخية محددة وذلك بالنسبة لـ Pre-Money Valuation؛ وتمت عملية التقييم على أساس القوائم المالية المستقبلية "التقديرية" والمبنية على توقع الافتراضات المستقبلية 2022-2026 بناء على تحليل القوائم المالية التاريخية ودراسة الجدوي المقدمة من الشركة للهيئة العامة للرقابة المالية وذلك بالنسبة لـ Post-Money Valuation؛ أخذين في الاعتبار افتراض عمل الشركة في بيئة إقتصادية مستمرة خلال عمر الشركة وتوقعها وفقاً لتأثيرات دراستنا لأبحاث السوق والمراجعة للأبحاث الفنية والتأثيرات المباشرة للإقتصاد الكلي على الشركة وكذلك مع الشركات المثيلة في ذات القطاع وقد قمنا بدراسة مدى معيار معقولة الافتراضات وعلى وجه الأخص معقولة وملائمة تلك الافتراضات وأنه لم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن الافتراضات الناتجة للمنشأة لا توفر أساس معقول للتنبؤات المشار إليها، وذلك حتي يتسنى الإعتماد عليها في التقييم في ضوء الأداء التاريخي للمنشأة وأوضاع الشركات المشابهة وظروف المنافسة والتوقعات المستقبلية.

مع الوضع في الأعتبار أنه قد لا تتحقق تلك الافتراضات في المستقبل وقد تكون هناك اختلافات جوهرية للنتائج الفعلية عن هذه التنبؤات، ولا تقع أدنى مسئولية على شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA ش.م.م. نتيجة حدوث اختلافات للنتائج الفعلية للأداء المستقبلي للمنشأة محل التقييم عن تلك التقديرات والتنبؤات. ولم تمدنا الجهة الطالبة والمكلفة للأعمال بالمستندات والبيانات والتحليلات التالية: الهيكل التنظيمي للمنشأة، وكذلك لم نحصل على الإفصاحات والتحليلات والبيانات التفصيلية التاريخية لعناصر المركز المالي وقائمة الدخل للقوائم المالية التاريخية.

لا تتحمل شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية أية مسئولية بشأن أية تغيرات قد تحدث في السوق، وأيضاً لا تتحمل أي التزام لمراجعة هذا التقرير لكي يعكس الأحداث أو الأحوال التي تقع بعد تاريخ إصدار التقرير؛

لا تقع أي مسئولية على شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (ش.م.م) ولا تقبل أية ألتزامات أو مسئوليات من قبل أي طرف آخر فيما يتعلق بهذا التقرير أو نتائج استخدامه؛

تم إعداد هذه الدراسة فقط في حدود البيانات المتاحة والمعلومات المقدمة لشركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA من قِبل إدارة المنشأة والإدارة المختصة في ADIB والمتمثلة في المستندات والبيانات والإفصاحات والتفاصيل التاريخية للشركة والقوائم المالية والأيضاحات المتضمنة لها للسنوات السابقة والمعدة والمعتمدة من إدارة الشركة والمدققة من مراقب الحسابات، وتعتبر البيانات والمستندات المشار إليها مسئولية إدارة المنشأة وممثليها ولا يقع على عاتق الجهة مقدمة الأعمال وهي شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA (ش.م.م) التحقق من دقة وصحة تلك البيانات أو إجراء أي مراجعة للتحقق منها.

ب/ 8 مصادر البيانات والمعلومات والقيود عليها:

أولاً: مصادر البيانات والمعلومات:

لقد اعتمدنا عند إعداد هذه الدراسة على المستندات والبيانات والمعلومات التاريخية للمنشأة والمتمثلة في القوائم والبيانات المالية المجمعة للسنوات 2018 و2019 و2020 و2021 المدققة والمعتمدة من مراقب حسابات الشركة، وقائمة بالإستثمارات العقارية لدى المنشأة في تاريخ إعداد التقييم والمستندات القانونية للشركة مثل السجل التجاري وصحيفة الإستثمار والبطاقة الضريبية، ولم يشمل نطاق العمل المكلفين به من ADIB القيام بفحص تلك البيانات، وكذلك اعتمدنا على الإفصاحات الصادرة من الشركة للبورصة المصرية حيث أن الشركة مقيمة في البورصة المصرية تحت كود ADIB.

وقد اعتمدنا عند إعداد هذه الدراسة على الدراسات والأبحاث والبيانات السوقية والتسويقية والفنية لقطاع البنوك ودراسات وبيانات وأبحاث وتحليلات ومؤشرات الإقتصاد الجزئي والكلي والتي تشمل تقارير صندوق النقد الدولي، تقارير البنك الدولي، تقارير مؤسسات التصنيف الائتماني، تقارير وزارة المالية، وتقارير المركز الاعلامي لمجلس الوزراء.

