

التاريخ: 12 فبراير 2018
المرجع: MFI/OP/82-2018

المحترمة

السيدة/ حنان عبد الجليل الغربالي
مدير ادارة الاندماج والاستحواذ
هيئة أسواق المال

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ،

الموضوع : توصيتنا بشأن عرض الاستحواذ الالزامي
المقدم من شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات

بالإشارة الى الموضوع أعلاه ، والى عرض الاستحواذ الالزامي المقدم من شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات على جميع أسهم شركة المدار للتمويل والاستثمار (مدار) المتبقية ، والتي تمثل 28.917% من اجمالي أسهم الشركة، ووفقا لقانون هيئة أسواق المال ولادحته التنفيذية ، نود الإحاطة بأنه:

بعد دراسة عرض الاستحواذ الالزامي المقدم من شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ، وبعد الحصول على استشارة مختصة بشأن الاستحواذ الالزامي المذكور أعلاه من السادة/ شركة بيكر تلي للاستشارات بصفتها مستشار الاستثمار والمرخص له من هيئة أسواق المال.

فإن توصيتنا هي كما يلي :-

ان العرض المقدم من السادة/ شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات وبالبالغ 28 فلس للسهم الواحد يعتبر سعرا غير عادل، علما بأن هذه التوصية غير ملزمة للسادة المساهمين ، وان قرار البيع من عدمه يرجع للسادة المساهمين أنفسهم.

وسوف ينشر تقرير مستشار الاستثمار على موقع شركة المدار للتمويل والاستثمار . www.almadar-fi.com

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

أحمد عبد الرزاق البحري
مساعد الرئيس التنفيذي

المرفقات : نسخة من تقرير مستشار الاستثمار.



نسخة الى: شركة بورصة الكويت.

م.صلان.ع

بaker tilly

الموضوع: تقرير تقدير القيمة العادلة لحقوق الملكية
للسهم شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017

الاستدارات مسؤولية محددة
صر.ب. 13015 الصندوق 1486 الكويت
هاتف : +965 1 88 77 99
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com
www.bakertillykuwait.com

التاريخ: 11 فبراير 2018
ال المرجع: BTK/C/2324/2018

السيد / أحمد عبدالعزيز الجابر المحترم
مساعد الرئيس التنفيذي
شركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع.

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى عقد الإتفاق المبرم بيننا والموقع بتاريخ 11 يناير 2018 بعرض إعداد تقرير تقدير القيمة العادلة لسهم شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017، وفي ضوء المستدادات المُستمدَة وأخرها بتاريخ 06 فبراير 2018، يسرنا أن نرفق طيه التاسخة النهائية من تقرير التقدير لتفصيل بالإطلاع.

أملين أن يكون التقرير المثالى ذو قيمة مضافة لشركتكم.

وتقضوا بقبول فائق الاحترام،



٢٠١٨ مارس
هشام سرور
الشريك التنفيذي

قائمة المحتويات

6 الشروط المقيدة للتقدير

7 تحليم الاقتصاد الكويتي لدولة الكويت

8 تحليم الأداء المالي التأريخي لشركة المدار للتمويل والاستثمار

9 التقييم

تتوسيع وتحديد المسؤولية

1 مسرد المصطلحات

2 الشخص التنفيذي

3 بذلة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض

4 اللوائح الرقابية لم الهيئة أسواق المال

5 بذلة عن المؤسسة

تسويه وتحديد المسؤولية

تم إعداد تقرير التقييم الماثل بموجب تعين شركة بيكر تلي للمدشّنات ذ.م.م (المشار إليها فيما بعد باسم "بيكر تلي" أو "المدقّج") من قبل إدارة شركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.ب.ع (المشار إليها فيما بعد باسم "الشركة" أو "المدار للتمويل والاستثمار" أو "الشركة" أو "المدار العادلة لحقوق الملكية لسهم الشركة كما في 30 سبتمبر 2017. ويُعتبر التقرير الماثل سريًا للغاية وليس لأحد الحق في توزيعه كلياً أو جزئياً إلى أي طرف ثالث دون الموافقة الكتابية المسبيقة من بيكر تلي.

إن بيكر تلي ومسؤوليها ومديريها ومساهميها وشركائها وكلايها وموظفيها ومحاميها ومستشاريها لا يؤكدون — بشكل صريح أو ضمني — دقة وإنتمال المعلومات التي تم ذكرها بالتقدير الماثل. كما أن بيكر تلي ومسؤoliتها ومديريها ومساهميها وشركائها وكلايها وموظفيها 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 الماثل أو أي خطأه أو سهواته فيها أو تستند إلى أو تتعلق باستخدام هذا التقرير من قبل شركة المدار للتمويل والاستثمار.

تم إعداد التقييم والتقرير الماثل بما يتوافق مع المعايير المهنية للمؤسسة الوطنية للمحالي لتقدير المعتمدين National Association of Certified Valuation Analysts تقرير التقييم، حيث تم إتباع الإجراءات المناسبة (حسب رأينا المهني) لمتطلبات نطق العمل في ضوء المدة الزمنية المتاحة لاستكمال مهمة إعداد التقييم.

تم تحديد الأرقام الواردة بالتقدير الماثل بغيرتها لأقرب رقم صحيح.

-1 مسرب المصطلحات

المصطلح	التعریف
القيمة العادلة	المبلغ المتعادل للنقد الذي يتم دفعه من قبل مشتري افتراضي ومؤهل لصالح بائع افتراضي ومؤهل (Buyer) Hypothetical Willing and Able Buyer) بهدف تبادل حقوق ملكية شركة في سوق مفتوح وغير مقييد ويبدون وجود إجبار أو ضغوط خارجية على الطرفين لإتخاذ قرار البيع/الشراء وحيث يكون الطرفان على علم ودرأية بالاتفاق ذات الصالحة.
دراسة تقدير القيمة العادلة أو تقرير التقييم	دراسة تقدير القيمة العادلة لحقوق ملكية سهم شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017.
عرض الاستحواذ الإلزامي أو مستند	مستند عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ش.م.م. وله استحواذ على باقى الأسهم المتداولة لشركة المدار للتمويل والاستثمار والمؤرخ في فبراير 2018.
شركة محل العرض	شركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.م.
شركة مقدم العرض	شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ش.م.م.
المهيئة	هيئة أسواق المال بدولة الكويت.

-2 الملخص التنفيذي

1-2 المهمة

شركة المدار للتمويل والاستثمار هي شركة مساهمة كويتية عاملة تم تأسيسها في 23 نوفمبر 1998 وتعمل بشكل أساسى في مجال الاستثمار والخدمات المالية، وفقاً لمعايير الشريعة الإسلامية. وقد تم إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية في 20 يونيو 2005 ويبلغ السعر الحالي لسهم الشركة 26.4 فلس (كما في 31 يناير 2018).

شركة الذكير للمجارة العامة والمقاولات ش.ب.و (المشار إليها فيما بعد "الذكير" أو "مقدم العرض") هي شركة الشخص الواحد تم تأسيسها في 12 فبراير 1995 وتعمل بشكل أساسي في مجال التجارة العامة. وقد قادت شركة الذكير بتاريخ 10 سبتمبر 2017 بالاستحواذ بشكل مباشر وغير مباشر على نسبة 67.88% من أسهم شركة المدار للمتمويل والاستثمار ش.ب.ك.ع.

وفقاً لل المادة 6-1-3 من الفصل الثالث في الكتاب الثالث من المائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته لهيئة أسواق المال (المشار إليها فيما وبعد بمصطلح "هيئة أسواق المال" أو "البيئة")، يجب على الشركة مقدمة العرض إن كانت مدروجة في البورصة والشركة محد العرض على إستثارة مستقلة يتأن هذا العرض من مستثمار وإطلاع المساهمين أو الشركاء في الشركة على تفاصيل هذه الاستثارة.

وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال بشأن الإستحواذ وإجراءات عمليات الإستحواذ الإلزامي رقم (هر.أب / ق.ب.أ / 1 / 3 / 2014) المؤرخة في 16 فبراير 2014، فإنه يجب على أطراف الإستحواذ الحصول على استثارة مستقلة ومتخصصة بشأن العرض من مستثمار مستقل وذي صلة ومرخص له من قبل الهيئة.

بتاريخ 01 فبراير 2018، قادت هيئة أسواق المال بالموافقة على نشر مستند حضر الإستحواذ الإلزامي المقدم من شركة الذكير لشراء جميع الأسهم المتبقية في رأسمال شركة المدار والتي تمتثل 28.9% من إجمالي أسهم شركة المدار، حيث يبلغ سعر العرض المقدم 28 فلس لسهم الواحد.

وبناءً عليه، ويخرض تحديد مدى معقولية وعالة سعر سهم شركة المدار المقدم من قبل شركة النذير إلى باقي المساهمين من خلال عرض الاستحواذ الإلزامي، طلبت الشركة إجراء تقييم للأعمال بهدف تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة بما يتفق مع أنظمة هيئة أسواق المال. وبالتالي، وجهت شركة المدار للتمويل والاستثمار الدعوة إلى بيكر تلي لتحديد القيمة العادلة لسهم الشركة كما في 30 سبتمبر 2017 ومقارنة القيمة العادلة لسهم الشركة بالقيمة المقدمة في عرض الاستحواذ الإلزامي.

