المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. "المركز"
(بورصة الكويت: MARKAZ)

عرض أرباح "المركز"

لعام 2019

إدارة الأصول | الخدمات المصرفية الاستثمارية

المحتويات

أداء بيانات أداء "المركز" لعام 2019 3

نبذة عن "المركز" 6

تحليل الإدارة التنفيذية للأداء..... 9

معلومات المساهمين 19

أبرز بيانات الأداء لعام 2019

إجمالي الأصول المدارة في "المركز" هو 1.14 مليار دينار كويتي

أبرز بيانات الأرباح والخسائر

23.49 مليون دينار كويتي
النمو: (53.5%)
إجمالي الإيرادات [1]

14.71 مليون دينار كويتي
النمو: 129%
العائد على الاستثمارات الرئيسية

8.69 مليون دينار كويتي
النمو: (2.7%)
أتعاب إدارة وعمولات

8.11 مليون دينار كويتي
النمو: 12.6%
أتعاب إدارة الأصول

0.58 مليون دينار كويتي
النمو: (66%)
رسوم الخدمات المصرفية الاستثمارية

6.96 مليون دينار كويتي
الهامش: 30%
صافي الربح [2]

15 فلس
النمو: (200%)
ربحية السهم

أبرز بيانات الميزانية العامة

إجمالي الأصول المدارة
1.14 مليار دينار كويتي - النمو: 4.6% على أساس سنوي

صافي الدين / مجموع حقوق المساهمين x0.51

العائد على حقوق المساهمين بنسبة 7.3%

العائد السنوي على أتعاب إدارة الأصول بنسبة 0.71%%

العائد السنوي على الاستثمارات الرئيسية بنسبة 8.4%

التوزيعات النقدية لعام 2019 بواقع 10 فلس للسهم الواحد؛ ما يعادل نسبة دفع 66.7%

التوزيعات النقدية لعام 2018 بواقع 5 فلس للسهم الواحد؛ ما يعادل نسبة دفع 100.0%

1. *إجمالي الإيرادات يشمل إيرادات أخرى بقيمة (0.09) مليون د.ك.*
2. *صافي الربح الخاص بمالكي الشركة الأم باستثناء الحصص غير المسيطرة*
3. *تم حساب العائد على حقوق المساهمين على أساس آخر 12 شهر*

أبرز بيانات الأداء لعام 2019

تعقيباً على أداء "المركز"، يقول السيد/ ضرار يوسف الغانم، رئيس مجلس الإدارة "للمركز":

"واصلت أسواق الأسهم العالمية النمو منذ النصف الثاني لعام 2018 وحتى عام 2019، حيث حققت جميع الأسواق الرئيسية عوائد قوية. وكان هذه الأداء مدفوعاً بتراجع أسعار الفائدة في الأسواق الكبرى. واستفادت الأسهم الكويتية من قرار مورغان ستانلي كابيتال إنتليجنس بترقية السوق إلى مصاف الأسواق الناشئة ليكون الأفضل أداءً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وعلى الرغم من ذلك، فقد تأثر النمو الاقتصادي الكلي بمجموعة من العوامل بما في ذلك تباطؤ النشاط الاقتصادي العالمي وتقلب أسعار النفط وتزايد حدة التوترات الجيوسياسية. وفي ظل هذه الظروف، يسعدني أن أعلن أن "المركز" قد حصل على جائزة "أفضل بنك استثماري في الكويت لعام 2019" من مجلة جلوبال فاينانس، وجائزة "أفضل مدير أصول لعام 2019" من جلوبال إنفستور، وجائزة أفضل صندوق أسهم في الكويت لعام 2019" عن صندوق "ميداف" من قبل مينا فاند مانجر.

وخلال عام 2019، استمر "المركز" في تنفيذ استراتيجيته للإدارة النشطة للصناديق، والمحافظ الخاصة والاستثمارات العقارية بالنيابة عن العملاء، بالإضافة إلى استثمارات "المركز" الخاصة. وكان نمو الإيرادات مدفوعا بنمو أتعاب إدارة الأصول بنسبة 12.6% على أساس سنوي لتبلغ 8.11 مليون دينار كويتي. وارتفع صافي إيرادات التأجير أكثر من الضعف ليبلغ 1.33 مليون دينار كويتي، مدعوماً بإيرادات تأجير عقارات جديدة "للمركز". كما بلغ الربح من الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 9.9 مليون دينار كويتي، مقارنة ب 3.5 مليون دينار كويتي لعام 2018.

وارتفع الدخل من الاستثمارات الرئيسية بنسبة 129% ليصل إلى 14.71 مليون دينار كويتي في عام 2019، ليمثل 63% من إجمالي الإيرادات محققاً عائداً سنوياً بنسبة 8.4% على إجمالي الاستثمارات. وتراجعت أتعاب الإدارة والعمولات، والتي تشتمل على أتعاب إدارة أصول بقيمة 8.11 مليون دينار كويتي، بنسبة 2.7%، وذلك نتيجة لانخفاض أتعاب الخدمات المصرفية والاستثمارية إلى 0.58 مليون دينار كويتي. كما ارتفعت قيمة الأصول المدارة في نهاية ديسمبر 2019 بنسبة 4.6% مقارنة بنفس الفترة عن عام 2018 لتبلغ 1.14 مليار دينار كويتي.

حققت أسواق الأسهم العالمية عوائد مميزة في عام 2019 محققة مكاسب نسبتها 25.2% في مؤشر مورغان ستانلي كابيتال إنتليجنس العالمي. واستمرت أسواق الأسهم الخليجية في النمو للعام الرابع على التوالي، حيث ارتفع مؤشر مورغان ستانلي كابيتال إنتليجنس للأسواق الخليجية بنسبة 5.9%.

وعلى الرغم من ذلك، كان أداء أسواق الأسهم الخليجية أقل من نظرائها في الأسواق العالمية بسبب تراجع ثقة المستثمرين نظراً للتقلبات الجيوسياسية في المنطقة. إلا أن أداء السوق الكويتي كان الأفضل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث سجل إجمالي عوائد لمؤشر السوق العام 23.7% في عام 2019. وجاء هذا الأداء مدفوعا عقب قرار مورغان ستانلي كابيتال إنتليجنس بترقية السوق الكويتي إلى مصاف الأسواق الناشئة، مما تماشى مع توقعات "المركز" لعام 2019. وسجل كلٌ من صندوق فرصة المالي وصندوق المركز للعوائد الممتازة "ممتاز" وصندوق المركز للاستثمار والتطوير "ميداف" أفضل عوائد سنوية على مدى السنوات الخمس الماضية بنسبة 27.2% و 22.6% و21.5% على التوالي.