ملخص دراسة القيمة العادلة لمصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر

١. معايير اعداد الاعمال:

تم تنفيذ الاعمال والتقييم واعداد دراسة القيمة العادلة للمنشأة محل التقييم وفقا للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٧ وذلك بما لا يخالف القوانين والقواعد القانونية السارية وما تتطلبه المعايير من الالتزام بقواعد السلوك المهني ومتطلبات الكفاءة المهنية ونطاق العمل وتنفيذ عملية التقييم ومعقولية الافتراضات ومناهج وأساليب التقييم المالي.

٢. الاستعانة بجهات أخرى للمشاركة في تنفيذ الاعمال:

تمت الاستعانة بمكتب بيت الخبرة المعتمد لتقييم الأصول الثابتة المملوكة لمصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر وهو الصفة جروب واستخدام هذا التقييم في منهج صافي الأصول Net asset value.

٣. منهج وطرق التقييم المستخدمة:

تم الاعتماد في تحديد القيمة العادلة لمصرف أبو ظبي الإسلامي شركة مساهمة مصرية على استخدام ثلاث مناهج للتقييم وهم منهج الدخل ومنهج السوق ومنهج صافي الأصول NAV وقد اعتمد منهج الدخل على خصم الأرباح المتبقية RI وتم ترجيحه بنسبة ٣٣,٣٣% في حين اعتمد منهج السوق على مضاعفات القيمة الدفترية P/B ومضاعف الربحية P/E وتم ترجيحه بنسبة ٣٣,٣٣% ومنهج صافي الأصول NAV وتم ترجيحه بنسبة ٣٣,٣٣%.

أولا - منهج الدخل:

يستخلص منهج الدخل قيمة المنشأة محل التقييم عن طريق تحويل الدخل المتوقع ان تولده المنشأة من أنشطتها التشغيلية بناء على افتراضات ملائمة ومعقولة الى قيمة حالية باستخدام معامل خصم مناسب وفيما يلي بعض الاعتبارات المتعلقة بمنهج الدخل والطرق المستخدمة للتقييم :

- تقدير التدفقات النقدية المتوقعة عن الإيرادات والنفقات المترتبة على استمرارية أنشطتها مع مراعاة استبعاد اثر العمليات غير المتكررة.
- تقدير القيمة العادلة للمنشأة من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية للسنوات القادمة بالإضافة الى القيمة المتبقية باستخدام معدل خصم مناسب للتوصل الى قيمتها.
- الا يتجاوز معدل النمو المستدام المستخدم معدل نمو الناتج المحلي.

طريقة خصم الأرباح المتبقية RI:

ويعتمد هذه المنهج على أسلوب خصم الأرباح المتبقية للمنشأة باستخدام معدل خصم مناسب لتحديد قيمتها في تاريخ التقييم وذلك بناء على قوائم مالية متوقعة (مرفقة في التقرير الكامل لدراسة القيمة العادلة) تم اعدادها بناء على الافتراضات المستقبلية وتعكس هذه الطريقة قدرة الشركة على تحقيق أرباح كما يفترض استمرار المنشأة في نشاطها وتمثل اهم المتغيرات المستخدمة فيما يلي :

- الأرباح المحتفظ بها بعد خصم تكلفة التمويل المتمثلة في تكلفة الاقتراض وتكلفة حقوق المساهمين.
- معدل الخصم هو معدل العائد او التكلفة المرجوة من قبل المستثمر مقابل ما يتحمله من مخاطر ويمثل معدل الخصم في تكلفة حقوق المساهمين حتى تتوافق مع الأرباح المتوقعة.
- معدل النمو الضمني لصادفي الربح وهو المعدل المتوقع تحقيقه بشكل دائم ومستمر نظرا لافتراض تحقيق الشركة التقديرات في مرحلة النضج.
- يتم خصم الحد الأدنى للعائد على الاستثمار مضروب بمبلغ الاستثمار من الربح التشغيلي .