ومنذ أيام نطق المهمة، قمنا في البداية بإجراء تحطيم البيانات المالية التاريخية للشركة. كما قررنا تطبيق كل من أسلوب الأصول وأسلوب السوق لتحديد القيمة العادلة للشركة، حيث تم استخدام كل من منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة ومنهجية مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية. يجدر بالذكر أنه قد تم اعتماد وزن نسبى أكبر لمنهجية التقييم الخاصة بأسلوب الأصول، نظرًا لأن الشركة غنية بال موجودات المتمثلة في المعقارات الاستثمارية وتحقق الارتفاع والمباني. كما تم استبعاد منهجيات التقييم الخاصة بأسلوب الدخل نظرًا لأن الإيرادات والاتفاقيات التقديمة المستقبلية للشركة لن تكون مختلفة جذرًا عن الأداء التاريخي للشركة وعدم توزيع أرباح خلال السنوات الخمس الماضية.

يروضح الشكل أدناه ملخصاً للعرض الزمني لأهم أحداث صفقة الاستحواذ.



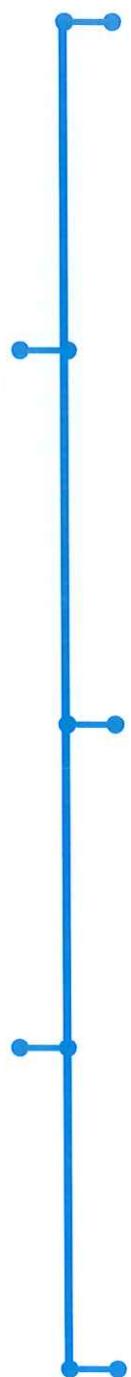
نهائية قررة التجميع واستقبال الطلبات
من المساهمين الراغبين ببيع أسهمهم

قيام مجلس إدارة المدار برفع رأيه
وتصديقه بخصوص عرض الاستحواذ

تقديم مستند عرض الاستحواذ الإلزامي
من الذكير للتجارة العامة والمقاؤلات
للاستحواذ على 28.9% من إجمالي
أسهم شركة المدار للتمويل والاستثمار
الإذامي مصحوبة برأي مستشار
الاستثمار

2018 مارس 14

2018 فبراير 12



2018 فبراير 13

بداية قررة التجميع واستقبال الطلبات من
المساهمين الراغبين ببيع أسهمهم

2018 فبراير 01
موافقة الهيئة



2-2 تاريخ التقييم

التقييم العادلة لشركة المدار للتمويل والإستثمار كما في 30 سبتمبر 2017 حسب منهجيات التقييم
القائم بالدينار الكويتي

القيمة الورزنية

7,473,966

9,014,563

4,491,242

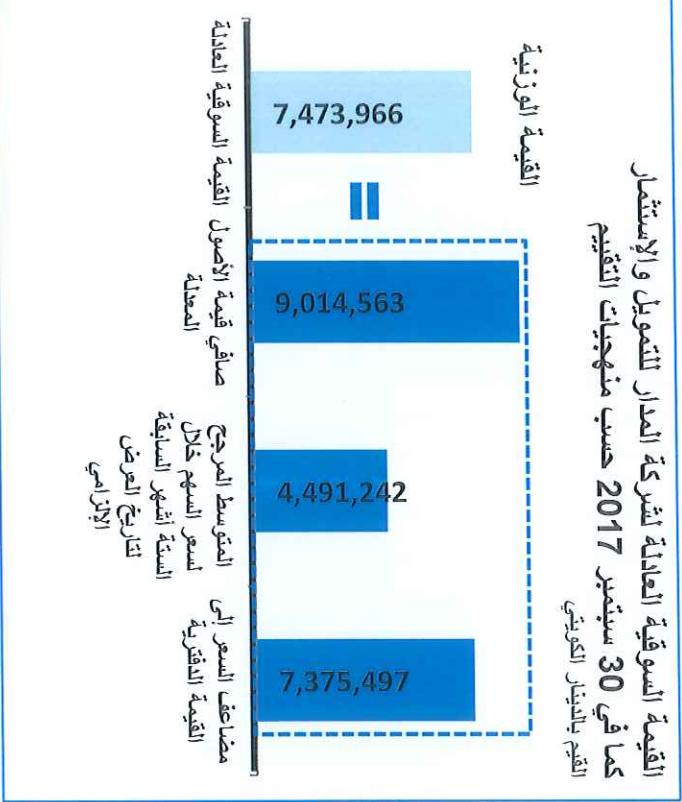
7,375,497

ملخص نتائج التقييم 2-3

برأينا، وفي ضوء تنتائج التقييم المثلث، بلغت القيمة العادلة لـ 100 % من حقوق الملكية لشركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017 ما يعادل 7,473,966 دينار كويتي موزعة على عدد 213,868,650 سهم أي ما يعادل حوالى 35 فلس كويتي للسهم الواحد.

بلغ السعر السوفي لسهم شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 28 سبتمبر 2017 ما يعادل 23 فلس كويتي.

بلغ سعر العرض المقدم من قبل "مقدم العرض "الذكير" للإستحواذ على باقى الأسهم المتاحة للشركة محل العرض "المدار" ما يعادل 28 فلس كويتي للسهم الواحد، وهو أقل من قيمة السهم الواحد حسب تقرير التقييم المالي.



-3 بُيَّنَة عن الشركة محل العرض وِمُقْدَم العرض

3-1 معلومات عن شركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.ب.ع (الشركة محل العرض)

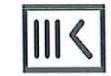
1-1-3 لمحَة مُختصرة

أهم الأنشطة الرئيسية الفرعية



- مزاولة أعمال الاستثمار في كافة أنواع الأموال المنقوله.
- الإئراض والإفراض وإصدار وتدالو على السندات الإسلامية.
- القيام بعمال إدارة المحافظ وإدارة أموال الغير.
- إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار.

نوع الكيان القانوني



شركة مساهمة كويتية عامة

تاريخ الإدراج في بورصة الكويت



20 يونيو 2005

تاريخ التأسيس



23 نوفمبر 1998

الشركات التابعة

- شركة دار التراث العقارية
- شركة قديسي العالمية للبرمجية وتطوير برامج الكمبيوتر
- شركة المدار للتطوير العقاري
- شركة التراث للتخزين والتبريد



رأس المال

21,386,865 دينار كويتي



المساهمون 2-1-3

يتمثل المساهمون الرئيسيون في شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 16 يناير 2018 في الشركات والمؤسسات الموظفة في الجدول أدناه:

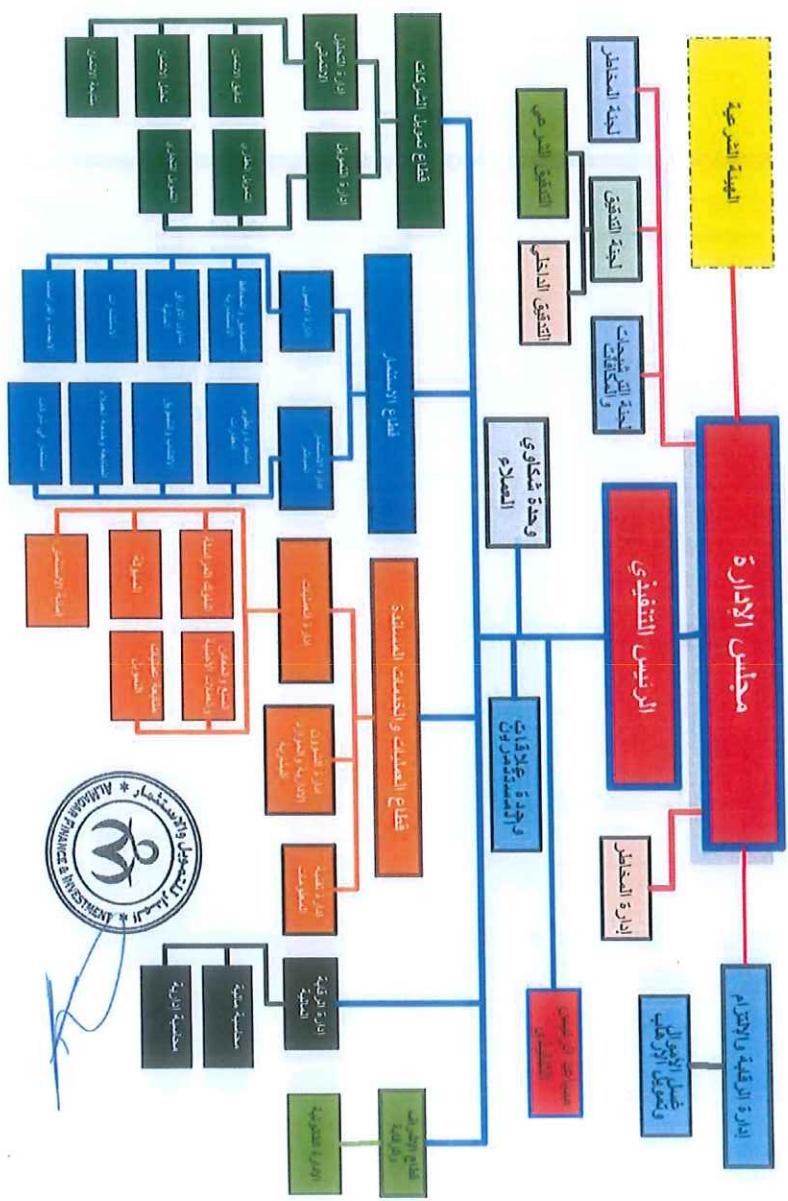
المساهمون الرئيسيون	نسبة الملكية المباشرة وغير المباشرة	عدد الأسهم
شركة الذكي للتجارة العامة والمقاولات ش.م.ب.	%67.881	145,177,091

