

التاريخ: 2023/05/15

السادة بورصة فلسطين المحترمين،

الموضوع: الإفصاح عن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (الغير مدققة) للربع الأول 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 الأول 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

أركان
ARKAAN
شركة أركان العقارية



999 Ramallah

+970 2 2 924 445

+970 2 2 924 444

شركة أركان العقارية م.ع.م
Arkaan Real Estate Co. Ltd

شركة أركان العقارية
المساهمة العامة المحدودة

Arkaan Real Estate P.L.C



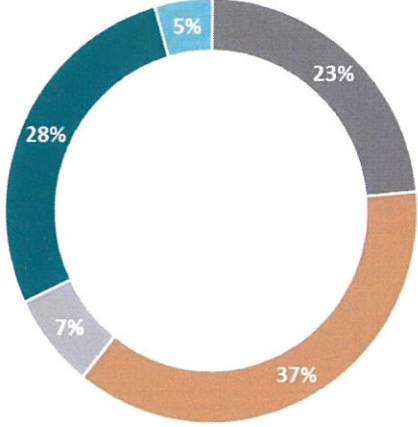
أركان
ARKAAN

2023/05/15

البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
للتربيع الأول من العام 2023

Financial Disclosure
Q1 2023

Corporate information	الشركة ونشاطها
<p>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 shareholder would get one share in ARKAAN for each share in PALTEL.</p>	<p>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 والمحفظة الاستثمارية إليها، وذلك بواقع سهم واحد مقابل كل سهم يملكه المساهم في بالتل.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>ARKAAN's main activities are concentrated in financial investments sector and real estate development and investment sector.</p>	<p>يتركز نشاط أركان الرئيسي في قطاع الاستثمارات المالية وقطاع التطوير والاستثمار العقاري.</p>

<p>Consolidated Performance</p> <p>For Q1 2023, the consolidated net profit attributable to the shareholders of ARKAAN amounted to USD 8.2 million and the earnings per share amounted to USD 0.062.</p>	<p>ملخص أداء أركان</p> <p>بلغ صافي أرباح أركان العائد إلى مساهمي الشركة خلال الربع الأول من العام 2023 ما مقداره 8.2 مليون دولار أمريكي وبلغ نصيب السهم من الأرباح 0.062 دولار أمريكي.</p>														
<p>ARKAAN's Assets</p> <p>Total assets as of end of Q1 2023 amounted to U.S. \$ 485.8 million and were distributed amongst the following groups as shown in the diagram:</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Asset Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Financial investments</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>Investment properties and properties under development</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>Receivables and other current assets</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>Investment in associate</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Cash and cash equivalent</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Receivables and other current assets</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	Asset Category	Percentage	Financial investments	37%	Investment properties and properties under development	23%	Receivables and other current assets	28%	Investment in associate	7%	Cash and cash equivalent	5%	Receivables and other current assets	5%	<p>موجودات أركان</p> <p>مع نهاية الربع الأول من العام 2023، بلغ مجموع موجودات أركان ما مقداره 485.8 مليون دولار أمريكي موزعة بحسب البنود الموضحة في الرسم البياني التالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> استثمارات مالية Financial investments استثمارات عقارية وممتلكات قيد التطوير Investment properties and properties under development ذمم وأرصدة مدينة Receivables and other current assets استثمار في شركة حليفة Investment in associate النقد والنقد المعادل Cash and cash equivalent
Asset Category	Percentage														
Financial investments	37%														
Investment properties and properties under development	23%														
Receivables and other current assets	28%														
Investment in associate	7%														
Cash and cash equivalent	5%														
Receivables and other current assets	5%														
<p>Investments</p> <p><u>Financial Investments:</u></p> <p>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 Q1 2023, the fair value for those investments amounted to U.S. \$180.5 million.</p>	<p>الاستثمارات</p> <p><u>الاستثمارات المالية:</u></p> <p>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 180.5 مليون دولار أمريكي كما في نهاية الربع الأول من العام 2023.</p>														
<p>Furthermore, ARKAAN holds a significant ownership in the shares of The National Bank (TNB) which are classified as investment in associate in the statement of financial position. ARKAAN's ownership percentage in TNB was around 19.22% as of the end of Q1 2023.</p>	<p>تمتلك أركان حصة جوهرية في أسهم شركة البنك الوطني والتي تظهر في قائمة المركز المالي كاستثمار في شركة حليفة. بلغت حصة أركان في أسهم البنك الوطني ما نسبته 19.22% كما في نهاية الربع الأول من العام 2023.</p>														

<p>Investments properties and properties under development: ARKAAN holds land portfolio in prime locations across the West Bank and Gaza. As of end of Q1 2023, the book value for this portfolio amounted to U.S. \$ 69.5 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.</p>	<p>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 الأول من العام 2023 ما مقداره 69.5 مليون دولار أمريكي في حين تجاوزت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لآخر التقارير المستلمة من مخمنين معتمدين ما يزيد عن 125 مليون دولار أمريكي.</p>
<p>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 Q1 2023, the book value for properties under development amounted to U.S. \$ 43.8 million.</p>	<p>يمثل غالبية بند الممتلكات قيد التطوير قيمة الأراضي التي يتم تطويرها ومن ثم بيعها ضمن مشروع بوابة أريحا. كما في نهاية الربع الأول للعام 2023، بلغت القيمة الدفترية لهذه الأراضي ما مقداره 43.8 مليون دولار أمريكي.</p>

Other Information

بيانات أخرى

Members of the Board of Directors

أولاً: أعضاء مجلس الإدارة

Mr. Ammar Aker*
Chairman - The Arab Supply and Trading Co. (ASTRA)

1. السيد عمار العكر*
رئيس مجلس الإدارة - الشركة العربية للتموين والتجارة (أسترا)

Mr. Reyad Nazzal
Vice Chairman - Palestine Development and Investment Co. (PADICO)

2. السيد رياض نزال
نائب رئيس مجلس الإدارة - شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو)

Mr. Kamil Sadeddin
Al Maseera International Co.

3. السيد كميل سعد الدين
شركة المسيرة الدولية ش.م.ب.م

Mr. Nimer Abdul Wahed
Palestine Development and Investment Co. (PADICO)

4. السيد نمر عبد الواحد
شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو)

Mr. Abdul Majeed Melhem
Palestine Telecommunications Company P.L.C (PALTEL)

5. السيد عبد المجيد ملحم
شركة الاتصالات الفلسطينية ش.م.ع

Mr. Jamal Barahmeh
Aswaq Portfolio Investments Co. (Palestine Investment Fund)

6. السيد جمال براهمه
شركة أسواق للمحافظ الاستثمارية (صندوق الاستثمار الفلسطيني)

Mr. Ibrahim Al Natour
Independent board member

7. 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 فتية
مدير عام شركة بوابة أريحا

* On 14/05/2023, Mr. Ammar Aker submitted his resignation from the Board as Chairman of the Board representing The Arab Supply and Trading Company (ASTRA).

* قدم السيد عمار العكر استقالته من عضوية مجلس الإدارة كرئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن الشركة العربية للتجارة والتموين (أسترا) وذلك بتاريخ 2023/05/14.

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 جوهريّة على أركان أو لأركان على الغير والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال أركان أو سعر تداول السهم.

محمد البرغوثي

محمد البرغوثي
Mohammad Barghouthi
مدير الإدارة المالية
Director of Finance

أركان
ARKAAN
شركة أركان العقارية



شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير المدققة)

٣١ آذار 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 ٣١ آذار ٢٠٢٣ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ 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 يسترغ 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).

أمور أخرى

تمثل القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة أول قوائم مالية يتم إعدادها لأركان منذ التأسيس لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار، لذا لا يوجد أرقام مقارنة لقائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦

إرنست ويونغ
عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

١٤ أيار ٢٠٢٣

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة

كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣		ايضاح
مدققة	غير مدققة		
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			عقارات وآلات ومعدات
٧٢٨	٦٩١		استثمارات عقارية
٦٩,٣٨٨	٦٩,٥٤٧	٤	ممتلكات قيد التطوير
٤٣,٦٣٨	٤٣,٧٥٩	٥	استثمار في شركة حليفة
٣٣,٧٥٣	٣٥,١٤٥	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
١٥٣,٢٦٥	١٥٥,٥٧٣	٧	ذمم مدينة طويلة الأجل
٦٤,٩١٠	٦٠,١٣٩	٨	
٣٦٥,٦٨٢	٣٦٤,٨٥٤		
			موجودات متداولة
			ذمم مدينة قصيرة الأجل
٣٩,٢٣٣	٤٤,٣٣٥	٨	موجودات متداولة أخرى
٢١,٦٢٦	٢٩,٦٦٨	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٨٨	٧	نقد وودائع لدى البنوك
٢٦,٦٣٢	٢٢,٠٦٤		
١١٢,٣٢٩	١٢٠,٩٥٥		
٤٧٨,٠١١	٤٨٥,٨٠٩		
			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	١٠	احتياطي القيمة العادلة
(١٤)	٢,٣٧٧	٧	أرباح مدورة
٦,٥٣١	١٤,٧١١		
٣٩٢,٣٢٩	٤٠٢,٩٠٠		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٢٨,٨٩٠	٢٥,٥٧٤	١	حقوق جهات غير مسيطرة
٤٢١,٢١٩	٤٢٨,٤٧٤		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
			إيرادات مؤجلة طويلة الأجل
١٧,٦٥١	١٨,٥٨٣		مطلوبات ضريبية مؤجلة
٣,٩٩٦	٣,٩٣٣		مطلوبات غير متداولة أخرى
١,٤٦٧	١,٤٩٧		
٢٣,١١٤	٢٤,٠١٣		
			مطلوبات متداولة
			ذمم دائنة
١,٩٢٢	٣,٣٥٤		إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل
٢١,٤٥٨	٢٢,٥٦٠		مخصص ضريبة الدخل
١,٧٧٩	-	١٢	مطلوبات متداولة أخرى
٨,٥١٩	٧,٤٠٨		
٣٣,٦٧٨	٣٣,٣٢٢		
٥٦,٧٩٢	٥٧,٣٣٥		
٤٧٨,٠١١	٤٨٥,٨٠٩		
			مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣	ايضاح	غير مدققة دولار أمريكي (بالآلاف)
١,٢٨٦	١٣	إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير
(١,١٥٨)	١٣	كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعه
١٢٨		إجمالي الأرباح العقارية
٧٣٢	٦	حصة أركان من نتائج أعمال شركة حليفة
٥٠		أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧,٠٥٢		إيرادات توزيعات أرباح نقدية من الاستثمارات المالية
٧,٨٣٤		إجمالي الأرباح الاستثمارية
١,٣٣٩		إيرادات فوائد
(٦٥٨)		المصاريف التشغيلية والإدارية
٨,٦٤٣		الربح التشغيلي
(٨٣)		إيرادات ومصاريف أخرى، بالصافي
٨,٥٦٠		ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
(١٧٠)	١٢	مصروف ضريبة الدخل
٨,٣٩٠		ربح الفترة
		ويعود إلى:
٨,١٨٠		حملة أسهم الشركة الأم
٢١٠		حقوق جهات غير مسيطرة
٨,٣٩٠		
٠.٠٦٢		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣	ايضاح	
غير مدققة		ربح الفترة
دولار أمريكي (بالآلاف)		بنود الدخل الشامل الأخرى:
٨,٣٩٠		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
	٧	أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٢,٣٠٨	٦	حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركة حليفة
٨٣		مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
٢,٣٩١		صافي الدخل الشامل للفترة
١٠,٧٨١		
		ويعود إلى:
١٠,٥٧١		حملة أسهم الشركة الأم
٢١٠		حقوق جهات غير مسيطرة
١٠,٧٨١		

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار 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	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣
٨,٣٩٠	٢١٠	٨,١٨٠	٨,١٨٠	-	-	-	-	ربح الفترة
٢,٣٩١	-	٢,٣٩١	-	٢,٣٩١	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
١٠,٧٨١	٢١٠	١٠,٥٧١	٨,١٨٠	٢,٣٩١	-	-	-	صافي الدخل الشامل للفترة
(٣,٥٢٦)	(٣,٥٢٦)	-	-	-	-	-	-	أرباح نقدية موزعة من شركة تابعة (إيضاح ١١)
٤٢٨,٤٧٤	٢٥,٥٧٤	٤٠٢,٩٠٠	١٤,٧١١	٢,٣٧٧	٧٢٦	٢٥٣,٤٦١	١٣١,٦٢٥	الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٣١ آذار 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 (٥٦٢٢٦٠١٥٧٥). لاحقاً بتاريخ ٣ تموز ٢٠٢٢، تم إدراج 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 ٣١ آذار ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ أيار ٢٠٢٣.

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 ٢٠٢٣.

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

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

تعمل الشركات التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية، باستثناء شركة أركيديا 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار 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.

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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

تمثل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة أول قوائم مالية مرحلية يتم إصدارها لأركان منذ تأسيسها كشركة مساهمة عامة وتشمل قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ 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 ٣١ آذار. لذلك، لم يتم عرض أرقام مقارنة لكل من قائمة الدخل والدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة.

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 التغيرات 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 تضيق 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 ب عقود الإيجار وإلغاء التزامات.

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

٤. استثمارات عقارية

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
-	٦٩,٥٢٩	الرصيد بداية الفترة
٦٧,٧٢٣	-	استثمارات عقارية محولة من بالتل *
٢,١٦٨	٢٥٨	إضافات
(٣٦٢)	-	خسائر تندي الاستثمارات
٦٩,٥٢٩	٦٩,٧٨٧	الرصيد نهاية الفترة
(١٤١)	(٢٤٠)	مخصص تسوية أراضي
٦٩,٣٨٨	٦٩,٥٤٧	استثمارات عقارية كما في نهاية الفترة

* تم بموجب الاتفاقية الموقعة بين بالتل 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.

٥. ممتلكات قيد التطوير

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على الممتلكات قيد التطوير:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
-	٤٣,٦٣٨	الرصيد بداية الفترة
٣,٨٤٢	٩٦٤	إضافات
٥٤,٤٣٧	-	ممتلكات قيد التطوير محولة من بالتل
(١٢٢)	-	محوّل الى عقارات وآلات ومعدات
(١٤,٥١٩)	(٨٤٣)	بيع ممتلكات قيد التطوير
٤٣,٦٣٨	٤٣,٧٥٩	الرصيد نهاية الفترة

تشمل الممتلكات قيد التطوير كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ ما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٧٤,٠١١	٧٤,٠١١	أراضي
٢٣,٣١٩	٢٤,٢٠٧	تكاليف تجهيز الأراضي وشبكة الطرق وأعمال البنية التحتية
٤,٥٤٠	٤,٦١٦	دراسات واستشارات
٧٤٦	٧٤٦	تكاليف الاقتراض
٣٩٨	٣٩٨	أخرى
١٠٣,٠١٤	١٠٣,٩٧٨	
(٥٩,٣٧٦)	(٦٠,٢١٩)	ممتلكات قيد التطوير مباعه
٤٣,٦٣٨	٤٣,٧٥٩	

٦. استثمار في شركة حليفة

حصلت أركان من خلال الاتفاقية الموقعة مع بالتل لنقل الأصول العقارية والمحفظه الاستثمارية على استثمار في أسهم البنك الوطني. بلغت نسبة ملكية أركان في أسهم البنك الوطني ١٩,٢٢٪.

بلغت القيمة السوقية للاستثمار في الشركة الحليفة (مدرجة في بورصة فلسطين) كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ مبلغ ٣٩,١٢٦,٠٠٠ دولار أمريكي.

فيما يلي الحركة التي تمت على حساب استثمار في الشركة الحليفة:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
-	٣٣,٧٥٣	الرصيد بداية الفترة
٣١,٥٣٠	-	استثمار في شركة حليفة محول من بالتل
١٨٨	٥٧٧	صافي شراء/ بيع حصص في الشركة الحليفة
١,٩٧١	٧٣٢	حصة أركان من نتائج الأعمال
٦٤	٨٣	حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى
٣٣,٧٥٣	٣٥,١٤٥	الرصيد نهاية الفترة

لاحقاً لتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، قدم أعضاء مجلس الإدارة الذين يمثلون مصالح أركان استقالتهم من مجلس إدارة البنك الوطني (شركة حليفة)، حيث سيتم قريباً تشكيل مجلس إدارة جديد. وفي حال فقدان أركان نفوذها على الشركة الحليفة واستناداً إلى معايير التقارير المالية الدولية، سيتم إعادة تقييم حصتها في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة وتصنيف الاستثمار إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة (إيضاح ١٩).

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	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١٥٠,١٨٥	١٥٢,٤٩٣	أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية
٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية
١٥٣,٢٦٥	١٥٥,٥٧٣	

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
-	(١٤)	الرصيد بداية الفترة
(٧٨)	٢,٣٠٨	أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٦٤	٨٣	حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركة حليفة
(١٤)	٢,٣٧٧	الرصيد نهاية الفترة

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	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٨٨	أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية

٨. نمم مدينة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٨٠١	٧٩٢	نمم تجارية مدينة
١٠٤,٥٦٦	١٠٤,٩٠٦	شيكات برسم التحصيل
١٠٥,٣٦٧	١٠٥,٦٩٨	
(١,٢٢٤)	(١,٢٢٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٠٤,١٤٣	١٠٤,٤٧٤	
٣٩,٢٣٣	٤٤,٣٣٥	نمم مدينة قصيرة الأجل
٦٤,٩١٠	٦٠,١٣٩	نمم مدينة طويلة الأجل

٩. موجودات متداولة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢٠,٠١٨	١٩,٤٣٦	مستحق من شركة بالتل
-	٧,٠٥٢	توزيعات أرباح مستحقة
-	١,٥٠٩	سلفيات ضريبة الدخل (ايضاح ١٢)
٧٩٥	٨٨٩	مستحق من ضريبة القيمة المضافة
٥٨٣	٦٠٢	دفعات مقدمة للموردين
٧٧	٨٢	إيرادات فوائد مستحقة
٦٤	١٧	مستحق من جهات ذات علاقة
٨٩	٨١	أخرى
٢١,٦٢٦	٢٩,٦٦٨	

١٠. احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات يقتطع نسبة ١٠٪ من الأرباح الصافية سنوياً يخصص لحساب الاحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ مجموع المبالغ المتجمعة لهذا الحساب ما يعادل ربع رأس المال، ولا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين، لم تقم أركان باقتطاع الاحتياطي الإجباري حيث أن هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

١١. 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 توزيعه لحقوق الجهات الغير مسيطرة والبالغ ٣,٥٢٦,٠٠٠ دولار أمريكي.

١٢. مخصص ضريبة الدخل

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
-	١,٧٧٩	رصيد بداية الفترة
٤٠٣	-	مخصص ضريبة دخل محول من بالتل
٢,٠٣٠	٢٣٣	إضافات
(٦٦٩)	(٣,٤١٧)	دفعات ضريبة الدخل
١٥	(١٠٤)	فرق عملة
١,٧٧٩	(١,٥٠٩)	رصيد نهاية الفترة (ايضاح ٩)

توصلت شركة بوابة أريحا (شركة تابعة) خلال ٢٠٢٢ الى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها لعام ٢٠٢١ حيث لم ينتج عنها قيد أي مخصصات ضريبية إضافية. هذا ولم تتوصل شركة أركان وشركة جروسال (شركة تابعة) إلى تسوية نهائية مع ضريبة الدخل لعام ٢٠٢١، علماً بأنه تم تقديم الإقرار الضريبي عن تلك السنة، ويتابع المستشار الضريبي إجراء التسويات النهائية مع الدوائر الضريبية.

تمثل الضرائب الظاهرة في قائمة الدخل الموحدة ما يلي:

٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢٣٣	التخصيص خلال الفترة
(٦٣)	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة
١٧٠	

١٣. 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:

٣١ آذار ٢٠٢٣		
دولار أمريكي (بالآلاف)		
إيرادات	كلفة إيرادات	إجمالي الربح
١٢٩	(١٠٥)	٢٤
٦٣	(٥٢)	١١
١,٠٩٤	(١,٠٠١)	٩٣
١,٢٨٦	(١,١٥٨)	١٢٨

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:

٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	
٧٦٤	عند نقطة معينة من الزمن
٥٢٢	على مدى فترة من الزمن
١,٢٨٦	

١٤. 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 ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)		
٢٠,٠١٨	١٩,٤٣٦	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	موجودات متداولة أخرى
٦٤	١٧	شركة تابعة لمساهم رئيسي	موجودات متداولة أخرى
١٥,٦٩٨	١١,١٨٨	شركة حليفة	نقد وودائع لدى البنوك
٢٨,٨٩٠	٢٥,٥٧٤	مساهم رئيسي	حقوق جهات غير مسيطرة
-	١,٧٦٣	مساهم رئيسي	ذمم دائنة
٣٧	٣٨	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	ذمم دائنة

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

٣١ آذار ٢٠٢٣	العلاقة	
دولار أمريكي (بالآلاف)		
١٥	شركة حليفة	فوائد من ودائع

رواتب ومنافع الإدارة العليا لأركان وشركاتها التابعة:

١٦٢	حصة الإدارة العليا من الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
٤١	حصة الإدارة العليا من مصروف تعويض نهاية الخدمة
٧	أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

١٥. 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 ٢٠٢٣:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)	معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			
١٥٢,٤٩٣	-	-	١٥٢,٤٩٣
-	-	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠
٢٤,٨٨٨	-	-	٢٤,٨٨٨
موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة			
استثمار في شركة حليفة			
٣٩,١٢٦	-	-	٣٩,١٢٦

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

قياس القيمة العادلة باستخدام			
أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)	معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			
١٥٠,١٨٥	-	-	١٥٠,١٨٥
-	-	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠
٢٤,٨٣٨	-	-	٢٤,٨٣٨
موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة			
استثمار في شركة حليفة			
٣٨,١٧٠	-	-	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	٣١ آذار ٢٠٢٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
موجودات مالية			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			
١٥٣,٢٦٥	١٥٥,٥٧٣	١٥٣,٢٦٥	١٥٥,٥٧٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٨٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٨٨
ذمم مدينة			
١٠٤,١٤٣	١٠٤,٤٧٤	١٠٤,١٤٣	١٠٤,٤٧٤
موجودات مالية أخرى			
٢١,٠٤١	٢٧,٥٣١	٢١,٠٤١	٢٧,٥٣١
نقد وودائع لدى البنوك			
٢٦,٦٣٢	٢٢,٠٦٤	٢٦,٦٣٢	٢٢,٠٦٤
٣٢٩,٩١٩	٣٣٤,٥٣٠	٣٢٩,٩١٩	٣٣٤,٥٣٠
مطلوبات مالية			
ذمم دائنة			
١,٩٢٢	٣,٣٥٤	١,٩٢٢	٣,٣٥٤
مطلوبات مالية أخرى			
٩,٧٢٢	٨,٦١٤	٩,٧٢٢	٨,٦١٤
١١,٦٤٤	١١,٩٦٨	١١,٦٤٤	١١,٩٦٨

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 والنقد المعادل 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.

١٦. 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	٣١ آذار ٢٠٢٣	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٥,٣٨١	٤٠,٠٧٧	الجزء غير المسدد من عقود المقاولات
٨٠	٩٢٤	الجزء غير المسدد من عقود الاستشارات
٥,٤٦١	٤١,٠٠١	

١٧. 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 كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

٣١ آذار ٢٠٢٣				
التطوير والاستثمار العقاري	الاستثمارات المالية	استبعايدات	المجموع	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١,٢٨٦	-	-	١,٢٨٦	<u>الإيرادات</u>
-	١٠,٥٧٨	(١٠,٥٧٨)	-	إيرادات من جهات خارجية
-	٧٣٢	-	٧٣٢	إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)
-	٧,٠٥٢	-	٧,٠٥٢	الحصة من نتائج أعمال شركة حليفة
-	٧,٠٥٢	-	٧,٠٥٢	إيرادات توزيعات أرباح نقدية من الاستثمارات المالية
-	٥٠	-	٥٠	أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٢٨٦	١٨,٤١٢	(١٠,٥٧٨)	٩,١٢٠	إيرادات القطاع
١,٣٢٩	١٨,٢٣١	(١١,٠٠٠)	٨,٥٦٠	<u>نتائج الأعمال</u>
(٧٣٦)	-	(٤٢٢)	(١,١٥٨)	ربح القطاع قبل الضريبة
١,٢٢٥	-	-	١,٢٢٥	<u>معلومات أخرى</u>
١,٢٩٨	٤١	-	١,٣٣٩	كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة
-	٣٥,١٤٥	-	٣٥,١٤٥	مصاريف رأسمالية
-	-	-	-	إيرادات فوائد
-	-	-	-	استثمار في شركة حليفة

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

المجموع	استبعادات	التطوير والاستثمار	
		المالية	العقاري
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
٤٨٥,٨٠٩	(٣١١,٢١٥)	٥٩٠,٩٥٢	٢٠٦,٠٧٢
٥٧,٣٣٥	(٨٧٩)	٥٦٣	٥٧,٦٥١

٣١ آذار ٢٠٢٣
موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

المجموع	استبعادات	التطوير والاستثمار	
		المالية	العقاري
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
٤٧٨,٠١١	(٣٠٣,٣٣٩)	٥٧٠,٢٧٦	٢١١,٠٧٤
٥٦,٧٩٢	٣,٤٠٧	٣٧١	٥٣,٠١٤

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

١٨. 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.

١٩. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، قدم أعضاء مجلس الإدارة الذين يمثلون مصالح أركان استقالتهم من مجلس إدارة البنك الوطني (شركة حليفة)، حيث سيتم قريباً تشكيل مجلس إدارة جديد. وفي حال فقدان أركان نفوذها على الشركة الحليفة واستناداً إلى معايير التقارير المالية الدولية، سيتم إعادة تقييم حصتها في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة وتصنيف الاستثمار إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة.