



التقرير السنوي

2022



المحتويات

صفحة 18

قطاعات الأعمال

صفحة 16

الحوكمة

صفحة 4

عن أركان

صفحة 36

القوائم المالية

صفحة 31

سهم أركان

صفحة 28

التقرير المالي والإداري



لمحة عامة

برأس مال يبلغ 131,625,000 سهم وبقيمة إسمية دولار أمريكي واحد للسهم، انبثقت شركة أركان العقارية (أركان) عن شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) وبدأت أسهمها التداول في بورصة فلسطين بداية شهر تموز من العام 2022.

تمتلك أركان محفظة أراضي في مناطق مختلفة ومميزة في الضفة الغربية وقطاع غزة، إضافة إلى محفظة استثمارية وحصص ملكية في شركات محلية وإقليمية رائدة، وترتكز في خططها واستراتيجيتها لتكون من أكبر الشركات العقارية في فلسطين وإحدى أكبر الشركات المدرجة في بورصة فلسطين بقاعدة أصول تزيد عن 478 مليون دولار أمريكي تتضمن مشروع بوابة أريحا الذي يتم حالياً تنفيذه على مساحة إجمالية تزيد عن 3 آلاف دونم.

رسالتنا

الاستخدام الأمثل للموارد والعوائد الاستثمارية نحو تقديم مشاريع استثنائية مميزة تلبى التوقعات والأذواق المتنوعة لزبائننا من خلال دمج أحدث الحلول التكنولوجية والإبداعية ضمن نطاق أعمالنا مع الحفاظ على البيئة في جميع مراحل التطوير والبناء.

رؤيتنا

تطوير وإدارة مشاريع عقارية نوعية عالية المستوى في فلسطين تواكب أحدث المعايير والمواصفات العالمية.



مبادئنا وقيمنا

التميز في الأعمال

نصمم أعمالنا برؤية عالمية ونخطو بثقة نحو النهوض بقطاع التطوير العقاري المحلي

النظرة المستقبلية

نعمل في الحاضر ونبني أركان المستقبل

الزبون هو محور الاهتمام

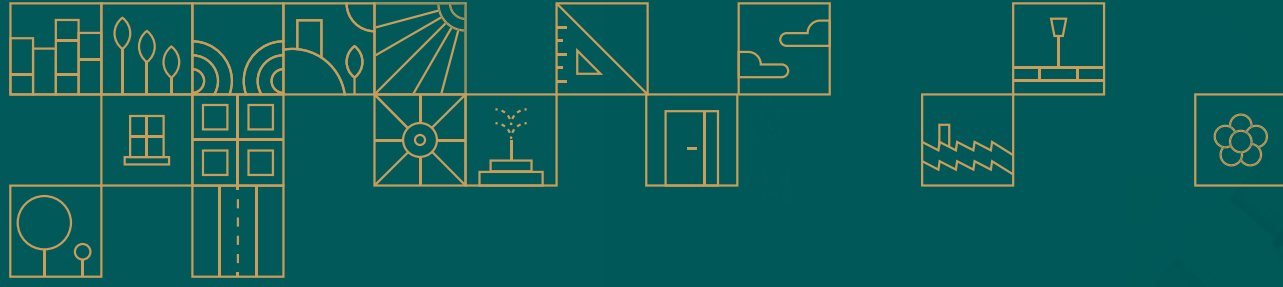
نلتزم بتقديم أعلى مستويات الجودة في أعمالنا ونطمح لترك بصمة مميزة تثري تجربة الزبائن

السرعة والتوسع

نبتكر ونضع الحلول لنقطف معا عوائد الإنجازات بأسرع وقت ونكمل مسيرتنا نحو المستقبل

الشراكة

نمد أيدينا للعمل مع مختلف الأطراف ليكونوا جزء من قصة النجاح



كلمة رئيس مجلس الإدارة

استطاعت شركة بوابة أريحا وضع معايير جديدة للمشاريع السياحية وتم تطوير جزء كبير من المشروع ولاقى استحساناً كبيراً من المطورين العقاريين وسكان المنطقة، الأمر الذي انعكس على مدى الطلب على الأراضي التابعة للمشروع والمساهمة بإنجاحه بشكل كبير. ونحن مستمرون بالعمل على تطوير القطاع العقاري ودفع عجلة التنمية في فلسطين من أجل تعظيم المردود الاقتصادي لمساهميننا ومستثمريننا وكافة أصحاب العلاقة.

بالثبات والمثابرة تمكنت أركان منذ بدء أعمالها في شهر تموز 2022 من تحقيق ارباحاً تشغيلية صافية بلغت حوالي 9.3 مليون دولار أمريكي كما وبلغ مجموع الموجودات 478 مليون دولار أمريكي مع نهاية العام 2022. إن هذه النتائج ما هي إلا انعكاس للخطط والسياسات والإجراءات التي وضعها مجلس الإدارة وقام فريق العمل بتطبيقها من خلال العمل الدؤوب.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم لمساهميننا الكرام بخالص الشكر وعظيم الامتنان على دعمهم لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، والشكر موصول لأعضاء مجلس الادارة ولطواقم الإدارة التنفيذية على كافة مستوياتهم وموظفي أركان لتفانيهم وعملهم الدؤوب في قيادة الشركة نحو التميز وتنفيذ وانجاز رؤية المجلس بكل ثقة وابداع واقتدار كما وأشكر شركائنا الاستراتيجيين لثقتهم بنا وبخدماتنا ومشاريعنا العقارية.

ونعاهد الجميع على أننا سنستمر في هذا النهج وصولاً لتعزيز مكانة أركان ووضعها في طليعة الشركات العاملة في القطاع العقاري من ناحية وتحقيق العائد المتميز للمساهمين من ناحية أخرى.

اخوكم
عمار العكر

السيدات والسادة المساهمين الكرام،

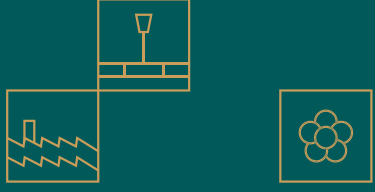
أحييكم جميعاً ونحن نلتقي اليوم لنجدد العهد بالنجاح والتطور في سبيل تحقيق الأهداف التي رسمناها والتي من أهمها تطوير مجموعة من أبرز المشاريع والاستثمارات العقارية بأعلى مستوى ولنكون السباقين دائماً وفي طليعة الشركات العقارية الفلسطينية، كل ذلك إلى جانب دعم ورغد اقتصادنا الوطني الفلسطيني.

يشكل إطلاق شركة أركان العقارية في عام 2022 مرحلة نوعية فريدة تنظر للمستقبل بكل أبعاده لتحقيق طموحات أبناء شعبنا الفلسطيني، وترسم خارطة طريق لمستقبل أكثر إشراقاً، كما أنها تضعنا على أعتاب مرحلة جديدة من البناء والتطوير المستمر في شتى المجالات.

تتمثل رؤيتنا بالالتزام بتطوير وإدارة مشاريع عقارية نوعية على مستوى فلسطين تواكب أحدث المعايير والمواصفات العالمية، إذ نجد أنفسنا أمام مسؤولية كبيرة تجاه تحقيق هذه الرؤية ونسعى جاهدين لتحقيقها من خلال استثمارات الشركة المتنوعة. ونضع نصب أعيننا هدف أن نكون في الطليعة للنهوض بالقطاع العقاري، وهذا بلا شك يجعلنا جميعاً أمام تحديات كبيرة للقيام بهذه المسؤولية.

بدأنا مشوارنا بالتطوير العقاري بمشروع بوابة أريحا والذي يعتبر من أهم المشاريع العقارية في فلسطين حيث

يشكل إطلاق شركة أركان
العقارية مرحلة نوعية
فريدة تنظر للمستقبل
بكل أبعاده لتحقيق
طموحات أبناء فلسطين
وترسم خارطة طريق
لمستقبل مشرق، كما
انها تضعنا على أعتاب
مرحلة جديدة من البناء
والتطوير المستمر في
شتى المجالات.



رسالة مدير عام شركة بوابة أريحا

السيدات والسادة المساهمين الكرام،

في الوقت الذي يعتبر فيه مشروع بوابة أريحا الأول من نوعه في فلسطين؛ فإنه يمثل خريطة طريق واضحة للارتقاء بقطاع الاستثمار عموماً والعقاري منه على وجه الخصوص وذلك ضمن رؤيا واضحة تتمحور حول الريادة في تطوير القطاع العقاري في فلسطين، بكافة مكوناته السكنية والسياحية والترفيهية والتجارية والثقافية، وفقاً لأعلى المستويات.

نسعى في بوابة أريحا لتوفير فرص استثمارية ناجحة ومميزة ومتعددة، واستقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية. كما نسعى لتوفير مكان مفعم بالحياة العصرية بما ينسجم مع التطور النوعي لنمط الحياة في الإقليم والعالم، وبما يلبي احتياجات كل أفراد العائلة ومختلف الشرائح العمرية والاجتماعية في مكان واحد يوفر أرقى وأفضل الخدمات وسبل العيش الآمن والكرام.

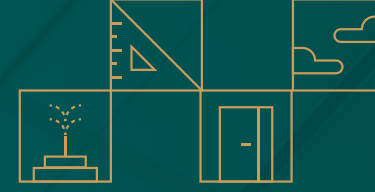
بمساحة تزيد عن 3 آلاف دونم، يتكون مشروع بوابة أريحا من 10 مراحل يتم العمل على إنجاز البنية التحتية المتمثلة بشق الشوارع وتمديد خدمات المياه والصرف الصحي والكهرباء والإنترنت بالإضافة إلى زراعة أشجار وإنشاء حدائق ومرافق عامة. مع نهاية العام 2022 تمكنا من إنجاز ما نسبته 50% من أعمال البنية التحتية لكافة المراحل.

تميزت بوابة أريحا بأعمال البنية التحتية ضمن أعلى المواصفات العالمية والتي مكنت شركاؤنا من المطورين العقاريين والمستثمرين من البدء فوراً بتطوير ما قاموا بشراؤه من أراضي والتي تجاوزت مساحتها 1,300 دونم من المساحات المعدة للبيع، وقاموا بدورهم بإنشاء الوحدات السكنية والسياحية والترفيهية والتجارية والثقافية وفقاً لأعلى المستويات العالمية وأصبح في البوابة ما يزيد عن 1,400 فيلا تحت الإنشاء و 8 مجمعات تجارية وغيرها من المرافق السياحية والترفيهية، وتم تشغيل ما يقارب من 350 فيلا وعدد من المحلات التجارية والشاليهات السياحية والعمل جاري بالشراكة مع المطورين والمقاولين على إتمام المشروع بشكل كامل مع نهاية العام 2030 لخلق نموذج ونسيج اجتماعي يحتذى به في مجال التطوير العقاري.

ومن ضمن مشاريعنا في منطقة بوابة أريحا، قمنا خلال الربع الثالث من عام 2022 بإطلاق العمل في مشروع منطقة الميدان، والذي يعد المسار الأطول ترفيهياً وتجارياً في فلسطين، تحت اسم Jericho Walk، ليكون الملاذ لجميع فئات وأفراد العائلة الفلسطينية وأيقونة معمارية تجذب الجمهور وتتضمن مراكز للتسوق ومطاعم ومقاهي تمنح زائرها فرصة قضاء أجمل الأوقات، وسيكون لهذا المشروع دور رئيسي في إضفاء الحياة على مشروع بوابة أريحا بأكمله.

بإدارة طاقم عمل بوابة أريحا وتوجيهات مجلس الإدارة، سنبقى ماضون نحو أهدافنا المتمثلة بتحقيق التميز في القطاع العقاري وإثراء مدينة أريحا على وجه الخصوص سائلين المولى عز وجل أن يوفقنا في ذلك.

أخوكم
وليد فتيحة



رسالة القائم بأعمال الرئيس التنفيذي

السيدات والسادة المساهمين الكرام،

إن عمارة الأرض من أولى المهام التي كلف بها الله عز وجل الإنسان، وتحقيقاً لذلك فإننا في أركان نعمل بكل ما أوتينا من جهد لنكون في صدارة الشركات العقارية العاملة في السوق الفلسطينية، ولتكون أركان كياناً عقارياً ناجحاً يدار برؤية اقتصادية وجدوى استثمارية.

كما نتطلع لأن تكون أركان إضافة حقيقية لقطاع الاستثمار العقاري في فلسطين بالإضافة إلى مساهمتنا في ترسيخ قواعد بيئية وتكنولوجية متطورة في صناعة العقارات، ونعمل على أن تصبح أركان كياناً ذو شخصية متألفة متميزة تفرض وجودها بين الشركات في وطننا الحبيب. ومن خلال تأسيس أركان بدأنا بترجمة الحلم إلى واقع ملموس، لنبرهن من جديد أن البدايات لا تفرض قيوداً على حجم الإنجازات التي يمكن تحقيقها.

لقد نجحنا في أركان أن نشكل فريق من المتخصصين الأكثر كفاءة والأعلى مهارة من كوادرننا الفلسطينية، كما تمكنا من تطوير شراكات قوية مع كبار المستشارين والشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري. وعبر توظيف هذه الكفاءات والمهارات مجتمعة، فإننا نسعى جاهدين إلى تعزيز مستوى تجربة الزبائن ضمن المنشآت والمشاريع الحيوية والجذابة والفاخرة التي سنقدمها لكافة أبناء شعبنا في عدة محافظات ومدن فلسطينية.

نسعى دوماً في أركان إلى غدٍ أفضل حافل بالمزيد من الإنجازات والحلول العقارية المبتكرة، لتلبية تطلعات زبائننا، استناداً إلى خبراتنا المتراكمة، وخططنا المدروسة التي تنسجم مع رؤيتنا للحاضر والمستقبل، وتواكب طموحات الوطن.

تُطبق أركان العقارية استراتيجية قوية تحقق الاستقرار المالي وتعتمد على التنوع والتوسع، وذلك من خلال تطوير المشاريع العقارية حيث نختار الأراضي ذات الموقع المميز والتي تحقق فرصاً استثمارية رائعة مقدمة بذلك لإثراء للسوق العقاري.

وانطلاقاً من سياستنا في تنوع الموارد والاستثمارات، تدير أركان محفظة استثمارية تجاوزت قيمتها 212 مليون دولار موزعة على قطاعات حيوية تتمتع بالاستقرار والسيولة العالية، والتي من شأنها أن توفر عائد استثماري لأركان يضاف إلى إيراداتها من المحفظة العقارية ومشاريع التطوير العقاري.

وقبل الختام، أود أن أعبر عن خالص شكري للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة لما قدموه من مشورة ودعم غير منقطع، والشكر موصول لجميع شركاؤنا الرئيسيين الذين نعتبرهم شركاء النجاح، ولجميع الزملاء في أركان وشركائنا التابعة على جهودهم وإنجازاتهم وانتمائهم، وكلني أمل بأن نستمر في تسطير قصص النجاح والتقدم والازدهار وأن يكون لنا دور فعال في تطوير القطاع العقاري الذي يعتبر ركيزة أساسية للتنمية وبناء دولتنا الفلسطينية.

أخوكم
كمال الرطروط

تعريف بأعضاء مجلس الإدارة



يتألف مجلس إدارة شركة أركان العقارية من 7 أعضاء، يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للشركة بحيث لا تزيد مدة مجلس الإدارة عن أربع سنوات تنتهي بانتخاب مجلس إدارة جديد.



