



التاريخ : 2021 / 09 / 08

الإشارة : 2021 / 118

السادة / شركة بورصة الكويت للأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،

الموضوع : توصية مجلس الإدارة بشأن عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة نور الصالحية العقارية على جميع أسهم شركة عقار للاستثمارات العقارية

بالإشارة إلى عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة نور الصالحية العقارية (الشركة مقدمة العرض) على جميع أسهم شركة عقار للاستثمارات العقارية (الشركة محل العرض) المتبقية والتي تمثل 51.925% من إجمالي أسهم الشركة محل العرض، وطبقاً للمادة 3-3-10 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010، يرجى العلم والإحاطة بأن مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية قد عين السادة / شركة بروتيفيتي ممبر فيرم الكويت كمستشار استثمار لدراسة العرض وتقييم السعر المقدم من شركة نور الصالحية العقارية لأسهم الشركة محل العرض، وقد اجتمع مجلس إدارة الشركة بتاريخ اليوم 2021/09/07 للنظر في رأي مستشار الاستثمار والذي قدر القيمة العادلة للسهم 78 فلساً للسهم الواحد، ومن ثم فقد قرر المجلس التوصية لمساهمي الشركة بما يلي:

("إن عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة نور الصالحية العقارية لشراء الأسهم المتبقية من أسهم شركة عقار للاستثمارات العقارية بسعر 70 فلساً كويتياً للسهم الواحد يعتبر أقل بنسبة 11.4% من القيمة العادلة المحددة من قبل مستشار الاستثمار المعين من قبل شركة عقار للاستثمارات العقارية، وعليه يكون السعر المعروض غير عادلاً لمساهمي الشركة ولا توصي به الشركة، علماً بأن رأي مستشار الاستثمار وتوصية مجلس الإدارة غير ملزمة للسادة المساهمين، وأن قرار البيع من عدمه يرجع للسادة المساهمين أنفسهم وفقاً لتقديرهم").

وسوف يتم عمل النشر اللازم طبقاً للمادة 3-3-10 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

عبد اللطيف سليمان الإبراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة



المرفقات:

- نسخة من تقرير مستشار الاستثمار.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع ("عقار")

تقرير مستشار الاستثمار

6 سبتمبر 2021



هاتف: +966 2242 6444
فاكس: +966 2240 1555
بريد إلكتروني: kuwaiti@provitiglobal.com.kw
www.provititi.com الموقع الإلكتروني: الكويت

بروتيفيتي ممبر فيرم الكويت
برج الخليج، الدور الرابع
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص. ب 1773، الصفاة 13018، الكويت

provititi®
Face the Future with Confidence

مجلس الإدارة
شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع
برج قبلة سكوير
مدينة الكويت
دولة الكويت

6 سبتمبر 2021

تقرير مستثمر الاستثمار

لجنة طيبة وبعد،

يسر شركة بروتيفيتي ممبر فيرم الكويت ذ.م.م (بروتيفيتي "أو نحن" أو "شركتنا") أن توفق طيبه تقرير مستثمر الاستثمار ("التقرير") الخاص بتقييم شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع ("عقار" أو "العميل") فيما يتعلق بسعر العرض المقدم من شركة نور الصالحية العقارية ش.م.ك (مقتال) وفقا لكتاب تكليفنا الموزع في 18 أغسطس 2021.

تم تنفيذ تقييم شركة عقار باستخدام طرق مقارنة سعر السوق والمقارنة السوقية.

وقد اعتمدنا في تنفيذ التقييم على البيانات المالية المتوقعة السنوية المتغيرة في تاريخ 31 ديسمبر 2018 حتى 2020 وفترة ستة أشهر تالية منتهية في 30 يونيو 2021. بالإضافة إلى ذلك، فقد اعتمدنا أيضا على المعلومات المتاحة في قوائم البيانات العامة وقواعد بيانات الأطراف الخارجية. ولم تتم بتنفيذ أي إجراءات للتأكد من دقة المعلومات المستلمة أو التي تم جمعها لأن ذلك لم يكن جزءا من نطاق عملنا.

نتائج التقييم الواردة في التقرير المرفق هي إرشادية بطبيعتها وتعتبر نتاجا لبعض الافتراضات والتوقعات للأحداث المستقبلية للسوق والاقتصاد وقرارات الإدارة التي لا يتعين حوثها بالضرورة. نظرا لأن الأحداث والظروف لا تحدث في كثير من الأحيان كما هو متوقع، فمن المحتمل أن تكون النتائج العملية مختلفة عن النتائج المتوقعة وقد يكون الاختلاف جوهريا.

