

المركز
MARKAZ

عرض أرباح "المركز"

للمربع الأول من عام 2026

المحتويات

أبرز بيانات الأداء لعام 2025	3-5
نبذة عن "المركز"	6-8
نبذة عامة عن أنشطة الأعمال	9-10
اتجاهات الأداء المالي	11-12
المؤشرات الرئيسية للربح والخسارة	13
المؤشرات الرئيسية للميزانية	14
إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية	15
إيرادات أتعاب إدارة الأصول	16
العائد على الاستثمارات الرئيسية	17
هيكل رأس المال والعوائد	18
معلومات المساهمين	19
بيان إخلاء المسؤولية	20

نبذة عن "المركز"

أحد المؤسسات المالية الرائدة في المنطقة من حيث تحقيق عوائد منتظمة للمساهمين



فريق عملنا ركيزة نجاحنا
فريقنا مكون من أكثر من 150 موظفاً
يعملون في مكاتبنا في الشرق الأوسط
والولايات المتحدة الأمريكية والهند



بناء اقتصاد مستدام في الكويت
السعي إلى المشاركة الفعالة في خدمة المجتمع
والمساهمة في بناء اقتصاد مستدام في
الكويت



عوائد مستدامة طويلة الأجل للمساهمين
تحقيق عوائد مستدامة طويلة الأجل
مدفوعة بعمليات قوية وتوزيعات نقدية
مستقرة



مكانة رائدة في السوق
باعتباره أحد الشركات الرائدة في مجالي إدارة
الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية في
المنطقة، يقدم "المركز" حلول استثمارية
مصممة لعملائه مدعوماً بسجل استثنائي في
هذه المجالات

- تأسس "المركز" في عام 1974، وأدرج في بورصة الكويت عام 1997، ليكون أحد المؤسسات المختصة في إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية
- تفوق في الأداء على المؤشرات القياسية لصناديق الأسهم وإدارة المحافظ الاستثمارية
- استثمارات عقارية في جميع أنحاء الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وحول العالم، مع التركيز على الأصول المدرة للدخل
- تزويد المعنيين في المنطقة بالتقارير البحثية والخدمات الاستشارية، من خلال شركة مارمور، وهي الذراع البحثي "للمركز"

في "المركز"، سمعنا هي أكبر أصولنا. لقد عملنا طواعية وفقاً لإرشادات صارمة قبل فترة طويلة من أن تكون حوكمة الشركات هي القاعدة

نبذة عن "المركز" (تتمة)

حضور قوي في قطاع الاستثمار عالمياً

- الأسهم
- مكاتب "المركز"
- الدخل الثابت
- الاستشارات - الخدمات المصرفية الاستثمارية
- الاستثمار العقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
- الاستثمار العقاري الدولي
- السعودية
- الإمارات
- مصر
- لبنان
- الكويت
- قطر
- البحرين
- عمان



نبذة عن "المركز" (تتمة)

أحد أهم وأشهر العلامات التجارية في مجاله عبر أنحاء الشرق الأوسط وشمال أفريقيا



التميز في الاستشارات الاستثمارية / التميز في الاستثمار العقاري

من: ميد



التميز في الاستشارات الاستثمارية / التميز في الاستثمار العقاري

من: مينا بانكنج اكسلنت



أفضل بنك استثماري محلي في الكويت / أفضل مدير أصول في الكويت

من: ايما فايننس



أفضل بيت اوراق مالية في الكويت

من: يورو موني



أفضل أبحاث الاستثمار في الشرق الأوسط

من: يورو موني



أفضل مدير استثمار عقاري في الكويت و الشرق الأوسط

من: يورو موني



الأفضل للحلول الرقمية / ادارة الأوراق المالية الأكثر ابتكارا في الكويت

من: يورو موني



أفضل بنك استثماري في الكويت و أفضل بنك خاص في الكويت

من: جلوبل فاينانس



أعدت بواسطة: المركز المالي الكويتي "المركز"
18/05/2026

المركز
MARKAZ

نبذة عامة عن أنشطة الأعمال

إجمالي الأصول المدارة 1,453 مليون د.ك بانخفاض قدره 4.4% من ديسمبر 2025

الاستثمارات العقارية



في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وعالميا:

إجمالي الأصول المدارة 402 مليون د.ك

العقارات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا - إجمالي الأصول المدارة 300 مليون

د.ك

- إدارة محفظة العقارات المدرة للدخل باجمالي قيمة تصل إلى 200 مليون د.ك
- أداء تشغيلي قوي في المحافظ المدرة للدخل رغم ظروف السوق غير المواتية
- صندوق "المركز" العقاري، بإجمالي أصول مدارة تبلغ 79 مليون د.ك مستثمرة في 16 عقار
- تم تاهيل المركز بالاضافة الى مديري اصول في الكويت مبدئيا لمشروع مدينه عبدالله الاحمد و ستركز الشركة على تشكيل ائتلاف بمجرد اصدار طلب تقديم العروض.

المحفظة الوطنية العقارية - صندوق عقاري

العقارات الدولية - إجمالي الأصول المدارة 102 مليون د.ك

- استغلال راس المال في الولايات المتحدة من خلال الالتزام باستثمار مبلغ 7 مليون دولار امريكي لتطوير مشروع تشاندلر باي و هو مشروع صناعي من الدرجة الاولى يقع في تشاندلر ضمن منطقة فينيكس.
- لا تزال المحفظة الاستثمارية بمعظمها في مراحل التطوير النشط وتحقيق الاستقرار عبر اسواقنا الرئيسية، مع التركيز على تنفيذ خطط الأعمال وتعزيز عمليات التأجير عبر الأصول بهدف تهيئتها بالشكل الأمثل للتخارج.

إدارة الأصول



صناديق الأسهم الخليجية، صندوق الدخل الثابت، أصول أخرى:

إجمالي الأصول المدارة 1,051 مليون د.ك

- يواصل "المركز" تطبيق استراتيجية الاستثمار طويلة الأمد التي وضعها لهذا الغرض، مع الاستمرار في متابعة الإدارة النشطة للسيولة النقدية.

إجمالي الأصول المدارة للأسهم الخليجية 840 مليون د.ك

- حقق صندوق المركز للاستثمار والتطوير (ميداف) عائد بمقدار: (7.34) %
- حقق صندوق فرصة المالي عائد بمقدار: (8.24) %
- حقق صندوق المركز للعوائد الممتازة (ممتاز) عائد بمقدار: (7.70) %
- حقق صندوق المركز الاسلامي عائد بمقدار: (7.18) %
- حقق الاسهم الخليجية المدارة انخفاض بمقدار (4.65) % كما في مارس 2026 مقارنة مع مارس 2025

إجمالي الأصول المدارة في سوق الدخل الثابت 125 مليون د.ك

- يواصل "المركز" إتاحة الفرصة لعملائه للوصول إلى سوق الدخل الثابت في دول مجلس التعاون الخليجي من خلال صندوق "المركز" للدخل الثابت (صندوق طرح خاص) وبرامج دخل ثابت أخرى حيث حقق صندوق المركز للدخل الثابت عوائد سنوية بواقع 6.29%

ميداف - ممتاز - فرصة المالي - صندوق المركز العربي - صندوق المركز الإسلامي - صندوق الزخم الخليجي - صندوق المركز للدخل الثابت - محافظ خاصة - النفط والغاز / الملكية الخاصة

ملاحظة: يعود الاختلاف بين مجموع الأصول المدارة ومجموع الأصول المدارة من قبل الإدارات إلى استثناء بعض الأصول المملوكة للمجموعة

نبذة عامة عن أنشطة الأعمال (تمة)

خلق قيمة مضافة للعملاء من خلال تقديم خدمات استشارية وخدمات بحثية عالية الجودة

البحوث



خدمات البحوث المتعمقة والخدمات الاستشارية التي تتضمن:

- بحوث متعمقة تغطي منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتقديم الخدمات الاستشارية
- يقدم "المركز" هذه الخدمات من خلال شركة "مارمور" الذراع البحثي "للمركز"
- تأسست شركة مارمور في العام 2010، ولها مكاتب في الهند
- خلال الربع الأول من عام 2026 ركزت شركته مامور على تعميق علاقاتها مع العملاء الحاليين من خلال تقديم دعم موجه ورؤى عملية تساعد العملاء على التعامل مع اضطرابات الأعمال في دول مجلس التعاون الخليجي
- واصلت مارمور تقديم القيمة من خلال الأبحاث المنشورة، حيث أصدرت نحو 14 تقريراً خلال 2025 على بوابة الأبحاث الخاصة بها
- توافقت التقارير مع أبرز التطورات في مختلف القطاعات والأسواق
- نجحت مامور في استضافة النسخة الافتتاحية من فعالية "سلسلة معارف مرمرة" في Dubai خلال شهر فبراير 2026

مجالات البحث: الأبحاث القطاعية، الاقتصادية، أسواق رأس المال، والأبحاث الموضوعية

تركيز الاستشارات: استشارات استراتيجية، خطط الأعمال ودراسات دخول السوق، تقييم السوق الصناعي، تقارير العلامة البيضاء وتقييم الشركات والدعم المناسب للإدارات التنفيذية على مستوى CXO وتعزيز معرفة أعضاء مجالس الإدارات.

الخدمات المصرفية الاستثمارية



يقدم فريق الخدمات المصرفية الاستثمارية في "المركز" خدمات استشارية متخصصة في مجالات الاندماج والاستحواذ، وإعادة الهيكلة، وأسواق رأس المال للديون والأسهم.

- تلقت الشركة عددًا من الطلبات خلال الربع الأول من عام 2026 شملت خدمات استشارية متنوعة للمعاملات، بما في ذلك عمليات الاندماج والاستحواذ، وإعادة هيكلة الديون، وزيادة رأس المال، وتقديم خدمات التقييم.
- يواصل الفريق العمل بشكل وثيق مع العملاء من القطاعين الحكومي والشركات عبر عدة تخصصات، ويعمل بنشاط على بناء محفظة قوية من الصفقات للفصول القادمة.

اتجاهات الأداء المالي

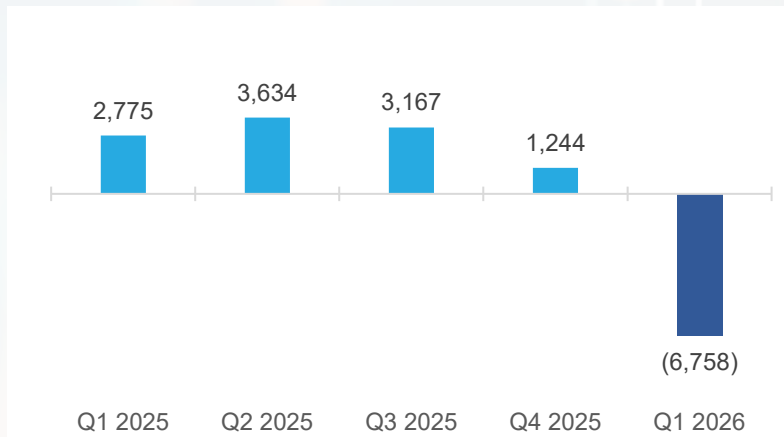
صافي الخسارة للربع الاول لعام 2026 (ألف د.ك)

- يعود الانخفاض في اجمالي الايرادات مقارنة مع الربع الاول من عام 2025 الى المساهمة السلبية من الاسواق الملححة و التي اثرت بشكل رئيسي على صافي الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة و استثمار في شركات زميلة.

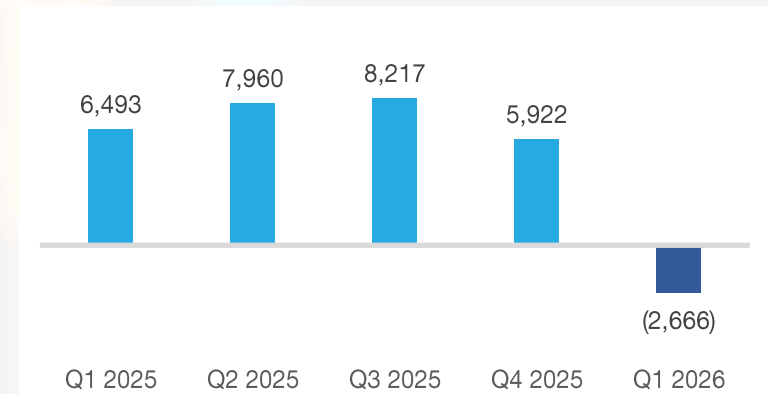
نمو الإيرادات خلال عام 2026 على أساس سنوي

- يعود سبب انخفاض الايرادات على اساس سنوي الى الخسارة من حصة في نتائج استثمار في شركات زميلة.
- انخفضت الإيرادات من الاستثمارات الرئيسية على أساس ربع سنوي ويعود ذلك بشكل رئيسي الى التأثيرات السلبية لاوضاع السوق السائدة.

صافي الربح¹ (ألف د.ك)



إجمالي الإيرادات (ألف د.ك)



1. صافي الخسارة الخاصه بمالكي الشركة الأم

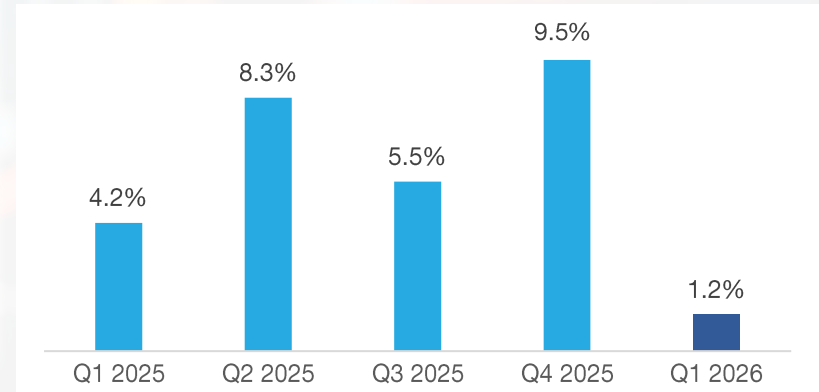
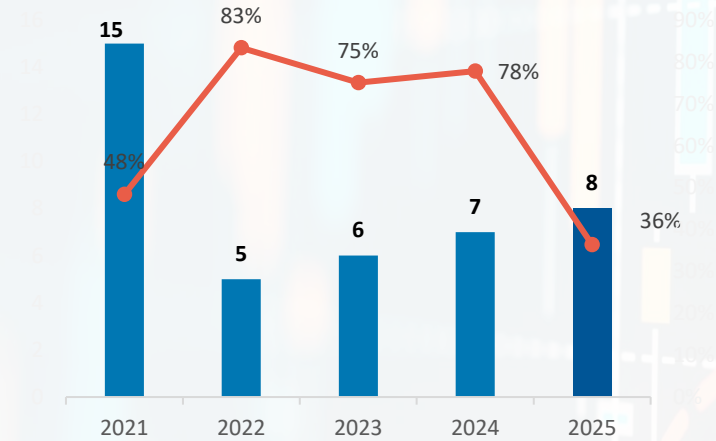
اتجاهات الأداء المالي (تتمة)

العائد على حقوق الملكية¹

توزيعات الأرباح لكل سهم ومعدل توزيع الأرباح المدفوعة

- في فبراير 2026 اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 8 فلس للسهم الواحد حيث بلغت نسبة توزيع الأرباح المدفوعة 36% من ربحية السهم.
- في ابريل 2026 وافقت الجمعية العمومية على توزيع أرباح نقدية بواقع 8 فلس للسهم الواحد للسنة المالية المنتهية في 2025.

- بلغ العائد على حقوق الملكية 1.2% على اساس اخر اثني عشر شهر مدعوما بالانخفاض الناتج من خساره من حصة من نتائج استثمار في شركات زميلة وخسارة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر

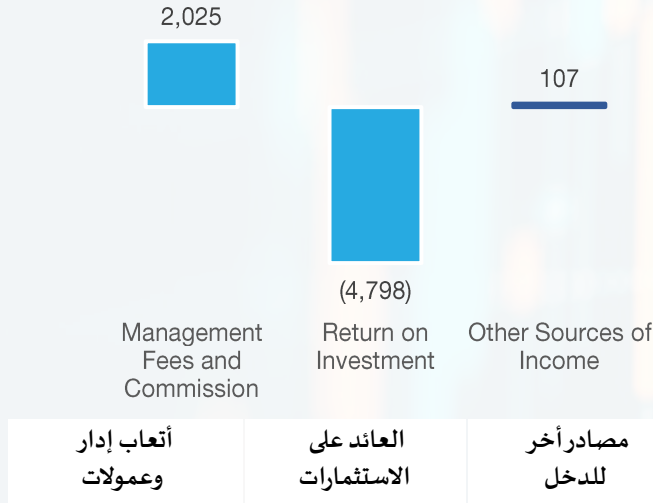


توزيعات الأرباح — توزيع الأرباح المدفوعة %

1. العائد على حقوق الملكية: صافي الربح الخاص بملكي الشركة الام لآخر اثني عشر شهر على مجموع حقوق ملكية المساهمين

المؤشرات الرئيسية للربح والخسارة

تحليل الإيرادات لعام 2026



- ملاحظات:**
- تشمل أتعاب الإدارة والعمولات أتعاب إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية
 - تتضمن مصادر أخرى للدخل من تحويل عملات اجنبية و إيرادات أخرى
 - يتضمن العائد على الاستثمارات الرئيسية الاستثمارات في الأسهم الخليجية والدولية والدخل الثابت، والعقار، الاستثمارات الدولية، والملكية الخاصة

سنوياً النمو (%)	الفترة المنتهية في		
	2025	2026	
%0.1	2,022	2,025	أتعاب إدارة وعمولات
%(1.6)	304	299	إيرادات فوائد
%(6.9)	490	456	إيرادات توزيعات الأرباح
N/A	198	(1,949)	(الخسارة) الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
N/A	-	1	ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
N/A	2,607	(4,059)	حصة في نتائج شركة زميلة وشركة محاصة
N/A	12	-	ربح من استرداد جزئي استثمار في شركة زميلة
N/A	370	-	ربح تقديري من عدم تجميع شركة تابعه
%(57.9)	178	75	ربح من بيع عقارات استثمارية
N/A	178	379	صافي إيرادات تأجير
N/A	134	107	مصادر أخرى للدخل
N/A	6,493	(2,666)	إجمالي الإيرادات
%(0.8)	(3,271)	(3,245)	مصاريف تشغيلية
N/A	3,222	(5,911)	الأرباح قبل الفوائد والضرائب
-	%49.6	N/A	هامش (%)
22%	648	856	تكاليف تمويل
N/A	129	-	مخصص لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي/ ضريبة دعم العمالة الوطنية / الزكاة ومكافأة اعضاء مجلس الادارة
N/A	2,445	(6,767)	صافي (الخسارة) الربح للفترة
-	%37.7	N/A	هامش (%)
N/A	2,775	(6,758)	(الخسارة) الربح الخاص بمالكي الشركة الأم
N/A	(330)	(9)	الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة
N/A	6	(14)	(الخسارة) ربحيه السهم (فلس)

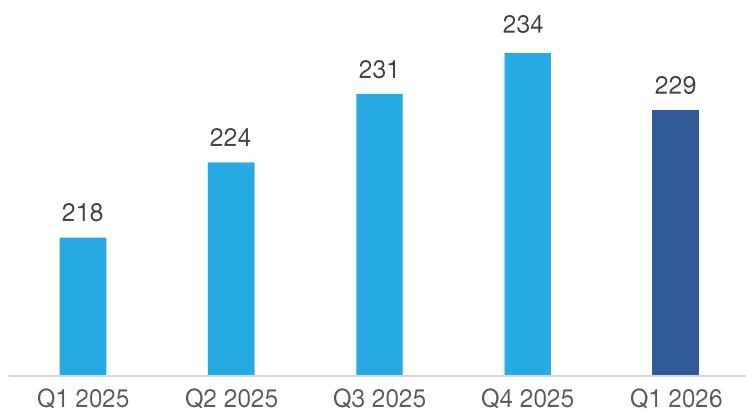
المؤشرات الرئيسية للميزانية

الأصول المدارة

الأصول المدارة
للتربيع الأول من عام 2025
1,441 مليون د.ك

الأصول المدارة للربيع الأول من عام
2026
1,453 مليون د.ك

القيمة الدفترية للسهم (فلس)