نمر عبد الواحد



كميل سعد الدين



عمار العكر
رئيس مجلس الإدارة



ابراهيم الناطور



جمال براهيمه



عبد المجيد ملحم



رياض نزال
نائب رئيس مجلس الإدارة





مسؤوليات مجلس الإدارة:

يكمّن دور مجلس الإدارة في الاشراف على أعمال الشركة وشؤونها التي يتولاها القائمون عليها، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية متابعة فعالية إطار الحوكمة، ومتابعة الإدارة والضوابط المطبقة في الشركة، والاشراف عليها، وقد قام المجلس بتفويض بعض الصلاحيات الموكلة له إلى اللجان المنبثقة عنه (لجنة التدقيق الداخلي، لجنة الاستثمار، اللجنة العقارية) والتي تعمل وفقاً للمواثيق واللوائح المعتمدة من قبله.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاث لجان للإسهام في تنفيذ مهامه، وقام بتحويلها صلاحيات ومسؤوليات تكفل تطبيق القرارات الصادرة عنه، وتتمثل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة باللجان التالية:

لجنة الاستثمار

• عمار العكر

• رياض نزال

• نمر عبد الواحد

ملخص لمهام اللجنة:

تقوم اللجنة بوضع أهداف وخطط استراتيجية للاستثمار تتوافق مع الخطة الاستراتيجية لأركان وتحقق أهدافها. كما وتقوم بتحديد الاستثمارات ومجالاتها والتأكد من اتباع معايير متوازنة للمفاضلة بين فرص ومجالات الاستثمار من حيث الربحية والمخاطر. يندرج أيضاً تحت مهام اللجنة مراجعة وضع استثمارات أركان بهدف ضمان التقيد بسياسات ومعايير الاستثمار ورفع التقارير الدورية إلى مجلس الإدارة.

لجنة التدقيق الداخلي

• نمر عبد الواحد

• رياض نزال

• جمال براهيمه

ملخص لمهام اللجنة:

تساهم لجنة التدقيق الداخلي في قيام مجلس الإدارة بالمسؤوليات التي تفرضها حوكمة الشركات فيما يتعلق بإدارة المخاطر وأنظمة الرقابة الداخلية وسياسات العمل المحاسبية وإعداد التقارير المالية ومهام التدقيق الداخلي والخارجي، حيث تقدم اللجنة ضماناً لمجلس الإدارة أن الأهداف الرئيسية التي تنشدها الشركة يتم تحقيقها بشكل فعال وبكفاءة عالية، وفي إطار محكم من الرقابة والضوابط الداخلية، وإدارة المخاطر والحوكمة.

لجنة العقارات

• عمار العكر

• نمر عبد الواحد

• جمال براهيمه

• إبراهيم الناطور

ملخص لمهام اللجنة:

بحسب الصلاحيات والمهام المناطة إليها من قبل مجلس الإدارة، يندرج تحت مهام اللجنة جميع الأمور الاستراتيجية التي تتعلق بالاستثمارات العقارية لأركان، حيث تقوم الإدارة التنفيذية وبالتنسيق مع اللجنة بعرض الخطط المفصلة لما يخص المحفظة العقارية ويتم أخذ الموافقات على الصفقات العقارية من خلال اللجنة وبحسب الصلاحيات المحددة لها.



أعضاء الإدارة التنفيذية

الاسم	المسمى الوظيفي
• كمال الرطروط	القائم بأعمال الرئيس التنفيذي
• وليد فتيحة	مدير عام شركة بوابة أريحا
• محمد البرغوثي	مدير الإدارة المالية
• فراس خلف	مدير الإدارة التجارية

المستشار القانوني:

• مكتب الزعبي للمحاماة

مدقق الحسابات الخارجي:

• شركة ارنست ويونغ الشرق الأوسط





السيطرة على الشركة

■ لا توجد أي جهة معينة تمتلك أغلبية الأوراق المالية لأركان، أو لها أغلبية حقوق التصويت، أو لديها القدرة على تعيين أعضاء مجلس إدارة يمثلون أغلبية في اجتماعات مجلس الإدارة.

■ اسم الطرف ذي العلاقة الذي يكون مديناً للشركة أو منتفعاً من أية ضمانات تزيد قيمتها عن خمسة آلاف دينار اردني منذ بدء الأعمال في تموز من العام 2022:

توجد معاملات مع جهات ذات علاقة تم تفصيلها في البيانات المالية المدققة من خلال إيضاح معاملات جهات ذات علاقة.



الافصاحات القانونية

■ لا يوجد على الشركة قضايا ذات قيمة مالية جوهرية وذلك حتى تاريخ 31/12/2022 وتجدر الإشارة الى ان هناك مجموعة من القضايا المقامة من وعلى الشركة الا انها ليست ذات قيم مالية جوهرية.



علاقات القرابة أو المصاهرة بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

لا توجد أي علاقة قرابة أو مصاهرة من الدرجة الأولى بين أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة التنفيذية.



عقود وصفقات لأطراف ذات صلة

لم تعقد شركة أركان العقارية أية مشاريع أو عقوداً أو ارتباطات خلال العام 2022 بالمعنى المقصود أعلاه، مع مراعاة الارتباطات ذات الطبيعة الفنية والتشغيلية والتي تم الإفصاح عنها من خلال البيانات المالية المدققة.



الحوكمة



تحرص أركان على تطبيق قواعد الحوكمة بالشكل الأمثل والسليم ويظهر ذلك بشكل ملحوظ من خلال تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية وموظفيها في سبيل ذلك.

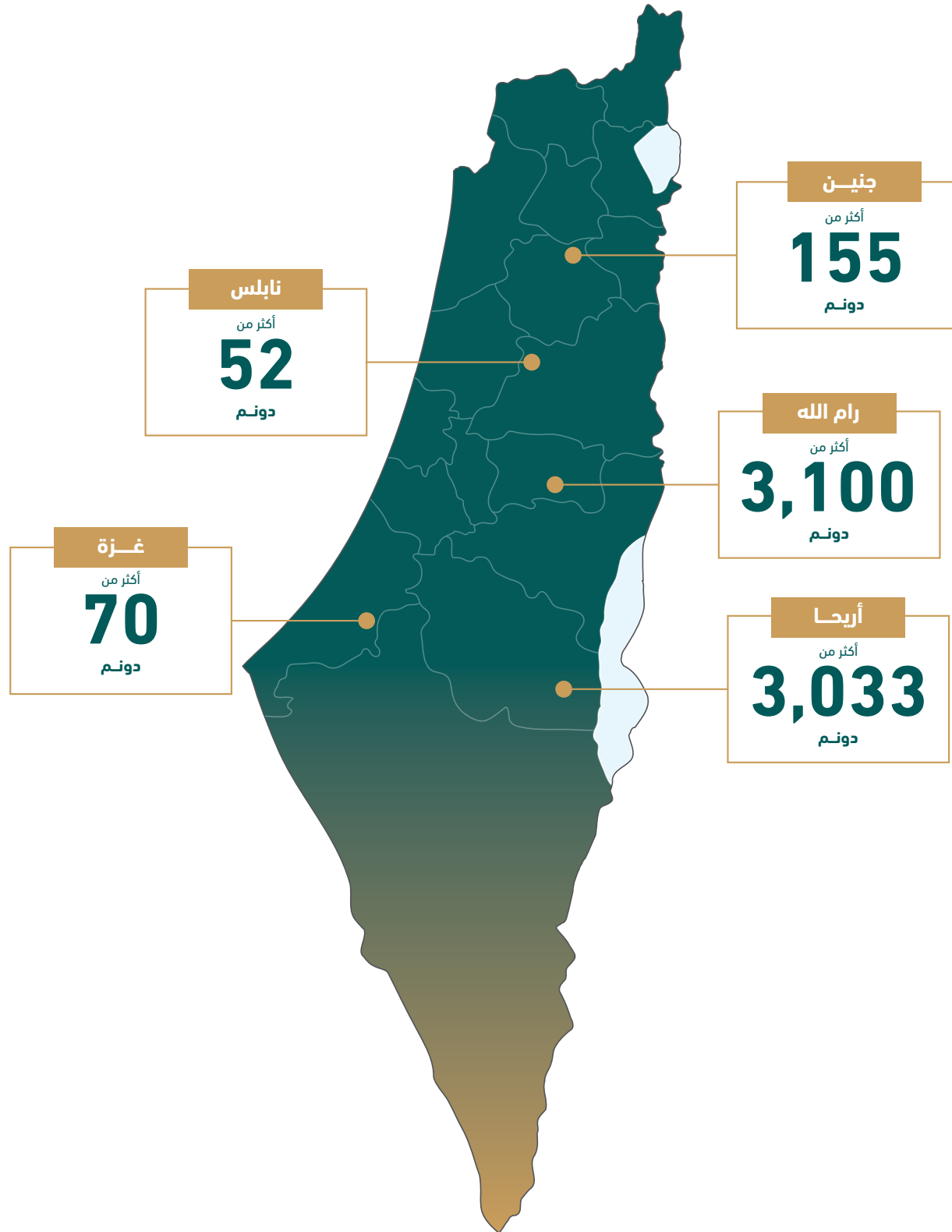
يعتبر مجلس إدارة أركان وجود نظام محكم للحوكمة من الركائز الأساسية لازدهار أركان ونموها على المدى البعيد، حيث يلتزم المجلس بتعزيز القيمة التي تنعكس على المساهمين بشكل مباشر ومستمر، مع الأخذ بعين الاعتبار مصالح كافة الأطراف المعنية من مساهمين وموظفين وموردين وعمال وشركاء العمل، وكذلك المجتمعات التي تعمل فيها أركان.

يأخذ إطار الحوكمة في أركان بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتبعة والمعايير المحددة من قبل الجهات التنظيمية وأهمها هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وبورصة فلسطين.

أولاً: القطاع العقاري

بلغ حجم استثمارات أركان في القطاع العقاري حوالي 113 مليون دولار أمريكي، أي ما نسبته 24% من إجمالي موجودات الشركة كما في نهاية العام 2022. تمتلك أركان مساحات وقطع أراضي في مناطق مميزة في الضفة الغربية وقطاع غزة ويشكل مشروع بوابة أريحا أهم مشاريع التطوير القائمة حالياً وتعمل أركان على إطلاق مشاريع عقارية نوعية سيتم البدء بتنفيذها في المستقبل القريب.

التوزيع الجغرافي للاستثمارات العقارية:



قطاعات الأعمال



القطاع العقاري



القطاع الإستثماري



شركة بوابة أريحا



تأسست شركة بوابة أريحا في بداية عام 2011، في إطار شراكة استراتيجية بين كل من مجموعة الاتصالات الفلسطينية ومجموعة (باديكو) القابضة، لتطوير مشروع عقاري متكامل، يكون الأول من حيث النوع والمساحة على مستوى الوطن.

يتم تنفيذ المشروع من خلال العمل مع مطورين عقاريين يقومون ببناء الفلل والوحدات السكنية، والمنشآت التجارية، والسياحية، والثقافية وإشراف مباشر من الطاقم الهندسي لبوابة أريحا، بهدف الحفاظ على معايير وأسس محددة لإنشاء مدينة بمواصفات عالمية. كما يشرف طاقم البوابة على إنشاء وتأهيل البنية التحتية بما يتلاءم مع تطلعات وتوجهات المشروع.

من ضمن مشاريعها القائمة، تقوم بوابة أريحا بإنشاء المسار الأطول ترفيهياً وتجارياً في فلسطين، تحت اسم Jericho Walk، ليكون أيقونة معمارية تجذب الجمهور وتتضمن مراكز للتسوق ومطاعم ومقاهي تمنح زائريها فرصة قضاء أجمل الأوقات. وسيكون لهذا المشروع دور رئيسي في إضفاء الحياة على مشروع بوابة أريحا بأكمله.



مشروع بوابة أريحا

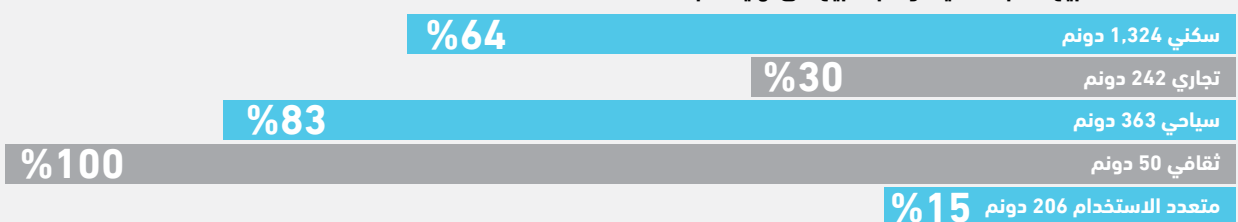


المساحة المخصصة للبيع
2,185 دونم



إجمالي مساحة المشروع
3,033 دونم

المساحة المخصصة للبيع حسب التصنيف ونسبة البيع حتى نهاية عام 2022:



أكثر من
1400 فيلا
قيد الإنشاء
350 تم تشغيلها



عدد الشركاء من المطورين
63 مطور

مشاريع نوعية قيد التنفيذ من قبل مطورين



فندق
بمساحة أرض تزيد عن 12 دونم



مدينة مائية
بمساحة أرض تزيد عن 150 دونم



برج متعدد الاستخدام بارتفاع 65 متر
بمساحة بناء تصل إلى 90,000 متر مربع



نادي فروسية
على مساحة تتجاوز 10 دونم



صالات أفراح
على مساحة تتجاوز 21 دونم



مراكز تجارية
عدد 8



أرض معارض
على مساحة تتجاوز 26 دونم



بينتبول وكارتينج
مساحة تتجاوز 8 دونم



قاعة بولينغ
على مساحة تتجاوز 5 دونم



شاليهات سياحية
أكثر من 220 وحدة



مباني أكاديمية
على مساحة تتجاوز 24 دونم



منطقة الميدان والمنطقة التجارية



”

تسعى شركة بوابة أريحا لتشجيع المطورين والمستثمرين لإنشاء المجمعات العمرانية العصرية المتكاملة في فلسطين، وأن تساهم في خلق بيئة وثقافة جديدة تنبع من متطلبات السوق واحتياجات ورغبات شركائها من المطورين والمستثمرين والسكان والرواد سعيًا للارتقاء إلى مستوى تطلعاتهم وذلك من خلال تقديم خدمات البنية التحتية لحدود قطع أرض المستثمرين.

“

إنجازات البنية التحتية



المشاريع المستقبلية:



تعمل أركان وبالتعاون مع شركات محلية وعالمية متخصصة على مشروع التخطيط الحضري والهيكل لتطوير ما يزيد عن 3,000 دونم من الأراضي المملوكة لها في المناطق الممتدة في محيط قرى شمال رام الله، بحيث تحرص شركة أركان وبالتعاون مع الجهات ذات العلاقة على إخراج المخطط الهيكل بحيث يجمع بين مبادئ التصميم النموذجي واستخدامات الأراضي الأمثل والبنية التحتية المستدامة وذلك بهدف حماية الأراضي من تهديد الاستيطان من جهة و تلبية احتياجات كافة الفئات المستهدفة من جهة أخرى.



تعمل أركان على تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات في مناطق الضفة الغربية بحيث ستكون البداية من مدينة نابلس وبمساحات تتجاوز 60,000 متر مربع وذلك ضمن أعلى معايير الجودة والهندسة المعمارية المتطورة والمدمجة بالتكنولوجيا والتصاميم الجذابة الصديقة للبيئة والتي توفر مساحات تجارية متعددة وانماط وحدات سكنية مختلفة بإطلالات مميزة تخدم كافة الفئات.

وكما تحرص أركان في مشاريعها على توفير المساحات المشتركة الداخلية والخارجية المميزة والتي تتيح للمقيمين الاستفادة منها.

ثانياً: القطاع الإستثماري

تمتلك أركان محفظة استثمارية إستراتيجية حيوية تتمتع بالاستقرار والسيولة العالية تتجاوز قيمتها 212 مليون دولار أمريكي. تتضمن المحفظة الاستثمارية حصص في بنوك محلية وإقليمية وشركات محلية تعمل في مجالات السياحة والطاقة.

الإستثمار في شركة حليفة:

TNB الوطني

سنة التأسيس 2005



استثمارات في بنوك إقليمية رائدة:

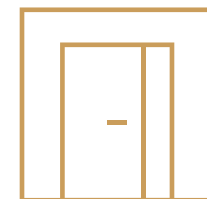
اسم البنك	الدولة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	القيمة السوقية (دولار أمريكي)
البنك العربي	الأردن	19,999,998	3.1%	137.7 مليون
بنك القاهرة عمان	الأردن	11,167,020	5.9%	21.1 مليون

سياسة الاستثمار:

تقوم إدارة أركان بدراسة وتمحيص الفرص الاستثمارية بدقة وعناية وذلك من خلال دراسة الجدوى وتحليل الأداء المالي والعائد المتوقع للاستثمار وغيرها من الدراسات ذات العلاقة. تهدف أركان من خلال سياسة الاستثمار لديها إلى تعزيز المركز المالي والحفاظ على ربحية أركان وتنويع الاستثمار لتخفيف المخاطر ومواجهة التذبذبات في الأسواق المالية والأوضاع الاقتصادية. تؤمن أركان ومجلس إدارتها أن الاستثمار في قطاعات عدة ومناطق جغرافية متنوعة سوف يساهم في ديمومة الربحية وزيادتها في المستقبل.