الشركات التابعة والزميلية 3-1-3

تضم شركة المدار للتمويل والاستثمار أربع شركات تابعة كما هو موضح في الجدول أدناه:

الشركة	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية
1 شركة دار التربية العقارية ش.م.ب.ع	الكويت	عقارات	88.35%
2 شركة فديشري العالمية لبرمجيات وطبع برامج الكمبيوتر	الكويت	برمجة وتشغيل الكمبيوتر، طباعة وتوزيع برامج الكمبيوتر	99.00%
3 شركة المدار للتطوير العقاري ش.م.ب. (مقلدة)	الكويت	عقارات	98.50%
4 شركة التربية للتذاكر والتغذية ش.م.ب. (مقلدة)	الكويت	تذاكر	96.00%

الهيكل التنظيمي 4-1-3

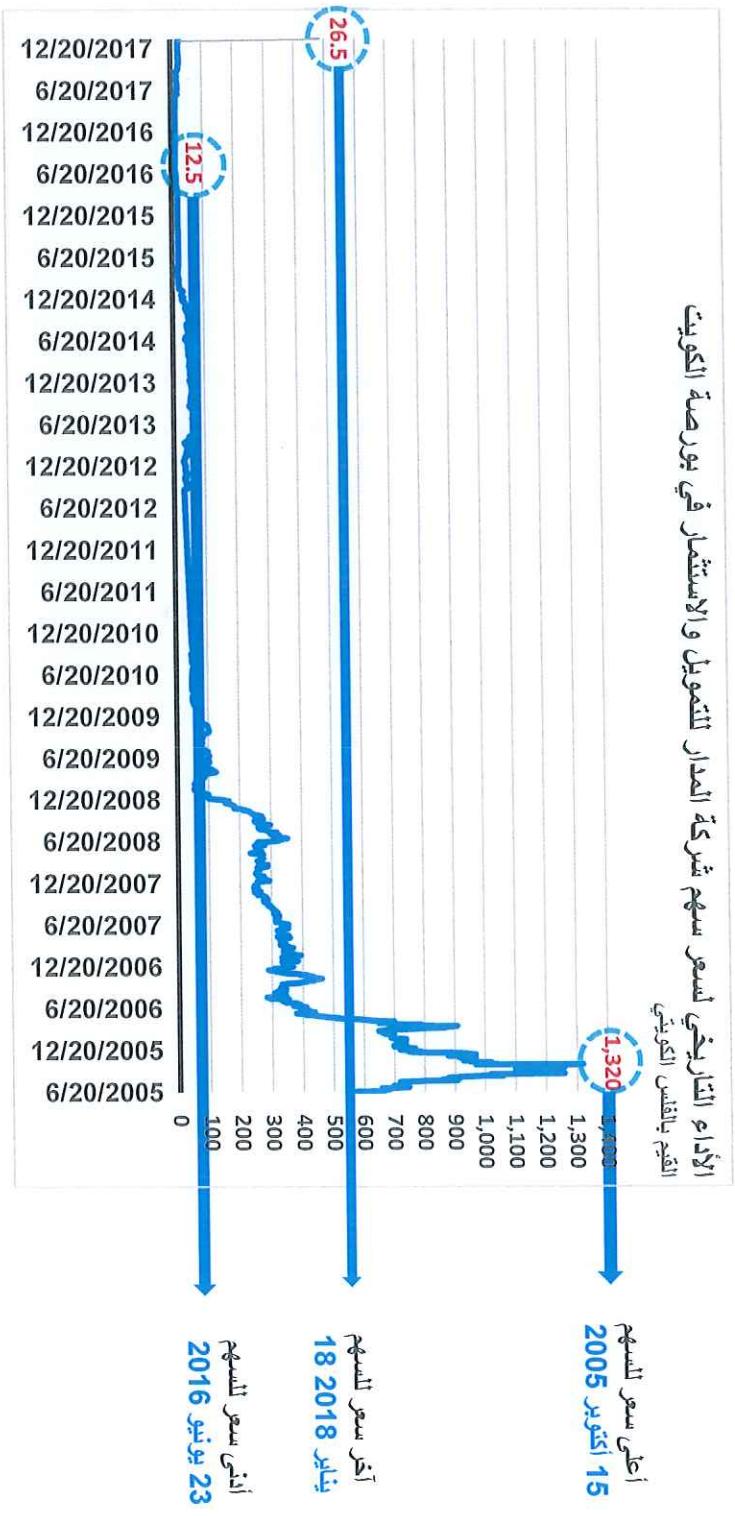


5-1-3 المضاليا القانونية

وفقاً للتقرير المحامي القانوني للشركة (شركة المركز للمحاماة) كما في 28 يناير 2018، بلغ إجمالي عدد القضايا المرفوعة من قِبَلِ ضد الشركة 53 قضية ولم يتم ذكر إجمالي الأثر المالي المحتدم على أعمال الشركة ^{مُستقبلاً}.

6-1-3 أداء سعر السهم في بورصة الكويت

يوضح الشكل أداء سعر سهم شركة المدار للتمويل والاستثمار في بورصة الكويت ما بين 20 يونيو 2005 و 29 يناير 2018.



2-3 معلومات عن شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ش.ب.و (”مقدم العرض“)

للمحة مختصرة
1-2-3

أهم الأنشطة الرئيسية المُرخصة



- التجاراة العامة
- إستيراد وتصدير السيارات

نوع الكيان القانوني



شركة الشخص الواحد

تاريخ التأسيس
2004 أكتوبر 04



رأس المال
د.إ 600,000 دينار كويتي



المصادر: البيانات المالية المدققة (2016) لشركة الذكير.

4- اللوائح الرقابية لهذه الأسواق المالية

1-4 السارية على شركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ش.م.ب. (”مقدم العرض“)

المادة 5-3 من الكتاب السادس (الإندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية ذات الصلاة بال المادة 74 من القانون رقم 7 لسنة 2010 والتي تتداول الاستحواذ الإلزامي.

تنص المادة على ما يلي فيما يتعلق بـ”مقدم العرض“:

1. يتلزم الشخص خلال ثلاثة يواماً من حصوله بصورة مباشرة أو غير مباشرة على ملكية تزيد على 30% من الأوراق المالية المتداولة لشركة مساهمة مدرجة في البورصة بمقدار لا يتجاوز 30% من الأوراق المتداولة المتبقي طبقاً للشروط وفقاً للضوابط التي تحدها هذه اللائحة.
أن ييلاد تقديم عرض باشراء لكافة الأسهم المتداولة المتبقي عوضاً تقادياً لأعلى سعر من السعرين التاليين:
 2. يجب أن يكون العرض المقدم بوجوب الاستحواذ الإلزامي عرضًا تقادياً لأعلى سعر من السعرين التاليين:
 - أ. المتوسط المرجح للسعر البوري في البورصة للشركة محل العرض خلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ الإفصاح عن عرض الاستحواذ.
 - ب. أعلى سعر مدفوع من قبل مقدم العرض أو أي شخص تابع له أو مخالف معاً خلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ الإفصاح عن عرض الاستحواذ الإلزامي.

2-4 السارية على شركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.ب. (”الشركة محل العرض“)

المادة 3-3-10 من الكتاب السادس (الإندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للم الهيئة وتنص على ما يلي:

”يجب على مجلس إدارة الشركة محل العرض، خلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام مستند العرض، أن يرفع للهيئة رأيه وتصييته للمساهمين بالإضافة إلى رأي مستشار الاستثمار، وأن ينشر تصييته لمساهمي الشركة بشأن العرض وفقاً لآلية المتبعة في المادة (3-3-3) من هذا الكتاب“.

بِيَكِرْ تِلِي

5- نبذة عن المكتب

تم تأسيس شركة بيكير تلي في عام 2008 وهي عضو مستقل في بيكير تلي العالمية، وتقع مقرها في المملكة المتحدة، المكونة من أعضاء متخصصين يقدرون على تقديم خدمات عالية الجودة في مجالات المحاسبة واستشارات الأعمال.

وفي ضوء نتائج التصنيف العالمي للنشرة الدولية للمحاسبة لعام 2016، تم تصنيف بيكير تلي العالمية وفقاً للحقائق التالية:

- إيرادات سنوية مجمعة بلغت 3.8 مليار دولار أمريكي.
- شيكة تضم 165 عضو مهني حول العالم.
- أعضاء الشبكة يقطنون 141 دولة حول العالم.
- شبكته للأعضاء تضم 28,000 موظف مهني محترف.
- شبكته تضم 745 مكتب حول العالم.



◦ المرتبة الثامنة عالمياً بين الشركات العالمية العاملة في مجال التدقيق والاستشارات.

