



تقرير مستشار الاستثمار لبدء الرأي حول التقييم العادل
لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.)
والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م.)
بغرض الاندماج عن طريق الضم

الربع الثالث 2024

إعداد

شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع.



شركة الاستثمارات الوطنية
NATIONAL INVESTMENTS COMPANY



ابداء الرأي حول التقييم العادل لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) بغرض الاندماج كما في 31 ديسمبر 2023

الكويت كما في 22 يوليو 2024

السادة/ شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) المحترمين

السادة/ الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) المحترمين

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى العقد المبرم بيننا والمُوقَّع بتاريخ 19 يونيو 2023 بغرض تقديم خدمات مستشار الاستثمار لبدء الرأي في التقييم العادل لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) بغرض الاندماج كما في 31 ديسمبر 2023، وفي ضوء المُستندات المُستلمة والمعلومات المتاحة، يسرنا أن نُرفق طيه تقرير التقييم آملين بأن يفي بمتطلباتكم ويحوز على قبولكم وأن يكون ذو قيمة مضافة لشركتكم الموقرة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

محمد بشار خان
نائب رئيس تنفيذي
قطاع الاستثمارات المصرفية



صفحة

5	1. الملخص التنفيذي
8	2. نبذة عن مستشار الاستثمار
10	3. خلفية عن الصفحة
12	4. آلية التقييم
14	5. النطاق والحدود
16	6. استخدامات التقرير
18	7. المصادر الرئيسية للمعلومات
21	8. شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
29	9. الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
37	10. إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



تنويه وتحديد المسؤولية

تم إعداد تقرير مستشار الاستثمار حول ابداء الرأي للتقييم العادل بموجب العقد المبرم بين شركة الاستثمار الوطنية ش.م.ك.ع. (المُشار إليها فيما بعد باسم "الاستثمارات الوطنية" أو "المستشار") وكلا من إدارة شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) (المُشار إليها فيما بعد باسم "الشركة" أو "أركان") وإدارة والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) (المُشار إليها فيما بعد باسم "الأولى") بهدف ابداء الرأي في القيمة العادلة للشركتين محل الاندماج كما في 31 ديسمبر 2023 ونسبة التبادل او نسب المبادلة. ويُعتبر التقرير المائل سرياً وليس لأحد الحق في توزيعه كلياً أو جزئياً إلى أي طرف ثالث دون الموافقة الكتابية المسبقة من الاستثمارات الوطنية.

إن الاستثمارات الوطنية ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبيها ومحاميها ومستشاريها لا يؤكدون - بشكل صريح أو ضمني - دقة واكتمال المعلومات التي تم ذكرها بالتقرير المائل. كما أن الاستثمارات الوطنية ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبيها ومحاميها ومستشاريها لا يتحملون 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.ع) والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م).

تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع المعايير المهنية للجمعية الوطنية للمحللين التقييم المعتمدين (National Association of Valuation Analysts) حيث تم إتباع الإجراءات المناسبة حسب رأينا المهني لمتطلبات هذه المهمة.

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن مستشار الاستثمار
3. خلفية عن الصفقة
4. آلية التقييم
5. النطاق والحدود
6. استخدامات التقرير
7. المصادر الرئيسية للمعلومات
8. شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
9. الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
10. إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

الغرض من التقرير

- في 31 مايو 2023، أعلنت شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) عن موافقة مجلس الإدارة للدمج عن طريق الاندماج مع الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) قد وقعت الشركتان مذكرة اتفاق مبدئي (MoU) وافقت بموجبها على تقييم اقتراح الاندماج. وفقاً لمذكرة التفاهم، والتي تعرف شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) على أنها الكيان الدامج والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) هي الكيان المندمج.
- وفقاً لأحكام المادة (2-9) من الفصل الثاني (الاندماج) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من لائحة هيئة أسواق المال، يتعين على الشركات المشاركة في الاندماج الحصول على استشارة مستقلة من مستشار استثمار مستقل على عملية الاندماج.

تاريخ التقييم

- تم إعداد التقرير بناء على المعلومات المالية الخاصة للشركة الدامجة بتاريخ 31 أكتوبر 2023 والشركة المندمجة بتاريخ 31 ديسمبر 2023، بالإضافة إلى تحليل البيانات التاريخية المدققة للشركتين للسنوات المالية السابقة (2018-2023).

ملخص نتائج التقييم

- في رأينا وفي ضوء نتائج التقييم:
 1. بلغت القيمة الارشادية لأجمالي حقوق ملكية شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) في حدود 15,572,232 دينار كويتي إلى 29,568,324 دينار كويتي والنتاج عن قيمة السهم في حدود 62.0 فلس كويتي إلى 117.7 فلس كويتي كما في 31 أكتوبر 2023 وفقاً للأسهم القائمة للشركة.
 2. بلغت القيمة الارشادية لإجمالي حقوق ملكية الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) في حدود 9,614,883 دينار كويتي إلى 17,652,270 دينار كويتي والنتاج عن قيمة السهم في حدود 56.8 فلس كويتي إلى 104.3 فلس كويتي وذلك بعد احتساب خصم 10% لعدم قابلية التسويق كما في 31 ديسمبر 2023 وفقاً للأسهم القائمة للشركة.
 3. بناءً على نتائج التقييم المذكورة أعلاه، فإن نسبة مبادلة الأسهم النهائية هي من 0.54x إلى 0.92x ونسبة مبادلة الأسهم المقترحة من قبل الطرف الثالث (مقوم الأصول) بلغت 0.75034000483x عادلة وفي نطاق مبادلة الأسهم التي حددتها شركة الاستثمارات الوطنية.
 4. بناءً على نتائج التقييم BDO فإن نسبة مبادلة الأسهم هي 0.75034000483x التي تقع في نطاق التقييم التي حددتها شركة الاستثمارات الوطنية.

