

# WAHA CAPITAL

مناقشة وتحليل الإدارة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

حققت الواحة كابيتال ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها معاً بـ "المجموعة")، صافي ربح عائد إلى مالكي الشركة بقيمة ٤٤٠,١ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ٣٤٤,٤ مليون درهم للسنة المقابلة ٢٠٢٢.

### الأنشطة الرئيسية خلال السنة

تم تنفيذ الأنشطة الرئيسية التالية خلال السنة:

- بلغ إجمالي الأصول المدارة من قبل الأسواق العامة ما قيمته ٨,٨ مليار درهم (٢,٤ مليار دولار أمريكي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ٤,٨ مليار درهم (١,٣ مليار دولار أمريكي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بزيادة بلغت نسبتها ٨٣٪. من هذا المبلغ، بلغت قيمة الأصول المدارة العائدة إلى مالكي الشركة ما قيمته ٣,٣ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ٣,٠ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- كانت عوائد السنة حتى تاريخه من الصناديق التي تديرها المجموعة من: صندوق الواحة للائتمان في الأسواق الناشئة إس بي (المشار إليه سابقاً باسم صندوق الواحة للائتمان في أسواق وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا إس بي) بنسبة ٩,٥٪ (صافي)، وصندوق الواحة للأسهم في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا إس بي بنسبة ٢٤,٣٪ (صافي)، وصندوق الواحة الإسلامي للدخل إس بي بنسبة ٩,٩٣٪ (إجمالي).
- استقرت الأصول المدارة من قبل قطاع الاستثمارات الخاصة (بما في ذلك الواحة لاند) عند مبلغ ١,٦ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ١,٧ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

### ملخص بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (ألف درهم)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١١١,٥١٩	١٤٠,٤٣٣	إيرادات من بيع البضائع وتقديم الخدمات
(٩٠,٣٦٨)	(١٠٧,٤٥٦)	تكلفة بيع البضائع وتقديم الخدمات
١٣,٤١٠	٥,٠٥٩	حصة من ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية، صافي
١٦٠,٧٤٢	٥,٠٢١	ربح من استبعاد شركات زميلة ومشاريع مشتركة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٤٦٦,٧١٨	١,٠٨٩,٤٣٨	إيرادات من استثمارات مالية، صافي
٤٥,٥٧٠	٥٩,٧٩٠	إيرادات من استثمار عقاري، صافي
١٢,٧٢٨	٣٠,١١٦	إيرادات أخرى، صافي
٧٢٠,٣١٩	١,٢٢٢,٤٠١	صافي الإيرادات التشغيلية
(١١٩,٢٦٢)	(١٩٧,٨٧٢)	مصاريف عمومية وإدارية - الشركة
(٥٥,١٥١)	(٦١,٧٧٨)	مصاريف عمومية وإدارية - الشركات التابعة
(١١٩,٨٨٥)	(١٣٩,٣١١)	تكاليف تمويل، صافي
(٢٩٤,٢٩٨)	(٣٩٨,٩٦١)	إجمالي المصاريف
٤٢٦,٠٢١	٨٢٣,٤٤٠	الربح قبل الضريبة من العمليات المستمرة
-	(٣,٢٨٦)	الضريبة المؤجلة
(٩,٨٨٧)	-	العمليات المتوقفة
٣٢,٦٥٣	-	الخسارة من العمليات المتوقفة
٢٢,٧٦٦	-	الربح من استبعاد شركة تابعة
٤٤٨,٧٨٧	٨٢٠,١٥٤	الربح للسنة
١٠٤,٤١٥	(٣٨٠,٠٥٢)	الحقوق غير المسيطرة
٣٤٤,٣٧٢	٤٤٠,١٠٢	الربح العائد إلى مالكي الشركة
٠,١٨٤	٠,٢٣٤	العوائد الأساسية والمخفضة على السهم الواحد (درهم)
٠,١٦٨	٠,٢٣٤	العوائد الأساسية والمخفضة على السهم الواحد من العمليات المستمرة العائدة إلى مالكي الشركة (درهم)

صافي الإيرادات التشغيلية

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يعود صافي الإيرادات التشغيلية البالغة قيمته ١,٢٢٢/٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، مقارنةً بـ ٧٢٠,٣ مليون درهم للسنة المقابلة ٢٠٢٢، إلى ما يلي:

- إيرادات من الأسواق العامة بقيمة ١,١٦٢/٦ مليون درهم مقارنةً بـ ٤٩٦,٦ مليون درهم في ٢٠٢٢ وهو ما يظهر الأداء القوي الذي نتج عن إيرادات الرسوم والزيادة في الأصول المدارة؛
- خسارة من الاستثمارات الخاصة بقيمة ١,٢ مليون درهم مقارنةً بإيرادات بلغت قيمتها ١٦٨,٨ مليون درهم في عام ٢٠٢٢، حيث يرجع ذلك بشكل رئيسي إلى:
- إجمالي الربح من أعمال الرعاية الصحية بقيمة ٣٣,٠ مليون درهم (للعام حتى تاريخه ٢٠٢٢: ٢١,٢ مليون درهم)؛
- ربح من الاستبعاد بقيمة ٥,٠ مليون درهم (للعام حتى تاريخه ٢٠٢٢: ١٦٠,٧ مليون درهم) من الاستبعاد الجزئي لحصة في شركة تشانيل فاس انفستمننتس ليمتد (أوبتاسيا)؛
- إيرادات من استثمار محتسب وفقاً لحقوق الملكية بقيمة ٥,١ مليون درهم (للعام حتى تاريخه ٢٠٢٢: ١٣,٤ مليون درهم)؛ تمت تسويتها بـ
- خسارة من استثمارات مالية بقيمة ٤٤,٩ مليون درهم (للعام حتى تاريخه ٢٠٢٢: ٢٨,٤ مليون درهم)
- إيرادات من الواحة لاند بقيمة ٦١,٠ مليون درهم مقارنةً بـ ٤٦,٥ مليون درهم في عام ٢٠٢٢ بارتفاع بلغت قيمته ١٥,١ مليون درهم في ٢٠٢٣ نتيجة لتعديلات القيمة العادلة.

تحليل إجمالي المصاريف

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بلغ إجمالي المصاريف للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ما قيمته ٣٩٩,٠ مليون درهم، مقارنةً بـ ٢٩٤,٣ مليون درهم في ٢٠٢٢، والذي يتألف بشكل رئيسي من:

- مصاريف عمومية وإدارية - الشركة، بقيمة ١٩٧,٩ مليون درهم مقارنةً بـ ١١٩,٣ مليون درهم للسنة المقابلة ٢٠٢٢، بزيادة بلغت قيمتها ٧٨,٦ مليون درهم ترجع بشكل رئيسي إلى عكس مبلغ في العام السابق بقيمة ٢٣,٧ مليون درهم في ٢٠٢٢ وارتفاع تعويضات الحوافز القائمة على الأداء المستحقة في عام ٢٠٢٣؛
- مصاريف عمومية وإدارية - الشركات التابعة، بقيمة ٦١,٨ مليون درهم مقارنةً بـ ٥٥,٢ مليون درهم للسنة المقابلة ٢٠٢٢ بزيادة بلغت قيمتها ٦,٦ مليون درهم نتيجة لارتفاع المصاريف المتعلقة بالموظفين؛
- تكاليف التمويل، الصافي - الشركة، بقيمة ١١٨,٣ مليون درهم، مقارنةً بـ ٨٣,٧ مليون درهم للسنة المقابلة ٢٠٢٢، بزيادة بلغت قيمتها ٣٤,٦ مليون درهم، ترجع بشكل رئيسي إلى ارتفاع معدلات الفائدة؛ و
- تكاليف التمويل، صافي - الشركات التابعة، والتي بلغت قيمتها ٢١,٠ مليون درهم، مقارنةً بـ ٣٦,٢ مليون درهم للسنة المقابلة ٢٠٢٢، بانخفاض بلغت قيمته ١٥,٢ مليون درهم يرجع بشكل رئيسي إلى ارتفاع إيرادات الفوائد الناتجة عن أعمال الأسواق العامة.