ثانيا - منهج السوق:

يستنتج منهج السوق قيمة المنشأة محل التقييم من خلال مقارنتها بغيرها من المنشآت المثيلة في ضوء البدء الاقتصادي الذي ينص على ان الأصول او المنشآت المتشابهة تقيم بسعر مشابه The law of one price وتمثل المضاعفات الأسلوب الأكثر شيوعا في قياس القيمة وفقا لهذا المنهج

طريقة مضاعف الربحية P/E:

ويتم من خلالها تقدير قيمة السهم بالاعتماد على قيمة عائد السهم عن اخر عام مالي منتهي ويضرب في مضاعف الربحية للقطاع التي تنتمي اليه المنشأة ويتم حساب مضاعف الربحية من خلال تحديد مجموعة المنشآت المقارنة والمثيلة لنشاط المنشأة محل التقييم ثم تحديد مضاعف الربحية من موقع رويترز أو بلومبرج او دامودران بتاريخ التقييم ثم يتم استخدام معامل تسويات حيث يتم تعديل السعر ليعكس الاختلافات بين الخصائص الفنية والقانونية والاقتصادية للمنشأة محل التقييم وذلك اذا تطلب الامر.



ADIB Abu Dhabi Islamic Bank

طريقة مضاعف القيمة الدفترية P/B:

ويتم من خلالها تقدير قيمة السهم بالاعتماد على احتساب القيمة الدفترية للسهم عن آخر عام مالي منتهي ويضرب في مضاعف القيمة الدفترية للقطاع التي تنتمي اليه المنشأة ويتم حساب مضاعف القيمة الدفترية من خلال تحديد مجموعة المنشآت المقارنة والمثيلة لنشاط المنشأة محل التقييم ثم تحديد مضاعف الربحية من موقع رويترز أو بلومبرج أو دامودران بتاريخ التقييم ثم يتم استخدام معامل تسويات حيث يتم تعديل السعر ليعكس الاختلافات بين الخصائص الفنية والقانونية والاقتصادية للمنشأة محل التقييم وذلك اذا تطلب الامر.

ثالثا - منهج صافي الأصول NAV:

تقدر قيمة المنشأة محل التقييم باستخدام هذا المنهج عن طريق القيم الاستبدالية للأصول والالتزامات كلا على حدا ومن ثم يتم الوصول الى القيمة العادلة عن طريق حساب صافي القيمة الاستبدالية للأصول بعد خصم كافة الالتزامات ويتضمن منهج صافي الأصول ما يلي :

- تقييم الأصول العقارية والثابتة والمقومات المادية .
- تقييم الأصول والالتزامات المتداولة.
- تقييم الالتزامات المحتملة.

وبناء على ما سبق تم التوصل الى القيمة العادلة لمصرف أبو ظبي الإسلامي - مصر قبل وبعد زيادة رأس المال كما يلي :

القيمة العادلة للمنشأة قبل زيادة رأس المال:

القيمة العادلة للمنشأة وفقاً للمعطيات والمحددات والمعايير المشار إليها ٧,٦٥٨,٩٨٢,٢١٨ جنيه مصري "فقط سبعة مليار وستمائة وثمانية وخمسون مليون وتسعمائة واثان وثمانون الف ومائتان وثمانية عشر جنيهاً مصرياً بواقع ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم " وبالتالي تصل القيمة العادلة للسهم الواحد الى ٣٨,٢٩ جنيه مصري " فقط ثمانية وثلاثون جنيهاً مصرياً و تسعة وعشرون قرشاً".

مناهج التقييم مليار جنيه مصري	التقييم	الوزن المرجح	التقييم المرجح
منهج الدخل Income Approach	٩,٠٨	%٣٣,٣٣	٣,٠٣
منهج السوق Market Approach	٦,١٩	%٣٣,٣٣	٢,٠٦
منهج صافي الأصول NAV Approach	٧,٧١	%٣٣,٣٣	٢,٥٧
القيمة العادلة للمنشأة			٧,٦٦

القيمة العادلة للمنشأة بعد زيادة رأس المال:

القيمة العادلة للمنشأة وفقاً للمعطيات والمحددات والمعايير المشار إليها ٨,٩٧٤,٣٥٥,١٨٨ جنيه مصري "فقط ثمانية مليار وتسعمائة وأربعة وسبعون مليون وثلاثمائة وخمسة وخمسون الف ومائة وثمانية وثمانون جنيهاً مصرياً"، بواقع ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم " وبالتالي تصل القيمة العادلة للسهم الواحد الى ٢٢,٤٤ جنيه مصري " فقط اثنان وعشرون جنيهاً مصرياً و أربعة وأربعون قرشاً".

مناهج التقييم مليار جنيه مصري	التقييم	الوزن المرجح	التقييم المرجح
منهج الدخل Income Approach	٩,٦٨	%٣٣,٣٣	٣,٢٣
منهج السوق Market Approach	٧,٨٤	%٣٣,٣٣	٢,٦١
منهج صافي الأصول NAV Approach	٩,٤١	%٣٣,٣٣	٣,١٤
القيمة العادلة للمنشأة			٨,٩٧