الرأي العادل لمستشار الاستثمار

- في ضوء ملخص نتائج التقييم المحددة أعلاه مقابل النتائج المذكورة في تقرير تقييم الطرف الثالث المستقل لشركة أركان والشركة الأولى، فإننا نستنتج ما يلي:
 1. يعتبر متوسط تقييم الطرف الثالث لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) بقيمة 94.92 فلس كويتي للسهم عادلاً ويقع ضمن نطاق القيمة العادلة للسهم التي تحددها شركة الاستثمارات الوطنية.
 2. يعتبر متوسط تقييم الطرف الثالث للشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) بقيمة 71.22 فلس كويتي للسهم عادلاً ويقع ضمن نطاق القيمة العادلة للسهم التي تحددها شركة الاستثمارات الوطنية.
 3. نسبة مبادلة الأسهم المقترحة من قبل الطرف الثالث (مقوم الأصول) بلغت $0.75034000483x$ عادلة وفي نطاق مبادلة الأسهم التي حددتها شركة الاستثمارات الوطنية.وتقع الموافقة على المبادلة ضمن سلطة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بناءً على توصية مجلس إدارة الشركتين.

- .1 الملخص التنفيذي
- .2 نبذة عن مستشار الاستثمار
- .3 خلفية عن الصفقة
- .4 آلية التقييم
- .5 النطاق والحدود
- .6 استخدامات التقرير
- .7 المصادر الرئيسية للمعلومات
- .8 شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
- .9 الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
- .10 إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



تقدّم شركة الاستثمارات الوطنية مجموعة شاملة من خدمات إدارة المحافظ للمؤسّسات والمستثمرين الأفراد. وبينما تحرص على مراقبة الأداء بدقة، تركّز الشركة على تحقيق عوائد ثابتة لعملائها، مع السعي في الوقت نفسه إلى التقليل من التقلّبات. وتتوفر فرص الاستثمار للعملاء من خلال كلّ من الصناديق والمحافظ التي تُدار بشكل فردي. كما تقدّم شركة الاستثمارات الوطنية مجموعة مختلفة من المنتجات الاستثمارية الدولية للتنوع في محافظ العملاء. وحالياً، تقوم شركة الاستثمارات الوطنية بإدارة 1.049 مليار دينار كويتي (3.403 مليار دولار أمريكي) لعملائها كما في 31 ديسمبر 2023.

مقومات نجاحنا الأساسية

- فريق محترف: يتألّف فريق عملنا من مدراء محترفين ومؤهلين علمياً وفنياً لتحقيق أهداف عملنا.
- سجل ناجح: تتمتع شركة الاستثمارات الوطنية بخبرة واسعة وبسجل حافل بالإنجازات على مدار أكثر من 25 عاماً في أسواق الأسهم المحلية والإقليمية.
- نهج نموذجي: يركّز نهجنا على احتياجات العميل ما يضمن حصول العملاء على استراتيجيات مرنة بحسب الطلب، بما يتوافق مع احتياجاتهم الاستثمارية المحددة.

نبذة عن قطاع الاستثمارات المصرفية

يعمل قطاع الاستثمارات المصرفية في شركة الاستثمارات الوطنية على مساعدة الشركات في تحديد وتنفيذ الأعمال وهيكل رأس المال المناسبة، بما في ذلك إعداد الإستراتيجيات للنمو والتطوير. يتضمّن قطاع الاستثمارات المصرفية نوعين من النشاطات التجارية - خدمات الاستشارات المالية والاستثمارات البديلة. توفر خدمات الاستشارات المالية خدمات استشارية متعددة تتضمن عمليات الاندماج والاستحواذ، إعادة الهيكلة، التقييم، الاكتتابات العاقة الأولية، الإدراج في بورصة الكويت، إصدار السندات والصكوك، والعديد غيرها. أما الاستثمارات البديلة فهي تلخص في عمليات الاستثمار وإدارة الأسهم الخاصة لشركة الاستثمارات الوطنية والاستثمارات البديلة في الأسواق المحلية، الإقليمية والدولية.

- .1 الملخص التنفيذي
- .2 نبذة عن مستشار الاستثمار
- .3 خلفية عن الصفقة
- .4 آلية التقييم
- .5 النطاق والحدود
- .6 استخدامات التقرير
- .7 المصادر الرئيسية للمعلومات
- .8 شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
- .9 الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
- .10 إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

الغرض من هذا التقرير

- في 31 مايو 2023، أعلنت لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) عن التوصل إلى اتفاق مبدئي للدمج عن طريق الاندماج مع الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) قد وقعت الشركتان مذكرة اتفاق مبدئي (MoU) وافقت بموجبها على تقييم اقتراح الاندماج. وفقاً لمذكرة التفاهم ، يجب أن تكون شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) هي الكيان الدامج والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) هي الكيان المندمج.
- يخضع الاندماج لعملية مفصلة حسب القوانين واللوائح الكويتية. ويشمل ذلك العناية الواجبة وتقييم كلا الكيانين وإبداء الرأي من قبل مستشارين مستقلين مرخصين، بالإضافة إلى الموافقات التنظيمية وموافقة أصحاب المصلحة بما في ذلك الجمعية العامة غير العادية لكلا الطرفين.
- يجمع اقتراح الاندماج بين الشركتين تحت شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) المتداولة على بورصة الكويت.
- وفقاً لأحكام المادة (9-2) من الفصل الثاني (الاندماج) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من لائحة هيئة أسواق المال ، يتعين على الشركات المشاركة في الاندماج الحصول على استشارة مستقلة من مستشار استثمار مستقل على صفقة الاندماج.
- في ضوء ما سبق ، وجهت الشركات دعوة إلى شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع.، مستشار الاستثمار المرخص له من قبل هيئة أسواق المال ، لتوفير الرأي بشأن القيمة العادلة.

