

التاريخ: 2025/05/13

السادة بورصة فلسطين المحترمين،

الموضوع: الإفصاح عن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (الغير مدققة) للربع الأول من العام 2025
لشركة أركان العقارية ش.م.ع ("الشركة")

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، مرفق إلى حضرتكم الملفات التالية:

1. البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة للربع الأول من العام 2025.
2. البيانات المطلوبة في المادة (2/37) من نظام الإفصاح.
3. الإيضاحات الضرورية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

محمد البرغوثي

رئيس الإدارة المالية

محمد البرغوثي

شركة أركان العقارية ش.م.ع

Arkaan Real Estate P.L.C



2025/05/13

ملخص أداء الشركة والبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
للربع الأول من العام 2025

Financial Disclosure
Q1 2025

Consolidated performance

The net profit attributable to the shareholders of ARKAAN amounted to U.S. \$ 13.7 million in the first quarter of 2025 compared with U.S. \$ 8.6 million for the same period of last year, reporting an increase by %60 due to the dividend's income on ARKAAN's financial investment portfolio. The earnings per share amounted to U.S. \$ 0.104 compared to U.S. \$ 0.065 for the same period of year 2024.

The operating profit for the first quarter of 2025 amounted to U.S. \$ 13 million compared to U.S. \$ 9.5 million for the first quarter of 2024, thus recording an increase by %37.



As for investment activities, profits from this segment amounted to U.S. \$ 14.6 million for the first quarter of 2025 compared to U.S. \$ 7.8 million at the end of the first quarter of 2024.

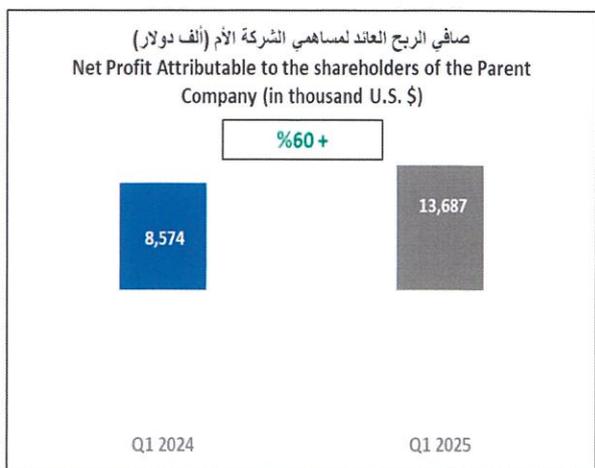
Assets

Total assets at the end of the first quarter of year 2025 amounted to U.S. \$ 466.8 million and were distributed amongst the following groups as shown in the diagram:

ملخص أداء أركان

بلغ الربح العائد إلى مساهمي الشركة للربع الأول من العام 2025 ما مقداره 13.7 مليون دولار مقارنة بـ 8.6 للربع الأول من العام 2024، بنسبة زيادة بلغت %60، ويرجع ذلك بشكل رئيسي لعوائد توزيعات الأرباح على المحفظة الاستثمارية للشركة. وبلغ نصيب السهم من الأرباح 0.104 دولار مقارنة بـ 0.065 دولار خلال الربع الأول من العام 2024.

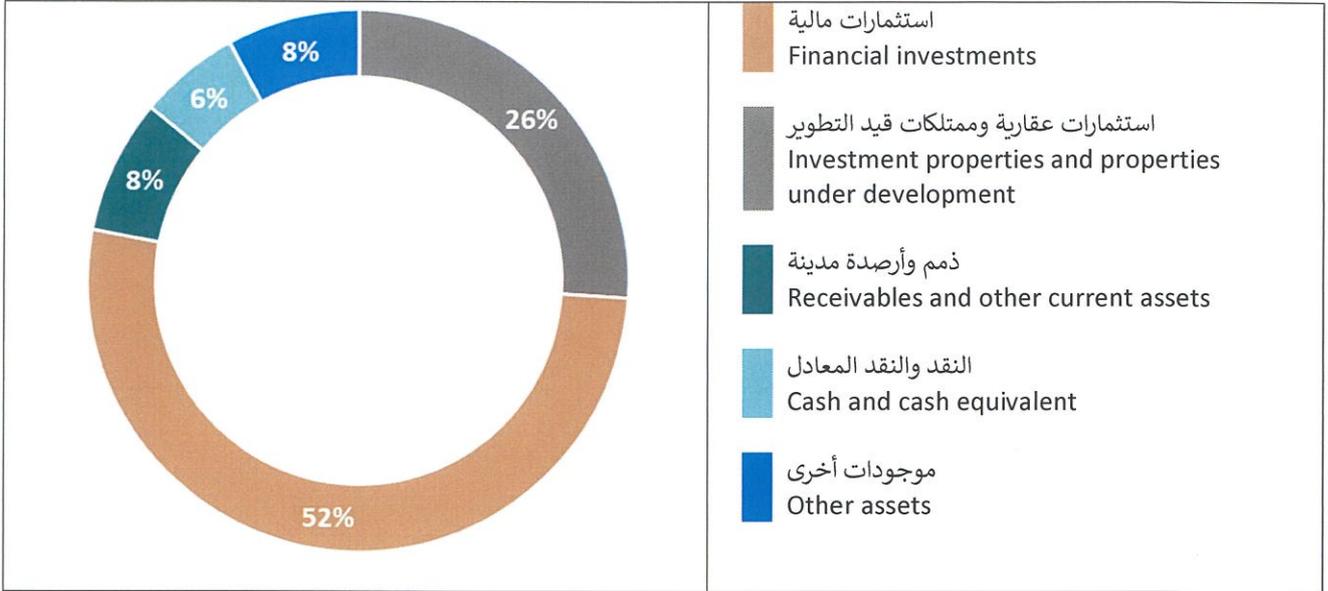
على مستوى الربح التشغيلي، بلغ الربح التشغيلي للربع الأول من العام 2025 ما قيمته 13 مليون دولار مقارنة بـ 9.5 مليون دولار للربع الأول من العام 2024، مسجلاً بذلك ارتفاعاً بنسبة %37.