حققت أسواق الصكوك والسندات الخليجية أداء قياسي في عام 2019، حيث ارتفع إجمالي قيمة الإصدارات الأولية بنسبة 24% ليصل إلى 114 مليار دولار أمريكي. وتصدّرت الإمارات العربية المتحدة إجمالي إصدارات سوق السندات والصكوك الخليجية، يليها الإصدارات السعودية. ويعكس ارتفاع الإصدارات تنامي أهمية أسواق الدين في المنطقة. وحقق مؤشر ستاندرد أند بورز للصكوك والسندات إجمالي عوائد بنسبة 13.5%. ويستثمر صندوق المركز للدخل الثابت، وهو صندوق طرح خاص، في أدوات الدخل الثابت في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي.

ظهر خلال عام 2019 بوادر التعافي على السوق العقاري في منطقة الخليج مع استقرار معدلات الإيجارات في الكويت والسعودية والإمارات، واستقرار التقييمات في الكويت والسعودية. وبعد 5 أعوام من تراجع القيم العقارية، بدأت ثقة المستثمرين في هذه الفئة من الأصول في المنطقة بالتحسن. وخلال عام 2019، تمكن "المركز" من الحفاظ على معدلات إشغال مرتفعة عبر محفظته للعقارات المدرة للدخل بما يزيد عن 95% في الكويت والسعودية والإمارات.

وتضم الصناديق العقارية الرائدة "للمركز" صندوق المركز العقاري وصندوق المركز للعقار الخليجي، حيث تمكن صندوق "المركز" العقاري من مواجهة التحديات في الأسواق وحقق إجمالي عوائد إيجابية بنسبة 4.1%. واستمر الصندوق في تقديم توزيعات نقدية شهرية بنسبة 5% سنوياً.

أبرز بيانات الأداء لعام 2019(تتمة)

كما أن صندوق "المركز" للعقار الخليجي، وهو صندوق طرح خاص، يهدف إلى الاستثمار في العقارات المدرة للدخل في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. وبالإضافة إلى ذلك، يدير "المركز" جزء من المحفظة الوطنية العقارية المملوكة من قبل الهيئة العامة للاستثمار، مع التركيز على تعزيز الكفاءة التشغيلية. وخلال النصف الثاني من عام 2019، بدأ "المركز" خدمات إدارة العقارات لتشمل مبدئياً كافة مشاريع "المركز" في السعودية والإمارات، وقد باشر "المركز" هذا النشاط لصالح المشاريع العقارية المطورة، بواقع مشروع في دبي، ومشروع في الكويت، ومشروعين في أبو ظبي. وبدأت هذه المشاريع في تحقيق دخل من الإيجارات، والذي من المتوقع أن يرتفع مع استمرار تحسن معدلات الإشغال. وبالتعاون مع فريق الاستشارات في "المركز"، يعمل فريق الاستثمار العقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا حالياً على تطوير خطة شاملة ودراسة جدوى وتصميم لقطعة أرض رئيسية بمساحة 300,000 متر مربع في دولة الكويت. وسيستمر "المركز" في التركيز على تحسين مستويات الكفاءة التشغيلية وتعزيز الأرباح لكل المبادرات والمشاريع التي يباشرها.

واصل قطاع العقارات التجارية الدولية الأداء الإيجابي في الربع الأخير من عام 2019، مع ارتفاع أسعار العقارات بنسبة 2.5% وفقاً لمؤشر أسعار العقارات التجارية في جرين ستريت ((CPPIومؤشر ناريت ((NAREIT، مما أدى إلى ارتفاع سنوي بنسبة 28%. وقام الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بخفض أسعار الفائدة ثلاث مرات خلال عام 2019، وساهمت أسعار الفائدة المخفضة قصيرة الأجل في تحقيق نتائج قوية لتقييم القطاع العقاري. وخلال عام 2019، نجح "المركز" في التخارج من مشروعين في دالاس، تكساس وأريزونا، محققاً عوائد ممتازة لعملائه. وبالإضافة إلى ذلك، بدأ "المركز" عمليات البناء والتشييد لأربعة مشاريع عقارية في عام 2019 تشمل مشروعين صناعيين في أوروبا، ومشروع سكني ومشروع صناعي في الولايات المتحدة الأمريكية. وسيستمر "المركز" في انتقاء أفضل المشاريع ذات الأسس القوية وتوسيع برنامجه الاستثماري لتحقيق أفضل قيمة مضافة لعملائه في الولايات المتحدة الأمريكية وبعض الأسواق الأوروبية.

قام "المركز" بدراسة العديد من صفقات عمليات الاندماج والاستحواذ والخدمات الاستشارية خلال العام. وبلغ إجمالي قيمة الصفقات التي قام بتنفيذها 580 مليون دولار أمريكي. واستمرت قطاعات التعليم والرعاية الصحية والأغذية والمشروبات في جذب المستثمرين، ونتوقع المزيد من هذه الصفقات مع تقارب التقييمات.

ويعمل "المركز" حالياً ضمن تحالف لتقديم عرض سعر لمشروع شراكة بين القطاعين العام والخاص أطلقته "هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص". وخلال السنة، نجح "المركز" في تنفيذ العديد من الصفقات الكبرى ومنها إدراج شركة المنار للتمويل والإجارة في بورصة الكويت. كما قام "المركز"، كمدير إصدار ووكيل اكتتاب، بإدارة الاكتتاب لزيادة رأس المال بقيمة إجمالية تبلغ 18 مليون دينار كويتي لصالح شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية. وسوف يواصل فريق الخدمات المصرفية الاستثمارية لدى "المركز" العمل مع مختلف المؤسسات على صفقات الاندماج والاستحواذ، وإصدارات الدين، لتعزيز سجله الناجح من الصفقات لهذا العام.

بدأت أسواق المال العالمية العام 2020 بأداء إيجابي عقب المرحلة الأولى من الاتفاق التجاري بين الصين والولايات المتحدة الأمريكية، والذي خفف من حدة التوترات التجارية بين الدولتين. ومن المتوقع أن يصل النمو العالمي إلى 3.3% في عام 2020 وإلى 3.4% في عام 2021 بناءً على المراجعات للأنشطة الاقتصادية في بعض الاقتصادات الناشئة. ومن المتوقع أن يظل أداء الاقتصادات الخليجية خافتاً خلال عام 2020 على خلفية ضعف سوق النفط العالمي، وتصاعد التوترات الجيوسياسية وتراجع ثقة المستثمرين. وفي ظل هذه التحديات الاقتصادية، سيستمر "المركز" في متابعة التغيرات بحذر وصياغة استراتيجيات استثمارية تحقق العوائد المرجوة مع إدارة المخاطر لعملائه. كما يحرص "المركز" على تحسين الإجراءات الداخلية بهدف خفض التكاليف دون المغامرة بالجودة وتقييم المخاطر الممكنة من أجل تعزيز الكفاءة بشكل عام. ويركز "المركز" من خلال إدارة شؤون المستثمرين على التواصل المستمر والمستنير مع مساهمي "المركز"، إلى جانب تحسين مستويات السيولة على سهم "المركز"، وتنمية ثروات المساهمين. ويسعدنا أن نحتفل بالذكرى السنوية ال 45 على تأسيس الشركة منذ عام 1974. وستظل مهنية "المركز" والتزامه تجاه عملائه من أهم أولوياته."