- .1 الملخص التنفيذي
- .2 نبذة عن مستشار الاستثمار
- .3 خلفية عن الصفقة
- .4 آلية التقييم
- .5 النطاق والحدود
- .6 استخدامات التقرير
- .7 المصادر الرئيسية للمعلومات
- .8 شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
- .9 الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
- .10 إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



- المنهجية المتبعة لتحديد القيمة العادلة استندت إلى المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2023 لشركة أركان الكويت العقارية و البيانات المالية المدققة لشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) كما في 31 ديسمبر 2023 بالإضافة إلى البيانات المالية التاريخية المدققة للشركتين للسنوات المالية السابقة (2019-2023).
- تم تقييم أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) بناء على 3 طرق تقييم، لتقدير حقوق الملكية للشركة الدامجة ولقد تم الاعتماد على هذه الطرق لاحتساب قيمة حقوق الملكية كما هو مبين أدناه:

1. منهجية مضاعفات القيم السوقية ومنها مضاعف الربحية (Price-to-Earnings) للشركة.
2. منهجية مضاعفات القيم السوقية ومنها مضاعف القيمة الدفترية (Price-to-Book).
3. منهجية متوسط السعر المرجح بالحجم (Volume-Weighted Average Price): حيث يتم استخدام متوسط التاريخي لسعر السهم إستنادا إلى احجام التداولات في حساب القيمة الارشادية للسهم.
4. صافي قيمة الأصول المعدلة (Adjusted NAV)

- تم تقييم الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) بناء على طريقتين تقييم، لتقدير حقوق الملكية للشركة ولقد تم الاعتماد على الطريقتين لاحتساب قيمة حقوق الملكية كما هو مبين أدناه:

1. منهجية مضاعفات القيم السوقية ومنها مضاعف الربحية (Price-to-Earnings) للشركة.
2. منهجية مضاعفات القيم السوقية ومنها مضاعف القيمة الدفترية (Price-to-Book).
3. منهجية متوسط السعر المرجح بالحجم (Volume-Weighted Average Price): حيث يتم استخدام متوسط التاريخي لسعر السهم إستنادا إلى احجام التداولات في سوق OTC لحساب القيمة الارشادية للسهم.
4. صافي قيمة الأصول المعدلة (Adjusted NAV)

- تم استخدام المتوسط الحسابي لطرق التقييم السابقة وذلك للوصول إلى القيمة الارشادية لحقوق الملكية لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م).

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصفقة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
9.	الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



تضمن النطاق الرئيسي الذي تم إجراؤه في هذا التقرير تقديم رأي حول التقييم العادل لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) بهدف الاندماج بالضم.

تُعرّف القيمة العادلة على أنها "السعر، معبراً عنه بمكافئات النقد، حيث يتم تبادل حقوق ملكية الشركة بين مشترٍ افتراضي لديه الرغبة والقدرة والبائع الافتراضي الراغب والقادر ، والذي يتصرف على قدم المساواة في سوق مفتوح وغير مقيد، عندما لا يكون أي منهما مجبراً على الشراء أو البيع وعندما يكون لدى كليهما معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة بالمعاملة". بالإضافة إلى ذلك، يعتمد التقييم الحالي على "مبدأ الاستمرارية" للشركتين الدامجة والمندمجة.

وبشكل أكثر تحديداً لن يشمل النطاق ما يلي:

- القيام بأعمال المراجعة أو أي إجراءات تحقق تتعلق بدقة أو صحة الافتراضات أو المعلومات المقدمة من الشركات أو أي مصدر آخر.
- تحديث المخرجات النهائية بعد إصدارها كنسخة نهائية للشركات.
- إجراء العناية الواجبة الفنية والتجارية والقانونية والضريبية والتنظيمية أو التحقق من دقة واكتمال الوثائق والمعلومات المقدمة إلينا من قبل الشركات.
- المناقشة مع أي طرف ثالث أو تقديمه أو الحصول على الموافقة النهائية منه فيما يتعلق بنواتج المهمة (على سبيل المثال ، المدققون الخارجيون / الداخليون للشركات، والاستشاريون ، وما إلى ذلك) باستثناء هيئة أسواق المال.
- التواصل مع هيئة أسواق المال بخصوص أي جانب من جوانب هذه المشاركة. ستكون جميع الاتصالات بين هيئة أسواق المال والشركتين ، ويجوز للشركتين بدورها إبلاغ الاستثمارات الوطنية بأي توضيحات بشأن أي جوانب ذات صلة بالمشاركة.
- لن تكون الاستثمارات الوطنية مسؤولة عن تخطيط وإدارة وتنفيذ أي عمليات / خطوات تتعلق بعملية الدمج. تقع المسؤولية الأساسية عن التخطيط والإدارة والوفاء بجميع متطلبات هيئة أسواق المال فيما يتعلق بعملية الاندماج على عاتق الشركتين.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصفقة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
9.	الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



- الغرض من هذا التقرير، كما هو متفق عليه مع شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م)، هو تقديم رأي حول التقييم العادل لكل من شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) والشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) التي تعتزم الاندماج من خلال الضم.
- بخلاف الشركتين و هيئة أسواق المال، لا يمكن استخدام هذا التقرير من قبل أي شخص أو كيان آخر لأي غرض آخر باستثناء ما تم إعداده من أجله ، دون الحصول على موافقة خطية من الاستثمارات الوطنية.

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن مستشار الاستثمار
3. خلفية عن الصفقة
4. آلية التقييم
5. النطاق والحدود
6. استخدامات التقرير
7. المصادر الرئيسية للمعلومات
8. شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
9. الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
10. إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



المعلومات المتاحة للشركتين

- 1- هيكل الملكية الحالية لشركتين (بالاسم، الجنسية، نسبة الملكية).
- 2- هيكل الاستثمار الحالي للشركتين (اسم تابع / شريك ، نسبة الملكية ، بلد التأسيس والأنشطة القطاعية).
- 3- الهيكل التنظيمي الحالي للشركتين.
- 4- اعضاء مجلس الإدارة ومناصبهم للشركتين.
- 5- الإدارة العليا ومناصبهم للشركتين.

المعلومات القانونية

- 1- النظام الأساسي وتعديلاته للشركتين.
- 2- عقد التأسيس وتعديلاته للشركتين.
- 3- أحدث رخصة تجارية للشركتين.
- 4- أحدث نسخة من السجل التجاري للشركتين.
- 5- التسجيل في غرفة التجارة والصناعة للشركتين.
- 6- شهادة مفوض بالتوقيع للشركتين.
- 7- نسخة من البطاقة المدنية للموقع على خطاب الارتباط للشركتين.



المعلومات المالية

- 1- تقييم من مقيم الأعمال المستقل لطرف ثالث للشركتين والمبادلة المقترحة للأسهم.
- 2- البيانات المالية المدققة لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 والبيانات المالية التاريخية للسنوات (2018-2023).
- 3- البيانات المالية المدققة للشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والبيانات المالية التاريخية للسنوات (2018-2023).
- 4- الإيرادات القطاعية لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) بعد الاندماج.
- 5- قواعد بيانات الاستثمارات الوطنية.
- 6- Bloomberg Terminal
- 7- بورصة الكويت.
- 8- Eikon Refinitiv

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن مستشار الاستثمار
3. خلفية عن الصفقة
4. آلية التقييم
5. النطاق والحدود
6. استخدامات التقرير
7. المصادر الرئيسية للمعلومات
8. شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
9. الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
10. إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



الملف التعريفي لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) ("الشركة الدامجة" أو "أركان")

نبذة عن شركة أركان الكويت العقارية

- تأسست أركان في 25 يونيو 2003 لشراء وتطوير وإدارة وبيع العقارات والأراضي محليًا وفي الخارج. وتم ادراج شركة أركان في بورصة الكويت في 11 ديسمبر 2006. تهدف أركان الرئيسية هي:
 - المشاركة في بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل دولة الكويت وفي الخارج بالأصالة عن نفسها وبالنيابة عن الآخرين.
 - تنفيذ دراسات واستثمارات عقارية من جميع الأنواع.
 - إنشاء وإدارة صناديق العقارات داخل الكويت وفي الخارج.
 - القيام بمختلف أنواع أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية.

ملكية كبار المساهمين (كما في 31 أكتوبر 2023)

الاسم	نوع الإفصاح	نسبة الملكية
شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم	غير مباشر	46.20%
الشركة الأولى للاستثمار ومجموعتها (شركة المروة القابضة)	مباشر وغير مباشر	28.95%

مجلس الإدارة (كما في 31 أكتوبر 2023)

الاسم	نوع العضوية	المنصب	ممثل
السيد/ فهد عبدالرحمن سعود المخيزيم	غير تنفيذي	رئيس مجلس الإدارة	ممثل عن شركة بي ان كي القابضة
السيد/ عبدالرحمن حمد عبدالرحمن التركيت	تنفيذي	نائب رئيس مجلس الإدارة	ممثل عن شركة بي ان كي كابيتال للتجارة العامة
السيد/ مشعل عبدالله محمد الأنصاري	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	ممثل عن شركة الخير العالمية لبيع و شراء الأسهم
السيد/ محمد غيث محمد الطيار	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	ممثل عن الشركة الأولى للإستثمار
السيد/ مشعل عبدالرحمن خلف العازي	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	ممثل عن الشركة الأولى للإستثمار
السيد/ أحمد عبدالعزيز سليمان الفريح	مستقل	عضو مجلس الإدارة	مستقل
السيد/ وليد أحمد عبدالعزيز المطوع	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	ممثل عن شركة الخير العالمية لبيع و شراء الأسهم



الملف التعريفي لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) ("الشركة الدامجة" أو "أركان")

الشركات التابعة

اسم الشركة	البلد	النسبة
شركة أركان للتكييف والتبريد ومقاولاتها - ش.ش.و ("أركان للتكييف")	الكويت	100.00%
شركة كلوب سفن للتجارة العامة والمقاولات - ش.ش.و ("كلوب سفن")	الكويت	100.00%
الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) ("الأولى")	الكويت	47.27%

- أركان للتكييف: توفر أركان للتكييف والتبريد دعمًا فنيًا مثل خدمات صيانة أجهزة التكييف وإصلاح أنظمة التبريد لمحفظلة العقارات.
- كلوب سفن: تم تأسيس نادي سفن في الربع الأول من عام 2022 بعد أن حصلت أركان على عطاء قابل للتجديد لمدة ثلاث سنوات لإعادة بناء وتشغيل نادي كورنيش السابق، وهو منتجع نادي صحي. يتمتع النادي الصحي بمساحة بنائية قدرها 10,000 متر مربع بما في ذلك شاطئ بطول 170 مترًا. من المتوقع أن يكون النادي منشأة فاخرة بتصنيف 6 نجوم. تم الافتتاح في يناير 2023.
- الأولى: استحوذت أركان على حصة مهيمنة في الشركة الأولى من خلال عدة صفقات. تأسست الشركة الأولى للاستثمار العقاري لإدارة العقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية والصناعية.

المشاريع الرئيسية

الاسم	الوصف
Arkan Square	مشروع BOT، مبنى بمساحة 900 متر مربع يقع في بنيدر والذي يحتوي على عدة محلات.
اتحاد الكويت لكرة القدم	مشروع BOT، بمدة 20 عام، أركان ستصمم وتنفذ المشروع خلال 30 شهر (فترة السماح).
كلوب سفن	منحت أركان مناقصة قابلة للتجديد لمدة 3 سنوات لإعادة بناء وتشغيل نادي كورنيش، وهو منتجع نادي صحي، وذلك بمساحة بنائية تبلغ 10,000 متر مربع بما في ذلك شاطئ بطول 170 مترًا.
عيادة أركان	تم تطوير عيادة حديثة تقع في الجابرية، وقد تم بناؤها على قطعة أرض تبلغ مساحتها حوالي 1,000 متر مربع، وتشمل مساحة البناء الإجمالية 5,000 متر مربع تشمل 14 طابقًا وطابق سفلي وطابق أرضي.
Arkan Residence	أركان للشقق الفندقية، يقع في منطقة شرق بجانب برج الحمراء.
مجمع وافي	مجمع تجاري في خيطان، يتكون من 80 محل، و21 مكتب، ومحل تجاري كبير في السرداب.



البيانات المالية لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) (قائمة الدخل)

2023	2022	2021	قائمة الدخل
6,919,397	6,320,084	5,148,203	إيرادات تأجير عقارات
-559,059	-709,405	-497,993	مصاريف عقارات
6,360,338	5,610,679	4,650,210	صافي إيرادات تأجير عقارات
2,450,703	2,146,074	290,749	إيرادات / (خسائر) أخرى
7,853,370	7,756,753	4,940,959	إجمالي الإيرادات
-6,919,917	-5,137,970	-2,762,180	إجمالي المصاريف
933,453	2,618,783	2,178,779	الربح قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-35,055	-179,675	-152,357	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
898,398	2,439,108	2,026,422	ربح السنة



البيانات المالية لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) (قائمة المركز المالي وبيان التدفقات النقدية)

المركز المالي بالدينار الكويتي			
2023	كما في 31 أكتوبر 2022	2021	
142,621,322	145,628,885	87,434,133	الأصول غير المتداولة
4,500,358	3,980,717	2,411,743	الأصول المتداولة
147,121,680	149,609,602	89,845,876	مجموع الأصول
87,184,621	97,208,891	41,651,632	الخصوم غير المتداولة
15,062,910	6,844,778	13,173,980	الخصوم المتداولة
102,247,531	104,053,669	54,825,612	مجموع الخصوم
10,739,759	10,097,844	-	الحصص غير المسيطرة
34,134,390	35,458,089	35,020,264	صافي الأصول (حقوق الملكية)

بيان التدفقات النقدية			
2023	2022	2021	
5,088,733	3,981,541	4,203,276	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
3,919,527	-6,348,806	-742,667	صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
-7,692,113	2,574,255	-3,625,372	صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
1,316,147	206,990	-164,763	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
2,187,750	1,980,760	2,145,523	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,503,897	2,187,750	1,980,760	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة



تقييم مضاعفات السوق لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) (طريقة مضاعف الربحية)

اسم الشركة	الدولة	القيمة الرأسمالية (دينار كويتي)	مضاعف السعر للربحية
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)	الكويت	187,964,902	14.27x
منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)	الكويت	35,137,916	17.33x
شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك.ع)	الكويت	75,905,140	18.12x
معدل المضاعف السوقي			17.33x
صافي الربح لآخر اثنا عشر شهر (ألف دينار كويتي)			898.40
القيمة الارشادية لحقوق الملكية للشركة (ألف دينار كويتي)			15,572.23

ملخص لتقييم مضاعفات السوق لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع)

تقييم مضاعفات السوق لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) كما في 31 أكتوبر 2023 (دينار كويتي)	الوزن النسبي	البيانات المالية	المضاعف السوقي	القيمة وفقا لطريقة التقييم
مضاعف السعر للربحية	100%	898,398	17.33x	15,572,232
عدد الأسهم القائمة للشركة الدامجة كما في 31 أكتوبر 2023 (سهم)				251,149,983
قيمة السهم الارشادية كما في 31 أكتوبر 2023 (فلس كويتي)				62.0

- بناء على نهج مضاعفات السوق، القيمة الارشادية لحقوق ملكية شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) هي 15.57 مليون دينار كويتي (62.0 فلس كويتي للسهم) كما في 31 أكتوبر 2023.



صافي قيمة الأصول المعدلة لشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) (صافي قيمة الأصول المعدلة)

صافي قيمة الأصول المعدلة	نسبة الخصم	31 أكتوبر 2023	القيمة بالدينار الكويتي
18,760,288	10%	20,844,764	ممتلكات ومعدات
113,383,627	5%	119,351,186	عقارات استثمارية
1,697,760	30%	2,425,372	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
851,638	5%	896,461	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,603,897	0%	3,603,897	النقد والنقد المعادل
138,297,210		147,121,680	مجموع الأصول
339,486	0%	339,486	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
46,768,278	0%	46,768,278	تمويل إسلامي دائن (غير متداولة)
36,069,171	10%	40,076,857	التزامات عقود الإيجار (غير متداولة)
7,718,320	0%	7,718,320	تمويل إسلامي دائن (متداولة)
2,507,186	10%	2,507,186	التزامات عقود الإيجار (متداولة)
4,837,404	0%	4,837,404	ذمم دائنة وخصوم أخرى
97,989,127		102,247,531	مجموع الخصوم
10,739,759		10,739,759	الحصص غير المسيطرة
29,568,324		34,134,390	صافي قيمة الأصول المعدلة / حقوق الملكية

- القيمة الارشادية لحقوق ملكية شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) هي 29,568,324 دينار كويتي (117.7 فلس كويتي للسهم) كما في 31 أكتوبر 2023.



متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول

لأخر ثمانية عشر شهر	لأخر اثنا عشر شهر	
109.77	101.11	متوسط القيمة السعرية للسهم بناء على الحجم (فلس كويتي)
251,149,983	251,149,983	عدد الأسهم القائمة كما في 31 أكتوبر 2023
27,568,903	25,394,795	نطاق التقييم لشركة أركان الكويت العقارية (ألف دينار كويتي)

- يوضح الجدول السابق متوسط القيمة السعرية وفقا لحجم التداولات خلال الاثنا عشر شهرا او الثمانية عشر شهرا قبل تاريخ الدمج.
- استنادا إلى نهج متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول فإن القيمة الارشادية لشركة أركان الكويت العقارية تتراوح بين 25,394,795 دينار كويتي (101.1 فلس كويتي للسهم) و27,568,903 دينار كويتي (109.8 فلس كويتي للسهم) وتم استخدام المتوسط المرجح حسب حجم التداول لآخر الثمانية عشر شهر.

حدود التقييم

ملخص التقييم	الوزن النسبي	القيمة (فلس كويتي)
حدود التقييم وفقا لطرق مضاعفات السوق	25%	62.0
صافي قيمة الأصول المعدلة	25%	117.7
متوسط القيم السعرية بناء على حجم التداول	50%	109.8

نتائج التقييم

- بناء على التقييمات السابقة لسهم شركة أركان الكويت العقارية فإن الحد الأدنى لقيمة سهم أركان الكويت العقارية هو 62.0 فلس كويتي للسهم والحد الأعلى للسهم هو 117.7 فلس للسهم.

- .1 الملخص التنفيذي
- .2 نبذة عن مستشار الاستثمار
- .3 خلفية عن الصفقة
- .4 آلية التقييم
- .5 النطاق والحدود
- .6 استخدامات التقرير
- .7 المصادر الرئيسية للمعلومات
- .8 شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
- .9 الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
- .10 إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم



التأسيس و أنشطة الشركة الأولى للاستثمار العقاري

- تأسست الشركة الأولى للاستثمار العقاري في يونيو 2005 لشراء وتطوير وإدارة وبيع العقارات والأراضي محليًا وفي الخارج. اكتسبت أركان حصة السيطرة في الشركة الأولى خلال عام 2022 وقد صنفت الأولى كشركة تابعة في القوائم المالية الخاصة بها.
- الأهداف الرئيسية للأولى تشمل ما يلي:
 - بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل دولة الكويت وفي الخارج لحسابها الخاص ولحساب الآخرين.
 - القيام بدراسات واستثمارات عقارية من جميع الأنواع لحساب الشركة.
 - تأسيس وإدارة صناديق العقارات داخل الكويت وفي الخارج.
 - المشاركة والتقديم لمشاريع (BOT) وعمليات العطاءات.

ملكية كبار المساهمين (كما في 6 يونيو 2024)

الاسم	نوع الإفصاح	نسبة الملكية
شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع)	مباشر	47.27%
بنك برقان (ش.م.ك.ع)	مباشر	19.74%
شركة الاستثمارات الوطنية – حساب عملاء	غير مباشر	4.27%



الإدارة التنفيذية (كما في 31 ديسمبر 2023)

الاسم	المنصب	ممثل
السيد/ عبدالمحسن صالح الطخيم	رئيس مجلس الإدارة	مستقل
السيد/ أحمد صلاح الجاركي	نائب رئيس مجلس الإدارة	مستقل
السيد/ مشعل محمد الفريح	عضو مجلس الإدارة	-
السيد/ محمد منصور الميل	عضو مجلس الإدارة	ممثل عن بنك برقان (ش.م.ك.ع)
السيد/ عبدالرحمان عبدالله الوهبي	الرئيس التنفيذي	تنفيذي

العقارات الاستثمارية

#	الوصف	نوع العقار	المساحة (متر مربع)	الإيجار الشهري (دينار كويتي)
1	الفتناس 4	استثماري	750	9,880
2	السالمية 9	استثماري	762	14,500
3	صباح السالم 132	استثماري	1,000	15,990
4	المهبولة 133	استثماري	1,174	11,070
5	الجابرية 174	استثماري	500	8,850
6	الجابرية 175	استثماري	500	8,600
7	الجابرية 176	استثماري	500	8,600
8	الجابرية 177	استثماري	500	8,850
9	السالمية 37	استثماري	1,116	14,540
10	السالمية 47	استثماري	564	8,240
11	السالمية 46	استثماري	557	8,240
12	الشويخ 126	صناعي	988	10,700



البيانات المالية الشركة الأولى للاستثمار العقاري (قائمة الدخل)

للسنة المالية المنتهية كما في 31 ديسمبر			قائمة الدخل
2023	2022	2021	
1,574,409	1,329,083	1,334,236	إيرادات تأجير عقارات
-237,072	-258,049	-153,671	مصاريف عقارات
1,337,337	1,071,034	1,180,565	صافي إيرادات تأجير عقارات
-	-900,000	-109,128	التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-59,568	674,438	-	التغيير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	460,000	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	-	13,931	اتعاب الإدارة
3,226	18,439	346	إيرادات أخرى
1,280,995	863,911	1,545,714	اجمالي الإيرادات
-	-	-66,943	تكاليف موظفين
-213,872	-161,689	-153,781	تكاليف تمويل
-20,254	-33,305	-31,480	مصاريف عمومية وإدارية
-27,990	-115,783	-	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
-262,117	-310,777	-252,204	اجمالي المصروفات
1,018,878	553,134	1,293,510	الربح السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-19,359	-10,509	-24,572	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
-	-	-32,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
999,520	542,625	1,236,938	ربح السنة



البيانات المالية الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة") (قائمة المركز المالي وبيان التدفقات النقدية)

2023	2022	2021	المركز المالي بالدينار الكويتي
21,314,874	21,374,442	21,600,002	الأصول غير المتداولة
3,493,388	1,940,485	2,851,748	الأصول المتداولة
24,808,262	23,314,927	24,451,750	مجموع الأصول
0	2,967,163	4,254,674	الخصوم غير المتداولة
4,735,530	1,274,552	905,071	الخصوم المتداولة
4,735,530	4,241,715	5,159,745	مجموع الخصوم
20,072,732	19,073,212	19,292,005	صافي الأصول (حقوق الملكية)

2023	2022	2021	بيان التدفقات النقدية
-1,573,516	877,325	886,838	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
-	1,518,441	580,346	صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
264,959	-1,776,646	-1,612,813	صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
-1,308,557	619,120	-145,629	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
1,481,958	862,838	1,008,467	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
173,401	1,481,958	862,838	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة



تقييم مضاعفات السوق للشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) (طريقة مضاعف الربحية)

اسم الشركة	الدولة	القيمة الرأسمالية (دينار كويتي)	مضاعف السعر للربحية
إنجازات للتنمية العقارية (ش.م.ك.ع)	الكويت	27,994,774	9.62x
الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.ع)	الكويت	21,919,037	7.68x
شركة ريتال للتطوير العمراني	السعودية	366,824,836	19.69x
معدل المضاعف السوقي			9.62x
صافي الربح لآخر اثنا عشر شهر (الف دينار كويتي)			999.52
القيمة الارشادية لحقوق الملكية للشركة (الف دينار كويتي)			9,614,883

ملخص لتقييم مضاعفات السوق للشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م)

تقييم مضاعفات السوق للشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م)	الوزن النسبي	البيانات المالية	المضاعف السوقي	القيمة وفقا لطريقة التقييم
كما في 31 ديسمبر 2023 (دينار كويتي)				
مضاعف السعر للربحية	100%	999,520	9.62x	9,614,883
عدد الأسهم القائمة للشركة المندمجة كما في 31 ديسمبر 2023 (سهم)				152,283,580
قيمة السهم الارشادية كما في 31 ديسمبر 2023 (فلس كويتي)				63.14

- بناء على نهج مضاعفات السوق، القيمة الارشادية لحقوق ملكية الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) هي 9,614,883 دينار كويتي (56.8 فلس كويتي للسهم بعد احتساب خصم 10% لعدم قابلية التسويق) كما في 31 ديسمبر 2023.



تقييم صافي قيمة أصول الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) (صافي قيمة الأصول المعدلة)

صافي قيمة الأصول المعدلة	نسبة الخصم	2023	القيمة بالدينار الكويتي
173,401	0%	173,401	النقد والنقد المعادل
3,153,988	5%	3,319,987	ذمم مدينة وأصول أخرى
430,412	30%	614,874	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الربح والخسارة
18,630,000	10%	20,700,000	عقارات استثمارية
0	0%	0	ممتلكات ومعدات
22,387,800		24,808,262	مجموع الأصول
-	0%	-	تمويل إسلامي دائن (متداولة)
296,786	0%	296,786	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,438,744	0%	4,438,744	تمويل إسلامي دائن (غير متداولة)
4,735,530		4,735,530	مجموع الخصوم
17,652,270		20,072,732	صافي قيمة الأصول المعدلة / حقوق الملكية

- بناء على نهج مضاعفات السوق، القيمة الإرشادية لحقوق ملكية الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) 17,652,270 دينار كويتي (104.3 فلس كويتي للسهم وذلك بعد احتساب خصم 10% لعدم قابلية التسويق) كما في 31 ديسمبر 2023.

متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول

لآخر ثمانية عشر شهر	متوسط القيمة السعرية للسهم بناء على الحجم (فلس كويتي)
65.83	عدد الأسهم القائمة كما في 31 ديسمبر 2023
152,283,580	نطاق التقييم للشركة الأولى للاستثمار العقاري (ألف دينار كويتي)
10,025,566	



- يوضح الجدول السابق متوسط القيمة السعرية وفقا لحجم التداولات خلال الثمانية عشر شهرا قبل تاريخ الدمج.
- استنادا إلى نهج متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول فإن القيمة الإرشادية للشركة الأولى للإستثمار العقاري هي 10.02 مليون دينار كويتي (65.83 فلس كويتي للسهم) وتم استخدام المتوسط المرجح حسب حجم التداول لآخر الثمانية عشر شهرا.

حدود التقييم

ملخص التقييم	الوزن النسبي	القيمة (فلس كويتي)
حدود التقييم وفقا لطرق مضاعفات السوق	25%	63.14
متوسط القيم السعرية بناء على حجم التداول	50%	65.83
صافي قيمة الأصول المعدلة	25%	115.92
قيمة حقوق الملكية / متوسط سعر السهم قبل خصم عدم قابلية التسويق (السهم غير مدرج وقليل التداول)		77.68
خصم عدم قابلية التسويق (السهم غير مدرج وقليل التداول)	10%	(7.77)
قيمة حقوق الملكية / متوسط سعر السهم بعد خصم عدم قابلية التسويق (السهم غير مدرج وقليل التداول)		69.91
عدد الأسهم القائمة		152,283,580

نتائج التقييم

- بناء على التقييمات السابقة لسهم الشركة الأولى للإستثمار العقاري فإن الحد الأدنى لقيمة السهم هو 56.82 فلس كويتي للسهم والحد الأعلى للسهم هو 104.33 فلس للسهم وذلك بعد احتساب خصم 10% لعدم قابلية التسويق.

