

التاريخ: 2023/11/27

السادة بورصة فلسطين المحترمين،

الموضوع: الإفصاح عن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (الغير مدققة) للربع الثالث من العام 2023
لشركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة ("الشركة")

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، مرفق إلى حضرتكم الملفات التالية:

1. البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة للربع الثالث من العام 2023.
2. البيانات المطلوبة في المادة 2/37 من نظام الإفصاح.
3. الإيضاحات الضرورية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

محمد البرغوثي
محمد البرغوثي
مدير الإدارة المالية

شركة أركان العقارية
المساهمة العامة المحدودة

Arkaan Real Estate P.L.C



2023/11/27

البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
للقرب الثالث من العام 2023

Financial Disclosure
Q3 2023

Corporate information

الشركة ونشاطها

Asas Al-Ard for Investment and real estate development Company was incorporated in Ramallah, Palestine on 21 February 2022 and registered with the Ministry of National Economy as a private limited shareholding company under registration no. (562764050). On 17 May 2022, the company name was changed to Arkaan Real Estate P.L.C (ARKAAN) and the legal status changed from a private limited shareholding company to a public shareholding limited company under registration no. (562601575). On 22 March 2022, the extra-ordinary general assembly of Palestinian Telecommunication Company (PALTEL) took the decision to distribute shares for PALTEL shareholders in a newly created entity (Arkaan Real Estate), with the aim of transferring real estate assets and investment portfolio to it. The distribution was on the basis of 1:1, wherein PALTEL shareholders would get one share in ARKAAN for each share in PALTEL.

تأسست شركة أساس الأرض للاستثمارات والتطوير العقاري في مدينة رام الله، فلسطين بتاريخ 21 شباط 2022، وسجلت لدى وزارة الاقتصاد الوطني كشركة مساهمة خصوصية محدودة تحت رقم (562764050). بتاريخ 17 أيار 2022، تم تغيير اسم شركة أساس الأرض للاستثمارات والتطوير العقاري إلى شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة (أركان)، وتم تحويل الصفة القانونية للشركة من مساهمة خصوصية محدودة إلى مساهمة عامة محدودة تحت رقم (562601575). بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادية لشركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) في اجتماعها الذي عقد بتاريخ 22 آذار 2022، تمت الموافقة على منح مساهمي بالتل أسهماً في شركة جديدة (شركة أركان العقارية) بهدف نقل الأصول العقارية والمحفظلة الاستثمارية إليها، وذلك بواقع سهم واحد مقابل كل سهم يملكه المساهم في بالتل.

ARKAAN's issued and paid-in capital comprises U.S. \$ 131,625,000 at par value of U.S. \$ 1 per share. Upon establishment of ARKAAN, net assets in an amount of U.S. \$ 414,747,000 were transferred in exchange for a capital contribution, which resulted in an additional paid-in-capital in an amount of U.S. \$ 253,461,000 and non-controlling interests in an amount of U.S. \$ 29,661,000.

يبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع لأركان 131,625,000 دولار أمريكي (مئة وواحد وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف دولار أمريكي) بقيمة إسمية مقدارها دولار أمريكي للسهم الواحد. عند تأسيس أركان، تم تحويل صافي موجودات بقيمة 414,747,000 دولار أمريكي مقابل مساهمة في رأس المال مما نتج عنه قيد رأس مال إضافي بقيمة 253,461,000 دولار أمريكي وحقوق جهات غير مسيطرة بقيمة 29,661,000 دولار أمريكي.

ARKAAN's main activities are concentrated in the financial investments sector and real estate development and investment sector.

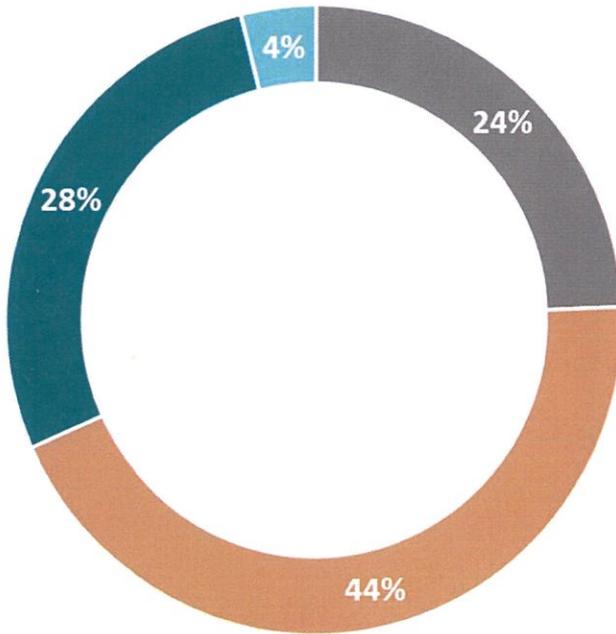
يتركز نشاط أركان الرئيسي في قطاع الاستثمارات المالية وقطاع التطوير والاستثمار العقاري.

Consolidated Performance

For Q3 2023, the consolidated net profit attributable to the shareholders of ARKAAN amounted to U.S. \$ 9 million and the earnings per share amounted to U.S. \$ 0.068.

ARKAAN's Assets

Total assets as of end of Q3 2023 amounted to U.S. \$ 485 million and were distributed amongst the following groups as shown in the diagram:



Investments

Financial Investments:

ARKAAN holds an investment portfolio in the shares of local and regional companies. Part of those investments were classified through profit or loss and the majority were classified through other comprehensive income. As of end of Q3 2023, the fair value for those investments amounted to U.S. \$ 213 million.



ملخص أداء أركان

بلغ صافي أرباح أركان العائد إلى مساهمي الشركة خلال الربع الثالث من العام 2023 ما مقداره 9 مليون دولار أمريكي وبلغ نصيب السهم من الأرباح 0.068 دولار أمريكي.

موجودات أركان

مع نهاية الربع الثالث من العام 2023، بلغ مجموع موجودات أركان ما مقداره 485 مليون دولار أمريكي موزعة بحسب البنود الموضحة في الرسم البياني التالي:



الاستثمارات

الاستثمارات المالية:

تحتفظ أركان بمحفظة استثمارية مالية في أسهم شركات محلية وإقليمية والتي تم تصنيف جزء منها من خلال قائمة الدخل والجزء الآخر من خلال قائمة الدخل الشامل. بلغت قيمة هذه الاستثمارات ما مقداره 213 مليون دولار أمريكي كما في نهاية الربع الثالث من العام 2023.

Investments properties and properties under development:

ARKAAN holds land portfolios in prime locations across the West Bank and Gaza. As of end of Q3 2023, the book value for this portfolio amounted to U.S. \$ 69 million whereas the fair value for the same amounted to more than U.S. \$ 125 million based on the latest appraisals made by authorized appraisers.

Properties under development primarily represent the cost of land which is currently under development by Jericho Gate (a subsidiary of ARKAAN). As of end of Q3 2023, the book value for properties under development amounted to U.S. \$ 48.1 million.

الاستثمارات العقارية والممتلكات قيد التطوير:

تمتلك أركان قطع أراضي في مناطق عدة في الضفة الغربية وقطاع غزة. بلغت القيمة الدفترية للمحفظة العقارية كما في نهاية الربع الثالث من العام 2023 ما مقداره 69 مليون دولار أمريكي في حين تجاوزت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لآخر التقارير المستلمة من مخرمين معتمدين ما يزيد عن 125 مليون دولار أمريكي.

يمثل غالبية بند الممتلكات قيد التطوير قيمة الأراضي التي يتم تطويرها ومن ثم بيعها ضمن مشروع بوابة أريحا. كما في نهاية الربع الثالث للعام 2023، بلغت القيمة الدفترية لهذه الأراضي ما مقداره 48.1 مليون دولار أمريكي.

Other Information

Members of the Board of Directors

- Mr. Samir Hulileh**
Chairman - Palestine Development and Investment Co. Ltd (PADICO)
- Mr. Reyad Nazzal**
Vice Chairman - GMS Ventures and Investments Holdings
- Mr. Abdul Majeed Melhem**
Siraj Fund Management Company
- Mr. Salah Hidmi**
Palestine Development and Investment Co. Ltd (PADICO)
- Mr. Seif Al Deen Sadeddin**
Al Maseera International Co.
- Mr. Jamal Barahmeh**
Aswaq Portfolio Investments Co. (Palestine Investment Fund)
- Mrs. Reem Alsheikh**
Massar International
- Mrs. Amal Moughrabi**
Palestine Development and Investment Co. Ltd (PADICO)
- Mr. Ibrahim Al Natour**
Independent board member

بيانات أخرى

أولاً: أعضاء مجلس الإدارة

1. السيد سمير حليله
رئيس مجلس الإدارة - شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)
2. السيد رياض نزال
نائب رئيس مجلس الإدارة - شركة جي ام اس فينشرز اند انفستمنس القابضة
3. السيد عبد المجيد ملحم
شركة سراج لإدارة صناديق الاستثمار
4. السيد صلاح هدمي
شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)
5. السيد سيف الدين سعد الدين
شركة المسيرة الدولية ش. م. ب. م
6. السيد جمال براهمه
شركة أسواق للمحافظ الاستثمارية (صندوق الاستثمار الفلسطيني)
7. السيدة ريم الشيخ
شركة مسار العالمية للاستثمار م. خ
8. السيدة أمل مغربي
شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)
9. السيد إبراهيم الناطور
عضو مستقل

Executive Management

ثانياً: الإدارة التنفيذية

Mr. Kamal Ratrouf
Acting Chief Executive Officer

1. السيد كمال الرطروط
قائم بأعمال الرئيس التنفيذي

Mr. Mohammad Barghouthi
Director of Finance

2. السيد محمد البرغوثي
مدير الإدارة المالية

Mr. Waleed Ftieha
General Manager / Jericho Gate

3. السيد وليد فتيحة
مدير عام شركة بوابة أريحا

External Auditor

ثالثاً: مدققي الحسابات

Ernst & Young.

شركة ارنست ويونغ.

Paid up Capital

رابعاً: رأس المال المكتتب

1. Outstanding shares = 131,625,000
2. Par value per share = U.S. \$ 1.00

1. عدد الأسهم المكتتب بها = 131,625,000
2. القيمة الإسمية للسهم = 1.00 دولار أمريكي

Legal Procedures and Issues

خامساً: الاجراءات القانونية

There are no issues or significant lawsuits held against ARKAAN or held by ARKAAN against others which could affect the ARKAAN's operations or the trading price of its stock.

لا يوجد أية قضايا أو اجراءات قانونية جوهرية على أركان أو لأركان على الغير والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال أركان أو سعر تداول السهم.

Note:

ملاحظة:

Except of what was disclosed in the financial statements, no significant change or event occurred during the first nine months of the year 2023 and until the date of disclosure of the financial statements other than what was disclosed in the financial statements that would influence ARKAAN's business or the trading price of its stock.

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في البيانات المالية، لم يطرأ أي تغيير أو حدث مهم خلال التسعة أشهر الأولى من العام 2023 وحتى تاريخ الإفصاح عن البيانات المالية غير ما تم الإفصاح عنه ضمن البيانات المالية والذي من شأنه أن يؤثر على أعمال أركان أو سعر تداول السهم.

شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير المدققة)

٣٠ أيلول ٢٠٢٣

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

المقدمة

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (أركان) كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ وقائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

النتيجة

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤).

فقرة توكيدية - الحرب على قطاع غزة

نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم (٢٠) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة، والذي يوضح الآثار المتوقعة للحرب على المركز المالي لأركان وأنشطتها التشغيلية. إن هذا الأمر لا يعدل النتيجة حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ
عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

٢٧ تشرين الثاني ٢٠٢٣

رام الله - فلسطين

إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة

كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | ايضاح | |
|---------------------------|---------------------------|-------|--|
| مدققة | غير مدققة | | |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | | |
| | | | الموجودات |
| | | | موجودات غير متداولة |
| | | | عقارات وآلات ومعدات |
| ٧٢٨ | ٦١١ | | استثمارات عقارية |
| ٦٩,٣٨٨ | ٦٩,٠٢٨ | ٤ | ممتلكات قيد التطوير |
| ٤٣,٦٣٨ | ٤٨,١٠١ | ٥ | استثمار في شركة حليفة |
| ٣٣,٧٥٣ | - | ٦ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| ١٥٣,٢٦٥ | ١٩٠,٩٤٩ | ٧ | ذمم مدينة طويلة الأجل |
| ٦٤,٩١٠ | ٦٠,٤٩٧ | ٨ | |
| ٣٦٥,٦٨٢ | ٣٦٩,١٨٦ | | |
| | | | موجودات متداولة |
| | | | ذمم مدينة قصيرة الأجل |
| ٣٩,٢٣٣ | ٤٩,٦٦٦ | ٨ | موجودات متداولة أخرى |
| ٢١,٦٢٦ | ٢٤,٢٧٢ | ٩ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ٢٤,٨٣٨ | ٢٢,٥٢٠ | ٧ | نقد وودائع لدى البنوك |
| ٢٦,٦٣٢ | ١٩,١٨٥ | ١٠ | |
| ١١٢,٣٢٩ | ١١٥,٦٤٣ | | |
| ٤٧٨,٠١١ | ٤٨٤,٨٢٩ | | مجموع الموجودات |
| | | | حقوق الملكية والمطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| | | | رأس المال المدفوع |
| ١٣١,٦٢٥ | ١٣١,٦٢٥ | ١ | علاوة إصدار |
| ٢٥٣,٤٦١ | ٢٥٣,٤٦١ | ١ | احتياطي اجباري |
| ٧٢٦ | ٧٢٦ | ١١ | احتياطي القيمة العادلة |
| (١٤) | ١,٧٨٥ | ٧ | أرباح مدورة |
| ٦,٥٣١ | ١٥,٦٥٠ | | حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم |
| ٣٩٢,٣٢٩ | ٤٠٣,٢٤٧ | | حقوق جهات غير مسيطرة |
| ٢٨,٨٩٠ | ٢٦,٦١٩ | | مجموع حقوق الملكية |
| ٤٢١,٢١٩ | ٤٢٩,٨٦٦ | | |
| | | | مطلوبات غير متداولة |
| | | | إيرادات مؤجلة طويلة الأجل |
| ١٧,٦٥١ | ١٥,١٧٥ | | مطلوبات ضريبية مؤجلة |
| ٣,٩٩٦ | ٣,٧٦١ | | مطلوبات غير متداولة أخرى |
| ١,٤٦٧ | ١,٥٢٧ | | |
| ٢٣,١١٤ | ٢٠,٤٦٣ | | |
| | | | مطلوبات متداولة |
| | | | ذمم دائنة |
| ١,٩٢٢ | ٢,٨٢٨ | | إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل |
| ٢١,٤٥٨ | ٢٥,٠٢٦ | | مخصص ضريبية الدخل |
| ١,٧٧٩ | - | ١٣ | مطلوبات متداولة أخرى |
| ٨,٥١٩ | ٦,٦٤٦ | | |
| ٣٣,٦٧٨ | ٣٤,٥٠٠ | | |
| ٥٦,٧٩٢ | ٥٤,٩٦٣ | | مجموع المطلوبات |
| ٤٧٨,٠١١ | ٤٨٤,٨٢٩ | | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣

| لفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | ايضاح |
|---|--|---|---|--|
| غير مدققة دولار أمريكي (بالآلاف) | غير مدققة دولار أمريكي (بالآلاف) | غير مدققة دولار أمريكي (بالآلاف) | غير مدققة دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٧,٣٤٧ | ١١,٨٣١ | ٧,٣٤٧ | ٤,٨٥٣ | ١٤ إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير |
| (٤,٨٣٠) | (٦,٨١٠) | (٤,٨٣٠) | (٢,٣٦٨) | ١٤ كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة |
| - | ١٨ | - | - | ٤ أرباح بيع استثمارات عقارية |
| ٢,٥١٧ | ٥,٠٣٩ | ٢,٥١٧ | ٢,٤٨٥ | إجمالي الأرباح العقارية |
| | | | | حصة أركان من نتائج أعمال شركة |
| ٦٦٤ | ١,٩٤٨ | ٦٦٤ | ٤٨٧ | ٦ حليفة |
| - | ١٩٩ | - | ١٩٩ | ٦ أرباح إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة |
| (٧٩٣) | (٢,٤١٦) | (٧٩٣) | ٣٢٣ | أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| - | ٩,١٢٨ | - | - | إيرادات توزيعات أرباح نقدية من الاستثمارات المالية |
| (١٢٩) | ٨,٨٥٩ | (١٢٩) | ١,٠٠٩ | إجمالي الأرباح (الخسائر) الاستثمارية |
| ١,٠٦٥ | ٣,٣٥٣ | ١,٠٦٥ | ١,٠٥١ | إيرادات فوائد |
| (٤٦٥) | (٢,٣٧٦) | (٤٦٥) | (٩٦٠) | المصاريف التشغيلية والإدارية |
| ٢,٩٨٨ | ١٤,٨٧٥ | ٢,٩٨٨ | ٣,٥٨٥ | الربح التشغيلي |
| ٧ | (٣,٣١٧) | ٧ | (٣,٢٠٤) | إيرادات ومصاريف أخرى، بالصافي |
| ٢,٩٩٥ | ١١,٥٥٨ | ٢,٩٩٥ | ٣٨١ | ربح الفترة قبل ضريبة الدخل |
| (٦٩٨) | (١,٢٨٩) | (٦٩٨) | (٥٧٧) | ١٣ مصروف ضريبة الدخل |
| ٢,٢٩٧ | ١٠,٢٦٩ | ٢,٢٩٧ | (١٩٦) | (خسارة) ربح الفترة |
| | | | | ويعود إلى: |
| ١,٦٣٣ | ٩,٠١٤ | ١,٦٣٣ | (٦٤٤) | حملة أسهم الشركة الأم |
| ٦٦٤ | ١,٢٥٥ | ٦٦٤ | ٤٤٨ | حقوق جهات غير مسيطرة |
| ٢,٢٩٧ | ١٠,٢٦٩ | ٢,٢٩٧ | (١٩٦) | |
| | | | | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من |
| ٠.٠١٢ | ٠.٠٦٨ | ٠.٠١٢ | (٠.٠٠٥) | (خسارة) ربح الفترة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣

| لفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | ايضاح |
|---|--|---|---|---|
| غير مدققة | غير مدققة | غير مدققة | غير مدققة | |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٢,٢٩٧ | ١٠,٢٦٩ | ٢,٢٩٧ | (١٩٦) | (خسارة) ربح الفترة |
| | | | | بنود الدخل الشامل الأخرى: |
| | | | | بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| (٥,٧٩٤) | ١,٨٦٢ | (٥,٧٩٤) | ١٣,١٨٠ | ٧ |
| ٦٦ | ٤٢ | ٦٦ | - | ٦ |
| | | | | حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركة حليفة |
| (٥,٧٢٨) | ١,٩٠٤ | (٥,٧٢٨) | ١٣,١٨٠ | مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة |
| (٣,٤٣١) | ١٢,١٧٣ | (٣,٤٣١) | ١٢,٩٨٤ | صافي الدخل الشامل للفترة |
| | | | | ويعود إلى: |
| (٤,٠٩٥) | ١٠,٩١٨ | (٤,٠٩٥) | ١٢,٥٣٦ | حملة أسهم الشركة الأم |
| ٦٦٤ | ١,٢٥٥ | ٦٦٤ | ٤٤٨ | حقوق جهات غير مسيطرة |
| (٣,٤٣١) | ١٢,١٧٣ | (٣,٤٣١) | ١٢,٩٨٤ | |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣

| حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم | | | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| مجموع حقوق الملكية | حقوق جهات غير مسيطرة | المجموع | أرباح مدورة | احتياطي القيمة العادلة | احتياطي اجباري | علاوة إصدار | رأس المال المدفوع |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) |
| ٤٢١,٢١٩ | ٢٨,٨٩٠ | ٣٩٢,٣٢٩ | ٦,٥٣١ | (١٤) | ٧٢٦ | ٢٥٣,٤٦١ | ١٣١,٦٢٥ |
| ١٠,٢٦٩ | ١,٢٥٥ | ٩,٠١٤ | ٩,٠١٤ | - | - | - | - |
| ١,٩٠٤ | - | ١,٩٠٤ | - | ١,٩٠٤ | - | - | - |
| ١٢,١٧٣ | ١,٢٥٥ | ١٠,٩١٨ | ٩,٠١٤ | ١,٩٠٤ | - | - | - |
| - | - | - | ١٠٥ | (١٠٥) | - | - | - |
| (٣,٥٢٦) | (٣,٥٢٦) | - | - | - | - | - | - |
| ٤٢٩,٨٦٦ | ٢٦,٦١٩ | ٤٠٣,٢٤٧ | ١٥,٦٥٠ | ١,٧٨٥ | ٧٢٦ | ٢٥٣,٤٦١ | ١٣١,٦٢٥ |
| الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ | | | | | | | |
| ربح الفترة | | | | | | | |
| بنود الدخل الشامل الأخرى | | | | | | | |
| صافي الدخل الشامل للفترة | | | | | | | |
| إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة (إيضاح ٦) | | | | | | | |
| أرباح نقدية موزعة من شركة تابعة (إيضاح ١٢) | | | | | | | |
| الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ (غير مدققة) | | | | | | | |
| حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم | | | | | | | |
| مجموع حقوق الملكية | حقوق جهات غير مسيطرة | المجموع | أرباح مدورة | احتياطي القيمة العادلة | احتياطي اجباري | علاوة إصدار | رأس المال المدفوع |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) |
| ١٣١,٦٢٥ | - | ١٣١,٦٢٥ | - | - | - | - | ١٣١,٦٢٥ |
| ٢٥٣,٤٦١ | - | ٢٥٣,٤٦١ | - | - | - | ٢٥٣,٤٦١ | - |
| ٢٩,٦٦١ | ٢٩,٦٦١ | - | - | - | - | - | - |
| ٤١٤,٧٤٧ | ٢٩,٦٦١ | ٣٨٥,٠٨٦ | - | - | - | ٢٥٣,٤٦١ | ١٣١,٦٢٥ |
| ٢,٢٩٧ | ٦٦٤ | ١,٦٣٣ | ١,٦٣٣ | - | - | - | - |
| (٥,٧٢٨) | - | (٥,٧٢٨) | - | (٥,٧٢٨) | - | - | - |
| (٣,٤٣١) | ٦٦٤ | (٤,٠٩٥) | ١,٦٣٣ | (٥,٧٢٨) | - | - | - |
| (٢,٨٢١) | (٢,٨٢١) | - | - | - | - | - | - |
| ٤٠٨,٤٩٥ | ٢٧,٥٠٤ | ٣٨٠,٩٩١ | ١,٦٣٣ | (٥,٧٢٨) | - | ٢٥٣,٤٦١ | ١٣١,٦٢٥ |
| الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة) | | | | | | | |
| رأس مال مدفوع (إيضاح ١) | | | | | | | |
| علاوة إصدار (إيضاح ١) | | | | | | | |
| حقوق جهات غير مسيطرة (إيضاح ١) | | | | | | | |
| ربح الفترة | | | | | | | |
| بنود الدخل الشامل الأخرى | | | | | | | |
| صافي الدخل الشامل للفترة | | | | | | | |
| أرباح نقدية موزعة من شركة تابعة (إيضاح ١٢) | | | | | | | |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣

| الفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | ايضاح |
|--|---|---|
| غير مدققة دولار أمريكي (بالآلاف) | غير مدققة دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٢,٩٩٥ | ١١,٥٥٨ | أنشطة التشغيل |
| ٢٧ | ١٢٠ | ريح الفترة قبل ضريبة الدخل تعديلات: |
| - | (١٨) | استهلاكات واطفاءات |
| - | (٩,١٢٨) | أرباح بيع استثمارات عقارية |
| ٧٩٣ | ٢,٤١٦ | توزيعات أرباح الاستثمارات |
| (٦٦٤) | (١,٩٤٨) | خسائر تقييم وبيع الاستثمارات |
| - | (١٩٩) | حصة أركان من نتائج أعمال الشركة الحليفة |
| (١,٠٦٦) | (٣,٣٥٣) | أرباح إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة |
| - | ١,٠٠٢ | إيرادات الفوائد |
| ١٧ | ٦٩ | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة |
| - | ١,٧٦٧ | مخصص تعويض نهاية الخدمة |
| - | ٢٥ | مخصص تسوية الأراضي |
| ١,٤٥٦ | ٢,٨٤٧ | مصاريق تمويل |
| ٣,٥٥٨ | ٥,١٥٨ | بنود أخرى غير نقدية |
| (٣,٢٢١) | (٧,٠٢٢) | التغير في رأس المال العامل: |
| ١,٥٣٩ | (١,٢٨٦) | ذمم مدينة |
| (٦٨١) | (٨٣٨) | موجودات متداولة أخرى |
| ٢,٣٩٩ | ٣,١٨٢ | ذمم دائنة |
| ٦,٣٧٤ | ١,٠٩٢ | ممتلكات قيد التطوير |
| (٣١٤) | (١,٨٧٣) | إيرادات مؤجلة |
| (٤) | (٢١) | مطلوبات متداولة أخرى |
| - | (٤,٦٢٥) | مطلوبات غير متداولة أخرى |
| ٩,٦٥٠ | (٦,٢٣٣) | دفعات ضريبة الدخل |
| ١١,٧٣٦ | - | صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة التشغيل |
| (١,٥٢٩) | (٥٧٧) | أنشطة الاستثمار |
| - | (٤٨٨) | النقد المتدفق من عملية تحويل الأصول من بالتل |
| (٥٦٠) | (٢,٤٨٧) | استثمار في شركة حليفة |
| - | ٩٨ | شراء موجودات مالية |
| (٣٣٦) | (٩,٤٩٩) | شراء استثمارات عقارية |
| - | ١٣,٦٠٠ | بيع استثمارات عقارية |
| (٧) | (٣) | ممتلكات قيد التطوير |
| - | ١٠,٢١٥ | التغير في ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة أشهر |
| - | ٣,٣١٥ | شراء عقارات وآلات ومعدات |
| ٩,٣٠٤ | ١٤,١٧٤ | توزيعات أرباح نقدية مقبوضة |
| | | أرباح فوائد مقبوضة |
| | | صافي النقد من أنشطة الاستثمار |
| (٢,٨٢١) | (١,٧٦٣) | أنشطة التمويل |
| (١,٠٧٨) | - | توزيعات أرباح مدفوعة لجهات غير مسيطرة |
| - | (٢٥) | تسديدات قروض طويلة الأجل |
| (٣,٨٩٩) | (١,٧٨٨) | مصاريق تمويل مدفوعة |
| ١٥,٠٥٥ | ٦,١٥٣ | النقد المستخدم في أنشطة التمويل |
| - | ١٣,٠٢٧ | الزيادة في النقد والنقد المعادل |
| ١٥,٠٥٥ | ١٩,١٨٠ | النقد والنقد المعادل في بداية الفترة |
| | | النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٣٠ أيلول ٢٠٢٣

١. الشركة ونشاطاتها

تأسست شركة أساس الأرض للاستثمارات والتطوير العقاري في مدينة رام الله، فلسطين بتاريخ ٢١ شباط ٢٠٢٢، وسجلت لدى وزارة الاقتصاد الوطني كشركة مساهمة خصوصية محدودة تحت رقم (٥٦٢٢٧٦٤٠٥٠). بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادية لشركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) في اجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٢ آذار ٢٠٢٢، تمت الموافقة على منح مساهمي بالتل أسهماً في الشركة الجديدة (شركة أركان العقارية) بهدف نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية إليها، وذلك بواقع سهم واحد مقابل كل سهم يملكه المساهم في بالتل.

بتاريخ ١٧ أيار ٢٠٢٢، تم تغيير اسم "شركة أساس الأرض للاستثمارات والتطوير العقاري" إلى "شركة أركان العقارية المساهمة الخصوصية المحدودة" (أركان)، وتم تحويل الصفة القانونية لأركان من مساهمة خصوصية محدودة إلى مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٥٦٢٦٠١٥٧٥). لاحقاً بتاريخ ٣ تموز ٢٠٢٢، تم ادراج أسهم أركان في بورصة فلسطين وبدء تداول أسهمها.

تم نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية إلى أركان بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ بناءً على قيمتها الدفترية في ذلك التاريخ وذلك بموجب قرار مجلس إدارة بالتل بتاريخ ٢٦ حزيران ٢٠٢٢.

يبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع لأركان ١٣١,٦٢٥,٠٠٠ دولار أمريكي (مئة وواحد وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف دولار أمريكي) بقيمة إسمية مقدارها دولار أمريكي للسهم الواحد. تم تحويل صافي موجودات بقيمة ٣٨٥,٠٨٦,٠٠٠ دولار أمريكي مقابل مساهمة في رأس المال مما نتج عنه قيد علاوة إصدار بقيمة ٢٥٣,٤٦١,٠٠٠ دولار أمريكي.

يتركز نشاط أركان الرئيسي في قطاع الاستثمارات المالية وقطاع التطوير والاستثمار العقاري.

تم إقرار هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠٢٣.

٢. القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية المرحلية لشركة أركان العقارية وشركاتها التابعة (أركان) كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣.

لقد كانت نسبة ملكية أركان في رأس مال شركاتها التابعة كما يلي:

| رأس المال (دولار أمريكي) | نسبة الملكية | | طبيعة النشاط | |
|--------------------------|--------------|------|--------------|------------------------------------|
| | ٢٠٢٣ | ٢٠٢٢ | | |
| المدفوع | المكتتب به | ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
| ٤٩,٣٦٥,٠٠٠ | ٤٩,٣٦٥,٠٠٠ | ٧٥ | ٧٥ | شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري |
| ١٤١,٠٤٤ | ١٤١,٠٤٤ | ١٠٠ | ١٠٠ | شركة جروسال للاستثمار العقاري |
| ١٣٢,٩٨٣ | ١٣٢,٩٨٣ | ١٠٠ | ١٠٠ | شركة أركاديا ذ.م.م |

تعمل الشركات التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية، باستثناء شركة أركاديا ذ.م.م. التي تزاول نشاطها في البحرين.

إن الفترة المالية للشركات التابعة هي ذات الفترة المالية لأركان وعند الضرورة تقوم أركان بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركات التابعة مع السياسات المحاسبية لأركان.

٣. أسس إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة والسياسات المحاسبية

أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لأركان لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالدولار الأمريكي والذي يمثل عملة الأساس لأركان، وباستثناء ما ذكر غير ذلك، تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف دولار أمريكي.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

لا تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد قوائم مالية موحدة سنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية لأركان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. كذلك فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لأركان مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، باستثناء قيام أركان بتطبيق بعض التعديلات نافذة المفعول ابتداء من الأول من كانون الثاني ٢٠٢٣:

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمداخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لأركان.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان الممارسة رقم (٢)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢) اتخاذ أحكام الأهمية النسبية، حيث تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون ذات منفعة أكبر من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لأركان.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار ٢٠٢١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)، والتي تصيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٢)، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم.

وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضاً الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعود الإيجار وإلغاء الالتزامات.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لأركان.

استخدام التقديرات والاحتجادات:

إن إعداد القوائم المالية الموحدة المختصرة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وافتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والايضاحات المتعلقة بها وعرض الالتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة المختصرة. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والافتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

في اعتقاد إدارة أركان بأن تقديراتها ضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة معقولة وهي كما يلي:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل. تم تحميل الفترة المالية بما يخصها من مصروف الاستهلاك.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة المطفاة (مخصص خسائر اثثمانية متوقعة) لتقدير أي تدنٍ في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة. تستخدم إدارة أركان تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائثمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائثمانية المتوقعة.
- تعتقد إدارة أركان بعدم قدرتها على ممارسة نفوذ مؤثر على استثمارها في البنك الوطني، لذا تم تصنيف الاستثمار من استثمار في شركة حليفة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.
- تقوم الإدارة بمراجعة تدني الموجودات غير المالية الذي يتحقق عندما تزيد القيمة الدفترية للموجودات أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة المتوقع استردادها.
- يتم تحميل الفترة المالية بما يخصها من مصروف الضرائب وفقاً للأنظمة والقوانين في المناطق التي تعمل بها أركان والمعايير المحاسبية.
- تم تحميل الفترة المالية بما يخصها من مصروف مخصص تعويض نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل الفلسطيني ونظام شؤون الموظفين الخاص بأركان وبما يتوافق مع معايير المحاسبة الدولية.
- تتضمن العقود الموقعة مع المطورين بيع لأراضي وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها. توصلت أركان الى أنه يترتب عليها التزامين منفصلين وذلك ببيع الأراضي للمطورين بالإضافة الى تزويدهم بخدمات البنية التحتية المتعلقة بتلك الأراضي. لذلك، يتم توزيع مبلغ البيع ما بين الأرض وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها.
- تحدد أركان مدة الإيجار على أنها فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أية فترات يغطيها خيار لتمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن يمارس، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.
- تعتمد الإدارة بمراجعة الاعتراضات المقدمة من قبل الغير ورأي المستشار القانوني لتحديد مخصص تسوية الأراضي وذلك باستخدام تقديرات وافتراسات محددة.
- يتم استخدام تقديرات وافتراسات محددة لتحديد ولخصم التدفقات النقدية المتوقعة لتسوية الذمم المدينة طويلة الأجل.
- يتم التخصيص للقضايا المرفوعة على أركان لمواجهة أية التزامات قضائية استناداً لرأي المستشارين القانونيين.

٤. استثمارات عقارية

يمثل هذا البند استثمارات في أراضي، حيث كانت الحركة عليه كما يلي:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|--|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | ٦٩,٥٢٩ | الرصيد في بداية الفترة/ السنة |
| ٦٧,٧٢٣ | - | استثمارات عقارية محولة من بالنل * |
| ٢,١٦٨ | ٢,٤٨٧ | إضافات |
| (٣٦٢) | (١,٠٠٠) | خسائر تدني الاستثمارات |
| - | (٨٠) | استثمارات عقارية مبيعة ** |
| ٦٩,٥٢٩ | ٧٠,٩٣٦ | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |
| (١٤١) | (١,٩٠٨) | مخصص تسوية أراضي |
| ٦٩,٣٨٨ | ٦٩,٠٢٨ | استثمارات عقارية كما في نهاية الفترة/السنة |

* تم بموجب الاتفاقية الموقعة بين بالنل وأركان لنقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية تحويل هذه الاستثمارات الى سجلات أركان، وتقوم إدارة أركان حالياً باستكمال الإجراءات التعاقدية لتثبيت نقل ملكية بعض هذه الأراضي.

** قامت أركان خلال الفترة ببيع جزء من الاستثمارات العقارية، نتج عنها ربح بقيمة ١٨,٠٠٠ دولار أمريكي، تم قيده في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص تسوية الأراضي:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | ١٤١ | الرصيد في بداية الفترة/السنة |
| ١٤١ | ١,٧٦٧ | إضافات |
| ١٤١ | ١,٩٠٨ | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |

٥. ممتلكات قيد التطوير

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على الممتلكات قيد التطوير:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | ٤٣,٦٣٨ | الرصيد في بداية الفترة/السنة |
| ٣,٨٤٢ | ٩,٥١١ | إضافات |
| ٥٤,٤٣٧ | - | ممتلكات قيد التطوير محولة من بالنل |
| (١٢٢) | - | محول الى عقارات وآلات ومعدات |
| (١٤,٥١٩) | (٥,٠٤٨) | بيع ممتلكات قيد التطوير |
| ٤٣,٦٣٨ | ٤٨,١٠١ | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |

تشمل الممتلكات قيد التطوير كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ ما يلي:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|--|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٧٤,٠١١ | ٧٤,٠١١ | أراضي |
| ٢٣,٣١٩ | ٣٢,٥٨٤ | تكاليف تجهيز الأراضي وشبكة الطرق وأعمال البنية التحتية |
| ٤,٥٤٠ | ٤,٧٨٧ | دراسات واستشارات |
| ٧٤٦ | ٧٤٦ | تكاليف الاقتراض |
| ٣٩٨ | ٣٩٨ | أخرى |
| ١٠٣,٠١٤ | ١١٢,٥٢٦ | |
| (٥٩,٣٧٦) | (٦٤,٤٢٥) | ممتلكات قيد التطوير مباعه |
| ٤٣,٦٣٨ | ٤٨,١٠١ | |