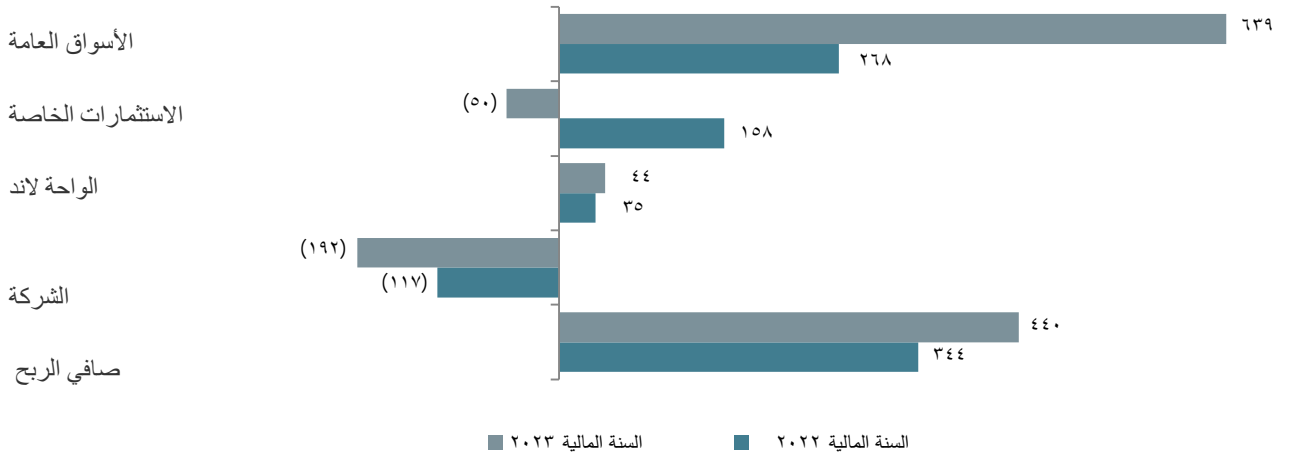
صافي الربح العائد إلى مالكي الشركة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يعود صافي الربح العائد إلى مالكي الشركة البالغة قيمته ٤٤٠,١ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، مقارنةً بصافي ربح بلغت قيمته ٣٤٤,٤ مليون درهم للسنة المقابلة ٢٠٢٢، بشكل رئيسي إلى ما يلي:

- ربح من الأسواق العامة بقيمة ٦٣٩,١ مليون درهم مقارنةً بـ ٢٦٧,٨ مليون درهم في ٢٠٢٢؛
- خسارة من الاستثمارات الخاصة بقيمة ٥٠,٣ مليون درهم مقارنةً بربح بلغت قيمته ١٥٨,٤ مليون درهم في ٢٠٢٢؛
- ربح من الواحة لاند بقيمة ٤٣,٦ مليون درهم مقارنةً بـ ٣٤,٨ مليون درهم في ٢٠٢٢؛ و
- تكاليف التمويل وتكاليف الشركة الأخرى بقيمة ١٩٢,٣ مليون درهم مقارنةً بـ ١١٦,٦ مليون درهم في ٢٠٢٢.

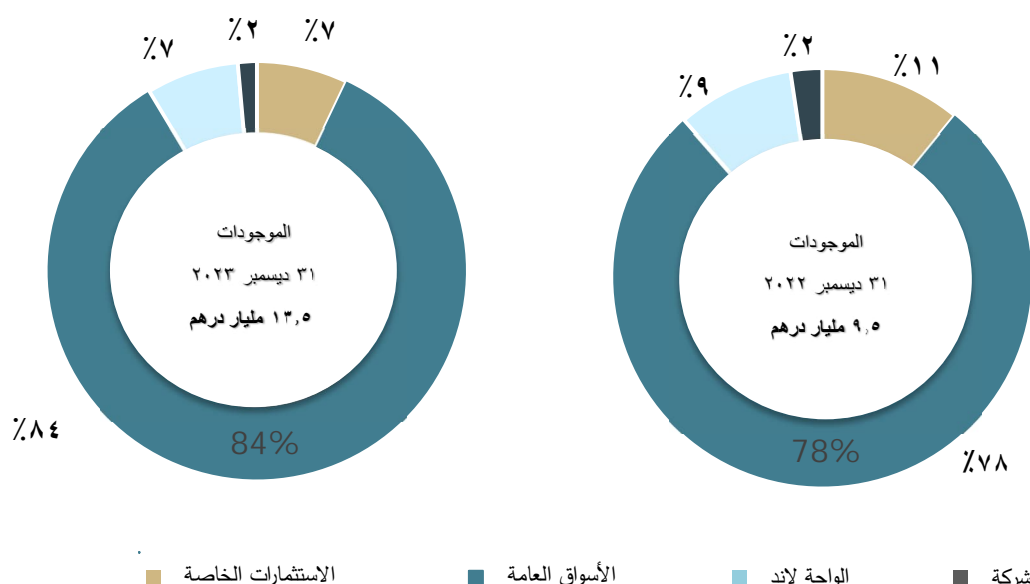
صافي الربح العائد إلى مالكي الشركة حسب القطاع (مليون درهم)



