

مناقشة وتحليل الإدارة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

حققت الواحة كابيتال ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها معاً بـ "المجموعة")، صافي ربح عائد إلى مالكي الشركة بلغ ٤,٤٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقارنةً بـ ٣,٩١ مليون درهم للسنة المقابلة من عام ٢٠٢١.

### الأنشطة الرئيسية خلال السنة

بلغ إجمالي الأصول المدارة من قبل الأسواق العامة ما قيمته ٤,٨ مليار درهم (١,٣ مليار دولار أمريكي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقارنةً بـ ٤,٤ مليار درهم (١,٢ مليار دولار أمريكي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. بلغت الأصول المدارة العائدة إلى مالكي الشركة ٣,٠ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقارنةً بـ ٢,٩ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. كانت عوائد الصناديق للسنة حتى تاريخه في صندوق الواحة للأسهم في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا إس بي بنسبة ١٢,٨٪ (صافي)، وفي صندوق الواحة للائتمان في أسواق وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا إس بي بنسبة ١,٨٪ (صافي)، وفي صندوق الواحة الإسلامي للدخل إس بي بنسبة ٠,٥٪ (إجمالي) وفي صندوق الواحة للأسهم في الأسواق الناشئة إس بي بنسبة ٠,٥٪ (إجمالي).

خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٢، قامت وحدة الاستثمارات الخاصة باستبعاد جزء من حصتها في تشانيل فاس انفستمنتس ليمتد (أوبتاسيا) مع صافي ربح قدره ١٢٩ مليون درهم ومتحصلات بقيمة ٢٠٣ مليون درهم.

خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢، نجحت الشركة كذلك في استبعاد أصول ضمن محفظة أنجلو أريبيان للرعاية الصحية، مما أدى إلى تحقيق صافي ربح بمبلغ ٢٨ مليون درهم وصافي متحصلات بقيمة ٨٨ مليون درهم.

### أهم المؤشرات المالية

#### ملخص بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر (ألف درهم)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١١٨,٧١٦	١١١,٥١٩	إيرادات من بيع البضائع وتقديم الخدمات
(١١,٤٨٨)	١٣,٤١٠	حصة من ربح / (خسارة) شركات زميلة ومشاريع مشتركة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية، صافي
٥٠,٥١١	١٦٠,٧٤٢	ربح من استبعاد شركات زميلة ومشاريع مشتركة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
(٧٧,٩٧٠)	-	الانخفاض في قيمة شركات زميلة ومشاريع مشتركة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية، صافي
٨٧٤,٤٢٩	٤٦٦,٧١٨	إيرادات من استثمارات مالية
٤٧,٩٠٣	٤٥,٥٧٠	إيرادات من استثمار عقاري، صافي
٥,١١٢	١٢,٧٢٨	إيرادات أخرى، صافي
١,٠٠٧,٢١٣	٨١٠,٦٨٧	<b>إجمالي الدخل</b>
(٩٠,٦٠٥)	(٩٠,٣٦٨)	تكلفة بيع البضائع وتقديم الخدمات
(١٤٢,١٩٢)	(١١٩,٢٦٢)	مصاريف عمومية وإدارية - الشركة
(٤٧,٩٠١)	(٥٥,١٥١)	مصاريف عمومية وإدارية - الشركات التابعة
(٩٠,٠١٢)	(١١٩,٨٨٥)	تكاليف تمويل، صافي
(٣٧١,٧١٠)	(٣٨٤,٦٦٦)	<b>إجمالي المصاريف</b>
٦٣٦,٥٠٣	٤٢٦,٠٢١	<b>الربح للسنة من العمليات المستمرة</b>
(٢٦,٨٤٨)	(٩,٨٨٧)	<b>العمليات المتوقعة</b>
-	٣٢,٦٥٣	الخسارة من العمليات المتوقعة
(٢٦,٨٤٨)	٢٢,٧٦٦	ربح من استبعاد شركة تابعة
(٢٦,٨٤٨)	٢٢,٧٦٦	<b>الربح / (الخسارة) للفترة / السنة من العمليات المتوقعة</b>
٦٠٩,٦٥٥	٤٤٨,٧٨٧	<b>الربح للسنة</b>
٢١٨,٦١٧	١٠٤,٤١٥	الحقوق غير المسيطرة
٣٩١,٠٣٨	٣٤٤,٣٧٢	<b>الربح العائد إلى مالكي الشركة</b>
٠,٢١٣	٠,١٨٤	<b>العوائد الأساسية والمخفضة على السهم العائدة إلى مالكي الشركة (درهم)</b>
٠,٢٢٧	٠,١٦٨	<b>العوائد الأساسية والمخفضة على السهم من العمليات المستمرة العائدة إلى مالكي الشركة (درهم)</b>

