

النموذج الاسترشادي لخطة معالجة الخسائر المتراكمة والانخفاض في الاحتياطيات

- يتم إعداد وتقديم هذا النموذج من قبل الشركات المساهمة الخاصة المحلية المدرجة التي تكبدت خسائر متراكمة وصلت نسبتها إلى (50%) فأكثر من رأسمالها المدفوع، وذلك وفق قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية السلع رقم (32/ر.م.) لسنة 2019 بشأن الإجراءات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق والبالغ خسائرها المتراكمة نسبة (20%) فأكثر من رأسمالها.
- تلتزم الشركة المساهمة الخاصة المحلية المدرجة التي بلغت خسائرها المتراكمة نسبة (50%) فأكثر من رأسمالها المدفوع بالإفصاح لكل من الهيئة والسوق عن خطة لمعالجة الخسائر المتراكمة على أن تعتمد من جهة ذات خبرة فنية ومالية توافق عليها الهيئة خلال فترة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ الإفصاح عن البيانات المالية المرحلية أو السنوية .
- تلتزم الشركة المساهمة الخاصة المحلية المدرجة بتقديم خطة معالجة وفقاً للنموذج المعد لذلك من قبل الهيئة على أن تتضمن بشكل خاص تحليل تفصيلي للخسائر المتراكمة، ومقدارها، ونسبتها إلى رأس المال، وأسبابها، وإجراءات معالجتها، والجدول الزمني لذلك، ومراعاة أي تحفظات أو ملاحظات وردت بتقرير مدقق الحسابات الخارجي للشركة، وموافقة الهيئة بعدم ممانعة جهة ترخيص النشاط على تلك الخطة بالنسبة للبنوك وشركات التأمين.

التاريخ	11 اغسطس 2025
اسم الشركة المدرجة:	شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ ("الشركة") هي شركة مساهمة خاصة تأسست في 21 ديسمبر 2008 ومسجلة في أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إدراج أسهم الشركة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، إلا أن تداول أسهم الشركة المدرجة كان موقوفاً طوال فترة التقرير وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الموحدة. تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") في تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها. العنوان المسجل للشركة هو ص.ب 53351، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة الأداء المالي والمركز المالي للشركة وشركاتها التابعة العاملة كما هو مذكور أدناه (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").
المركز المالي خلال السنوات الثلاث الماضية:	على مدار السنوات الثلاث الماضية، واجهت الشركة تحديات كبيرة نتيجة القضايا القضائية الجارية وتشكيل لجنة قانونية لمعالجة هذه القضايا، الأمر الذي أثر بشكل مباشر على مركزها المالي واستمرارية مشاريعها، وأسفر عن تكاليف ونفقات غير متوقعة. وفي عامي 2023 و2024، نجحت الشركة في تسوية جميع القضايا القضائية التي بلغت قيمتها الإجمالية مليار درهم، وأعدت إطلاق المشاريع المتوقفة، وحفقت مبيعات جديدة بلغت 1.6 مليار درهم بأسعار تجاوزت تلك المسجلة قبل عام 2021. بالإضافة إلى ذلك، أعادت الشركة هيكلة تسهيلات القروضية، مما أدى إلى خفض الرصيد القائم من 507 ملايين درهم في عام 2021 إلى 404 ملايين درهم، في حين ارتفعت القيمة الإجمالية للأصول من 5.5 مليار درهم إلى 6.2 مليار درهم. وقد ساهمت عوائد المبيعات الجديدة والقائمة، إلى جانب التحصيلات النقدية القوية في عام 2024، في تعزيز مرونة التدفقات النقدية، مما وضع الشركة في موقف أقوى للتفاوض على تسهيلات تمويلية جديدة، وإعادة هيكلة القروض القائمة، واستكمال مشاريعها. وفي عامي 2024 و2025، أعادت الشركة إطلاق مشاريع بقيمة إجمالية قدرها 6.5 مليار درهم. ومع تطلعها إلى المستقبل، تعمل حالياً في مرحلة التصميم لفلل فاخرة ومتميزة من المقرر إطلاقها في عام 2026، بالإضافة إلى مشاريع تطوير متعددة الاستخدامات، بقيمة إجمالية متوقعة تبلغ 12 مليار درهم، على مساحة إجمالية تقدر بحوالي 19 مليون قدم مربعة.

تواجه الشركة وشركاتها التابعة عدة مخاطر وعوامل قد تؤثر على أدائها المالي والتشغيلي، وكذلك على قطاع العقارات بشكل عام، وتشمل ما يلي: 1. المخاطر القانونية والدعوى القضائية: النزاعات القانونية القائمة أو المحتملة وتكاليف التسوية المرتبطة بها، والتي أثرت تاريخياً على التدفقات النقدية وتسببت في تأخير بعض المشاريع. 2. مخاطر التمويل: تقلبات أسعار الفائدة، وصعوبات في إعادة هيكلة القروض، واحتمال ارتفاع تكاليف التمويل المستقبلية. 3. المخاطر التشغيلية: تأخيرات في تنفيذ المشاريع أو ارتفاع تكاليف الإنشاء نتيجة لعوامل السوق، أو ضعف أداء المقاولين، أو اضطرابات في سلسلة التوريد. 4. مخاطر السوق: تقلب أسعار العقارات ومستويات الطلب في الأسواق المحلية والإقليمية، بالإضافة إلى تأثير الظروف الاقتصادية العامة على أنشطة البيع والتسويق. 5. المخاطر التنظيمية: التغيرات المحتملة في القوانين والأنظمة الحكومية، أو متطلبات الإفصاح والحوكمة التي تؤثر على قطاع تطوير العقارات. 6. مخاطر السيولة: فجوات تمويلية محتملة أو تأخيرات في التحصيل من العملاء، مما قد يؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في الوقت المناسب.	المخاطر التي تؤثر على الشركة والقطاعات ذات الصلة
لم تحدث أي تغييرات في تشكيل مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية العليا أو المساهمين الرئيسيين خلال سنة 2024 التقرير.	التغييرات في أعضاء مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية العليا، والمساهمين الرئيسيين خلال العام الماضي
2024	فترة القوائم المالية:
352,163 ألف درهم إماراتي	قيمة الخسائر المتراكمة:
15.2%	نسبة الخسائر المتراكمة إلى رأس المال المدفوع: (%)
احتياطي الاستحواذ: 755,909 ألف درهم إماراتي احتياطي فرق العملة الأجنبية: 23,591 ألف درهم إماراتي إجمالي الانخفاض: 779,500 ألف درهم إماراتي	قيمة الانخفاض في الاحتياطيات:
33.7%	نسبة الانخفاض في الاحتياطيات إلى رأس المال المدفوع: (%)
• انخفاض احتياطي الاستحواذ بمقدار 779,500 ألف درهم إماراتي: في عام 2018، عينت الشركة مقيماً مستقلاً لتقييم القيمة العادلة للشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. وقد قُيم المقيم صافي أصول الشركة المستحوذ عليها بمبلغ 1,444,091 ألف درهم إماراتي، مقارنة بـ 2,200,000 ألف درهم إماراتي تم إصدارها كحصة عادية في أبريل 2018، مما نتج عنه احتياطي استحوذ قدره 755,909 ألف درهم إماراتي. • انخفاض احتياطي فرق العملة الأجنبية بمقدار 23,591 ألف درهم إماراتي: تنشأ فروق العملة نتيجة ترجمة العمليات الأجنبية، ويتم الاعتراف بها ضمن احتياطي ترجمة العملات الأجنبية. ويتم إعادة تصنيف المبلغ التراكمي لهذه الفروق إلى الأرباح أو الخسائر عند التخلص من الاستثمار الصافي في العملية الأجنبية. • الخسائر المتراكمة بمقدار 352,163 ألف درهم إماراتي: يرجع السبب الرئيسي إلى أن المجموعة تعترف بالإيرادات الناتجة عن بيع العقارات التطويرية فقط عند الوفاء الكامل بالتزام الأداء (نقل الملكية)، وليس على أساس التقدم الزمني (نسبة الانجاز). ويحدث ذلك في لحظة معينة عند نقل الملكية القانونية والفعلية إلى العميل، في حين تستمر الشركة في تحمل التكاليف التشغيلية وتكاليف التمويل، مما أدى إلى زيادة مستمرة في الخسائر المتراكمة.	الأسباب الرئيسية للخسائر المتراكمة والانخفاض في الاحتياطيات والفترة التي بدأت فيها هذه الخسائر بالظهور في القوائم المالية للشركة:

