

المركز
MARKAZ

إدارة العقار الدولي
الملف التعريفي 2026



"المركز"

المركز المالي الكويتي

تأسست شركة المركز المالي الكويتي (ش.م.ك.ع) "المركز" في العام 1974 لتكتسب مكانة الم في مجالي إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية مع تقديم خدمات استشارية مصممة خصيصًا ومنتجات استثمارية متنوعة، ويتواجد "المركز" في 15 دولة، ويدير "المركز" أصولاً تبلغ قيمتها الإجمالية 4.98 مليار دولار أمريكي كما في 31 ديسمبر 2026.

"المركز"

المركز المالي الكويتي

الرؤية

الشريك الأمثل في بناء ثروتك



الرسالة

تقديم أفضل الفرص الاستثمارية والحلول المتوافقة مع متطلبات العملاء.



إدارة الأصول

حلول استثمارية تلائم متطلبات العملاء من خلال الصناديق والمحافظ الاستثمارية



الخدمات المصرفية الاستثمارية

خبرة واسعة في إصدارات الأسهم والسندات والإدراج والاندماج والاستحواذ والاستشارات وغير ذلك



الاستثمارات العقارية

المحافظ العقارية المدرة للدخل في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا



إدارة الثروات

الحلول الأمثل لتنمية وحماية ثروات العملاء



الأبحاث

إصدار تقارير أبحاث مفصلة وتقديم الخدمات الاستشارية



المركز بالأرقام



4.98 مليار دولار

الأصول المدارة
(كما في 31 ديسمبر 2025)



160+

عدد الموظفين



15+

عدد الدول التي نستثمر بها



1974

سنة التأسيس

الجوائز والتكريم



9th

عدد جوائز "أفضل بنك استثماري في الكويت"



9th

عدد جوائز "أفضل مدير أصول في الكويت"



MENA

مدير الأصول العقارية لهذا العام



11th

عدد جوائز "أفضل بنك استثماري"



70+

عدد الجوائز منذ سمة التأسيس 1974

تواجد "المركز"

- السعودية
- الإمارات
- مصر
- لبنان

- الكويت
- قطر
- البحرين
- عمان

- الأسهم الخاصة
- الشركات العائلية
- الدخل الثابت
- الاستشارات - المصرفية
- الاستثمار العقاري في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
- الاستثمار العقاري في أنحاء العالم

- ألمانيا
- تركيا
- بولندا

- الولايات المتحدة الأمريكية

- الهند

سجل إنجازات إدارة العقار الدولي

رسخ قسم العقار الدولي مكانته الرائدة في السوق بوصفه شريكاً متميزاً، حيث يحظى بسجل حافل ناجح يمتد لأكثر من 45 عاماً، واستثمارات نشطة عبر 5 دول، بالإضافة إلى ذلك، يملك صندوق "المركز" العقاري أصولاً مُدارة بقيمة 750 مليون دولار أمريكي كما في سبتمبر 2025.