إجمالي الدخل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

يعود إجمالي الدخل البالغة قيمته ٨١٠,٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، مقارنةً بـ ١,٠٠٧/٢ مليون درهم في ٢٠٢١، إلى ما يلي:

- إيرادات من الأسواق العامة بقيمة ٤٩٦,٦ مليون درهم مقارنةً بـ ٩٠٢,٠ مليون درهم في ٢٠٢١. كانت بيئة الأسواق العالمية مليئة بالتحديات في عام ٢٠٢٢ مع استمرار التضخم وتشديد الأوضاع المالية وتباطؤ النمو الاقتصادي والمخاطر الجيوسياسية. على الرغم من ذلك، كانت نتائج الأسواق العامة قوية بالنسبة لظروف السوق.
- إيرادات من الاستثمارات الخاصة بقيمة ٢٥٩,٢ مليون درهم مقارنةً بـ ٥٥,٣ مليون درهم في ٢٠٢١، ويعكس ذلك بشكل رئيسي:
  - الإيرادات من بيع البضائع والخدمات من الشركات التابعة للرعاية الصحية بمبلغ ١١١,٥ مليون درهم (٢٠٢١): ١١٨,٧ مليون درهم؛
  - ربح من استثمار محتسب وفقاً لحقوق الملكية بمبلغ ١٣,٤ مليون درهم (٢٠٢١): خسارة بقيمة ١١,٥ مليون درهم؛
  - لم يتم إدراج انخفاض في القيمة في عام ٢٠٢٢ مقارنةً بانخفاض في القيمة بمبلغ ٧٨,٠ مليون درهم في عام ٢٠٢١ بعد إعادة تقييم المبالغ القابلة للاسترداد لاستثمارات محددة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية؛
  - خسارة من استثمارات مالية بمبلغ ٢٨,٤ مليون درهم مقارنةً بـ ٢٧,٢ مليون درهم في عام ٢٠٢١؛ و
  - ربح من الاستبعاد بقيمة ١٦٠,٧ مليون درهم ناتج بشكل رئيسي عن الاستبعاد الجزئي لحصة في تشانيل فاس انفستمنتس ليمتد (أوبتاسيا) (٢٠٢١: ٥٠,٥ مليون درهم)؛
- إيرادات من الواحة لاند بقيمة ٤٦,٥ مليون درهم مقارنةً بـ ٤٩,٧ مليون درهم في ٢٠٢١.

إجمالي المصاريف

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بلغ إجمالي المصاريف للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ٣٨٤,٧ مليون درهم، مقارنةً بـ ٣٧١,٧ مليون درهم في ٢٠٢١، والتي تتألف بشكل رئيسي من:

- مصاريف عمومية وإدارية - الشركة، بقيمة ١١٩,٣ مليون درهم مقارنةً بـ ١٤٢,٢ مليون درهم في ٢٠٢١، بانخفاض بلغت قيمته ٢٢,٩ مليون درهم ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض تكاليف الموظفين.
- مصاريف عمومية وإدارية - الشركات التابعة، بقيمة ٥٥,٢ مليون درهم مقارنةً بـ ٤٧,٩ مليون درهم في ٢٠٢١، بزيادة بلغت قيمتها ٧,٣ مليون درهم، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة المصاريف القانونية.
- تكاليف التمويل، صافي - الشركة، بقيمة ٨٣,٧ مليون درهم، مقارنةً بـ ٤٦,٢ مليون درهم في ٢٠٢١، بزيادة بلغت قيمتها ٣٧,٥ مليون درهم، نتيجة لارتفاع معدلات الفائدة.
- تكاليف التمويل، صافي - الشركات التابعة، والتي بلغت قيمتها ٣٦,٢ مليون درهم، مقارنةً بـ ٥١,٢ مليون درهم في ٢٠٢١، بانخفاض بلغت قيمته ١٥,٠ مليون درهم، نتيجة لانخفاض استخدام مطلوبات إعادة الشراء لصناديق الأسواق العامة.

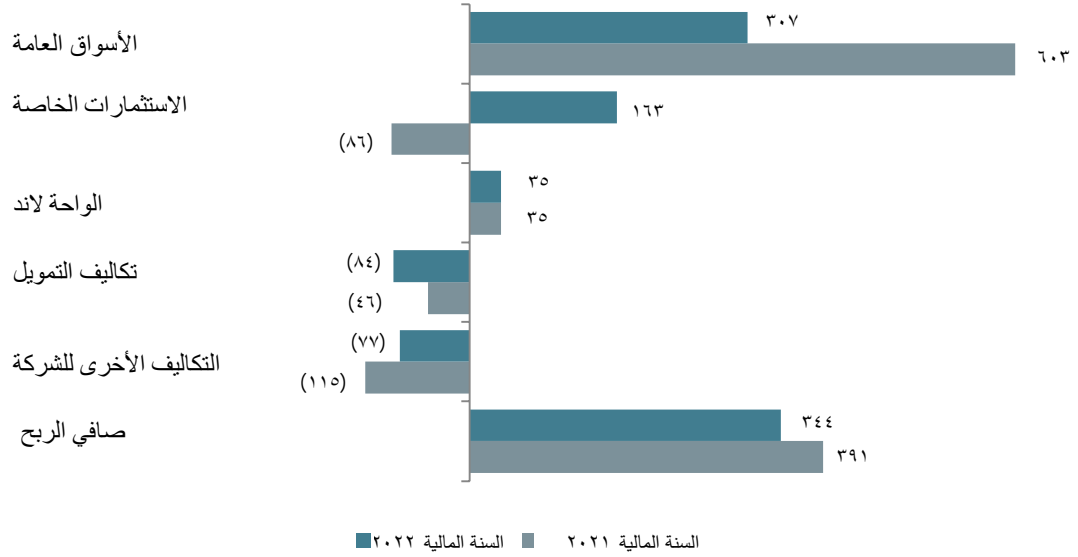
صافي الربح العائد إلى مالكي الشركة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

يعود صافي الربح البالغة قيمته ٣٤٤,٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، مقارنةً بـ ٣٩١,٠ مليون درهم في ٢٠٢١، بشكل رئيسي إلى ما يلي:

- ربح من الأسواق العامة بقيمة ٣٠٧,٤ مليون درهم مقارنةً بـ ٦٠٢,٩ مليون درهم في ٢٠٢١.
- ربح من الاستثمارات الخاصة بقيمة ١٤٠,٢ مليون درهم مقارنةً بخسارة بلغت قيمتها ٥٩,٥ مليون درهم في ٢٠٢١.
- ربح من الواحة لاند بقيمة ٣٤,٨ مليون درهم مقارنةً بـ ٣٥,١ مليون درهم في ٢٠٢١.
- ربح من العمليات المتوقفة بقيمة ٢٢,٨ مليون درهم مقارنةً بخسارة بلغت قيمتها ٢٦,٨ مليون درهم في ٢٠٢١ ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى ربح من بيع شركة تابعة.
- تكاليف التمويل وتكاليف الشركة الأخرى بقيمة ١٦٠,٨ مليون درهم مقارنةً بـ ١٦٠,٧ مليون درهم في ٢٠٢١.