إن عضويتنا في بيكر تلي العالمية تمنح الفرصة لموظفيها المهنيين للمحترفين للتعلم من والعمل عن كثب مع الموظفين المهنيين المحترفين في المكاتب الأعضاء الأخرى والاستفادة من خبراتهم العالمية سواء على المستوى الإقليمي أو العالمي. عليه، فإننا نستطيع تقديم خدمات محاسبية واستشارات أعمال متخصصة في جميع أنحاء العالم، معتمدين في ذلك على خبرائنا المعترف بهم عالمياً في الصناعة والخدمات في أكثر من 141 دولة.

تتمتع بيكر تلي العالمية بميزانية التواصل على المستوى الدولي ونستطيع تقديم المشورة في جميع قطاعات الأعمال الرئيسية حيث تلتزم شركاتها الأعضاء بتقديم أفضل مستوى خدمة ممكّن لعملائها في الأسواق التي تعمل من خلالها في جميع أنحاء العالم. الحصول على مزيد من المعلومات، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني www.bakertillykuwait.com والموقع الإلكتروني www.bakertillyinternational.com.

6- الشروط المقيدة للتقييم

1-6 منهجية التقييم

تتمثل أساليب التقييم بشكل عام في ثلاثة أساليب رئيسية هي: 1) أسلوب الدخل Income Approach و 2) أسلوب الأصول Asset Based Approach و 3) أسلوب السوق Market Approach. وقد تم إتباع ثلاثة منهجيات لتقدير القيمة العادلة لحقوق الملكية للشركة كما في 30 سبتمبر 2017 كما هو مبين أدناه:

- أ. منهجية مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية (Price to Book Value Method) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية (P/BV) معين للشركة قيد التقييم بما يتوافق مع مضاعفات السوق للشركات المدرجة المشابهة في الحجم والنشاط التشغيلي والقطاع وغيرها من الأدناه.
- ب. منهجية مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية (Price to Earnings Ratio Method) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام مضاعف السعر الإلزامي ضمن أسلوب السوق. حيث يتم استخدام مضاعف الشركة قيد التقييم بما يتوافق مع المتوسط المرجح لسعر السهم خلال السنة أشهر السابقة لتاريخ العرض الإلزامي.
- ج. منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة (Adjusted Net Asset Value Method) ضمن أسلوب الأصول: حيث يتم تعديل موجودات ومطلوبات الشركة إلى قيم تم تقييمها إما بناءً على القيمة السوقية لها أو بناءً على طبيعة تلك الموجودات والمطلوبات بهدف التوصل إلى قيمة حقوق ملكية الشركة.
- يجب بالذكر أنه تم استبعاد منهجيات التقييم الخاصة بأسلوب الدخل نظرًا لتجدد الشركة خسائر على مدى السنوات الأربع الأخيرة.

تم اعتماد وزن تسيبي أكبر لمنهجية صافي قيمة الأصول المحدثة في العقارات الاستثمارية وحقوق الإنتاج والمداري في كل من دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وسلطنة عمان.

الوزن النسبي	منهجية التقدير	أسلوب التقدير
%25	مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية	أسلوب السوق
%25	المتوسط المرجح لسعر السهم خلال ستة أشهر السابقة لتاريخ العرض الإلزامي	أسلوب السوق
%50	صافي قيمة الأصول المحدثة	أسلوب الأصول

2-6 حدود نطاق التنفيذ

يتمثل نطاق العمل الرئيسي الذي قامت بيكربن على تدبير القيبة العادلة لحقوق ملكية شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017. ولم يتمثل نطاق عمل بيكربن على وجه الخصوص بما يلي:

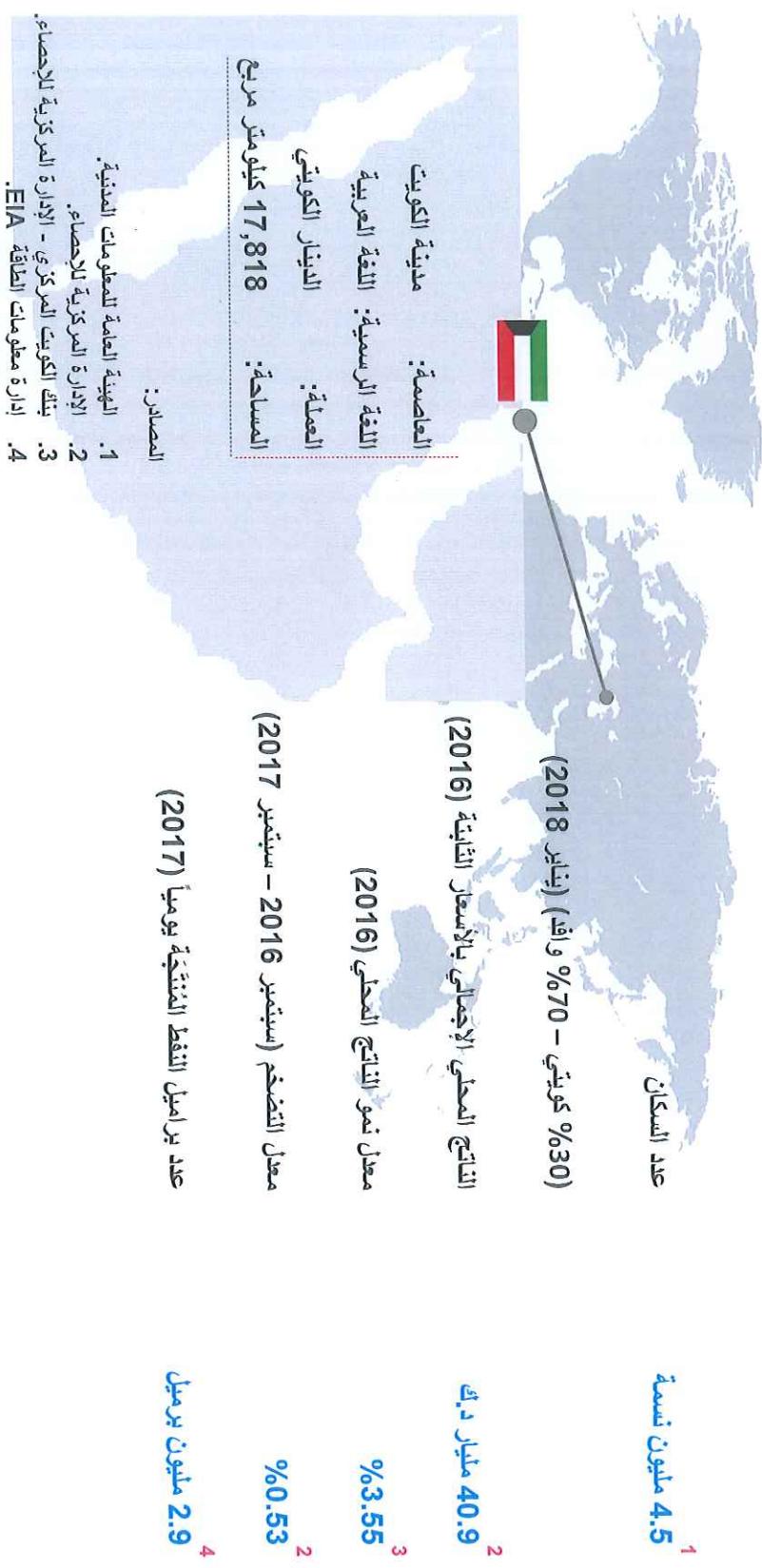
- أ- تعين مقيمين عقاريين مستقلين لتقدير القيبة العادلة لكل من العقارات الاستثمارية وحقوق الانتفاع والمباني كما في 30 سبتمبر 2017.
- ب- تدبير القيبة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالمركز المالي كما في 30 سبتمبر 2017.
- ت- المساعدة في أو إدارة أية مفاوضات مع أطراف أخرى.
- ث- الإجابة على استفسارات مقدمة من أية أطراف أخرى وت تقديم العروض الإضافية لأطراف أخرى.
- ج- صياغة مسودات أية اتفاقيات.
- ح- القيام بأية أعمال تدقيق أو إجراءات المعايير الواجبة (الفحص النافي للجهالة) أو التحقق من مدى دقة واقتدار المستندات والمعلومات المتوفرة لبيكر تالى.
- خ- تحديد التقرير بعد تقديم المسحة النهائية إلى الشركة.
- د- تقديم أية خدمات فنية أو تجارية أو قانونية أو ضريبية أو خدمات تتعلق بالعافية الواجبة الرقابية.
- ز- اتخاذ أي قرار إدارية بالنيابة عن الشركة، حيث أن بيكربن على يعمل فقط بصفة استشارية. ويظل أي قرار تتخذه الشركة مملكاً له وعلى مسؤوليته.
- ر- إن البيانات المالية التاريخية أو الحسابيات الإدارية المعدة من قبل ممثلي الشركة وغيرها من المعلومات ذات الصلة التي يتم توفيرها من قبل الشركة ويتم قبولها دون أي تتحقق إضافي على أنها صحيحة وتحكى نتائج العمليات والأداء المالي للشركة.