نبذة عن إدارة العقار الدولي



~16%

متوسط معدل العائد الداخلي المقدم للعملاء على مدار الفترة 2015-2025



4

عدد الدول ذات الاستثمارات النشطة



95+

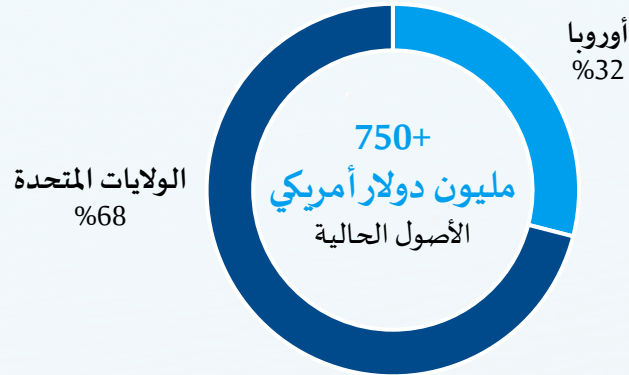
عدد الاستثمارات المنفذة



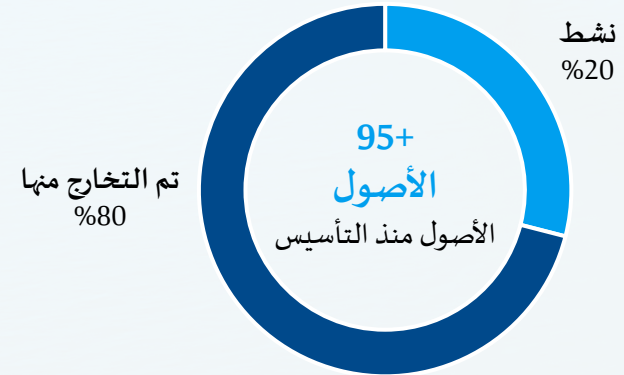
1978

عام تنفيذ أول استثمار

الأصول الحالية حسب التوزيع الجغرافي



الأصول منذ التأسيس



هيكل حوكمة إدارة العقار الدولي

هيكل حوكمة شامل يضمن الضوابط المثلى بالإضافة إلى الرقابة والتوازنات المناسبة. علاوة على ذلك، يوفر مكتب متخصص في الولايات المتحدة حضوراً ميدانياً يتيح أقصى درجات الوصول إلى الشركاء وتدفق الصفقات.

لجنة العقارات

تعتمد اللجنة الاستراتيجية الاستثمارية ومراقبة الأداء وتقديم الرقابة والتوجيه.

إدارة العقار الدولي

توفّر فريق متكامل وحضور ميداني في الولايات المتحدة، من خلال شركة تابعة مملوكة بالكامل وميزة تنافسية "للمركز".

2

فريق إدارة العقار الدولي في الكويت

فريق متخصص مقره في المكتب الرئيسي "للمركز" في الكويت، يتولى مسؤوليات الاستحواذ وإدارة الأصول، وتحديد الاستراتيجية الاستثمارية عبر الولايات المتحدة وأوروبا بالتنسيق الوثيق مع فريق مارغلف، وضمان التنفيذ الفعال لهذه الاستراتيجية. وبعد الحصول على موافقة لجنة الاستثمار العقاري الدولية، يشرف الفريق على المشروع لضمان توافقه مع خطة العمل الأولية من الناحيتين المالية والتشغيلية، مع العمل بشكل استباقي على تحديد أي انحرافات أو مخاطر محتملة، والتنسيق مع أصحاب المصلحة الداخليين لوضع خطط التخفيف المناسبة.

1

مكتب العقار الدولي في الولايات المتحدة الأمريكية

تأسست شركة مار جالف مانجمنت في عام 1988، الذراع العقاري "للمركز" في لوس أنجلوس، كاليفورنيا. أنشأ "المركز" أول بصمة له في سوق العقارات الأمريكية من خلال أول صفقة مشتركة تعود إلى عام 1977. أدمجت شركة مار-جالف لاحقاً لقيادة توسع "المركز" المخطط له في سوق العقارات الأمريكية وإدارة استثماراته العقارية.

فريق إدارة العقار الدولي - الولايات المتحدة وأوروبا



دالتون كارتر

مشارك
إم دي أي كابيتال (ذ.م.م)

5+

سنوات الخبرة



بسام الحلو

نائب رئيس
إم دي أي كابيتال (ذ.م.م)

12+

سنوات الخبرة



ليزا أمين

إعادة التأمين الأوروبية
تطوير الأعمال

15+

سنوات الخبرة



جورج سيثامل

العضو المنتدب
إم دي أي كابيتال (ذ.م.م)

48+

سنوات الخبرة



سامي شبشب

الرئيس
شركة مار جالف مانجمنت

العضو المنتدب
العقار الدولي

37+

سنوات الخبرة

فريق إدارة العقار الدولي - الكويت



عبد العزيز العجيل

محلل
العقار الدولي

4+

سنوات الخبرة



عبد العزيز الهاجري

محلل أول
العقار الدولي

4+

سنوات الخبرة



منيف السعد

مدير
العقار الدولي

10+

سنوات الخبرة



أحمد رفاعي

نائب الرئيس المساعد
العقار الدولي

15+

سنوات الخبرة

عملية الاستثمار المتبعة لدى إدارة العقار الدولي

ما قبل الاستحواذ

تحديد مصادر الصفقات وفحصها

يتبنى الفريق منهجًا استباقيًا لاستكشاف الصفقات المحتملة من الشركاء الحاليين والجدد التي تُفحص مبدئيًا عبر معايير تقييم محددة مسبقًا تسترشد بشكل أساسي بالموقع ونوع المشروع والحجم وخبرة الممول.