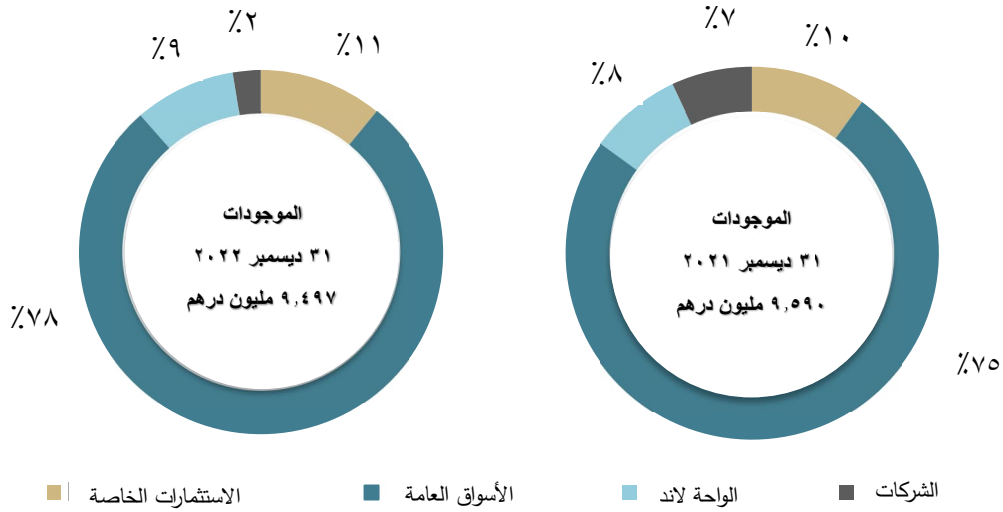
صافي الربح العائد إلى مالكي الشركة حسب القطاع (مليون درهم)



ملخص الميزانية العمومية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ألف درهم
١٧٠,٢٤٢	٩٥,٥٠٥	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٩٩,٦٤٩	٣٥,٢٤٥	موجودات حق الاستخدام
٧١١,٤٢٢	٢٨٢,٢٣٢	استثمار عقاري
٦,٤١٤,٠٢٤	٦,٨٧٣,٩٣٢	استثمارات مالية
-	٤٠,٧٤٩	قروض استثمارية
٧٧٢,٨٧٩	٩٠٥,٤٨٩	موجودات أخرى
١,٤٢١,٣٥٠	٧٩٧,٣٤٩	النقد والأرصدة البنكية
-	٤٦٦,٩٤٠	موجودات محتفظ بها للبيع
٩,٥٨٩,٥٦٦	٩,٤٩٧,٤٤١	<b>إجمالي الموجودات</b>
٤,١١٧,١٩٨	٣,٥٨٥,٧١٥	قروض
١٠٠,٦٢٦	٧٢,٦٤٤	مطلوبات مشنقة
١١٩,٩١٨	٣٤,٣٦٨	مطلوبات عقود الإيجار
٤٦٠,٤٣٤	٤٧٥,٧٦٨	مطلوبات تجارية ومطلوبات أخرى
٤,٧٩٨,١٧٦	٤,١٦٨,٤٩٥	<b>إجمالي المطلوبات</b>
٤,٧٩١,٣٩٠	٥,٣٢٨,٩٤٦	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
٩,٥٨٩,٥٦٦	٩,٤٩٧,٤٤١	<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

مكونات إجمالي الموجودات (مليون درهم)



يتكون إجمالي موجودات المجموعة البالغة قيمتها ٩,٤٩٧/٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقارنةً بـ ٩,٥٨٩/٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بشكل رئيسي من:

(أ) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية بمبلغ ٩٥,٥ مليون درهم مقارنةً بـ ١٧٠,٢ مليون درهم في ٢٠٢١، بانخفاض بلغت قيمته ٧٤,٧ مليون درهم، يرجع إلى استبعاد موجودات بقيمة ٧٠,٩ مليون درهم وتوزيعات أرباح مستلمة بقيمة ١٣,٠ مليون درهم، والتي تمت تسويتها بحصة من الأرباح بقيمة ١٣,٤ مليون درهم. (ب) الاستثمارات المالية بقيمة ٦,٨٧٣/٩ مليون درهم مقارنةً بـ ٦,٤١٤/٠ مليون درهم للفترة المقابلة من عام ٢٠٢١، بزيادة بلغت قيمتها ٤٥٩,٩ مليون درهم، ترجع لصادفي زيادة بمبلغ ٢٩١,١ مليون درهم من الاستثمارات الخاصة و١٦٨,٨ مليون درهم في صناديق الأسواق العامة.

(ج) النقد والأرصدة البنكية بمبلغ ٧٩٧,٣ مليون درهم مقارنةً بـ ١,٤٢١/٣ مليون درهم في ٢٠٢١، بانخفاض بلغت قيمته ٦٢٤,٠ مليون درهم؛ ويتضمن ذلك بشكل رئيسي التدفقات النقدية التالية:

- الشركة: توزيعات أرباح مدفوعة بقيمة ١٣٨,٨ مليون درهم وسداد تسهيل ائتماني متجدد بقيمة ٢٣٩,١ مليون درهم؛
- الأسواق العامة: صافي مبيعات الاستثمارات المالية بقيمة ٢٩٨,٣ مليون درهم وصافي مساهمات من قبل حاملي الحقوق غير المسيطرة بمبلغ ٢٠٠,٢ مليون درهم والتي تمت تسويتها بانخفاض في مطلوبات إعادة الشراء بقيمة ٢٩٧,٠ مليون درهم وتخفيض في رأس المال العامل بقيمة ٣٩٣,٠ مليون درهم؛ و
- استثمارات خاصة: صافي استثمار في صناديق غير مدرجة وقرض استثماري بقيمة ٤٠٣,٥ مليون درهم تمت تسويته بصافي متحصلات من استبعاد استثمارات بقيمة ٣٥٣,٥ مليون درهم.

إجمالي مطلوبات المجموعة بقيمة ٤,١٦٨/٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقارنةً بـ ٤,٧٩٨/٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، حيث يتكون الانخفاض البالغة قيمته ٦٢٩,٧ مليون درهم من:

(أ) قروض بقيمة ٣,٥٨٥/٧ مليون درهم مقارنةً بـ ٤,١١٧/٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، حيث يمثل الانخفاض البالغة قيمته ٥٣١,٥ مليون درهم بشكل رئيسي الانخفاض في مطلوبات إعادة الشراء المتعلقة بصناديق الأسواق العامة بقيمة ٢٩٧,٠ مليون درهم وسداد تسهيل الشركات المتجدد بقيمة ٢٣٩,١ مليون درهم.

## تحليل الأعمال ومحفظه الشركات

تتكون أعمال المجموعة من ثلاثة قطاعات رئيسية: الأسواق العامة والاستثمارات الخاصة والواحة لاند.

### الأسواق العامة

ركزت أعمال الأسواق العامة على تطبيق تحليل دقيق للأسواق الناشئة بهدف تحقيق عوائد قوية على مدار دورة السوق نيابةً عن المجموعة والمستثمرين الخارجيين. استمرت كافة الصناديق الواقعة ضمن إدارة الأسواق العامة في التفوق على معاييرها القياسية في عام ٢٠٢٢، على الرغم من ظروف الاقتصاد الكلي الصعبة التي تؤثر على الأسواق في جميع أنحاء العالم.