3-6 المصادر الرئيسية للمعلومات المستخدمة في إعداد تقرير التقديم

- اعتمدت بيكر تلي في إعداد التقرير المأذوق على المعلومات الرئيسية التي تم الحصول عليها من طرف إدارة شركة المدار للتمويل والاستثمار ومصادر أخرى كما هو مبين أدناه:
- عقد المؤسسين والنظم الأساسي وتعديلاتهم لشركة المدار للتمويل والاستثمار.
 - البيكيل التنظيمي المعتمد لشركة المدار للتمويل والاستثمار.
 - هيكل الملكية والمساهمين الرئيسيين لشركة المدار للتمويل والاستثمار.
 - كتاب محامي الشركة بالفظايا المرفوعة من قبل الشركة أو ضدها.
 - البيانات المالية المدققة لشركة المدار للتمويل والاستثمار للسنوات 2013 – 2016 والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017.
 - التقديم العقاري الصادر عن مقيمين عقاريين مستقلين في كل من دولة الكويت (بيت التمويل الكويتي وبنك الكويت الدولي وشركة الجال للخدمات العقارية) والإمارات العربية المتحدة (داون تاون للمقارات ووربة للعقارات وهم للمقارات) وسلطنة عُمان (شركة لها لتنفيذ وتنمية الأراضي والعقارات والمتاحف وشركة إنشاء العيد لتقديم المتاحف) والخاص بعقارات الشركة.
 - المسابقات الإدارية الخاصة بالمباني والآثاث والممتلكات والمنشآت والمعدات وغيرهم كما في 30 سبتمبر 2017.
 - مستند عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة الذكي للاستحواذ على باقي الأسهم المتاحة لشركة المدار والمورخ في فبراير 2018.
 - الموقع الإلكتروني لكل من يورصة الكويت المركزي وداموداران Damodaran EIA.
 - الموقع الإلكتروني لكل من الهيئة العامة للمعلومات المدنية والإدارة المركزية للأرصاد وإدارة معلومات الطاقة EIA.

7- تحليل الاقتصاد الكويتي لدولة الكويت

توضح البيانات أدناه أهم مؤشرات الاقتصاد الكويتي لدولة الكويت كما في 31 ديسمبر 2016 و 30 سبتمبر 2017:



تتمثل المقاطط أنداداً ملخصاً عالماً عن الأداء الاقتصادي الكويتي في الأعوام 2016 و 2017.

- تُعتبر دولة الكويت رابع أهم الاقتصادات الخليجية بعد المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة ودولة قطر بمساهمة تقدر بحوالي 9% من الناتج المحلي الإجمالي لدول مجلس التعاون الخليجي.
- يمثل النفط حوالي 50% من الناتج المحلي الإجمالي وحوالي 88% من الإيرادات الحكومية وأكثر من 90% من إجمالي عائدات التصدير. وقد شهدت أسعار النفط العالمية إنخفاضاً حاداً منذ سبتمبر 2014 ليصل سعر برميل نفط خام برنت إلى حوالي 54.96 دولار أمريكي (كما في نهاية 2016).
- إنحدرت الحكومة الكويتية تدريجياً إلى استباقية تهدف إلى تنمية الاقتصاد وتقليل اعتماده على النفط من خلال خطة التنمية التي تتكون من خمس خطط خمسية تهدف إلى تطوير مختلف القطاعات في الكويت. وفي مطلع شهر سبتمبر من عام 2016، طبقت دولة الكويت الزراعة في أسعار البنزين بعد إقرارها من قبل الحكومة الكويتية في 1 أغسطس من العام لتتصدى بذلك إلى باقي دول مجلس التعاون الخليجي في تحفيض الدعم على أسعار الوقود.
- لقد شهد الاقتصاد الكويتي نمواً متواضعاً في عام 2017 وبنسبة متقدمة تعادل 2.4% ليصل الناتج المحلي الإجمالي إلى 41.9 مليار دينار كويتي مقارنة بحوالي 40.9 مليار دينار كويتي في عام 2016.
- بلغت نسبة التضخم السنوية بدولة الكويت 0.53% في سبتمبر 2017 مدفوعة بشكل رئيسي بارتفاع أسعار الترفيه والتذاكر والمفروشات المنزلية ومعدات الصيدلة والمطاعم والفنادق والسلع والخدمات المترتبة على السجائر والتبغ.
- بلغ معدل النمو السنوي في عدد السكان بدولة الكويت 2.5% ليصل إلى 4,504,073 نسمة في يونيو 2017، منهم 1,363,543 نسمة من الكويتيين (أي ما يمثل حوالي 30% من الإجمالي).

8- تحويل الأداء المالي لشركة المدار للتمويل والاستثمار

يتناول القسم الثالث تحويل الأداء المالي التأريخي لشركة المدار خلال الأعوام 2012 – 30 سبتمبر 2017.

الأداء التاريخي 1.8

بيان الدخل التاريخي 1.1.8

بوضوح الجدول أدناه والمجدول في المصفحات التالية بيان الدخل التاريخي لشركة المدار خلال الفترة 2012 - 2017 30 سبتمبر :

	2017 % 30 سبتمبر د.إ.	2016 % د.إ.	2015 % د.إ.	2014 % د.إ.	2013 % د.إ.	2012 % د.إ.
--	--------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

الإيرادات	(540,475)	(222,247)	-24%	(60,714)	3%	21,872
غير في القيمية العادلة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة	143,250	6%	135,753	9%	782,015	(435,816)
استثمارات بأرباح محققة من بيع خسائر / أرباح محققة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة	174,736	8%	(189,237)	(28,964)	-2%	16,402
ربح محقق من بيع استثمارات متاحة للبيع	-	-	(231,324)	1%	-1%	(28,964)
توزيعات أرباح تقديرية إنفاض قوي قيمة استثمارات متاحة للبيع	875	0%	-	2%	0%	156,592
تحصيل المجموعات في تنفيذ أعمال شركات زميلة	2,066	0%	-	0%	0%	24,660
إيرادات خدمات استثمارية	(5,000)	0%	-	0%	-3%	(224,824)
خسائر أرباح محققة من بيع استثمارات عقارية	(41,103)	-14%	(36,075)	-2%	0%	(14,545)
المتغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية	6,938	32%	85,482	4%	115,381	3%
زيادة من بيع استثمار في شركة زميلة	(28,408)	13%	35,132	9%	265,553	2%
-	-740% (1,975,165)	-28%	(795,742)	6%	249,330	22%
0%	-	-	589,923	0%	461,785	0%
0%	-	-	-	-	-	-

	2017 سبتمبر 30	2016	2015	2014	2013	2012
%	د.ك.	% د.ك.	% د.ك.	% د.ك.	% د.ك.	% د.ك.
0%	-	0%	- 0%	- 4%	160,000 46%	4,000,000 0%
70%	1,055,514	565% (699,231)	1,506,252 0%	1,524,736 - 0%	28% 1,232,050 11%	984,304 43% 970,315 -
0%	-	-262%	(699,231) 0%	- 0%	- 0%	- 0%
0%	2,056	9%	23,744 8%	239,464 4%	10% 432,563 0%	(19,003) -6% (126,679) -
2%	34,310	0%	- 0%	- 17%	745,240 10%	900,569 62% 1,382,986 -
0%	-	0%	- 0%	- 0%	- 65% (5,620,868)	-71% (1,592,378) -
23%	343,665	436%	1,162,999 37%	1,050,958 22%	991,180 7%	644,740 28% 629,317 -
17%	250,974	53%	140,840 1%	36,505 4%	170,076 3%	233,389 11% 243,113 -
100%	1,513,971	100%	2,803,861 100%	4,407,521 100%	8,704,182 100%	2,248,141 -
مجموع الابارادات						
المصروفات والأعباء الأخرى						
191%	2,887,375	1613%	4,304,131 133%	3,718,149 80%	3,542,880 31%	2,680,264 116% 2,604,767 -
35%	536,900	540%	1,440,576 46%	1,294,462 17%	750,613 7%	609,439 212% 4,764,045 -
3%	47,741	25%	67,146 17%	470,344 21%	919,778 13%	1,160,277 113% 2,531,801 -
229%	3,472,016	2178%	5,811,853 196%	5,482,955 118%	5,213,271 51%	4,449,980 440% 9,900,613 -
مجموع المصروفات والأعباء الأخرى						
0%	-	0%	- 0%	- 0%	- 0%	30,826 0% -
0%	-	0%	- 0%	- 0%	- 0%	14,633 0% -
خسارة السنة						
-129% (1,958,045) -2078% (5,545,040) -96% (2,679,094) -18% (805,750) 48% 4,208,743 -340% (7,652,472)						

إجمالي الإيرادات

شهدت شركة المدار للتمويل والاستثمار تذبذباً في إجمالي الإيرادات خلال الفترة بين 30 سبتمبر 2017 – 2012، حيث بلغت أعلى مستوى لها في عام 2013 بحوالي 8.7 مليون دينار كويتي وأقل مستوى لها خلال عام 2016 وبحوالي 267 ألف دينار كويتي.

السنة	إجمالي إيرادات المدار للتمويل والاستثمار	نسبة التغير (%)
2017 سبتمبر 30	1,513,971	(90%)
2016	266,813	(36%)
2015	2,803,861	(49%)
2014	4,407,521	287%
2013	8,704,182	
2012	2,248,141	

متوسط النمو السنوي (%)

مجموع الإيرادات

المدار للتمويل والاستثمار

المصروفات والأعباء الأخرى

جنيه الأرقم بالدولار الكويتي إلا في حال الإشارة بخلاف ذلك.						
2017 30 سبتمبر	2016	2015	2014	2013	2012	
1,941,993	2,364,461	2,219,283	2,073,008	1,464,466	1,348,894	تكميل الموظفين
318,473	414,610	243,125	212,041	175,717	191,709	استهلاكات وآداءات
<u>626,909</u>	<u>1,525,060</u>	<u>1,255,741</u>	<u>1,257,831</u>	<u>1,040,081</u>	<u>1,064,164</u>	أخرى
<u>2,887,375</u>	<u>4,304,131</u>	<u>3,718,149</u>	<u>3,542,880</u>	<u>2,680,264</u>	<u>2,604,767</u>	إجمالي المصروفات والأعباء الأخرى
%191	%1,613	%133	%80	%31	%116	نسبة من الإيرادات

تراوحت المصروفات والأعباء الأخرى بين 31% إلى 1,613 من إجمالي الإيرادات خلال الفترة ما بين 2012 – 30 سبتمبر 2017. وتمثل تكاليف الموظفين الحصة الأكبر من إجمالي المصروفات والأعباء الأخرى حيث قد وصلت إلى حوالي 60% في 2015 إلا أن نسبة مساهمتها تراجعت تدريجياً لتصل إلى 45% في نهاية سبتمبر 2017.

صافي الربح

تراوح صافي الربح (الخسارة) ما بين (7,652,472) دينار كويتي و 4,208,743 دينار كويتي خلال الفترة بين 30 سبتمبر 2012 – 2017. أما بالنسبة لهامش صافي الربح (الخسارة)، فقد تراوح ما بين (78%) و 48% خلال نفس الفترة.

2017 سبتمبر 30	2016	2015	2014	2013	2012
(1,958,045) (%2,078)	(5,545,040) (%96)	(2,679,094) (%18)	(805,750) %48	4,208,743 (%6340)	(7,652,472) (%6340)
جنيه الأرقم بالدينار الكويتي إلا في حال الاشارة بخلاف ذلك.	ربح (خسارة) السنوية	هامش الربح (الخسارة)			

2-1-8 بيان المركز المالي التاريخي

يوضح الجدول أدناه والجدول في الصفحة التالية المركز المالي التاريخي لشركة المركز خلال الفترة بين 30 سبتمبر 2012 – 30 سبتمبر 2017.

	2017 30 سبتمبر د.ل.	2016 د.ل.	2015 د.ل.	2014 د.ل.	2013 د.ل.	2012 د.ل.
%	%	%	%	%	%	%
الموجودات						
القند والقف المعدال						
استثمارات بالقيمة العادلة من						
خالد بيان الربح أو الخسارة						
مدينون وأرصدة مدينة أخرى						
مستحق من أطراف ذات صلة صافية						
استثمارات متاحة للبيع						
استثمارات عقارية						
استثمارات في شركات زميلة						
ممتلكات ومتناشات ومعدات						
موجودات غير ملموسة						
100%	38,075,096	100%	39,109,978	100%	44,230,025	100%
50,639,831	100%		53,192,642	100%	65,103,690	

		2017 سبتمبر 30		2016		2015		2014		2013		2012	
%	د.إ.	%	د.إ.	%	د.إ.	%	د.إ.	%	د.إ.	%	د.إ.	%	
المطلوبات وحقوق الملكية													
58%	21,937,257	59%	23,003,659	52%	23,026,904	48%	24,327,521	49%	26,039,580	67%	43,793,434	دائنون وكلاس	دائنون وإجراء
5%	2,024,912	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	دائنون ولرخصة دائنة أخرى	دائنون ولرخصة دائنة أخرى
8%	3,104,962	6%	2,266,382	4%	1,820,199	5%	2,308,254	4%	2,021,937	1%	856,899	مستحق إلى أطراف ذات	مستحق إلى أطراف ذات
2%	650,998	5%	1,814,696	4%	1,796,844	4%	1,960,137	5%	2,462,722	1%	687,394	صلبة	صلبة
4%	1,366,162	3%	1,108,573	2%	837,018	1%	648,886	1%	478,583	1%	759,217	مخصص مكافأة نهاية الخدمة	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
76%	29,084,291	72%	28,193,310	62%	27,480,965	58%	29,244,798	58%	31,002,822	71%	46,096,944	الموظفين	الموظفين
56%	21,386,865	55%	21,386,865	48%	21,386,865	42%	21,386,865	40%	21,386,865	33%	21,386,865	حقوق الملكية	Rights للملكية
13%	4,990,296	13%	4,990,296	11%	4,990,296	10%	4,990,296	9%	4,990,296	8%	4,990,296	علاوة إصدار أسهم	علاوة إصدار أسهم
-12%	(4,573,296)	-12%	(4,573,296)	-10%	(4,573,296)	-9%	(4,573,296)	-9%	(4,573,296)	-7%	(4,573,296)	اسهم خزينة	اسهم خزينة
0%	1,004	0%	(14,520)	0%	(15,885)	0%	(30)	0%	(135)	0%	11,312	احتياطي في تغير القيمة	احتياطي في تغير القيمة
0%	97,037	0%	97,037	0%	147,324	0%	85,479	0%	87,350	0%	87,350	فائض إعادة تقييم العدالة	فائض إعادة تقييم العدالة
0%	(90,358)	0%	(101,827)	0%	126,890	0%	(438)	0%	(9,589)	0%	(8,997)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
0%	(122,147)	0%	(122,147)	0%	(122,147)	0%	-	0%	-	0%	-	احتياطي آخر	احتياطي آخر
-38%	(14,477,873)	-32%	(12,541,445)	-17%	(7,324,047)	-9%	(4,598,217)	-7%	(3,621,237)	-10%	(6,488,432)	حسابات متراكمة	حسابات متراكمة
19%	7,211,528	23%	9,120,963	33%	14,616,000	34%	17,290,659	34%	18,260,254	24%	15,405,098	مجموع حقوق الملكية المدالة لمساهمي الشركة الأم	مجموع حقوق الملكية المدالة لمساهمي الشركة الأم
5%	1,779,277	5%	1,795,705	5%	2,133,060	8%	4,104,374	7%	3,929,565	6%	3,601,648	محصص غير مسيطرة	محصص غير مسيطرة
24%	8,990,805	28%	10,916,668	38%	16,749,060	42%	21,395,033	42%	22,189,819	29%	19,006,746	مجموع حقوق الملكية وحقوق الملكية	مجموع حقوق الملكية وحقوق الملكية
100%	38,075,096	100%	39,109,978	100%	44,230,025	100%	50,639,831	100%	53,192,641	100%	65,103,690		

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة

تراوحت الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الخسارة أو الخسارة 4,076,624 د.ك و 163,502 ما بين 30 سبتمبر 2017 - 30 ديسمبر 2012 - 30 ديسمبر 2017 ما بين 163,502 د.ك و 4,076,624 د.ك.

السنة المالية 30 سبتمبر 2017	2016	2015	2014	2013	2012	البيان المالي
-	-	-	-	52,375	125,603	جميع الأرقام بالدينار إلا في حال الاشارة بخلاف ذلك.
68,412	170,145	173,441	264,388	938,209	435,593	استثمارات في أسهم محلية مسيرة
41,147	411,447	41,147	252,158	332,699	292,329	استثمارات في محلية صناديق محلية
<u>53,943</u>	<u>50,793</u>	<u>1,676,055</u>	<u>3,010,260</u>	<u>2,753,341</u>	<u>2,201,353</u>	استثمارات في محفظة - صناديق أجنبية
<u>163,502</u>	<u>632,385</u>	<u>1,890,643</u>	<u>3,526,806</u>	<u>4,076,624</u>	<u>3,054,878</u>	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تراوح حساب المدينون والأرصدة المدينة الأخرى خلال الفترة بين 3,801,147 د.ك و 16,054,007 د.ك. ويختبر المدينون الآخرون أكبر حساب مدين حيث مثل حوالي 40% من المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في 30 سبتمبر 2017.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى	الإشارة يختلف ذلك.	جميع الأرقام بالدولار الكروبي إلا في حال	2017 سبتمبر 30	2016	2015	2014	2013	2012
نعم تجارية مدينة	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	نسم تجارية مدينة	5,963,437	6,004,927	9,526,976	9,779,778	10,065,379	25,707,572
(5,828,679)	(5,326,089)	(7,422,397)	(6,402,989)	(5,922,501)	(11,565,495)			
مدينون بيع استهلاكات مالية وعقارية وخدمات	إيرادات مستحقة	مدينون بيع استهلاكات مالية وعقارية وخدمات	134,758	678,838	2,104,579	3,376,789	4,142,878	14,142,077
إيرادات مستحقة	نعم موظفين	إيرادات مستحقة	681,010	772,503	980,004	1,143,688	1,577,234	316,828
نعم موظفين	مدينون الشركة الكريوية للمقاصة	نعم موظفين	809,876	723,976	509,859	505,424	453,996	319,717
مدينون الشركة الكريوية للمقاصة	محصول ديون	مدينون الشركة الكريوية للمقاصة	16,505	46,443	16,247	22,500	12,031	21,669
محصول ديون	نعم تجارية مدينة	محصول ديون	-	-	-	-	-	330
نعم تجارية مدينة	نسم تجارية مدينة	نعم تجارية مدينة	622,567	1,015,935	901,118	872,937	1,110,930	340,004
نسم تجارية مدينة	مدينون آخرؤن	نسم تجارية مدينة	1,536,431	1,555,567	1,197,079	963,965	1,297,555	913,382
مدينون آخرؤن	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	3,801,147	4,793,262	5,708,886	6,885,303	8,594,624	16,054,007

المقارات الاستثمارية

يُعتبر الشركاء خذلة بال موجودات الثابتة التي تتمثل أصلها في المعقارات الاستثمارية وتحقق الارتفاع والمباني في كل من دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وسلطنة عمان. وتتراوح طبيعة المعقارات الاستثمارية ما بين تجاري وصناعي وحرفي وسكنى وتراسي موزعة على مساحات إجمالية تعادل 353,069 متراً مربعاً. ويُذكر أن المقارات الاستثمارية المتواجدة في كل من الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عمان تمثل النسبة الأكبر (96%) من إجمالي مساحة المقارات الاستثمارية.

بلغت القيمة الدفترية للمقارات الاستثمارية كما في 30 سبتمبر 2017 ما يعادل حوالي 23 مليون دينار كويتي، يجد بالذكر أنه وفقاً لتقدير المقيمين المستقلين يدوية الكويت (بيت التمويل الكويتي) وبنك الكويت الدولي وشركة الجبل للخدمات العقارية) والإمارات العربية المتحدة (داون تاون للمقارات ووربة للمقارات) وسلطنة عمان (شركة لاما لتقدير وتنمية الأراضي والمعقارات والممتلكات وشركة إحياء العبيد لتقدير الممتلكات) تم تحديد القيمة العادلة للمقارات الاستثمارية للعقارات (وسلطنة عمان) وأبناء العيد لتقدير الممتلكات) تم تحديد القيمة العادلة للمقارات الاستثمارية بـ 23,474,897 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2017، أي أعلى بحوالي 1.1% من قيمتها الدفترية.

يرجع الجدول قائمة المعقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة كما في 30 سبتمبر 2017:

القيمة العادلة (إملاك)	المساحة (متر مربع)	القيمة	الموقع	قائمة المعقارات الاستثمارية
138,000	2,500	82	التجارة	سكنى لميفرز
28,257	2,221	500+2569	جبل طي الصناعية	سكنى لميفرز
1,350,000	2,000	156+157	الشارع الصناعية للطفلة	بنية صناعية
2,056,800	2,000	159+160	الشارع الصناعية للطفلة	بنية صناعية
650,000	1,000	1438	الردي	مبني
1,500,000	1,000	1576+1577	الردي	مبني تجارية
2,250,000	529	135	حولي	بنية تجارية
4,100,000	762	3	حولي	بنية تجارية
135,000	135	74	المنطقة الحرفية الصناعية	مبني حرف
135,000	135	75	المنطقة الحرفية الصناعية	مبني حرف
150,000	162	94	المنطقة الحرفية الصناعية	مبني حرف
300,000	436	95	المنطقة الحرفية الصناعية	مبني حرف
300,000	436	105	المنطقة الحرفية الصناعية	مبني حرف
650,000	250	32	المنطقة الحرفية الصناعية	مبني صناعي
500,000	1,000	137	المنطقة الحرفية الصناعية	مبني صناعي
150,000	2,780	934+B35	المنطقة الصناعية الـ3	سكنات إدارية
3,567,000	1,094	4	رأس الخيمة - القصيمات	برج تجاري
2,433,288	10	18	الإمارات	رج. تجاري
1,111,100	30,361	19	مباني سكنى وتجاري	مباني سكنى وتجاري
237,800	1,439	20	الجبيه	مبانٍ تجاري سكنى وتجاري
459,200	1,068	21	رأس الخيمة	أرض زراعية
197,210	120,892	22	الخرم (الشيخة راشدة)	أرض زراعية
11,699	92,610	23	رأس الخيمة (الشاغر)	مبني للمبيعات
128,684	600	24	بركة	مبني للمبيعات
20,205	0	25	بركة	مبني خرساناً
9,284	3,696	26	بركة	مبني للتجارة
467,940	987-398-87-915-112	27	بركة	مبني التجار
18,895	3-3-4-5-9-20-42-52-53-54-55-56-64-66-67-68-69-70-72-73-74-75-76-77-80-92-93-	28	الجبيه	مبني التجار
70,191	96-97-98-99-100	29	الجبيه	مبني التجار
3,600	26488-26489-26490-26493-26494-26495	30	الجبيه	مبني تجاري
58,493	10080-26486-26487-26491	31	الجبيه	مبني تجاري
136,483	G2-G7	32	الجبيه	مبني تجاري
29,521	114	32	الجبيه	مبني تجاري
32,756	7340	32	الجبيه	مبني تجاري
9,084	46489-4652-4653-4654-4655-4660-4707-4691-4693-4694-4695-4696-4697-4698-4699	32	الجبيه	مبني تجاري
23,474,897	352,069	إجمالي		

دائنون ووكالات

تراجحت دائنون الوكالات خلال الفترة بين 2012 – 2017 ما بين 21,937,257 د.ا.ك و 43,793,434 د.ا.ك.

2017 سبتمبر 30	2016	2015	2014	2013	2012	جميع الأرصاد بالدينار الكويتي إلا في حال الإشارة بخلاف ذلك.
21,937,257	23,003,659	22,874,916	24,034,231	25,615,792	43,207,908	الجزء الجاري
-	-	151,988	293,290	423,788	585,526	الجزء الغير الجاري
21,937,257	23,003,659	23,026,904	24,327,521	26,039,580	43,793,434	دائنون ووكالات

دائعون وأرصدة دانته أخرى

: 2017 سبتمبر 30 - 2012 دانته الأخرى والأرصدة الدائنة الأخرى خلال الفترة بين

2017 سبتمبر 30	2016	2015	2014	2013	2012	جميع الأرقام بالدينار الكويتي إلا في حال الإشارة بخلاف ذلك.
1,592,351	1,796,889	1,461,086	837,895	760,043	307,265	نجم تجارية دانته
71,155	187,963	73,733	69,705	215,467	291,675	مصارف ممتلكة
277,930	281,530	285,380	1,400,654	948,469	253,520	دائز شراء أراضي واستثمارات مالية
1,163,526	-	-	-	-	-	أخرى
						محصل ضريبية دعم العمالة الوطنية
						محصل زكاة
						دائعون وأرصدة دانته أخرى
3,104,962	2,266,382	1,820,199	2,308,254	2,021,938	856,899	

التحصيم

9- منهجية مصروفات السعر إلى القيمة الدفترية

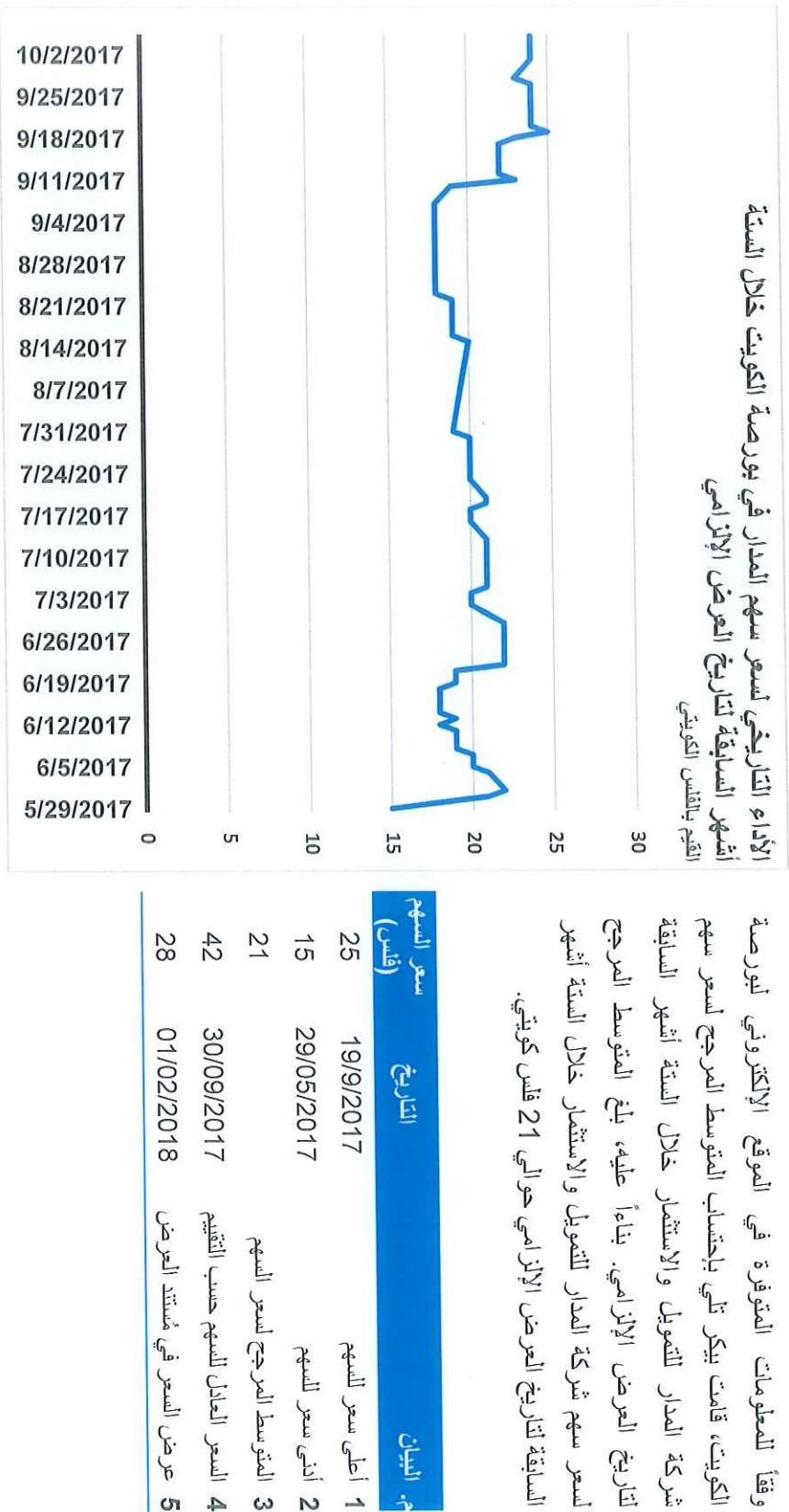
نظراً لأن أنشطة شركة المدار للتمويل والاستثمار تتضمن إنشطة استثمارية، تم استخدام مضارف السعر إلى القيمة الدفترية، وفقاً لموافق داموداران) ثم تم تطبيق خصم بنسبة 10% على المضارف سهلة ليصبح المضارف المطبق للتحديد قيمة حقوق ملكية الشركة هو 1.02.

البيان	مضارف السعر إلى القيمة الدفترية
نافضاً: مضارف السيولة	1.14
المضارف المطبقة	10%
صافي حقوق الملكية في 30 سبتمبر 2017	1.02
قيمة حقوق الملكية للشركة	7,375,497

وفقاً للنتائج استخدام منهجية مضارف السعر إلى القيمة الدفترية، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017 ما يعادل 7,375,497 دينار (سبعين ألفاً وأربعمائة وخمسة وسبعون ألفاً وأربعمائة وسبعين دينار كويتي).

2-9 المتوسط المرجح لسعر السهم خلال السنة أشهر السابقة لتاريخ العرض الإلزامي

وفقاً للمعلومات المتوفرة في الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت، قامـت بيـكر تـليـ بـاحتـسابـ المـتوـسـطـ المـرجـحـ لـسـعـرـ سـهـمـ شـرـكـةـ المـدارـ لـالـتـموـيلـ وـالـاستـثـمارـ خـلـالـ السـنـةـ أـشـهـرـ السـابـقـةـ لتـارـيخـ العـرـضـ الإـلـزـامـيـ. يـبـاءـ عـلـيهـ، بـلـغـ المـتوـسـطـ المـرجـحـ لـسـعـرـ سـهـمـ شـرـكـةـ المـدارـ لـالـتـموـيلـ وـالـاستـثـمارـ خـلـالـ السـنـةـ أـشـهـرـ السـابـقـةـ لتـارـيخـ العـرـضـ الإـلـزـامـيـ حـوـالـيـ 21ـ فـلـسـ كـوـيـيـ.



2-9 المتوسط المرجح لسعر السهم خلال الستة أشهر السابقة لتاريخ العرض الإلزامي (تنمة)

وفقاً لنتائج استخدام منهجية المتوسط المترافق لسعر السهم خلال ستة أشهر السابقة لتاريخ العرض الإلزامي، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017 ما يعادل 4,491,242 د.ك (أربعة ملايين وأربعين وواحد وتسعمائة واحد وتسعون ألفاً ومائتان وإثنان وأربعون دينار كويتي).

الاسلوب	منهجية التقييم	قيمة حقوق الملكية
أسلوب السوق	المتوسط المرجح لسعر السهم خلال ستة أشهر السابقة لتاريخ العرض الإلزامي	4,491,242

3-9 منهجمة صافي قيمة الأصول المعدلة

تم إجراء بعض التعديلات في قيم بعض موجودات الشركة إما بناءً على طلبية تلك الموجودات بعرض تحديد قيمة حقوق ملكية الشركة. توضح أدناه التعديلات التي تم إجراؤها كما في 30 سبتمبر 2017.

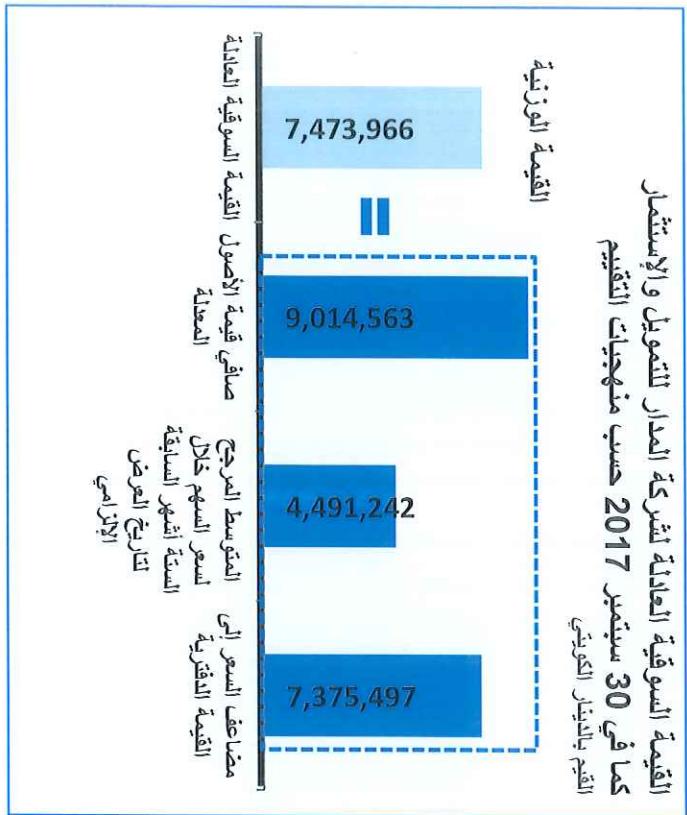
الملاحظات	صافي قيمة الأصول المعدلة كذا في 30 سبتمبر 2017	القيمة المدققة كما في 30 سبتمبر 2017	حيثية الأرقام بالدينار الكويتي
الموجودات	1,688,191	1,688,191	النقد والدائن العامل
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة	163,502	163,502	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
مدفوعات وأرصدة مدفوعة أخرى	3,421,032	3,801,147	مدفوعات وأرصدة مدفوعة أخرى
مستحق من أطراف ذات صلة	588,055	588,065	مستحق من أطراف ذات صلة
استثمارات متقدمة للبيع	55,177	55,177	استثمارات متقدمة للبيع
استثمارات عقارية	23,474,897	22,995,091	استثمارات عقارية
استثمارات في شركات زميلة	1,111,360	1,111,360	استثمارات في شركات زميلة
ممتلكات ومتطلبات ومحاذات	6,964,617	6,888,684	ممتلكات ومتطلبات ومحاذات
موجودات خارج سلوفودة	707,946	707,946	موجودات خارج سلوفودة
إجمالي الموجودات	38,075,096	38,098,854	إجمالي الموجودات
المطالبات			المطالبات
دائنون وكلايت	21,937,257	21,937,257	دائنون وكلايت
دائتو إيجار	2,024,912	2,024,912	دائتو إيجار
دالنون وأرصدة دائنة أخرى	3,104,962	3,104,962	دالنون وأرصدة دائنة أخرى
مستحق إلى إطار ذات صلة	650,998	650,998	مستحق إلى إطار ذات صلة
مخصص لكتاب وتجهيز الخدمة للموظفين	1,366,162	1,366,162	مخصص لكتاب وتجهيز الخدمة للموظفين
إجمالي المطالبات	29,084,291	29,084,291	إجمالي المطالبات
القيمة المدققة	9,014,563	8,990,805	القيمة المدققة

وقد لنتائج استخدام منهجمة صافي قيمة الأصول المعدلة، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017 ما يعادل تسعة ملايين وأربعة عشر ألفاً وخمسمائة وثلاثة وسبعين دينار كويتي).

4-9 خلاصة نتائج التقييم

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

القيمة الوزنية (د.ك)	الوزن النسبي	قيمة حقوق الملكية (د.ب)	أسلوب التقييم	منهجية التقييم
1,843,874	25%	7,375,497	مطابع السعر إلى القيمة الدفترية	أسلوب السوق
1,122,810	25%	4,491,242	المتوسط المرجح لسعر السهم خلال ستة أشهر السابقة لتاريخ العرض	أسلوب السوق لأذراضي
4,507,282	50%	9,014,563	صافي قيمة الأصول المحددة	أسلوب الأصول
7,473,966	%6100	2017 سبتمبر 30 في كما	القيمة العادلة لسهم شركة المدار للمقروض والاستئجار	القيمة العادلة للسهم الواحد (فنس)
	35			



برأينا، وفي صورة تناول التقييم المثلث، بلغت القيمة العادلة لـ 100 % من حقوق الملكية لشركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 30 سبتمبر 2017 ما يعادل 7,473,966 دينار كويتي موزعة على عدد 213,868,650 سهم أبي ما يعادل حوالي 35 فلس كوريي للسهم الواحد.

بلغ السعر السوقى لسهم شركة المدار للتمويل والاستثمار كما في 28 سبتمبر 2017 ما يعادل 23 فلس كوريي.

بلغ سعر العرض المقدم من قبل مقدم العرض "الذكي" للاستحواذ على باقى الأسهم المتاحة للشركة محل العرض "المدار" ما يعادل 28 فلس كوريي للسهم الواحد، وهو أقل من قيمة السهم الواحد حسب تقرير التقييم السابق.