• مراجعة سياسة الاعتراف بالإيرادات: تعمل الشركة على تعديل سياستها في الاعتراف بالإيرادات من نموذج يعتمد على "نقطة زمنية معينة" إلى نموذج "على مدار فترة التنفيذ"، مما يتيح الاعتراف التدريجي بالإيرادات تماشياً مع تقدم المشاريع – حيث إن بعض المشاريع قد وصلت إلى نسبة إنجاز تبلغ 60% منذ استئناف العمليات في مشاريعها في عام 2024 – وهو ما يتوقع أن يسهم في تحويل الخسائر المتركمة إلى أرباح محتجزة. • تحقيق مبيعات جديدة وزيادة في قيم المشاريع: نجحت الشركة خلال عامي 2024 و 2025 في تحقيق مبيعات جديدة وزيادة في قيم المشاريع، مما عزز من توقعات الإيرادات المستقبلية. • مراجعة تكاليف المشاريع وتخفيضها بكفاءة: تقوم الشركة بمراجعة التقديرات المالية الخاصة بتكاليف المشاريع، كما وضعت خطة لتقليل التكاليف التشغيلية بشكل فعال دون التأثير على جودة التنفيذ. • إعادة إطلاق مشاريع استراتيجية: أعادت الشركة خلال عامي 2024 و 2025 إطلاق مشاريع بإجمالي قيمة 6.5 مليار درهم إماراتي، كما أنها حالياً في مرحلة التصميم لفيلات فاخرة ومتميزة من المقرر إطلاقها في عام 2026، إضافة إلى مشاريع متعددة الاستخدامات بقيمة إجمالية متوقعة تبلغ 12 مليار درهم على مساحة تقارب 19 مليون قدم مربع. • تطوير أعمال مستدامة: تعتمد الشركة خطة استراتيجية تهدف إلى بناء أساس قوي ومربح للأعمال، مع التركيز على النمو المستدام وتحسين الأداء المالي. • معالجة عكس الاستحواذ: ستتخذ الشركة تدابير تصحيحية لمعالجة آثار عكس الاستحواذ، بما في ذلك إعادة تقييم هيكل الصنف، وتعديل المعالجات المحاسبية، وتعزيز إجراءات الفحص النافي للجهالة، واعتماد ضوابط صارمة في عمليات الاستحواذ المستقبلية لتقليل المخاطر وحماية حقوق المساهمين.	ملخص الخطوات والمبادرات التي اتخذتها الشركة لمعالجة الخسائر المتركمة:
تفاصيل اللجنة المشكلة لتنفيذ الخطة: تم تأسيس لجنة استراتيجية للتعافي والنمو بقرار من مجلس الإدارة، وتضم كبار التنفيذيين من أقسام المالية، العمليات، الشؤون القانونية، وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى مستشارين خارجيين متخصصين في إعادة الهيكلة المالية وتحليل سوق العقارات. مهام اللجنة تشمل: • تطوير خطط تنفيذ تفصيلية لمعالجة التحديات المالية والتشغيلية. • المتابعة الدورية للأداء والتأكد من تنفيذ الإجراءات التصحيحية. • إعداد تقارير شفافة وشاملة لمجلس الإدارة والجهات التنظيمية في المواعيد المحددة. • التنسيق مع جميع وحدات الأعمال لضمان الالتزام الكامل بالخطة. • مراجعة المخاطر المحتملة ووضع خطط طوارئ للحد منها.	الشرح التفصيلي للخطة:

شرح تفصيلي للتغييرات في المجالات التالية:

استراتيجيات الشركة وتوجهاتها:

- التركيز على تطوير مشاريع مستدامة ومربحة تتماشى مع متطلبات السوق.
- تنويع المحفظة العقارية لتشمل مشاريع سكنية فاخرة، تجارية، ومتعددة الاستخدامات لتقليل مخاطر التركيز.
- اعتماد نهج تسويقي جديد من خلال شراكات استراتيجية مع مستثمرين محليين ودوليين.
- تعزيز قدرات البحث والتطوير لتحديد فرص النمو في الأسواق الناشئة والمناطق عالية الطلب.

السياسات والإجراءات التشغيلية:

- تحديث سياسة الاعتراف بالإيرادات للامتثال لمعيار IFRS 15 ، عبر الانتقال من الاعتراف في نقطة زمنية إلى الاعتراف التدريجي حسب نسبة الإنجاز.
- تنفيذ إجراءات صارمة لمراقبة التكاليف، بما في ذلك مراجعات دورية للفروقات بين التكاليف الفعلية والمخططة وتحليل الأسباب الجذرية.
- تحسين عمليات الشراء وإدارة العقود لضمان الالتزام بالمواعيد وتقليل مخاطر المقاولين والموردين.
- تطوير نظام تقارير داخلية لزيادة الشفافية وتقديم مؤشرات أداء رئيسية لدعم اتخاذ القرار.

الهيكل التنظيمي:

- إنشاء مكتب إدارة المشاريع (PMO) لمتابعة تقدم المشاريع وتنسيق الجهود بين الفرق.
- تأسيس إدارة خاصة للمخاطر لتقييم ومتابعة ومعالجة المخاطر التشغيلية والمالية والقانونية.
- إعادة هيكلة خطوط التقارير لتحسين الكفاءة وتعزيز المساءلة بين الإدارات.
- تطوير الكفاءات البشرية من خلال برامج تدريبية تتماشى مع متطلبات الخطة الجديدة.

المركز المالي:

- خفض الديون البنكية من 507 مليون درهم إلى 404 ملايين درهم من خلال إعادة هيكلة التمويل، مما حسن السيولة وخفض تكاليف التمويل.
- تعزيز التدفقات النقدية من خلال تسريع التحصيلات، وزيادة المبيعات، وتحسين شروط الدفع.
- إعداد توقعات مالية تفصيلية لثلاث سنوات تتضمن التدفقات النقدية، الميزانية العمومية، وبيان الأرباح والخسائر.
- التخطيط لزيادة رأس المال أو جذب مستثمرين استراتيجيين لدعم النمو وتنفيذ المشاريع.

أصول الشركة:

- مراجعة دقيقة لجميع الأصول القائمة لضمان التقييم العادل وتطوير خطط لتعظيم العائد منها.
- العمل على إعادة تنشيط المشاريع المتوقفة وإطلاق مشاريع جديدة بقيمة متوقعة تبلغ 12 مليار درهم.
- تنفيذ سياسات صارمة لإدارة المخزون ومراقبة أداء الأصول بانتظام.
- تعزيز أنظمة الصيانة وإدارة العقارات للحفاظ على قيمة الأصول وجاذبيتها للمستثمرين والعملاء.

التوقعات المالية المستقبلية: (2025-2027):

البند	2025 متوقع	2026 متوقع	2027 متوقع
الإيرادات من المبيعات	1,703,080	2,542,169	2,488,462
تكلفة المبيعات	(1,205,098)	(1,841,451)	(1,825,112)
الربح الإجمالي	497,982	700,718	663,350
مصاريف التشغيل والعمومية ومصاريف التمويل	(130,000)	(149,500)	(171,925)
صافي الربح قبل الضريبة	367,982	551,218	491,425
ضريبة الدخل	(33,118)	(49,610)	(44,228)
صافي الربح بعد ضريبة الدخل	334,864	501,609	447,197
رصيد حقوق الملكية	1,188,522	1,523,386	2,024,994
صافي الربح السنوي	334,864	501,609	447,197
إجمالي حقوق الملكية	1,523,386	2,024,994	2,472,191
رأس المال المدفوع	2,312,729	2,312,729	2,312,729
القيمة الدفترية للسهم	0.66	0.88	1.07

الإجمالي المتوقع خلال الفترة:

إجمالي إيرادات متوقعة بقيمة 6,733 مليون درهم إماراتي، وصافي أرباح متوقعة بقيمة 1,282 مليون درهم إماراتي خلال الفترة من 2025 إلى 2027، وهو ما يُتوقع أن يساهم في تحويل الخسائر المتراكمة إلى أرباح محتجزة، وتعزيز إجمالي حقوق الملكية لتصل إلى 2,472 مليون درهم إماراتي بحلول عام 2027، مقارنة برأس المال المدفوع البالغ 2,313 مليون درهم إماراتي، مما ينعكس إيجاباً على قيمة المساهمين ويُحسن من الاستقرار المالي للشركة.

الحلول المقترحة للتخفيف من المخاطر السوقية والتشغيلية وغيرها:

- تنفيذ إطار متكامل لإدارة المخاطر يتضمن أنظمة إنذار مبكر لرصد اتجاهات السوق وتقلبات الفائدة والتطورات القانونية.
- تنويع مصادر التمويل لتقليل الاعتماد على بنوك أو مؤسسات محددة وتعزيز المرونة المالية.
- إعداد عقود واضحة وقوية مع المقاولين والموردين، تتضمن بنود جزائية لتحفيز الالتزام بالمواعيد وجودة التنفيذ.
- بناء تحالفات استراتيجية مع مطورين ومستثمرين عالميين لتقاسم المخاطر وتعزيز القدرات الفنية والتسويقية.
- تحديث السياسات والخطط التشغيلية بشكل دوري لمواكبة المتغيرات الاقتصادية والتشريعية.

اسم المفوض بالتوقيع

الدكتور خليفة سيف جمعة سيف المحيري

الصفة:

رئيس مجلس الإدارة

التوقيع والتاريخ:

11 أغسطس 2025

ختم الشركة:



صندوق بريد: 128633 أبو ظبي، ا.ع.م.، هاتف: +971 2 2222588، فاكس: +971 2 2222599
P.O. Box: 128633 Abu Dhabi, U.A.E., Tel: +971 2 2222588, Fax: +971 2 2222599