٦. استثمار في شركة حليفة

حصلت أركان من خلال الاتفاقية الموقعة مع البائل لنقل الأصول العقارية والمحفظه الاستثمارية على استثمار في أسهم البنك الوطني (شركة حليفة). بلغت نسبة ملكية أركان في أسهم البنك الوطني ١٩,٢٢٪. بلغت القيمة السوقية للاستثمار في الشركة الحليفة (مدرجة في بورصة فلسطين) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مبلغ ٣٨,١٧٠,٠٠٠ دولار أمريكي. فيما يلي الحركة التي تمت على حساب استثمار في الشركة الحليفة:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|---|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | ٣٣,٧٥٣ | الرصيد في بداية الفترة/السنة |
| ٣١,٥٣٠ | - | استثمار في شركة حليفة محول من البائل |
| ١٨٨ | ٥٧٧ | صافي شراء/ بيع حصص في الشركة الحليفة |
| ١,٩٧١ | ١,٩٤٨ | حصة أركان من نتائج الأعمال |
| ٦٤ | ٤٢ | حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى |
| - | (١,٠٨٧) | أرباح نقدية موزعة من شركة حليفة |
| - | ١٩٩ | أرباح إعادة تصنيف الاستثمار |
| - | (٣٥,٤٣٢) | محول إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (إيضاح ٧) |
| ٣٣,٧٥٣ | - | الرصيد في نهاية الفترة/السنة |

قررت إدارة أركان في ظل الوضع الراهن والمتمثل بعدم وجود تمثيل لأركان في عضوية مجلس إدارة البنك الوطني إلى عدم وجود نفوذ مؤثر لها على البنك الوطني، وبالتالي تم بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ تحويل الاستثمار في شركة حليفة إلى استثمارات في الأوراق المالية من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى بالقيمة العادلة كما بتاريخ التحويل (إيضاح ٧) حيث نتج عن هذا التحويل قيد أرباح إعادة تصنيف بقيمة ١٩٩,٠٠٠ دولار أمريكي تم قيدها في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة، كما تم تحويل مبلغ ١٠٥,٠٠٠ دولار أمريكي من حساب احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المدورة.

٧. استثمارات في أوراق مالية

أ- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

ترى أركان أن هذه الاستثمارات ذات طبيعة استراتيجية، لذلك تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ما يلي:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ١٥٠,١٨٥ | ١٥٢,٦٣٩ | أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية |
| - | ٣٥,٨٠٤ | أسهم مدرجة في أسواق مالية محلية |
| ٣,٠٨٠ | ٢,٥٠٦ | أسهم غير مدرجة في أسواق مالية |
| ١٥٣,٢٦٥ | ١٩٠,٩٤٩ | |

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|---|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | ١٥٣,٢٦٥ | الرصيد في بداية الفترة/السنة |
| ٣٠١ | ٣٩٠ | إضافات |
| ١٥٣,٠٤٢ | - | محول من بالتل |
| - | ٣٥,٤٣٢ | محول من استثمار في شركة حليفة (إيضاح ٦) |
| (٧٨) | ١,٨٦٢ | التغير في القيمة العادلة |
| ١٥٣,٢٦٥ | ١٩٠,٩٤٩ | الرصيد في نهاية الفترة/السنة |

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب احتياطي القيمة العادلة:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|--|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | (١٤) | الرصيد بداية الفترة/السنة |
| (٧٨) | ١,٨٦٢ | أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| ٦٤ | ٤٢ | حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركة حليفة |
| - | (١٠٥) | إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة (إيضاح ٦) |
| (١٤) | ١,٧٨٥ | الرصيد نهاية الفترة/السنة |

ب- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما يلي:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية |
| ٢٤,٨٣٨ | ٢٢,٤٢٧ | أسهم مدرجة في أسواق مالية محلية |
| - | ٩٣ | |
| ٢٤,٨٣٨ | ٢٢,٥٢٠ | |

٨. ذمم مدينة

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | ذمم تجارية مدينة |
| ٨٠١ | ١,٥٨٧ | شيكات برسم التحصيل |
| ١٠٤,٥٦٦ | ١١٠,٨٠٢ | |
| ١٠٥,٣٦٧ | ١١٢,٣٨٩ | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة* |
| (١,٢٢٤) | (٢,٢٢٦) | |
| ١٠٤,١٤٣ | ١١٠,١٦٣ | ذمم مدينة قصيرة الأجل |
| ٣٩,٢٣٣ | ٤٩,٦٦٦ | ذمم مدينة طويلة الأجل |
| ٦٤,٩١٠ | ٦٠,٤٩٧ | |

* فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | رصيد بداية الفترة/السنة |
| - | ١,٢٢٤ | محول من بالتل |
| ٣٨٠ | - | إضافات خلال الفترة/السنة |
| ٨٤٤ | ١,٠٠٢ | رصيد نهاية الفترة/السنة |
| ١,٢٢٤ | ٢,٢٢٦ | |

٩. موجودات متداولة أخرى

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٢٠,٠٨٢ | ١٩,٤٧١ | مستحق من جهات ذات علاقة |
| ٥٨٣ | ٢,١٦٠ | دفعات مقدمة للموردين |
| - | ١,٣١٢ | سلفيات ضريبة الدخل (ايضاح ١٣) |
| ٧٩٥ | ١,١٧٦ | مستحق من ضريبة القيمة المضافة |
| ٧٧ | ١١٥ | إيرادات فوائد مستحقة |
| ٨٩ | ٣٨ | أخرى |
| ٢١,٦٢٦ | ٢٤,٢٧٢ | |

١٠. نقد وودائع لدى البنوك

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|---|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٣ | ١٢ | نقد في الصندوق |
| ١١,٨٢٩ | ٤,٧١٩ | حسابات جارية لدى البنوك |
| ١,٢٠٠ | ١٤,٤٥٤ | ودائع لأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور* |
| ١٣,٦٠٠ | - | ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة شهور |
| ٢٦,٦٣٢ | ١٩,١٨٥ | |

* تمثل الودائع لأجل وودائع بالدولار الأمريكي تستحق خلال فترة ثلاثة شهور من تاريخ ربطها. بلغ معدل الفائدة على الودائع ما نسبته ٣.٧٥٪ خلال الفترة.

لأغراض قائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة، يتألف النقد والنقد المعادل مما يلي:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|---|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٢٦,٦٣٢ | ١٩,١٨٥ | نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك |
| (١٣,٦٠٠) | - | ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة شهور |
| (٥) | (٥) | نقد مقيد السحب |
| ١٣,٠٢٧ | ١٩,١٨٠ | |

١١. احتياطي إجباري

لم تقم أركان باقتطاع الاحتياطي الإجباري حيث أن هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

١٢. أرباح نقدية موزعة من شركة تابعة

أقرت الهيئة العامة غير العادية لشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٦ آذار ٢٠٢٣ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بإجمالي مبلغ ١٠ مليون دينار أردني (بما يعادل ١٤,١٠٤,٠٠٠ دولار أمريكي) توزع على كل مساهم وفقاً لنسبة مساهمته بشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري. بناءً على الأسس المتبعة عند إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تم استبعاد توزيعات الأرباح من الشركات التابعة بالكامل ويظهر في حقوق الملكية ما تم إقرار توزيعه لحقوق الجهات الغير مسيطرة والبالغ ٣,٥٢٦,٠٠٠ دولار أمريكي.

أقرت الهيئة العامة لشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ آب ٢٠٢٢ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بإجمالي مبلغ ٨ مليون دينار أردني (بما يعادل ١١,٢٨٣,٠٠٠ دولار أمريكي) توزع على كل مساهم وفقاً لنسبة مساهمته بشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري. بناءً على الأسس المتبعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تم استبعاد توزيعات الأرباح من الشركات التابعة بالكامل ويظهر في حقوق الملكية ما تم توزيعه لحقوق الجهات الغير مسيطرة والبالغ ٢,٨٢١,٠٠٠ دولار أمريكي.