على صعيد الأرباح من الأنشطة الاستثمارية، فقد بلغت هذه الأرباح للربع الأول من العام 2025 ما قيمته 14.6 مليون دولار مقارنة مع ما قيمته 7.8 مليون دولار كما في نهاية الربع الأول للعام 2024.

الموجودات

مع نهاية الربع الأول من العام 2025، بلغ مجموع موجودات أركان ما مقداره 466.8 مليون دولار موزعة بحسب البنود الموضحة في الرسم البياني التالي:



Liabilities

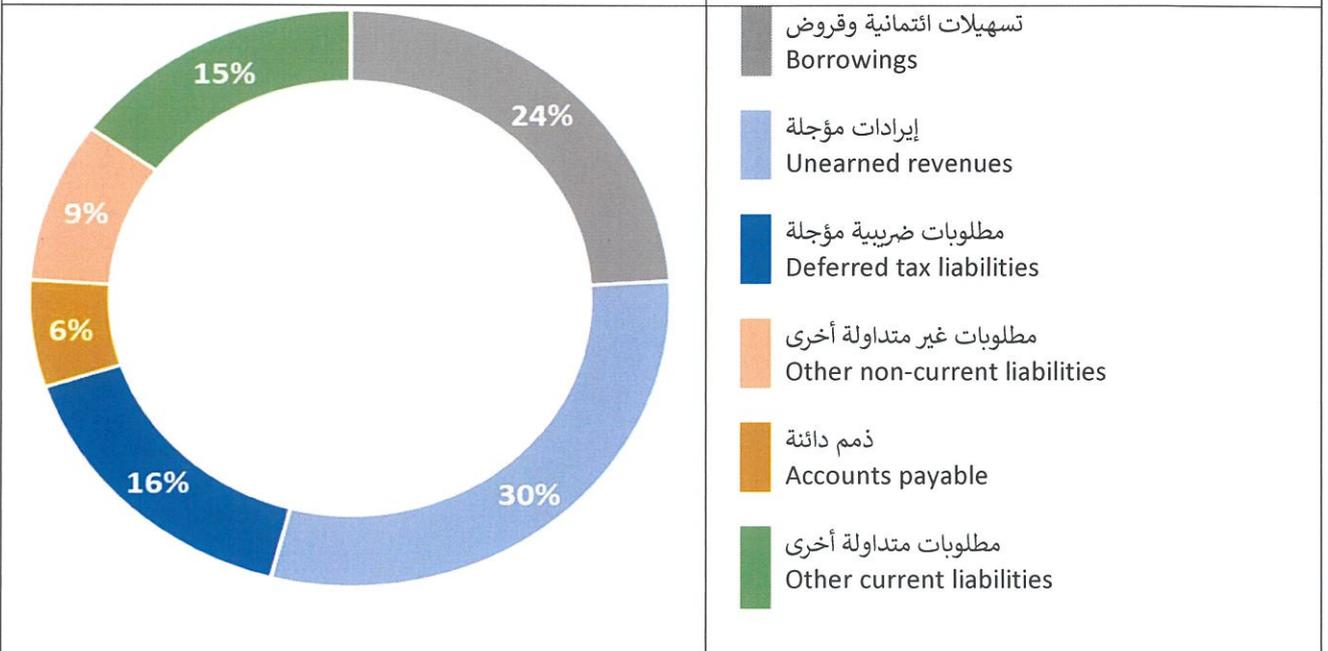
Liabilities amounted to U.S. \$ 24.4 million at the end of the first quarter of year 2025 compared to U.S. \$ 27.1 million at the end of 2024, i.e., decrease of %9.9.

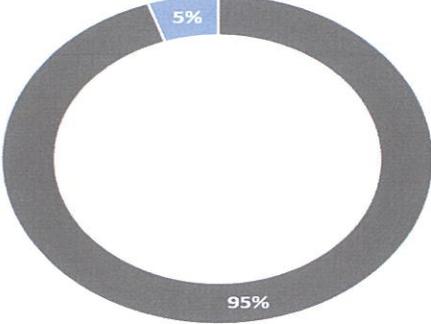
The following chart shows the distribution of liabilities at the end of the first quarter of the year 2025:

المطلوبات

بلغت المطلوبات 24.4 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2025 مقارنة مع 27.1 مليون دولار نهاية العام 2024، أي بنسبة انخفاض 9.9%.

يوضح الرسم البياني التالي توزيع المطلوبات كما في نهاية الربع الأول من العام 2025:



Equity	حقوق الملكية
<p>Equity amounted to U.S. \$ 442.3 million at the end of the first quarter of year 2025 compared to U.S. \$ 423.3 million at the end of 2024.</p> <p>The following chart shows the distribution of equity at the end of the first quarter of the year 2025:</p>	<p>بلغت حقوق الملكية 442.3 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2024 مقارنة مع 423.3 مليون دولار نهاية العام 2024.</p> <p>يوضح الرسم البياني التالي توزيع حقوق الملكية كما في نهاية الربع الأول من العام 2025:</p>
	<p>حق ملكية الأسهم لمساهمي الشركة الأم Equity attributable to equity holders of the parent</p> <p>حقوق ملكية جهات غير مسيطرة Non-controlling interests</p>

Other information

بيانات أخرى

Members of the Board of Directors

أولاً: أعضاء مجلس الإدارة

<p>Mr. Reyad Nazzal Chairman - GMS Ventures and Investments Holdings</p>	<p>1. السيد رياض نزال رئيس مجلس الإدارة - شركة جي ام اس فينشرز اند انفيستمنس القابضة</p>
<p>Mrs. Reem Alsheikh Vice Chairman - Massar International</p>	<p>2. السيدة ريم الشيخ نائب رئيس مجلس الإدارة - شركة مسار العالمية للاستثمار م. خ</p>
<p>Mr. Abdul Majeed Melhem Siraj Fund Management Company</p>	<p>3. السيد عبد المجيد ملحم شركة سراج لإدارة صناديق الاستثمار</p>
<p>Mr. Salah Hidmi Palestine Development and Investment Co. Ltd (PADICO)</p>	<p>4. السيد صلاح هدي شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)</p>
<p>Mr. Seif Al Deen Sadeddin Al Maseera International Co.</p>	<p>5. السيد سيف الدين سعد الدين شركة المسيرة الدولية ش. م. ب. م</p>
<p>Mr. Jamal Barahmeh Aswaq Portfolio Investments Co. (Palestine Investment Fund)</p>	<p>6. السيد جمال براهمه شركة أسواق للمحافظ الاستثمارية (صندوق الاستثمار الفلسطيني)</p>
<p>Mrs. Amal Moughrabi Palestine Development and Investment Co. Ltd (PADICO)</p>	<p>7. السيدة أمل مغربي شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)</p>
<p>Mr. Ibrahim Al Natour Independent board member Palestine Development and Investment Co. Ltd (PADICO)</p>	<p>8. السيد إبراهيم الناطور عضو مستقل</p>
<p>Mr. Samir Othman Mahmoud Hulileh representation of Palestine Development and Investment Company (PADICO) on the Board of Directors of Arkaan Real Estate Company has ended, noting that Mr. Samir was the company Chairman.</p>	<p>9. عضو شاغر</p>

* On 02/03/2025, Mr. Samir Othman Mahmoud Hulileh representation of Palestine Development and Investment Company (PADICO) on the Board of Directors of Arkaan Real Estate Company has ended, noting that Mr. Samir was the company Chairman.

* اعتباراً من تاريخ 02/03/2025، انتهى تمثيل السيد سمير عثمان محمود حليله لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو) في مجلس إدارة شركة أركان العقارية والذي كان يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة.

Executive Management

ثانياً: الإدارة التنفيذية

Mr. Mohammad Barghouthi
Chief Financial Officer

1. السيد محمد البرغوثي
رئيس الإدارة المالية

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 for what was disclosed in the financial statements, no significant change or event occurred during the first quarter of the year 2025 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.

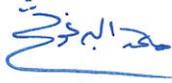
باستثناء ما تم الإفصاح عنه في البيانات المالية وهذا التقرير، لم يطرأ أي تغيير أو حدث مهم خلال الربع الأول من العام 2025 وحتى تاريخ الإفصاح عن البيانات المالية غير ما تم الإفصاح عنه والذي من شأنه أن يؤثر على أعمال أركان أو سعر تداول السهم.

محمد البرغوثي

Mohammad Barghouthi

رئيس الإدارة المالية

Chief Financial Officer



شركة أركان العقارية ش.م.ع

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير المدققة)

٣١ آذار ٢٠٢٥

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المختصرة إلى رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة أركان العقارية ش.م.ع

المقدمة

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة أركان العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة (أركان) كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥ وقائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة الثلاثة 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 يمكننا 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 الى إيضاح (٢٠) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة، والذي يتعلق بالحرب على قطاع غزة وقرار الإدارة بالتخصيص لكامل تعرضاتها في قطاع غزة. ان هذا الأمر لا يعدل النتيجة حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦

مسبب
إرنست ويونغ
سائد عبدالله

رخصة رقم ٢٠٠٣/١٠٥

١٣ أيار ٢٠٢٥

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	إيضاح	
مدققة	غير مدققة		
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			عقارات وآلات ومعدات
٤٨٧	٤٤٧		استثمارات عقارية
٤٢,٠١٣	٤٢,٣٢٦	٤	ممتلكات قيد التطوير
٦٨,٧٠٣	٧٢,٣١١	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٢١٢,٢٢٨	٢١٨,٠٢١	٦	ذمم مدينة طويلة الأجل
٢٠,٣١٢	١٥,٥٩٣	٧	
٣٤٣,٧٤٣	٣٤٨,٦٩٨		
			موجودات متداولة
٦,٥٤٩	٦,٩٤٨		أراضي جاهزة للبيع
٢٤,٥١٠	٢١,٥٤٦	٧	ذمم مدينة قصيرة الأجل
٢٠,٥٣٧	٣٧,٣٦٧	٨	موجودات متداولة أخرى
٩,٦٩٤	-	٩	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
٢٢,٨٧٩	٢٣,١٠٩	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٢,٥٤٤	٢٩,٠٩٣	١٠	نقد وودائع لدى البنوك
١٠٦,٧١٣	١١٨,٠٦٣		
٤٥٠,٤٥٦	٤٦٦,٧٦١		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٣١,٦٢٥	١٣١,٦٢٥	١	رأس المال المدفوع
٢٥٣,٤٦١	٢٥٣,٤٦١	١	علاوة إصدار
٧٢٦	٧٢٦	١١	احتياطي اجباري
٢٢,٢٤٢	٢٨,٠٣٥	٦	احتياطي القيمة العادلة
(٨,٧٠٤)	٤,٩٨٣		أرباح مدورة (خسائر متراكمة)
٣٩٩,٣٥٠	٤١٨,٨٣٠		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٢٣,٩٨٣	٢٣,٤٩١		حقوق جهات غير مسيطرة
٤٢٣,٣٣٣	٤٤٢,٣٢١		صافي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١,٣٤١	١,٠٥٩		قروض طويلة الأجل
١٠,٣٠٨	٧,٦٢٤		إيرادات مؤجلة طويلة الأجل
٢,٧٦١	٣,٨٢٢	١٢	مطلوبات ضريبية مؤجلة
٣٥٠	٣٧٣		مخصص تعويض نهاية الخدمة
١,٠٦٥	١,٠٤٨		مطلوبات غير متداولة أخرى
١٦,٨٢٥	١٣,٩٢٦		
			مطلوبات متداولة
١,٩٨٢	٢,١٦٩		ذمم دائنة
٤,٢٢٢	٤,٧٥٤		تسهيلات ائتمانية وقروض قصيرة الأجل
٤,٠٩٤	٣,٥٩١		مطلوبات متداولة أخرى
١٠,٢٩٨	١٠,٥١٤		
٢٧,١٢٣	٢٤,٤٤٠		مجموع المطلوبات
٤٥٠,٤٥٦	٤٦٦,٧٦١		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 المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٥

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
غير مدققة	غير مدققة	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢,٦٦٧	-	إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير
(١,١١١)	-	كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة
-	(١,٦٥٦)	١٤ مردودات مبيعات، بالصافي
-	٨٠	أرباح بيع استثمارات عقارية
١,٥٥٦	(١,٥٧٦)	إجمالي (الخسائر) الأرباح العقارية
		أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(٦٢٧)	٢٣٠	الأرباح أو الخسائر
٨,٤٦٣	١٤,٣١٤	عوائد توزيعات موجودات مالية
-	٩٨	عوائد استثمار
٧,٨٣٦	١٤,٦٤٢	إجمالي الأرباح الاستثمارية
٧٢٨	٧٧٩	إيرادات فوائد
(٥٨١)	(٨٠٥)	المصاريف التشغيلية والإدارية
٩,٥٣٩	١٣,٠٤٠	الربح التشغيلي
(٣٥٠)	٣٠٦	٩ و ٧ استرداد (مخصص) خسائر ائتمانية متوقعة
(١١٨)	(٢٧)	مصاريف أخرى، بالصافي
٩,٠٧١	١٣,٣١٩	ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
(٣٠٥)	(١٢٤)	١٣ مصروف ضريبة الدخل
٨,٧٦٦	١٣,١٩٥	ربح الفترة
		ويعود إلى:
٨,٥٧٤	١٣,٦٨٧	حملة أسهم الشركة الأم
١٩٢	(٤٩٢)	حقوق جهات غير مسيطرة
٨,٧٦٦	١٣,١٩٥	
٠,٠٦٥	٠,١٠٤	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من 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 المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٥

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
غير مدققة	غير مدققة	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	
٨,٧٦٦	١٣,١٩٥	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
(٤,٢٩٨)	٥,٧٩٣	٦
(٤,٢٩٨)	٥,٧٩٣	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
٤,٤٦٨	١٨,٩٨٨	صافي الدخل الشامل للفترة
		ويعود إلى:
٤,٢٧٦	١٩,٤٨٠	حملة أسهم الشركة الأم
١٩٢	(٤٩٢)	حقوق جهات غير مسيطرة
٤,٤٦٨	١٨,٩٨٨	

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٥

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم							
رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطي اجباري	احتياطي القيمة العادلة	(خسائر متراكمة) أرباح مدورة	حقوق جهات غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	٣١ آذار ٢٠٢٥
١٣١,٦٢٥	٢٥٣,٤٦١	٧٢٦	٢٢,٢٤٢	(٨,٧٠٤)	٢٣,٩٨٣	٤٢٣,٣٣٣	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٥
-	-	-	-	١٣,٦٨٧	(٤٩٢)	١٣,١٩٥	ربح الفترة
-	-	-	٥,٧٩٣	-	-	٥,٧٩٣	بنود الدخل الشامل الأخرى
-	-	-	٥,٧٩٣	١٣,٦٨٧	(٤٩٢)	١٨,٩٨٨	صافي الدخل الشامل للفترة
١٣١,٦٢٥	٢٥٣,٤٦١	٧٢٦	٢٨,٠٣٥	٤,٩٨٣	٢٣,٤٩١	٤٤٢,٣٢١	الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥ (غير مدققة)

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم							
رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطي اجباري	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مدورة	حقوق جهات غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	٣١ آذار ٢٠٢٤
١٣١,٦٢٥	٢٥٣,٤٦١	٧٢٦	١٠,٦٦٤	(١,٦٣٣)	٢٣,٥٠٠	٤١٨,٣٤٣	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
-	-	-	-	٨,٥٧٤	١٩٢	٨,٧٦٦	ربح الفترة
-	-	-	(٤,٢٩٨)	-	-	(٤,٢٩٨)	بنود الدخل الشامل الأخرى
-	-	-	(٤,٢٩٨)	٨,٥٧٤	١٩٢	٤,٤٦٨	صافي الدخل الشامل للفترة
١٣١,٦٢٥	٢٥٣,٤٦١	٧٢٦	٦,٣٦٦	٦,٩٤١	٢٣,٦٩٢	٤٢٢,٨١١	الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢٤ (غير مدققة)

