

مستند عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي

العرض المُقدم من

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("عقارات الكويت" أو "مُقدم العرض")

للاستحواذ على أسهم

الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع ("الدولية للمنتجات" أو
"الشركة محل العرض")

مدير عملية الاستحواذ



مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع.

شخص مرخص له كمدير استثمار – ترخيص رقم : AP/2014/0005

مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع.
الشرق، شارع أحمد الجابر،
برج أرزان،
ص.ب. 26442 الصفاة
13125 الكويت

تلفون: +965 222 03000
+965 182 0200
فاكس: +965 224 28875

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع
(شركة مساهمة كويتية عامة)

لا يجوز نشر أو توزيع المستند المائل ("مستند العرض") سواء بأكمله أو أي جزء منه في أو من خلال أي دولة يشكل فيها هذا الفعل خرقاً لأنظمة وقوانين تلك الدولة

مستند عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي
من شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("عقارات الكويت" أو "مقدم العرض")
للاستحواذ على أسهم
الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع ("الدولية للمنتجات" أو "الشركة محل العرض")

وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته (المشار إليه في المستند المائل بمصطلح "القانون") واللائحة التنفيذية للقانون وتعديلاتها (المشار إليها بمصطلح "اللائحة" ويشار إليهما مجتمعين مع القانون بمصطلح "قواعد القانون")

إبريل 2018

في حال وجود أية استفسارات حول بنود العرض المائل أو الإجراءات الواجب اتخاذها فإننا نوصيكم بطلب المشورة المالية والقانونية من شخص مرخص له من قبل هيئة أسواق المال بدولة الكويت

مدير عملية الاستحواذ



مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع.
شخص مرخص له كمدير استثمار – ترخيص رقم : AP/2014/0005

ملاحظات هامة

يعتبر مستند العرض المائل هاماً ويتطلب اهتمامك العاجل. وفي حال كان لديكم أي شكوك حول محتويات مستند العرض أو الإجراء الذي يتعين عليكم اتخاذه، فإننا ننصحكم بالحصول على مشورة مالية وقانونية واستشارة من شخص مرخص له من قبل هيئة أسواق المال في دولة الكويت. لا يجوز لأي شخص أن يفسر أو يعتبر محتويات هذا العرض بأنها مشورة قانونية أو مالية أو ضرائبية.

تم اعتماد المستند المائل من قبل هيئة أسواق المال رسمياً باللغة العربية.

يتضمن مستند العرض المائل بيانات استشرافية أو مستقبلية. تنطوي هذه البيانات الاستشرافية على عدد من المخاطر المعروفة وغير المعروفة وبعض الشكوك، وكثير منها خارج عن نطاق سيطرة مُقدّم العرض، وجميعها تستند إلى المعتقدات والتوقعات الحالية لمُقدّم العرض عن الأحداث المستقبلية. لا يوجد أي ضمان أن هذه النتائج المستقبلية سوف تتحقق. ليس من بين محتويات هذا العرض ما هو بغرض أو يمكن اعتباره بأنه تخمينات أو توقعات أو تقديرات للأداء المالي الحالي أو المستقبلي لأي شخص.

إن مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار تختصر مسؤوليتها في الدور المعنى لها وهي مدير الاستحواذ في عملية الاستحواذ الاختياري غير النقدي فيما يتعلق بالعرض وكافة الأمور المشار إليها في مستند العرض ولا تتحمل أية مسؤولية تجاه أي طرف آخر خلاف شركة عقارات الكويت وتقديم الخدمات بشأن العرض أو أية ترتيبات أخرى مشار إليها في المستند المائل.

ان مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار المرخص لها والخاضعة لهيئة أسواق المال في دولة الكويت هي مدير عملية الاستحواذ فيما يتعلق بالعرض المائل.

جدول المحتويات

4	المقدمة	1
4	معلومات عن مُقدم العرض	2
7	معلومات عن الشركة محل العرض	3
9	الأسهم محل العرض وأية حقوق أو التزامات مرتبطة بها	4
9	إجمالي مبلغ العرض المقدم	5
10	كيفية تمويل العرض	6
10	الخطط المستقبلية للشركة الدولية للمنتجات	7
10	إجراءات قبول العرض	8
11	الشروط أو القيود التي يخضع لها العرض والإجراءات المرتبطة به	9
11	الجدول الزمني لعملية الاستحواذ	10
13	حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة لمقدم العرض في الشركة محل العرض	11
13	حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في مقدم العرض	12
13	حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في الشركة محل العرض	13
13	عدم وجود اتفاق مُسبق	14
14	التعهد بعدم تحويل الأسهم المُراد الاستحواذ عليها	15
14	تعارض المصالح	16
14	المستندات المُتاحة للاطلاع	17

1. المقدمة

تتقدم شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع، وذلك بعد أن حصلت على موافقة هيئة أسواق المال ووفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما، بعرض استحواذ اختياري غير النقدي على كامل أسهم شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع بمقابل أسهم صادرة لمساهمي الشركة محل العرض في رأس مال الشركة مقدمة العرض بنسب 1:0.455 حيث سيعادل كل سهم من شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("سعر العرض").

وسيكون هذا العرض متاحاً في يوم العمل الثامن من تاريخ نشر مستند العرض ولمدة 30 يوم ("فترة التجميع").

ونود أن ننوه لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات بأن المستند المائل وغيره من المستندات المتعلقة بالعرض قد تم إعدادها وفقاً لأحكام القانون واللائحة. وقد تم تعيين مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار المرخص لها والخاضعة لهيئة أسواق المال في دولة الكويت كمدير عملية الاستحواذ لصالح شركة عقارات الكويت فيما يتعلق بالعرض. ولا تتحمل مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار أية مسؤولية تجاه أي طرف آخر خلاف شركة عقارات الكويت.

وقد تم إعداد البيانات المتعلقة بالشركة الدولية للمنتجات في مستند العرض هذا استناداً إلى المعلومات المتاحة للجمهور فقط، ولا تتحمل شركة عقارات الكويت أو مسؤولوها أو مدراءها أو موظفوها أو وكلاؤها أو مساهمها أو مستشاروها أية مسؤولية أو التزام عن دقة أي معلومات ترد في مستند العرض فيما يتعلق بالدولية للمنتجات.

ويخضع العرض لأحكام القانون الكويتي وتختص المحاكم الكويتية بالنظر في أي نزاع قد ينشأ عنه. تحمل المصطلحات المعرفة في مستند العرض هذا، أينما ذكرت، المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتضي السياق غير ذلك.

2. معلومات عن مقدم العرض

أ. نبذة عن شركة عقارات الكويت ورأس مالها وأصولها

إن الكيان القانوني لشركة عقارات الكويت هو شركة مساهمة كويتية عامة، وتم تأسيسها وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الكويت وبموجب عقد التأسيس بتاريخ 9 مايو 1972 وعقود التعديل التي كان آخرها بتاريخ 11 يونيو 2014. وتم إدراج أسهم شركة عقارات في بورصة الكويت في 29 سبتمبر 1984. ويقع مقر شركة عقارات الكويت المسجل في دروازة العبد الرزاق، عمارة سوق الكويت، بلوك ب، الطابق الثامن، صندوق بريد - 1257 الصفاة الكويت 13013. ويبلغ رأس مالها مبلغ 90,671,294 دينار كويتي، تتضمن 906,712,940 سهماً بقيمة اسمية تبلغ 0.100 دينار كويتي لكل سهم. ويبلغ إجمالي موجودات الشركة كما في 31 ديسمبر 2017 ما يعادل 249,840,732 د.ك.

تعتبر شركة عقارات الكويت إحدى الشركات الرائدة في دولة الكويت في مجال العقارات وهي شركة متعددة الجوانب في إنجاز الأعمال والأمور العقارية ولديها الخبرة المتراكمة لأكثر من أربعين عاماً في السوق الكويتي والأسواق المجاورة.

تتمثل رؤية شركة عقارات الكويت في أن تصبح الشركة شركة استثمارات وتطوير عقارية إقليمية متنوعة من خلال التمايز الجغرافي والقطاعي، كي تخدم كلاً من العملاء والمستثمرين مع زيادة عائدات الاستثمار.

أما بالنسبة لرسالة شركة عقارات الكويت، فتضم ما يلي:

- التميز - تتخذ الشركة جميع الخطوات اللازمة لتقديم أعلى مستوى من الخدمة إلى أصحاب المصلحة. فالتميز هو هدف الشركة، مع توفير خدمة استثنائية وتنفيذ دقيق من البداية إلى النهاية في كل معاملة.
- النزاهة - تمثل النزاهة جوهر بنية قيم شركة عقارات الكويت. وتعتمد على الصدق والأخلاق الفاضلة في الأعمال اليومية للشركة وترقى إلى مستوى التزاماتها ومسؤولياتها وتعهداتها وتركز على الاتصالات الصادقة وبناء

علاقات طويلة الأمد والتي تقتضي الثقة بالضرورة.

- الابتكار - تدرك الشركة وتعتمد أحدث منهجية للتصميم والتقنية في كل جانب من جوانب الشركة بغية زيادة الإنتاجية وتوفير زيادة العائدات للمستثمرين بحيث يشعرون بالأمان في ضوء معرفتهم لدأب الشركة على بحوث التطوير وتنفيذ استراتيجيات حديثة.
- التاريخ - تكّن الشركة التقدير لتاريخها كشركة رائدة في سوق العقارات المحلي تسعى باستمرار إلى التمسك بأعلى المعايير التي وضعها السابقون وتدرك بأن الابتكار قد أدى إلى نمو الشركة ومكانتها كواحدة من الشركات العقارية المميزة في المنطقة التي تسعى إلى تحسينها، ليس فقط حفاظاً على تراث الشركة وإنما بغية إثرائه.
- الموهبة - تدرك تماماً المهارات الاستثنائية لجميع أعضاء الفريق وتعمل على تطويرهم وتشجيعهم، فتستثمر فيهم مع التأكد من تمتع كل فرد منهم بفرصة تطوير الأدوات التي يحتاجها لتحقيق النجاح.
- التعاون - تعتقد الشركة أن جميع من تعمل معهم سوف يحظون على قدر أكبر من النجاح في بيئة تعاونية وتسعى جاهدة إلى تطوير إحساس حقيقي بالعمل الجماعي والشراكة في علاقاتها مع جميع أصحاب المصلحة.
- المجتمع - الشركة جزء لا يتجزأ من المجتمع، سواء المجتمع المحلي في الكويت أو على الصعيد الإقليمي في منطقة الشرق الأوسط، وتشارك الشركة في الأنشطة التطوعية وجهود تحسين المجتمع المجانية المبذولة على مستوى الشركة وتعمل على تشجيع جميع أعضاء فريقنا للتطوع بوقتهم وطاقاتهم في قضايا عزيزة على نفوسهم.

تتضمن أهداف شركة عقارات الكويت ما يلي:

- استمرار تحقيق عائدات الاستثمار الممتازة مع مراعاة هامش المخاطرة، وذلك بالجمع بين خبراتها وعلاقاتها الصناعية الممتدة، مع الانضباط في الاستثمار ومراعاة القيم الأساسية والالتزام بالتفوق.
- توفير القيادة التي تؤدي إلى المشاريع العقارية الناجحة والعقارات التجارية المزدهرة وازدهار المجتمعات السكنية وخلق بيئة عمل مجزية لموظفيها. وتهدف إلى خلق قيمة مستدامة طويلة الأجل للمستثمرين من خلال النمو الاستراتيجي للأصول وزيادة الربحية والاستثمار بفرص القيمة المضافة.
- تجدر الإشارة إلى أن أصحاب المصلحة لا يقتصرون على المستثمرين، فمعهم موظفين الشركة والمالكين والشركاء التجاريين والساكين والبائعين والموردين، فضلاً عن الوكالات الحكومية ومشرعي النظم ومناحي القروض. إضافة إلى أن مصالح وأهداف وطموحات جميع المعنيين هامة لنجاح الشركة فدياً وجماعياً على حد سواء.
- تسير الشركة أعمالها بنزاهة ورؤية وبصيرة، حيث أنها تصغي إلى أهداف أصحاب المصلحة لديها وتهيئ مواردها لكي تفوق حدود هذه الأهداف. والشركة ملتزمة بتطوير الموظفين وإنشاء فرق تتخطى بجودة أدائها معايير الصناعة بتهيئة بيئة تعزز كفاءة فريقنا وتقدر الابتكار.
- انتقاء تقييم الفرص التجارية الجديدة.

ب. أبرز البيانات المالية لآخر ثلاث سنوات

بالنسبة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بلغت إجمالي إيرادات شركة عقارات الكويت 17,072,342 دينار كويتي، وبلغ صافي ربح السنة 2,222,946 دينار كويتي.

كما بلغت إجمالي أصول شركة عقارات الكويت 249,840,732 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، وبلغ إجمالي حقوق الملكية 133,318,260 دينار كويتي.

ويبلغ إجمالي رأس المال المصدر لشركة عقارات الكويت 90,671,294 دينار كويتي، تتضمن 906,712,940 سهماً بقيمة اسمية تبلغ 0.100 دينار كويتي لكل سهم.

ويوضح الجدول التالي أهم المؤشرات المالية لشركة عقارات الكويت لآخر ثلاث سنوات:

2015	2016	2017	جميع الأرقام بالدينار الكويتي.
13,646,105	16,158,870	17,072,342	إجمالي الإيرادات
4,245,900	4,818,099	2,222,946	صافي الربح
235,423,344	253,625,627	249,840,732	إجمالي الموجودات
127,196,055	131,920,727	133,318,260	إجمالي حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	90,671,294	رأس المال المصدر
906,712,940	906,712,940	906,712,940	عدد الأسهم المصدرة
0.100	0.100	0.100	القيمة الاسمية للسهم

ج. الشركات التابعة لشركة عقارات الكويت

فيما يلي قائمة بالشركات التابعة لشركة عقارات الكويت كما في 31 ديسمبر 2017:

اسم الشركة	النشاط	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
1 شركة مزارع اللؤلؤ هبارا - شركة مساهمة أمريكية	الاستثمار	الولايات المتحدة الأمريكية	100%
2 شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفل)	عقاري	الكويت	96%
3 شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قايضة)	الاستثمار	الكويت	99.99%
4 شركة كريك ديت المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
5 شركة كريك اكويتي المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
6 شركة كريك ميكرو ديت المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
7 شركة كريك ميكرواكويتي المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
8 شركة كريك بوتل ميامي ديت المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
9 شركة كريك بوتل ميامي اكويتي المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
10 شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان)	عقاري	لبنان	100%
11 شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م	عقاري	الكويت	99%

د. ملكية كبار المساهمين الذين يملكون أكثر من 5% من أسهم شركة عقارات الكويت كما في: (2018/04/10)

المساهم	نوع الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة الدولية الكويتية للاستثمار	مباشر	123,415,928	13.632%

٥. اعضاء مجلس إدارة عقارات

فيما يلي أسماء أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الكويت في (2018/04/10) كالتالي:

اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	طريقة التعيين
1 السيد / ابراهيم صالح الذربان	رئيس مجلس الإدارة	منتخب
2 السيد / طلال جاسم البحر	نائب الرئيس	ممثلا عن / شركة مراسي الأفق
3 السيد / مرزوق جاسم البحر	عضو	ممثلا عن / شركة عسجد الكويت
4 السيد / محمد عصام البحر	عضو	ممثلا عن / شركة كيفان الدولية العقارية
5 السيد / حامد محمد العيبان	عضو	ممثلة عن / شركة التلال الاستثمارية
6 السيد / مشاري أحمد العجيل	عضو	ممثلا عن / شركة منارة الأفق العقارية
7 السيد / أحمد فيصل القطامي	عضو	منتخب - مستقل
8 السيد / مشاري عبدالله الدخيل	عضو	منتخب - مستقل
9 السيد / أنور يوسف القطامي	مراقب الحسابات	جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

٦. إدارة شركة عقارات الكويت

تتمثل أسماء ومناصب أعضاء الإدارة العليا لشركة عقارات الكويت كما في (2018/04/10) فيما يلي:

الإدارة	فريق الإدارة
1 الإدارة العقارية	السيد / بدر الهاجري
2 الاستثمار والاستحواذ	السيد/ فهد الشملان
3 الموارد البشرية	السيد/محمد الحمد
4 التطوير العقاري	المهندس/عبد العزيز المعجل
5 إدارة المنشآت	المهندس/ناصر البدر
6 الإدارة المالية	السيد/ ماهر خلف

3. معلومات عن الشركة محل العرض

أ. نبذة عن الدولية للمنتجات

تأسست شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع كشركة مساهمة كويتية عامة في 10 فبراير 1976 وتم إدراج أسهم شركة الدولية للمنتجات في بورصة الكويت في 13 ديسمبر 2004. ويقع المقر الرئيسي لشركة الدولية للمنتجات في الكويت والعنوان المسجل هو مدينة الكويت، القبلة، المنطقة التجارية التاسعة، مبنى سوق الصفاة، الدور الاول، مكتب رقم 3، ص.ب: 4800 الصفاة، 13048 الكويت.

تتمثل الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها شركة الدولية للمنتجات ما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت أو خارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وحظرها من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني ولعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك اعمال الصيانة وتنفيذ

الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي الموتيلاات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضة والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية.
- تملك المجتمعات التجارية والسكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- دفعات الأسهم لموظفي الشركة.
- انشاء إدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي)
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو للغير.

ب. أبرز البيانات المالية لآخر ثلاث سنوات

بالنسبة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بلغت إجمالي إيرادات شركة الدولية للمنتجعات 4,653,133 دينار كويتي، وبلغ صافي ربح السنة 407,640 دينار كويتي.

كما بلغت إجمالي أصول شركة الدولية للمنتجعات 11,397,777 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، وبلغ إجمالي حقوق الملكية 8,694,854 دينار كويتي.

ويبلغ إجمالي رأس المال المصدر لشركة الدولية للمنتجعات 15,448,210 دينار كويتي، تتضمن 154,482,100 سهماً بقيمة اسمية تبلغ 0.100 دينار كويتي لكل سهم.

ويوضح الجدول التالي أهم المؤشرات المالية لشركة الدولية للمنتجعات لآخر ثلاث سنوات:

جميع الأرقام بالدينار الكويتي.	2017	2016	2015
إجمالي الإيرادات	4,653,133	3,380,950	2,930,864
صافي الربح (الخسارة)	407,640	(1,462,942)	(2,382,856)
إجمالي الموجودات	11,397,777	11,984,680	13,115,841
إجمالي حقوق الملكية	8,694,854	8,276,397	9,739,339
رأس المال المصدر	15,448,210	15,448,210	15,448,210
عدد الأسهم المصدرة	154,482,100	154,482,100	154,482,100
القيمة الإسمية للسهم	0.100	0.100	0.100

ج. الشركات التابعة لشركة الدولية للمنتجعات

فيما يلي قائمة بالشركات التابعة لشركة الدولية للمنتجعات كما وردت في البيانات المالية المُدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

اسم الشركة	النشاط	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م	تجارة عامة ومقاولات	الكويت	99%

د. ملكية كبار المساهمين الذين يملكون أكثر من 5% من أسهم شركة الدولية للمنتجات كما هو مفصّل في موقع بورصة الكويت كما في (تاريخ تقديم مستند العرض):

المساهم	نوع الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة الدولية الكويتية للاستثمار	مباشر	23,197,032	15.016%
شركة مراسي ون	غير مباشر	14,119,664	9.143%
شركة عقارات الكويت	مباشر وغير مباشر	12,935,632	8.375%

هـ. أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات

أسماء أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات كما هو مفصّل في موقع بورصة الكويت كما في (2018/04/10) كالتالي:

الاسم	المنصب	طريقة التعيين
السيد / خالد علي محمد العتال	رئيس مجلس الإدارة	ممثلاً عن / شركة النزهة الدولية
السيد / عبدالله عبدالرزاق العصفور	نائب الرئيس	ممثلاً عن / شركة مصادر الأفق للتجارة العامة والمقاولات
السيد / محمد عبدالله محمد الرضوان	عضو	عضو مستقل
السيد / نبيل عدنان زين الدين	عضو	ممثلاً عن / شركة ضاحية السرة العقارية
السيدة / ليلي عبدالكريم الإبراهيم	عضو	متمثلة عن / شركة ضاحية الخالدية العقارية
مراقب الحسابات		مكتب جرانت ثورنتون – القطامي

و. الإدارة العليا لشركة الدولية للمنتجات

وفقاً للموقع الإلكتروني لشركة الدولية للمنتجات، تتمثل أسماء ومناصب أعضاء الإدارة العليا لشركة الدولية للمنتجات كما في (2018/04/10) فيما يلي:

الاسم	المنصب
السيد / محمد عصام توفيق	المدير المالي

4. الأسهم محل العرض وأية حقوق أو التزامات مرتبطة بها

تنوي شركة عقارات الكويت الاستحواذ على أسهم العرض المتاحة والتي لا تمتلكها شركة عقارات الكويت حالياً والبالغ عددها 141,546,468 (مائة واحد وأربعون مليوناً وخمسمائة ستة وأربعون ألفاً وأربعمائة وثمانية وستون) سهماً.

ولا تملك شركة عقارات الكويت حالياً تفاصيل عن أي حقوق أو التزامات مرتبطة بالأسهم المعروضة منذ تاريخ المستند المائل.

5. إجمالي مبلغ العرض المقدم

يدفع إجمالي مبلغ العرض المقدم في حالة الاستحواذ على جميع الأسهم المعروضة من خلال إصدار أوراق مالية في شركة عقارات الكويت فقط.

وبناء على الدراسة المقدمة من بيكر تلي مستشار الاستثمار لشركة عقارات الكويت، سيقدم مبلغ العرض عن طريق أسهم صادرة لمساهمي الشركة محل العرض في رأس مال الشركة مقدّمة العرض بنسب 1:0.455 حيث سيعادل كل سهم من شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("سعر

(العرض").

لا يتضمن سعر العرض أي عمولات أو ضرائب أو رسوم حكومية أو رسوم تحويل أو أي رسوم أخرى.

64,403,643	الأسهم المصدرة	شركة عقارات الكويت
	1:0.455	نسبة التحويل
141,546,468	الأسهم المستهدفة	الشركة الدولية للمنتجات

6. كيفية تمويل العرض

ستقوم شركة عقارات الكويت بتمويل العرض من خلال إصدار الأوراق المالية لزيادة رأس المال الخاص بالشركة مقدمة العرض وتخصيص الزيادة لمساهمي شركة الدولية للمنتجات الراغبين في المشاركة في عملية الاستحواذ. وسيتم الاستحواذ بنسب 1:0.455 حيث سيعادل كل سهم من شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("سعر العرض").

7. الخطط المستقبلية لشركة الدولية للمنتجات

لدى شركة الدولية للمنتجات فرص عقارية جيدة تحتاج إلى تمويل، ومنتوق عنها عوائد مرتفعة. لذا فإن عملية الاستحواذ غير النقدي ستعود بالنفع لكلا من مساهمي الشركتين.

8. إجراءات قبول العرض

أ. المستندات المطلوبة من مساهمي شركة الدولية للمنتجات الراغبين في قبول العرض:

الأفراد	
1.	البطاقة المدنية (أو جواز السفر للأشخاص غير المقيمين في دولة الكويت) وصورة عنها.
2.	شهادة من الشركة الكويتية للمقاصة برصيد الأسهم المملوكة في شركة الدولية للمنتجات.
3.	تعبئة وتوقيع نموذج العرض.
الشركات	
1.	صورة من مستندات التأسيس (عقد التأسيس، النظام الأساسي، الترخيص التجاري).
2.	مستند (حديث) يثبت المخول بالتوقيع، وبالنسبة للشركات الكويتية تقديم صورة من الشهادة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة بالمخول بالتوقيع.
3.	صورة من شهادة اعتماد التوقيع الصادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل.
4.	البطاقة المدنية للمخول بالتوقيع (أو جواز السفر للمخول بالتوقيع إذا كان غير مقيم في دولة الكويت) وصورة
5.	كتاب قبول العرض من المخول بالتوقيع.
6.	شهادة حديثة الإصدار من الشركة الكويتية للمقاصة برصيد الأسهم المملوكة في شركة الدولية للمنتجات.
7.	تعبئة وتوقيع نموذج قبول العرض.

ب. إجراءات أخرى

- في حال توقيع نموذج قبول العرض بموجب وكالة، يرجى عرض التوكيل الأصلي وصورة عنه.
- في حال وجود الأسهم في محفظة استثمارية لدى شركة استثمارية ("مدير المحفظة") نيابةً عن المالك

الأصيل لأسهم العرض ("المساهم الأصيل") والتي سيتم عرضها للبيع وفقاً لمستند العرض، فإن مدير المحفظة سيقوم بالتعامل وفقاً للأوامر الصادرة عن المساهم الأصيل فيما يتعلق بالعرض. يتم تقديم نموذج قبول العرض عبر مدير المحفظة والذي سيتضمن توضيح لأسماء المساهمين الأصليين الراغبين في الاشتراك وذلك بموجب كتاب صادر عنه.

ج. كيفية تعبئة نموذج قبول العرض

لاستكمال إجراءات قبول العرض، على المساهم (أو ممثله المفوض في ذلك) تعبئة وتوقيع نموذج العرض وتسليمه مرفقاً بالمستندات المبينة أعلاه في البند (أ) و (ب) من البند الثامن في مقر مدير عملية الاستحواذ (مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار) في عنوانها المذكور أدناه في موعد لا يتجاوز الساعة 12:30 ظهراً (توقيت الكويت) في آخر يوم من فترة التجميع.

العنوان	مدير عملية الاستحواذ
مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع. شرق، أحمد الجابر، برج أرزان.	

كما يمكنكم تحميل نموذج قبول العرض من المواقع الإلكترونية لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لشركة عقارات الكويت <http://www.arzan.com.kw>، وموقع شركة الدولية للمنتجات <http://irc-kw.com>، وذلك اعتباراً من تاريخ نشر مستند العرض وحتى نهاية فترة التجميع.

في حال وجود أية استفسارات بخصوص كيفية قبول العرض، يرجى الاتصال بمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار على هاتف رقم: +965 222 03000 .

9. الشروط أو القيود التي يخضع لها العرض والإجراءات المرتبطة به

يتعين أن تكون الأسهم محل العرض خالية من أية نزاعات أو أعباء أو حقوق رهن أو قيود، وأن تكون قابلة للتداول في بورصة الكويت.

وعلى مساهمي الشركة محل العرض الراغبين في قبول العرض، الموافقة على الآتي:

- أن يتم استبدال الأسهم بعد انتهاء فترة التجميع وموافقة هيئة أسواق المال على تنفيذ نقل ملكية الأسهم محل العرض وفقاً للعرض إلى شركة عقارات الكويت ومنها زيادة رأس مال شركة عقارات الكويت بما يوازي قيمة الأسهم المجمعة.
- الإقرار بأن الأسهم المعروضة للبيع تخلو من أية حقوق رهن أو أعباء من أي نوع، وفي حال وجود أي رهن أو عبء على الأسهم، يترتب على المساهم تعبئة الجزء الخاص بالأسهم المرهونة في نموذج قبول العرض.
- الموافقة على عدم التصرف بالأسهم وعدم ترتيب أية حقوق عليها طوال فترة التجميع.

10. الجدول الزمني لعملية الاستحواذ

الرقم	الإجراء	التاريخ المقترح
1	تقديم مستند العرض إلى هيئة أسواق المال بالإضافة إلى كافة المستندات المطلوبة (بما يشمل الجدول الزمني المقترح، واستكمال جميع المتطلبات).	(تاريخ تقديم مستند العرض).
2	موافقة هيئة أسواق المال على نشر مستند العرض.	خلال 10 أيام عمل من تاريخ استكمال المتطلبات.

الرقم	الإجراء	التاريخ المقترح
3	الإفصاح عن موافقة الهيئة على نشر مستند العرض في بورصة الكويت والإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لمقدمة العرض للشركة محل العرض، وفي صحيفتين يوميتين و الموقع الإلكتروني على الأقل.	في يوم العمل التالي لصدور موافقة الهيئة المشار إليها في البند السابق.
4	نشر مستند العرض والمستندات المتاحة للاطلاع في مقر شركة الدولية للمنتجات الرئيسي والموقع الإلكتروني لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لمقدمة العرض و الموقع الإلكتروني لشركة الدولية للمنتجات.	في نفس يوم الإفصاح المشار إليه بالبند السابق وحتى تاريخ نهاية فترة التجميع.
5	يرفع مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات رأيه وتوصيته بشأن العرض لكل من الهيئة ومساهمي الشركة، ويرفق به رأي المستشار المستقل بشأن العرض، ويقوم بالإفصاح عن توصيته في بورصة الكويت والإعلان عنها في الموقع الإلكتروني لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لمقدمة العرض والشركة محل العرض وفي صحيفتين يوميتين على الأقل.	خلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام مستند العرض.
6	تتقدم شركة عقارات الكويت بطلب الموافقة من الجهات الرقابية المختصة على عقد جمعية عامة غير عادية، تتضمن توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة وتخصيص الزيادة لمساهمي الشركة محل العرض الراغبين في المشاركة في عملية الاستحواذ.	في يوم العمل الثامن من تاريخ نشر مستند العرض.
7	تقوم شركة عقارات الكويت بدعوة المساهمين إلى جمعية عامة غير عادية بعد حصولها على موافقة الجهات الرقابية المختصة.	بعد خمسة عشر يوماً على الأقل من تاريخ نشر مستند عرض الاستحواذ.
8	إعداد نشرة الاكتتاب وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.	بعد أربعة عشر يوماً من دعوة المساهمين إلى جمعية عامة غير عادية.
9	الإفصاح عن فتح باب التسجيل في محفظة مدير عملية الاستحواذ لتجميع أسهم المساهمين الراغبين في المشاركة في عملية الاستحواذ الاختياري غير النقدي وفقاً لأحكام المادة (3-3-9) من الفصل الثالث (الاستحواذ) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.	في يوم العمل التالي لموافقة الهيئة على نشرة الاكتتاب.
10	بداية فترة التجميع واستقبال الطلبات من المساهمين الراغبين في استبدال أسهمهم.	في يوم العمل التالي من فتح باب التسجيل.
11	نهاية فترة التجميع.	اليوم الثلاثين من تاريخ الإعلان عن بداية فترة التجميع.
12	الإفصاح لبورصة الكويت عن النسبة المحققة لعملية الاستحواذ.	في يوم العمل التالي لنهاية فترة التجميع.
13	مخاطبة وكالة المقاصة للتأكد من عدم وجود أية قيود على أسهم المساهمين الراغبين بالمشاركة.	في يوم العمل التالي للإفصاح المشار إليه في البند السابق.

الرقم	الإجراء	التاريخ المقترح
14	إرسال سجل المساهمين الراغبين في المشاركة والنسبة المحققة لهيئة أسواق المال، ودفع الرسوم.	في يوم العمل التالي من تاريخ استلام رد وكالة المقاصة المشار إليها في البند السابق.
15	استلام موافقة هيئة أسواق المال على تنفيذ العملية.	
16	تجميع كافة أسهم الشركة محل العرض في محفظة العملاء.	في يوم العمل التالي من تاريخ استلام موافقة الهيئة المشار إليها في البند السابق.
17	تنفيذ عملية الاستحواذ من خلال محضر بيع أسهم وتقوم وكالة المقاصة بتسوية العملية من خلال نقل ملكية أسهم محل العرض لصالح مقدم العرض، مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة مقدم العرض لصالح مساهمي الشركة محل العرض.	خلال خمسة أيام عمل من تاريخ موافقة الهيئة على تنفيذ عملية الاستحواذ.
18	الإعلان عن تنفيذ عملية الاستحواذ بالنسبة الفعلية في الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت وشريط التداول بالإضافة إلى النشر على الموقع الإلكتروني للهيئة.	فور تنفيذ عملية الاستحواذ المذكورة في البند السابق.

11. حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة لمقدم العرض في الشركة محل العرض

تملك شركة عقارات الكويت عدد 12,935,632 (اثنا عشر مليوناً وتسعمائة وخمسة وثلاثون ألفاً وستمائة وإثنين وثلاثون) سهماً في شركة الدولية للمنتجات بصفة مباشرة.

12. حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في مقدم العرض

لا يوجد في عقارات أي أسهم سيطرة يمتلكها أو يسيطر عليها أطراف ذو علاقة بالشركة أو أي أطراف تابعة أو متحالفة مع الشركة. كما أنه لا يوجد أي أطراف التزمت بقبول العرض بشكل غير قابل للإلغاء أو بأي شكل من الأشكال قبل نشر مستند العرض.

13. حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في الشركة محل العرض

باستثناء الملكيات المذكورة في البند السابق، لا يوجد أي أسهم سيطرة يمتلكها أو يسيطر عليها أطراف ذو علاقة بشركة عقارات الكويت أو أي أطراف تابعة أو متحالفة معها في شركة العرض. كما أنه لا يوجد أي أطراف التزمت بقبول العرض بشكل غير قابل للإلغاء أو بأي شكل من الأشكال قبل نشر مستند العرض.

14. عدم وجود اتفاق مسبق

وفقاً لمتطلبات المادة (3-3-2) من الكتاب التاسع من اللائحة التنفيذية، نوكد أنه لا يوجد أي اتفاق أو ترتيب أو تدبير بين شركة عقارات الكويت مع أي من أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات أو أي من مساهميها لقبول العرض.

15. التعهد بعدم تحويل الأسهم المُراد الاستحواذ عليها

وفقاً لمتطلبات المادة (3-3-3) من الكتاب التاسع من اللائحة التنفيذية، تؤكد شركة عقارات الكويت بأنها تقدم العرض المائل بالأصالة عن نفسها وبأنه لا توجد لديها أية نية أو مُقترح أو اتفاق أو تفاهم لنقل ملكية أسهم العرض في المستقبل القريب لأي طرف ثالث خارج نطاق شركة عقارات الكويت.

16. تعارض المصالح

ستلتزم شركة عقارات الكويت بأحكام المادة 3-1-17 من الكتاب التاسع من اللائحة التنفيذية بشأن تصويت أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات على القرارات التي تتعلق بالعرض.

17. الإلتزام

الإلتزام بأحكام المادة (3-3-4) من الفصل الثالث (الاستحواذ) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.

18. المستندات المُتاحة للاطلاع

وفقاً لمتطلبات المادة (3-3-11) من الكتاب التاسع من اللائحة، سوف يتم نشر المستندات المُتاحة للاطلاع كما في الجدول أدناه ("المستندات المُتاحة للاطلاع") على المواقع الإلكترونية لكل من مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار (<http://www.arzan.com.kw>) بصفتها مدير الاستحواذ لشركة عقارات الكويت، والشركة الدولية للمنتجات (<http://irc-kw.com>).

ويمكن لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات الحصول على نسخة من المستندات من المقر الرئيسي للشركة الدولية للمنتجات الكائن في القبلة - المنطقة التجارية التاسعة - مبنى سوق الصفاة - الدور الاول مكتب رقم 3 - مدينة الكويت، ومقر مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار الكائن في الشرق - شارع أحمد الجابر - برج أرزان - مدينة الكويت، من يوم الأحد وحتى يوم الخميس من الساعة الثامنة والنصف صباحاً وحتى الساعة الثانية والنصف ظهراً.

المستندات المُتاحة للاطلاع
عقد التأسيس والنظام الأساسي لشركة عقارات الكويت.
عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الدولية للمنتجات.
تعهد شركة عقارات الكويت بصحة المعلومات والبيانات الواردة في مستند عرض الاستحواذ.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام قانون جهاز حماية المنافسة رقم 10 لسنة 2007 ولائحته التنفيذية.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام المادة 3-1-17 "تعارض المصالح" من الفصل الثالث (الاستحواذ) للكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام المادة 3-1-18 "الاستحواذ عند وجود أطراف لهم سيطرة فعلية" من الفصل الثالث (الاستحواذ) للكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام المادة 3-3-8 "الاستحواذ الاختياري غير النقدي" من الفصل الثالث (الاستحواذ) للكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.
مستند العرض (ويشمل أية وثائق تتعلق بالعرض).
البيانات المالية المدققة لشركة عقارات الكويت للأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2015 و 2016 و 2017.
البيانات المالية المدققة للشركة الدولية للمنتجات للأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2015 و 2016 و 2017.
وثائق التدابير المالية الخاصة بتمويل العرض.

المستندات المُتاحة للاطلاع

نموذج قبول عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي المُقدم لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات.

نسخة من رأي مستشار الاستثمار المستقل لشركة عقارات الكويت.

نسخة من رأي مستشار الاستثمار المستقل للشركة الدولية للمنتجات.

توصية مجلس إدارة الشركة الدولية للمنتجات إلى المساهمين والمتعلقة بالعرض، وتُنشر خلال سبعة أيام عمل من تاريخ نشر مستند العرض.

إن مستند العرض المائل سيكون متوفراً من تاريخ النشر حتى انتهاء فترة التجميع على المواقع الإلكترونية التالية:

www.boursakuwait.com

<http://www.arzan.com.kw>

<http://irc-kw.com>