لقد تم إعداد هذا التقرير على أساس ماتم تنفيذه من العمل الميداني والمعلومات التي أتيحت لنا بتاريخ 26 أغسطس 2021. لم تقدم أي تعهد بتحديث تقريرنا لمواكبة أي أحداث أو عمليات لاحقة لهذا التاريخ، ولا تتحمل مسؤولية عن ذلك.

لا تقدم شركة بروتيفيتي ممبر فيرم الكويت ("بروتيفيتي")، أو أي من شركاتها أو وبنائها أو مديريها أو موظفيها أو وكلائها أي تعهد أو ضمان، سواء كان صريحا أو ضمنا، فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة ضمن هذا التقرير أو معقوليتها أو اكتمالها. كما لا تتحمل كلغة هذه الأطراف والجهات المسؤولة عن أي من المعلومات التي استلطنا إليها في هذا التقرير أو أي خطأ أو حذف فيها.

تم إعداد هذا التقرير على أساس أنه لمعلومات مجلس إدارة ("المجلس") شركة عقار وهيئة أسواق المال ("الهيئة") الكويت. ونحن لا نقبل أو نتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص سوى مجلس الإدارة أو هيئة أسواق المال عن عملنا. كما لا تتحمل المسؤولية عن القرارات الناتجة عن استخدام التقرير وعن أي إجراء مشتق فيما يتعلق بالأمور التي يتناولها.

ونفصلوا يقول فائق الاحترام والتقدير،،،

جورج توماس
الشريك التنفيذي

جدول المحتويات

رقم الصفحة	
3	الملخص التنفيذي
4	نطاق العمل والقيود
6	لقطة شاشة من الأعمال والاداء التاريخي
10	التقييم وتقدير حجم الاحتكار

الملخص التنفيذي

هذا هو الملخص التنفيذي لتقييم شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع ("عقار") ، والذي قامت شركة بروتيڤي مبر فريم الكويت ("بروتيفي" أو "نحن" أو "شركتنا") بإعداده وفقاً للبند والشروط المنصوص عليها في كتاب التكاليف الموزع في 18 أغسطس 2021 ونطاق العمل المنصوص عليه في صفحة 4 من التقرير المرفق.

وقد تم التوصل إلى تقييم شركة عقار من خلال طرق التقييم التالية:

- سعر السوق
- المقارنة السوقية

يعرض الجدول التالي بلجانز أعمال التقييم التي قمنا بها، والذي يشير إلى قيمة تتراوح بين 0.069 دينار كويتي و 0.087 دينار كويتي للسهم. وفي ضوء ذلك، فإننا نقدر قيمة حقوق الملكية لشركة عقار كما في 30 يونيو 2021 لتكون 0.078 دينار كويتي للسهم، بناءً على التوزيع المتساوي المخصص لكلا الطرفين.

منهجية التقييم	القيمة الإرشادية لحقوق الملكية	قيمة حقوق الملكية الإرشادية للسهم (دينار كويتي)	الوزن النسبي	قيمة المتوسط المرجح للسهم (دينار كويتي)
حجم المتوسط المرجح لسعر السوق للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021	14,599	0.069	50%	0.035
المقارنة السوقية	18,372	0.087	50%	0.044
قيمة حقوق الملكية المرجحة للسهم - دينار كويتي				0.078

تجدر الإشارة إلى أن التقييم الذي أجريناه لشركة عقار يُعد إرشادياً بطبيعته ولا يمثل بالضرورة القيمة السوقية العادلة للشركة أو السعر الذي يتم إلقاؤه بقل حصة الملكية بين البائع والمشتري الراغب في البيع والشراء. قد يختلف السعر الفعلي الذي تم التفاوض عليه بين الأطراف على أساس المشتري الراغب في الشراء والبائع الراغب في البيع عن التقييم الذي أجريناه، نتيجة لعدة أسباب، على سبيل المثال لا الحصر، معرفة كل طرف بكتابة الوقائع ذات الصلة اختياراً من تاريخ التقييم، والتوقعات بشأن الأداء المستقبلي للشركة، وعلاوة السيطرة ومختلف عمليات تقييم المخاطر والمسائل المتعلقة بالموارد البشرية وحجم الحصص وغيرها.

تم إعداد الملخص التنفيذي فقط لمعلومات مجلس إدارة شركة عقار وهيئة أسواق المال، ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه بأي شكل آخر لأي غرض آخر أو توزيعه أو مناقشته كلياً أو جزئياً أو بأي شكل أو طريقة مع أي طرف خارجي.