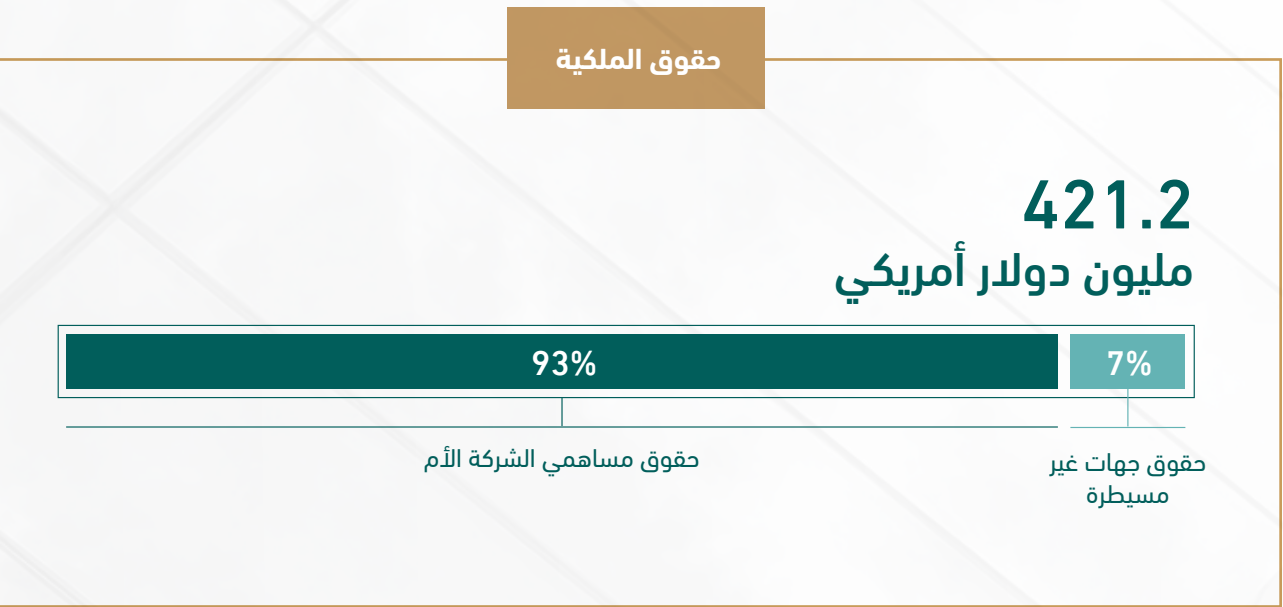
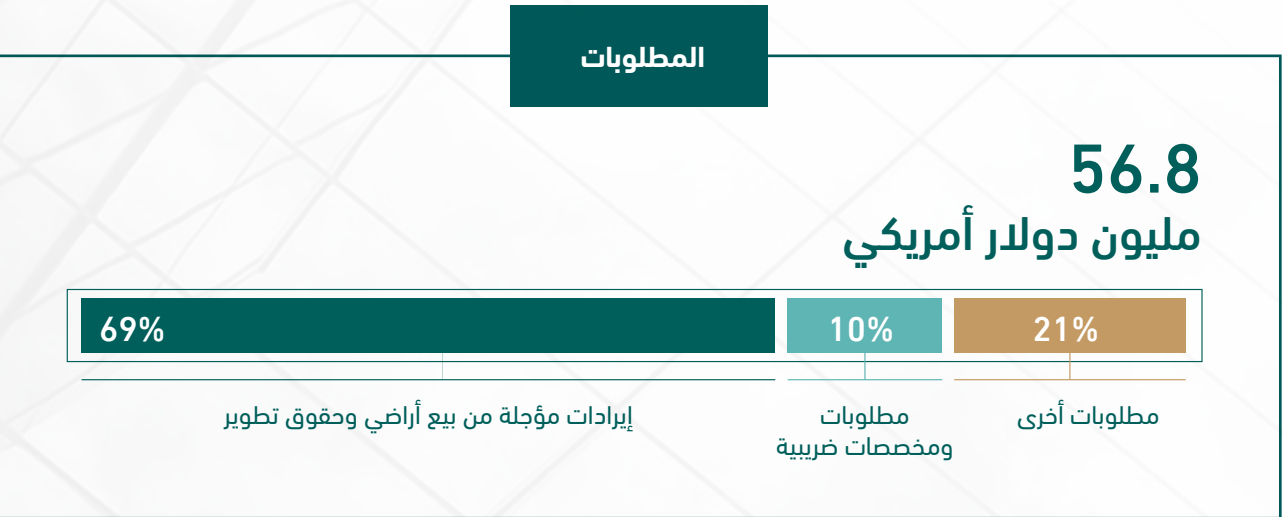
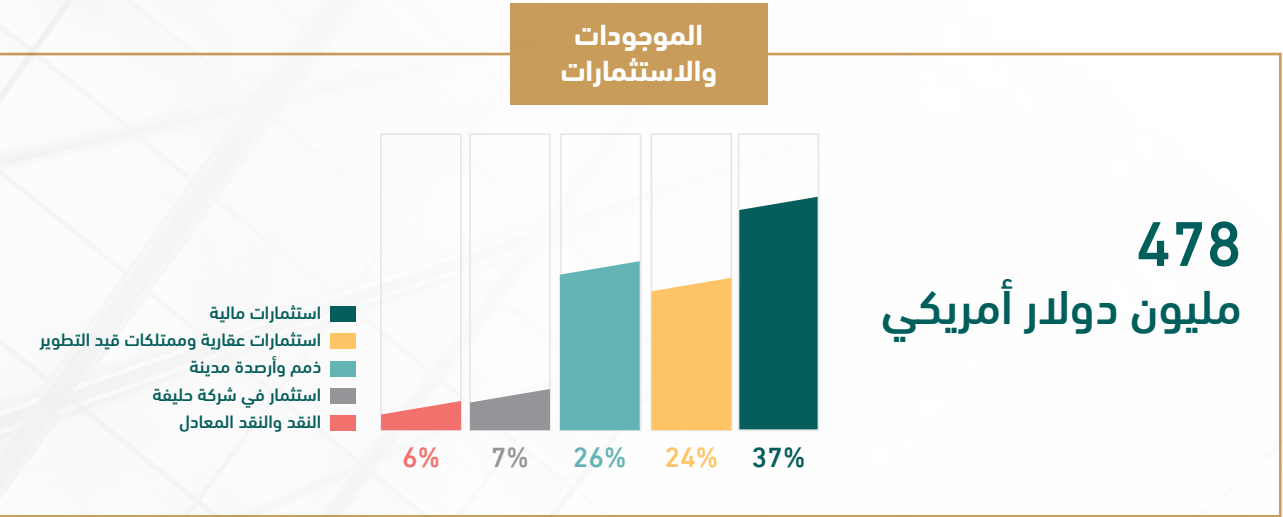
تقوم الإدارة التنفيذية بدورها برفع التوصيات بشأن الفرص الاستثمارية على لجنة الاستثمار المنبثقة من مجلس إدارة الشركة والمكونة من أعضاء ذوي خبرة وباع طويل في الأعمال والاستثمارات.

الخطط المستقبلية



«التوسع في المشاريع العقارية على مستوى فلسطين بشكل عام من خلال تنفيذ مشاريع عقارية نوعية وبتصميم عصري وباستخدام أحدث وسائل التكنولوجيا، وذلك بالشراكة مع المقاولين المحليين وبالاستعانة بأفضل بيوت الخبرة العالمية والإقليمية لتلبية احتياجات السوق الفلسطيني.

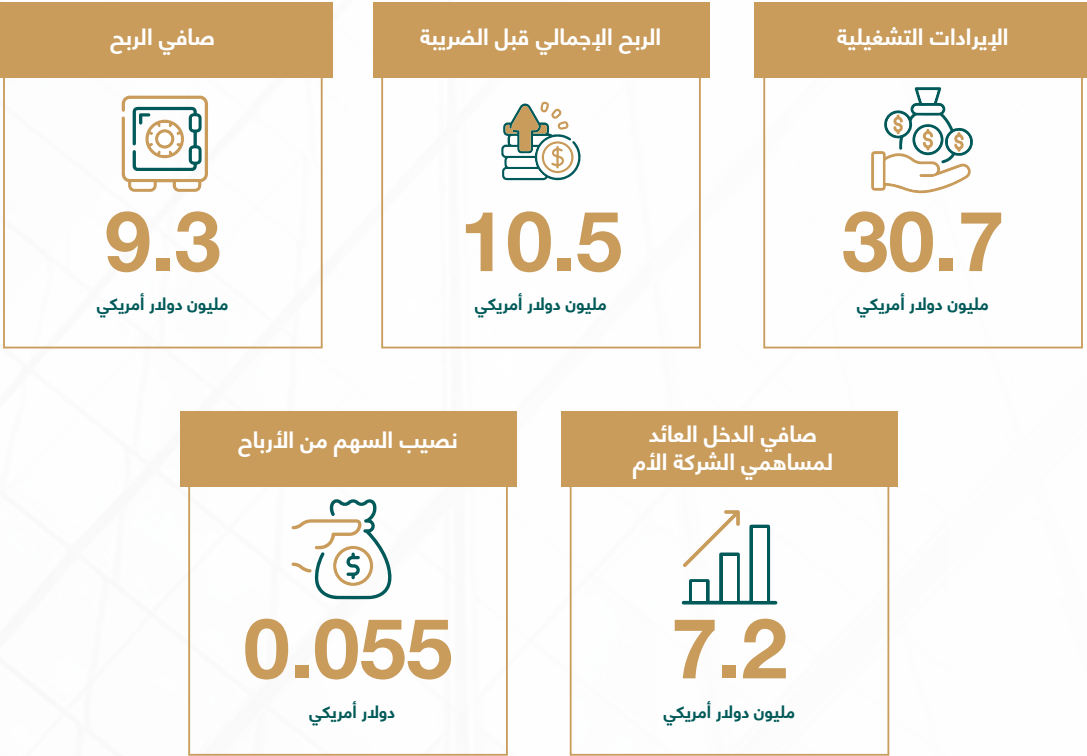
«خلق تنوع في الاستثمارات المالية بهدف تشغيل موارد الشركة وتحقيق عوائد مالية تعظم حقوق ملكية المساهمين.



التقرير المالي والإداري

النتائج المالية والتشغيلية

للفترة منذ انطلاقتها في بداية شهر تموز 2022، تمكنت أركان ممثلة بمجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية من تحقيق نتائج استثنائية كان من أهمها:





رأس المال البشري - القوى العاملة

تتأخر أركان بعدد من الموظفين ذوي الخبرات العالية في مجال العقارات وإدارة المشاريع العقارية والإدارة المالية والاستثمارات والتسويق وغيرها من التخصصات.

بيان تصنيف الموظفين حسب النوع الاجتماعي لعام 2022



بيان المؤهل العلمي للموظفين لعام 2022

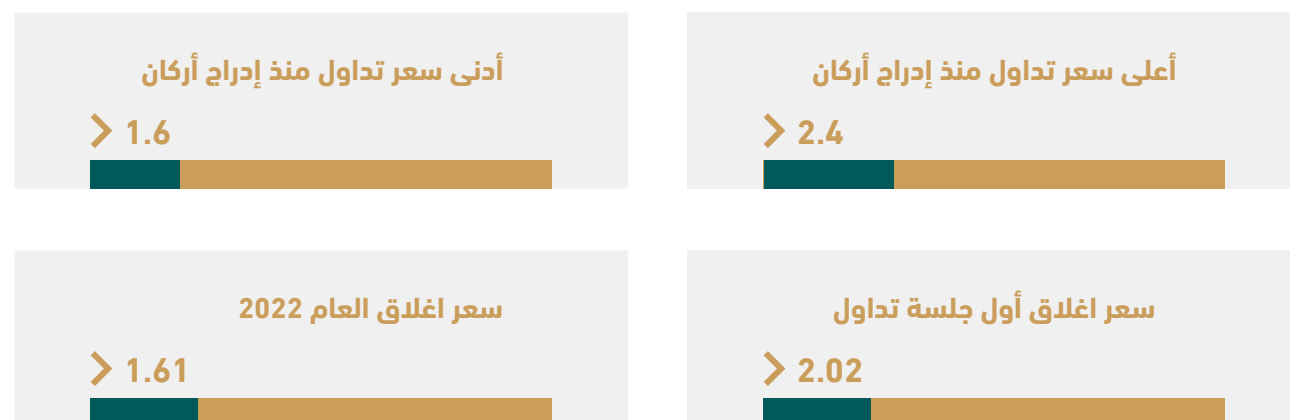
المؤهل العلمي	العدد
دبلوم أو أقل	2
بكالوريوس	22
دراسات عليا	5
المجموع	29

إدارة علاقات المستثمرين:

تطبق أركان سياسة إفصاح تقوم على أساس معايير حوكمة الشركات وما يتعلق بها من متطلبات وإجراءات تهدف إلى تزويد كافة المساهمين والمستثمرين في السوق بالمعلومات الدقيقة في الوقت المناسب، كما تبين السياسة التي تتبعها إدارة الشركة الإجراءات التي يوجه مجلس الإدارة بتنفيذها، ويحرص على الالتزام بها، لضمان مراعاة الالتزام والافصاح المستمر وفقاً لمتطلبات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وبورصة فلسطين.

ومن منطلق حرص أركان على التطبيق الأمثل للقواعد والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن، فإن لدى أركان فريق متخصص لإدارة علاقات المستثمرين يعنى بالرد على الاستفسارات للمحللين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والارتباط بالسوق.

ملخص سعر سهم أركان منذ إدراج أركان في 3/7/2022 وحتى نهاية 2022 (دولار أمريكي)



القيمة السوقية لسهم أركان كما في نهاية تداول 2022 (دولار أمريكي)

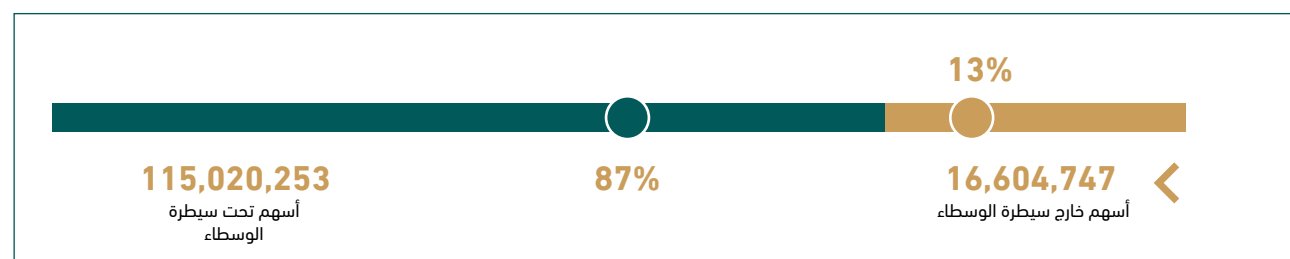


المساهمون وحصة الأسهم

يتوزع رأس مال أركان البالغ 131,625,000 سهم بقيمة اسمية دولار أمريكي على 8,149 مساهم كما في نهاية العام 2022، وقد وصلت نسبة التداول الحر على السهم إلى 54.06% مع نهاية عام 2022، وبحسب الجدول أدناه، يمتلك مساهم واحد فقط ما نسبته 5% فأكثر منفرداً من إجمالي الأسهم المصدرة.

النسبة من رأس المال كما في 31/12/2022	عدد الأسهم المملوكة كما في 31/12/2022	اسم المساهم
32.28%	42,484,787	شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)

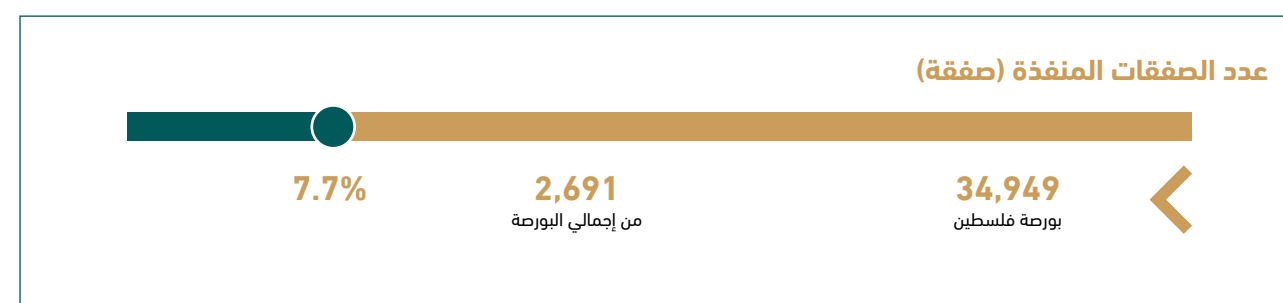
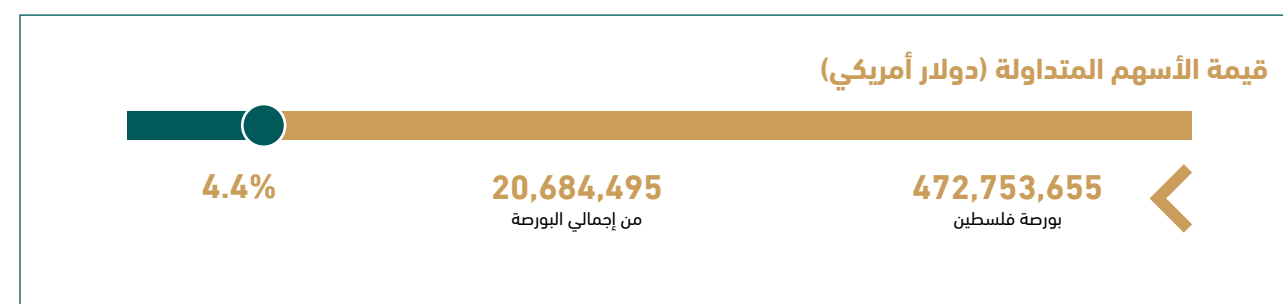
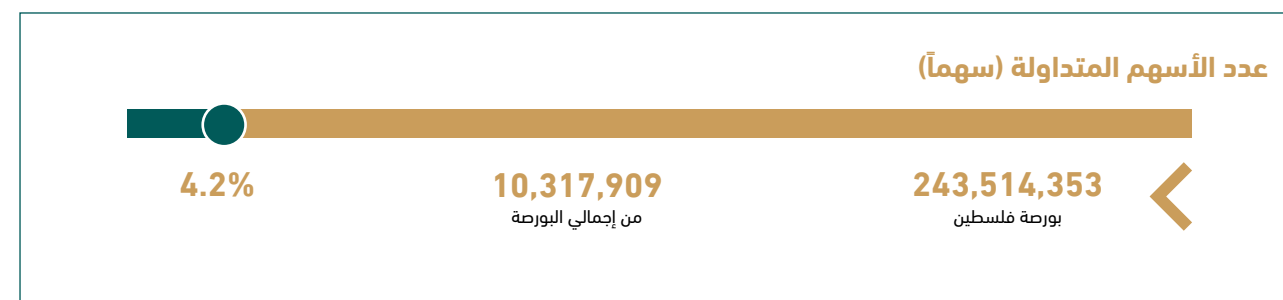
أعداد الأسهم حسب الجهة المودع لديها كما في نهاية تداول 2022

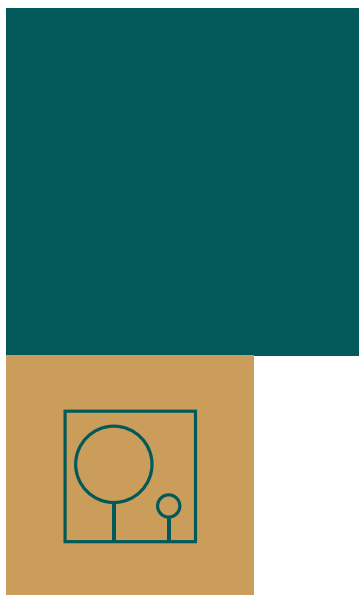


نشاط التداول على سهم أركان

عدد الأسهم المتداولة	10,317,909
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	20,684,495
عدد الصفقات	2,691
معدل دوران السهم	7.84%
عدد الجلسات التي تم فيها تداول السهم	123
القيمة السوقية (دولار أمريكي)	211,916,250
نسبة التداول الحر	54.06%
عدد المساهمين الكلي	8,149
متوسط حجم التداول اليومي	82,543

أداء سهم أركان بالنسبة لبورصة فلسطين خلال الفترة منذ إدراج سهم الشركة في 3/7/2022 وحتى نهاية 2022

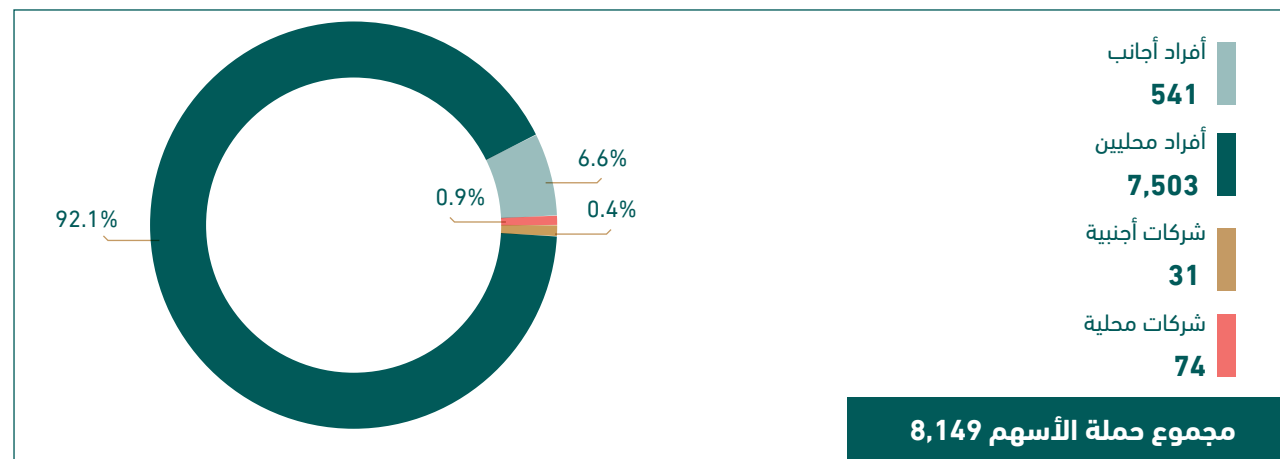




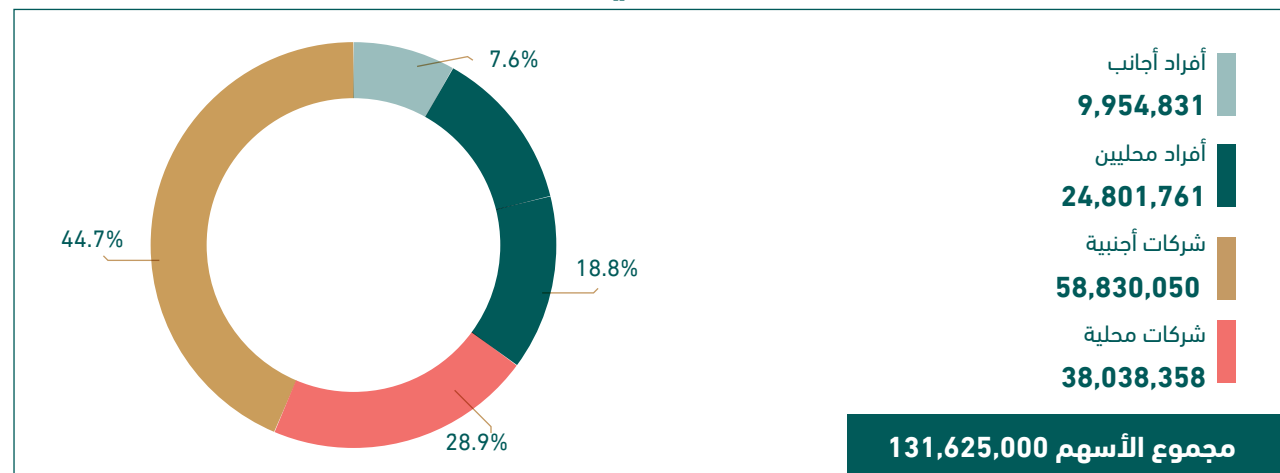
الاختلاف بين الإفصاح النهائي والأولي

لاحقاً للإفصاح الأولي بتاريخ 2023/02/13، والذي تم بموجبه الإفصاح عن ربح موحد بقيمة 9.5 مليون دولار أمريكي وإجمالي موجودات بقيمة 478.2 مليون دولار أمريكي، فكمي يلاحظ من البيانات المالية النهائية الموحدة، فقد بلغ صافي الربح الموحد 9.3 مليون دولار أمريكي وبلغت قيمة الموجودات 478 مليون دولار أمريكي، وكان الانخفاض بقيمة 0.2 مليون دولار أمريكي نتيجة للفروقات الناتجة عن المعالجات المحاسبية أثناء عملية التدقيق النهائي من قبل مدقق الحسابات الخارجي.

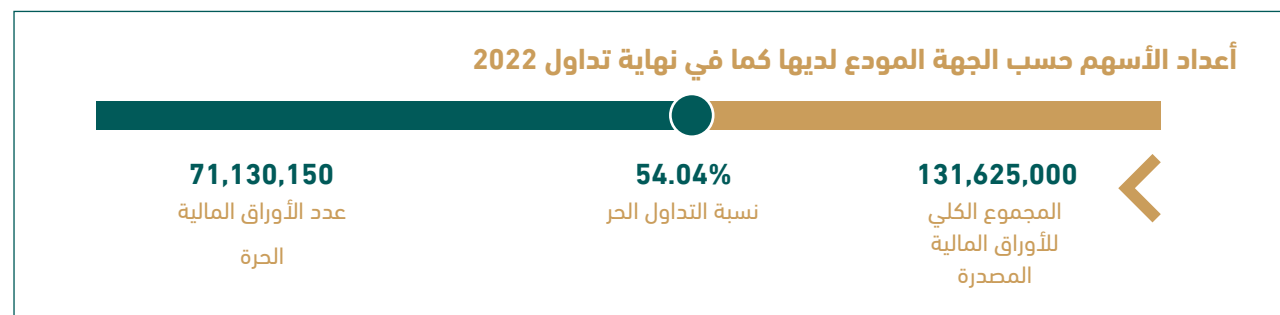
أعداد ونسب سهم أركان حسب تصنيف حملة الأسهم كما في نهاية تداول 2022



توزيع الاستثمارات المحلية والأجنبية كما في نهاية تداول 2022



عدد الأوراق المالية الحرة كما في نهاية تداول 2022



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى مساهمي شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة (أركان)

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (أركان) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ والايضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لأركان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن أركان وفقاً لقواعد السلوك الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الدولية للسلوك المهني للمحاسبين، بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى الملائمة لتدقيق القوائم المالية في فلسطين، وقد التزمنا بمسؤولياتنا المهنية الأخرى وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني للمجلس. في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

أمر التدقيق الهامة

إن أمر التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، وفقاً لاجتهادنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حولها ككل ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. تم وصف إجراءات التدقيق المتعلقة بكل أمر من الأمور المشار إليها أدناه.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك، وعليه تضمن تدقيقنا القيام بإجراءات تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك نتائج الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.



القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2022

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلية الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة، عند إعداد القوائم المالية الموحدة، عن تقييم قدرة أركان على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً كمنشأة مستمرة والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية أركان أو إيقاف عملياتها أو عند عدم وجود أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً إن التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده، إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتياال أو غلط، ويتم اعتبارها جوهرياً إذا كانت، منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي، إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتياال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية لأركان.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية والايضاحات التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، التوصل إلى نتيجة حول ما إذا كان هناك شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك كبيرة حول قدرة أركان على الاستمرار، وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية، إن نتائج التدقيق تعتمد على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار أركان في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق مجموعة أركان لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة، إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق لأركان، ونحن المسؤولون عن رأينا.

أمر التدقيق الهامة	إجراءات التدقيق
إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير وكلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة	قمنا بتقييم إجراءات أركان فيما يتعلق بتصميم وفعالية الضوابط الرقابية على عملية احتساب كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة، وتقدير التكاليف لإكمال الممتلكات قيد التطوير للمشاريع الرئيسية.
بلغ إجمالي إيرادات أركان من بيع الأراضي وحقوق التطوير ٢٦.٢ مليون دولار أمريكي وبلغت كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة ١٧ مليون دولار أمريكي للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.	قمنا بتقييم الموازنات التاريخية ودقة التنبؤ المرتبطة بكلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة، وتقدير التكاليف لإكمال الممتلكات قيد التطوير.
يتم الاعتراف بإيرادات بيع حقوق التطوير على أساس نسبة إنجاز الأعمال. يتم تقييم نسبة الإنجاز بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة والتكاليف المقدرة لإكمالها.	قمنا بدراسة كيفية توزيع سعر البيع على التزامات الاداء المرتبطة بعمليات البيع للأراضي وحقوق التطوير.
يؤثر تحديد التكلفة المقدرة لإكمال المشروع على قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات على مدى عمر المشروع، وهو تقدير يتطلب خبرة وحكماً كبيراً بما في ذلك توزيع سعر البيع على التزامات العقد المختلفة.	قمنا بدراسة تكاليف المشاريع المتكبدة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، بالإضافة إلى تقييم تقديرات الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المقدرة لإكمال المشاريع.
تم الإفصاح عن إيرادات بيع الأراضي وحقوق التطوير المعترف بها للفترة في قائمة الدخل الموحدة وقطاعات الأعمال في إيضاح (٣٢) للقوائم المالية الموحدة المرفقة.	قمنا بفحص عينة من تقارير الإنجاز المعدة من قبل مكاتب الإشراف الهندسية الخارجية لتقييم الافتراضات المستخدمة في احتساب نسب الإنجاز.
يتم احتساب كلفة الأراضي المباعة وحقوق التطوير على أساس مبدأ الاستحقاق وتم الإفصاح عنها في قائمة الدخل الموحدة وقطاعات الأعمال في إيضاح (٣٢) للقوائم المالية الموحدة المرفقة.	كما قمنا بدراسة عينة من الوثائق الداعمة للتكاليف المتكبدة بما في ذلك اختبار تحميلها على المشاريع ذات العلاقة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم الدفعات اللاحقة التي تمت بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة لتقييم ما إذا كانت التكاليف قد تم تسجيلها في الفترة المالية الصحيحة.
إن السياسات المحاسبية للاعتراف بهذه المبالغ مفصلة في إيضاح رقم (٥،٣) في القوائم المالية الموحدة المرفقة.	قمنا بتقييم آلية الاعتراف بالإيرادات للفترة من قبل أركان وتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة لضمان ملاءمتها مع معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥).

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي لأركان لعام ٢٠٢٢

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي لأركان لعام ٢٠٢٢ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها، إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى، إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي لأركان لعام ٢٠٢٢ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي تأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نُقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا من خلال عملية التدقيق أو أن هذه المعلومات تحتوي ظاهرياً على أخطاء جوهريّة.