١٣. مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد مخصص ضريبة الدخل (سلفيات ضريبة الدخل):

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|---|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | ١,٧٧٩ | رصيد بداية الفترة/السنة |
| ٤٠٣ | - | مخصص ضريبة دخل محول من بالتل |
| ٢,٠٣٠ | ١,٥٢٤ | إضافات |
| (٦٦٩) | (٤,٦١٥) | دفعات ضريبة الدخل |
| ١٥ | - | فرق عملة |
| - | ١,٣١٢ | صافي سلفيات تم قيدها ضمن بند موجودات متداولة أخرى (إيضاح ٩) |
| ١,٧٧٩ | - | رصيد نهاية الفترة/السنة |

توصلت شركة بوابة أريحا (شركة تابعة) خلال ٢٠٢٢ إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعام ٢٠٢١ حيث لم ينتج عنها قيد أي مخصصات ضريبية إضافية. كما توصلت شركة أركان إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعام ٢٠٢٢، حيث لم ينتج عنها قيد أي مخصصات ضريبية إضافية. هذا ولم تتوصل شركة جروسال (شركة تابعة) إلى مخالصة نهائية مع ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢.

تمثل الضرائب الظاهرة في قائمة الدخل الموحدة ما يلي:

| للفترة المنتهية في | للفترة منذ التأسيس | |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | في ٢١ شباط وحتى ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ١,٥٢٤ | ٦٩٨ | التخصيص خلال الفترة |
| (٢٣٥) | - | إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة |
| ١,٢٨٩ | ٦٩٨ | |

١٤. بيع أراضي وحقوق تطوير

وقعت شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) خلال الفترة والأعوام السابقة اتفاقيات بيع أراضي وحقوق تطوير مع مطورين محليين. فيما يلي تفاصيل مبيعات الأراضي وحقوق التطوير حسب نوع استخدام الأراضي:

للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول

٢٠٢٣

| دولار أمريكي (بالآلاف) | | | |
|------------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| إجمالي الربح | كلفة إيرادات | إيرادات بيع | |
| ٣,٠٤١ | (٤,٣١٨) | ٧,٣٥٩ | أراضي سكنية |
| ١,٤٦٣ | (١,٤٧١) | ٢,٩٣٤ | أراضي تجارية |
| ٥١٧ | (١,٠٢١) | ١,٥٣٨ | أراضي متعددة الاستخدام |
| ٥,٠٢١ | (٦,٨١٠) | ١١,٨٣١ | |

للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢

وحتى ٣٠ أيلول ٢٠٢٢

دولار أمريكي (بالآلاف)

| دولار أمريكي (بالآلاف) | | | |
|------------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| إجمالي الربح | كلفة إيرادات | إيرادات بيع | |
| ١,٤١٠ | (٢,٤١٤) | ٣,٨٢٤ | أراضي سكنية |
| ١٨٨ | (٥٩٧) | ٧٨٥ | أراضي سياحية |
| ٦٠٢ | (١,٠٤٥) | ١,٦٤٧ | أراضي تجارية |
| ٣١٧ | (٧٧٤) | ١,٠٩١ | أراضي متعددة الاستخدام |
| ٢,٥١٧ | (٤,٨٣٠) | ٧,٣٤٧ | |

تشمل تكلفة الإيرادات قيمة الأراضي المباعة بالإضافة إلى حصة القطع المباعة من أي تكاليف أخرى مضافة، وبحسب نسب الإنجاز لأعمال التطوير.

فيما يلي بعض التفاصيل المتعلقة بإيرادات من العقود مع العملاء:

حسب موعد الاعتراف بالإيرادات:

| للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|--|--|-------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٢,٩٤٠ | ٣,٩٠٤ | عند نقطة معينة من الزمن |
| ٤,٤٠٧ | ٧,٩٢٧ | على مدى فترة من الزمن |
| ٧,٣٤٧ | ١١,٨٣١ | |

١٥. جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الأرصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركة الحليفة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة أركان.

فيما يلي الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | طبيعة العلاقة | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | | |
| ٢٠,٠١٨ | ١٩,٤٣٦ | شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين | موجودات متداولة أخرى |
| ٦٤ | ٣٥ | شركة تابعة لمساهم رئيسي | موجودات متداولة أخرى |
| ١٥,٦٩٨ | - | شركة حليفة | نقد وودائع لدى البنوك |
| ٢٨,٨٩٠ | ٢٦,٦١٩ | مساهم رئيسي | حقوق جهات غير مسيطرة |
| - | ١,٧٤٤ | مساهم رئيسي | نم دائنة |
| ٣٧ | ٣٨ | شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين | نم دائنة |

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الظاهرة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة:

رواتب ومنافع الإدارة العليا لأركان وشركاتها التابعة:

| للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط وحتى ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ | للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---|--|--|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ١٠٥ | ٣٢٤ | حصة الإدارة العليا من الرواتب والمصاريف المتعلقة بها |
| ١٣ | ٢٧ | حصة الإدارة العليا من مصروف تعويض نهاية الخدمة |
| - | ٨٤ | أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة |

١٦. الأدوات المالية

قياس القيمة العادلة

تستخدم أركان التسلسل التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها المالية:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة للأدوات المالية.
 - المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول، ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.
- لم يتم أركان بإجراء أي تحويلات بين المستويات المذكور أعلاه خلال الفترة.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣:

| قياس القيمة العادلة باستخدام | | | |
|--|---------------------------------------|---|---------|
| معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث) | معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني) | أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول) | المجموع |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | - | ١٨٨,٤٤٣ | ١٨٨,٤٤٣ |
| ٢,٥٠٦ | - | - | ٢,٥٠٦ |
| - | - | ٢٢,٥٢٠ | ٢٢,٥٢٠ |

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

مدرجة ١٨٨,٤٤٣
غير مدرجة ٢,٥٠٦

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - مدرجة ٢٢,٥٢٠

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

| قياس القيمة العادلة باستخدام | | | |
|--|---------------------------------------|---|---------|
| معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث) | معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني) | أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول) | المجموع |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| - | - | ١٥٠,١٨٥ | ١٥٠,١٨٥ |
| ٣,٠٨٠ | - | - | ٣,٠٨٠ |
| - | - | ٢٤,٨٣٨ | ٢٤,٨٣٨ |
| - | - | ٣٨,١٧٠ | ٣٨,١٧٠ |

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

مدرجة ١٥٠,١٨٥
غير مدرجة ٣,٠٨٠

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - مدرجة ٢٤,٨٣٨

موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة
استثمار في شركة حليفة (إيضاح ٦) ٣٨,١٧٠

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

يوضح الجدول التالي مقارنة بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة:

| القيمة العادلة | | القيمة الدفترية | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ١٥٣,٢٦٥ | ١٩٠,٩٤٩ | ١٥٣,٢٦٥ | ١٩٠,٩٤٩ | موجودات مالية |
| ٢٤,٨٣٨ | ٢٢,٥٢٠ | ٢٤,٨٣٨ | ٢٢,٥٢٠ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| ١٠٤,١٤٣ | ١١٠,١٦٣ | ١٠٤,١٤٣ | ١١٠,١٦٣ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ٢١,٠٤١ | ٢٠,٨٠٤ | ٢١,٠٤١ | ٢٠,٨٠٤ | ذمم مدينة |
| ٢٦,٦٣٢ | ١٩,١٨٥ | ٢٦,٦٣٢ | ١٩,١٨٥ | موجودات مالية أخرى |
| ٣٢٩,٩١٩ | ٣٦٣,٦٢١ | ٣٢٩,٩١٩ | ٣٦٣,٦٢١ | نقد وودائع لدى البنوك |
| ١,٩٢٢ | ٢,٨٢٨ | ١,٩٢٢ | ٢,٨٢٨ | مطلوبات مالية |
| ٣,٨١١ | ٥,٥٩٧ | ٣,٨١١ | ٥,٥٩٧ | ذمم دائنة |
| ٥,٧٣٣ | ٨,٤٢٥ | ٥,٧٣٣ | ٨,٤٢٥ | مطلوبات مالية أخرى |

تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للقيم التي يمكن أن تتم بها عمليات التبادل بين جهات معنية بذلك، باستثناء عمليات البيع الإجبارية أو التصفية.

- إن القيم العادلة للذمم المدينة (باستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل) والموجودات المتداولة الأخرى والنقد والودائع لدى البنوك والذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى هي مقارنة بشكل كبير لقيمتها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.
- تم تقدير القيمة العادلة لمطلوبات عقود الإيجار طويلة الأجل والذمم المدينة طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.
- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى المدرجة في الأسواق المالية وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة غير المدرجة باستخدام طرق تقييم مناسبة.

١٧. التزامات تعاقدية ومحتملة

على شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، التزامات تعاقدية ناتجة عن عقود المقاولات الموقعة مع المقاولين والخدمات الاستشارية. يمثل مبلغ الالتزامات التعاقدية الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد وقيمة الأعمال التي تم تنفيذها من قيمة العقد كما بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة. فيما يلي ملخص الالتزامات التعاقدية التي سيتم تسديدها في السنوات اللاحقة:

| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ٥,٣٨١ | ٣٩,١٤٣ | الجزء غير المسدد من عقود المقاولات |
| ٨٠ | ٢,١١٩ | الجزء غير المسدد من عقود الاستشارات |
| ٥,٤٦١ | ٤١,٢٦٢ | |

١٨. قطاعات الأعمال

يتم عرض قطاعات أعمال أركان وفقاً لطبيعة النشاط، حيث إن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهرياً باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها.

تتألف قطاعات أعمال أركان من التطوير والاستثمار العقاري بالإضافة إلى قطاع الاستثمارات المالية. يتم تنظيم وإدارة الأعمال التشغيلية بشكل منفصل تبعاً لطبيعة الخدمات المقدمة من قبل كل قطاع، حيث يمثل كل قطاع وحدة استراتيجية تجارية.

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال أركان للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣:

| ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| التطوير والاستثمار العقاري | الاستثمارات المالية | استبعايدات | المجموع | |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | |
| ١١,٨٤٩ | - | - | ١١,٨٤٩ | إيرادات من جهات خارجية |
| - | ١٠,٥٧٨ | (١٠,٥٧٨) | - | إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها) |
| - | ١,٩٤٨ | - | ١,٩٤٨ | الحصة من نتائج أعمال شركة حليفة |
| - | ٩,١٢٨ | - | ٩,١٢٨ | إيرادات توزيعات أرباح نقدية من الاستثمارات المالية |
| - | ١٩٩ | - | ١٩٩ | أرباح إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة |
| - | (٢,٤١٦) | - | (٢,٤١٦) | خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ١١,٨٤٩ | ١٩,٤٣٧ | (١٠,٥٧٨) | ٢٠,٧٠٨ | إيرادات القطاع |
| ٣,٤٧٧ | ٨,٠٨١ | - | ١١,٥٥٨ | نتائج الأعمال ربح القطاع قبل الضريبة |
| (٥,٢٤٤) | - | (١,٥٦٦) | (٦,٨١٠) | معلومات أخرى تكلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة |
| (١٢,٠٠٠) | - | - | (١٢,٠٠٠) | مصاريف رأسمالية |
| ٣,٠٣٨ | ٣١٥ | - | ٣,٣٥٣ | إيرادات فوائد |

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات قطاعات أعمال أركان كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

| التطوير والاستثمار العقاري | | الاستثمارات المالية | | المجموع |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) |
| ٢١١,٧٢٢ | ٥٨٩,٩٧٤ | ٣١٦,٨٦٧ | ٤٨٤,٨٢٩ | ٢٠٢٣ أيلول |
| ٦٤,٩٦٢ | ٨,١٥٥ | (١٨,١٥٤) | ٥٤,٩٦٣ | موجودات القطاع |
| مطلوبات القطاع | | | | |
| التطوير والاستثمار العقاري | | الاستثمارات المالية | | المجموع |
| دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) | دولار أمريكي (بالآلاف) |
| ٢١١,٠٧٤ | ٥٧٠,٢٧٦ | (٣٠٣,٣٣٩) | ٤٧٨,٠١١ | ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |
| ٥٣,٠١٤ | ٣٧١ | ٣,٤٠٧ | ٥٦,٧٩٢ | موجودات القطاع |
| مطلوبات القطاع | | | | |

١٩. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس أركان معظم أنشطتها في فلسطين. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة أركان لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها من خلال عملياتها.

٢٠. أحداث لاحقة - العدوان على قطاع غزة

لاحقاً لتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، أدى العدوان الإسرائيلي على قطاع غزة إلى تدمير الكثير من المرافق الاقتصادية في قطاع غزة بالإضافة إلى تعرض العديد من المنشآت والعقارات إلى التدمير الجزئي أو الكلي، كما تضررت قطاعات أعمال مختلفة في الضفة الغربية نتيجة القيود والاعلاقات بين المدن وكذلك الاغلاق المتكرر للمعابر الخارجية. أدى العدوان أيضاً إلى حدوث تقلبات جوهرية في أسعار صرف عملة الشيكل الإسرائيلي مقابل العملات الأجنبية الأخرى. ترى إدارة أركان أنه بسبب استمرار هذه الحرب ما زال من المبكر في هذه المرحلة تقدير الأثر الكمي لهذا الحدث اللاحق على أركان، لكنه من المتوقع أن يؤثر على أنشطة الشركة التشغيلية واستثماراتها وإيراداتها ونتائج أعمالها وبعض موجوداتها على النحو التالي:

- تضرر الاستثمارات العقارية الموجودة في قطاع غزة، إن الحد الأقصى للخسائر المتوقعة هو صافي القيمة الدفترية لهذه الموجودات كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣.
- تأثر عوامل الاقتصاد الكلي المستخدمة في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وزيادة احتمالية التعثر. الأمر الذي سيؤدي الى تسجيل خسائر ائتمانية متوقعة إضافية على الموجودات المالية لأركان.
- انخفاض أسعار الاغلاق للأسهم المحلية في بورصة فلسطين خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، الأمر الذي قد يؤدي الى تسجيل خسائر بسبب إعادة التقييم لاستثمارات أركان.
- تراجع الإيرادات المتحققة خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بسبب عدم قدرة أركان وشركائها التابعة على ممارسة أنشطتها بشكل اعتيادي، وخاصة الإيرادات المتحققة من بيع الأراضي وحقوق التطوير المتعلقة بشركة بوابة أريحا (شركة تابعة).

لا يزال العدوان مستمر على قطاع غزة كما أن تأثيرات الوضع الحالي لا تزال غير واضحة وتعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، هذا وتقوم الشركة بمراقبة وتحليل الوضع باستمرار وتقييم أثر التطورات المستقبلية على النتائج المالية المستقبلية للشركة وتدفعاتها النقدية. هذا وتعتقد الإدارة أنه لا يوجد أية شكوك جوهرية حول قدرة أركان على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً.