

التاريخ: 4 مارس 2020

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع / توصية مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية بشأن عرض الإستحواذ  
الإلزامي المقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم

بالإشارة إلى عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم (ش.ش.و) على جميع أسهم شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) المتبقية. والتي تمثل (64.122%) من إجمالي أسهم الشركة ووفقاً لقانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية. نود الإحاطة بأنه بعد الحصول على استشارة مختصة من شركة كويت بيلارز للإستثمار المالي بصفتها مستشار الإستثمار المستقل والمرخص له من قبل هيئة أسواق المال والتي قِيمت السهم بسعر 85.8 فلساً للسهم الواحد. فإن توصيتنا هي كما يلي:

إن عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم (ش.ش.و) هو شراء باقي الأسهم المذكورة بسعر 82.4 فلساً للسهم الواحد. وأن هذا السعر مقارب من السعر المحدد في التقييم المشار إليه، علماً بأن هذه التوصية غير ملزمة للسادة المساهمين وأن قرار البيع من عدمه يرجع للسادة المساهمين أنفسهم وفقاً لتقديرهم.

وقد تم نشر هذا الرأي وتقرير مستشار الإستثمار المستقل على الموقع الإلكتروني لشركة أركان الكويت العقارية "أركان" [www.arkanalkuwait.com](http://www.arkanalkuwait.com) والموقع الإلكتروني لشركة الصفاة للإستثمار (مدير عملية الإستحواذ) [www.alsafainvest.com](http://www.alsafainvest.com)

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

A.H.T

عبدالرحمن حمد التركيت  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



خاص و سري

## شركة كويت بيلارز للإستثمار المالي (ش.م.ك. مقفلة)

إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم شركة أركان الكويت للمقاربية ش.م.ك.

مارس 2020

إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.  
كما في 31 أكتوبر 2019

المحترمين

السادة/ شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.

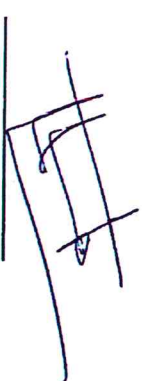
تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى العقد المبرم بيننا والموقع بتاريخ 16 فبراير 2020 بغرض إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. كما في 31 أكتوبر 2019، مقابل عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش.س.و. والذي تم الحصول على الموافقة من هيئة أسواق المال على نشره بتاريخ 23 فبراير 2020. وفي ضوء المستندات المقدمة، يسرنا أن نرفق طيه تقرير التقييم أملىن بأن يفي بمطالبكم ويحوز على قبولكم وأن يكون ذو قيمة مضافة لشركتكم الموقرة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،



مشعل حبيب  
الرئيس التنفيذي



برهان كمالي  
نائب رئيس تنفيذي - الاستثمارات  
الدولية

## جدول المحتويات

صفحة	
5	1. الملخص التنفيذي
8	2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
12	3. آلية التقييم
16	4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
18	5. ابداء الرأي بشأن القيمة المعادلة لسهم أركان الكويت العقارية
25	6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
28	7. قائمة المصطلحات

## نتويہ وتحديد المسؤوليۃ

تم إعداد التقييم بموجب تعيين شركة كويت بيلارز للإستثمار المالي ش.م.ك (مقتلة). (المشار إليها فيما بعد باسم «كويت بيلارز» أو «التقييم») من قبل إدارة شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. (المشار إليها فيما بعد باسم «الشركة» أو «أركان» أو «الشركة محل المرض») بهدف ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة كما في 31 أكتوبر 2019. ويُعتبر التقرير المائل سرياً للغاية وليس لأحد الحق في توزيعه كلياً أو جزئياً إلى أي طرف ثالث دون الموافقة الكتابية المسبقة من كويت بيلارز.

إن كويت بيلارز ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبيها ومحاميها ومستشاريها لا يوتكون - بشكل صريح أو ضمني - ذقةً واكتمال المعلومات التي تم ذكرها بالتقرير المائل. كما أن كويت بيلارز ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبيها ومحاميها ومستشاريها لا يتحصلون أية مسؤولية تجاه الشركة ناجمة عن أو قائمة على أساس أو متعلقة بأية معلومات، بما فيها، على سبيل المثال وليس الحصر، أية معلومات واردة في التقرير المائل أو أي أخطاء أو سهوات فيها أو تستند إلى أو تتعلق باستخدام هذا التقرير من قبل شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.

## 1. الملخص التنفيذي

2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية
6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
7. قائمة المصطلحات

## الملخص التنفيذي

### المهمة

قامت شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش.م.و. (المشار إليها فيما بعد "شركة الخير" أو "مقدم العرض") بتاريخ 15 ديسمبر 2019 بزيادة حصتها في شركة أركان الكويت ش.م.ك. وذلك من خلال شراء ما نسبته 6.29% لتصل نسبة ملكيتها إلى 35.88% من إجمالي أسهم الشركة.

وفقا للمادة رقم 2-3 من الكتاب التاسع (الاتحاد والاستحواد) من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بدولة الكويت (المشار إليها فيما بعد بمصطلح "الهيئة")، يجب على الشخص الملتزم بتقديم عرض استحواد إلزامي (المشار إليه فيما بعد "مستند العرض أو "العرض") القيام على الفور بالإفصاح عن التزامه بتقديم مستند عرض الاستحواد حتى لو لم تتوفر لديه جميع المعلومات ذات العلاقة.

في ضوء ما سبق، قامت شركة الخير بتاريخ 16 ديسمبر 2019 بالإفصاح عن التزامها بتقديم عرض استحواد على أسهم شركة أركان الكويت المقاربة ش.م.ك. وفقا للملحق رقم 5 من الكتاب التاسع (الاتحاد والاستحواد) من اللائحة التنفيذية للهيئة، يجب على مقدم العرض تقديم مستند عرض الاستحواد الإلزامي إلى الهيئة خلال مدة أقصاها تسعون يوم من تاريخ الإفصاح عن الالتزام بأحكام عرض الاستحواد الإلزامي. وقد قامت شركة الخير بإعداد مستند الاستحواد الإلزامي والذي تم الموافقة عليه من الهيئة بتاريخ 23 فبراير 2020، وذلك بقيمة 82.4 فلس كويتي للسهم الواحد.

### تاريخ التقييم

تاريخ تقييم شركة أركان الكويت المقاربة هو 31 أكتوبر 2019.

## المخلص التنفيذي

### ملخص تقدير القيمة المعادلة

برأينا، وفي ضوء نتائج التقييم المماثل، بلغت القيمة المعادلة لـ 100% من حقوق الملكية أركان كما في 31 أكتوبر 2019 ما يعادل 21,540,138 دينار كويتي موزعة على عدد 251,149,984 سهم قائم أي ما يعادل حوالي 85.8 فلس كويتي للسهم الواحد.

بلغ سعر العرض المقدم من قبل مقدم العرض "شركة الخبير" للاستحواذ على الأسهم المتاحة للشركة محل العرض "أركان" ما يعادل 82.4 فلس كويتي للسهم الواحد، وهو أقل من قيمة السهم الواحد حسب تقرير التقييم المماثل.



## 1. الملخص التنفيذي

2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية
6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
7. قائمة المصطلحات

## تُبدئة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض

لمحة عن شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. ("الشركة محل العرض")

### النشاطات الرئيسية

القيام بإدارة وتشغيل وصيانة العقارات المملوكة للشركة أو الغير وكذلك العقارات المملوكة للمؤسسات الحكومية والوزارات والمشاركة في المحافظ العقارية التي تدار من قبل مديري الاستثمارات العقارية ذوي الاختصاص، استغلال الفوائض المالية في استثمارات الاسهم. كما تلتزم الشركة في تنفيذ افعالها بمبادئ واحكام الشريعة الاسلامية السمحة.

- تاريخ التأسيس 25 يونيو 2003 رأس المال 25,114,998 دينار كويتي
- تاريخ الادراج في السوق 11 ديسمبر 2006 العيان القانوني شركة مساهمة كويتية
- المساهمون

يتمثل المساهمون الرئيسيون في شركة أركان:

تاريخ النشر	النسبة %	نوع الإفصاح	الاسم الكامل
17 ديسمبر 2019	35.88	غير مباشر	شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش.ش.و.
18 ديسمبر 2018	28.95	مباشر	الشركة الأولى للاستثمار ش.م.ك.ع.

### الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	حصة المالكية الفعلية
بنك التأميني	100%
دولة الكويت	مقاولات تكييف الهواء والتبريد
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و.	

## بُنيّة عن الشركة محل العرض ومقدّم العرض

### • أداء سعر السهم في بورصة الكويت

20.343	القيمة السوقية (مليون)
8.684	السعر إلى الربحية الأساس من دون البنود الاستثنائية - آخر 12 شهر
4.998	السعر إلى المبيعات - آخر 12 شهر
0.009	ربحية السهم من دون البنود الاستثنائية - آخر 12 شهر
9.877	نسبة توزيعات الأرباح النقدية السنوية إلى سعر الإقفال
0.092	أعلى سعر خلال 12 شهر
0.073	أدنى سعر خلال 12 شهر
4.221	معدل حجم التداول خلال آخر 3 أشهر (مليون)

المصدر: بورصة الكويت (في 05 فبراير 2020)

## بُيُنة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض

لمحة عن شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش.ش.و. ("مقدم العرض")

- النشاطات الرئيسية
- تاريخ التأسيس
- المساهمون
- إدارة الشركة
- تمكك حصص اظلية في الشركات
- رأس المال
- الكيان القانوني
- مملوكة بنسبة 100% من قبل شركة بي أن كي القابضة ش.م.ك. (مقناة)
- 19 فبراير 2014
- الشركة الشخص الواحد
- 50,000 دينار كويتي
- يتم إدارة شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم من قبل السيد/ مشعل عبدالرحمن خلف العنزي - بصفته المدير العام.

المصدر: مستند عرض الامتياز الاياسي المقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش.ش.و.

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية
6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
7. قائمة المصطلحات

## آلية التقييم

### منهجية التقييم

تتمثل أساليب التقييم بشكل عام في ثلاثة رئيسية هي:

- 1) أسلوب الدخل التقييم Income Approach
- 2) أسلوب الأصول Asset Based Approach
- 3) أسلوب السوق Market Approach

وقد تم اتباع ثلاثة منهجيات لتقدير القيمة العادلة لحقوق الملكية للشركة في 31 أكتوبر 2019 كما هو مبين أدناه:

- أ - منهجية مضاعف سعر السهم إلى القيمة الدفترية (Price to Book Value Method) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية (P/BV) للشركة قيد التقييم بما يتوافق مع مضاعفات السوق للشركات المدرجة المشابهة في الحجم والنشاط التشغيلي والقطاع وغيرها من العوامل الأخرى.
- ب - منهجية مضاعف سعر السهم إلى الأرباح (Earnings to Price) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام مضاعف سعر السهم إلى الأرباح (P/E) معين للشركة قيد التقييم بما يتوافق مع مضاعفات السوق للشركات المدرجة المشابهة في الحجم والنشاط التشغيلي والقطاع وغيرها من العوامل الأخرى.
- ج - منهجية القيمة السوقية للأسهم (Market Capitalization) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام عدد الأسهم القائمة (Outstanding Shares) وسعر سهم الشركة (Share Price) كما في تاريخ التقييم وتعد هذه المنهجية من إحدى المنهجيات الأساسية لتقييم الشركات المدرجة في البورصة.
- د - منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة (Adjusted Net Asset Value Method) ضمن أسلوب الأصول: حيث يتم تعديل موجودات ومطلوبات الشركة إلى قيم تم تقييمها إما بناء على القيم السوقية لها أو بناء على طبيعة تلك الموجودات والمطلوبات بهدف التوصل إلى قيمة حقوق ملكية الشركة.

## آلية التقييم

### حدود نطاق التقييم

يشمل نطاق العمل الرئيسي الذي قامت كويت بيلارز بإدائه من خلال التقرير المائل في إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان كما في 31 أكتوبر 2019. ولم يشمل نطاق عمل كويت بيلارز على وجه الخصوص ما يلي:

- (1) تعيين مقيمين عقارين مستقلين.
  - (2) المساعدة في أو إدارة أية مقرضات مع أطراف أخرى.
  - (3) الإجابة على أي استفسارات مقدمة من أية أطراف أخرى وتقييم العروض الإيضاحية لأطراف أخرى.
  - (4) صياغة مسودات أية اتفاقيات.
  - (5) القيام بأية أعمال تدقيق، أو إجراءات العناية الواجبة (الفحص الثاني للجهة) أو التحقق من مدى دقة واكتمال المستندات والمعلومات المتوفرة لنا.
  - (6) تحديث التقارير بعد تقديمه إلى الشركة.
  - (7) تقديم أية خدمات فنية أو تجارية أو قانونية أو ضريبية أو خدمات تتعلق بالعناية الرقابية الواجبة.
  - (8) اتخاذ أي قرارات إدارية بالنيابة عن الشركة، حيث أن كويت بيلارز تعمل فقط بصفة استشارية، وتظل الشركة مسؤولة عن أي قرارات تتخذها.
  - (9) التحقق من صحة البيانات المالية التاريخية أو الحسابات الإدارية المعدة من قبل ممثلي الشركة وغيرها من المعلومات ذات الصلة التي يتم توفيرها من قبل ممثلي الشركة حيث سيتم قبولها دون أي تحقق إضافي وتعتبر أنها صحيحة وتكس نتائج العمليات والأداء المالي للشركة.
- ويمكن تكليف كويت بيلارز بأي من البنود الواردة أعلاه كمهام منفصلة بناءً على طلب إدارة أركان.

## آلية التقييم

### المصادر الرئيسية للمعلومات المستخدمة في إعداد تقرير التقييم

اعتماد كويت بيلارز في إعداد التقرير المائل على المعلومات الرئيسية التي تم الحصول عليها من طرف إدارة أركان ومصادر أخرى كما هو مبين أدناه:

- عقد التأسيس والنظام الأساسي وتعديلاتهما لشركة أركان الكويت العقارية.
- البيانات المالية لشركة أركان الكويت العقارية للفترة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.
- مستند عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم للاستحواذ على أسهم شركة أركان الكويت العقارية والمورخ فبراير 2020.
- الموقع الإلكتروني لكل من أركان وبورصة الكويت وبنك الكويت المركزي وتومسن رويترز(Thomson Reuters).



1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
3. آلية التقييم
4. النواحي الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية
6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
7. قائمة المصطلحات

## النوائح الرقابية لهيئة أسواق المال

النوائح الرقابية لهيئة أسواق المال السارية على شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش.ش. و. ("مقدم العرض")

المادة 3-5 من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية ذات الصلة بالمادة 74 من القانون رقم 7 لسنة 2010 والتي تتناول الاستحواذ الإلزامي،  
1. "يلزم المنخفض خلال ثلاثين يوماً ، من حصوله بصورة مباشرة أو غير مباشرة على ملكية تزيد على 30% من الأوراق المالية المتداولة لشركة مساهمة مدرجة، أن يبادر بتقديم عرض بالشراء لكافة الأسهم المتداولة المتبقية طبقاً للشروط ووفقاً للضوابط التي تحدها هذه اللائحة.

2. يجب أن يكون العرض المقدم بموجب الاستحواذ الإلزامي عرضاً تقنياً أعلى سعر من السعرين التاليين:  
أ- المتوسط المرجح للسعر اليومي في البورصة للشركة محل العرض خلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ الإفصاح عن عرض الاستحواذ الإلزامي، وتحسب البورصة ذلك السعر. أو

ب- أعلى سعر مدفوع من قبل مقدم العرض أو أي شخص تابع له أو متخالف معه، خلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ الإفصاح عن عرض الاستحواذ الإلزامي."

النوائح الرقابية لهيئة أسواق المال السارية على شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. ("الشركة محل العرض")

المادة 3-3-10 من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية لهيئة وتنص على ما يلي:

" يجب على مجلس إدارة الشركة محل العرض، وخلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام مستند العرض، بأن يرفع للهيئة رداً يبين رايه وتوصيته للمساهمين بالإضافة إلى رأي مستشار الاستثمار، وأن ينشر توصيته لمساهمي الشركة بشأن العرض وفقاً للألية المتبعة في المادة (3-3-9) من هذا الكتاب."

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة الحادثة لسهم أركان الكويت العقارية
6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
7. قائمة المصطلحات

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية

### منهجية مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية

نظراً لأن أنشطة أركان تتضمن أنشطة استثمارية، تم استخدام مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية P/BV، والذي يعادل 0.44 (وفقاً لـ Thomson Reuters).

البيان	
0.44	مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية
35,279,302 د.ك.	القيمة الدفترية
15,561,896 د.ك.	قيمة حقوق الملكية للشركة
62.0	ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي

وفقاً لنتائج استخدام منهجية مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية أركان كما في 31 أكتوبر 2019 ما يعادل 15,561,896 دينار كويتي.

## إدواء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية

### منهجية مضاعف سعر السهم إلى الأرباح

نظراً لأن أنشطة أركان تتضمن أنشطة استثمارية، تم استخدام مضاعف سعر السهم إلى الأرباح P/E، والذي يعادل 9.36 لآخر 12 شهر (وفقاً Thomson Reuters).

البيان	
سعر السهم إلى الأرباح (آخر 12 شهر)	9.36
أرباح آخر 12 شهر	2,318,119 د.ك.
قيمة حقوق الملكية للشركة	21,693,459 د.ك.
ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي	86.4

وفقاً للتائج استخدام منهجية مضاعف سعر السهم إلى الأرباح، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية شركة أركان الكويت المقارنة كما في 31 أكتوبر 2019 ما يعادل 21,693,459 دينار كويتي.

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية

### منهجية القيمة السوقية للأسهم

نظراً لأن أنشطة أركان تتضمن أنشطة استثمارية، تم استخدام منهجية القيمة السوقية لإضاح تأثير السوق حيث أن شركة أركان شركة مدرجة في بورصة الكويت.

#### البيان

عدد الأسهم القائمة	251,149,984
سعر السهم كما في 31 أكتوبر 2019	0.0805 د.ك.
قيمة حقوق الملكية للشركة - القيمة السوقية	20,217,574 د.ك
ما يعادل السهم الواحد - فلس كويتي	80.5

وفقاً للنتائج استخدام منهجية القيمة السوقية للأسهم، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية شركة أركان الكويت العقارية كما في 31 أكتوبر 2019 ما يعادل 20,217,574 دينار كويتي.

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية

### منهجية صافي قيمة الأصول المعاملة

الملاحظات	صافي قيمة الأصول المعاملة كما في 31 أكتوبر 2019	القيمة الدفترية كما في 31 أكتوبر 2019	جميع الأرقام بالدينار الكويتي
			الموجودات
1	512,045	512,045	النقد والأرصدة لدى البنوك
	441,817	441,817	أرصدة مدينة وموجودات أخرى
	1,997,050	1,997,050	دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
	53,445,600	59,384,000	عقارات استثمارية
2	2,613,125	3,266,406	استثمارات في أوراق مالية
	419,833	419,833	إثاث ومعدات
	64,899,329	66,021,151	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
	29,708,029	29,708,029	دائري تمويل إسلامي
	939,887	939,887	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
	93,933	93,933	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
	30,741,849	30,741,849	إجمالي المطلوبات
	28,687,621	35,279,302	صافي قيمة الأصول المعاملة
	114.2	140.5	ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي

وفقاً للنتائج استخدام منهجية صافي قيمة الأصول المعاملة، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية شركة أركان الكويت العقارية كما في 31 أكتوبر 2019 ما يعادل 28,687,621 دينار كويتي.

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية

### منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة (تتمة)

التعديلات	الملاحظات	البيان
يتم تسجيل المقاربات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تم تقدير القيم العادلة وذلك بخصم نسبة 10% من القيمة الدفترية لهذه الأصول.	1	مقاربات استثمارية
خصم نسبة 20% من القيمة الدفترية للإستثمارات في أوراق مالية.	2	إستثمارات في أوراق مالية



## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت المعيارية

### خلاصة تقدير القيمة العادلة

يبين الجدول أدناه نتائج أساليب التقييم المستخدمة مع الأوزان والقيم المطابقة لكل منها:

القيمة الوزنية (د.ك.)	الوزن النسبي	قيمة حقوق الملكية (د.ك.)	منهجية التقييم	أسلوب التقييم
3,890,474	%25	15,561,896	مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية	أسلوب السوق
5,423,365	%25	21,693,459	مضاعف سعر السهم إلى الأرباح	أسلوب السوق
7,171,905	%25	28,687,621	صافي قيمة الأصول المعدلة	أسلوب الأصول
5,054,393	%25	20,217,574	منهجية القيمة السوقية للأسهم	أسلوب السوق
<b>21,540,138</b>	<b>%100</b>	<b>2019 أكتوبر 31</b>	<b>كما في 31 أكتوبر 2019</b>	<b>القيمة العادلة لسهم شركة أركان الكويت المعيارية ش.م.ك.</b>
<b>85.8</b>				<b>ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي</b>

برأينا، وفي ضوء نتائج التقييم المائل، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق الملكية لشركة أركان الكويت المعيارية ش.م.ك. كما في 31 أكتوبر 2019 ما يعادل 21,540,138 دينار كويتي، موزعة على عدد 251,149,984 سهم أي ما يعادل حوالي 85.8 فلس كويتي للسهم الواحد.

بلغ سعر العرض المقدم من قبل مقدم العرض "شركة الخير" للاستحواذ على أسهم الشركة محل العرض "أركان" ما يعادل 82.4 فلس كويتي للسهم الواحد، وهو أقل من قيمة السهم الواحد حسب التقييم المائل.

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية
6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
7. قائمة المصطلحات

## الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية - بيان المركز المالي التاريخي

### بيان المركز المالي التاريخي

	31 أكتوبر 2019	%	31 أكتوبر 2018	%	31 أكتوبر 2017	%	31 أكتوبر 2016
<b>الموجودات</b>							
دفعة مقدماً لحوارة عقارات استثمارية	1,997,050	0.7%	394,000	0.0%	-	5.9%	2,757,060
أرصدة مدينة وموجودات أخرى	441,817	0.5%	273,915	0.6%	358,833	0.1%	65,603
التقعد والأرصدة لدى البنوك	512,045	1.4%	788,597	1.7%	972,479	1.8%	845,359
أثاث ومعدات	419,833	1.0%	532,712	0.3%	179,931	0.3%	156,181
عقارات استثمارية	59,384,000	92.0%	50,437,712	93.0%	51,897,000	86.3%	40,451,707
استثمارات في أوراق مالية	3,266,406	4.3%	2,376,330	4.3%	2,376,330	5.5%	2,596,927
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>66,021,151</b>	<b>100.0%</b>	<b>54,803,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>55,784,573</b>	<b>100.0%</b>	<b>46,872,837</b>
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>							
<b>المطلوبات</b>							
دائج تمويل إسلامي	29,708,029	34%	18,902,237	29%	15,920,066	29%	13,568,855
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى	939,887	1%	756,237	1%	808,820	2%	711,548
دائج تمويل إسلامي غير متدارك	-	0%	-	9%	5,000,582	0%	-
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى	93,933	0%	57,034	0%	123,265	1%	258,987
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>30,741,849</b>	<b>36%</b>	<b>19,715,508</b>	<b>39%</b>	<b>21,852,733</b>	<b>31%</b>	<b>14,539,390</b>
<b>حقوق الملكية</b>							
رأس المال	25,114,998	45.8%	25,114,998	45.0%	25,114,998	54%	25,114,998
علاوة إصدار أسهم	77,200	0.1%	77,200	0.1%	77,200	0%	77,200
أسهم خزينة	-	0.0%	-	-0.3%	(182,758)	0%	(182,758)
احتياطي أسهم خزينة	3,990,012	6.8%	3,741,914	0.1%	68,734	0%	68,734
احتياطي اجباري	154,524	0.3%	154,524	6.2%	3,435,048	7%	3,053,714
احتياطي عام	(117,375)	0.0%	-	0.0%	-	0%	-
احتياطي القيمة العادلة	6,059,943	10.9%	5,999,122	9.7%	5,418,618	9%	4,201,559
أرباح مرصدة	35,279,302	64.0%	35,087,758	60.8%	33,931,840	69.0%	32,333,447
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>66,021,151</b>	<b>100.0%</b>	<b>54,803,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>55,784,573</b>	<b>100.0%</b>	<b>46,872,837</b>
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>							

## الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية - بيان الدخل التاريخي

البيان	2019		2018		2017		2016	
	المبلغ	%	المبلغ	%	المبلغ	%	المبلغ	%
الإيرادات								
إيرادات تأجير عقارات	3,957,033	68.1%	3,447,367	55.4%	3,212,735	56.1%	2,406,929	
مصرفيات عقارات	(498,564)	-8.9%	(281,808)	-4.1%	(235,038)	-3.8%	(161,948)	
صافي إيرادات تأجير عقارات	3,458,469	100.0%	3,165,559	51.4%	2,977,697	52.3%	2,244,981	
أرباح تقييم عقارات استثمارية	1,055,002	0.0%	-	14.2%	820,381	0.0%	-	
أرباح من بيع عقارات استثمارية	-	33.3%	1,686,832	34.2%	1,980,477	39.5%	1,697,089	
أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	0%	0.5%	27,255	0.0%	-	3.3%	141,013	
أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	61,976	0.8%	39,290	0.1%	7,804	0.7%	28,963	
أرباح إدارة وصيانة	44,721	0.8%	41,341	0.1%	3,504	1.4%	59,736	
إيرادات توزيعات أرباح	50,857	2.0%	99,312	0.1%	6,879	2.8%	120,077	
إيرادات أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات	4,671,025	100.0%	5,059,589	100.0%	5,796,742	100.0%	4,291,859	
المصروفات								
تكاليف موظفين	(875,193)	-16.9%	(853,321)	-12.2%	(707,562)	-16%	(674,354)	
تكاليف تمويل	(868,853)	-14.8%	(747,463)	-13.7%	(791,868)	-8%	(332,120)	
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	-	0.0%	-	-3.8%	(220,597)	-12%	(500,000)	
مصروفات عمومية وإدارية	(445,996)	-7.7%	(390,148)	-4.5%	(263,380)	-5%	(227,179)	
إجمالي المصروفات	(2,190,042)	-39.3%	(1,990,932)	-34.2%	(1,983,407)	-40%	(1,733,653)	
الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	2,480,983	60.7%	3,068,657	65.8%	3,813,335	60%	2,558,206	
حصلة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	(22,329)	-0.5%	(27,618)	-0.6%	(34,320)	-1%	(23,024)	
مدرسية دعم العمالة الوطنية	(62,025)	-1.5%	(76,716)	-1.7%	(95,969)	-1%	(56,474)	
زكاة	(24,810)	-0.6%	(30,687)	-0.7%	(38,387)	-1%	(25,659)	
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(53,700)	-1.3%	(66,500)	-1.1%	(66,500)	0%	(16,100)	
ربح السنة	2,318,119	56.7%	2,867,136	61.7%	3,578,159	57%	2,436,949	
إيرادات شاملة أخرى للسنة	(44,324)	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	2,273,795	56.7%	2,867,136	61.7%	3,578,159	57%	2,436,949	

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم أركان الكويت العقارية
6. الأداء المالي التاريخي لشركة أركان الكويت العقارية
7. قائمة المصطلحات

## قائمة المُصطلحات

المصطلح	المستند
القيمة العادلة	المبلغ المعادل للتدفق دفعه من قبل مشتري افتراضي راغب ومطلع (Hypothetical Willing and Able Buyer) لصالح بائع افتراضي راغب ومطلع (Hypothetical Willing and Able Seller) بهدف تبادل حقوق ملكية شركة في سوق مفتوح وغير مقيد وبدون إجبار أو ضغط خارجية على الطرفين لاتخاذ قرار البيع/الشراء وبحيث يكون الطرفان على علم ودراية باحتمال ذات الصلة.
تقرير تقدير القيمة العادلة أو تقرير التقييم	دراسة تقدير القيمة العادلة لحقوق ملكية سهم شركة أركان كما في 31 أكتوبر 2019.
عرض الاستحواذ الإلزامي أو مستند العرض	مستند عرض الاستحواذ الإلزامي المُقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش. و. للاستحواذ على الاسهم المُتاحة لشركة أركان والذي تم المرافقة عليه من هيئة أسواق المال بتاريخ 23 فبراير 2020.
الشركة محل العرض	شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.
الشركة مقدم العرض	شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم ش. و.
الهيئة	هيئة أسواق المال بدولة الكويت