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢٢	إيضاح	
دولار أمريكي (بالآلاف)		
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
٧٢٨	٦	عقارات وآلات ومعدات
٦٩,٣٨٨	٧	استثمارات عقارية
٤٣,٦٣٨	٨	ممتلكات قيد التطوير
٣٣,٧٥٣	٩	استثمار في شركة حليفة
١٥٣,٢٦٥	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٦٤,٩١٠	١١	ذمم مدينة طويلة الأجل
٣٦٥,٦٨٢		
		موجودات متداولة
٣٩,٢٣٣	١١	ذمم مدينة قصيرة الأجل
٢١,٦٢٦	١٢	موجودات متداولة أخرى
٢٤,٨٣٨	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٦,٦٣٢	١٣	نقد وودائع لدى البنوك
١١٢,٣٢٩		
٤٧٨,٠١١		
		مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
١٣١,٦٢٥	١	رأس المال المدفوع
٢٥٣,٤٦١	١	علاوة إصدار
٧٢٦	١٤	احتياطي اجباري
(١٤)	١٠	احتياطي القيمة العادلة
٦,٥٣١		أرباح مدورة
٣٩٢,٣٢٩		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٢٨,٨٩٠	٤	حقوق جهات غير مسيطرة
٤٢١,٢١٩		مجموع حقوق الملكية
		مطلوبات غير متداولة
١٧,٦٥١	١٦	إيرادات مؤجلة طويلة الأجل
٣,٩٩٦	١٧	مطلوبات ضريبية مؤجلة
١,٤٦٧	١٨	مطلوبات غير متداولة أخرى
٢٣,١١٤		
		مطلوبات متداولة
١,٩٢٢	١٩	ذمم دائنة
٢١,٤٥٨	١٦	إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل
١,٧٧٩	٢١	مخصص ضريبة الدخل
٨,٥١٩	٢٢	مطلوبات متداولة أخرى
٣٣,٦٧٨		
٥٦,٧٩٢		
٤٧٨,٠١١		
		مجموع المطلوبات
		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح لمجلس الإدارة عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر على أنها تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه الحفاظ على هذه الاستقلالية، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.

من تلك الأمور التي يتم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، يتم تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر، أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرتئي عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله - فلسطين

٢٨ آذار ٢٠٢٣

شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

إيضاح	٢١ كانون الأول ٢٠٢٢ وحتى ٢١ شباط ٢٠٢٢	للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢
إيضاح	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
	١٠,٤٨٥	
	٨٢	
	٨٤٤	
	٣٦٢	
	١٤١	
	(٢٥٢)	
	(١,٩٧١)	
	(٢,٢٢٤)	
	٣٨	
	١٦	
	٥,٧٦٨	
	١٣,٢٨٩	
	(١٦,٨٩٨)	
	١,٤٤٤	
	٧٥١	
	٩,١٦٦	
	١٦,١٧٠	
	٧٣٢	
	١٣	
	(٦٦٩)	
	(٥)	
	٢٣,٩٩٣	
	١١,٧٣٦	
	(١,٥٢٩)	
	(١,٦٤٢)	
	(٣,٨٣٤)	
	(٢٩)	
	(٣٠٠)	
	٢,١٤٧	
	(١٣,٦٠٠)	
	(٧,٠٥١)	
	(٢,٨٢١)	
	(١,٠٧٨)	
	(١٦)	
	(٣,٩١٥)	
	١٣,٠٢٧	
	-	
	١٣,٠٢٧	

١٣

أنشطة التشغيل

ربح الفترة قبل ضريبة الدخل

تعديلات:

استهلاكات واطفاءات
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
خسائر تدني قيمة الاستثمارات العقارية
مخصص تسوية أراضي
أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
حصة أركان من نتائج أعمال الشركة الحليفة
إيرادات الفوائد
مخصص تعويض نهاية الخدمة
مصاريف تمويل
بنود أخرى غير نقدية

التغير في رأس المال العامل:

ذمم مدينة
موجودات متداولة أخرى
ذمم دائنة
ممتلكات قيد التطوير
إيرادات مؤجلة
مطلوبات متداولة أخرى
مطلوبات غير متداولة أخرى
دفعات ضريبة الدخل
النقد مقيد السحب

صافي النقد من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

النقد المتدفق من عملية تحويل الأصول من بالتل
استثمار في شركة حليفة
شراء استثمارات عقارية
ممتلكات قيد التطوير
شراء عقارات وآلات ومعدات
الاستثمار في أوراق مالية
إيراد فوائد مقبوضة

ودائع لدى البنوك تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة أشهر

صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

توزيعات أرباح مدفوعة لجهات غير مسيطرة
تسديد قروض طويلة الأجل
مصاريف تمويل مدفوعة

النقد المستخدم في أنشطة التمويل

الزيادة في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في بداية الفترة

النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم									
مجموع حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	أرباح متوزعة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ائتماني ائتماني	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	الرصيد كما في ٢١ شباط ٢٠٢٢	رصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	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	١٣١,٦٢٥	١٣١,٦٢٥
٢٥٣,٤٦١	-	٢٥٣,٤٦١	-	-	-	٢٥٣,٤٦١	-	-	-
٢٩,٦٦١	٢٩,٦٦١	-	-	-	-	-	-	-	-
٤١٤,٧٤٧	٢٩,٦٦١	٣٨٥,٠٨٦	-	-	-	٢٥٣,٤٦١	١٣١,٦٢٥	١٣١,٦٢٥	١٣١,٦٢٥
٩,٣٠٧	٢,٠٥٠	٧,٢٥٧	٧,٢٥٧	-	-	-	-	-	-
(١٤)	-	(١٤)	-	(١٤)	-	-	-	-	-
٩,٢٩٣	٢,٠٥٠	٧,٢٤٣	٧,٢٥٧	(١٤)	-	-	-	-	-
-	-	-	(٧٢٦)	-	٧٢٦	-	-	-	-
(٢,٨٢١)	(٢,٨٢١)	-	-	-	-	-	-	-	-
٤٢١,٢١٩	٢٨,٨٩٠	٣٩٢,٣٢٩	٦,٥٣١	(١٤)	٧٢٦	٢٥٣,٤٦١	١٣١,٦٢٥	١٣١,٦٢٥	١٣١,٦٢٥

ربح الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى
صافي الدخل الشامل للفترة
المحول إلى الاحتياطي الإيجاري
أرباح نقدية موزعة من شركة تابعة (إيضاح ١٥)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

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 (٥٦٢٧٦٤٠٥٠). 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). 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 ١٠ أيار ٢٠٢٢، قامت هيئة سوق رأس المال بتحديد يوم ٢٨ حزيران ٢٠٢٢ كتاريخ اعتماد سجل المساهمين المستحقين للأسهم في أركان ومن ثم تم ادراج أسهم أركان في بورصة فلسطين وبدء التداول على أسهمها بتاريخ ٣ تموز ٢٠٢٢.

تم نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية الى 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 واحد 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 للفترة منذ التأسيس من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦ آذار ٢٠٢٣.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة أركان العقارية وشركاتها التابعة (أركان) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

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

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

تعمل الشركات التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية، باستثناء شركة أركيديا ذ.م.م. التي تزاوّل 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 الإعداد والسياسات المحاسبية

١,٣ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة لأركان وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

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

تمثل هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة أول قوائم مالية يتم تدقيقها من قبل مدقق حسابات مستقل للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وبناءً عليه لم يتم عرض أرقام مقارنة كون أن أركان تم تأسيسها خلال الفترة.

٢,٣ أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لأركان وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

تتحقق سيطرة أركان على الشركة المستثمر فيها إذا وفقط إذا كان لديها:

- النفوذ على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تعطي أركان القدرة على توجيه نشاطات الشركة المستثمر بها)
 - الحق في العوائد المتغيرة من خلال نفوذها في الشركة المستثمر بها
 - القدرة على استخدام نفوذها في التأثير على عوائد الاستثمار في الشركة المستثمر بها
- عندما تمتلك أركان أغلبية حقوق التصويت أو عندما تكون حقوق التصويت مساوية للأغلبية في الشركة المستثمر بها، تأخذ أركان بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف لتقييم مدى استمرارية سيطرتها على الشركة المستثمر بها والتي تشمل ما يلي:
- الترتيبات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركة المستثمر بها
 - الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
 - حقوق التصويت لأركان وحقوق التصويت الممكنة

تقوم أركان بإعادة تقييم قدرتها على السيطرة في الشركة المستثمر بها في حال وجود حقائق أو ظروف تدل على تغير في أحد العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد القوائم المالية للشركات التابعة عند تحقق السيطرة لأركان على الشركات التابعة ويتوقف التوحيد عند فقدان السيطرة. يتم إثبات الموجودات والمطلوبات والأرباح والخسائر للشركات التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو التي تم التخلص منها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ تحقق السيطرة وحتى تاريخ فقدانها.

يتم قيد وتوزيع الأرباح والخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى لمساهمي أركان والجهات غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق الجهات غير المسيطرة.

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة مع القوائم المالية لأركان على أساس تجميع كل بند من موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال أركان مع بنود موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة منذ تاريخ الإستحواذ. يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين الشركات التابعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

يتم قيد التغير في نسبة الملكية في الشركات التابعة والذي لا ينتج عنه فقدان أركان السيطرة على الشركات التابعة من خلال بنود حقوق الملكية.

في حال فقدان أركان السيطرة على الشركات التابعة يتم استبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة والقيمة الدفترية لحقوق الجهات غير المسيطرة، ويتم قيد الفائض أو العجز من الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة. يتم قيد أي استثمار متبقي بالقيمة العادلة.

٣,٣ المعايير والتعديلات الصادرة وغير نافذة المفعول

أصدرت لجنة معايير المحاسبة الدولية بعض المعايير والتعديلات والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تبنيها بعد من قبل أركان. إن المعايير المالية الدولية والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم أركان بتطبيق هذه المعايير والتعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) الى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود عند تاريخ إعداد القوائم المالية،
- إن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤. تقوم أركان حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

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

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.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ وتطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة 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 معيار التقارير المالية الدولية 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.

سيتم تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة رقم (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف مصطلح جوهري على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم أركان حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسات المحاسبية لأركان.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢)

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية 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) والالتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

سيتم تطبيق هذه التعديلات للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم أركان حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية لإركان.

٤,٣ الأسس والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة 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. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والافتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

تشمل الإيضاحات الأخرى والتي تبين مدى تعرض أركان للمخاطر الإيضاحات التالية:

- إدارة المخاطر (إيضاح ٣٠)
- إدارة رأس المال (إيضاح ٣٣)

فيما يلي تفاصيل الاجتهادات الجوهرية التي قامت بها أركان:

تدني الموجودات غير المالية

يتحقق التدني عندما تزيد القيمة الدفترية للموجودات أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة المتوقعة إستردادها. تمثل القيمة المتوقعة إستردادها القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو القيمة في الإستخدام أيهما أعلى. يتم إحتساب القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع بناء على معلومات متوفرة من حركات بيع ملزمة على أسس تجارية لموجودات مشابهة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها بعد تنزيل المصاريف الإضافية للتخلص من الموجودات. يتم إحتساب القيمة قيد الاستخدام وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة. القيمة المتوقعة إستردادها حساسة لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية المتوقعة المستخدمة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإحتساب.

الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة

تقوم إدارة أركان بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

ممتلكات قيد التطوير واستثمارات عقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقاريين في تقييم الممتلكات قيد التطوير والاستثمارات العقارية.

مخصص تدني الموجودات المالية بالكلفة المطفأه (مخصص خسائر ائتمانية متوقعة)

عند تحديد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على الموجودات المالية، تستخدم إدارة أركان تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد التدني على الأساس المبين في فقرة " تدني قيمة الموجودات المالية"

مخصص ضريبة الدخل

تقوم أركان بتسجيل مخصصات الضريبة بناءً على تقديرات معقولة لتتأخر تدقيق محتملة من قبل السلطات الضريبية في الدول التي تعمل فيها. إن قيمة هذه المخصصات مبنية على عوامل متعددة مثل عملية تدقيق الضرائب السابقة والتفسيرات المختلفة للقوانين الضريبية من قبل الشركات التابعة وسلطات الضرائب.

تعديل القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل

يتم استخدام تقديرات وافتراضات محددة لتحديد ولخصم التدفقات النقدية المتوقعة لتسوية الذمم المدينة طويلة الأجل.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة والتي لا يمكن الحصول على قيمتها العادلة من أسواق مالية نشطة، من خلال طرق مناسبة للتقييم تشمل التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة. يتم الحصول على مدخلات التقييم من خلال أسواق يمكن ملاحظتها إن أمكن، وحين لا يكون من المناسب الاعتماد على هذه المدخلات يتم اعتماد درجة من التقديرات والإفتراضات لتحديد القيمة العادلة. تشمل هذه الإفتراضات عوامل تخص المدخلات التي يتم الاعتماد عليها في تحديد القيمة العادلة كمخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات الأخرى. قد تؤثر التغيرات في الإفتراضات على مبالغ القيمة العادلة للموجودات المالية الظاهرة في القوائم المالية الموحدة. إن التغيرات في التقديرات الناتجة عن هذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المصرح بها للأدوات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

تقوم إدارة أركان بإستخدام تقديرات معينة وذلك لتحديد نموذج الأعمال لأركان من أجل تصنيف أدوات الدين ولتحديد أن الشروط التعاقدية للأداة المالية في تواريخ محددة لها حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

مخصصات منافع الموظفين

تستخدم إدارة أركان تقديرات معينة لتحديد مبلغ مخصصات منافع الموظفين. تعتقد إدارة أركان بأن هذه التقديرات والإفتراضات معقولة. ويتم تحميل السنة المالية بما يخصها من مصروف مخصص تعويض نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل الفلسطيني ونظام شؤون الموظفين الخاص بأركان.

مخصصات قضائية

تقوم إدارة أركان استناداً إلى رأي المستشارين القانونيين لديها بأخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية.

نقل الاصول العقارية والمحفظة الاستثمارية – من بالتل

تعتبر الإدارة أن عملية نقل الاصول العقارية والمحفظة الاستثمارية من شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) بمثابة معاملة خاضعة لسيطرة مشتركة، ويرجع ذلك إلى أن الإدارة تعتبر أن مجموعة المساهمين التي تمتلك نسبة مساهمة جوهريه في كل من بالتل وأركان تسيطر على كلا الشركتين، بسبب الترتيبات التعاقدية فيما بينهم للتحكم بشكل جماعي في السياسات المالية والتشغيلية لكلا الشركتين للحصول على منافع من أنشطتهما، كما تعتبر الادارة ان هذه السيطرة ليست عابرة.

الاجتهادات المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء

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.

تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيارات التجديد والإلغاء

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.

معدلات خصم التدفقات النقدية

تستخدم أركان لغايات خصم التدفقات النقدية المستقبلية معدل الاقتراض لشركاتها التابعة ومعدل الاقتراض الإضافي، وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

٥,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تحقق الإيرادات من العقود مع العملاء

تتحقق الإيرادات من العقود مع العملاء لأركان وفقاً لما يلي:

إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير

تتضمن العقود الموقعة التزامين منفصلين وذلك بيع الأراضي للمطورين بالإضافة الى تزويدهم بخدمات البنية التحتية المتعلقة بتلك الأراضي. لذلك، يتم توزيع مبلغ البيع ما بين الأرض وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها. يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على الأراضي المباعة الى العميل ويتم الاعتراف بإيرادات حقوق التطوير على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع الى نسبة انجاز الخدمات المقدمة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

تحقق الإيرادات الأخرى

إيرادات الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد عند تحققها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية، بناءً على المعدل المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة خلال العمر الإنتاجي المتوقع للموجود المالي نسبة إلى صافي قيمته الدفترية.

إيرادات أرباح الأسهم

تتحقق أرباح أو خسائر تداول الاستثمارات في الموجودات المالية عند إتمام عملية التداول، ويتم الاعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لاستلامها.

إيرادات الخدمات

يتم تحقّق إيرادات الخدمات على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع الى نسبة استكمال الخدمات المقدمة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الإيرادات المؤجلة

تقوم أركان بإثبات المبالغ المقبوضة مقدماً على حساب بيع ممتلكات قيد التطوير كإيرادات مؤجلة. يتم الاعتراف بهذه الإيرادات المؤجلة في قائمة الدخل الموحدة عند تحقق الإيراد.

مصاريف التمويل

يتم رسملة مصاريف التمويل ذات العلاقة المباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات تحتاج لفترة زمنية لتصبح جاهزة للاستعمال أو البيع كجزء من تكلفة هذه الموجودات. يتم قيد جميع مصاريف التمويل الأخرى كمصاريف عند حدوثها. تتكون مصاريف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها أركان للحصول على التمويل.

تصنيف الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة

تقوم أركان بعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة. تكون الموجودات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتحقق أو أن يكون الهدف منها بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية،
 - محتفظ بها لغرض المتاجرة،
 - من المتوقع أن تتحقق خلال فترة إثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة،
 - النقد والنقد المعادل باستثناء النقد مقيد السحب أو المستخدم لتسديد مطلوبات تستحق خلال فترة تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.
- تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:
- من المتوقع تسديدها ضمن دورة التشغيل العادية،
 - محتفظ بها لغرض المتاجرة،
 - مستحقة الدفع ضمن فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة،
 - لا يوجد قيود أو شروط لتأجيل تسديد المطلوبات لفترة تتجاوز اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.

يتم تصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

ضريبة الدخل

تقوم أركان باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل الفلسطيني، أو وفقاً للوائح الضريبية نافذة المفعول في البلد الذي تعمل فيه المنشأة وتحقق دخلاً ضريبياً، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) والذي يتطلب الاعتراف بالفروقات الزمنية المؤقتة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كضرائب مؤجلة.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة. يمثل مصروف ضريبة الدخل الضريبة المستحقة والتي تم احتسابها بناءً على الربح الضريبي لأركان وشركاتها التابعة. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في القوائم المالية الموحدة بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات أو المصاريف قد تكون خاضعة أو يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

يتم إجراء تقاص بين الموجودات الضريبية المؤجلة والمطلوبات الضريبية المؤجلة وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

قياس القيمة العادلة

تقوم أركان بقياس القيمة العادلة لمعظم الأدوات المالية في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تقوم أركان أيضاً بالإفصاح عن القيمة العادلة لبعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية الظاهرة بالكلفة في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، والتي تشمل ما يلي:

- التسلسل المستخدم لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها المالية (إيضاح ٢٨)
- الموجودات المالية (إيضاح ١٠)
- استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
- ممتلكات قيد التطوير (إيضاح ٨)

القيمة العادلة هي المقابل المالي لبيع موجودات أو سداد مطلوبات وذلك من خلال عملية منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية بيع الموجودات أو سداد المطلوبات إما في:

- سوق رئيسي للموجودات والمطلوبات.
- أو في حال غياب السوق الرئيسي، في سوق أكثر ملائمة للموجودات والمطلوبات.

يجب أن يكون لأركان القدرة على الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يؤخذ في الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل لهذه الموجودات أو عن طريق بيعها إلى مشاركين آخرين في السوق الذين بدورهم سيستخدمون هذه الموجودات بالشكل الأمثل.

تستخدم أركان أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف التي توفر معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، وذلك من خلال زيادة استخدام معطيات ذات صلة يمكن ملاحظتها والتقليل من استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها.

تم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس، أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن هرم القيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة.

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.

يتم تكليف مخمنين خارجيين معتمدين لتقييم الموجودات الجوهرية مثل الممتلكات قيد التطوير والاستثمارات العقارية، بعد النقاش مع هؤلاء المخمنين الخارجيين المعتمدين، تقوم أركان باختيار الأساليب والمدخلات والتي ستستخدم للتقييم في كل حالة.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت أركان بتحديد أصناف من الموجودات والمطلوبات وفقاً لطبيعة وخصائص ومخاطر ومستوى القيمة العادلة لهذه الموجودات والمطلوبات.

عقارات وآلات ومعدات

تظهر العقارات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة، إن وجدت. تشمل العقارات والآلات والمعدات الكلفة المكتبدة لاستبدال أي من مكونات العقارات والآلات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تحققت شروط الاعتراف. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تحققها.

يتضمن هذا البند حقوق استخدام موجودات قامت أركان بتصنيفها ضمن العقارات والالات والمعدات نظراً لتشابه طبيعة هذه الموجودات مع طبيعة العقارات والالات والمعدات الأخرى.

يتم احتساب الإستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	
٣٥-٤	مكاتب وتحسينات مباني ومأجور
٥-٤	آلات ومعدات
١٠-٤	أثاث وديكورات
١٠	آبار

يتم شطب أي بند من العقارات والممتلكات والمعدات وأي أجزاء جوهرية منها عند التخلص منها أو عند عدم وجود منفعة إقتصادية متوقعة من استخدام البند أو التخلص منه. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن شطب البند، والذي يمثل الفرق بين العائد من التخلص وصافي القيمة الدفترية للبند في قائمة الدخل الموحدة. تتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في كل سنة مالية ويتم تعديلها في السنوات اللاحقة، إن لزم الأمر.

حق استخدام الموجودات

تقوم أركان بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بحق استخدام الأصل بالتكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم التزامات عقود الإيجار.

يتم استهلاك قيمة حق استخدام الموجودات المعترف به على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للأصل او مدة عقد الإيجار ايهما أقل، كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	
٣	سيارات
٥	مباني

تتضمن تكلفة حق استخدام الموجودات قيمة مطلوبات عقود الإيجار المعترف بها، بالإضافة الى التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أي حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن أركان متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك قيمة حق استخدام الموجودات المعترف به على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للأصل او مدة عقد الإيجار ايهما أقل. تخضع موجودات حق استخدام الأصل إلى اختبار التدني في القيمة.

مطلوبات عقود الإيجار

تقوم أركان في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بمطلوبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية المخصومة لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفعات الثابتة (والتي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو نسب متفق عليها وفقاً لشروط العقد، والمبالغ المتوقعة تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً قيمة ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه أركان بالإضافة الى قيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت أركان تنوي ان تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقود.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي الى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم أركان لغايات خصم دفعات الايجار المستقبلية معدل الاقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة مطلوبات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث اي تغيير على الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم أركان بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي: عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم أركان أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف إيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار.

التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيار تجديد العقد

تقوم أركان بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء، مع الأخذ بعين الاعتبار الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات متعلقة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألاّ تقوم أركان بممارسة هذا الخيار. بموجب بعض عقود الإيجار يوجد لدى أركان الحق في استئجار الموجودات لفترات إضافية. تقوم أركان ببعض التقديرات عند تقييم ما إذا كان من المؤكد ممارسة خيار التجديد.

وهذا يعني، أن أركان تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. لاحقاً لتاريخ سريان مفعول الإيجار، تقوم أركان بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حال حصول حدث هام أو تغيير في الظروف الواقعة تحت سيطرتها الامر الذي قد يؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية العمل).

استثمار في شركة حليفة

يتم قيد الإستثمار في الشركة الحليفة بإستخدام طريقة حقوق الملكية. الشركة الحليفة هي تلك التي يكون لأركان نفوذاً مؤثراً عليها، وهو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها وليس التحكم بهذه السياسات.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يظهر الإستثمار في الشركة الحليفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، مضافاً إليه التغيرات اللاحقة في حصة أركان من صافي موجودات الشركة الحليفة. يتم قيد الشهرة الناتجة عن شراء الشركة الحليفة كجزء من القيمة الدفترية للإستثمارات فيها، حيث لا يتم إطفاء هذه الشهرة أو دراسة التدني في قيمتها بشكل منفصل.

يتم إظهار حصة أركان من صافي نتائج أعمال الشركة الحليفة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين أركان والشركة الحليفة وفقاً لنسبة ملكية أركان في الشركة الحليفة.

إن السنة المالية للشركة الحليفة هي ذات السنة المالية لأركان. عند الضرورة تقوم أركان بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركة الحليفة مع السياسات المحاسبية لأركان.

تقوم أركان في تاريخ القوائم المالية الموحدة بتحديد ما إذا كان هناك وجود لأدلة موضوعية تشير إلى تدني في قيمة الإستثمار في الشركة الحليفة. في حال وجود مثل هذه الأدلة، تقوم أركان باحتساب قيمة التدني والتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للإستثمار والقيمة المتوقع إستردادها ويتم قيد هذا الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

عند الاستحواذ التدريجي للشركات الحليفة، يتم قياس الحصة المملوكة لأركان بتاريخ استحواذ أركان على نفوذ مؤثر في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة ويتم قيد أية فروقات ناتجة في قائمة الدخل الموحدة.

في حال فقدان أركان النفوذ المؤثر على الشركة الحليفة، تقوم بإظهار الإستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. يتم قيد أي فروقات بين القيمة الدفترية للشركة الحليفة والقيمة العادلة للإستثمار المتبقي والعائد من البيع بتاريخ فقدان النفوذ المؤثر في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل أية خسائر تدنٍ متراكمة في القيمة الدفترية. يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود مثل هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقع استردادها.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التوقف عن استخدامها وعدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة نتيجة بيعها. يتم قيد الفرق بين العائد من استبعاد الأصل والقيمة الدفترية في قائمة الدخل الموحدة في فترة الاستبعاد.

يتم التحويل من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. عند التحويل من الاستثمارات العقارية إلى بند العقارات والآلات والمعدات والتي يتم استخدامها من قبل أركان، فإن كلفة الممتلكات المحولة للاستخدام هي قيمتها الدفترية في تاريخ التحويل. إذا ارتأت أركان تحويل ممتلكاتها إلى استثمارات عقارية، تستمر أركان باستخدام السياسات المحاسبية للعقارات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى.

ممتلكات قيد التطوير

تمثل الممتلكات قيد التطوير كافة تكاليف المشاريع، والتي تشمل كلفة التصاميم وكلفة الإنشاء والأجور المباشرة وكلفة الأراضي وجزء من الكلفة غير المباشرة وتكاليف الاقتراض. عند الانتهاء من تنفيذ كل مشروع يحول إلى حساب العقارات والآلات والمعدات أو حساب عقارات جاهزة للبيع حسب توجهات الإدارة أو طبيعة المشروع.

يتم إجراء دراسة التدني في القيمة الدفترية للممتلكات قيد التطوير عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تفوق القيمة الدفترية للمشاريع القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقع استردادها.

إستثمار في الموجودات مالية

أ. القياس المبدئي للموجودات المالية

تاريخ الاعتراف

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في تاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تصبح فيه أركان طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. ويشمل ذلك الصفقات الاعتيادية: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد عامة بموجب قوانين أو اتفاقيات في السوق.

القياس الأولي للأدوات المالية

يعتمد تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف الأولي على شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال الخاص بإدارة الأدوات. يتم قياس الأدوات المالية مبدئيًا بقيمتها العادلة، باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بحيث يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملات من المبلغ. يتم قياس الذمم المدينة التجارية بسعر الصفقة. عندما تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية عن سعر المعاملة عند الإثبات المبدئي، تقوم أركان باحتساب ربح أو خسارة "اليوم الأول" كما هو موضح أدناه.

اليوم الأول للربح أو الخسارة

عندما يختلف سعر المعاملة للأداة عن القيمة العادلة عند نشأتها، وتعتمد القيمة العادلة على أسلوب تقييم باستخدام مدخلات فقط يمكن ملاحظتها في معاملات السوق، تقوم أركان بتسجيل الفرق ما بين سعر المعاملة والقيمة العادلة في صافي الدخل لأركان. في الحالات التي تستند فيها القيمة العادلة إلى نماذج لا يمكن ملاحظة بعض مدخلاتها، يتم تأجيل اثبات الفرق ما بين سعر المعاملة والقيمة العادلة ويتم لاحقاً الاعتراف بها في قائمة الدخل الموحدة فقط عندما تصبح المدخلات قابلة للملاحظة، أو عند الغاء الاعتراف بالأداة المالية.

ب. تصنيف الموجودات المالية

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

يتم قياس أدوات الدين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

- أن يتم الإحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الإحتفاظ بالأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- أن تعطي الشروط التعاقدية للأداة في تواريخ محددة حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

إن أدوات الدين التي تحقق الشرطين السابقين تقاس مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء (باستثناء إذا إختارت أركان تصنيف هذه الموجودات من خلال الأرباح أو الخسائر كما هو مبين أدناه). لاحقاً يتم قياسها بالكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تنزيل التدني. يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تعتبر الذمم المدينة من أدوات الدين بالكلفة المطفأة. تظهر الذمم المدينة بقيمة الفواتير الصادرة للعملاء بعد تنزيل أية مخصصات على الذمم متدنية القيمة. عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة أركان تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

إن معدل الفائدة الفعلي هو نسبة الفائدة التي يتم إستخدامها لخصم التدفقات النقدية المستقبلية على فترة عمر أداة الدين، أو فترة أقل في حالات معينة، لتساوي القيمة الدفترية في تاريخ الاعتراف المبدئي.

عند الإعتراف المبدئي تستطيع أركان بشكل لا يمكن التراجع عنه تصنيف أداة دين حققت شروط الكلفة المطفأة المذكورة أعلاه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى إزالة أو التخفيف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي إذا تم تصنيف الأداة المالية بالكلفة المطفأة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تمثل هذه الموجودات المالية أدوات الدين التي لا تحقق شروط الكلفة المطفأة أو أدوات مالية تحقق شروط الكلفة المطفأة ولكن اختارت أركان تصنيفها بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر عند الإعتراف المبدئي. لم تقم أركان بتصنيف أية أداة دين تحقق شروط أدوات دين بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم أركان عند الإعتراف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستثناء الإستثمارات غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث يتم تصنيف هذه الموجودات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ويتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في قيمتها العادلة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم الإعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الإستثمار في الأدوات المالية من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لإستلامها في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

تقوم أركان عند الإعتراف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدى ولا يمكن التراجع عنه. كذلك لا تستطيع أركان تصنيف أداة ملكية محتفظ بها للمتاجرة كأدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم قياس أدوات الملكية من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء . لاحقاً يتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة ويتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى في حساب احتياطي القيمة العادلة. عند التخلص من هذه الموجودات لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المقيدة سابقاً في حساب احتياطي القيمة العادلة إلى قائمة الدخل الموحدة، بل يتم قيدها مباشرة في حساب الأرباح المدورة.

يتم قيد عوائد توزيعات الأسهم من الإستثمار في أدوات الملكية من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لإستلامها في قائمة الدخل الموحدة، إلا إذا اعتبرت هذه العوائد كاسترداد لجزء من قيمة الإستثمار.

- يمكن تصنيف أدوات الدين كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إذا تحقق الشرطان التاليان:
- أن يتم الإحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الإحتفاظ بالأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وبيعها.
- أن تعطي الشروط التعاقدية للأداة في تواريخ محددة حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

ج. استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية عند إنتهاء الحق التعاقدي للانتفاع من التدفقات النقدية لهذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وجميع المخاطر وعوائد الملكية إلى منشأة أخرى. في حال لم تقم أركان بتحويل أو إبقاء كل المخاطر والعوائد الأساسية وأبقت السيطرة على الموجودات المحولة، تسجل أركان حصتها المتبقية في الموجودات وتسجل المطلوبات بقيمة المبالغ المتوقع دفعها. إذا أبقت أركان كل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر أركان في تسجيلها وتسجل أيضاً ضمانات الديون للمبالغ المقبوضة معها.

د. تدني قيمة الموجودات المالية

يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص التدني) لأدوات الدين التي لا يتم قياسها من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إثبات خسائر تدني على الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية). يتم قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، باستثناء الأدوات المالية الأخرى التي لم تزد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي لها، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً فقط.

تقوم أركان بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر الذمم المدينة، لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تصنيف الأرصدة التجارية المدينة استناداً إلى خصائص مخاطر الإئتمان ومدة انقضاء الإستحقاق.

النظرة المستقبلية للمعلومات

تعتمد أركان على المعلومات المستقبلية مستخدمة كمدخلات في نموذج احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وعلى سبيل المثال الناتج المحلي الإجمالي. إن المدخلات والنماذج المستخدمة في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة قد لا تشمل على كافة خصائص السوق كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. نتيجة لذلك، يتم اجراء تعديلات نوعية في بعض الأحيان كتعديلات مؤقتة في حال وجود اختلافات كبيرة يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل الذمم المدينة.

التعثر

يتم فحص الموجودات المالية المقاسة بالكلفة المطفأة لتحديد فيما إذا كانت متدنية ائتمانياً. يتضمن الدليل الموضوعي بأن الموجود المالي متدني ائتمانياً بناءً على ما يلي: عدم الالتزام ببندو التعاقد كالتعثر في السداد أو التأخر في دفع الفوائد أو مبلغ الدين الأصلي أو منح خصومات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية للمقترض.

شطب الدين

يتم شطب الموجودات المالية بعد استيفاء جميع محاولات إعادة الجدولة وأنشطة التحصيل ولا يكون هناك إحتمال واقعي للاسترداد في المستقبل. يتم قيد الاستردادات اللاحقة في حساب إيرادات أخرى.

إعادة الجدولة

الموجودات المالية التي تمت إعادة جدولتها ولم تعد تعتبر مستحقة يتم إعادة تصنيفها ضمن الموجودات المالية العاملة وذلك عند سداد جميع مبالغ أصل الدين والفوائد بانتظام وعند اعتبار التسديدات المستقبلية مضمونة بمعقولية. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد فيما إذا كانت لا تزال متدنية أو يمكن إعتبارها مستحقة.

النقد والنقد المعادل

لغرض قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك، وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل، بعد تنزيل النقد مقيد السحب، إن وجد.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان على أركان أي إلترام (قانوني أو متوقع) ناتج عن حدث سابق على أن تكون كلفة تسوية الإلترام محتملة ويمكن قياسها بموثوقية.

تقاص الأدوات المالية

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال الفترة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية الفترة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل حسابات الشركات التابعة، التي تصدر قوائمها المالية بعملة غير الدولار الأمريكي، إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. علماً بأن سعر صرف الدولار الأمريكي مربوط بسعر ثابت مقابل عملة القوائم المالية المعتمدة لدى الشركات التابعة، وبالتالي لا يوجد فروقات جوهرية ناتجة عن التحويل.

الربح لكل سهم

يتم احتساب الحصة الأساسية للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى حملة الأسهم العادية لأركان على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال الفترة.

يتم احتساب الحصة المخفضة للسهم من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى حملة الأسهم العادية لأركان على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال الفترة مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الاسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية ومطروحاً منها أسهم الخزينة، إن وجدت.

٤. حصة مؤثرة في شركة تابعة

فيما يلي معلومات مالية عن شركة تابعة وغير مملوكة بالكامل من أركان فيها حصة جوهرية لجهات غير مسيطرة:

اسم الشركة	٢٠٢٢	
	بلد المنشأ	حصة الجهات غير المسيطرة
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	فلسطين	٢٥%
رصيد حصة الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة:		
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري		٢٨,٨٩٠
الأرباح العائدة للجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة:		
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري		٢,٠٥٠
التغير في حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة (إيضاح ٥):		
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري		٢٩,٦٦١

فيما يلي ملخص لمعلومات مالية عن هذه الشركة التابعة قبل استبعاد الأرصدة والمعاملات مع أركان:

ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

دولار أمريكي (بالآلاف)	
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	موجودات متداولة
٦٠,٤٢٠	موجودات غير متداولة
٨٠,٣٥٣	مطلوبات متداولة
(٣٣,٤٥٨)	مطلوبات غير متداولة
(١٨,٥٥٥)	مجموع حقوق الملكية
٨٨,٧٦٠	

ملخص بيانات قائمة الدخل:

دولار أمريكي (بالآلاف)	
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري *	إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير
٢٦,٢١٨	كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة
(١١,٣٥٠)	مصاريف إدارية وعامة
١٤,٨٦٨	إيرادات فوائد
(١,٢٤٢)	خسائر ائتمانية متوقعة
٢,١٦٨	إيرادات أخرى
(٨٤٤)	ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
٨٠	مصروف ضريبة الدخل
١٥,٠٣٠	ربح الفترة
(٢,٠٢٣)	بنود الدخل الشامل الأخرى
١٣,٠٠٧	صافي الدخل الشامل للفترة
-	
١٣,٠٠٧	

* يمثل هذا الملخص بيانات قائمة الدخل والدخل الشامل للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للفترة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

أنشطة التشغيل	دولار أمريكي (بالآلاف)
أنشطة الاستثمار	شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري
أنشطة التمويل	٢٢,٠٥٠
النقص في النقد والنقد المعادل	(١٠,١١٣) (١٢,٣٦٧) (٤٣٠)

٥. نقل الاصول العقارية والمحفظه الاستثمارية

قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الاتصالات الفلسطينية المساهمة العامة المحدودة (بالتل) في اجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٢ آذار ٢٠٢٢ الموافقة على منح مساهميتها أسهماً في شركة أركان والتي تم تأسيسها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٢ بهدف نقل الأصول العقارية والمحفظه الاستثمارية إليها، وذلك بواقع سهم واحد مقابل كل سهم يملكه المساهم في بالتل.

قرر مجلس إدارة بالتل بتاريخ ٢٦ حزيران ٢٠٢٢ تحديد قائمة الموجودات التي سيتم تحويلها الى أركان (الأصول العقارية والمحفظه الاستثمارية) بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ وذلك بناءً على قيمتها الدفترية في ذلك التاريخ. قامت هيئة سوق رأس المال بتحديد يوم ٢٨ حزيران ٢٠٢٢ كتاريخ اعتماد سجل المساهمين المستحقين للأسهم في أركان، وتم بتاريخ ٣ تموز ٢٠٢٢ ادراج أسهم أركان في بورصة فلسطين وبدء التداول على أسهمها.

تم استخدام القيمة الدفترية لصافي الموجودات المحولة من خلال تطبيق طريقة تجميع الحصص بدلاً من طريقة الشراء واستخدام القيمة العادلة، وذلك كون أن أركان كانت تعتبر شركة تابعة لـ بالتل بتاريخ قرار تحويل هذه الموجودات، وكذلك بسبب وجود سيطرة مشتركة من قبل مساهمين رئيسيين يمثلون أغلبية في مجلس الإدارة ناتجة عن ترتيبات مشتركة بين هؤلاء المساهمين.

فيما يلي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المحولة إلى أركان كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٢:

الموجودات	دولار أمريكي (بالآلاف)
الموجودات غير المتداولة	٤٥٤
عقارات وآلات ومعدات	٦٧,٧٢٣
استثمارات عقارية	٥٤,٤٣٧
ممتلكات قيد التطوير	٣١,٥٣٠
استثمار في شركة حليفة	١٥٣,٠٤٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	٥١,٥٩٥
نمم مدينة طويلة الأجل	٣٥٨,٧٨١
الموجودات المتداولة	
نمم مدينة	٣٦,٤٩٤
موجودات متداولة أخرى	١,٩٥٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٤,٥٨٦
نقد وودائع لدى البنوك	١١,٧٣٦
	٧٤,٧٧٥
	٤٣٣,٥٥٦
مجموع الموجودات	
حقوق الملكية والمطلوبات	
حقوق جهات غير مسيطرة	٢٩,٦٦١
المطلوبات غير المتداولة	
إيرادات مؤجلة طويلة الأجل	٣,٣١٩
مطلوبات ضريبية مؤجلة	٤,٨٤٨
مطلوبات غير متداولة أخرى	٩٢٨
	٩,٠٩٥
المطلوبات المتداولة	
نمم دائنة	١,١٧١
إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل	١٩,٦٢٠
الجزء المتداول من قرض طويل الأجل	١,٠٧٨
مخصص ضريبة الدخل	٤٠٣
مطلوبات متداولة أخرى	٧,٤٦٠
	٢٩,٧٣٢
مجموع المطلوبات	٣٨,٨٢٧
مجموع صافي الموجودات المحولة	٣٦٥,٠٦٨
صافي موجودات لم يستكمل تحويلها حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة (إيضاح ١٢)	٢٠,٠١٨
مجموع صافي الموجودات المحولة كتوزيعات أسهم	٣٨٥,٠٨٦

تشمل الممتلكات قيد التطوير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ما يلي:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
٧٤,٠١١	أراضي
٢٣,٣١٩	تكاليف تجهيز الأراضي وشبكة الطرق وأعمال البنية التحتية
٤,٥٤٠	دراسات واستشارات
٧٤٦	تكاليف الاقتراض
٣٩٨	أخرى
١٠٣,٠١٤	
(٥٩,٣٧٦)	
٤٣,٦٣٨	ممتلكات قيد التطوير مباعه

٩. 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 ١٨.٩٦٪.

بلغت القيمة السوقية للإستثمار 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:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
-	الرصيد في بداية الفترة
٣١,٥٣٠	استثمار في شركة حليفة محول من بالتل (إيضاح ٥)
١٨٨	صافي شراء / بيع حصص في الشركة الحليفة
١,٩٧١	حصة أركان من نتائج الأعمال
٦٤	حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى
٣٣,٧٥٣	الرصيد في نهاية الفترة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية المتعلقة باستثمار أركان في البنك الوطني:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
	قائمة المركز المالي للبنك الوطني
١,٠٣٧,٤١٢	موجودات غير متداولة
٤٩٤,٩٠٥	موجودات متداولة
(١٥٢,٩٦٢)	مطلوبات غير متداولة
(١,٢١٤,٧٣١)	مطلوبات متداولة
١٦٤,٦٢٤	حقوق ملكية الشركة الحليفة
٣١,٢١٣	حصة أركان
٢,٥٤٠	تعديلات
٣٣,٧٥٣	القيمة الدفترية للاستثمار
	الإيرادات ونتائج الأعمال
٦٦,٦٨٠	إيرادات
١٧,٠٠١	نتائج أعمال البنك للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٠,٠٠١	نتائج أعمال البنك للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١,٩٧١	حصة أركان من نتائج الأعمال
٦٤	حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى
	معلومات أخرى
٨٩,٤٤٥	التزامات تعاقدية ومحتملة

١٠. 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:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
١٥٠,١٨٥	أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية
٣,٠٨٠	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية
١٥٣,٢٦٥	

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

٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
-
(٧٨)
٦٤
(١٤)

رصيد بداية الفترة

خسائر تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركة حليفة

رصيد نهاية الفترة

ب- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
٢٤,٨٣٨

أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية

١١. ذمم مدينة

٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
٨٠١
١٠٤,٥٦٦
١٠٥,٣٦٧
(١,٢٢٤)
١٠٤,١٤٣
٣٩,٢٣٣
٦٤,٩١٠

ذمم تجارية مدينة

شيكات برسم التحصيل

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة *

ذمم مدينة قصيرة الأجل

ذمم مدينة طويلة الأجل

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

٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
-
٣٨٠
٨٤٤
١,٢٢٤

رصيد بداية الفترة

محول من بالتل

إضافات خلال الفترة

رصيد نهاية الفترة

فيما يلي ملخص تعمير الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

لأقرب ألف دولار أمريكي				
ذمم مستحقة				
المجموع	ذمم غير مستحقة	أقل من ٩٠ يوم	٩١ - أكثر من ١٨١ يوم	أكثر من ١٨١ يوم
١٠٥,٣٦٧	١٠٤,٥١٦	٣٨٨	٢٠٢	٢٦١
(١,٢٢٤)	(١,٢٢٤)	-	-	-
١٠٤,١٤٣	١٠٣,٢٩٢	٣٨٨	٢٠٢	٢٦١

ذمم مدينة

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

تقوم الشركة التابعة بالحصول على ضمانات الأراضي المباعة والضمانات الأخرى مقابل بعض هذه الذمم المدينة. لا يتم نقل ملكية الأراضي المباعة إلا بعد سداد الزبون كافة المبالغ المستحقة عليه كضمان للوفاء بتسديدها.

١٢. موجودات متداولة أخرى

٢٠٢٢	دولار أمريكي	(بالآلاف)
٢٠,٠١٨	مستحق من شركة بالتل (إيضاح ٥)	
٧٩٥	مستحق من ضريبة القيمة المضافة	
٥٨٣	دفعات مقدمة للموردين	
٧٧	إيرادات فوائد مستحقة	
٦٤	مستحق من جهات ذات علاقة	
٨٩	أخرى	
٢١,٦٢٦		

١٣. نقد وودائع لدى البنوك

٢٠٢٢	دولار أمريكي	(بالآلاف)
١٤,٨٠٠	ودائع لدى البنوك	
١١,٨٢٩	حسابات جارية لدى البنوك	
٣	نقد في الصندوق	
٢٦,٦٣٢		

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

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
١٤,٨٠٠	ودائع لدى البنوك
١١,٨٢٩	حسابات جارية لدى البنوك
٣	نقد في الصندوق
٢٦,٦٣٢	
(١٣,٦٠٠)	ينزل: ودائع لدى البنوك تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة أشهر
(٥)	نقد مقيد السحب *
١٣,٠٢٧	النقد والنقد المعادل

بلغ معدل الفوائد خلال الفترة على الودائع لأجل بالدولار الأمريكي ٣.٢٤٪.

* يشمل النقد والنقد المعادل مبلغ ٥,٠٠٠ دولار أمريكي محجوزة كضمان لدى أحد البنوك الإقليمية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

١٤. الإحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات يقتطع نسبة ١٠٪ من الأرباح الصافية سنوياً يخصص لحساب الإحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ مجموع المبالغ المتجمعة لهذا الحساب ما يعادل ربع رأس المال، ولا يجوز توزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين.

١٥. أرباح نقدية موزعة من شركة تابعة

أقرت الهيئة العامة لشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ آب ٢٠٢٢ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بإجمالي مبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ 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.

١٦. إيرادات مؤجلة

يمثل هذا البند المبالغ المقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وحقوق تطوير. يتم الاعتراف بهذه الإيرادات المؤجلة في قائمة الدخل الموحدة عند تحقق الإيراد. فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
-	رصيد بداية الفترة
٢٢,٩٣٩	إيرادات مؤجلة محولة من بالتل (إيضاح ٥)
٣٤,٩١٧	إضافات خلال الفترة
(٢,٦٨٥)	مرتجعات
(١٦,٠٦٢)	إيرادات مؤجلة متحققة
٣٩,١٠٩	رصيد نهاية الفترة

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
٢١,٤٥٨	قصيرة الأجل
١٧,٦٥١	طويلة الأجل
٣٩,١٠٩	المجموع

١٧. مطلوبات ضريبية مؤجلة

لقد كانت الحركة على المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
-	الرصيد في بداية الفترة
٤,٨٤٨	مطلوبات ضريبية مؤجلة محولة من بالتل (إيضاح ٥)
(٨٥٢)	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة
٣,٩٩٦	الرصيد في نهاية الفترة

١٨. مطلوبات غير متداولة أخرى

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
٧٢٩	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
٢٣٠	مخصص نهاية الخدمة *
١٥٧	مطلوبات عقود الايجار طويلة الأجل
٣٥١	أخرى
١,٤٦٧	

* يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص بأركان. فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص تعويض نهاية الخدمة:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
-	الرصيد بداية الفترة
١٨٤	مخصص تعويض نهاية الخدمة محول من بالتل
٤٦	إضافات*
-	دفعات خلال الفترة
٢٣٠	الرصيد في نهاية الفترة

* تم تحميل مبلغ ٨,٠٠٠ دولار أمريكي من مصروف تعويض نهاية الخدمة على حساب الممتلكات قيد التطوير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

١٩. ذمم دائنة

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
١,٦٩٣	ذمم مقاولين
١٩٢	ذمم دائنة
٣٧	مستحق لجهات ذات علاقة
١,٩٢٢	

٢٠. قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية

قامت شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) خلال عام ٢٠٢١ بتوقيع اتفاقية قرض بسقف ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي مع أحد البنوك العاملة في فلسطين وذلك لتسييل الشيكات الآجلة المتحصلة من مبيعات الأراضي في مشروع بوابة أريحا من ضمنها جاري مدين بسقف ٢,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي. لم تقم الشركة التابعة بأي سحبات من رصيد القرض أو الجاري المدين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

كما قامت شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) خلال الأعوام السابقة بتوقيع اتفاقية قرض بسقف ٩,٢٦٠,٠٠٠ دولار أمريكي مع أحد البنوك العاملة في فلسطين وذلك لتسييل الشيكات الآجلة المتحصلة من مبيعات الأراضي في مشروع بوابة أريحا. بلغ رصيد القرض كما في تاريخ نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية من بالتل ١,٠٧٨,٠٠٠ دولار أمريكي، وقد قامت الشركة التابعة خلال الفترة بتسديد رصيد القرض بالكامل.

٢١. مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد مخصص ضريبة الدخل خلال الفترة:

٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
-	رصيد بداية الفترة
٤٠٣	مخصص ضريبة دخل محول من بالتل (إيضاح ٥)
٢,٠٣٠	إضافات
(٦٦٩)	دفعات ضريبة الدخل
١٥	فرق عملة
١,٧٧٩	رصيد نهاية الفترة

توصلت شركة بوابة أريحا (شركة تابعة) خلال الفترة 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 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:

للفترة منذ التأسيس في	
٢١ شباط ٢٠٢٢	
وحتى	
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
دولار أمريكي	
(بالآلاف)	
٢,٠٣٠	التخصيص خلال الفترة
(٨٥٢)	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (إيضاح ١٧)
١,١٧٨	

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

للفترة منذ التأسيس في
٢١ شباط ٢٠٢٢
وحتى
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
١٠,٤٨٥
(٢,٢٢٣)
٥,٢١٣
١٣,٤٧٥
٢,٠٢١
٢,٠٣٠
١٩.٤%

ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
أرباح غير خاضعة للضريبة
مصروفات غير مقبولة ضريبياً
الدخل الخاضع لضريبة الدخل
ضريبة الدخل المحتسبة
مخصص الضريبة المكون من قبل أركان
نسبة الضريبة الفعلية

٢٢. مطلوبات متداولة أخرى

٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
٢,١٢٢
٦١٩
٣٢٧
٢٨٢
٤٥
٢٧
٥,٠٩٧
٨,٥١٩

شيكات مؤجلة الدفع
مخصص منافع موظفين
تكاليف مستحقة على حساب ممتلكات قيد التطوير
مصاريف مستحقة غير مدفوعة
مطلوبات عقود الايجار قصيرة الأجل
مخصص الإجازات
مخصصات أخرى

٢٣. 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 منذ التأسيس في	٢١ شباط ٢٠٢٢	وحتى	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
إيرادات	خصم	تكلفة	إجمالي	
بيع	مبيعات	الإيرادات	الربح	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	
١٤,٩٩٧	(٢٨٢)	(٨,٣٥٤)	٦,٣٦١	سكني
٦,١٠٤	-	(٤,٩٢٢)	١,١٨٢	ثقافي
٣,٣٧٩	(٤٢)	(٢,٢٩٣)	١,٠٤٤	تجاري
١,٢٧٧	-	(٨٨٠)	٣٩٧	متعدد الاستخدام
٧٨٥	-	(٥٨٠)	٢٠٥	سياحي
٢٦,٥٤٢	(٣٢٤)	(١٧,٠٢٩)	٩,١٨٩	

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 العقود مع العملاء بعد تنزيل خصومات البيع الممنوحة:

حسب موعد الاعتراف بالإيرادات:

للفترة منذ التأسيس في	٢١ شباط ٢٠٢٢	وحتى	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
دولار أمريكي				
(بالآلاف)				
٢,٩٤٠				عند نقطة معينة من الزمن
٢٣,٢٧٨				على مدى فترة من الزمن
٢٦,٢١٨				

٢٤. إيرادات فوائد

تم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي وحقوق التطوير مبدئياً بالقيمة العادلة، وتم خصمها باستخدام معدل سعر الإقتراض في السوق، ونتج عن تعديل القيمة العادلة للذمم المستحقة من المطورين إيرادات فوائد بمبلغ ٢,١٠٥,٠٠٠ دولار أمريكي للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

للفترة منذ التأسيس في
٢١ شباط ٢٠٢٢
وحتى
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
٢,١٠٥
١١٩
٢,٢٢٤

إيرادات فوائد خصم شبكات

فوائد ودائع لدى البنوك

٢٥. مصاريف تشغيلية وإدارية

للفترة منذ التأسيس في
٢١ شباط ٢٠٢٢
وحتى
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
١,٠٤١
٢٨٠
١٢٠
١٠٣
٨٢
٣٨
٣٤
٣٤
٥٩
١,٧٩١

رواتب وأجور ومنافع موظفين

دعاية وإعلان وتسويق

رسوم واشتراكات

أتعاب مهنية

استهلاكات وإطفاءات

تبرعات ورعايات

صيانة

مصاريف تأمين

أخرى

٢٦. إيرادات ومصاريف أخرى، بالصافي

للفترة منذ التأسيس في
٢١ شباط ٢٠٢٢
وحتى
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي
(بالآلاف)
(١٦)
(٧٠)
(١٤١)
(٣٦٢)
(٨٤٤)
٧٣
(١,٣٦٠)

مصاريف تمويل

خسائر فرق عملة

مخصص تسوية أراضي

خسائر تدني

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

إيرادات أخرى، بالصافي

٢٧. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

لقد كانت الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة كما يلي:

للفترة منذ التأسيس في
٢١ شباط ٢٠٢٢
وحتى
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٧,٢٥٧,٠٠٠
١٣١,٦٢٥,٠٠٠
٠,٠٥٥

ربح الفترة العائد الى مساهمي الشركة الأم (دولار أمريكي)

المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها (سهم)

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة (دولار أمريكي)

٢٨. 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.

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

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المجموع	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)
موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - مدرجة	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨
موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠
استثمارات عقارية	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠
استثمار في شركة حليفة	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦
ممتلكات قيد التطوير			

فيما يلي الحركة على الموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال المستوى الثالث:

الرصيد كما في بداية الفترة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
محول من بالتل	دولار أمريكي (بالآلاف)
إضافات خلال الفترة	-
التغير في القيمة العادلة	٣,٠٨٤
الرصيد كما في نهاية الفترة	٣٠٠
	(٣٠٤)
	٣,٠٨٠

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والممتلكات قيد التطوير:

فيما يخص الأراضي، يتم تكليف مخرمين خارجيين معتمدين لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والممتلكات قيد التطوير والتي تمثل في الأغلب أسعار بيع لأراض مشابهة خلال العام والتي يتم احتسابها بالقيمة العادلة للمتر المربع من الأرض مضروباً بعدد الأمتار المربعة لمساحة الأرض.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

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

القيمة الدفترية	القيمة العادلة
٢٠٢٢	٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
موجودات مالية	موجودات مالية
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	١٥٣,٢٦٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٤,٨٣٨
ذمم مدينة	١٠٤,١٤٣
موجودات مالية أخرى	٢١,٠٤١
نقد وودائع لدى البنوك	٢٦,٦٣٢
	٣٢٩,٩١٩
مطلوبات مالية	مطلوبات مالية
ذمم دائنة	١,٩٢٢
مطلوبات مالية أخرى	٩,٧٢٢
	١١,٦٤٤

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.
- تمّ 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.
- تمّ 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 الموحدة.
- تمّ تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة غير المدرجة باستخدام طرق تقييم مناسبة.

٢٩. 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 الموحدة:

العلاقة		٢٠٢٢
		دولار أمريكي
		(بالآلاف)
موجودات متداولة أخرى	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	٢٠,٠١٨
موجودات متداولة أخرى	شركات تابعة لمساهم رئيسي	٦٤
نقد وودائع لدى البنوك	شركة حليفة	١٥,٦٩٨
حقوق جهات غير مسيطرة	مساهم رئيسي	٢٨,٨٩٠
ذمم دائنة	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	٣٧

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

العلاقة		للفترة منذ التأسيس في
		٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى
		٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
		دولار أمريكي
		(بالآلاف)
فوائد من ودائع	شركة حليفة	٧٩
إيرادات أخرى	شركات تابعة لمساهم رئيسي	٥٩

رواتب ومنافع الإدارة العليا لأركان وشركاتها التابعة:

حصة الإدارة العليا من الرواتب والمصاريف المتعلقة بها

حصة الإدارة العليا من مصروف تعويض نهاية الخدمة

أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

٣٠. إدارة المخاطر

تتألف المطلوبات المالية لأركان من مطلوبات عقود الإيجار وذمم دائنة وبعض المطلوبات المالية الأخرى. إن الهدف من هذه المطلوبات المالية هو تمويل نشاطات أركان. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك أركان عدة موجودات مالية مثل الإستثمارات في أوراق مالية والنقد والودائع لدى البنوك وبعض الموجودات المالية الأخرى والتي تنشأ بشكل مباشر من نشاطات أركان.

فيما يلي تصنيف الموجودات المالية وفقاً لطبيعة قياسها:

٣ كانون الاول ٢٠٢٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
٢٤,٨٣٨	١٥٣,٢٦٥	١٧٨,١٠٣	
١٠٤,١٤٣	-	-	
٢٦,٦٣٢	-	-	
٢١,٠٤١	-	-	
١٥١,٨١٦	٢٤,٨٣٨	١٥٣,٢٦٥	٣٢٩,٩١٩

تم تصنيف جميع المطلوبات المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ بالكلفة المطفأة.

إن المخاطر الأساسية الناتجة عن الأدوات المالية لأركان هي مخاطر الائتمان ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر التغير في أسعار الأسهم ومخاطر السيولة. يقوم مجلس إدارة أركان بمراجعة والموافقة على سياسات إدارة هذه المخاطر والتي تتلخص بما يلي:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينين والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه أركان. بالنسبة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الموجودات المالية التي تشمل بشكل أساسي الذمم المدينة والموجودات المالية الأخرى والنقد والودائع لدى البنوك والمستحق من جهات ذات علاقة فإن تعرض أركان لمخاطر الائتمان ينجم عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية كحد أقصى.

الذمم المدينة

لدى أركان قاعدة كبيرة من العملاء وبالتالي فإن مخاطر الائتمان المرتبطة بالذمم المدينة موزعة على عدد كبير من العملاء. تقوم أركان بإدارة مخاطر الائتمان وفق سياستها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان كذلك تتبع أركان نظاماً للتحصيل من خلال جهود الإدارة والطرق القانونية. يتم إجراء دراسة تدني القيمة بشكل منفرد على بعض العملاء الرئيسيين كما في تاريخ القوائم المالية. بالإضافة الى إجراء دراسة تدني القيمة على عدد كبير من الذمم الأخرى بشكل مجموعات. تتضمن طريقة الاحتساب نسب تخصيص محددة تم احتسابها من مجموعة عوامل تشمل أنماط التحصيل التاريخية، ونوع العملاء والخدمات المقدمة، وكشوف تعмир الذمم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين.

إن الحد الأقصى لتعرض الذمم المدينة لمخاطر الائتمان هو مبلغ الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى المبينة في إيضاحي (١١ و ١٢). بالإضافة إلى ذلك، تعمل أركان على بيع ممتلكاتها قيد التطوير بأقساط تستحق خلال عدة سنوات بعد عملية البيع. تحد أركان من مخاطر الائتمان عن طريق عدم نقل ملكية الممتلكات المباعة إلى العملاء إلا بعد تسديد كافة الأقساط.

موجودات مالية أخرى

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى والتي تشمل النقد والودائع لدى البنوك والمستحقات الأخرى فإن تعرض أركان لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

مخاطر أسعار الفائدة

هي المخاطر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة تغير في أسعار الفائدة في السوق. إن التعرض لمخاطر التغير لأسعار الفائدة بالسوق مرتبط بشكل أساسي بالموجودات والمطلوبات المالية ذات أسعار فائدة متغيرة. إن القروض طويلة الأجل ومطلوبات عقود الإيجار والودائع لدى البنوك تخضع لأسعار فائدة ثابتة وبالتالي فإن أركان غير معرضة لمخاطر أسعار الفائدة.

مخاطر العملات الأجنبية

يبين الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة نتيجة للتغيرات الممكنة المعقولة في أسعار صرف الشيلق الاسرائيلي مقابل الدولار الأمريكي، مع بقاء جميع المؤثرات الأخرى ثابتة. إن سعر صرف الدولار الأمريكي مربوط بسعر ثابت مقابل الدينار الأردني، وبالتالي لا يوجد أثر على القوائم المالية الموحدة نتيجة التغيرات في سعر صرف الدينار الأردني. إن أثر النقص المتوقع في أسعار العملات الأجنبية مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

٢٠٢٢	الزيادة في سعر الشيلق الإسرائيلي مقابل الدولار الأمريكي	
	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	%	(بالآلاف)
الشيلق الإسرائيلي	٢٠	٣٨٦

مخاطر التغير في أسعار الأسهم

يبين الجدول التالي أثر التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال بنود الدخل الشامل الأخرى نتيجة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الأسهم، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الأسهم مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

٢٠٢٢	الزيادة في المؤشر	
	الأثر على حقوق الملكية الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	%	(بالآلاف)
أسهم مدرجة	١٠+	٢,٤٨٤
أسهم غير مدرجة	١٠+	-

مخاطر السيولة

تعمل أركان على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق توفر سيولة كافية لدى البنوك وتوفر التسهيلات البنكية والحصول على التمويل للوفاء بالتزاماتها المحتملة ولتمويل نشاطاتها. إن معظم مطلوبات أركان المالية تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ القوائم المالية الموحدة.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية غير المخصومة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق:

أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
١,٩٢٢	-	-	-	١,٩٢٢
٧	٦٢	١٦٤	-	٢٣٣
٩,٧٢٢	-	-	-	٩,٧٢٢
١١,٦٥١	٦٢	١٦٤	-	١١,٨٧٧

٣١. التزامات تعاقدية ومحتملة

على شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) بتاريخ القوائم المالية الموحدة، 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 الموحدة. فيما يلي ملخص الالتزامات التعاقدية التي سيتم تسديدها في السنوات اللاحقة:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	دولار أمريكي (بالآلاف)	الجزء غير المسدد من عقود المقاولات الجزء غير المسدد من عقود الاستشارات
٥,٣٨١	٨٠	
٥,٤٦١		

ضمن النشاط الطبيعي لأعمال لأركان، هناك عدة قضايا مقامة على أركان بما يتعلق بتسجيل ملكية بعض الأراضي المصنفة ضمن الاستثمارات العقارية. تعتقد إدارة أركان وبناءً على كتاب المستشار القانوني بأنه لن يترتب على أركان أية التزامات جوهرية باستثناء ما تم تخصيصه لمواجهتها.

٣٢. قطاعات الأعمال

يتم عرض قطاعات أعمال أركان وفقاً لطبيعة النشاط، حيث أن 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 منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢		التطوير والاستثمار		الاستثمارات		المجموع	
الإيرادات		العقاري		المالية		استبعادات	
إيرادات من جهات خارجية		دولار أمريكي		دولار أمريكي		دولار أمريكي	
(بالآلاف)		(بالآلاف)		(بالآلاف)		(بالآلاف)	
٢٦,٢١٨	-	٢٦,٢١٨	-	-	-	٢٦,٢١٨	-
-	(٨,٤٦٣)	-	٨,٤٦٣	٨,٤٦٣	(٨,٤٦٣)	-	-
-	-	-	١,٩٧١	١,٩٧١	-	١,٩٧١	-
أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		-	٢٥٢	٢٥٢	-	٢٥٢	-
٢٦,٢١٨	١٠,٦٨٦	٢٦,٢١٨	١٠,٤٦٣	١٠,٤٦٣	٢٨,٤٤١	٢٨,٤٤١	٢٨,٤٤١
نتائج الأعمال		كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة		رياح القطاع قبل الضريبة		معلومات أخرى	
(١١,٣٥٠)	-	(١١,٣٥٠)	-	-	(٥,٦٧٩)	(١٧,٠٢٩)	(١٧,٠٢٩)
١٤,٤٧٢	١٠,١٥٦	١٤,٤٧٢	١٠,١٥٦	١٠,١٥٦	(١٤,١٤٣)	١٠,٤٨٥	١٠,٤٨٥
مصاريف رأسمالية		إيرادات فوائد		إستثمار في شركة حليفة		٦,٢٤٤	
٢,١٦٨	٥٦	٢,١٦٨	٥٦	٥٦	-	٢,٢٢٤	٢,٢٢٤
-	٣٣,٧٥٣	-	٣٣,٧٥٣	٣٣,٧٥٣	-	٣٣,٧٥٣	٣٣,٧٥٣