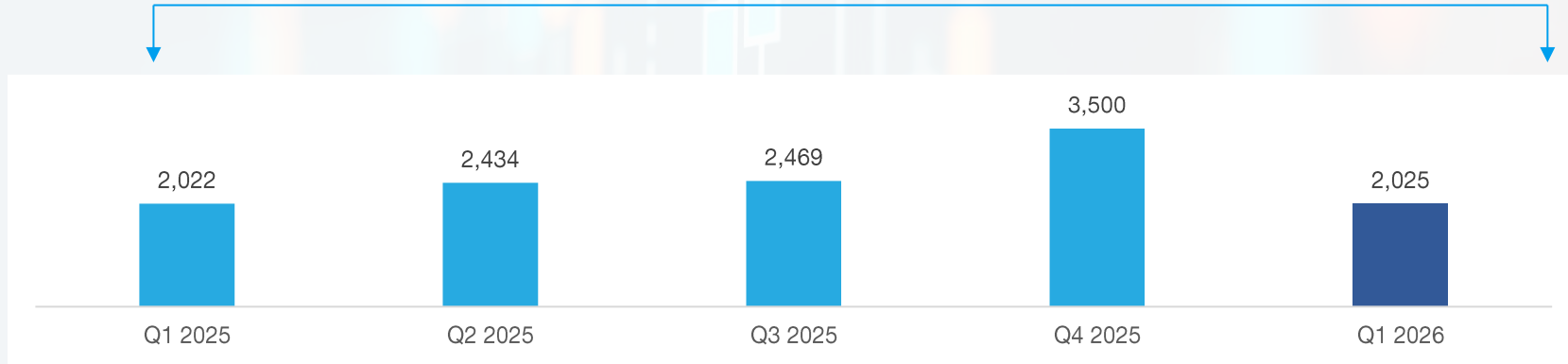


- انخفضت القيمة الدفترية بواقع 2.21% على أساس سنوي لتصل إلى 229 فلس لكل سهم مقارنة بـ 234 فلس لكل سهم لعام 2025.

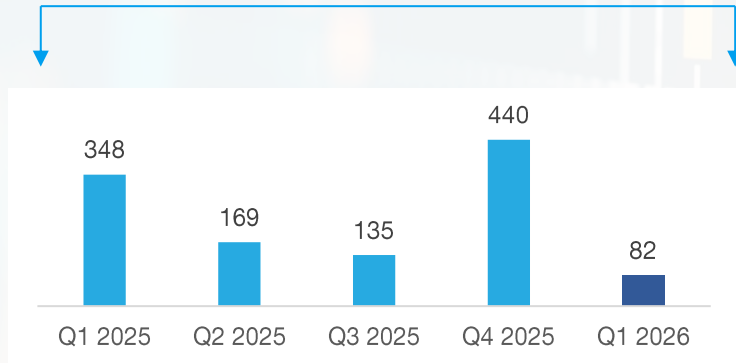
	مارس 2025	ديسمبر 2025	مارس 2026	(ألف دينار كويتي)
الأصول				
نقد وأرصدة لدى البنوك	5,488	8,390	5,528	
ودائع لأجل	777	693	483	
ذمم مدينة وأصول أخرى	5,065	7,081	6,858	
قروض للعملاء	2,497	2,404	2,357	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	74,437	79,954	79,963	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	1,306	1,213	
استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة	3,477	3,651	3,598	
استثمار في شركات زميلة وشركات محاصة	62,994	68,467	64,339	
عقارات استثمارية	27,020	18,002	18,462	
حق استخدام الأصول	1,767	3,900	3,723	
المعدات	852	1,011	1,042	
إجمالي الأصول	184,374	194,859	187,566	
الخصوم وحقوق الملكية				
الخصوم				
ذمم دائنة وخصوم أخرى	11,719	10,826	10,478	
خصم مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	12	24	
التزامات التاجر	1,806	3,955	3,863	
قروض بنكية	20,086	23,057	23,862	
سندات مصدرة	35,000	35,000	35,000	
إجمالي الخصوم	68,611	72,850	73,227	
حقوق الملكية				
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم	106,592	114,069	106,907	
الحصص غير المسيطرة	9,171	7,940	7,432	
إجمالي حقوق الملكية	115,763	122,009	114,339	
إجمالي الخصوم وحقوق الملكية	184,374	194,859	187,566	

إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية

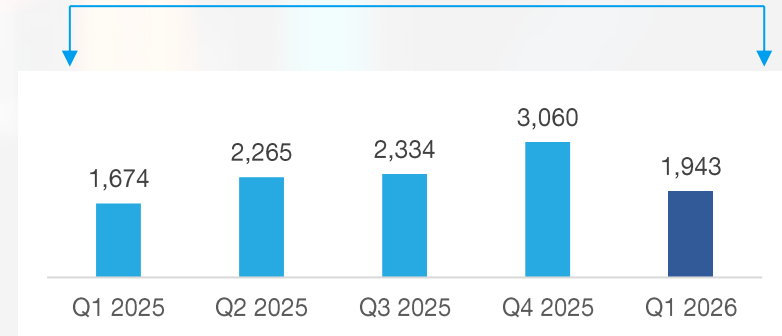
أتعاب الإدارة والعمولات (ألف دينار كويتي)



أتعاب الخدمات المصرفية الاستثمارية (ألف دينار كويتي)



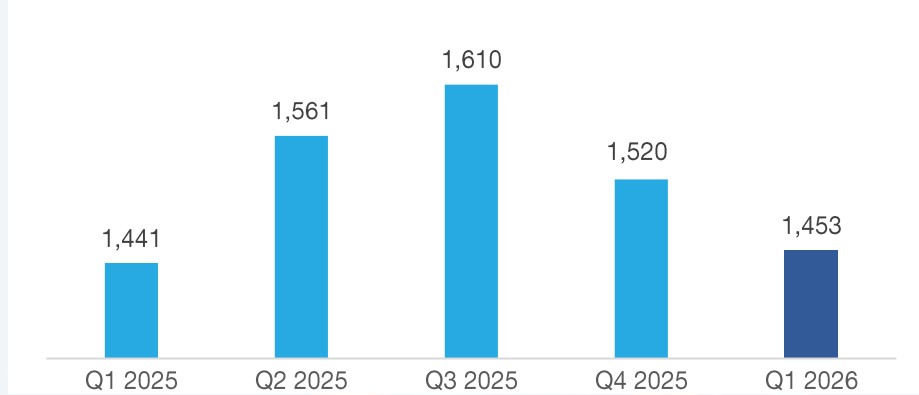
أتعاب إدارة الأصول¹ (ألف دينار كويتي)



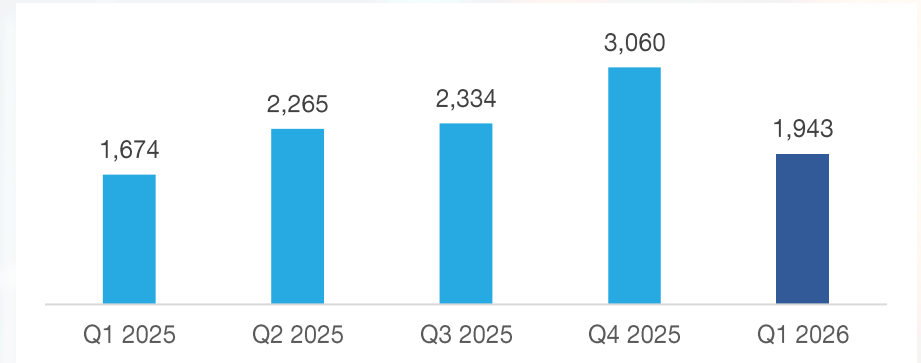
1. تشمل إدارة الأصول صناديق الأسهم الخليجية، والعقارات، والاستثمارات الدولية والملكية الخاصة

إيرادات أتعاب إدارة الأصول

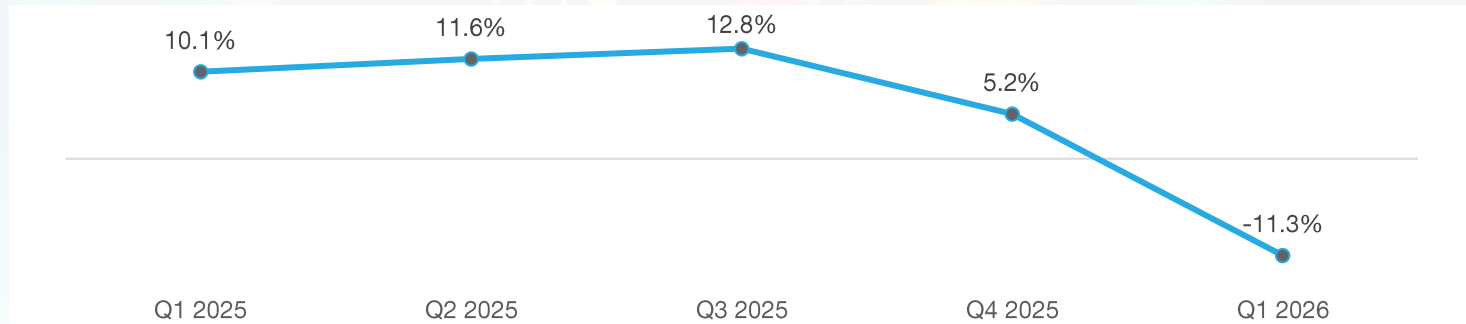
الأصول المدارة (مليون د.ك.)



أتعاب إدارة الأصول¹ (ألف د.ك.)



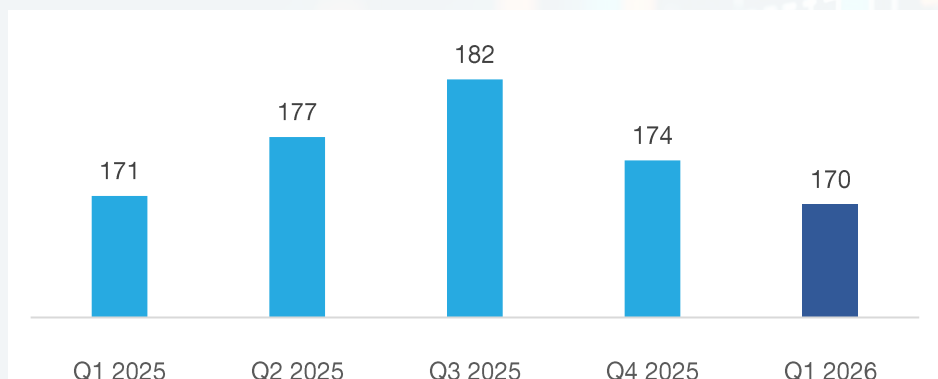
الأتعاب السنوية للإدارة (%)



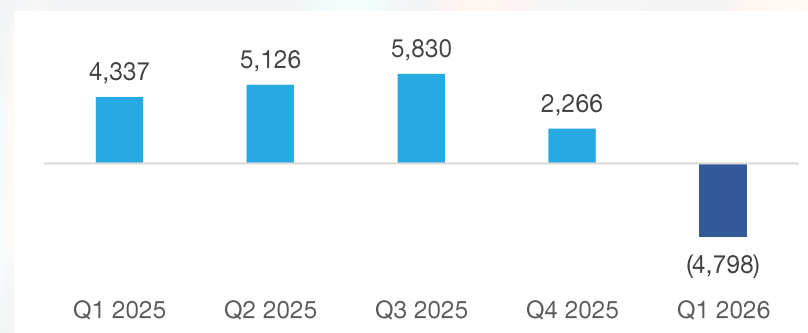
1. تشمل إدارة الأصول صناديق الأسهم الخليجية، والعقارات، والاستثمارات الدولية والملكية الخاصة

العائد على الاستثمارات الرئيسية

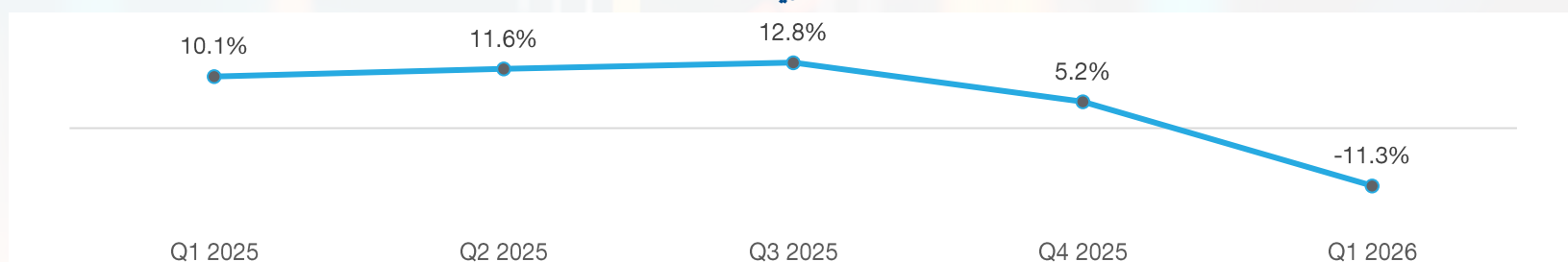
الأصول الاستثمارية¹ (مليون دينار كويتي)



عائدات الدخل (ألف د.ك)



العائدات السنوية للدخل (%)

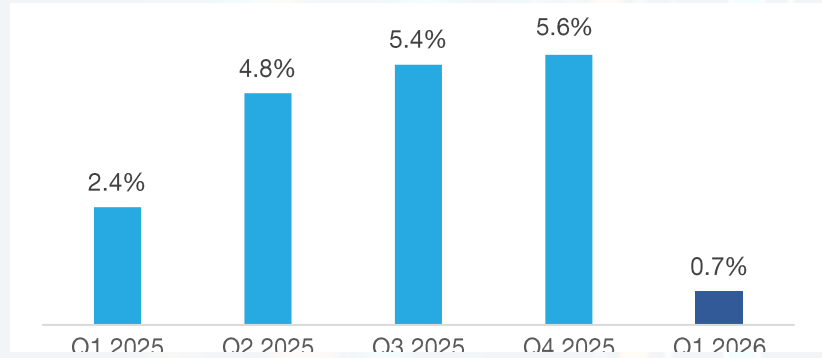


1. تشمل الأصول الاستثمارية على استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر + الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر + استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة + استثمار في شركات زميلة وشركة محاصة + عقارات استثمارية + قروض للعملاء

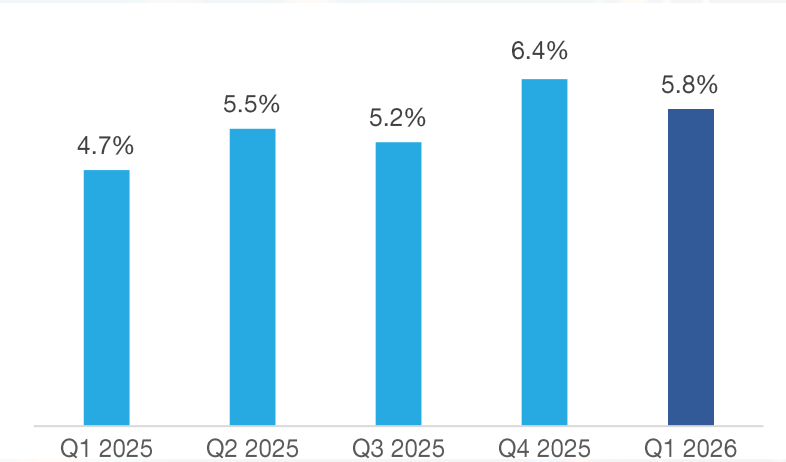
هيكل رأس المال والعوائد

نسبة صافي الدين المركز إلى إجمالي حقوق الملكية هي 0.46X ضعف

العائد على الأصول¹ (%)



الفائدة / إجمالي الدين² (%)



مارس 2025	ديسمبر 2025	مارس 2026	(ألف دينار كويتي)
20,086	23,057	23,862	قروض بنكية
35,000	35,000	35,000	سندات مصدرة
55,086	58,057	58,862	إجمالي الدين
5,488	8,390	5,528	نقد وأرصدة لدى البنوك
777	693	483	ودائع لأجل
6,265	9,083	6,011	إجمالي النقد متضمن الودائع لأجل
48,821	48,974	52,851	صافي الدين
106,592	114,069	106,907	حقوق الملكية للمساهمين
115,763	122,009	114,339	إجمالي حقوق الملكية
0.42x	0.40x	0.46X	صافي الدين / إجمالي حقوق الملكية

1. العائد على الأصول (%) = صافي الربح الخاص بمالكي الشركة الأم في الأشهر الـ 12 الأخيرة / إجمالي الأصول

2. تكاليف التمويل السنوية إلى إجمالي الدين

معلومات المساهمين

نسعى إلى خلق قيمة مستدامة للمساهمين

كبار المساهمين

كبار المساهمين	النوع	الحصة %
شركة كويت بيلارز للاستثمار المالي	مباشر	27.72%
شركه المبادر	مباشر	5.13%

معلومات الشركة

السوق الرئيسي - بورصة الكويت (Sec Code: 213)	شريحة السوق المالي
توزيع نقدي - 8 فلس لكل سهم	توزيعات الأرباح لعام 2025
35,000,000 دينار كويتي سندات مالية غير مضمونة	السندات المصدرة
466,658,228 سهم	عدد الأسهم القائمة
60,000,000 دينار كويتي	رأس المال المصرح به
50,484,183.4 دينار كويتي	رأس المال المصدر
جرانت ثورنتون (القطامي، العيبان وشركاه) وديلويت (الوزان وشركاه)	المدققون الماليون
https://www.markaz.com/	الموقع الإلكتروني

هيكل الحوكمة الفعال



بيان إخلاء المسؤولية

هذا العرض التقديمي من إعداد شركة تشرشغيت بارتنز لصالح المركز المالي الكويتي "المركز" ومستثمريه، لأغراض معلوماتية فقط. وقد يحتوي هذا العرض التقديمي على عبارات ليست حقائق تاريخية، يشار إليها باسم "بيانات تطلعية". وتم إعداد المعلومات الواردة في هذه الوثيقة لمساعدة المستثمرين المحتملين في الأصول لإجراء تقييمهم الخاص للشركة، ولا ندعي أنها شاملة أو تحتوي على جميع المعلومات التي قد يرغب فيها مستثمر محتمل أو فعلي. وفي حين تم بحث المعلومات الواردة في هذه الوثيقة إلى حد معقول، إلا أنه وبشكل عام قد تختلف النتائج المستقبلية الفعلية عن تلك المقترحة في البيانات التطلعية.

لا نقدم أي تعهدات بشأن دقة هذه البيانات أو التقديرات أو التوقعات. ونتوقع من المستثمرين المحتملين إجراء تحقيقات العناية الواجبة الخاصة بهم أو التشاور مع المستشار المهني بشأن هذه الأمور وجميع الأمور الأخرى ذات الصلة بالاستثمار في الشركة. ومن خلال قراءة ومراجعة المعلومات الواردة في هذه الوثيقة، يقر المستثمر ويوافق على أن شركة "المركز" و / أو الشركات التابعة لها لا تتحمل مسؤولية عن أي طرف تجاه أي خسارة أو ضرر ناتج عن استخدام المعلومات الواردة في هذه الوثيقة أو الإغفال في المعلومات الواردة في هذه الوثيقة عند اتخاذ أي قرار استثماري، سواء كانت هذه الأخطاء أو السهو ناتجة عن إهمال أو حادث أو أي سبب آخر. ولن تكون شركة "المركز" و / أو الشركات التابعة لها مسؤولة بأي حال من الأحوال تجاه أي طرف عن أي أضرار مباشرة أو غير مباشرة أو خاصة أو عرضية أو تبعية من أي نوع كانت ناتجة عن استخدام المعلومات الواردة في هذه الوثيقة. وتخلي شركة "المركز" و / أو الشركات التابعة لها على وجه التحديد مسؤوليتها عن أي ضمانات، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الأرباح المحتملة أو الضمنية أو معدلات العائد أو الحدود الزمنية للاستثمار.

هذه الوثيقة ("العرض التقديمي") ملكية قانونية للمركز المالي الكويتي (ش.م.ك.ع) "المركز"، الذي تنظمه هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. وهذه الوثيقة ومحتوياتها سرية ولا يجوز توزيعها أو إعادة إنتاجها أو نسخها كلياً أو جزئياً، ولا يجوز الكشف عن أي من محتوياتها دون إذن كتابي مسبق صريح من "المركز".

للتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين:



انفيتا راجهورام
تشرشغيت بارتنز

+971 4313 2432

markaz@churchgatepartners.com

المركز
MARKAZ

دينا يوسف الرفاعي
نائب الرئيس التنفيذي - إدارة الثروات وتطوير الأعمال

+965 2224 8000 (Ext. 2503)

drefai@markaz.com

أعدت بواسطة: المركز المالي الكويتي "المركز"
18/05/2026

المركز
MARKAZ

شكراً لك

المركز
MARKAZ