نبذة عن "المركز"

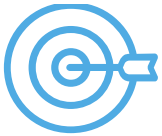
أحد المؤسسات المالية الرائدة في المنطقة من حيث تحقيق عوائد منتظمة للمساهمين

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

عوائد مستدامة طويلة الأجل للمساهمين

تحقيق عوائد مستدامة طويلة الأجل مدفوعة بعمليات قوية وتوزيعات نقدية مستقرة



بناء اقتصاد مستدام في الكويت

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

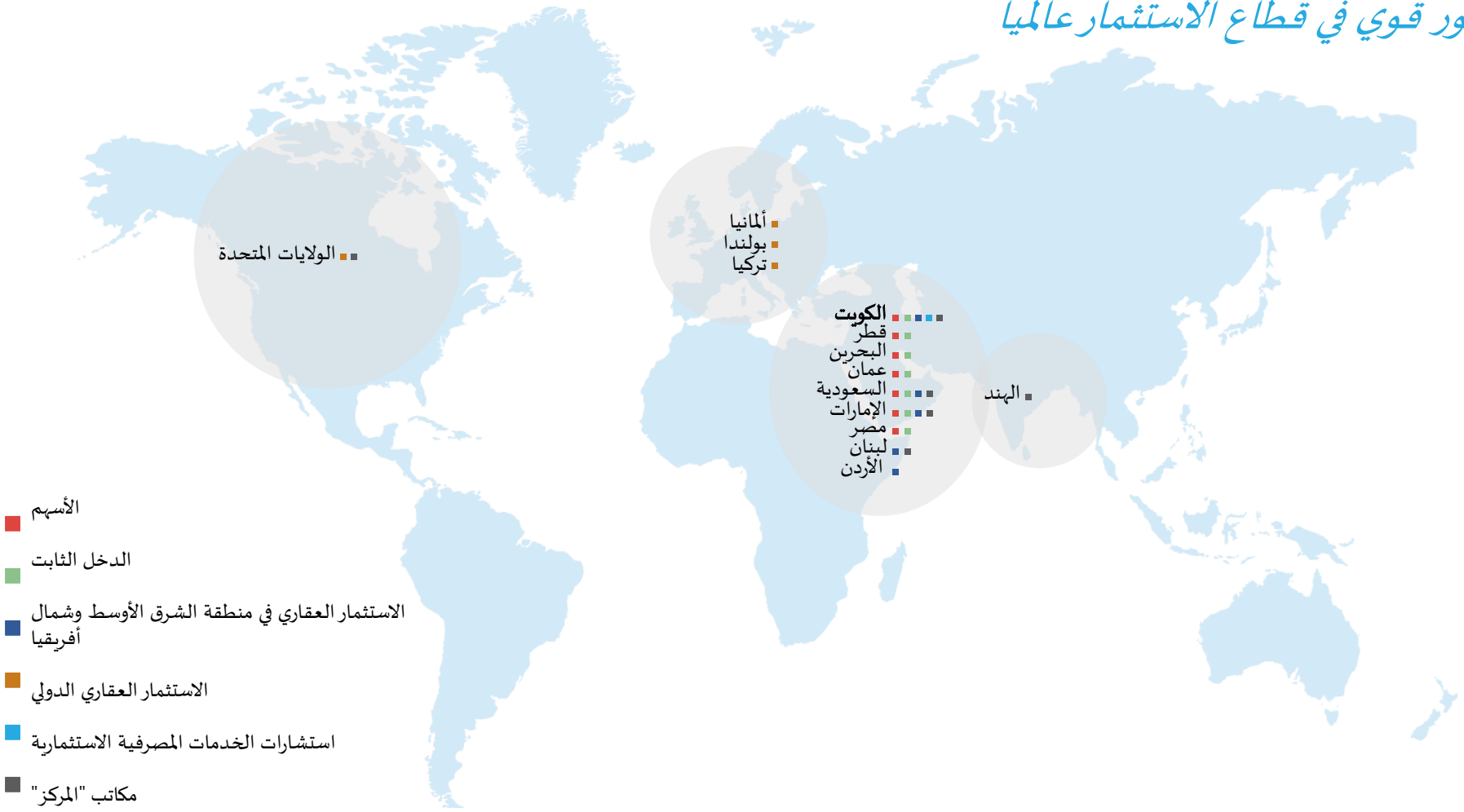
فرق عملنا، ركيزة نجاحنا

فريقنا مكون من أكثر من 150 موظفاً يعملون في مكاتبنا في الشرق الأوسط والولايات المتحدة الأمريكية والهند

- تأسس "المركز" في عام 1974، وأدرج في بورصة الكويت عام 1997، وأصبح 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 شركة أبحاث تابعة "للمركز"
- خدمات استثمارية مصرفية حائزة على العديد من الجوائز عبر فريق من المحترفين والمتخصصين

نبذة عن "المركز" (تتمة)

حضور قوي في قطاع الاستثمار عالمياً



تابع/ نبذة عن "المركز"

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

أفضل مدير للأصول في الكويت
إيميا فاينانس

★
أفضل بنك استثماري في الكويت
غلوبال فاينانس

★
أفضل صندوق أسهم في الكويت "ميداف"
مينا فاند مانجر

المؤسسة المالية الأكثر ابتكاراً
إيميا فاينانس

أفضل بنك استثماري
يوروموني

البنك الاستثماري الأكثر ابتكاراً
غلوبال فاينانس

أفضل صندوق إسلامي
زاوية

بيت الأبحاث الأفضل لعام 2018
يوروموني

MENA FUND MANAGER PERFORMANCE AWARDS Winner Kuwait Equity Fund 2019 Markaz Midaf Fund

arabian Business ACHIEVEMENT AWARDS KUWAIT 2011

BEST INVESTMENT BANK AWARD 2019 GLOBAL FINANCE

MOST INNOVATIVE INVESTMENT BANK AWARD - 2016 GLOBAL FINANCE

S&P CAPITAL IQ Gold FUND GRADING

LIPPER FUND AWARDS 2012 GULF

zawya Funds Ranking

global isf MIDDLE EAST AWARDS 2013 Kuwait Asset Manager Markaz

emeafinance MIDDLE EAST BANKING AWARDS 2017

EUROMONEY Awards for excellence 2014

** الجوائز التي حصل عليها "المركز" في عام 2019*

المركز MARKAZ

أبرز الأعمال

إجمالي الأصول المدارة 1.14 مليار دينار كويتي، بارتفاع نسبته 4.6% منذ ديسمبر 2018

إدارة الأصول

صناديق الأسهم الخليجية، صندوق الدخل الثابت، أصول أخرى

إجمالي الأصول المدارة 830.9 مليون دينار كويتي

- استمر "المركز" في تطبيق استراتيجيته للاستثمار طويلة الأمد، وكذلك الإدارة النشطة للسيولة النقدية
- بلغ إجمالي الأصول المدارة للأسهم الخليجية 611.8 مليون دينار كويتي.
- تفوقت صناديق فرصة وممتاز والصندوق الإسلامي وميداف على نظرائهم محققين عائدات بواقع 27.2% و22.6% و21.7% و21.5% في 2019 على التوالي
- إن صندوق "المركز" للدخل الثابت هو صندوق طرح خاص لديه استثمارات في أدوات الدخل الثابت بدول مجلس التعاون الخليجي.
- أطلق "المركز" بنجاح منتجين جديدين، محفظة الفرص ومحفظة العائد بأصول مدارة تزيد عن 7 ملايين د.ك

ميداف - ممتاز - فرصة المالي - صندوق المركز العربي - الصندوق الإسلامي - صندوق المركز للدخل الثابت - محافظ خاصة - النفط والغاز / الأسهم الخاصة

الاستثمارات العقارية

الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، عالميا

إجمالي الأصول المدارة 403.3 مليون دينار كويتي

العقارات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا – إجمالي الأصول المدارة 344.1 مليون د.ك

- صندوق "المركز" العقاري، بإجمالي أصول مدارة تبلغ 79 مليون دينار كويتي، ويقدم توزيعات نقدية شهرية بواقع 5% سنوياً ويحقق إجمالي عائدات بواقع 2.9% سنوياً.
- إدارة جزء من المحفظة الوطنية العقارية بقيمة تصل إلى 250 مليون دينار كويتي
- محافظ تطوير عقاري خاصة في دبي وأبوظبي والرياض والخبر
- إن صندوق "المركز" للعقار الخليجي هو صندوق طرح خاص عقاري مدر للدخل لديه استثمارات في دول مجلس التعاون الخليجي
- استحوذ "المركز" على أنشطة إدارة عقارات في السعودية والإمارات، حيث أضاف إدارة العقارات إلى خدماته.
- يجري "المركز" دراسة جدوى ويساهم في المخطط الرئيسي لأرض مساحتها 300 متر مربع بقيمة 750 مليون دولار أميركي.

المحفظة الوطنية العقارية وصندوق "المركز" العقاري والمحافظ الخاصة

العقارات الدولية - إجمالي الأصول المدارة 53.5 مليون دينار كويتي

- خلال الربع الرابع، تم التخارج من عقارين وهما رويال 10 المكتبي في دالاس، تكساس ومركز تشاندلر للتسوق في أريزونا، حيث حقق معدل عائد داخلي بواقع 13.3% وربح بمبلغ وقدره 0.82 مليون دينار كويتي على التوالي
- 6 مشاريع قيد التنفيذ في الولايات المتحدة مدارة من قبل شركة مار-جلف التابعة "للمركز"
- 3 مشاريع قيد التنفيذ في أوروبا
- تقييم الصفقات والفرص ذات القيمة المضافة في أوروبا.

برنامج المركز الأمريكي للديون المتعثرة - برنامج المركز الأمريكي للتطوير العقاري VI - المركز الأمريكي للقيمة المضافة VII

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

أبرز الأعمال (تتمة)

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

الخدمات المصرفية الاستثمارية

عمليات الاندماج والاستحواذ، والاستشارات، وأسواق الأسهم، وأسواق الدين، وأسواق المال، وطروحات الاكتتاب الأولي وإعادة الهيكلة

- بلغ إجمالي قيمة المعاملات التي تم تنفيذها في 2019 أكثر من 582 مليون دولار أميركي في الأسواق الخليجية
- ونعمل حالياً ضمن تحالف لتقديم عرض سعر لمشروع شراكة بين القطاعين العام والخاص أطلقته "هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص".
- يواصل فريق الخدمات المصرفية الاستثمارية تنفيذ وتقديم المشورة بشأن صفقات هامة
- نجح فريق أسواق المال في استكمال اول عملية ادراج في السنة في بورصة الكويت لشركة المنار للتمويل والاجارة خلال فبراير 2019.
- كما نجح الفريق بإدارة الاكتتاب لزيادة رأس المال بقيمة إجمالية تبلغ 18 مليون دينار كويتي لصالح شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية "يوباك"، كما لعب "المركز" دور وكيل اكتتاب وهيكلة لقرض قابل للتحويل لإحدى الشركات.

الأبحاث

أبحاث تغطي الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وخدمات استشارية

- في 2019، أصدرت "مارمور" أكثر من 60 تقرير على موقعها وأقامت 27 ملتقى بالتعاون مع جهات في دول مجلس التعاون الخليجي.
- من أبرز الأبحاث التي أصدرتها الشركة في العام الماضي: "التحليل المالي لشركة أرامكو"، "التمويل الجماعي في دول مجلس التعاون الخليجي"، و" التقنيات المالية- مستقبل قطاع الخدمات المالية"، و"إدراج مؤشر السوق الكويتي عالمياً: هل هي بداية لإعادة صياغة آفاق الاقتصاد الكويتي"، و"إدارة الأصول في دول مجلس التعاون الخليجي للعام 2019".
- أطلق "المركز" نشرة خاصة بعنوان:" سوق المناخ وخمس أزمات أخرى في دول مجلس التعاون الخليجي الشهر الماضي"، وقام بإعدادها فريق الأبحاث في "مارمور مينا انتلجنس"، وهي الذراع البحثي التابعة "للمركز"، والتي تمثل جزءاً من جهوده المتواصلة لتقديم قيادة فكرية بخصوص المسائل ذات الأهمية البالغة التي شكلت الوضع الاقتصادي الراهن في منطقة الخليج.
- يقوم "المركز" بنشر تقارير وأبحاث وتقديم خدمات استشارية تغطي الشرق الأوسط وشمال أفريقيا منذ أكثر من 10 سنوات.
- يقدم "المركز" هذه الخدمات من خلال شركة "مارمور" التابعة "للمركز"
- تأسست شركة مارمور في عام 2010، ولها مكاتب في الهند والكويت.
- عقدت مارمور شراكات مع عدة خبراء ومؤسسات بحثية رائدة لتقديم الدراسات الاقتصادية وأبحاث السياسات.

موضوعات الأبحاث: أسواق المال، القطاعات، السياسات، الاقتصاد، البنية التحتية، القواعد التنظيمية، تقارير دورية

الخدمات الاستشارية

اتجاهات الأداء المالي

نمو الإيرادات في 2019 على أساس سنوي

- انخفضت أتعاب إدارة والعمولات بشكل هامشي بنسبة 2.7% مقارنة مع 2018، إلا أنها قد ساهمت بنحو 37% من إجمالي الإيرادات.
- زادت أتعاب إدارة الأصول بنسبة 12.6%
- انخفضت أتعاب الخدمات المصرفية الاستثمارية بنسبة 66% بسبب الطبيعة التعاقدية لأنشطة الأعمال.
- ساهمت الإيرادات الناتجة من الاستثمارات الرئيسية بنحو 63% من إجمالي الإيرادات. وجاء النمو بشكل رئيسي من المكاسب المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والمكاسب من بيع عقارات استثمارية وزيادة صافي إيرادات تأجير من العقارات الجديدة.

إجمالي الإيرادات (ألف دينار كويتي)

الربحية في 2019(ألف دينار كويتي)

- كان هناك تحسن كبير بنسبة 90.5% في الربح قبل الفوائد والضرائب على أساس سنوي، حيث بلغ هامش الربح قبل الفوائد والضرائب 48% في 2019 مقارنة مع 39% في 2018.
- زاد صافي الربح بنسبة 204% إلى 6.96 مليون د.ك، مدفوع بشكل أساسي من زيادة صافي إيرادات التأجير وإيرادات الفوائد كجزء من أنشطة الأعمال، في حين ساهمت أيضاً المكاسب من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بـ 9.9 مليون د.ك بالأرباح مقارنة مع 3.5 مليون د.ك في 2018.

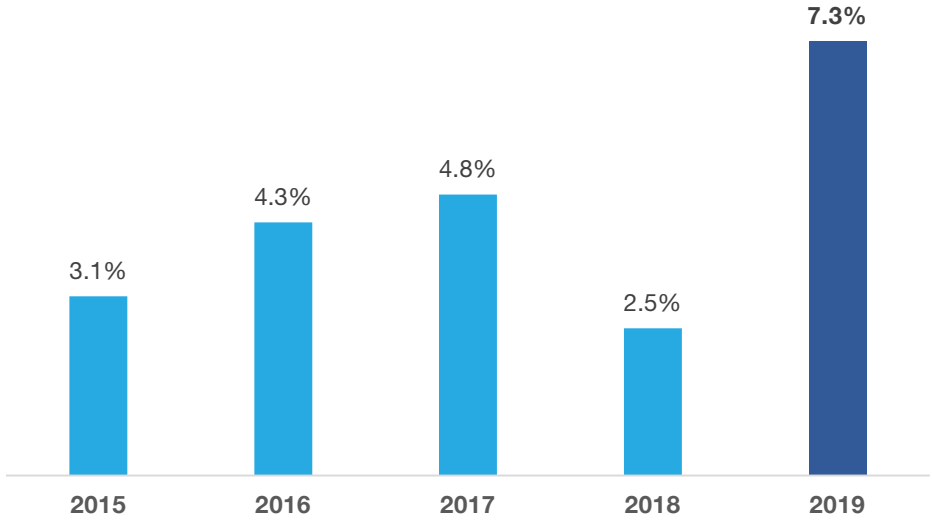
صافي الربح 2 (ألف دينار كويتي)

1. إجمالي الإيرادات تتضمن إيرادات أخرى بقيمة (0.09) مليون د.ك
2. صافي الربح الخاص بمالكي الشركة الأم باستثناء الحصص غير المسيطرة

اتجاهات الأداء المالي (تتمة)

العائد على حقوق الملكية[1]

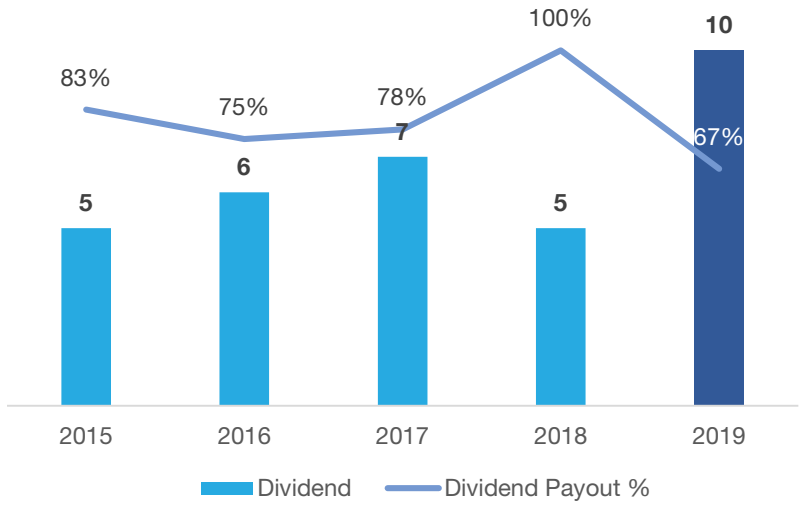
- بلغ العائد على حقوق الملكية 7.3 % في 2019، مسجلاً زيادة بنسبة 191% على الأساس السنوي.
- بلغ العائد على حقوق الملكية المعدل وفق انخفاض قيمة عقارات استثمارية 8.4% في 2019.



توزيعات الأرباح (%)

توزيعات الأرباح لكل سهم ومعدل توزيع الأرباح المدفوع

- توزيعات الأرباح مستقرة. وتمت التوصية بتوزيع 10 فلوس لكل سهم عن 2019.



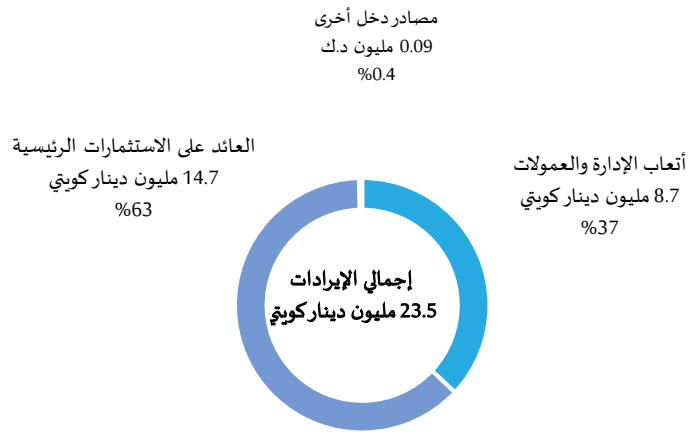
توزيعات الأرباح (فلس) والدفع (%)

1. *العائد على حقوق الملكية (%) = صافي الربح الخاص بمالكي الشركة الأم، على حقوق المساهمين*

المؤشرات الرئيسية للربح والخسارة

(ألف دينار كويتي)	السنة المالية 2019	السنة المالية 2018	النمو على أساس سنوي (%)
أتعاب إدارة وعمولات	8,692	8,930	*(3%)*
إيرادات فوائد	1,022	679	*51%*
إيرادات توزيعات الأرباح	1,595	1,493	*7%*
ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	9,934	3,477	*186%*
حصة في نتائج شركة زميلة وشركة محاصة	(141)	(77)	*83%*
ربح من تصفية الشركات التابعة	0	334	*(100%)*
ربح من بيع عقارات استثمارية	967	0	-
صافي إيرادات تأجير	1,329	517	*157%*
مصادر أخرى (للخسارة) / الدخل	93	(57)	*nm*
إجمالي الإيرادات	**23,491**	**15,301**	***54%***
مصاريف تشغيلية	**12,189**	**9,368**	***30%***
الأرباح قبل الفوائد والضرائب	**11,302**	**5,933**	***90.5%***
هامش (%)	*48%*	*39%*	
هبوط قيمة عقارات استثمارية	1,065	2,335	(54%)
تكاليف تمويل	2,780	1,747	59%
مخصص لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة	175	0	-
مساهمات ل KFAS وNLST والزكاة	340	204	67%
صافي الربح	**6,942**	**1,647**	***321%***
هامش (%)	*30%*	*11%*	
صافي (الخسارة) / الربح الخاص بمالكي الشركة الأم	**6,957**	**2,285**	***204%***
صافي (الخسارة) / الربح الخاص بالحصص غير المسيطرة	(15)	(638)	
(خسارة) / ربحية السهم (فلس)	**15**	**5**	***200%***

تحليل الدخل - 2019



ملاحظات:

1. تشمل أتعاب الإدارة والعمولات أتعاب إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية.
2. يشمل العائد على الاستثمار الاستثمارات في الأسهم الخليجية والعالمية، والدخل الثابت، والعقار، الاستثمارات الدولية، والملكية الخاصة.

العائد على الاستثمارات الرئيسية

المركز MARKAZ

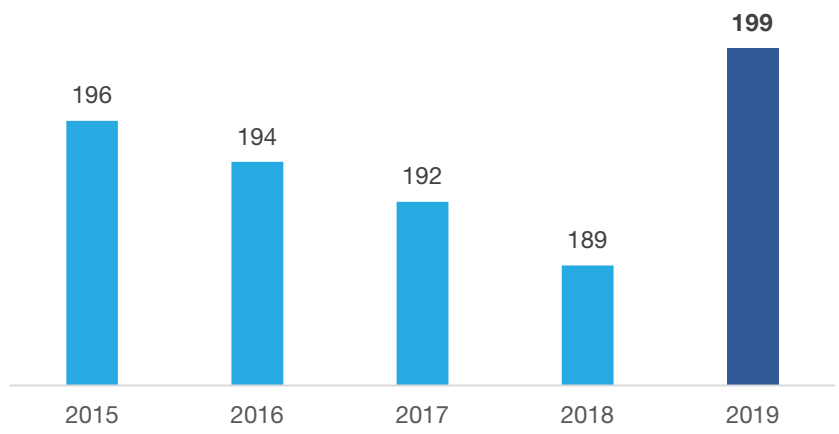
المؤشرات الرئيسية للميزانية

(ألف دينار كويتي)	ديسمبر 2019	ديسمبر 2018
الأصول		
نقد وأرصدة لدى البنوك	4,937	4,691
ودائع لأجل	1,332	2,565
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	106,646	92,674
أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	2,735	427
استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة	9,099	6,998
أصول مدرجة للبيع	7819	-
عقارات استثمارية	55,256	56,830
ذمم مدينة وأصول أخرى	7,430	3,503
قروض للعملاء	405	304
استثمار في شركة زميلة وشركة محاصة	3,594	3,651
أصول حق الاستخدام	600	0
المعدات	1,084	878
إجمالي الأصول	**200,937**	**172,521**
الخصوم وحقوق الملكية		
الخصوم		
مستحق لبنك ومؤسسات مالية أخرى	0	0
ذمم دائنة والخصوم الأخرى	15,307	10,904
قروض	41,632	22,565
السندات المصدرة	25,000	25,000
إجمالي الخصوم	**81,939**	**58,469**
حقوق الملكية		
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم	**95,195**	**91,050**
الحصص غير المسيطرة	23,803	23,002
إجمالي حقوق الملكية	**118,998**	**114,052**
إجمالي الخصوم وحقوق الملكية	**200,937**	**172,521**

الأصول المدارة

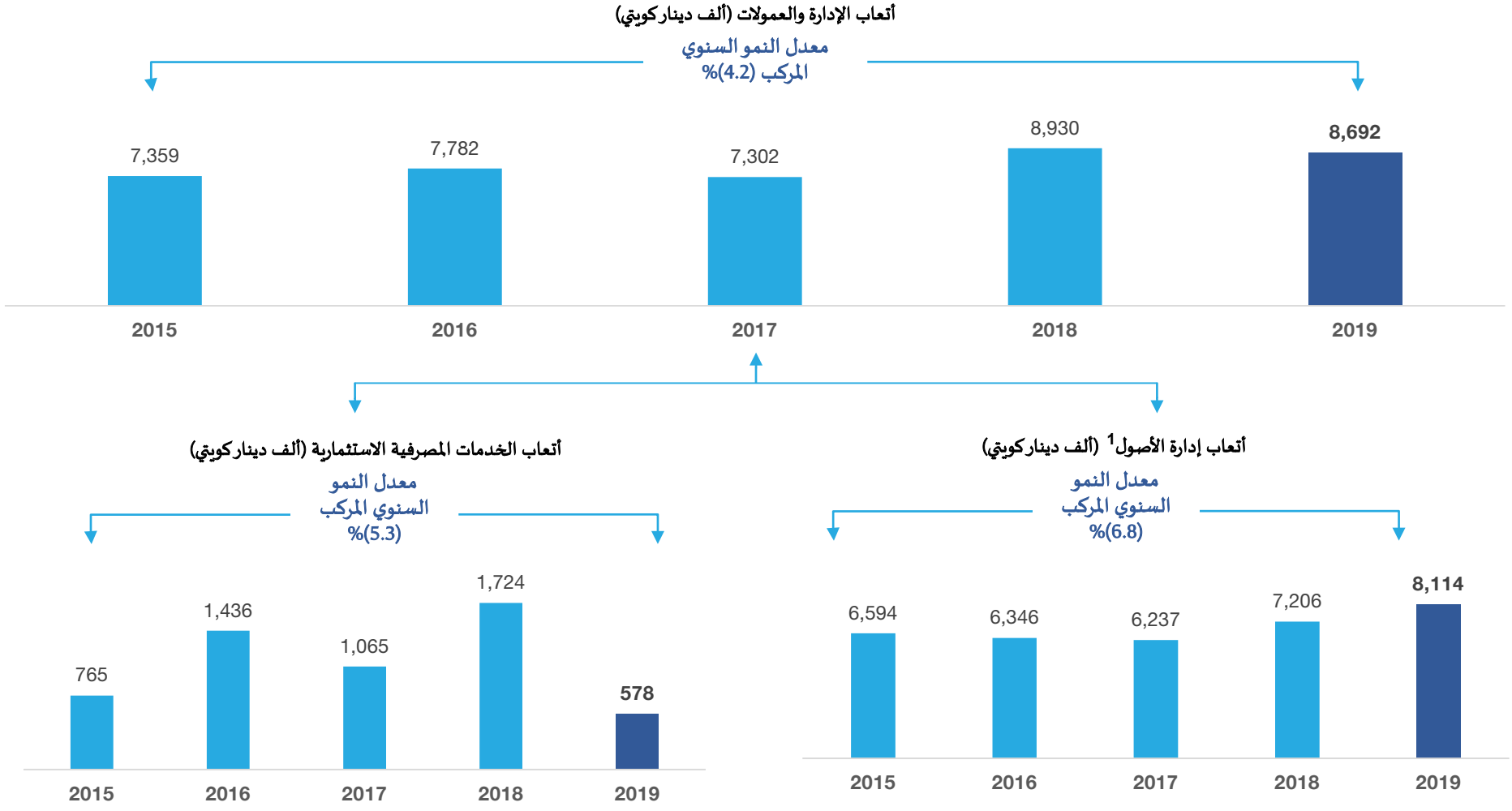
الأصول المدارة في 2019	الأصول المدارة في 2018
1.14 مليار دينار كويتي	1.10 مليار دينار كويتي

القيمة الدفترية للسهم (فلس)



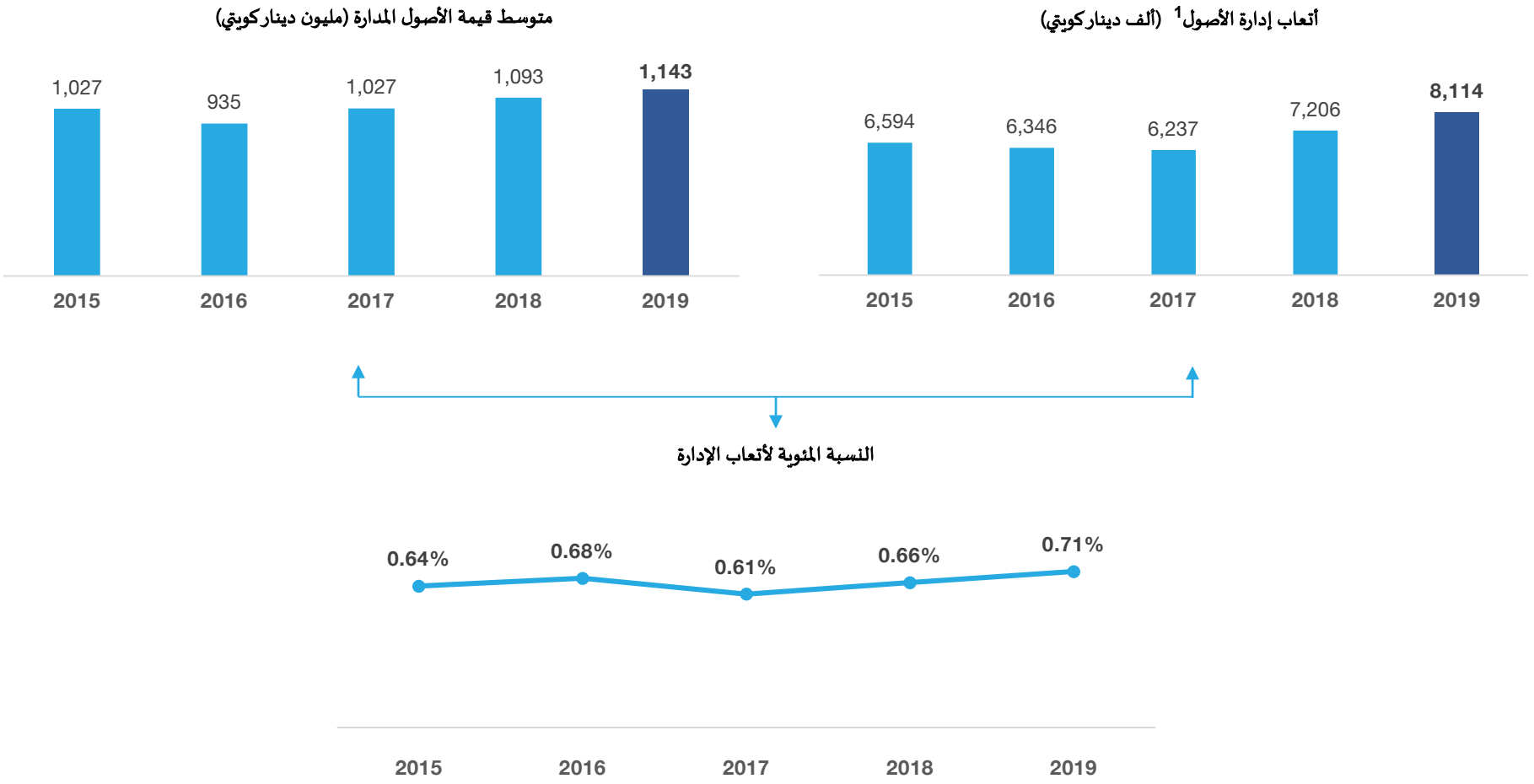
- ارتفعت القيمة الدفترية بقيمة (10) فلوس للسهم نتيجة الارتفاع في صافي الأرباح خلال 2019 ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الأرباح من الاستثمارات بالقيمة العادلة وارتفاع إيرادات التأجير.

إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية



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

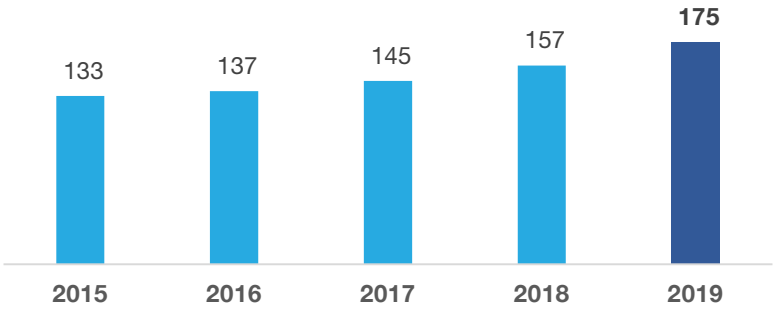
إيرادات أتعاب إدارة الأصول



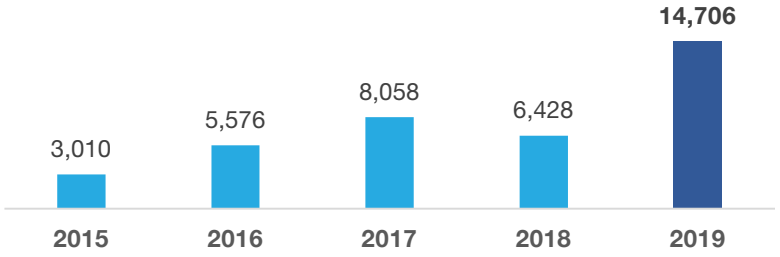
1. تشمل إدارة الأصول صناديق الأسهم وصناديق الدخل الثابت الخليجية، والعقارات، والاستثمارات الدولية والملكية الخاصة

إيرادات الاستثمارات الرئيسية

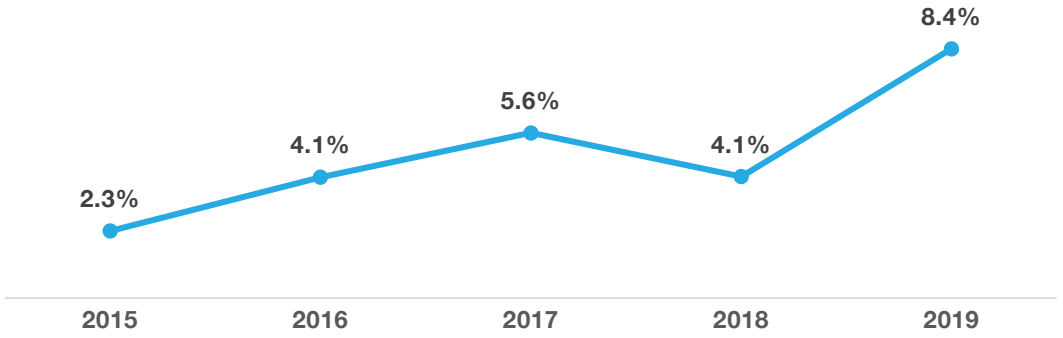
الأصول الاستثمارية[1] (مليون دينار كويتي)



عائدات الدخل (ألف دينار كويتي)



عائدات الدخل السنوية (%)



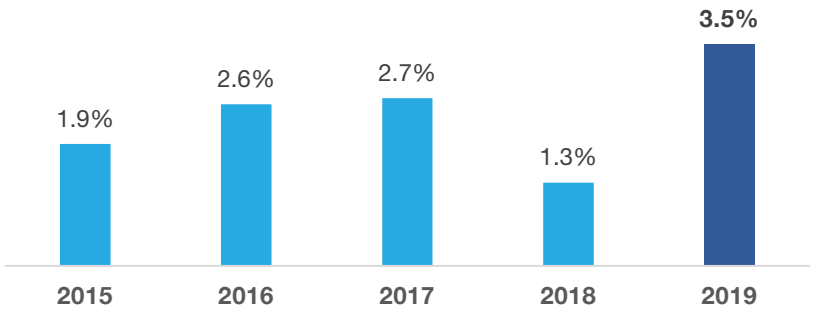
1.تشتمل الأصول الاستثمارية على استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر+ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر+ استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة + استثمار في شركة زميلة وشركة محاصة + عقارات استثمارية + قروض للعملاء

هيكل رأس المال والعوائد

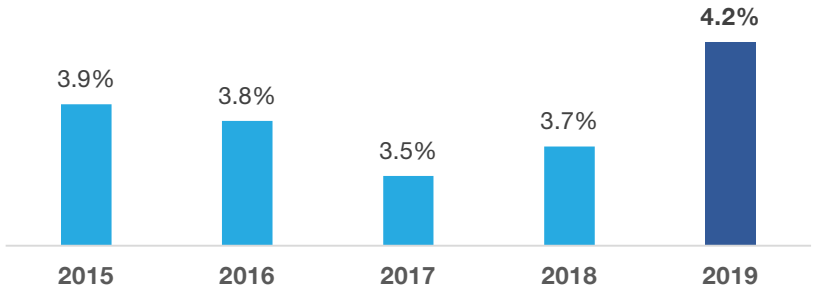
بلغ صافي الدين "للمركز" إلى مجموع حقوق الملكية x0.51

(ألف دينار كويتي)	ديسمبر 2019	ديسمبر 2018	ديسمبر 2017
قروض لأجل	41,632	22,565	17,516
سندات مصدرة	25,000	25,000	25,000
إجمالي الدين	66,632	47,565	42,516
نقد وأرصدة لدى البنوك	4,937	4,691	7,622
ودائع لأجل	1,332	2,565	1,430
إجمالي النقد متضمن الودائع لأجل	6,269	7,256	9,052
صافي الدين	60,363	40,309	33,464
حقوق الملكية للمساهمين	95,195	91,050	92,418
إجمالي حقوق الملكية	118,998	114,052	113,282
صافي الدين / إجمالي حقوق الملكية	0.51x	0.35x	0.30x

العائد على الأصول[1] (%)



الفائدة / إجمالي الدين (%)



1. العائد على الأصول (%) = صافي الربح لمساهمي الشركة الأم / إجمالي الأصول

معلومات المساهمين

نسعى إلى خلق قيمة مستدامة للمساهمين

كبار المساهمين

كبار المساهمين	النوع	الحصة %
شركة كويت بيلارز للاستثمار المالي	مباشر	%28.73
بنك الخليج	مباشر	%5.47
شركة المبادر	مباشر	%5.13

هيكل الحوكمة الفعال

إجمالي 7 أعضاء مجلس إدارة

↓

2 عضو مجلس إدارة مستقل

↓

5 أعضاء غير تنفيذيين

لجان مجلس الإدارة

I. اللجنة التنفيذية
II. لجنة الترشيحات والمكافآت
III. لجنة التدقيق
IV. لجنة إدارة المخاطر

معلومات الشركة

شريحة السوق المالي	السوق الرئيسي - بورصة الكويت (Sec Code: 213)
توزيعات الأرباح لعام 2018	توزيع نقدي مقترح - 10 فلوس لكل سهم
السندات المصدرة	25 مليون دينار كويتي سندات مالية غير مضمونة
عدد الأسهم القائمة	478,201,747 سهم
رأس المال المصرح به	48,080,174.700 دينار كويتي
رأس المال المصدر	48,080,174.700 دينار كويتي
المدققون الماليون	جرانت ثورنتون (القطامي، العيبان وشركاه) وديلويت (الوزان وشركاه)
الموقع الإلكتروني	https://www.markaz.com/

إخلاء المسؤولية

هذا العرض التقديمي من إعداد شركة تشرشغيت بارتنرز 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 إنه 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 الأخطاء 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 كليا أو جزئيا، ولا يجوز الكشف عن أي من محتوياتها دون إذن كتابي مسبق صريح من "المركز".

للتواصل مع علاقات المستثمرين

دينا يوسف الرفاعي
نائب أول للرئيس – إدارة الثروات وتطوير الأعمال
+965 2224 8000 (Ext. 2503)
drefai@markaz.com

رافي جوثوال
تشرشغيت بارتنرز
+971 4313 2432
markaz@churchgatepartners.com

المركز المالي الكويتي - "المركز"

ص.ب 23444، الصفاة 13095
دولة الكويت

تلفون: 8000 2224 965+
فاكس: 5828 2242 965+
البريد الإلكتروني: info@markaz.com
www.markaz.com

المركز
MARKAZ