التقييم والالتزام المبدئي

يتبنى الفريق آلية تقييم شاملة للغاية تشمل إعداد التوقعات المالية، واعتماد الأساسيات الكامنة للعرض والطلب، والتمويل، وبيانات الإيجارات والمبيعات السوقية، وتكاليف البناء، وما إلى ذلك. واستنادًا للنتائج، يُقدم التزام مبدئي يكون مشروطًا بنجاح جهود العناية الواجبة.

الفحص النهائي للجهاالة

يُجري الفريق العناية الواجبة للعقار والسوق قبل الالتزام النهائي، بما في ذلك تقارير السوق لشركات الوساطة الرائدة والمراجعة القانونية وتقييمات الطرف الثالث للبيئة وحالة العقار بالإضافة إلى خيارات التمويل وتعديل التوقعات المالية المقدمة من شريك المشروع بافتراضات بديلة لتقييم المخاطر.

الالتزام النهائي

يقدم الفريق خطة عمل وتوصية إلى لجنة العقار، أخذًا بعين الاعتبار نتائج العناية الواجبة. تقوم اللجنة بمراجعة الخطة واتخاذ قرار بشأن الاستثمار، وإبلاغ الشريك بهذا القرار. ويُعد الرد الإيجابي للشريك التزامًا نهائيًا من "المركز" لتمويل الاستثمار في تاريخ الإغلاق المتفق عليه.

ما بعد الاستحواذ

هيكلة وإغلاق الصفقة

يقوم الفريق بتأسيس الكيانات وفق هيكل الاستثمار الأمثل، والحصول على الموافقات التنظيمية المطلوبة، وتنفيذ الوثائق اللازمة، وتمويل الاستثمار ضمن تاريخ الإغلاق المتفق عليه.

المتابعة والعمليات

يقوم الفريق بإنشاء آلية المتابعة المطلوبة مع الشريك، وتزويده بمتطلبات التقارير. ويتم اعتماد نهج استباقي لضمان إدارة الاستثمار بما يتماشى مع خطة العمل الأساسية، وتحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية، إضافةً إلى تحديد القضايا عالية المخاطر والتبليغ عنها ومعالجتها في الوقت المناسب.

علاقات المستثمرين

يعمل الفريق بشكل وثيق مع مديري العلاقات الداخليين لضمان حصول المستثمرين على رؤية شاملة وشفافة تمامًا حول الاستثمار المعني. وإلى جانب التقارير الدورية، يتم تقديم تحديثات منتظمة عبر قنوات متعددة لضمان التواصل الفوري فيما يتعلق بأي أحداث استثنائية.

التخارج

يقدم الفريق توصية التخارج إلى لجنة العقار بمجرد استكمال المشروع لهده أو تحديد نافذة تخارج مثالية. وبمجرد الحصول على الموافقة، يُسوق المشروع للبيع ويقيم الفريق العروض ويمضي قُدماً بالعرض الأكثر جاذبية وملاءمة. وتوزع عائدات التخارج على المستثمرين وتصفية الشركة ذات الغرض الخاص.

شركاء إدارة العقار الدولي

عمل "المركز" مع شركاء رائدين عبر مختلف قطاعات العقارات في أكثر من 95 مشروعًا عقاريًا دوليًا. ويواصل الفريق توسيع شبكة علاقاته واستكشاف شراكات جديدة مع شركاء ذوي كفاءة عالية.

Boston Capital

SNOWDON

TRANSWESTERN[®]
DEVELOPMENT COMPANY

WHITE OAK
CAPITAL MANAGEMENT

TRICO
INVESTMENTS

OPPIDAN
DIVERSITY OF OWNERSHIP. DIVERSITY OF VALUE.

ddr

PANATTONI[®]

WOOD
PARTNERS

BRADFORD

CONOR
COMMERCIAL
REAL ESTATE

JACKSONSHAW

PATTILLO
INDUSTRIAL REAL ESTATE

MYERS & CROW COMPANY, LTD.

SCANNELL
PROPERTIES

DXD
CAPITAL

NWI
NWI PARTNERS

TRANSWESTERN[®]

Delin
property

Peachtree
Group

LAPOUR

QUANNAH[®]
PARTNERS

أنواع الاستثمارات

صناعية	سكنية	مكاتب	ديون	أخرى
12+ مليون قدم مربع	3,480+ وحدات	1+ مليون قدم مربع	1+ مليون قدم مربع	9+ مليون قدم مربع
%18+ متوسط العائد الداخلي المقدم بين 2025-2015	%11+ متوسط العائد الداخلي المقدم بين 2025-2015	%19+ متوسط العائد الداخلي المقدم منذ التأسيس*	%12.83 متوسط العائد الداخلي المقدم**	%15+ متوسط العائد الداخلي المقدم بين 2025-2015
45+ مشروع	9+ مشروع	16+ مشروع	2 مشايح	28+ مشروع
				تتضمن: التخزين الذاتي والتجزئة والأراضي وإسكان كبار السن وما إلى ذلك.

*كان آخر استثمار في المكاتب في عام 2017.

**بناءً على استثمار واحد

دراسة حالة - مجمع جرين فالي للشركات



نظرة عامة على المشروع

سنة البدء في التنفيذ	الربع الرابع 2020	الموقع	فيرفيلد، كاليفورنيا
سنة التخارج	الربع الرابع 2022	معدل العائد الداخلي (المتوقع/الفعلي)	20.8% / 13.0%
		عائد الاستثمار (المتوقع/الفعلي)	1.38x / 1.37x

المرحلة	2020	2021	2022	2023
الاستحواذ على الموقع	الربع الرابع	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الثالث
البناء	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الثالث
التأجير	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الثالث
البيع	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الثالث

"أسلوب" المركز" - نهج العمل"

- أجرى الفريق تقييماً دقيقاً للتطوير المقترح ومراجعة مفصلة للنموذج الاقتصادي، بالإضافة إلى جولة ميدانية شملت السوق والقطاع الفرعي وقطع الأراضي المعنية. كما قمنا بالحصول على تقارير وساطة عقارية من طرف ثالث حول خصائص العرض والطلب، والإيجارات، ومشروعات التطوير المقترحة ضمن خط الأنابيب الخاصة بالسوق الصناعي المحلي والإقليمي.
- على أقل تقدير، جرت مكالمات جماعية أسبوعية مع المطور، ومكالمات نصف شهرية مع فريق الوساطة المختص بالتأجير، الأمر الذي أتاح للفريق مراجعة مستوى التقدم في ميزانية الإنشاء وتسويق المشروع. كما قدم الفريق توصية بتقسيم المشروع إلى مشروعين منفصلين لتقليل المخاطر، إضافة إلى مقترحات بشأن كيفية هيكلة شروط عقود الإيجار المتعددة في المشروع.
- تسببت قضايا سلسلة الإمداد في تأخيرات غير متوقعة في الحصول على مواد إنشائية أساسية، مثل معدات لوحات المفاتيح الكهربائية اللازمة لتزويد المباني بالطاقة. وقد اتفق الفريق مع المطور على طلب هذه المواد بوقت مبكر جداً وتخصيص التمويل اللازم لها، مما ساهم في ضمان استكمال المشروعين في الموعد المحدد. كما أن التحسينات المخصصة التي تجاوزت المعايير القياسية والتي طلبها اثنان من المستأجرين استلزمت تقديم التزام إضافي لضخ رأس مال إضافي، مع دعم ذلك بإيجارات أعلى من المتوقع، مما ساهم في رفع قيمة المشروع وزيادة صافي الأرباح.
- إن التواصل المستمر مع المطور وفريق الوساطة، إلى جانب الإشراف على الميزانية المالية للمشروع والمبادرة، أسهم مجتمعاً في تعظيم النجاح الاقتصادي.

الملحق

المشاريع التي تم التخارج منها منذ التأسيس

اسم المشروع	النوع	الموقع
81 فينلو	صناعي	هولندا
82 فوره	صناعي	ألمانيا
83 نيواولم	صناعي	ألمانيا
84 غدانسك	صناعي	بولندا
85 كينوشا	صناعي	ويسكونسن، الولايات المتحدة
86 أورورا	صناعي	إلينوي، الولايات المتحدة
87 ريفو	صناعي	نيفادا، الولايات المتحدة
88 سكانيل 1 - محفظة صناعية	صناعي	متعدد

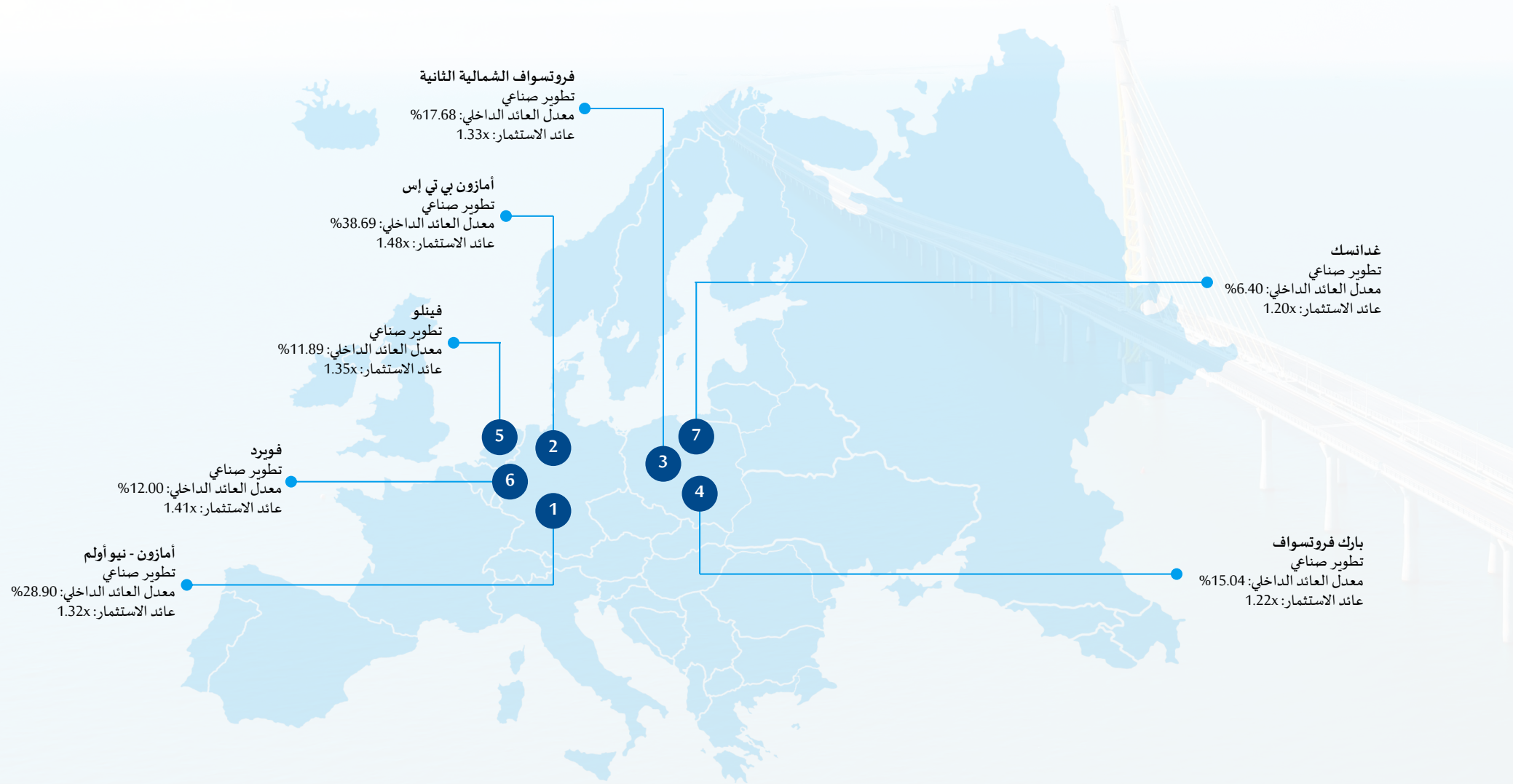
اسم المشروع	النوع	الموقع
41 سكوتسدیل	صناعي	أريزونا، الولايات المتحدة
42 مبنى مكاتب يونيون هيلز	مكاتب	أريزونا، الولايات المتحدة
43 رد هيل كوربوريت بلازا	بحث وتطوير	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
44 بوست إندستريال	صناعي	نيفادا، الولايات المتحدة
45 مكاتب إيرفين	مكاتب	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
46 متاجر رول مارت	تجزئة	أريزونا، الولايات المتحدة
47 2425 ريلرود	صناعي	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
48 جناح تشاندلر	تجزئة	أريزونا، الولايات المتحدة
49 فيرست كومز @ وست 10	صناعي	أريزونا، الولايات المتحدة
50 فري بورت 9	مكاتب	تكساس، الولايات المتحدة
51 ليجاسي - دومينيون	مكاتب	تكساس، الولايات المتحدة
52 ليكسايد سترا II	مكاتب	تكساس، الولايات المتحدة
53 بارك وود جر انيت	مكاتب	تكساس، الولايات المتحدة
54 ديرلين	صناعي	تكساس، الولايات المتحدة
55 ألفا فيلمور	متعدد العائلات	أريزونا، الولايات المتحدة
56 بارك بوست	صناعي	نيفادا، الولايات المتحدة
57 دي إف ديليو إندستريال	صناعي	تكساس، الولايات المتحدة
58 مبنى فريفيوس بي تي إس	مكاتب	تكساس، الولايات المتحدة
59 أوستن (برستول هايتس)	متعدد العائلات	تكساس، الولايات المتحدة
60 كارسون	تخزين ذاتي	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
61 بارك بيناكل	صناعي	أريزونا، الولايات المتحدة
62 رويال 10	مكاتب	تكساس، الولايات المتحدة
63 لايت هاوس للتخزين الذاتي	تخزين ذاتي	فلوريدا، الولايات المتحدة
64 رفرستون	متعدد العائلات	ميسوري، الولايات المتحدة
65 ليجاسي أت فوكس فالي	متعدد العائلات	إلينوي، الولايات المتحدة
66 مركز لوجي التجاري	صناعي	نيفادا، الولايات المتحدة
67 بارك سانتا فيه	صناعي	كولورادو، الولايات المتحدة
68 بارك وارسو	صناعي	بولندا
69 بارك وارسو	صناعي	بولندا
70 بارك جيرمان	صناعي	أريزونا، الولايات المتحدة
71 مركز ستوكتون/بوابة المطار	صناعي	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
72 وارسو نورث II	صناعي	بولندا
73 ريدجفيلد	صناعي	واشنطن، الولايات المتحدة
74 أمازون كتولولد - بي تي إس	صناعي	ألمانيا
75 أمازون ماغديبورغ - بي تي إس	صناعي	ألمانيا
76 أمازون - جايد ويسر	صناعي	ألمانيا
77 أردبليو سي - بي تي إس	صناعي	ألاباما، الولايات المتحدة
78 أمازون - نيواولم	صناعي	ألمانيا
79 كينوشا	صناعي	ويسكونسن، الولايات المتحدة
80 مجمع جرين فالي للشركات	صناعي	كاليفورنيا، الولايات المتحدة

اسم المشروع	النوع	الموقع
1 تيشمان	مكاتب	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
2 استثمار مباشر	مكاتب	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
3 رانشو فونتانا	أرض	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
4 ساحة كامبليد	صناعي	أريزونا، الولايات المتحدة
5 شقق هوستن	متعدد العائلات	تكساس، الولايات المتحدة
6 هيل فارم	سكني	أريزونا، الولايات المتحدة
7 كنتري كوب	أرض	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
8 عقار سي تي كيه	أرض	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
9 ساوث بوينت بلازا	أرض	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
10 تاكو بيل	تجزئة	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
11 جيفرسون و50	أرض	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
12 مونتيري شور بلازا	تجزئة	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
13 توزيع بونزيل	صناعي	تكساس، الولايات المتحدة
14 منشأة القار	صناعي	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
15 مركز فالوود للأعمال	صناعي	تكساس، الولايات المتحدة
16 مركز ياركواي للأعمال	أرض	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
17 مركز جريفين للأعمال	صناعي	تكساس، الولايات المتحدة
18 هوليوود بوليفارد	مكاتب	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
19 كلابيون	سكني	أوريغون، الولايات المتحدة
20 جونز لاندنغ	أرض	أوريغون، الولايات المتحدة
21 ليك أوزيجو	أرض	أوريغون، الولايات المتحدة
22 كوفيج	تجزئة	نيفادا، الولايات المتحدة
23 مركز ياركواي	أرض	أوريغون، الولايات المتحدة
24 كوربانك كوندوز	سكني	أوريغون، الولايات المتحدة
25 وستنورت 15 و16	صناعي	تكساس، الولايات المتحدة
26 ليك فيرفاكس 4 و8	مكاتب	فرجينيا، الولايات المتحدة
27 أرض بلانو	أرض	تكساس، الولايات المتحدة
28 بلازا مكتب إيرفين سبيكترم	مكاتب	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
29 مركز هايلاند للأعمال	صناعي	تكساس، الولايات المتحدة
30 مجمع سكرينس باوي للأعمال	صناعي	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
31 محكمة باسيفيكا	مكاتب	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
32 محفظة الصندوق الأمريكي الأول	صناعي	متعدد
33 محفظة الصندوق الأمريكي الثاني	تجزئة	متعدد
34 محفظة الصندوق الأمريكي الثالث	تجزئة	متعدد
35 محفظة الصندوق الأمريكي الرابع	متعدد العائلات	متعدد
36 تريدير جوز	تجزئة	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
37 أوفيس ديپوت	تجزئة	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
38 كونكور	مكاتب	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
39 سيركت سيتي فورمر	تجزئة	كاليفورنيا، الولايات المتحدة
40 مركز ميشن فيجو للسيارات	تجزئة	كاليفورنيا، الولايات المتحدة

سجل الإنجازات في الولايات المتحدة الأمريكية (التخارج 2018-2025)

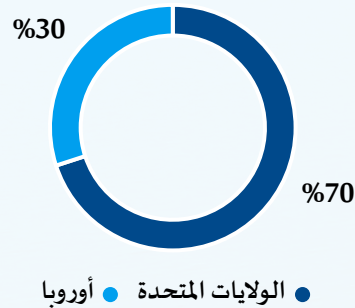


سجل الإنجازات في أوروبا (التخارج 2018-2025)

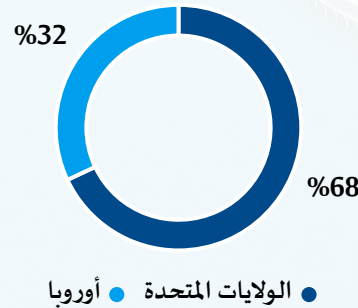


المحفظة الحالية

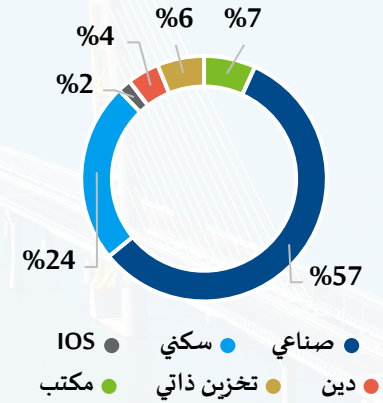
التخصيص الجغرافي حسب عدد المشاريع
كما في الربع الثاني 2025



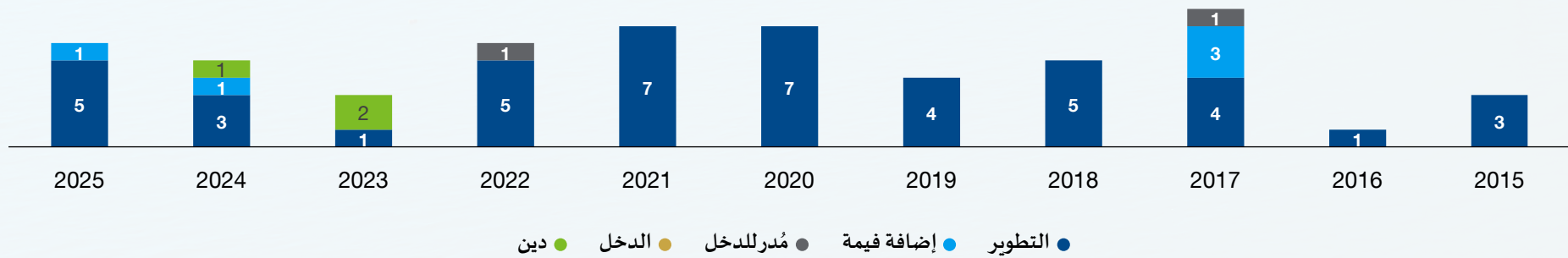
التوزيع الجغرافي حسب التكلفة الإجمالية
كما في الربع الثاني 2025



التوزيع القطاعي للمشاريع الحالية حسب التكلفة الإجمالية
كما في الربع الثاني 2025



عدد المشاريع التي تم إطلاقها حسب الاستراتيجية
2015 - 2025



شكراً لكم

المركز
MARKAZ