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

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٥

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		ايضاح
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
غير مدققة	غير مدققة	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
		أنشطة التشغيل
٩,٠٧١	١٣,٣١٩	ربح الفترة قبل ضريبة الدخل تعديلات:
٥٠	٤٠	استهلاكات واطفاءات
٦٢٧	(٢٣٠)	(أرباح) خسائر تقييم وبيع الاستثمارات
(٧٢٨)	(٨٧٧)	إيرادات الفوائد وعوائد استثمار
(٨,٤٦٣)	(١٤,٣١٤)	عوائد توزيعات موجودات مالية
٥٩	٢٦	مخصص تعويض نهاية الخدمة
-	(٨٠)	أرباح بيع استثمارات عقارية
٣٥٠	(٣٠٦)	(استرداد) مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٨٧	(٤٠٤)	بنود أخرى غير نقدية
١,١٥٣	(٢,٨٢٦)	
		التغير في رأس المال العامل:
١٧	٣,٤٠٨	ذمم مدينة
٣٨٧	(٢,٥٤٩)	موجودات متداولة أخرى
٥٣٦	١٨٧	ذمم دائنة
٧٦٤	-	ممتلكات قيد التطوير
(٢,٦٦٦)	-	إيرادات مؤجلة
(٧٢٨)	(٥٠٣)	مطلوبات متداولة أخرى
(٣٨)	(١٧)	مطلوبات غير متداولة أخرى
(٥١)	(٦٨)	دفعات ضريبة الدخل
(٧٠)	(٧)	دفعات تعويض نهاية الخدمة
(٦٩٦)	(٢,٣٧٥)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(٣٩٧)	-	شراء موجودات مالية
(١,١٥٢)	(٣٢٨)	شراء استثمارات عقارية
-	٩٥	بيع استثمارات عقارية
(٢,٥٤٠)	(١,٦٨٥)	ممتلكات قيد التطوير
(٣٤)	١,٧٩٩	التغير في ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة أشهر
٣٢٢	٥٩٢	إيرادات فوائد مقبوضة
-	١٠,٠٠٠	استثمار في موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(٣,٨٠١)	١٠,٤٧٣	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
١,١٧٢	٢٧٠	قروض طويلة الأجل
١,١٧٢	٢٧٠	النقد من أنشطة التمويل
(٣,٣٢٥)	٨,٣٦٨	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
٥,٤٣٣	٤,٦٩٥	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
٢,١٠٨	١٣,٠٦٣	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

٣١ آذار ٢٠٢٥

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 (٥٦٢٢٦٠١٥٧٥). لاحقاً بتاريخ ٣ تموز ٢٠٢٢، تم ادراج أسهم أركان في بورصة فلسطين وبدء تداول أسهمها.

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 ٣١ آذار ٢٠٢٥ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ أيار ٢٠٢٥.

٢. القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية المرحلية لشركة أركان العقارية وشركاتها التابعة (أركان) كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥.

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

رأس المال (دولار أمريكي)		نسبة الملكية		طبيعة النشاط	
٢٠٢٥		%			
المدفوع	المكتتب به	٢٠٢٤	٢٠٢٥		
٤٩,٣٦٥,٠٠٠	٤٩,٣٦٥,٠٠٠	٧٥	٧٥	استثمارات عقارية	شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠	١٠٠	استثمارات عقارية	شركة جروسال للاستثمار العقاري
١٣٢,٩٨٣	١٣٢,٩٨٣	١٠٠	١٠٠	استثمارات مالية	شركة أركاديا ذ.م.ع

تعمل الشركات التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية، باستثناء شركة أركاديا ذ.م.ع. 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 الاعداد

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لأركان لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٤. كذلك فإن نتائج أعمال أركان لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٥ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥.

السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة متفقة مع تلك التي تم اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، باستثناء أن أركان قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٥. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لأركان. لم تقم أركان بتطبيق مبكر لأي معايير أو تعديلات أو تفسيرات صادرة وغير نافذة المفعول.

عدم قابلية العملة للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في آب ٢٠٢٣ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢١ "آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي" لتحديد كيفية تقييم المؤسسة فيما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون القابلية للتحويل معدومة. تتطلب التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم كيفية تأثير، أو توقع تأثير عدم قابلية العملة للتحويل إلى العملة الأخرى على الأداء المالي والمركز المالي والتدفقات النقدية للمؤسسة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة لأركان.

٤. استثمارات عقارية

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٦١,٠٧٠	٤٢,٠١٣	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١,٤٤٣	٣٢٨	إضافات خلال الفترة/السنة
-	(١٥)	استثمارات عقارية مبيعة
(٢٠,٠٠٠)	-	خسائر تدني استثمارات عقارية*
(٥٠٠)	-	مخصص تسوية أراضي**
٤٢,٠١٣	٤٢,٣٢٦	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

* نتيجة استمرار الحرب على قطاع غزة وبحسب ما هو مبين في إيضاح (٢٠)، قامت أركان خلال عام ٢٠٢٤ بقيد مخصص بقيمة ٢٠ مليون دولار أمريكي على الاستثمارات العقارية المملوكة لها في قطاع غزة وبذلك يكون اجمالي قيمة تعرضات أركان في قطاع غزة مخصص لها بالكامل.

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٣,١٦٨	٣,٦٦٨	الرصيد في بداية الفترة/السنة
٥٠٠	-	إضافات خلال الفترة/السنة
٣,٦٦٨	٣,٦٦٨	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٥. ممتلكات قيد التطوير

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على الممتلكات قيد التطوير:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٥٠,٢٢٧	٦٨,٧٠٣	الرصيد في بداية الفترة/السنة
٢٠,٦٢٦	٣,٢٢٢	إضافات خلال الفترة/السنة
-	٣٨٦	مردودات مبيعات خلال الفترة/السنة
(٢,١٥٠)	-	بيع ممتلكات قيد التطوير
٦٨,٧٠٣	٧٢,٣١١	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تشمل الممتلكات قيد التطوير ما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٣٤,٠٨٤	١٣٧,٠٩٠	أراضي وتكاليف تجهيز شبكة الطرق وأعمال البنية التحتية
٥,٥٧٥	٥,٦٣٥	دراسات واستشارات
١,١٤٢	١,٢١٣	تكاليف الاقتراض
٦٣٥	٧٢٠	أخرى
١٤١,٤٣٦	١٤٤,٦٥٨	
(٧٢,٧٣٣)	(٧٢,٣٤٧)	ممتلكات قيد التطوير مباعه
٦٨,٧٠٣	٧٢,٣١١	

٦. 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 ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٨٣,٢٩٤	١٨٣,٥٩٧	أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية
٢٧,٠٨٧	٣٢,٥٧٧	أسهم مدرجة في أسواق مالية محلية
١,٨٤٧	١,٨٤٧	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية
٢١٢,٢٢٨	٢١٨,٠٢١	

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٩٩,٨٢٨	٢١٢,٢٢٨	الرصيد في بداية الفترة/السنة
٨٢٢	-	إضافات خلال الفترة/السنة
١١,٥٧٨	٥,٧٩٣	التغير في القيمة العادلة
٢١٢,٢٢٨	٢١٨,٠٢١	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٠,٦٦٤	٢٢,٢٤٢	الرصيد في بداية الفترة/السنة
١١,٥٧٨	٥,٧٩٣	أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٢٢,٢٤٢	٢٨,٠٣٥	الرصيد في 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 ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢٢,٦٢٨	٢٢,٨٤٤	أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية
٢٥١	٢٦٥	أسهم مدرجة في أسواق مالية محلية
٢٢,٨٧٩	٢٣,١٠٩	

٧. ذمم مدينة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٩٨	٣٥١	ذمم تجارية مدينة
٦٠,٨٣٠	٥٢,٩٩٤	شيكات برسم التحصيل
٦١,٠٢٨	٥٣,٣٤٥	
(١٦,٢٠٦)	(١٦,٢٠٦)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*
٤٤,٨٢٢	٣٧,١٣٩	
٢٤,٥١٠	٢١,٥٤٦	ذمم مدينة قصيرة الأجل
٢٠,٣١٢	١٥,٥٩٣	ذمم مدينة طويلة الأجل

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٤,٥١٦	١٦,٢٠٦	رصيد بداية الفترة/السنة
١,٦٩٠	-	إضافات خلال الفترة/السنة
١٦,٢٠٦	١٦,٢٠٦	رصيد نهاية الفترة/السنة

٨. موجودات متداولة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٥,٦٧٣	١٥,٥٩٣	مستحق من شركة بالنل
٦٥٩	١٤,٧٤٤	إيرادات فوائد وعوائد أرباح استثمارات مستحقة
١,٤١٩	٣,٦٥٣	دفعات مقدمة للموردين
١,٨٤٦	٢,٣١٤	مستحق من ضريبة القيمة المضافة
١٨٧	١٨٧	قرض ممنوح لشركة المشتل
١٦	١٧	سلفيات ضريبة الدخل (ايضاح ١٣)
٩٢٤	١,٠٤٦	أخرى
٢٠,٧٢٤	٣٧,٥٥٤	
(١٨٧)	(١٨٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢٠,٥٣٧	٣٧,٣٦٧	

٩. موجودات مالية بالكلفة المطفأة

قامت أركان خلال عام ٢٠٢٤ ومن خلال شركة محلية باستثمار مبلغ ١٠ مليون دولار أمريكي وبعائد سنوي لا يقل عن ٥,٥٪ يحتسب شهرياً ويدفع كل ستة شهور حسب الاتفاقيات الموقعة بين الطرفين بتاريخ ٩ تموز ٢٠٢٤. بلغت الخسائر الائتمانية المتوقعة على هذا الاستثمار مبلغ ٣٠٦,٠٠٠ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. تم قيد عائد من هذا الاستثمار بمبلغ ٩٨,٠٠٠ و ١٩٩,٠٠٠ دولار أمريكي خلال الفترة المنتهية ٣١ آذار ٢٠٢٥ وللسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ تحت بند عوائد استثمار.

تم خلال الفترة استرداد كامل المبلغ المستثمر والعوائد المستحقة عليه وتم عكس الخسائر الائتمانية التي تم قيدها على هذا الاستثمار.

١٠. نقد وودائع لدى البنوك

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢,٢٠١	١,٢٥٦	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
٤,٤٣٨	١٣,٧٣١	ودائع لأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور
١٥,٩٠٥	١٤,١٠٦	ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة شهور
٢٢,٥٤٤	٢٩,٠٩٣	

تمثل الودائع لأجل وودائع بالدولار الأمريكي والدينار الأردني بلغ معدل الفائدة على الودائع بالدولار الأمريكي والدينار الأردني خلال الفترة بما نسبته ٤,٠٧٪ و ٤,٨٣٪ على التوالي.

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢٢,٥٤٤	٢٩,٠٩٣	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
(١٥,٩٠٥)	(١٤,١٠٦)	ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة شهور
(٥)	(٥)	نقد مقيد السحب
(١,٩٣٩)	(١,٩١٩)	حساب جاري مدين
٤,٦٩٥	١٣,٠٦٣	النقد والنقد المعادل

١١. احتياطي إجباري

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

١٢. مطلوبات ضريبية مؤجلة

لقد كانت الحركة على المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٣,٧٦١	٣,٧٦١	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	٦١	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (إيضاح ١٣)
٣,٧٦١	٣,٨٢٢	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

١٣. مخصص ضريبة الدخل

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
(٩٣٠)	(١٦)	رصيد في بداية الفترة/السنة
١,١٧١	٦٨	إضافات خلال الفترة/السنة
(٤)	(٥)	خصم على دفعات مسبقة
(٢٨١)	(٦٨)	دفعات ضريبة الدخل
٢٨	٤	فرق عملة
(١٦)	(١٧)	رصيد في نهاية الفترة/السنة
١٦	١٧	صافي سلفيات تم قيدها ضمن بند موجودات متداولة أخرى (إيضاح ٨)
-	-	

توصلت أركان (الشركة الأم) خلال عام ٢٠٢٤ إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعام ٢٠٢٣ ولم ينتج عن ذلك قيد أي مخصصات إضافية. وخلال الفترة توصلت شركة جروسال (شركة تابعة) إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها للأعوام من ٢٠٢١ وحتى ٢٠٢٣ ولم ينتج عن ذلك قيد أي مخصصات إضافية.

لم تتوصل شركة بوابة أريحا (شركة تابعة) حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعام ٢٠٢٣.

تمثل الضرائب الظاهرة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة ما يلي:

للفترة المنتهية في	للفترة المنتهية في	
٣١ آذار	٣١ آذار	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	
٣٠٩	٦٨	التخصيص خلال الفترة
(٤)	(٥)	خصم على دفعات مسبقة
-	٦١	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (ايضاح ١٢)
٣٠٥	١٢٤	

١٤. مردودات مبيعات، بالصافي

يمثل هذا البند صافي قيمة مردودات بيع أراضي من قبل الشركة التابعة (شركة بوابة أريحا).

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 ٣١ آذار ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤:

٣١ كانون الأول	٣١ آذار		
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
(بالآلاف)	(بالآلاف)		
١٥,٦٧٣	١٥,٥٩٣	طبيعة العلاقة	
٩,٦٩٤	-	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	موجودات متداولة أخرى
١٩٩	-	استثمار مدار من شركة ذات علاقة	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
٢٣,٩٨٣	٢٣,٤٩١	استثمار مدار من شركة ذات علاقة	موجودات متداولة أخرى
١٢	٨	مساهم رئيسي	حقوق جهات غير مسيطرة
١٧٥	١١٠	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	نم دائنة
١٩٥	١٩٢	أعضاء مجلس الإدارة	نم دائنة
		شركة تابعة لمساهم رئيسي	نم دائنة

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

الفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٤	الفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	إيرادات فوائد
-	٢١٤	استثمار مدار من شركة ذات علاقة	عوائد استثمار
-	٩٨		حصة الإدارة العليا من الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
٩٤	٥٧		حصة الإدارة العليا من مصروف تعويض نهاية الخدمة
٦	٦		أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة
٣٣	١١٤		

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 تقم أركان بإجراء أي تحويلات بين المستويات المذكور أعلاه خلال الفترة. يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥:

قياس القيمة العادلة باستخدام			المجموع	
معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)		
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)		
-	-	٢١٦,١٧٤	٢١٦,١٧٤	موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
١,٨٤٧	-	-	١,٨٤٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
-	-	٢٣,١٠٩	٢٣,١٠٩	- مدرجة - غير مدرجة
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	-	-	- مدرجة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤:

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)	
-	-	٢١٠,٣٨١	٢١٠,٣٨١
١,٨٤٧	-	-	١,٨٤٧
-	-	٢٢,٨٧٩	٢٢,٨٧٩
٩,٦٩٤	-	-	٩,٦٩٤

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

- مدرجة

- غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- مدرجة

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

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 ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
٢١٢,٢٢٨	٢١٨,٠٢١	٢١٢,٢٢٨	٢١٨,٠٢١
٢٢,٨٧٩	٢٣,١٠٩	٢٢,٨٧٩	٢٣,١٠٩
٤٤,٨٢٢	٣٧,١٣٩	٤٤,٨٢٢	٣٧,١٣٩
٩,٦٩٤	-	٩,٦٩٤	-
١٩,١٠٢	٣٣,٦٩٧	١٩,١٠٢	٣٣,٦٩٧
٢٢,٥٤٤	٢٩,٠٩٣	٢٢,٥٤٤	٢٩,٠٩٣
٣٣١,٢٦٩	٣٤١,٠٥٩	٣٣١,٢٦٩	٣٤١,٠٥٩
١,٩٨٢	٢,١٦٩	١,٩٨٢	٢,١٦٩
١٩٣	١٨٨	١٩٣	١٨٨
٥,٥٦٣	٥,٨١٣	٥,٥٦٣	٥,٨١٣
٢,٥٦٩	٢,٤٤٩	٢,٥٦٩	٢,٤٤٩
١٠,٣٠٧	١٠,٦١٩	١٠,٣٠٧	١٠,٦١٩

موجودات مالية

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ذمم مدينة

موجودات بالكلفة المطفأة

موجودات مالية أخرى

نقد وودائع لدى البنوك

مطلوبات مالية

ذمم دائنة

مطلوبات عقود إيجار

تسهيلات ائتمانية وقروض طويلة الأجل

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 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 والتسهيلات الائتمانية والقروض 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.
- تم تقدير القيمة العادلة للموجودات المالية بالكلفة المطفأة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام نفس أسعار العائد لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.

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 ٢٠٢٤	٣١ آذار ٢٠٢٥	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٠,٥٨١	٩,١٠٨	الجزء غير المسدد من عقود المقاولات
٢٤٠	١٧٨	الجزء غير المسدد من عقود الاستشارات
١٠,٨٢١	٩,٢٨٦	

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 ٣١ آذار ٢٠٢٥:

٣١ آذار ٢٠٢٥			
التطوير والاستثمار العقاري	الاستثمارات المالية	استبعايدات	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
-	١٤,٣١٤	-	١٤,٣١٤
-	٢٣٠	-	٢٣٠
-	١٤,٥٤٤	-	١٤,٥٤٤
الإيرادات			
عوائد توزيعات موجوات مالية			
أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال			
الأرباح أو الخسائر			
إيرادات القطاع			
نتائج الأعمال			
(خسائر) ربح القطاع قبل الضريبة			
معلومات أخرى			
مردودات مبيعات، بالصافي			
مصاريف رأسمالية			
إيرادات فوائد			

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال أركان للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٤:

٣١ آذار ٢٠٢٤			
التطوير والاستثمار العقاري	الاستثمارات المالية	استبعايدات	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
٢,٦٦٧	-	-	٢,٦٦٧
-	٨,٤٦٣	-	٨,٤٦٣
-	(٦٢٧)	-	(٦٢٧)
٢,٦٦٧	٧,٨٣٦	-	١٠,٥٠٣
الإيرادات			
إيرادات من جهات خارجية			
عوائد توزيعات موجوات مالية			
خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال			
الأرباح أو الخسائر			
إيرادات القطاع			
نتائج الأعمال			
ربح القطاع قبل الضريبة			
معلومات أخرى			
كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة			
مصاريف رأسمالية			
إيرادات فوائد			

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات قطاعات أعمال أركان كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤:

التطوير والاستثمار		الاستثمارات		المجموع
العقاري	المالية	استيعادات	المجموع	
دولار أمريكي (بالآلاف)				
١٧٨,٤٢٥	٦٤١,٤٧٨	(٣٥٣,١٤٢)	٤٦٦,٧٦١	٤٦٦,٧٦١
٤٢,٧٨٣	٨,٣٩٩	(٢٦,٧٤٢)	٢٤,٤٤٠	٢٤,٤٤٠
موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
٣١ آذار ٢٠٢٥		٣١ كانون الأول ٢٠٢٤		
دولار أمريكي (بالآلاف)				
١٧٩,٤٠٩	٦٢٥,٧٤١	(٣٥٤,٦٩٤)	٤٥٠,٤٥٦	٤٥٠,٤٥٦
٤٤,١١٤	٨,٣٩٩	(٢٥,٣٩٠)	٢٧,١٢٣	٢٧,١٢٣
موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		

١٩. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس أركان معظم أنشطتها في فلسطين، حيث أن الوضع السياسي والاقتصادي غير مستقر مما يزيد من خطر ممارسة أركان لأنشطتها وقد يؤثر سلباً على أداؤها.

٢٠. الحرب على قطاع غزة

أدت الحرب 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 والإغلاقات بين المدن وكذلك الإغلاق المتكرر للمعابر الخارجية.

ترى إدارة أركان أن هذا الحدث كان له تأثير على أنشطة الشركة التشغيلية واستثماراتها وإيراداتها ونتائج أعمالها وبعض موجوداتها، على النحو التالي:

- بلغ إجمالي قيمة تعرضات أركان في قطاع غزة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٥ مبلغ ٢٧ مليون دولار أمريكي حيث قامت الإدارة خلال الفترات السابقة ببيع خسائر تدني بمبلغ ٢٧ مليون دولار أمريكي، وبذلك يكون إجمالي قيمة تعرضات أركان في قطاع غزة مخصص لها بالكامل. تعتقد الإدارة وبسبب تداعيات الحرب على قطاع غزة، أن هناك شكوك جوهرية تتعلق بإمكانية استرداد هذه الاستثمارات أو تحقيق أي منافع اقتصادية مستقبلية منها وستواصل الإدارة تقييم الوضع على أساس التطورات المستقبلية.

- تراجعت الإيرادات المتحققة خلال الفترة اللاحقة لهذا الحدث بسبب عدم قدرة أركان وشركاتها التابعة على ممارسة أنشطتها بشكل اعتيادي، وخاصة الإيرادات المتحققة من بيع الأراضي وحقوق التطوير المتعلقة بشركة بوابة أريحا (شركة تابعة).

لا تزال تداعيات هذه الحرب مستمرة في جميع المناطق الفلسطينية، وبالتالي فإن 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 الشركة على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً.