



ملخص تقارير التقييم ونسبة تبادل الأسهم كما في 31 ديسمبر 2023 لكل من :

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامّة)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

السادة رؤساء وأعضاء مجالس الإدارة المحترمين
شركة اركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامه)
الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

دولة الكويت

9 مايو 2024

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: ملخص تقارير التقييم لكل من شركة اركان الكويت والشركة الأولى للاستثمار.

نرفق لكم ملخص تقارير تقييم كل من شركة اركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامه) – (يشار إليها فيما يلي "اركان الكويت") والشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) – (يشار إليها فيما يلي "الشركة الأولى للاستثمار") وذلك فقط للاستخدام في الأغراض الداخلية الخاصة بكم وعرضها على هيئة أسواق المال. فمنا نحن شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والإدارية والصناعية والكمبيوتر وفتح المعاهد التدريبية الأهلية ذ.م.م. (يشار إليها فيما بعد باسم "شركة بي دي او" أو "نحن") بأعداد تقارير التقييم هذه استناداً إلى شروط كتاب التعيين المؤرخ في 26 مارس 2023. أجرينا هذا التقييم للشركتين المشار إليهما اعلاه استناداً في المقام الأول إلى البيانات المالية المدققة السابقة لشركة اركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامه) (الشركة الدامجة) عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021 والسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2022 والسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2023 وكذلك البيانات المالية المدققة السابقة للشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) (الشركة المدمجة) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023. كما استعنا أيضاً بالمعلومات المالية و/ أو غير المالية والبيانات العامة المتوفرة وغير ذلك من معلومات تم الحصول عليها مباشرة منكم. إننا لم نقم بتدقيق أو مراجعة المعلومات التي تم تزويدنا بها، وعليه لم نبدي أي تأكيد أو استنتاج ازائها ولا نقدم أي تعهدات فيما يخص دقتها أو تمامها أو وجود أي معلومات تم تزويدنا بها أو بيانات متاحة بشكل عام.

تم الاتفاق على الاختصاصات فيما يتعلق بتقرير التقييم هذا الواردة في كتاب التعيين المؤرخ في 26 مارس 2024، وبالتالي، لن يتم استخدام تقريرنا لأية أغراض أخرى بخلاف تلك الواردة في كتاب التعيين الصادر من قبلنا. ولن نتحمل أي مسؤولية، أيًا كانت، إزاء أي طرف آخر قد يُعرض عليه تقرير التقييم أو يحصل على نسخة منه.

يتم تصنيف تقريرنا على أنه خاص وسري للغاية، وعليه، لا يجوز تقديم أو نسخ أو تحويل أي جزء من تقرير التقييم هذا بأي صيغة أو بأي وسيلة بدون الحصول على موافقتنا الخطية المسبقة. وفقاً لكتاب التعيين المبرم معكم، لا يجوز استخدام تقرير التقييم إلا من قبل الإدارات، ومع ذلك، لا نتحمل أي مسؤولية تجاههم.

تم ادراج نسبة تبادل الأسهم بناءً على طلبكم وذلك ضمن بند "ملخص تقارير التقييم المرفق".

إن النتائج التي تم عرضها في تقرير التقييم هذا مستمدة من التوقعات والبيانات التي تم تقديرها استناداً إلى المعلومات المدققة وغير المدققة بشكل رئيسي والتي لم يتم التحقق من صحتها في ظل الظروف الحالية السائدة بالسوق الكويتي. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التوقعات، ويمكن أن يكون هذا الاختلاف كبيراً استناداً إلى حجم الأحداث المتوقع حدوثها في الوقت الحالي أو في المستقبل، بالمقارنة مع تلك الأحداث المتوقعة التي تم أخذها في الاعتبار عند إعداد تقرير التقييم. وبناءً على ذلك، فإننا لا نتحمل أي مسؤولية قد تنشأ عن تحقيق المعلومات المتوقعة التي تتضمن النتائج الواردة في تقرير التقييم هذا.

مرجعية مختصر تقرير التقييم

يعتبر التقرير المرفق مقتطفات تمثل اختصاراً لأوراق العمل الأصلية المعدة من قبلنا لتوثيق عملية التقييم لكل من اركان الكويت والشركة الأولى التي تم استخدامها في إعداد تقارير التقييم التفصيلية الأصلية باللغة الإنجليزية لكل من الشركتين موضوع التقييم. ولذلك فإن تلك التقارير باللغة الإنجليزية هي المرجعية الوحيدة لهذا التقرير المختصر.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،



عن بي دي او للاستشارات

الفهرس

صفحة	البیان
3	الملخص التنفيذي - شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامّة)
8	الملخص التنفيذي - الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)
13	نسبة تبادل أسهم شركة أركان الكويت والشركة الأولى كما في 31 ديسمبر 2023
15	نطاق العمل والأهداف
18	قيود تقرير التقييم
21	الأسس والمبادئ والافتراضات
25	ملخص تقارير التقييم كما في 31 ديسمبر 2023 شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. (عامّة)
31	ملخص تقارير التقييم كما في 31 ديسمبر 2023 للشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)



شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامّة) الملخص التنفيذي

ملخص تقرير تقييم شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة)

لقد تم إجراء التقييم لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة) (يشار إليها فيما يلي باسم "أركان الكويت") باستخدام منهجيتين من مناهج التقييم، وقد قمنا بتصنيف نتائج التقييم المستمدة من تطبيق طرق التقييم كما يلي:

(أ) منهجية السوق (طريقة رسملة السوق وطريقة معدل الحجم الموزون للسعر وطريقة مضاعفات السوق - السعر إلى ربحية السهم) - المستوى الأول في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

(ب) منهجية التكلفة وقد استخدمنا طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة - المستوى الثاني في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة رسملة السوق- مبلغ 19,941,308 دينار كويتي.
- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة معدل الحجم الموزون للسعر بمبلغ 21,675,401 دينار كويتي.
- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة مضاعفات السوق - السعر إلى ربحية السهم 23,335,635 دينار كويتي.
- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة 29,421,633 دينار كويتي.

يبلغ المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة المستمد من تطبيق العوامل المرجحة المخصصة لنتائج طرق التقييم المختلفة 23,839,837 دينار كويتي، فيما يلي تفاصيله:

المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة كما في 31 أكتوبر 2023

طريقة التقييم	نتائج التقييم وفقاً لطريقة التقييم المستخدمة	العامل المرجح	المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة
منهجية السوق:	دينار كويتي	دينار كويتي	
طريقة رسملة السوق	19,941,308	33.50%	6,680,338
طريقة معدل الحجم الموزون للسعر	21,675,401	22.11%	4,792,431
مضاعفات السوق - السعر إلى ربحية السهم	23,335,635	11.39%	2,657,929
		67.00%	
منهجية التكلفة:			
صافي قيمة الموجودات المعدلة	29,421,633	33.00%	9,709,139
		33.00%	
المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة	-	100%	23,839,837
عدد الأسهم القائمة:			
عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل	-	-	251,149,980
عدد أسهم الخزينة	-	-	-
عدد الأسهم القائمة كما في 31 أكتوبر 2023	-	-	251,149,980
المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للسهم	-	-	94.92 فلس

■ يتم عرض التحليل التفصيلي لاحتساب نتائج كل طريقة من طرق التقييم الواردة أعلاه في وقت لاحق في هذا التقرير.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. (عامة)

جدول التقرير لقيمة الأصول والخصوم والقيمة العادلة الاسترشادية كما في 31 ديسمبر 2023

31 ديسمبر 2023		
دينار كويتي		
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
18,760,288		ممتلكات ومعدات
107,416,067		الاستثمارات العقارية
2,425,372		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,725,042		موجودات غير ملموسة
132,326,769		مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
-		دفعات مقدمة
896,461		ذمم مدينة
3,603,897		نقد ونقد معادل
4,500,858		مجموع الموجودات المتداولة
136,827,127		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
10,739,759		حقوق غير مسيطرة
339,486		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
46,768,278		تمويل إسلامي دائن
40,076,857		التزامات عقود إيجار
97,924,380		مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
7,718,320		تمويل إسلامي دائن
2,507,186		التزامات عقد إيجار
4,837,404		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-		توزيعات أرباح دائنة
15,062,910		إجمالي المطلوبات المتداولة
112,987,290		مجموع المطلوبات
23,839,837		القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات
251,149,980		عدد أسهم رأس المال القائمة يعد طرح أسهم الخزينة التي كان رصيدها صفر
94,922,711		القيمة العادلة الاسترشادية للسهم (فلس)

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. (عامة)

موجودات غير ملموسة تعزز تحقيق الإيرادات

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة التي تعزز تحقيق الإيرادات كالآتي:

مساهمة كل طريقة تقييم في القيمة العادلة الاسترشادية للشركة	العامل المرجح	القيمة العادلة الاسترشادية حسب منهجية كل طريقة تقييم
دينار كويتي		دينار كويتي
6,680,338	%33,50	19,941,308
4,792,431	%22,11	21,675,401
2,657,929	%11,39	23,335,635
9,709,139	%33	29,421,633
23,839,837	%100	
128,601,727		
4,500,358		
133,102,085		
(97,924,380)		
(15,062,910)		
20,114,795		
3,725,042		

تقييم الشركة وفقاً لطريقة رسملة السوق

تقييم الشركة وفقاً لطريقة معدل الحجم الموزون للسعر

تقييم الشركة وفقاً لمضاعفات السوق - السعر الى ربحية السهم

تقييم الشركة وفقاً لطريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة

القيمة العادلة الاسترشادية للشركة

يطرح: صافي قيمة الموجودات المسجلة بإعادة التقييم

الموجودات المسجلة:

قيمة الموجودات المسجلة غير المتداولة بإعادة التقييم

قيمة الموجودات المسجلة المتداولة بإعادة التقييم

إجمالي قيمة الموجودات المسجلة بإعادة التقييم

المطلوبات المسجلة:

قيمة المطلوبات المسجلة غير المتداولة بإعادة التقييم

قيمة المطلوبات المسجلة المتداولة بإعادة التقييم

صافي قيمة الموجودات المسجلة بإعادة التقييم

القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة التي تعزز تحقيق الإيرادات (جدول التقرير لقيمة الأصول والخصوم والقيمة

العادلة الاسترشادية)

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. (عامة)

بيان المركز المالي التاريخي للشركة كما في 31 أكتوبر 2023 مقارنة مع المركز المالي للشركة للسنوات 2018، 2019، 2020، 2021، 2022، 2023

التفاصيل	2018	2019	2020	2021	2022	2023	إجمالي النمو	معدل النمو
	الدينار الكويتي	الدينار الكويتي	الدينار الكويتي	الدينار الكويتي	الدينار الكويتي	الدينار الكويتي		
الموجودات								
الموجودات غير المتداولة								
ممتلكات ومعدات	532,712	419,833	578,172	9,407,244	15,904,621	20,844,764	38.13	7.63
استثمارات عقارية	50,437,712	59,384,000	75,187,698	74,841,316	127,225,610	119,351,186	1.37	0.27
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	2,376,330	3,266,406	2,957,217	3,185,573	2,498,654	2,425,372	0.02	0
مجموع الموجودات غير المتداولة	53,346,754	63,070,239	78,723,087	87,434,133	145,628,885	142,621,322	1.67	0.33
الموجودات المتداولة								
دفعات مقدمة	394,000	1,997,050	394,000	-	-	-	-1	-0.2
ذمم مدينة	273,915	441,817	452,286	430,983	1,692,967	896,461	2.27	0.45
نقد ونقد معادل	788,597	512,045	2,145,523	1,980,760	2,287,750	3,603,897	3.57	0.71
مجموع الموجودات المتداولة	1,456,512	2,950,912	2,991,809	2,411,743	3,980,717	4,500,358	2.09	0.42
مجموع الموجودات	54,803,266	66,021,151	81,714,896	89,845,876	149,609,602	147,121,680	1.68	0.34
حقوق الملكية والمطلوبات								
حقوق الملكية								
رأس المال	25,114,998	25,114,998	25,114,998	25,114,998	25,114,998	25,114,998	-	-
علاوة رأس المال	77,200	77,200	77,200	77,200	77,200	77,200	-	-
احتياطي قانوني	3,741,914	3,990,012	4,096,997	4,314,875	4,554,542	4,584,519	0.23	0.05
احتياطي عام	154,524	154,524	154,524	154,524	154,524	154,524	-	-
احتياطي القيمة العادلة	-	-117,375	-323,034	-83,797	-578,644	-660,153	-	-
أرباح محتفظ بها	5,999,122	6,059,943	5,140,820	5,442,464	6,135,469	4,863,302	-0.19	-0.04
إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	35,087,758	35,279,302	34,261,505	35,020,264	35,458,089	34,134,390	-0.03	-0.01
حقوق غير مسيطرة	-	-	-	-	10,097,844	10,739,759	-	-
مجموع حقوق الملكية	35,087,758	35,279,302	34,261,505	35,020,264	45,555,933	44,874,149	0.28	0.06
المطلوبات								
المطلوبات غير المتداولة								
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	57,034	93,933	115,583	158,162	234,123	339,486	4.95	0.99
تمويل إسلامي دانن	-	-	35,788,325	34,032,271	54,302,275	46,768,278	-	-
التزامات عقود إيجار	-	-	-	7,461,199	42,672,493	40,076,857	-	-
مجموع المطلوبات غير المتداولة	57,034	93,933	35,903,908	41,651,632	97,208,891	87,184,621	1,527.64	305.53
المطلوبات المتداولة								
تمويل إسلامي دانن	18,902,237	29,708,029	9,269,229	10,339,038	1,877,753	7,718,320	-0.59	-0.12
التزامات عقود إيجار	-	-	-	1,120,638	1,478,286	2,507,186	-	-
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	756,237	826,821	2,086,645	1,714,304	3,488,739	4,837,404	5.4	1.08
توزيعات أرباح مستحقة	-	113,066	193,609	-	-	-	-	-
مجموع المطلوبات المتداولة	19,658,474	30,647,916	11,549,483	13,173,980	6,844,778	15,062,910	-0.23	-0.05
مجموع المطلوبات	19,715,508	30,741,849	47,453,391	54,825,612	104,053,669	102,247,531	4.19	0.84
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	54,803,266	66,021,151	81,714,896	89,845,876	149,609,602	147,121,680	1.68	0.34



الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) الملخص التنفيذي

ملخص تقرير التقييم للشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

لقد تم إجراء التقييم للشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) (يشار إليها فيما يلي باسم "الشركة الأولى") باستخدام منهجيتين من مناهج التقييم، وقد قمنا بتصنيف نتائج التقييم المستمدة من تطبيق طرق التقييم كما يلي:

(أ) منهجية السوق (مضاعفات السوق لكل من ربحية السهم والقيمة الدفترية للسهم) - المستوى الأول في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

(ب) منهجية التكلفة وتم استخدام صافي قيمة الموجودات المعدلة - المستوى الثاني في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة معدل الحجم الموزون للسعر وطريقة بمبلغ 4,382,146 دينار كويتي.
- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة مضاعفات السوق السعر الى ربحية السهم 9,727,142 دينار كويتي.
- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة مضاعفات السوق السعر الى القيمة الدفترية للسهم 10,051,838 دينار كويتي.
- تبلغ القيمة العادلة المقدرة (الاسترشادية) للشركة باستخدام طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة 18,432,696 دينار كويتي.

يبلغ المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة المستمد من تطبيق العوامل المرجحة المخصصة لنتائج طرق التقييم المختلفة 10,846,384 دينار كويتي، فيما يلي تفاصيله:

المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة كما في 31 ديسمبر 2023

طريقة التقييم	نتائج التقييم وفقاً لطريقة التقييم المستخدمة	العامل المرجح	المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة
منهجية السوق:	دينار كويتي	دينار كويتي	
طريقة معدل الحجم الموزون للسعر	4,382,146	33.50%	1,468,019
مضاعفات السوق - السعر الى ربحية السهم	9,727,142	22.11%	2,150,671
مضاعفات السوق - السعر الى القيمة الدفترية للسهم	10,051,838	11.39%	1,144,904
		67.00%	
منهجية التكلفة:			
صافي قيمة الموجودات المعدلة	18,432,696	33.00%	6,082,790
		33.00%	
المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للشركة	-	100%	10,846,384
عدد الأسهم القائمة:			
عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل	-	-	152,283,580
عدد أسهم الخزينة	-	-	-
عدد الأسهم القائمة كما في 31 ديسمبر 2023	-	-	152,283,580
المتوسط المرجح للقيمة العادلة الاسترشادية للسهم	-	-	71.22 فلس

- يتم عرض التحليل التفصيلي لاحساب نتائج كل طريقة من طرق التقييم الواردة أعلاه في وقت لاحق في هذا التقرير.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

جدول التقرير المبدئي لقيمة الأصول والخصوم والقيمة العادلة الاسترشادية كما في 31 ديسمبر 2023

31 ديسمبر 2023		
دينار كويتي		
		الموجودات
		الموجودات المتداولة
		نقد ونقد معادل
	173,401	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
	3,319,987	مجموع الموجودات المتداولة
	3,493,388	
		الموجودات غير المتداولة
	614,874	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
	11,473,652	عقارات استثمارية
	-	موجودات غير ملموسة غير مثبتة تعزز تحقيق الإيرادات
	12,088,526	مجموع الموجودات غير المتداولة
	15,581,914	إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات المتداولة
	296,786	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	296,786	مجموع المطلوبات المتداولة
		المطلوبات غير المتداولة
	4,438,744	تسهيلات بنكية إسلامية
	4,438,744	مجموع المطلوبات غير المتداولة
	4,735,530	مجموع المطلوبات
	10,846,384	القيمة العادلة الصافي قيمة الموجودات
	152,283,580	عدد أسهم رأس المال القائمة
	71,224,908	القيمة العادلة الاسترشادية للسهم (فلس)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
تم احتساب قيمة العقارات الاستثمارية على النحو التالي كالاتي:

مساهمة كل طريق تقييم في القيمة العادلة الاسترشادية للشركة	العامل المرجح	القيمة العادلة الاسترشادية حسب منهجية كل طريقة تقييم دينار كويتي
دينار كويتي		
1,468,019	%33,5	4,382,146
2,150,671	%22,11	9,727,142
1,144,904	%11,39	10,051,838
6,082,790	%33	18,432,696
10,846,384	%100	
3,493,388		
614,874		
4,108,262		
(296,786)		
(4,438,744)		
(627,268)		
11,473,652		

تقييم الشركة وفقاً لطريقة معدل الحجم الموزون للسعر
تقييم الشركة وفقاً لمضاعفات السوق – السعر الى ربحية السهم
تقييم الشركة وفقاً لمضاعفات السوق – السعر الى القيمة الدفترية للسهم
تقييم الشركة وفقاً لطريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة

القيمة العادلة الاسترشادية للشركة
يطرح: صافي قيمة الموجودات المسجلة باعادة التقييم
الموجودات المسجلة:

قيمة الموجودات المسجلة المتداولة
قيمة الموجودات المسجلة غير المتداولة خلافا للعقارات الاستثمارية
إجمالي قيمة الموجودات المسجلة باعادة التقييم
المطلوبات المسجلة:

قيمة المطلوبات المسجلة المتداولة باعادة التقييم
قيمة المطلوبات المسجلة غير المتداولة باعادة التقييم
صافي قيمة الموجودات المسجلة باعادة التقييم خلافا للعقارات الاستثمارية

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية: جدول التقرير المبدئي لقيمة الأصول والخصوم والقيمة العادلة الاسترشادية
(السابقة)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

بيان المركز المالي التاريخي للشركة كما في 31 ديسمبر مقارنة مع المركز المالي للشركة للسنوات 2023، 2022، 2021، 2020، 2019، 2018

التفاصيل	2018	2019	2020	2021	2022	2023	إجمالي النمو	معدل النمو
	الدینار الكويتي	الدینار الكويتي	الدینار الكويتي	الدینار الكويتي	الدینار الكويتي	الدینار الكويتي		
الموجودات								
الموجودات غير المتداولة								
ممتلكات ومعدات	19,004	11,446	2	2	-	-	(1.00)	(0.20)
عقارات استثمارية	25,221,431	26,925,028	23,449,128	21,600,000	20,700,000	20,700,000	(0.18)	(0.04)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	-	-	-	-	614,874	614,874	(1.00)	(0.20)
استثمار في شركة تابعة غير مجمعة	10,658	-	-	-	-	-	(0.16)	(0.03)
مجموع الموجودات غير المتداولة	25,251,093	26,936,474	23,449,130	21,600,002	21,374,442	21,314,874		
الموجودات المتداولة								
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	4	4	4	4	-	-	(1.00)	(0.20)
ذمم مدينة	225,126	144,323	395,548	488,906	458,527	3,319,987	13.75	2.75
وديعة ثابتة	-	-	-	1,500,000	-	-	-	-
نقد ونقد معادل	1,025,890	961,356	1,008,467	862,838	1,481,958	173,401	(0.83)	(0.17)
مجموع الموجودات	1,251,020	1,105,683	1,404,019	2,851,748	1,940,485	3,493,388	1.79	0.36
مجموع الموجودات المتداولة	26,502,113	28,042,157	24,853,149	24,451,750	23,314,927	24,808,262	(0.06)	(0.01)
حقوق الملكية والمطلوبات								
حقوق الملكية								
رأس المال	15,228,358	15,228,358	15,228,358	15,228,358	15,228,358	15,228,358	-	-
احتياطي قانوني	888,824	974,549	1,086,126	1,215,477	1,270,790	1,372,678	0.54	0.11
أرباح محتفظ بها	2,491,192	2,460,337	2,654,285	2,848,170	2,574,064	3,491,055	0.4	0.08
اجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	18,608,374	18,663,244	18,968,769	19,292,005	19,073,212	20,092,091	0.08	0.02
حقوق غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع حقوق الملكية	18,608,374	18,663,244	18,968,769	19,292,005	19,073,212	20,092,091	0.08	0.02
المطلوبات								
المطلوبات غير المتداولة								
مخصص مكافأة الخدمة للموظفين	131,922	99,532	12,214	11,674	-	-	(1.00)	(0.20)
تحويل إسلامي دائن	6,263,250	1,680,000	1,320,000	4,243,000	3,482,500	-	-	-
التزامات عقود إيجار	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع المطلوبات غير المتداولة	6,395,172	1,779,532	1,332,214	4,254,674	3,482,500	-	(1.00)	(0.20)
المطلوبات المتداولة								
تحويل إسلامي دائن	880,000	7,105,000	4,043,250	560,000	455,773	4,438,744	4.04	0.81
التزامات إيجار	-	-	-	-	-	-	-	-
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	618,567	494,381	508,916	345,071	303,442	296,786	(0.55)	(0.11)
مجموع المطلوبات المتداولة	1,498,567	7,599,381	4,552,166	905,071	759,215	4,735,530	-	-
مجموع المطلوبات	7,893,739	9,378,913	5,884,380	5,159,745	4,241,715	4,735,530	(0.06)	(0.01)
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	26,502,113	28,042,157	24,853,149	24,451,750	23,314,927	24,808,262	(0.06)	(0.01)



نسبة تبادل أسهم شركة أركان الكويت والشركة الأولى

نسبة تبادل أسهم شركة أركان الكويت والشركة الأولى

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة)
الشركة الأولى للإستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

لقد تم إجراء التقييم لكل من شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة) وكذلك الشركة الأولى للإستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) كما في 31 أكتوبر 2023 و 31 ديسمبر 2023 على التوالي وفي نهاية السنة المالية لكل شركة حيث استخدمنا في التقييم منهجيتين هما:

1. منهجية السوق.
2. منهجية التكلفة.

إن المعدل الموزون للقيمة العادلة للشركتين المشار إليهما أعلاه على النحو التالي:

القيمة العادلة الاسترشادية للسهم	عدد الأسهم القائمة	معدل القيمة العادلة الاسترشادية للشركة	
فلس	سهم	دينار كويتي	
94.92	251,149,980	23,839,837	شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة) كما في 31 أكتوبر 2023
71.22	152,283,580	10,846,384	الشركة الأولى للإستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) كما في 31 ديسمبر 2023

وبالتالي فإن نسبة تبادل الأسهم ما بين الشركتين كالآتي:

✓ يعادل كل سهم واحد من أسهم الشركة الأولى للإستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) عدد 0.75034000483 سهم تقريباً من أسهم شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة).



نطاق العمل والأهداف

نطاق العمل والأهداف

تقدمت إدارة شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة) - (يشار إليها فيما يلي "أركان الكويت") والشركة الأولى للاستثمار العقارية ش.م.ك. (مقفلة) - (يشار إليها فيما يلي "الشركة الأولى") بطلب إلى شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والإدارية والصناعية والكمبيوتر وفتح المعاهد التدريبية الأهلية ("بي دي او") لإعداد تقرير تقييم للشركتين استناداً إلى البيانات المالية المدققة للشركتين التي تغطي السنوات السابقة 2018، 2019، 2020، 2021، 2022 و 2023. وفقاً للآتي: 1- شركة أركان الكويت العقارية تنتهي سنتها المالية في 31 أكتوبر 2023. 2- الشركة الأولى للاستثمار العقاري تنتهي سنتها المالية في 31 ديسمبر 2023. تتطلب إدارات الشركتين إجراء تقييم عادل للشركتين المشار إليهما أعلاه لاستخدامه في الأغراض الداخلية وعرضها على هيئة أسواق المال. تم إعداد تقرير التقييم وفقاً للشروط والأحكام الواردة في كتاب التعيين المبرم معكم ووفقاً لمبادئ المعايير الدولية للتقارير المالية. ليس الغرض من هذا التقرير أن يتم استخدامه من قبل أي أطراف أخرى بخلاف إدارة الشركة.

سوف تجري شركة بي دي او مهمة تقييم الشركتين المشار إليهما سابقاً باستخدام منهجيات التقييم على النحو التالي:

- منهجية السوق.
- منهجية التكلفة.

يتم توضيح هذه المنهجيات الخاصة بالتقييم بالمزيد من التفاصيل في الشريحة التالية تحت عنوان "منهجيات التقييم".

يخضع نطاق عمل التقييم الخاص بنا إلى قيود معينة والتي يتم مناقشتها بشكل عام في الشرائح التالية المفصّل عنها تحت عنوان "قيود تقارير التقييم".

في سبيل إعداد تقارير التقييم للشركتين المشار إليهما سابقاً، استعنا بأسس ومبادئ معينة أو افتراضات تم وضعها والتي يستند إليها نموذج التقييم المتبع من قبلنا بأكمله. يتم مناقشة هذه الأسس والمبادئ والافتراضات بمزيد من التفصيل فيما يلي من شرائح تحت عنوان "الأسس والمبادئ والافتراضات".

تم عرض تقرير التقييم بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل والعرض المستخدمة من قبل الشركتين في إعداد بياناتها المالية السنوية ذات الأغراض العامة.

لقد استخدمنا تعريف القيمة العادلة في تقدير القيمة العادلة الاسترشادية لكلا الشركتين على النحو الوارد في المعايير الدولية للتقارير المالية وبالأحرى المعيار الدولي للتقارير المالية 13. إن تعريف القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 هو "المبلغ الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق كما في تاريخ القياس". يتم عرض توضيح لتعريف القيم العادلة والمبادئ الأخرى ذات الصلة بالتقييم في الشرائح التالية تحت عنوان "قياس القيمة العادلة".

نطاق العمل والأهداف (تنمة)

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 13 عند قياس القيمة العادلة أن تأخذ الشركة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام إذا أخذ المشاركون في السوق هذه الخصائص في الاعتبار عند تسعير أي أصل أو التزام في تاريخ القياس. تتضمن هذه الخصائص حالة وموقع الأصل بالإضافة إلى القيود على بيع أو استخدام الأصل، إن وجد.

اعتمدنا على المعلومات المالية وغيرها من المعلومات المالية وغير المالية وغير المدققة التي تم تزويدنا بها من قبل إدارة الشركتين. فيما يلي تلخيص أنواع المعلومات المالية وغير المالية التي استعنا بها عند إعداد تقارير تقييم الشركتين:

1. التقارير المالية السنوية.
2. الأدلة التعريفية بالشركة ومعلومات من الموقع الإلكتروني للشركة.
3. مناقشات أجريت مع إدارة الشركتين في المرحلة الأولية، وكذلك خلال تنفيذ مهمة التقييم.
4. قاعدة بيانات شركة بي دي او من المعلومات المالية وغير المالية الأخرى التي تتعلق بالاقتصاد ككل والاتجاهات الاقتصادية وغيرها من المعلومات ذات الصلة.
5. خبرة العمل السابقة لفرق التقييم بالإضافة إلى المدخلات المستمدة من المناقشات التي أجريت بين فريق التقييم في المرحلة الأولية وأثناء تنفيذ مهام التقييم.
6. المعلومات المتوفرة على شبكة الإنترنت مثل:
 - مضاعفات السوق.
 - بيتا وبيتا السابقة.
 - التوقعات المستقبلية لدولة الكويت على صعيد الاقتصاد الكلي.
 - معدلات التضخم.
 - نبذة عن الشركة.
 - أخرى
7. التحليل الاقتصادي المُعدّ من قبل مؤسسات مالية أخرى بشأن أداء الأسواق المالية بما في ذلك التوقعات حول الاقتصاد الكويتي.
8. معلومات غير مالية أخرى صادرة عن إدارة الشركتين مقتبسة من مواقعها الإلكترونية.

في سبيل إجراء أعمال التقييم الخاصة بالشركتين، اعتمدنا على مصادر المعلومات الواردة في الفقرة السابقة. طلبنا من الشركتين تعهدًا لفظيًا عند الاقتضاء، وسعينا للحصول على شرح الاتجاهات والقضايا الرئيسية التي حددناها أثناء إعداد تقرير التقييم. لقد توصلنا إلى قناعة، بقدر الإمكان، بأن هذه المعلومات موثوقة ومتوافقة مع المعلومات الأخرى المتعلقة بالشركتين ومجالها التي تعمل فيه. نفترض أنه لم يكن هناك أي تصرف أو إغفال أو إضافة بيانات أساسية أخرى أو موجودات قد تؤثر بشكل مادي على أداء الشركتين أو قد يكون لها تأثير جوهري على هذا التقرير أو على الافتراضات المستمدة من تلك المعلومات التي قد تؤثر بالضعف على عملية التقييم بأكملها.



قيود تقرير التقييم

قيود تقارير التقييم

1. تم إعداد تقارير التقييم ("التقرير") لغرض الاستخدام الداخلي لإدارة الشركتين. لا يجوز توزيع هذه التقارير على الغير بدون الحصول على موافقتنا بشكل خطي باستثناء ما هو مفصّل عنه في كتاب تعيننا.
2. ولا يجوز الاقتباس من هذا التقارير أو الإشارة إليه أو نشره في أي من وسائل الإعلام بما في ذلك الإنترنت بدون الحصول على موافقة خطية منا.
3. إن كتاب التعيين يعتبر جزءاً لا يتجزأ من تقارير التقييم هذا وينبغي قراءته مع هذه التقارير.
4. عند إعداد التقييمات، اعتمدنا على مدى دقة ومصداقية البيانات والتوقعات المالية السابقة المقدمة من قبلكم في وضع توقعات العمليات المستقبلية أو غيرها من البيانات المالية للشركتين. كما لا يمكن الاعتماد على تعيننا في الكشف عن الأخطاء أو عدم التنظيم أو الأعمال غير القانونية، بما في ذلك الاحتيال أو أوجه القصور التي قد تظهر.
5. قمنا بوضع تقارير القيمة العادلة الاسترشادية للشركتين استناداً إلى التوقعات المستقبلية في مختلف بيانات المركز المالي والربح أو الخسارة وكذلك التدفقات النقدية المقدمة إلينا من قبل إدارة الشركة. وبناءً عليه يعد هذا بمثابة تقييم مستقل استناداً إلى أفضل الممارسات والمبادئ المقبولة عمومًا (المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياسات القيمة العادلة) للتقييم. قد تختلف النتائج الفعلية والإنجازات في المستقبل بشكل كبير عن التوقعات المدرجة في هذه التقارير. لا نتحمل أي مسؤولية تجاه إنجازات الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المقدرة وصافي النتائج الناشئة عنها.
6. تتمثل أهداف هذه التقارير في تقدير القيمة العادلة الاسترشادية لكلا الشركتين بمجملهما. لا يشمل هذا الهدف تقديم أي تأكيد أو رأي مستقل حول القيمة العادلة المقدرة ولا توصية لإدارات الشركتين بالاعتماد عليه أو عدم التصرف بناءً على المبلغ المقدر للقيم العادلة. يقع على عاتق إدارة الشركتين وحدها مسؤولية تحديد ما إذا كان سيتم التصرف بناءً على التقدير التي تم الحصول عليه للقيم العادلة الاسترشادية للشركتين أم لا.
7. إن اختيار الطريقة أو الإجراء الملائم للتقييم والاعتماد عليه يستند بشكل رئيسي إلى تقديرنا وليس على أساس أي صيغة محددة. ومع ذلك، قمنا بالاعتماد على التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 عند تحديد القيمة الشاملة المرجحة التي قد يتم تخصيصها لكل طريقة تقييم مطبقة. وبناءً عليه، تم تخصيص أعلى قيمة مرجحة لطرق التقييم المصنفة ضمن منهجية السوق ويليها تلك الطرق المصنفة ضمن منهجية التكلفة. قمنا بتخصيص أقل قيمة مرجحة لنتائج التقييم المستمدة من تطبيق الطرق المصنفة ضمن منهجية الدخل وهي لم تستخدم من قبلنا بناءً على طلبكم (المستوى الثالث في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 13).

قيود تقارير التقييم (تمة)

8. نتحمل مسؤولية الإجابة على كافة الأسئلة المطروحة علينا من قبل إدارة الشركتين فيما يتعلق بنتائج التقييم المقدمة في هذه التقارير، ومع ذلك، لا يندرج ضمن نطاق أعمالنا الإدلاء بأي شهادة أو الدفاع عن أي موقف أمام القضاء سواء في المحاكم المختصة في دولة الكويت أو بالخارج. يتمثل فهمنا في أن كافة أوراق العمل التي يتم إصدارها من قبلنا في إطار إعداد هذا التقرير هي ملكية خاصة بنا فقط. وبناءً عليه، لن نتحمل أي التزام لتقديم أي نسخ من أوراق العمل هذه إليكم أو لأي طرف آخر كلياً أو جزئياً. في مثل هذه الحالات وبناءً على طلبكم، سنقوم بفرض رسوم إضافية ما لم يوصي مستشارونا القانونيون بعدم تقديم أوراق العمل هذه لأي سبب من الأسباب.
9. في حالة إصدار تقارير التقييم الأولية من قبلنا إلى إدارة الشركتين للتحقق منه قبل إصدارها بشكل نهائي، يتعين على إدارة الشركتين التعهد بعدم توزيع هذه التقارير على أي طرف من خارج الشركتين أو من داخلها غير المشاركين بشكل مباشر.
10. لا تقع علينا مسؤولية تحديث هذه التقارير وفقاً لأي ظروف أو أحداث تقع بعد تاريخ إصدارها بشكل نهائي.
11. لا تقع علينا مسؤولية تجاه كافة الأطراف المعنية فيما يتعلق بأي انتهاكات واقعة أو محتملة - إن وجدت - لعقود تأسيس الشركتين ونظهما الأساسية.
12. على الرغم من أن الغرض من هذه التقارير هو تقدير القيمة العادلة الاسترشادية للشركتين، لا نتحمل مسؤولية عدم قدرة البائعين أو المشترين على الحصول على عقد الشراء / البيع للقيمة العادلة الاسترشادية.
13. إن تقدير الإلتعاب التي تستحق لنا عند الانتهاء من مهام التقييم لا يشمل تقديم أي خدمات قد تطلب في الدفاع عن تقاريرنا في الدعاوى القضائية بما في ذلك الظهور في المؤتمرات والمحاكم والإدلاء بالشهادة، وغير ذلك. سيتم إصدار فواتير لكم بالرسوم الخاصة بهذه الخدمات، إذا تطلب الأمر، بالأسعار القياسية الخاصة بنا وفقاً لعدد الساعات.



الأسس والمبادئ والافتراضات

الأسس والمبادئ والافتراضات

1. أجرينا التقييم للشركتين باعتماد استخدام منهجيتان للتقييم؛ وهما منهجية السوق ومنهجية التكلفة.
2. تم إجراء التقييم على أساس المعلومات المالية وغير ذلك من المعلومات ذات الصلة.
3. يتم إجراء تقييمنا على افتراض أن الشركتين ستستمر في العمل كمنشآت مستمرة في أعمالها وبالتالي لا توجد خطط لتقليص أو تصفية أنشطة الشركة على مدى فترة التوقع المستخدمة في هذا التقرير السنوات 2018، 2019، 2020، 2021، 2022 و2023.
4. عند إجراء التقييم للشركتين، قمنا بتحديد تاريخ سريان التقييم ليكون 31 ديسمبر 2023 ("تاريخ التقييم") باستخدام البيانات المالية المدققة لشركة أركان الكويت العقارية (عامّة) كما في 31 أكتوبر 2023 والبيانات المالية المدققة للشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة) كما في 31 ديسمبر 2023.
5. قمنا بالاطلاع على كافة المعلومات ذات الصلة اعتبارًا من "تاريخ التقييم" المتاح لدينا في وقت إجراء التقييم. ومع ذلك، لم نتحقق من مدى اكتمال تلك المعلومات المزودة لنا من قبل الشركتين. وبدلاً من ذلك، قمنا بالتحقق من هذه البيانات بشكل ملائم، غير أن هذا التحقق لا يصل إلى مستوى التدقيق أو المراجعة، وبالتالي فقد اعتبرنا أن هذه البيانات مفيدة بشكل معقول لإعداد تقارير التقييم لكلا الشركتين.
6. في سبيل تطبيق الطريقة التي تستند إلى صافي قيمة الموجودات المعدلة، قمنا بتحديد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية المتعلقة بالشركتين باستخدام آخر البيانات المالية المدققة الصادرة أو بيانات الإدارة. كذلك، عند تطبيق طريقة مضاعف السوق، نظرنا إلى تلك الشركات المقارنة التي تشكل الشركات العاملة والشركات القابضة المدرجة في السوق المالي والتي تتشابه أنشطتها التجارية مع أنشطة الشركتين موضوع التقييم. وفي هذا الصدد فقد قمنا بتفحص مشابهة النشاطات التجارية من حيث العوامل التالية:
 - ❖ تشابه التدفقات النقدية.
 - ❖ تشابه المخاطر المرتبطة بهذه الشركات.
 - ❖ تشابه نموذج الأعمال.
 - ❖ تشابه نسب النمو.
 - ❖ تشابه الشركات بموجب عوامل أخرى متعددة.

الأسس والمبادئ والافتراضات

7. في سبيل تطبيق طريقة التقييم النسبي (مضاعفات السوق)، قمنا بالتحقق من الشركات المماثلة المستخدمة لحساب مضاعفات السوق التي توفر أساسًا معقولًا للمقارنة مع الشركة. في سبيل الحكم على ما إذا كان هناك أساس معقول للمقارنة، تم وضع العوامل التالية بعين الاعتبار:
- أ) التشابه الكافي لخصائص الاستثمار النوعي والكمي.
ب) مدى وقابلية التحقق من البيانات المعروفة عن الاستثمار المماثل.
ج) ما إذا تم الحصول على سعر السهم في الشركة المماثلة أم لا في معاملات على أسس تجارية بحتة أو عند البيع الجبري أو الاضطراري.
8. وتشمل العوامل أخرى التي يتم اتخاذها بعين الاعتبار عند اختيار الشركات المماثلة المجال وإجمالي الموجودات ورأس المال المستثمر.
9. في سبيل تقييم المعدل النهائي المرجح للنمو، استخدمنا ثلاث طرق رئيسية؛ معدل النمو المقدر استنادًا إلى معدل إعادة الاستثمار ومعدل النمو المستمر المقدر ومعدل النمو الضمني المقدر. ومع ذلك، فقد اخترنا معدل النمو المعلن من قبل صندوق النقد الدولي للاقتصاد الكويتي ككل حيث أنه الأكثر معقولية بالنسبة لتقييم الشركتين.

منهجيات التقييم

لقد استعنا بشكل أساسي بالبيانات المالية المدققة للشركة وبتوقعات الإدارة وغير ذلك من معلومات ذات صلة تم تزويدنا بها لوضع القيمة العادلة المقدرة للشركة.

فيما يلي منهجيات التقييم المستخدمة في إعداد هذا التقرير:

1. طريقة رسملة السوق:

يتم تقييم الشركة بموجب هذه الطريقة على أساس سعر الاقفال للسهم بتاريخ التقييم مضروباً بقيمة الأسهم المدفوعة والصادرة مطروحاً معها أسهم الخزينة إن وجدت.

2. طريقة معدل الحجم الموزون للسعر:

بموجب هذه الطريقة قمنا يتم احتساب معدلات الأسعار في السوق لسهم الشركة أو الشركات الأخرى المدرجة المقارنة في بورصة الكويت للأوراق المالية ويحتسب بمعدل السعر الأدنى والسعر الأعلى وسعر الاقفال باستخدام حجم التعاملات من حيث عدد الأسهم المتداولة في السوق. وقد تم الأخذ في الاعتبار العوامل الأخرى مثل حجم الشركة وتشابه النشاطات التجارية عند الاحتساب لمعدل الحجم الموزون للسعر.

3. منهجية التقييم النسبي:

في التقييم النسبي، تُستمد قيمة الشركة من تسعير الشركات المماثلة. يتم تعريف الشركة المقارنة بشكل عام على أنها شركة ذات تدفقات نقدية وإمكانية نمو وذات مخاطر تشبه مخاطر للشركة. في هذا التقرير، سوف نقوم بتعديل هذا التعريف لخصر الشركات المقارنة في تلك الشركات التي تمارس أعمال الشركة أو تعمل في نفس المجال. وسوف نقوم بتعديل المضاعفات المحتسبة لأخذ المتغير (العامل) الأكثر أهمية بعين الاعتبار في تحديد المقارنة. كذلك، افترضنا أن لمضاعفات السوق المحتسبة باستخدام معدل السعر / الربحية الأولية على مضاعفات السوق المحتسبة استناداً إلى القيمة الدفترية.

4. منهجية صافي قيمة الموجودات المعدلة:

يتم تعديل موجودات ومطلوبات الشركة لتعكس التكلفة الحالية لاستبدال هذه الموجودات والمطلوبات. ويمكن استخدام هذه الطريقة في جميع الحالات بما في ذلك على أساس الاستثمارية أو التصفية أو التصفية القسرية. يتم الوصول إلى القيمة الإجمالية للشركة من خلال تحديد القيمة الإجمالية للموجودات وطرح الديون غير المسددة. ومع ذلك، ينبغي احتساب القيمة الإجمالية للشركة من خلال إضافة قيمة الموجودات إلى قيمة الدين. لا تحدد صافي قيمة الموجودات المعدلة أي قيمة للنمو المستقبلي المتوقع والعائدات الفائضة التي تتدفق من النمو. يتطلب تطبيق هذه الطريقة بذل المزيد من الجهد لتقييم الشركة نظرًا لأنها تعمل في العديد من الشركات والدول المختلفة.

5. طريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة:

يستند تقييم التدفقات النقدية المخصومة إلى التدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات الخصم المتوقعة. تهدف تقييمات التدفقات النقدية المخصومة إلى تقدير القيمة الجوهرية للشركة. القيمة الجوهرية هي تلك التي سيتم تخصيصها للشركة من قبل محلل غير متحيز لا يقوم فقط بتقدير التدفقات النقدية المتوقعة للشركة بشكل صحيح ولكن أيضًا يخصص معدل الخصم الصحيح لتقييم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة التي يتوقع أن تحققها الشركة خلال النشاط الاعتيادي للأعمال بطريقة ملائمة. ولم يتم استخدام هذه المنهجية في تقييم الشركة وذلك لعدم إمكانية تقديم بيانات تقديرية معتمدة.

عند احتساب القيمة العادلة المرجحة بالكامل للنتائج المستمدة من تطبيق طرق التقييم المختلفة، تم تحديد نسبة 6 / 3 للنتائج المستمدة من طريقة التقييم النسبي و 6 / 2 للنتائج المستمدة من طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة و 6 / 1 للنتائج المستمدة من طريقة التدفقات النقدية المخصومة.



شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. (عامّة)
ملخص تقارير التقييم كما في 31 ديسمبر 2023

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة)

طرق التقييم المستخدمة كالآتي:

1. طريقة رسمة السوق.
2. طريقة معدل الحجم الموزون للسعر.
3. طريقة مضاعفات السوق - السعر إلى ربحية السهم .
4. طريقة صافي قيمة الموجودات.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة)

تقييم الشركة وفقاً لطريقة رسملة السوق

البيان	سعر السوق كما في 31 أكتوبر 2023	عدد الأسهم القائمة	القيمة العادلة الاسترشادية للشركة
راس المال المصدر والمدفوع	دينار كويتي	سهم	دينار كويتي
-	-	251,149,980	-
عدد أسهم الخزانة	-	-	-
الأسهم القائمة في 31 ديسمبر 2023	-	251,149,980	-
سعر الإقفال في 31 أكتوبر 2023	79.4	251,149,980	19,941,308

شركة أركان العقارية ش.م.ك (عامة):

تقييم الشركة وفقاً لطريقة معدل الحجم الموزون للسعر

إن تقييم الشركة وفقاً لطريقة معدل الحجم الموزون للسعر كما يلي:

251,149,980 سهم	الأسمه القائمه لرأس مال الشركة كما في 31 أكتوبر 2023
86	معدل الحجم الموزون للسعر
21,675,401	القيمة العادلة الاسترشادية للشركة كما في 31 أكتوبر 2023

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة)

تقييم الشركة وفقاً لطريقة مضاعفات السوق - السعر الى ربحية السهم كما في 31 اكتوبر 2023

تفاصيل	الطاقة الإيرادية المقدرة للشركة	مضاعف السوق/ نسبة الأرض من العقار	القيمة العادلة للإستراتيجية المقدرة للشركة
	دينار كويتي		دينار كويتي
متوسط القوة الإيرادية للشركة	1,548,664	2.5	3,874,137
الموجودات:			
النقد والنقد المعادل	-	-	3,603,897
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	2,425,372
الأراضي التي مقام عليها العقارات الإستثمارية	119,351,186	63%	75,191,247
المطلوبات			
التمويل الإسلامي المستحق	-	-	(56,486,598)
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	(339,486)
القيمة العادلة للإستراتيجية المقدرة للشركة قبل خصم عامل عدم السيولة	-	-	28,268,569
خصم عامل عدم السيولة بنسبة 20% بعد استبعاد رصيد النقد والنقد المعادل	-	-	(4,932,934)
القيمة العادلة للإستراتيجية للشركة كما في 31 أكتوبر 2023	-	-	23,335,635

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك (عامة)

تقييم الشركة وفقاً لطريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة كما في 31 أكتوبر 2023

البيان	31 أكتوبر 2023 دينار كويتي	مدین دينار كويتي	دائن دينار كويتي	صافي قيمة الموجودات المعدلة دينار كويتي
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
نقد ونقد معادل	3,603,897	-	-	3,603,897
مدینون وأرصدة مدينة أخرى	896,461	-	-	896,461
مجموع الموجودات المتداولة	4,500,358	-	-	4,500,358
الموجودات غير المتداولة				
موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الأخر	2,425,372	-	-	2,425,372
ممتلكات ومعدات	18,760,288	(2,084,476)	-	20,844,765
عقارات استثمارية	107,416,097	(11,935,119)	-	119,351,186
موجودات غير ملموسة غير مثبتة تحقق تدفق نقدي	15,761,272	-	15,761,272	-
مجموع الموجودات غير متداولة	144,362,999	(14,019,595)	15,761,272	142,621,322
مجموع الموجودات	148,863,357	(14,019,595)	15,761,272	147,121,680
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	4,837,404	-	-	4,837,404
التزامات عقود إيجار	2,507,186	-	-	2,507,186
تسهيلات بنكية إسلامية	7,718,320	-	-	7,718,320
مجموع المطلوبات متداولة	15,062,910	-	-	15,062,910
المطلوبات غير المتداولة				
التزامات عقود إيجار	40,076,857	-	-	40,076,857
تسهيلات بنكية إسلامية	46,768,278	-	-	46,768,278
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	339,486	-	-	339,486
مجموع المطلوبات غير المتداولة	87,184,621	-	-	87,184,621
مجموع المطلوبات	102,247,531	-	-	102,247,531
حقوق غير مسيطرة	10,739,759	-	-	10,739,759
القيمة الحالية لحقوق الملكية قبل خصم عامل عدم السيولة	35,876,067	(14,019,595)	15,761,272	34,134,390
خصم عامل عدم السيولة بنسبة 20%	(6,454,434)	(6,454,474)	-	-
القيمة العادلة الاسترشادية للشركة كما في 31 أكتوبر 2023	29,421,633	(20,474,029)	15,761,272	34,134,390



الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

ملخص تقارير التقييم كما في 31 ديسمبر 2023

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) طرق التقييم المستخدمة كآتي:

1. طريقة معدل الحجم الموزون للسعر.
2. طريقة مضاعفات السوق - السعر إلى القيمة الدفترية .
3. طريقة مضاعفات السوق - السعر إلى ربحية السهم .
4. طريقة صافي قيمة الموجودات.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

تقييم الشركة وفقاً لطريقة معدل الحجم الموزون للسعر كما في 31 ديسمبر 2023
أن تقييم الشركة وفقاً لطريقة معدل الحجم الموزون للسعر كما يلي:

الأسهل القائمة لرأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2023

152,283,580 سهم

معدل الحجم الموزون للسعر

28.78

القيمة العادلة الاسترشادية للشركة

4,382,146 دينار كويتي

القيمة العادلة الاسترشادية للشركة كما في 31 ديسمبر 2023

4,382,146 دينار كويتي

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)
تقييم الشركة وفقاً لطريقة مضاعفات السوق - السعر الى ربحية السهم كما في 31 ديسمبر 2023

تفاصيل	الطاقة الإيرادية المقدرة للشركة	مضاعف السوق/نسبة الأرض من العقار	القيمة العادلة الإسترشادية المقدرة للشركة
متوسط القوة الإيرادية للشركة	الدينار الكويتي 933,171	2.92	الدينار الكويتي 2,725,046
موجودات			
النقد والتقد المعادل	-	-	173,401
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	614,874
الأراضي التي مقام عليها العقارات الاستثمارية	20,700,000	63%	13,041,000
المطلوبات:			
التمويل الاسلامي المستحق	-	-	(4,438,744)
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	-
القيمة العادلة الإسترشادية المقدرة للشركة قبل خصم السيولة	-	-	12,115,577
خصم عامل عدم السيولة بنسبة 20% بعد استبعاد رصيد النقد والتقد المعادل	-	-	(2,388,435)
القيمة العادلة الإسترشادية للشركة كما في 31 ديسمبر 2023	-	-	9,727,142

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

تقييم الشركة وفقاً لطريقة مضاعفات السوق - السعر الى القيمة الدفترية للسهم كما في 31 ديسمبر 2023

وصف	قيمة الكتاب الدينار الكويتي	السوق متعددة	القيمة العادلة الاسترشادية المقدرة للمشركة الدينار الكويتي
القيمة الدفترية الصافية التاريخية للشركة	20,072,732	0.16	3,130,916
الموجودات:			
النقد والنقد المعادل	-	-	173,401
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	614,874
عقارات استثمارية	20,700,000	63%	13,041,000
المطلوبات:			
التمويل الاسلامي المستحق	-	-	(4,438,744)
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	-
القيمة العادلة الاسترشادية المقدرة للشركة قبل خصم عامل عدم السيولة	-	-	12,521,447
خصم عامل عدم السيولة بنسبة 20% بعد استبعاد رصيد النقد والنقد المعادل	-	-	(2,469,609)
القيمة العادلة الإسترشادية للشركة كما في 31 ديسمبر 2023	-	-	10,051,838

الشركة الأولى للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة)

تقييم الشركة وفقاً لطريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة كما في 31 ديسمبر 2023

البيان	31 ديسمبر 2023	مدین	دائن	صافي قيمة الموجودات المعدلة
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
نقد ونقد معادل	173,401	-	-	173,401
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	3,319,987	-	-	3,319,987
مجموع الموجودات المتداولة	3,493,388	-	-	3,493,388
الموجودات غير المتداولة				
موجودات مالية من خلال بيان الدخل	614,874	-	-	614,874
عقارات استثمارية	20,700,000	-	-	20,700,000
موجودات غير ملموسة غير مثبتة تحقق تدفق نقدي	-	2,924,788	-	2,924,788
مجموع الموجودات غير المتداولة	21,314,874	2,924,788	-	24,239,662
مجموع الموجودات	24,808,262	2,924,788	-	27,733,050
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	296,786	-	-	296,786
مجموع مطلوبات متداولة	296,786	-	-	296,786
المطلوبات غير المتداولة				
تسهيلات بنكية إسلامية	4,438,744	-	-	4,438,744
مجموع المطلوبات غير المتداولة	4,438,744	-	-	4,438,744
مجموع المطلوبات	4,735,530	-	-	4,735,530
حقوق غير مسيطرة	-	-	-	-
القيمة الحالية لحقوق الملكية قبل خصم عامل عدم السيولة	20,072,732	2,924,788	-	22,997,520
خصم عامل عدم السيولة بنسبة 20%	-	-	(4,564,824)	(4,564,824)
القيمة العادلة الاسترشادية للشركة كما في 31 ديسمبر 2023	20,072,732	2,924,788	(4,564,824)	18,432,696

شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والإدارية والصناعية والكمبيوتر
وفتح المعاهد التدريبية الأهلية ذ.م.م،
الطابق الثاني
برج الشهيد
شارع خالد بن الوليد
ص.ب: 25578 الصفاة 13116
شرق، الكويت

التقرير الوارد في هذا المستند مقدم من قبل شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والإدارية والصناعية والكمبيوتر وفتح المعاهد التدريبية الأهلية ذ.م.م. ("شركة بي دي او للاستشارات") ويخضع من كافة جوانبه للتفاوض والاتفاق وتوقيع عقد محدد في هذا الصدد. كما يتضمن معلومات حساسة تجارياً بالنسبة لشركة بي دي او والتي يتم الإفصاح عنها لكم بشكل سري لذلك يجب عدم الإفصاح عنها لأي طرف آخر دون موافقة كتابية من شركة بي دي او. إن شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والإدارية والصناعية والكمبيوتر وفتح المعاهد التدريبية الأهلية ذ.م.م. هي شركة مسجلة في الكويت وهي عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان في المملكة المتحدة وتمثل جزءاً من شبكة مكاتب BDO الدولية المستقلة.

BDO هي الاسم التجاري لشبكة BDO ولكل عضو من أعضاء شبكة BDO.

www.bdo.com.kw

جهة الاتصال في شركة BDO بخصوص هذا التقرير

Hussein Shehadeh | Phd, CPA, CMA, CSCA, CISI
المدير التنفيذي الأول
الهاتف: +965 2295 7570
الهاتف النقال: +965 97211809
البريد الإلكتروني: Hussein.Shehadeh@bdo.com.kw

شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والإدارية والصناعية والكمبيوتر
وفتح المعاهد التدريبية الأهلية ذ.م.م،
الطابق الثاني
برج الشهيد
شارع خالد بن الوليد
ص.ب: 25578 الصفاة 13116
شرق، الكويت
للتواصل: 2242 6999