منذ تأسيس الأعمال في عام ٢٠١٢، تم إنشاء صندوقين رئيسيين هما: صندوق الواحة للانتماء في أسواق وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا وصندوق الواحة للأسهم في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. تم استثمار الوقت ورأس المال الأولي البالغة قيمته ٣٦٨ مليون درهم (١٠٠ مليون دولار أمريكي) في كل منهما لتكوين الفريق والبنية التحتية وسجل الإنجازات قبل النظر في زيادة رأس مال الطرف الثالث.

تم إطلاق صندوق الواحة الإسلامي للدخل اس بي والذي يمتلك رأس مال أولي قدره ٩٢ مليون درهم في الربع الثالث من عام ٢٠٢٠ للاستثمار في الأصول المتوافقة مع الشريعة الإسلامية عبر أسواق الصكوك والأسهم.

تم إطلاق صندوق الواحة للأسهم في الأسواق الناشئة في الربع الرابع من عام ٢٠٢١ برأس مال أولي قدره ٩٢ مليون درهم. إن الهدف من الصندوق هو الاستثمار في الأسهم والأوراق المالية المتعلقة بالأسهم في الأسواق الناشئة.

ينصب التركيز الاستراتيجي الرئيسي للقسم على الاستمرار في إدارة أصول العملاء بفاعلية، مع تحقيق أداء رائد في السوق وجذب المستثمرين من المؤسسات والمستثمرين من ذوي الثروات الكبيرة.

كانت عوائد الصناديق للسنة حتى تاريخه على رأس المال المستثمر فيه كما يلي:

- صندوق الواحة للأسهم في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بنسبة ١٢,٨٪ (صافي) بصندوق يبلغ حجمه ٢,٧٠ مليار درهم (٧٣٤,٠ مليون دولار أمريكي).
- صندوق الواحة للانتماء في أسواق وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا بنسبة ١,٨٪ (صافي) بصندوق يبلغ حجمه ١,٩٣ مليار درهم (٥٢٣,٧ مليون دولار أمريكي).
- صندوق الواحة الإسلامي للدخل اس بي بنسبة ٠,٥٪ (إجمالي) بصندوق يبلغ حجمه ٠,١٣ مليار درهم (٣٦,٤ مليون دولار أمريكي)؛ و
- صندوق الواحة للأسهم في الأسواق الناشئة اس بي بنسبة ٠,٥٪ (إجمالي) بصندوق يبلغ حجمه ٠,٠١ مليار درهم (٢٢,٨ مليون دولار أمريكي).

### الاستثمارات الخاصة

توفر أعمال الاستثمارات الخاصة للمساهمين والمستثمرين المنظمين فرص التنويع العالمي بما يتجاوز التعرض التقليدي لأسواق رأس المال.

تمتلك محفظة الفرص العالمية نهج استثماري واسع ومرن يمكّن الواحة كابيتال من الاستثمار عبر المناطق الجغرافية والقطاعات والهياكل الرأسمالية وفئات الموجودات بأسلوب يعتمد على انتهاء أفضل الفرص. تستهدف هذه المحفظة المتنوعة، التي تم إطلاقها في نوفمبر ٢٠٢١، انتهاز الفرص الاستثمارية المجزية في قطاع الأصول البديلة بهدف تحقيق عوائد مرتفعة معدلة بحسب المخاطر. خلال عام ٢٠٢٢، تم إجراء خمس استثمارات جديدة في هذه المحفظة بإجمالي ٤٠٦ مليون درهم. حققت هذه المحفظة كذلك عوائد بنسبة ١٠,٠٪ في عام ٢٠٢٢، وهو أول عام كامل لها منذ التشغيل. بلغ صافي القيمة الدفترية لمحفظة الفرص العالمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ٥٢٨ مليون درهم.

## تحليل الأعمال ومحفظة الشركات (تتمة)

### الاستثمارات الخاصة (تتمة)

تسعى محفظة الأصول الأساسية إلى الحصول على حصص مسيطرة أو حصص أقلية كبيرة في شركات منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا التي تتمتع بسجلات أداء راسخة وفرق إدارة قوية وأطر حوكمة متينة. عادةً ما تُظهر مثل هذه الشركات آفاق نمو رأسمالي مستقرة، مع توفير عوائد نقدية متواصلة وموثوقة.

في وقت سابق من العام، أطلقت الشركة "الواحة الصحية"، وهي الشركة القابضة لأصول الرعاية الصحية الخاصة بالواحة كابيتال ونجحت الشركة في استبعاد ما تبقى من محفظة أنجلو أريبيان للرعاية الصحية. حققت المحفظة صافي ربح بلغت قيمته ٢٣ مليون درهم وصافي متحصلات بقيمة ٨٨ مليون درهم. بلغ صافي القيمة الدفترية للمحفظة الأساسية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ٥٤ مليون درهم.

تتكون المحفظة القديمة من الاستثمارات المكتملة الحالية للشركة والتي يتمثل هدفها في تقييم الخيارات المحتملة لتحقيق الدخل. في عام ٢٠٢٢، بدأت الأعمال تنفيذ إستراتيجيتها التي سوف تمتد لعدة سنوات القائمة على تعظيم قيمة المساهمين. وبناءً على ذلك، قامت الشركة باستبعاد حصصها التكتيكية في محفظة الواحة للأوراق المالية في الولايات المتحدة الأمريكية وإس دي إكس للطاقة واستثمار حقوق الملكية في بنك آديكس، وقامت باستبعاد جزء من حصتها في تشانيل فاس انفستمننتس ليمتد (أوبتاسيا). خلال عام ٢٠٢٢، حققت المحفظة صافي دخل قدره ١٢١ مليون درهم وتدفقات نقدية بقيمة ٢٨٤ مليون درهم. بلغ صافي القيمة الدفترية للمحفظة القديمة ما قيمته ٣٥٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

### الواحة لاند

تعمل شركة الواحة لاند، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل من قبل شركة الواحة كابيتال، على تطوير مشروع "المركز"، وهو مشروع منطقة صناعية متكاملة، يتكون من منشآت صناعية ولوجستية بتصنيف "أ" وبنية تحتية عالية الجودة. يقع المشروع في منطقة الظفرة، على بعد حوالي ١٥ دقيقة من المصفح في أبوظبي، ويتمتع بموقع جيد يتصل بالبنية التحتية الصناعية واللوجستية متعددة الوسائط (البرية والبحرية والجوية والسكك الحديدية) في دولة الإمارات العربية المتحدة. يقع المشروع على قطعة أرض مساحتها ٦ كيلومترات مربعة، ممنوحة من قبل حكومة أبوظبي.

من المفترض حسب التصور أن يتم الانتهاء من التطوير على أربع مراحل لكل مرحلة منها مراحل فرعية متعددة. سوف يتم الانتهاء من المرحلة الأولى، التي تضم ٢٥٪ من إجمالي مساحة الأرض (١,٥ كيلومتر مربع)، على ثلاث مراحل فرعية. في المرحلة الأولى والمرحلة ٢، تم الانتهاء من حوالي ١٨٠,٠٠٠ متر مربع من الوحدات الصناعية / اللوجستية متعددة الاستخدامات إلى جانب البنية التحتية المرتبطة بها ويشمل ذلك الطرق والمرافق والاتصالات. إن الوحدات الحالية مؤجرة بالكامل، حيث تعتبر مسكناً لأكثر من ٨٥ مستأجراً، وتضم شركات محلية ودولية، من قطاعات صناعية متنوعة مثل النفط والغاز والتصنيع والدفاع والخدمات اللوجستية وتكنولوجيا المعلومات والمقاولات والأغذية والمشروبات.