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن مستشار الاستثمار
3. خلفية عن الصفقة
4. آلية التقييم
5. النطاق والحدود
6. استخدامات التقرير
7. المصادر الرئيسية للمعلومات
8. شركة أركان الكويت العقارية ("الشركة الدامجة")
9. الشركة الأولى للاستثمار العقاري ("الشركة المندمجة")
10. إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

نتائج التقييم

الشركة الأولى للاستثمار العقاري	شركة أركان الكويت العقارية	عدد الأسهم القائمة
152,283,580 سهم	251,149,983 سهم	نطاق القيمة للأسهم القائمة (دينار كويتي)
من 56.8 فلس كويتي إلى 104.3 فلس كويتي	من 62.0 فلس كويتي إلى 117.7 فلس كويتي	

الحد الأعلى	الحد الأدنى	نسبة مبادلة الأسهم القائمة (من أسهم الشركة الدامجة لكل سهم من أسهم الشركة المندمجة)
0.92x	0.54x	

• في رأينا وفي ضوء نتائج التقييم:

1. بلغت القيمة الإرشادية لإجمالي حقوق ملكية شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) في حدود 15,572,232 دينار كويتي إلى 29,568,324 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2023 والنتائج عن قيمة السهم في حدود 62.0 فلس كويتي إلى 117.7 فلس كويتي كما في 31 أكتوبر 2023 وفقاً للأسهم القائمة للشركة وبالمقارنة مع النتائج الواردة في تقرير التقييم الصادر عن مقوم الأصول، نستنتج ان تقييم أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع) بواقع 94.92 فلس كويتي للسهم الواحد يقع ضمن النطاق المحدد أعلاه.
2. بلغت القيمة الإرشادية لإجمالي حقوق ملكية الشركة الأولى للاستثمار العقاري (ش.م.ك.م) في حدود 9,614,883 دينار كويتي إلى 17,652,270 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 والنتائج عن قيمة السهم في حدود 56.8 فلس كويتي إلى 104.3 فلس كويتي وذلك بعد احتساب خصم 10 % لعدم قابلية التسويق كما في 31 ديسمبر 2023 وفقاً للأسهم القائمة للشركة، وبالمقارنة مع النتائج الواردة في تقرير التقييم الصادر عن مقوم الأصول، نستنتج ان تقييم الشركة الأولى للاستثمار العقاري بواقع 71.22 فلس كويتي للسهم الواحد يقع ضمن النطاق المحدد أعلاه.
3. بناءً على نتائج التقييم المذكورة أعلاه، فإن نسبة مبادلة الأسهم النهائية هي من 0.54x إلى 0.92x ونسبة مبادلة الأسهم المقترحة من قبل الطرف الثالث (مقوم الأصول) بلغت 0.75034000483x عادلة وفي نطاق مبادلة الأسهم التي حددتها شركة الاستثمارات الوطنية.
4. بناءً على نتائج تقرير التقييم الصادر عن مقوم الأصول فإن نسبة مبادلة الأسهم هي 0.75034000483x هي نسبة عادلة وتقع في نطاق التقييم المحدد من طرفنا.

• في رأي BDO وفي ضوء نتائج التقييم:

الشركة الأولى للاستثمار العقاري	شركة أركان الكويت العقارية	BDO تقييم
71.22 فلس كويتي للسهم الواحد	94.92 فلس كويتي للسهم الواحد	نطاق القيمة للأسهم القائمة (دينار كويتي)



ألية احتساب الأسهم المستهدفة

بناء على التقييم، ستصدر شركة أركان الكويت العقارية 0.75034000483x سهم جديد لكل سهم من أسهم الشركة الأولى للاستثمار العقاري، بإجمالي 60,250,894 سهم جديد. وبالتالي، سيواجه المساهمون الحاليون تخفيف بنسبة 19.35% بعد الاندماج.

الحساب	
251,149,983	عدد الأسهم القائمة لشركة أركان الكويت العقارية (الشركة الدامجة)
152,283,580	عدد الأسهم للشركة الأولى للاستثمار العقاري (الشركة المندمجة)
71,985,457	عدد الأسهم المملوكة لشركة أركان الكويت العقارية (الشركة الدامجة) في راس مال شركة الأولى العقارية (الشركة المندمجة) والتي سيتم تحييدها*
80,298,123	عدد الأسهم للشركة الأولى للاستثمار العقاري غير المملوكة من شركة أركان الكويت العقارية
60,250,894	عدد الأسهم المتوقع إصدارها للشركة الأولى للاستثمار العقاري (الشركة المندمجة)
311,400,877	عدد الأسهم القائمة لشركة أركان الكويت العقارية بعد الاندماج
**0.75034000483x	متوسط نسبة مبادلة الأسهم بناء على مقوم الأصول
19.35%	حجم زيادة رأس المال

ملكية كبار المساهمين بعد عملية الاندماج ونسبة المبادلة المقترحة

الاسم	قبل عملية الاندماج	بعد عملية الاندماج	الفرق
شركة الخير العالمية لبيع وشراء الاسهم	46.20%	37.26%	(8.94%)
الشركة الأولى للاستثمار ومجموعتها (شركة المروة القابضة)	28.95%	23.35%	(5.60%)
بنك برقان	-	7.24%	+7.24%

* الأسهم المنصوص عليها في هذا البند سيتم تحييدها بشكل كامل خلال عملية مبادلة الأسهم.

** عدد الأسهم المتوقع إصداره هو بناء على نسبة المبادلة التقريبية المقترحة في تقرير مقوم الأصول BDO بناء على التقرير الصادر من طرفه بتاريخ 9 مايو 2024.

أداء، إلتزام، ثقة

شركة الإستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع.

ص.ب 25667 الصفاة 13117

الكويت

تليفون: 6614 / 6608 2226 +965

InvestmentBanking@nic.com.kw

www.nic.com.kw