ملخص الميزانية العمومية (ألف درهم)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٩٥,٥٠٥	٨٨,٣١٣	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٣٥,٢٤٥	٢٣,٤٣١	موجودات حق الاستخدام
٢٨٢,٢٣٢	٤١٣,٤٥٠	استثمار عقاري
٦,٨٧٣,٩٣٢	٨,٦٥٢,٩٠٠	استثمارات مالية
٤٠,٧٤٩	٤٦,٣٤٠	قروض استثمارية
٩٠٥,٤٨٩	٢,٩٨٠,٩٩١	موجودات أخرى
٧٩٧,٣٤٩	٨٦٦,٩٤٢	النقد والأرصدة البنكية
٤٦٦,٩٤٠	٤٦٨,٥١٥	موجودات محتفظ بها للبيع
<b>٩,٤٩٧,٤٤١</b>	<b>١٣,٥٤٠,٨٨٢</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
٣,٥٨٥,٧١٥	٥,٩٥٥,٨٤٤	قروض
٧٢,٦٤٤	٢١٨,٨٦٦	مطلوبات مالية
-	٣,٢٨٦	التزام الضريبة الموجبة
٣٤,٣٦٨	٢١,٤٢٠	مطلوبات عقود الإيجار
٤٧٥,٧٦٨	٦٧٢,٣٥١	مطلوبات تجارية ومطلوبات أخرى
<b>٤,١٦٨,٤٩٥</b>	<b>٦,٨٧١,٧٦٧</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>٥,٣٢٨,٩٤٦</b>	<b>٦,٦٦٩,١١٥</b>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>٩,٤٩٧,٤٤١</b>	<b>١٣,٥٤٠,٨٨٢</b>	<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

مكونات إجمالي الموجودات (مليون درهم)



**مكونات إجمالي الموجودات (مليون درهم) (تمة)**

يتكون إجمالي موجودات المجموعة البالغة قيمتها ١٣,٥٤٠/٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ٩,٤٩٧/٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بزيادة بلغت نسبتها ٤٣٪ بشكل رئيسي من:

(أ) **الاستثمارات المالية** بقيمة ٨,٦٥٢/٩ مليون درهم مقارنةً بـ ٦,٨٧٣/٩ مليون درهم في ٢٠٢٢، بزيادة بلغت قيمتها ١,٧٧٩/٠ مليون درهم، ترجع بشكل رئيسي إلى صافي الزيادة بمبلغ ١,٨٢٣/٣ مليون درهم في صناديق الأسواق العامة والتي تمت تسويتها بصافي انخفاض بقيمة ٦٢,٤ مليون درهم من الاستثمارات الخاصة.

(ب) **النقد والأرصدة البنكية** بمبلغ ٨٦٦,٩ مليون درهم مقارنةً بـ ٧٩٧,٣ مليون درهم في ٢٠٢٢، بزيادة بلغت قيمتها ٦٩,٦ مليون درهم؛ يرجع بشكل رئيسي إلى:

- مساهمات من حاملي الحقوق غير المسيطرة بمبلغ ٧٠٨,١ مليون درهم من الاستثمارات الجديدة في صناديق الأسواق العامة والزيادة في مطلوبات إعادة الشراء المتعلقة بصناديق الأسواق العامة بقيمة ٢,٣٠٥/٤ مليون درهم؛ والتي تمت تسويتها بـ
- توزيعات أرباح مدفوعة بقيمة ١٥٠,٧ مليون درهم، ومدفوعات لتطوير عقارات بقيمة ١١٧,٧ مليون درهم، والاستثمار في الموجودات المالية بقيمة ٥٤٣,٣ مليون درهم والزيادة في الذمم المدينة بقيمة ٢,٠٨٠/٠ مليون درهم مستحقة بشكل رئيسي من الوسطاء عند تسوية صفقات في صناديق الأسواق العامة.

(ج) **موجودات أخرى** بقيمة ٢,٩٨١/٠ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ٩٠٥,٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بزيادة بلغت قيمتها ٢,٠٧٥/٥ مليون درهم ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الزيادة في الذمم المدينة لصناديق الأسواق العامة المستحقة للوسطاء عند تسوية صفقات.