نطاق العمل والقيود (1/2)

تمكنت شركة نور الصالحية العقارية ش.م.ك ("نور الصالحية") مؤخراً من زيادة حصتها من 27.60٪ إلى 48.07٪ في شركة عقار، الأمر الذي عزى بالشركة إلى تقديم عرض إزمي لشراء الأسهم القائمة من المساهمين الحاليين الآخرين، وذلك وفقاً لما هو منصوص عليه في الكاب التاسع من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال. ولهذا الغرض، ساعدت بروتيڤي شركة عقار على تقدير قيمتها الحالية الإرشادية كما في 30 يونيو 2021. وقد تم إجراء هذا التقييم باستخدام طرق تقييم سعر السوق والمقارنة السوقية، كما هو موضح بالتفصيل فيما يلي.

في هذا السياق، تم تعيين شركة بروتيڤي كمستشار استثماري مستقل من قبل شركة عقار، لإجراء نطاق الخدمات التالية:

1. تقديم لمحة عامة عن شركة عقار؛
2. تلخيص الجوانب المالية الرئيسية لشركة عقار؛
3. إجراء التقييم المستقل لشركة عقار، بالإضافة إلى؛
4. إجراء تقييم لاحتكار نتيجة الاستحواذ الإزمي.

وقد اعتمدنا في إجراء التقييم لشركة عقار على البيانات المالية المُنقّحة للشركة خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2018 حتى 2020، وفترة السنة أشهر التالية المنتهية في 30 يونيو 2021، والمعلومات المتاحة للعمامة وقراء البيانات المعرفية للأطراف الخارجية. لم نَقم بتنفيذ أية إجراءات تهدف للتأكد من دقة المعلومات المقدمة لنا لأن ذلك لم يكن جزءاً من نطاق مهمتنا. علاوة على ذلك، تم أيضاً اعتبار المعلومات التي حصلنا عليها من مصادر خارجية دقيقة وكاملة ولم نخضع للتحقق المستقل..

تم تنفيذ تقييم شركة عقار باستخدام طرق التقييم التالية:

1. وفقاً لطريقة تقييم سعر السوق، فقد أخذنا في الاعتبار متوسط سعر التداول المرحح لفترة السنة أشهر من 1 يناير 2021 إلى 30 يونيو 2021. وبالنظر إلى أن شركة عقار هي شركة مدرجة، فقد اتخذنا هذه الطريقة.
2. وفقاً لطريقة تقييم المقارنة السوقية، قمنا بتطبيق متوسط مضاعف نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ("P / BV") لشركات مدرجة قابلة للمقارنة مقرها في دولة الكويت تعمل بشكل أساسي في العقارات كما في 30 يونيو 2021. يتم بشكل أساسي تقييم القيمة الإرشادية لحقوق الملكية بموجب مضاعف نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ("P / BV") استناداً إلى القيمة الدفترية للشركة. لقد اخترنا هذه الطريقة لأن نسبة كبيرة من الأصول الخاصة بشركة عقار تتعلق بالاستثمارات العقارية والاستثمارات المحفظة بها بالقيمة العادلة.

وورد توجيه انتباهكم إلى التبرود التالية فيما يتعلق بنطاق عملنا.

1. لم نعتمد على طريقة تقييم التدفقات النقدية المخصومة، حيث لم يتم تزويدنا بالمعلومات المالية المتوقعة أو خطة العمل الاستراتيجية لشركة عقار للسنوات القادمة.

لا تقدم شركة بروتيڤي، أو أيًا من شركائها أو موظفيها أو مدبريها أو وكلائها أي تعهد أو ضمان، سواء كان صريحاً أو ضمنياً، فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة ضمن هذا التقرير أو معقوليتها أو اكتمالها. كما لا تتحمل كاتبة هذه الأطراف والجهات المسؤولة عن أي من المعلومات التي استندنا إليها في هذا التقرير أو أي خطأ أو حذف فيها.

نطاق العمل والقيود (2/2)

هذا التقرير استشاريًا بحثًا وليس برأي. تم إعداد هذا التقرير على أساس أن يظل هذا التقرير لمعلومات مجلس إدارة شركة عقار وهيئة أسواق المال وإنه لن يتم الاقتباس منه أو الإشارة إليه، كليًا أو جزئيًا، بدون الحصول على موافقتنا الخطية المسبقة.

لتفادي الوقوع في الشك، نوضح أدناه الموضوعات التي لم يتم تضمينها في نطاق عملنا كمستشار استشاري:

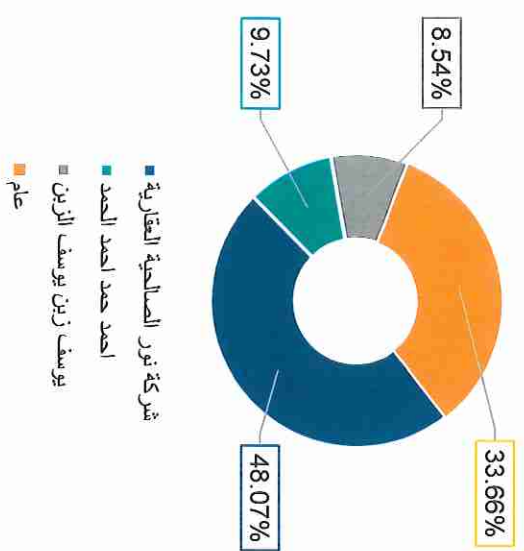
- 1) لم نقوم بأي تقييم لأي أصول ملموسة أو أصول غير ملموسة، بما في ذلك الممتلكات والمنشآت والمعدات، والذمم المدنية، والمطلوبات، وحقوق التأجير.
- 2) لم نقوم بإجراء تقييم مستقل لأي ميزانية صومية أو بند خارج الميزانية مثل العقارات، والممتلكات والمنشآت والمعدات، ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين، والضرائب، والدعاوى المتعلقة وغيرها.
- 3) لا نقدم استشارات قانونية أو ضريبية.
- 4) لا نقوم بإجراء أي مسح للقطاع أو السوق.
- 5) يقع على عاتقكم المسؤولية النهائية عن اكتمال ودقة وصحة المستندات والمعلومات التي يتم تقديمها إلى هيئة أسواق المال والجهات المعنية الأخرى. وفي هذا الصدد، لن نتحمل أي مسؤولية تجاهكم أو تجاه هيئة أسواق المال أو إدارتكم أو الجهات المعنية الأخرى عن أي معلومات أو مستندات مقدمة أو عن إغفال تقديم أي معلومات أو وثائق. علاوة على ذلك، لن نتحمل المسؤولية عن، ولن نقوم بأي تحقيق أو دراسة نافذة للجهة (الضالية الواجبة) أو أي إجراءات أخرى بشأن دقة أي معلومات ومستندات مقدمة لنا أو مقدمة إلى هيئة أسواق المال أو إدارتكم أو الجهات المعنية الأخرى.
- 6) وفيما يتعلق بالتقرير، نتحمل شركة عقار مسؤولية جميع القرارات الناتجة عن استخدامه وعن أي إجراء يتم اتخاذه مستقلاً يتعلق بالأمر التي يتناولها التقرير.

نبذة عن أعمال الشركة وأدائها التاريخي



نبذة عن الشركة

مساهمة شركة عقار



نظرة عامة على الشركة

- شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع ("عقار") هي شركة استثمار عقاري.
- تأسست شركة عقار عام 1997، وقد تم إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية (شركة بورصة الكويت) عام 2005. علاوة على ذلك، تخضع الشركة لتعليمات هيئة أسواق المال.
- وتعمل الشركة بشكل أساسي في مجال الأعمال العقارية والنشاط الاستثماري بكافة أنواعه.

كما أن الشركة لديها محفظة أصول عقارية حالية تتضمن الممتلكات التالية:

الإمارات العربية المتحدة			
الشارقة	دبي	دبي	الكويت
أبو حنيفة	شقة 26	شقة 78	حولي
أبو حنيفة	محللات تجارية	محللات تجارية	حولي
أبو حنيفة	محل تجاري	محل تجاري	حولي
أبو حنيفة	محل تجاري	محل تجاري	حولي
أبو حنيفة	محل تجاري	محل تجاري	حولي
أبو حنيفة	محل تجاري	محل تجاري	حولي
أبو حنيفة	محل تجاري	محل تجاري	حولي
أبو حنيفة	محل تجاري	محل تجاري	حولي
أبو حنيفة	محل تجاري	محل تجاري	حولي

لمحة عامة عن الوضع المالي

الوضع المالي كما في 30 يونيو 2021

مجموع الموجودات	32.6 مليون
مجموع المطلوبات	6.4 مليون
مجموع حقوق الملكية	26.2 مليون

الأداء المالي خلال الفترة من يناير 2021 – يونيو 2021

صافي إيرادات تأجير	372.2 ألف
صافي ربح التشغيل	418.3 ألف
صافي الربح	479.5 ألف

المصدر: البيانات المالية المدققة، بورصة الكويت

لمحة عامة عن بيان الدخل

انخفضت إيرادات التأجير بواقع 24.3٪ في عام 2020، ويرجع ذلك في المقام الرئيسي إلى تأثير كوفيد-19. علاوة على ذلك، انخفضت إيرادات تأجير العقارات بنسبة 12.5٪ من بداية العام وحتى نهاية يونيو 2021.

بلغ متوسط تكاليف تشغيل العقارات 10.5٪ من إيرادات التأجير خلال الفترة التارخية.

يشمل ربح بيع عقار استثماري بمبلغ 530 ألف دينار كويتي عام 2019 مكسباً لمرة واحدة خلال هذا العام، وذلك نتيجة بيع عقار بمساحة 2000 متر مربع في منطقة الري الصناعية.

يشمل ربح اقتناء حصة في شركة زيميلة بمبلغ 2.7 مليون دينار كويتي عام 2019 ربناً لمرة واحدة خلال نفس العام، ويعود ذلك إلى الاستحواذ على حصة ملكية بنسبة 29٪ في شركة المنار للتطوير والإدارة ش.م.ك. ("المنار").

تتعلق حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة بالنتائج التشغيلية لاستثمار حقوق الملكية في شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.ك (عقار الخليجية) وشركة المنار.

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المتعلقة بالمعاملات الاستثمارية التي يتم إدرجها بالقيمة العادلة يتأثر على تقييمات طرف ثالث مستقل.

يتكون صافي أرباح الاستثمارات من (1). الأرباح الناتجة من التغير في القيمة العادلة للأصول المالية و (2). الأرباح التي تم تحقيقها من بيع الأصول المالية و (3). إيرادات توزيعات الأرباح. وخلال السنة المالية 2020، ارتفع صافي دخل الاستثمار بنسبة 319.5٪ ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تحديد الأرباح المتحققة من بيع الأصول المالية (1.1 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2020)، والتي تعتبر بناداً غير متكرر. وعلاوة على ذلك، انخفض صافي دخل الاستثمار بنسبة 105.8٪ في بداية العام حتى يونيو 2021.

تتكون المصاريف العمومية والإدارية بشكل أساسي من تكاليف الموظفين (58.0٪ في السنة المالية 2020)، والرسوم المهنية (8.8٪ في السنة المالية 2020) ورسوم الاشتراك (7.2٪ في السنة المالية 2020). وفي السنة المالية 2020، انخفضت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة 35.8٪ ويُدفع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض تكاليف الموظفين (من 280 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2019 إلى 174 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2020).

بيان الدخل	2018	2019	2020	بداية العام حتى يونيو 2020	بداية العام حتى يونيو 2021
الإيرادات	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
إيرادات تأجير	1,438,345	1,364,472	1,032,978	488,093	426,914
تكاليف تشغيل عقارات	(140,962)	(122,623)	(128,357)	(40,291)	(54,693)
صافي إيرادات تأجير	1,297,383	1,241,849	904,621	447,802	372,221
ربح من بيع عقار استثماري	-	530,000	-	-	-
خسائر تشغيلية مؤقتة	-	(17,093)	(88,834)	-	46,077
صافي ربح التشغيل	1,297,383	1,754,756	815,787	447,802	418,298
إيرادات أخرى	16,225	12,371	17,366	5,823	1,221
إيرادات فائدة	65,389	32,047	4,415	4,335	79
ربح من اقتناء حصة في شركة زيميلة	-	2,656,368	-	-	-
حصة من المجموع في شركة زيميلة	-	(13,400)	(1,020,100)	13,128	297,993
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	152,592	(1,557,381)	(939,512)	-	-
صافي أرباح استثمارات	-	334,249	1,402,039	404,385	(23,413)
مصاريف عمومية وإدارية	132,725	-	-	-	-
إيرادات توزيع أرباح	(416,618)	(446,195)	(300,640)	(132,459)	(104,294)
استهلاك	(827)	(1,327)	(13,634)	(5,058)	(10,481)
كسب/خسارة تحويل عملات أجنبية	(88,214)	(87,751)	(238,278)	(126,825)	(98,826)
تكاليف تمويل	(149,673)	5,239	(17,123)	(64,242)	8,150
ربح من عمليات مستمرة	1,008,982	2,688,976	(289,680)	546,889	488,727
ربح من عمليات مؤقتة	292,490	-	-	-	-
ربح السنة قبل الاستقطاعات	1,301,472	2,688,976	(289,680)	546,889	488,727
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	(11,713)	(24,201)	-	(4,778)	(1,540)
ضريبة دعم العملة الوطنية	(32,956)	(64,690)	-	(12,771)	(5,457)
حصة الزكاة	(12,832)	(25,126)	-	(5,108)	(2,183)
مكافحة أعضاء مجلس الإدارة	(30,000)	(40,000)	-	-	-
صافي ربح السنة	1,213,971	2,534,959	(289,680)	524,232	479,547
مؤشرات الأداء الرئيسية					
نسبة ارتفاع إيرادات التأجير	84.4%	185.8%	(24.3)%	غير متوفر	(12.5)%
صافي اليافض %	29.0%	32.7%	(28.0)%	(107.4)%	(12.3)%
مصاريف صورية وإدارية كنسبة من الإيرادات	29.0%	32.7%	(29.1)%	27.1%	24.4%

المصدر: البيانات المالية المتقدمة. ملحوظة: منذ بداية العام حتى تاريخه، تظل الفترة المنتهية في 30 يونيو.

لمحة عامة عن الميزانية العمومية

بلغت أرصدة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى 69 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021 وتتألف من إيرادات الإيجار المستحقة (28 ألف دينار كويتي) والودائع القابلة للاسترداد (24 ألف دينار كويتي) والمصروفات المدفوعة مسبقاً (16 ألف دينار كويتي).

بلغت الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر 184 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021، وتتألف من أوراق مالية أجنبية غير مسعرة.

بلغت الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 2.3 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021، وتتألف من أوراق مالية محلية وأجنبية غير مسعرة.

بلغ الاستثمار في شركات زميلة 9.0 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021 ويمثل حصة ملكية بنسبة 21٪ في شركة عقار الخليجية (1.6 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021) و 29٪ في شركة المنار (7.4 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021).

بلغت العقارات الاستثمارية 16.7 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021، وهي تتألف بشكل رئيسي عقارات سكنية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة. وقد تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر بناءً على تقييمات طرف ثالث مستقل.

بلغت القروض لأجل 4.0 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021، وهي تتألف من قروض من بنوك محلية (350 ألف دينار كويتي) وبنوك أجنبية (3.6 مليون دينار كويتي).

بلغ دافئ المراجعة 2.0 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021 وتمثل قرضاً من إحدى المؤسسات الإسلامية المحلية.

بلغت النعم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى 338 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2021 وتتألف من توزيعات أرباح مستحقة الدفع (108 آلاف دينار كويتي) ومصروفات مستحقة (98 ألف دينار كويتي) وودائع مستأجرين (46 ألف دينار كويتي).

	30 يونيو 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	
الأرصدة لدى البنك وفي الصندوق	4,242	5,193	3,363	2,052	أرصدة لدى البنك وفي الصندوق
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	69	111	145	178	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	184	329	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	2,262	1,710	3,568	4,944	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
استثمار في شركات زميلة	9,038	8,750	9,999	1,589	استثمار في شركات زميلة
عقارات استثمارية	16,737	16,737	17,676	20,881	عقارات استثمارية
ممتلكات ومشتات ومعدات	81	74	4	2	ممتلكات ومشتات ومعدات
مجموع الموجودات	32,612	32,903	34,754	29,648	مجموع الموجودات
المطلوبات					المطلوبات
قروض لأجل	3,957	4,290	4,776	850	قروض لأجل
دافئ مراجعة	2,040	2,200	-	-	دافئ مراجعة
نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	339	407	724	588	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	29	28	59	135	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
مجموع المطلوبات	6,366	6,925	5,559	1,573	مجموع المطلوبات
حقوق الملكية					حقوق الملكية
رأس المال	23,425	23,425	23,425	23,425	رأس المال
علاوة إصدار أسهم	228	228	228	228	علاوة إصدار أسهم
أسهم خزينة	(1,893)	(1,893)	(1,893)	(1,862)	أسهم خزينة
احتياطي أسهم خزينة	9	9	9	9	احتياطي أسهم خزينة
احتياطي إيجاري	2,063	2,063	2,063	1,795	احتياطي إيجاري
احتياطي احتياطي	2,063	2,063	2,063	1,795	احتياطي احتياطي
احتياطي القيمة العادلة	(1,948)	(1,968)	(281)	8	احتياطي القيمة العادلة
تحويلات تحويل عملة أجنبية	(8)	-	-	-	تحويلات تحويل عملة أجنبية
أرباح مرحلة	2,306	2,051	3,581	2,679	أرباح مرحلة
مجموع حقوق الملكية	26,246	25,978	29,195	28,075	مجموع حقوق الملكية
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	32,612	32,903	34,754	29,648	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المصدر: البيانات المالية المدققة.

التقييم وتقدير حجم الاحتكار



اعتبارات خاصة بالتقييم

- لقد اعتمدنا في تقييمنا لشركة عقار على البيانات التاريخية الملائقة للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2018 حتى 2020، وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021.
- وقد تم تنفيذ تقييم شركة عقار باستخدام طرق تقييم سعر والمقارنة السوقية.
- وفقاً لطريقة تقييم سعر السوق، فقد أخذنا في الاعتبار متوسط سعر التداول المرجح لفترة الستة أشهر من 1 يناير 2021 إلى 30 يونيو 2021. وبالنظر إلى أن شركة عقار هي شركة مدرجة، فقد اتخذنا هذه الطريقة.
- وفقاً لطريقة تقييم المقارنة السوقية، قمنا بتطبيق متوسط مضاعف نسبة السعر إلى القيمة الدفترية (P / BV) لشرركات مدرجة قابلة للمقارنة مقرها في دولة الكويت تعمل بشكل أساسي في العقارات كما في 30 يونيو 2021. يتم بشكل أساسي تقدير القيمة الإرشادية لحقوق الملكية بموجب مضاعف نسبة السعر إلى القيمة الدفترية (P / BV) استناداً إلى القيمة الدفترية للشركة. لقد اخترنا هذه الطريقة لأن نسبة كبيرة من الأصول الخاصة بشركة عقار تتعلق بالاستثمارات العقارية والاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة.
- التاريخ الفعلي للتقييم هو 30 يونيو 2021.

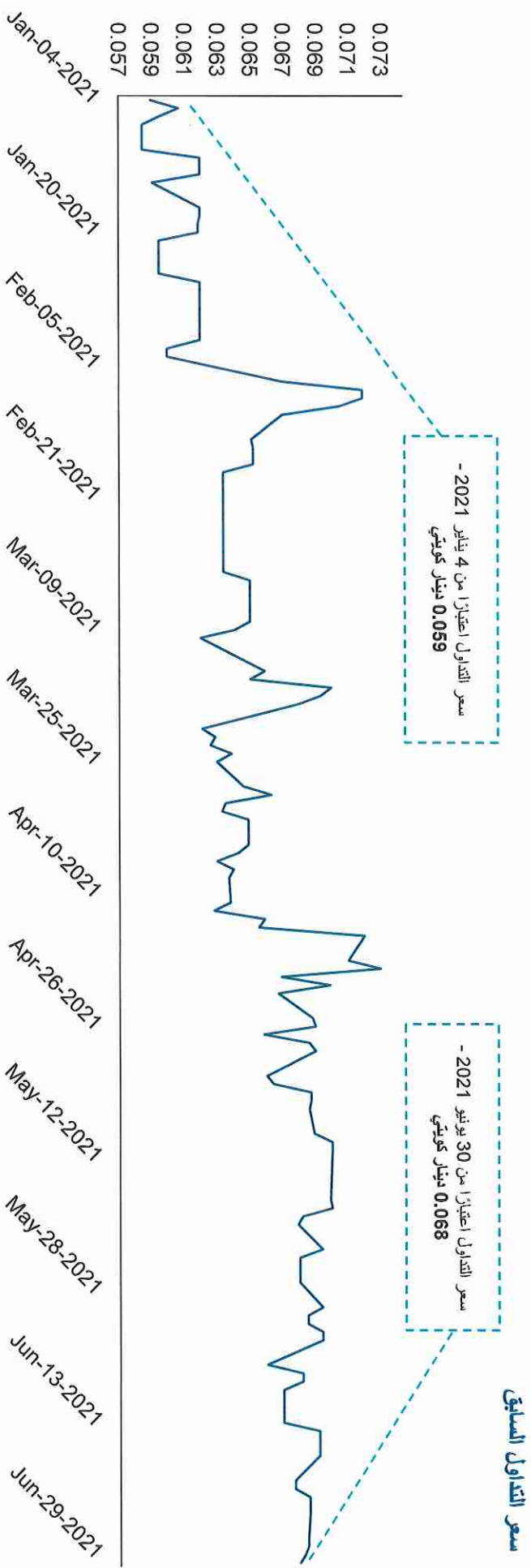
طرق التقييم المستخدمة

تاريخ التقييم

التقييم بطريقة سعر السوق

يوضح الجدول التالي تقييم سعر السوق من خلال النظر في متوسط سعر التداول
المرجع للحجم بين 1 يناير 2021 و 30 يونيو 2021.

سعر السوق	سعر التداول المسبق
0.069	211,574,462
المتوسط المرجح لسعر التداول بين 1 يناير 2021 - 30 يونيو 2021 - دينار كويتي	14,599
الأسهم المستحقة في 30 يونيو 2021	قيمة حقوق الملكية باستخدام طريقة سعر السوق



المصدر: البيانات المالية المدققة ومؤشدة أس أند سي كابيتال أي كيو (S&P Capital IQ)

التقييم بطريقة المقارنة السوقية

لقد اخذنا في الاعتبار متوسط مضاعف نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ("P / BV") لشركات مدرجة قابلة للمقارنة والتي يقع مقرها في الكويت دولة الكويت والتي تعمل بشكل أساسي في العقارات كما في 30 يونيو 2021.

متوسط مضاعف نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ("P / BV")	تقييم نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ("P / BV") بالألف دينار كويتي
0.40x	الشركة العربية العقارية ش.م.ك (العربية العقارية) (مؤشر سوق الكويت: ARABREC)
0.90x	شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع) (مؤشر سوق الكويت: KRE)
0.50x	شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع (إنجازات) (مؤشر سوق الكويت: INJAZZAT)
0.40x	شركة أجيال العقارية الترفيحية ش.م.ك.ع (أجيال العقارية) (مؤشر سوق الكويت: AREEC)
0.80x	شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع (مؤشر سوق الكويت: ERESCO)
0.60x	شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع (المصالح) (مؤشر سوق الكويت: MASSALEH)
0.90x	شركة سنام العقارية ش.م.ك.م (سنام) (مؤشر سوق الكويت: SANAM)
1.10x	شركة المزاليا للتبضعة (ش.م.ك.ع. قابض) (مؤشر سوق الكويت: MAZAYYA)
0.50x	شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.م (مؤشر سوق الكويت: TJARA)
0.90x	شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع (مؤشر سوق الكويت: ARKAN)
0.60x	شركة عصار للتمويل والأجرة ش.م.ك.ع (مؤشر سوق الكويت: AMAR)
0.70x	شركة مدينة الأصيل الكويتية العقارية ش.م.ك.ع (مؤشر سوق الكويت: KBT)
0.90x	شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك (عام) (مؤشر سوق الكويت: THURAYYA)
0.70x	مضاعف نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ("P / BV") الذي تم اعتباره
26,246	مجموع حقوق الملكية
18,372	قيمة حقوق الملكية باستخدام طريقة سعر المقارنة السوقية

المصدر: البيانات المالية المدققة وموسومة لس أند نبي كينيتال احي كيو (S&P Capital IQ)

ملخص التقييم

لقد اعتمدنا على نهج يأخذ في الاعتبار طرق تقييم سعر السوق والمقارنة السوقية. يفرص الجدول المجاور بإيجاز أعمال التقييم التي قمنا بها، والذي يشير إلى قيمة تتراوح بين 0.069 دينار كويتي و 0.087 دينار كويتي للسهم. وفي ضوء ذلك، فإننا نقدر قيمة حقوق الملكية لشركة عقار كما في 30 يونيو 2021 لتكون **0.078** دينار كويتي للسهم، بناءً على الترجيح المتساوي المخصص لكل الطرفين. ونجدد الإشارة إلى أن سعر العرض المقدم من شركة نور الصالحية العقارية للمساهمين المتبقين هو 0.070 دينار كويتي للسهم.

منهجية التقييم	القيمة الإرضائية لحقوق الملكية	الوزن النسبي	قيمة حقوق الملكية الإرضائية للسهم (دينار كويتي)	قيمة المتوسط المرجح للسهم (دينار كويتي)
حجم المتوسط المرجح لسعر السوق للسنة أشهر المتبقية في 30 يونيو 2021	14,599	50%	0.069	0.035
المقارنة السوقية	18,372	50%	0.087	0.044
قيمة حقوق الملكية المرجحة للسهم - دينار كويتي				0.078

الاسهم المستحقة	إجمالي الاسهم التي تم إصدارها
مطروح منها أسهم خزينة	234,250,000
الأسهم المستحقة كما في 30 يونيو 2021	(22,675,538)
	211,574,462

المصدر: البيانات المالية المدققة وموسّعة أس أف بي كابيتال أي كيو (S&P Capital IQ) ومكتب العرض.

تقييم الاحتكار

لقد قمنا بتقييم وضع الاحتكار بشركتي عقار ونور الصالحية^(١) للكيانات المشاركة في المعاملة^(٢) بعد عملية الاستحواذ، من خلال فحص عدد العقارات الاستثمارية السكنية (الثقق) في دولة الكويت، والتي نشرتها الهيئة العامة للمعلومات المدنية في دولة الكويت.

اعتمد البحث على عقارات استثمارات سكنية حيث لا تملك شركة عقار أي عقارات تجارية في دولة الكويت.

لقد أجرينا تقييم الاحتكار كما في 30 يونيو 2021، وهو تاريخ التقييم.

يوضح الجدول أدناه الحصة السوقية للكيانات المشاركة في المعاملة:

الحصة السوقية للكيانات المشاركة في المعاملة	عدد الثقق / الوحدات
شركة عقار	115
شركة نور الصالحية العقاري	65
إجمالي الثقق المملوكة لعقار ونور الصالحية	180
إجمالي الثقق في دولة الكويت	348,538
الحصة السوقية لشركتي عقار ونور الصالحية	%0.02

في الوقت الحالي، تمتلك شركتي عقار ونور الصالحية مجتمعين 180 وحدة في دولة الكويت.

نظرًا لأن دولة الكويت سجلت 348,538 وحدة كما في 30 يونيو 2021، فإن الحصة السوقية للكيانات المشاركة في المعاملة هي 0.02٪ فقط.

بناءً على تحليلنا لحجم السوق وحصة، نلاحظ أن حصة السوق المجمعة ستكون 0.02٪.

المصدر: الهيئة العامة للمعلومات المدنية

Face the Future with Confidence

protiviti®