إن التوسعة، "المرحلة ٢ ب"، قيد الإنشاء في الوقت الراهن، والتي ستضيف حوالي ٧٥,٠٠٠ متر مربع من المرافق الصناعية / اللوجستية المتميزة، مع تشغيل متوقع بحلول الربع الثالث من عام ٢٠٢٣. تتماشى هذه التوسعة مع روح الواحة لاند الأساسية القائمة على اتباع نهج استثماري منضبط مع التركيز على جودة الأصول المؤسسية المرنة لتناسب مع مجموعة متنوعة من الاستخدامات ولتدعم مجموعة متنوعة من المستأجرين من مختلف القطاعات الصناعية. تركز استراتيجية الواحة لاند التنموية على مواصلة تنمية محفظة التأجير، وتطوير منتجات وخدمات جديدة للسوق الصناعية / اللوجستية في دولة الإمارات العربية المتحدة، بما يتماشى مع تحركات السوق الإقليمية والعالمية المتطورة بشكل حيوي.


خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الواحة لاند بإدراج إيرادات بقيمة ٤٦,٥ مليون درهم (٢٠٢١: ٤٩,٧ مليون درهم).

بلغت القيمة المدرجة للاستثمار العقاري ما قيمته ٧٤٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ويشمل ذلك مبلغ بقيمة ٤٦٧ مليون درهم مصنف كمحفظ به للبيع.

## نظرة مستقبلية

لا تزال الواحة كابيتال ملتزمة بتحقيق عوائد قوية ومستدامة لمساهميها ومستثمريها، كما يتضح من تسجيلها لعام آخر ناجح في تحقيق الأرباح. على الرغم من الشكوك المتزايدة حول الاقتصاد والسوق على مستوى العالم، إلا أن الشركة قد أظهرت مرونة في التعامل مع التحديات وحققت عوائد إيجابية حتى الآن بفضل نهجها الحكيم. استمر قطاع أعمال الأسواق العامة في تحقيقه لنتائج قوية منذ إنشائه، مع استمرار تفوق الصناديق الرئيسية على مؤشرات القياسية في عام ٢٠٢٢. كما بدأت استراتيجية النمو لأعمال الاستثمارات الخاصة في جني ثمارها، إلى جانب الاستثمارات التي تم إجراؤها والنمو الذي تم تحقيقه في محفظة الفرص العالمية والمحفظة الأساسية، والتحويل الانتهازي للأصول المكتملة ضمن المحفظة القديمة.

على الرغم من بيئة الاقتصاد الكلي غير المؤكدة والمتوقع ظهورها في المستقبل، والتي كانت نتاجاً للنمو البطيء والتضخم المرتفع والمخاطر الجيوسياسية، لا تزال الواحة كابيتال متفائلة بشكل حذر بشأن المستقبل. إن الإدارة النشطة للصناديق، وتنمية قاعدة المستثمرين، والحفاظ على رؤوس أموال الأطراف الثالثة وتنميتها لا تزال من أولويات قطاع الأسواق العامة لعام ٢٠٢٣. سوف يظل التقييم والاستثمار في مجموعة متنوعة من الاستثمارات في محفظة الفرص العالمية والمحفظة الأساسية وتقييم الفرص بهدف بلورة الأصول المكتملة من أولويات قطاع أعمال الاستثمارات الخاصة. سوف تعمل الواحة لاند على المحافظة على استراتيجيتها طويلة الأجل وسوف تواصل تنفيذها بهدف تطوير وتأجير واستثمار الأراضي والموجودات المشيدة في مشروع "المركز". تدعم هذه التوقعات تركيز الشركة المستمر على الحفاظ على حوكمة قوية للشركة، وحماية كل من أصول المساهمين والعملاء، وتنمية قاعدة الأصول، وتحقيق وفورات عبر ميزانيتنا العمومية.



أحمد علي خلفان الظاهري

نائب رئيس مجلس الإدارة، الواحة كابيتال ش.م.ع

١٠ فبراير ٢٠٢٣