**إجمالي مطلوبات المجموعة** بقيمة ٦,٨٧١/٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ٤,١٦٨/٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، حيث تتكون الزيادة البالغة قيمتها ٢,٧٠٣/٣ مليون درهم من:

(أ) **قروض** بقيمة ٥,٩٥٥/٨ مليون درهم مقارنةً بـ ٣,٥٨٥/٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بزيادة بلغت قيمتها ٢,٣٧٠/١ مليون درهم:

- الشركة: بلغ الرصيد القائم من تسهيل الشركات المتجدد ما قيمته ١,٢٩٧/٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ١,٢٩١/٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
- الشركات التابعة: بلغت قيمة القروض غير المسددة ٤,٦٥٧/٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقارنةً بـ ٢,٢٩٤/٤ مليون درهم تمثل بشكل رئيسي الزيادة في مطلوبات إعادة الشراء المتعلقة بصناديق الأسواق العامة بقيمة ٢,٣٠٥/٤ مليون درهم.

(ب) **المطلوبات التجارية والمطلوبات الأخرى** بمبلغ ٦٧٢,٤ مليون درهم مقارنةً بمبلغ ٤٧٥,٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بزيادة بلغت قيمتها ١٩٦,٦ مليون درهم؛ يمثل بشكل رئيسي زيادة في الذمم الدائنة لصناديق الأسواق العامة المستحقة للوسطاء عند تسوية الصفقات، والمدفوعات المتعلقة بالموظفين والتي تمت مقابلتها بتسوية توزيعات الأرباح غير المطالب بها قبل عام ٢٠١٥ بما يتماشى مع التوجيهات التنظيمية.

## تحليل الأعمال ومحفظه الشركات

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

### الأسواق العامة

تركز أعمال الأسواق العامة (التي تديرها شركة الواحة للاستثمار ش.م.خ، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل) على تطبيق تحليل دقيق للأسواق الناشئة بهدف تحقيق عوائد قوية على مدار دورة السوق نيابةً عن المجموعة والمستثمرين الخارجيين. تواصل كافة الصناديق الخاضعة لإدارة الواحة للاستثمار أداءها الجيد، على الرغم من ظروف الاقتصاد الكلي الصعبة التي تؤثر على الأسواق في جميع أنحاء العالم.

منذ بدء أعمال الواحة للاستثمار في عام ٢٠١٢، تم إنشاء صندوقين رئيسيين هما: صندوق الواحة للانتماء في الأسواق الناشئة إس بي (المشار إليه سابقاً باسم صندوق الواحة للانتماء في أسواق وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا إس بي) 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 إس بي والذي يمتلك رأس مال أولي قدره ٩٢ مليون درهم (٢٥ مليون دولار أمريكي) في الربع الثالث من عام ٢٠٢٠ للاستثمار في الأصول المتوافقة مع الشريعة الإسلامية عبر أسواق الصكوك والأسهم.

خلال ٢٠٢٣، تلقت الواحة للاستثمار استثمارات إضافية من طرف ثالث في صناديقها بقيمة ٠,٨ مليار درهم (٢٢٠ مليون دولار أمريكي) وتم تكليفها بشكل منفصل بإدارة حسابات مدارة لعلماء مؤسسين بقيمة ٢,٣ مليار درهم (٦٣٣ مليون دولار أمريكي)، ليصل بذلك إجمالي الأصول المدارة إلى ٨,٨ مليار درهم (٢,٤ مليار دولار أمريكي).

ينصب التركيز الاستراتيجي الرئيسي للواحة للاستثمار 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 المدارة من قبل الواحة للاستثمار للسنة حتى تاريخه على رأس المال المستثمر فيه كما يلي:

- صندوق الواحة للانتماء في الأسواق الناشئة إس بي (المشار إليه سابقاً باسم صندوق الواحة للانتماء في أسواق وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا إس بي) بنسبة ٩,٥٪ (صافي) بصندوق يبلغ حجمه ٢,٤٦ مليار درهم (٦٦٩ مليون دولار أمريكي)
- صندوق الواحة للأسهم في الأسواق الناشئة إس بي بنسبة ٢٤,٣٪ (صافي) بصندوق يبلغ حجمه ٣,٥٥ مليار درهم (٩٦٦ مليون دولار أمريكي)
- صندوق الواحة الإسلامي للدخل إس بي بنسبة ٩٣,٩٪ (إجمالي) بصندوق يبلغ حجمه ٠,١٨ مليار درهم (٤٨ مليون دولار أمريكي)

### الاستثمارات الخاصة

بدأت أعمال الاستثمارات الخاصة استراتيجية استثمار متعددة الأصول في الربع الأخير من عام ٢٠٢١. شمل ذلك إطلاق محفظتين استثماريتين جديدتين هما – محفظة الفرص العالمية ومحفظة الأصول الأساسية.

تمتلك محفظة الفرص العالمية نهج استثماري واسع ومرن يمكّن الواحة كابيتال من الاستثمار عبر المناطق الجغرافية والقطاعات والهيكل 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. بلغ صافي القيمة الدفترية لمحفظة الفرص العالمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ما قيمته ٤٤١ 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. بلغ صافي القيمة الدفترية لمحفظة الأصول الأساسية ما قيمته ٥٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تتكون المحفظة القديمة من الاستثمارات المكتملة الحالية للشركة والتي يتمثل هدفها في تقييم الخيارات المحتملة لتحقيق الدخل. في عام ٢٠٢٢، بدأ العمل على تنفيذ إستراتيجية سوف تمتد لعدة سنوات ويتمثل هدفها في زيادة قيمة المساهمين عبر هذه المحفظة. بلغ صافي القيمة الدفترية للمحفظة القديمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ما قيمته ٣٨٣ مليون درهم.

## 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.

تم الانتهاء من توسعة المرحلة ٢ ب والتي تضيف حوالي ٧٥,٠٠٠ متر مربع من البصمة الصناعية / اللوجستية المتميزة القابلة للتأجير إلى محفظة الأصول في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣ كما قد بدأت عملية التأجير. تتماشى هذه التوسعة مع روح الواحة لاند الأساسية القائمة على اتباع نهج استثماري منضبط مع التركيز على الارتقاء بجودة الأصول المؤسسية المرنة لتتناسب 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، مع استكشاف المزيد من الفرص لتحسين القيمة من خلال إعادة تدوير رأس المال من الأصول الحالية التي تشهد استقراراً باستخدام من خلال الشراكات والأدوات المناسبة لتحقيق الدخل.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الواحة لاند بإدراج إيرادات بقيمة ٦١,٠ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٦,٥ مليون درهم).

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار العقاري ما قيمته ٨٨٢,٠ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ويشمل ذلك مبلغ بقيمة ٤٦٨,٥ مليون درهم مصنف كمحفظ به للبيع.



## نظرة مستقبلية

قدمت "الواحة كابيتال" أحد أفضل أداءاتها السنوية في عام ٢٠٢٣، وهو ما يمثل إنجازاً هاماً كونه واحد من أقوى الأداءات في السنوات السبع الماضية. أظهر قطاع أعمال الأسواق العامة في "الواحة كابيتال"، الذي تديره "الواحة للاستثمار"، وهي شركة تابعة متخصصة في إدارة الأصول المملوكة بالكامل للشركة، نتائجاً قوية، لا سيما مع تفوق صندوق الأسهم في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا بشكل كبير على مؤشره القياسي. تواصل استراتيجية أعمال الاستثمارات الخاصة حرصها على توفير التنوع في الميزانية العمومية للمالكين، والخيارات لتحقيق قيمة من الاستثمارات الناضجة، والاستثمارات المحتملة لزيادة النمو في محفظة الفرص العالمية والمحفظة الأساسية.

على الرغم من بيئة الاقتصاد الكلي غير المؤكدة التي اتسمت بالنمو البطيء والتضخم المرتفع والمخاطر الجيوسياسية، لا تزال "الواحة كابيتال" متفائلة بشكل حذر بشأن المستقبل. لقد ساهمت نتائج الاستثمار من أصول المالكين ومساهمات العملاء الخارجيين في حصولها على أعمال إضافية كبيرة في عام ٢٠٢٣. من المتوقع أن يستمر هذا الزخم، مما سيساهم في تحقيق النمو في أنشطة إدارة الأصول لدينا وهو ما سيؤدي بدوره إلى زيادة صافي الدخل وقيمة المساهمين.

تشمل الأولويات الرئيسية لأعمال الاستثمارات الخاصة التقييم والاستثمار في مجموعة متنوعة من الاستثمارات سريعة النمو في محفظة الفرص العالمية والمحفظة الأساسية، بالإضافة إلى تقييم الفرص بهدف بلورة القيمة للأصول المكتملة.

سوف تواصل الواحة لاند تنفيذ استراتيجيتها طويلة المدى بهدف تطوير وتأجير وتحقيق استقرار وتوليد دخل من الأراضي والأصول المشيدة في مشروع "المركز".

تدعم توقعات الشركة تركيزها المستمر على الحفاظ على حوكمة قوية للشركة، وحماية كل من أصول المساهمين والعملاء، وتنمية قاعدة الأصول، وتحقيق وفورات عبر الميزانية العمومية.

محمد النويس

العضو المنتدب، الواحة كابيتال ش.م.ع

١٣ فبراير ٢٠٢٤