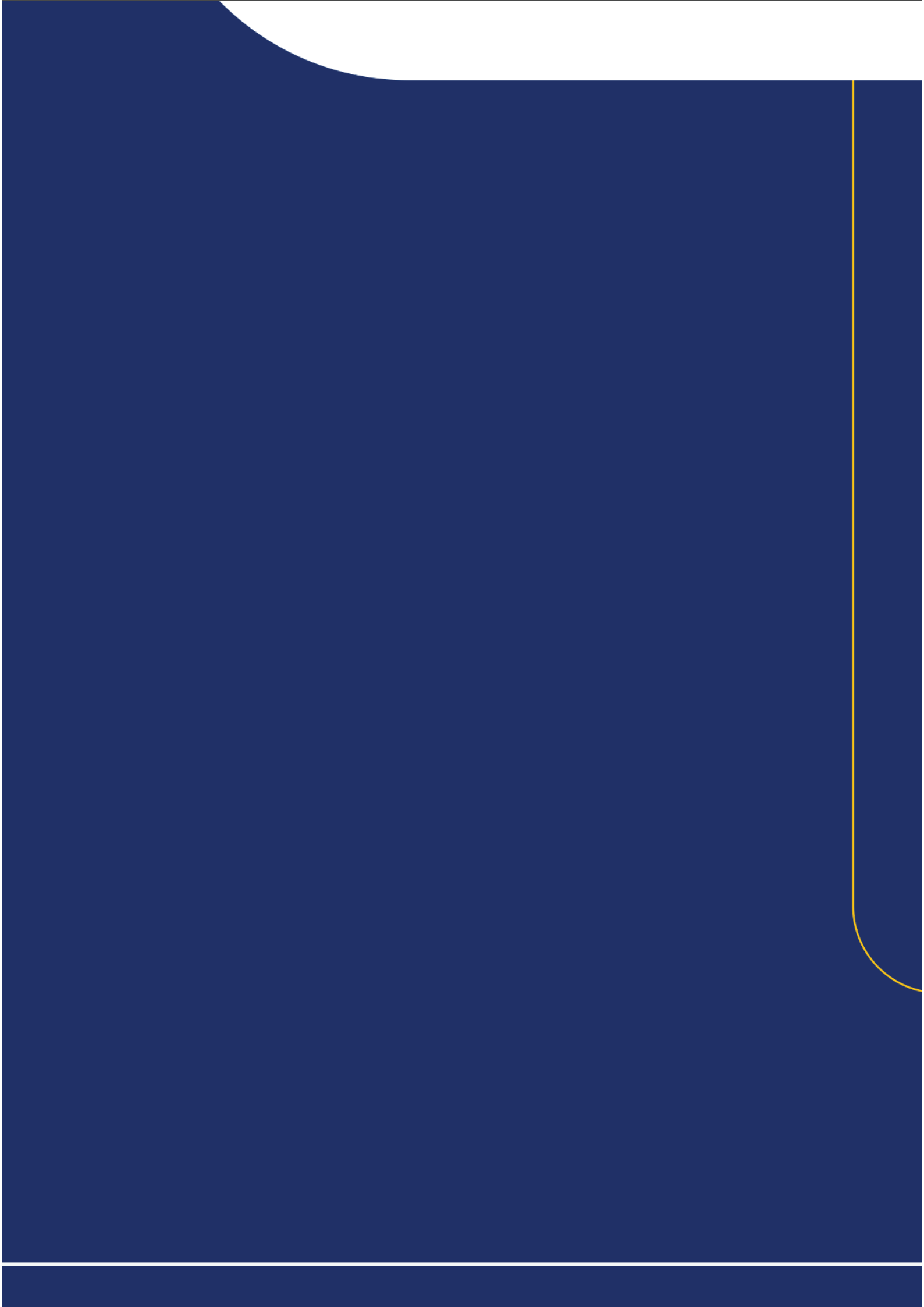




2025

التقرير السنوي

نبني للمستقبل



فهرس المحتويات

2.....	كلمة رئيس مجلس الإدارة
5.....	عن العقارية
6.....	عن القيمة
9.....	مجلس الإدارة
10.....	اجتماعات مجلس الإدارة
12.....	تقرير مجلس الإدارة
16.....	مشاريع تطوير الأراضي «تملك»
25.....	خطط الشركة المستقبلية
27.....	تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمون الكرام،

يسر مجلس إدارة الشركة العقارية التجارية للاستثمار أن يرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة أجمل ترحيب، وأن يتقدم منكم بأحر التحيات بعد عام استثنائي اتسم بالعديد من التحديات الاقتصادية والسياسية التي انعكست على مختلف القطاعات . ويطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي عن نتائج أعمال الشركة للعام 2025.

لقد جاء عام 2025 في ظل ظروف استثنائية وصعبة مرّ بها الاقتصاد الوطني، في ظل استمرار الحرب على قطاع غزة للعام الثاني على التوالي وما رافقها من تداعيات سياسية واقتصادية، إضافة إلى تشديد القيود على الحركة والنشاط الاقتصادي في الضفة الغربية. وقد انعكست هذه الظروف بشكل مباشر على مختلف القطاعات الاقتصادية، و في مقدمتها قطاع الاستثمار العقاري الذي شهد تباطؤاً ملحوظاً في حركة الطلب والاستثمار.

ورغم هذه التحديات، واصلت الشركة إدارة أعمالها وفق نهج مؤسسي متوازن يجمع بين الحذر المالي و الاداره الفعاله للمورد بهدف الحفاظ على متانة مركزها المالي وصون أصولها وتعزيز قدرتها على الاستمرار في ظل هذه الظروف الاستثنائية، مع الأخذ بعين الاعتبار أن قطاع العقارات يظل من أكثر الاستثمارات أماناً على المدى الطويل، رغم فترات الركود التي قد يمر بها.

وفي هذا الإطار، اتخذت الشركة مجموعة من الإجراءات الإدارية والمالية التي أسهمت في رفع الكفاءة التشغيلية وترشيد النفقات، حيث تم تخفيض المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة تقارب 30%، إلى جانب الإدارة الفاعله للسيولة المتوفرة، الأمر الذي انعكس على تخفيض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 77% مقارنة بالعام 2024، نتيجة إغلاق الجزء الأكبر من التسهيلات البنكية التي كانت ممنوحة للشركة.

كما عملت الشركة على تعزيز التكامل و التنسيق مع الشركة الأم - شركة المشرق للتأمين - بما يساهم في دعم النشاط التسويقي وزيادة فرص الوصول إلى شرائح أوسع من المستثمرين، الأمر الذي انعكس إيجاباً على حركة المبيعات خلال العام. وقد ساهم هذا التعاون في تحقيق تحسن ملموس في أداء المبيعات، حيث سجلت الشركة نموا ملحوظا مقارنة بالعام 2024، وارتفعت المبيعات خلال العام 2025 لتصل إلى ما يقارب ثلاثة أضعاف ما كانت عليه في العام السابق.

وفي ظل الأوضاع الاقتصادية الصعبة، واجهت الشركة تحديات مرتبطة بقدرة بعض العملاء على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية، وقد تعاملت الإدارة مع هذه الحالات بمسؤولية ومرونة، وبما يضمن الحفاظ على حقوق الشركة ومصالح مساهميها، مع مراعاة الظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد.

السادة المساهمون الكرام،

إن قطاع التطوير العقاري يظل من القطاعات الاستثمارية المهمة في الاقتصاد الوطني، رغم ما قد يمر به من فترات تباطؤ مرتبطة بالظروف الاقتصادية والسياسية.

تواصل الشركة العمل وفق رؤية استراتيجية تقوم على الإدارة الحكيمة للأصول وتعظيم الاستفادة من الفرص الاستثمارية المتاحة، مع الدراسة المعمقة والتحفّظ في إطلاق مشاريع جديدة إلى حين تحسن الظروف الاقتصادية.

ونحن على ثقة بأن المرحلة القادمة ستفتح آفاقاً جديدة لقطاع الاستثمار العقاري، وأن شركتنا، بما تمتلكه من خبرات وإمكانات وأصول استراتيجية، قادرة على الاستفادة من هذه الفرص وتعزيز موقعها في السوق.

وفي الختام، يطيب لي أن أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام على ثقتهم المستمرة ودعمهم المتواصل لمسيرة الشركة، كما أتوجه بالشكر إلى الإدارة التنفيذية وكافة موظفي الشركة ومستشاريها على جهودهم المخلصة في إدارة أعمال الشركة خلال هذه المرحلة الدقيقة.

ونسأل الله أن يحفظ وطننا وأهلنا، وأن يحمل المستقبل مزيداً من الاستقرار والازدهار، بما يسهم في تعزيز فرص النمو والتقدم لشركتنا واقتصادنا الوطني.

والله ولي التوفيق،

أيوب وائل زعرب
رئيس مجلس الإدارة





عن العقارية

مَن نحن؟

تأسست الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة في العام 2004 كشركة متخصصة في مجال التطوير العقاري في فلسطين. حيث قامت الشركة بتنفيذ العديد من المشاريع السكنية والتجارية والتي تعتبر من المعالم المعمارية الهامة خاصة في مدينة رام الله والبييرة.

قامت الشركة العقارية التجارية للاستثمار في العام 2016 بإطلاق مشروع «تملك» المتخصص في مجال تطوير الأراضي حيث تقوم الشركة من خلال هذا المشروع بالعمل على شراء مساحات واسعة من الأراضي في عدة مناطق، لتقوم بعد ذلك بتسجيلها بشكل قانوني، إضافة إلى إفرازها وتزويدها بالبنية التحتية اللازمة وبيعها للأفراد بحلول تمويلية مختلفة.

رؤيتنا

تقديم أفضل الفرص الاستثمارية المتميزة على أعلى مستوى من المهنية والفاعلية العالية.

رسالتنا

تقديم حلول استثمارية عقارية للسوق العقاري، من خلال طواقم ذات خبرة عالية وبالاعتماد على أفضل المعايير الإدارية السليمة. آخذين بعين الاعتبار حقوق المساهمين في الشركة وزيادة أرباحهم.

عن القيمة

● زبائننا محور اهتمامنا

المصداقية، الشفافية والمهنية العالية هي الأدوات الرئيسية التي نقوم باعتمادها في تعاملنا مع زبائن الشركة العقارية، فمن خلالها نبني علاقات استراتيجية مع شبكة زبائن كبيرة تعتمد في اتخاذ قراراتها على أسلوبنا في تقديم ما هو أفضل.

● منتجاتنا حلول عقارية ذات ربحية عالية

إننا في الشركة العقارية نولي اهتماماً كبيراً لحاجة الزبائن ورغبتهم في تحقيق النتائج المرجوة من خلال استثمارهم في مشاريعنا العقارية، حيث أننا نقوم بدراسة الامتداد العمراني لجميع المناطق التي نرى من خلالها النظرة المستقبلية لكل منطقة، وبالتالي نقوم بتقديم ما هو أفضل لزبائننا من خلال خدماتنا المتميزة.

● محورنا فاعلية رأس المال

إن تحقيق ما هو أفضل لزبائننا يكاد يكون غير مكتمل إذا ما كان مقترناً برأس مال فعال ليعود على جميع الأطراف بالنتائج الفضلى. فمن خلال الدراسات الدقيقة لجميع استثمارات الشركة، مرتكزة على الخبرات العالية في ربحيتها فإننا نضع نصب أعيننا التركيز الكبير على فاعلية رأس المال للشركة.

● نتائجننا أعلى قيمة ممكنة للمساهمين

إن الهدف الرئيسي في نشاط شركتنا هو تحقيق أعلى قيمة ممكنة لاستثمارات المساهمين في الشركة، وعليه فإننا نعمل جاهدين بهدف مساعدة مساهمي الشركة قطف ثمار استثماراتهم فيها وزيادة قيمة الشركة الاستثمارية.

● فريقنا محترف ذات قدرات غير محدودة

تم استقطاب فريق عمل ذات خبرات متنوعة منها الإدارية، والتطويرية، والتسويقية والتي انعكست بشكل كبير على إنجازات الشركة خلال الأعوام المنصرمة. إضافة إلى أنها اعتمدت في أدائها على مجلس إدارة ذات نظرة مستقبلية ثاقبة والذي بدوره قام بتقديم الدعم المطلوب بهدف تحقيق أهداف الشركة.

مشروع «تملك»

تم إطلاق مشروع «تملك» لتطوير الأراضي في العام 2016، حيث بدأ هذا المشروع بتنفيذ أولى أعماله في قرية كفر عين قضاء مدينة رام الله، والذي لاقى إقبالاً غير مسبوق. يقدم مشروع تملك مجموعة كبيرة من قطع الأراضي المفرزة والمسجلة بشكل رسمي، حيث يتم تزويد هذه القطع بالبنية التحتية اللازمة وبيعها للأفراد عن طريق التقسيط المباشر.



مشروع تملك بالأرقام

22 مشروع

المشاريع التي تم تنفيذها من خلال مشروع تملك

475 دونم

مجموع مساحات المشاريع التي تم تنفيذها

26 كلم

مجموع أطوال الشوارع التي تم تنفيذها للمشاريع



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

السيد / أيوب وائل زعرب

نائب رئيس مجلس الإدارة

الدكتور / عاطف كمال علاونة

أعضاء مجلس الإدارة

السيد / نهاد محمد زواتية

السيد / عزام عبد الكريم الشوا

السيد / سليمان جلال ناصر الدين

الجهات الاستشارية

مدقو حسابات الشركة

شركة إتش إل بي بي إس HLB PS

المستشار القانوني

شركة إتقان للخدمات الاستشارية

اجتماعات مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بعقد (6) اجتماعات دورية خلال العام 2025، حيث تم خلال هذه الاجتماعات اتخاذ عدة قرارات استراتيجية محددة، تم العمل على تنفيذها من خلال الطاقم الإداري للشركة.

● التقارير الخاصة بمجلس الإدارة

يتم رفع تقارير دورية إلى أعضاء مجلس الإدارة بهدف مناقشتها في اجتماعات المجلس وتتركز التقارير في المواضيع التالية:

1. تقارير اللجنة العقارية بخصوص أعمال المقاولات ونسب الإنجاز في المشاريع. بالإضافة إلى تقارير سير العمل في أعمال تطوير الأراضي الخاصة بالشركة.
2. تقارير التطوير العقاري والخاصة بدراسات الجدوى، والتسعير، بالإضافة إلى عروض للفرص الاستثمارية المتاحة للشركة.
3. تقارير المبيعات والخطط المستقبلية لتوقعات المبيعات الربع سنوية.

● مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

بلغت أتعاب مجلس الإدارة خلال العام 2025، (300) دولار أمريكي للجلسة الواحدة.

● المسائل التي أحيلت للتصويت

لم يتم إحالة أي مسائل للتصويت خلال اجتماع الهيئة العامة للشركة للعام 2025.

● الإجراءات القانونية والقضايا

يتم متابعة قضايا التحصيل المتعلقة بالشركة مع المستشار القانوني، علماً بأنه لا يوجد قضايا مقامة على الشركة.

لجان مجلس الإدارة

لجنة الاستثمار

انبثقت لجنة الاستثمار عن مجلس الإدارة وقد تم تشكيل عضويتها من كل من:

أعضاء اللجنة

السيد/ د. عاطف كمال علاونة - رئيساً للجنة
السيد/ سليمان جلال ناصر الدين - عضواً
السيد/ نهاد محمد زواتية - عضواً

مهام لجنة الاستثمار

- الاطلاع على دراسات الجدوى الخاصة بالاستثمارات المقترحة من الإدارة التنفيذية والمصادقة عليها.
- تقديم المشاريع والاستثمارات المقترحة إلى مجلس الإدارة بهدف اعتمادها من أعضاء المجلس.
- متابعة تنفيذ جميع المشاريع حسب خطة العمل المعتمدة.

لجنة التدقيق الداخلي

انبثقت لجنة التدقيق الداخلي عن مجلس الإدارة وقد تم تشكيل عضويتها من كل من:
الدكتور/ عاطف كمال علاونة - رئيس اللجنة
السيد/ عزام عبد الكريم الشوا - عضواً

مهام لجنة التدقيق الداخلي

1. دراسة البيانات المالية للشركة بشكل ربعي والإطلاع على تقارير المدقق الداخلي.
2. متابعة الإدارة المالية والتأكد من التزامها في السياسات الداخلية المالية ومعايير المحاسبة العالمية.
3. رفع تقارير ربع سنوية لمجلس الإدارة بخصوص البيانات المالية، إضافة إلى عمل دراسات تحليلية ودراسات مقارنة.

تقرير مجلس الإدارة

السادة المساهمين الأعزاء،

نضع اليوم بين أيديكم تقريراً مفصلاً لنتائج أعمال الشركة العقارية التجارية للاستثمار م.ع.م عن العام 2025.

أولاً: المساهمين

بلغ عدد أسهم الشركة المكتتب به والمدفوع حتى تاريخ 2025/12/31 (8,000,000) ثمانية ملايين سهماً، حيث كانت القيمة الإسمية للسهم دولار أمريكي واحد، مملوكة من قبل (978) مساهم وقد كان نشاط تداول الشركة خلال العام 2025 على النحو الآتي:

عدد الأسهم المتداولة	16,307 سهم
قيمة الأسهم المتداولة	11,961 دولار أمريكي
عدد الصفقات المنفذة	6 صفقات
معدل دوران السهم	0.2 %
سعر الإغلاق	0.74 دولار أمريكي

تصنيف المساهمين كما في 2025/12/31:

النسبة %	عدد الأسهم	عدد المساهمين	قائمة المساهمين
0.97 %	77,706	399	500 - 1
1.36 %	108,801	165	1,000 - 501
7.26 %	580,577	317	5,000 - 1,001
3.79 %	302,869	45	10,000 - 5,001
86.63 %	6,930,047	47	أكثر من 10,001
100 %	8,000,000	973	المجموع

كبار المساهمين في الشركة الذين يملكون 5% فأكثر



شركة المشرق للتأمين

عدد الأسهم 5,104,844 سهم

شكل وآلية إيصال المعلومات للمساهمين:

- يقوم الطاقم الإداري للشركة بالتواصل مع المساهمين بشكل مهني ومستمر للحفاظ على اتصال دائم معهم وتزويدهم بجميع المعلومات اللازمة معتمدين بذلك على قنوات الاتصال التالية:
- عند انعقاد اجتماعات الهيئة العامة تقوم الإدارة التنفيذية في الشركة بتوجيه دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي لكافة المساهمين وذلك قبل أربعة عشر يوماً من انعقاد الاجتماع.
- بهدف التأكيد على وصول المعلومات للمساهمين يتم نشر إعلان الدعوة لاجتماع الهيئة العامة في صحيفتين مختلفتين يومين متتاليين قبل أسبوعين من انعقاد الاجتماع.
- يتم استقبال مكالمات واستفسارات المساهمين في مكاتب الشركة وتوزيع الكتيبات الصادرة عنها.
- يتم توزيع التقرير السنوي للمساهمين في مكاتب الشركة وتوصيلها لأي مساهم يقوم بطلب ذلك.

ثانياً: الموظفين العاملين بالشركة

الإدارة التنفيذية:

السيد/ اسماعيل خليل بشير

مدير العمليات

السيد/ محمد رجب بزار

مدير المبيعات والتسويق

وقد بلغ عدد الموظفين العاملين في الشركة في العام 2025 (6) ستة موظفين. وتم الإفصاح عن رواتب الإدارة التنفيذية في البيانات المالية المنتهية في 2025/12/31.

ثالثاً: الإستراتيجية الاستثمارية

اعتمد مجلس الإدارة في وضع الاستراتيجية الخاصة بالشركة على دراسات متعددة للسوق العقاري الفلسطيني، حيث تم التركيز في الاستراتيجية العامة للشركة على النقاط التالية:

1. زيادة استثمارات الشركة العقارية في مجال تطوير الأراضي والتركيز في ذلك على الأراضي ذات عوائد قريبة الأمد.
2. العمل على طرح مشاريع جديدة في مجال الأراضي ذات الأسعار المناسبة وبحلول تمويلية مختلفة.
3. العمل على تطوير الطاقم الإداري للشركة وخاصة في دوائر المبيعات والتسويق. بهدف الاستمرار في تناقل الخبرات والمعلومات الخاصة بالسوق العقاري.

رابعاً: المبيعات

بلغ إجمالي مبيعات الشركة العقارية التجارية للاستثمار ما قيمته (2,231,888) مليونان ومئتان وواحد وثلاثون ألفاً وثمانمائة وثمانية وثمانون دولار أمريكي خلال العام 2025، وذلك بارتفاع بلغت نسبته (186.2%) عن العام السابق.

خامساً: المسؤولية الاجتماعية

إننا في الشركة العقارية التجارية للاستثمار نولي اهتماماً كبيراً للمسؤولية الاجتماعية، وذلك من خلال مشروع الشركة الجديد في تطوير الأراضي النائية، حيث أننا نقوم ومن خلال هذا المشروع بحماية الأراضي وتمليكها للفلسطينيين، إضافة إلى ذلك فإننا نقوم بتطوير هذه الأراضي من خلال تزويدها بالبنية التحتية اللازمة والتي بدورها تخدم جميع الأراضي المجاورة وتعمل على زيادة البقعة المستغلة للأراضي في كل قرية نقوم بعمل مشروع استثماري على أراضيها.

إضافة إلى ذلك فإن سياسة الشركة من خلال مشروع تطوير الأراضي العمل على خلق فرص عمل جديدة خاصة بالقرى التي تقوم الشركة بتنفيذ مشاريع فيها. حيث أننا نعطي أولوية كبيرة لأبناء القرية ولذوي الخبرة والكفاءة فيها للعمل في المشاريع الخاصة بالشركة. ولكن طبيعة نشاط الشركة لا يجعل إمكانية وجود سياسة محددة في مجال المسؤولية الاجتماعية واضحاً.

وقد قامت الشركة العقارية التجارية للإستثمار خلال العام 2022، بالمساهمة في شق وتعبيد طريق الآمل والذي كان إنجازاً وطنياً يخدم قرية الشباب التابع لمنتدى شارك الثقافي والواقع في قرية كفر نعمة قضاء مدينة رام الله. حيث قامت الشركة العقارية بشق وتعبيد شارع بطول 1.4 كيلو متر وذلك بهدف خدمة مشروعها في المقام الأول ومن ثم استكمالها ليصل إلى منتدى شارك الشبابي.



مشاريع تطوير الأراضي «تملك»

مشروع كفر عين

تقع قرية كفرعين على بعد 25 كلم شمال غرب مدينة رام الله، وترتفع أراضيها ما يقارب 400م فوق سطح البحر. و يبلغ عدد سكانها حالياً حوالي 1,958 نسمة. قامت الشركة العقارية بتنفيذ ثلاثة مشاريع في القرية و بمجموع مساحة 79 دونم، حيث قامت الشركة بتزويد جميع المشاريع بشوارع إسفلتية تصل حدود كل قطعة. وقد تميزت المشاريع جميعها بمواقع استراتيجية وإطلالات مميزة، وبالإضافة إلى ذلك فقد تم بناء عدة بيوت ريفية موزعة على المشاريع الثلاثة حيث كان لها أثراً كبيراً في تسهيل عملية التسويق.

مشروع منتهي





مشروع دير ابزيع

تبعد قرية ديرابزيع عن مركز مدينة رام الله 10 كلم و تتربع القرية على ما مساحته 14,000 دونم معظمها مشجرة بأشجار الزيتون المعمرة ويبلغ عدد سكان القرية 2,590 نسمة.

قامت الشركة العقارية بتنفيذ كبرى مشاريعها على أراضي قرية دير ابزيع والتي بلغت مساحته 206,570 متر مربع. كما وقامت الشركة بتقسيم المشروع على أحد عشر مرحلة إضافة إلى ذلك تم تزويد جميع المراحل بشوارع إسفلتية تصل حدود كل قطعة. وقد تركت الشركة العقارية في هذا المشروع الأثر الأكبر في تطوير المنطقة وحماية أراضيها.

مشروع قيد التنفيذ

مشروع المزرعة القبلية

تقع القرية شمال غرب رام الله وتبعد عن مركز المدينة 10 كلم، وترتفع أراضيها ما يقارب 740م فوق سطح البحر. وتبلغ المساحة العمرانية منها 5,000 دونم، ويقدر عدد سكانها 7,000 نسمة .

قامت الشركة العقارية بتنفيذ ثلاثة مشاريع بمجموع مساحة 33 دونماً، حيث تم تزويد جميع المشاريع بالبنى التحتية اللازمة من شوارع إسفلتية وماء وكهرباء.

مشروع قيد التنفيذ





مشروع كفر نعمة

تقع قرية كفر نعمة إلى الغرب من مدينة رام الله بنحو 15 كلم وترتفع أراضيها 500م عن سطح البحر، وتبلغ مساحة أراضي القرية الكلية 10,286 دونم، ويقدر عدد سكان القرية 3,780 نسمة .

قامت الشركة العقارية بتنفيذ مشروعان بمجموع مساحة 132,628 مترمربع، وقد تم إفراد المشروع وتوصيل شوارع إسفلتية له بالكامل. حيث شكل المشروع قصة نجاح مميزة للشركة من ناحية الوقت القياسي لإنجازه.

مشروع قيد التنفيذ



مشروع مزارع النوباني

هي إحدى قرى بني زيد الشرقية تقع إلى الشمال الغربي من مدينة رام الله، وتبعد عن مركزها 16 كلم وتقدر مساحتها بنحو 10,600 دونم ويقدر عدد سكانها تقريباً 3,600 نسمة.

قامت الشركة العقارية بتنفيذ مشروع بلغت مساحته 52,000 متر مربع. حيث يتمتع المشروع بإطلالة مميزة وطبيعة خلابة تحتوي أشجار الزيتون المعمرة. وقد بلغ طول الشارع الخاص بالمشروع 3 كلم تقريباً، حيث أنه يصل قرية كفرعين مع قرية مزارع النوباني.

مشروع منتهي

مشروع بيرزيت، الدوحة

يبعد المشروع عن جامعة بيرزيت مسافة كيلو متر واحد، حيث يطل المشروع على تلال قرية سردا، والتي تبعد عن مركز مدينة رام الله 10 كلم. حيث تصل المشروع جميع الخدمات الخاصة بالبنية التحتية ويقع في مجمع سكني يسمى «إسكان الدوحة».

وقد تم بيع المشروع بالكامل، حيث بلغت مساحة المشروع 5,000 متر مربع.

مشروع منتهي



مشروع كوبر

قامت الشركة العقارية ومن خلال مشروع تملك بتطوير مشروعين في قرية كوبر شمال مدينة رام الله، حيث بلغ مجموع مساحة المشاريع في كوبر تسعة عشر دونماً، حيث قامت الشركة بتزويد مشاريعها بالبنية التحتية اللازمة.

مشروع قيد التنفيذ

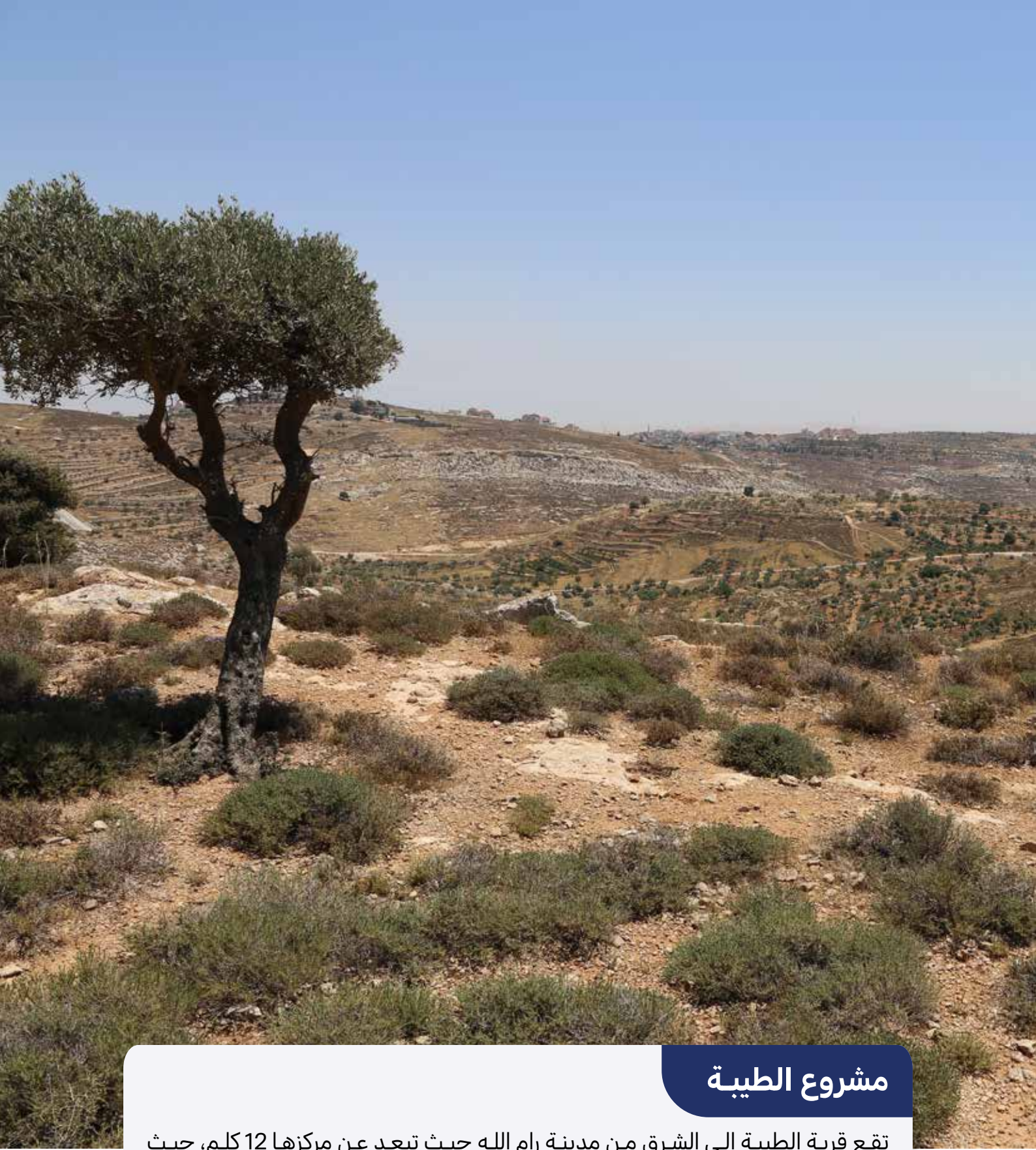


مشروع الطيرة

قامت الشركة العقارية بالاستثمار في حي الطيرة - مدينة رام الله من خلال شراء ما مساحته 7,000 متر مربع من الأراضي والتي تعد من كبرى الاستثمارات الخاصة بالشركة.

مشروع قيد التنفيذ





مشروع الطيبة

تقع قرية الطيبة إلى الشرق من مدينة رام الله حيث تبعد عن مركزها 12 كلم، حيث تتميز مدينة الطيبة بطبيعتها الهادئة وموقعها المميز. قامت الشركة العقارية بتنفيذ مشروع الطيبة على ما مساحته 29,000 متر مربع، حيث تم تزويد المشروع بجميع البنى التحتية اللازمة من شوارع إسفلتية وماء وكهرباء.

مشروع منتهي



مشروع عين عريك

تقع قرية عين عريك إلى الغرب من مدينة رام الله حيث تبعد ما يقارب 5 كلم عن مركز المدينة. تتربع قرية عين عريك على ما مساحته 5,934 دونماً، حيث تعتبر القرية حلقة وصل رئيسية ما بين مدينة رام الله والقرى الغربية.

قامت الشركة العقارية بتنفيذ مشروع عين عريك على ما مساحته 12,000 متر مربع، حيث تم تزويد المشروع بجميع البنى التحتية اللازمة من شوارع إسفلتية وماء وكهرباء.

مشروع قيد التنفيذ

خط الشركة المستقبلية

تتركز الخطة المستقبلية في الشركة على المحاور الرئيسية التالية:

01 زيادة حجم المحفظة الاستثمارية للشركة من خلال شراء الأراضي القريبة من التطور العمراني في محافظة رام الله والبيرة.

02 التركيز في أعمال الشركة على المواكبة بين استثمارات الشركة ومبيعاتها وذلك بهدف ضمان استمرارية دوران رأس المال فيها.

03 تقديم كل ما هو متميز للسوق العقاري الفلسطيني من خلال دراسات التطوير العقاري الخاصة بالشركة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل
والقوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

الشركة العقارية التجارية للإستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

الشركة العقارية التجارية للإستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

الصفحة	المحتويات
٤-١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٤٢-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة رئيس وأعضاء الهيئة العامة المحترمين
الشركة العقارية التجارية للإستثمار
المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة للشركة العقارية التجارية للإستثمار المساهمة العامة المحدودة ("الشركة") والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وأدائها المالي، وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسؤولية مدقق الحسابات" حول تدقيق القوائم المالية من تقريرنا هذا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" وقواعد السلوك المهني والمتعلقة بتدقيقنا للقوائم المالية للشركة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. ونعتمد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المالية الحالية. وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأنها.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه، فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية المرفقة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل "تتمة"

أمور التدقيق الرئيسية "تتمة"

فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيقنا للقوائم المالية:

أمر التدقيق الرئيسي

- المخزون العقاري والاستثمارات العقارية:

بلغ مجموع قيمة المخزون العقاري والاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مبلغ ٦,٨٠٤,٣٤٣ دولار أمريكي بما نسبته ٤٦% من مجموع موجودات الشركة (٢٠٢٤): مبلغ ٧,٤٤٣,١٠٧ دولار أمريكي بما نسبته ٤٦% من مجموع الموجودات) وتمثل استثمارات قصيرة وطويلة الأجل في أراضي ومباني.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بينما يظهر المخزون العقاري بالتكلفة أو صافي القيمة التحصيلية أيهما أقل.

يتم عمل تقييم للقيمة العادلة من قبل مخرنين مستقلين عن الشركة ومعتمدين لدى هيئة سوق رأس المال الفلسطينية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية والمخزون العقاري، تم إعتبار انخفاض قيمة العقارات أمر تدقيق رئيسي كونه يتطلب استخدام تقديرات جوهرية من قبل الإدارة لتحديد القيمة العادلة وبالتالي تحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في القيمة.

للمزيد من التفاصيل، انظر إيضاح رقم (٩) وإيضاح رقم (١٢).

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الحصول على تقارير مخرنين مستقلين عن الشركة ومعتمدين لدى هيئة سوق رأس المال الفلسطينية من أجل تقدير قيمة تلك العقارات حيث قمنا بما يلي:

- تقييم المؤهلات العلمية للمخرنين واستقلاليتهم عن الشركة والمهارات والكفاءات التي يمتلكونها.

- مطابقة المدخلات المستخدمة في عملية التقييم ومقارنتها مع المستندات المعززة.

- التأكد من صحة ومعقولية التقديرات وموافقتها للمعايير المعمول بها لتقييم العقارات، بالإضافة إلى مراجعة القيم التحصيلية للعقارات المباعة خلال السنة والتحقق من عدم وجود انخفاض في القيمة الدفترية.

- تقييم الإفصاحات في القوائم المالية المتعلقة بهذه المسألة ومطابقتها مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

كما قمنا بمقارنة أسعار البيع لمعاملات بيع حدثت خلال السنة والتأكد من عدم وجود انخفاض في القيمة العادلة.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير الإدارة وأية معلومات أخرى مطلوبة بموجب قانون الشركات والقوانين ذات الصلة، والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات بالإضافة إلى التقرير السنوي الذي نتوقع الحصول عليه بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتناول المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للقوائم المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع القوائم المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصِح عنه في هذا الشأن.

تقرير مدقق الحسابات المستقل "تتمة"

مسؤولية الإدارة والقيمين على الحوكمة عن إعداد القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة مناسبة لتمكينها من إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح حيثما كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية واعتماد مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية الشركة أو وقف العمليات أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على مسار إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الإحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمَع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي .
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية .
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالشركة إلى توقف أعمال الشركة على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للقوائم المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير مدقق الحسابات المستقل "تتمة"

نقوم بالتواصل مع الإدارة والقائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم بإطلاع الإدارة والقيمين على الحوكمة ببيان يظهر امثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بها مع الإدارة والقائمين على الحوكمة، تلك الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيق القوائم المالية للسنة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ان لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

متطلبات قانونية وتنظيمية

تحفظ الشركة بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة أصولية، وهي متفقة مع القوائم المالية المرفقة.



أنش إل بي بي إس - رخصة رقم (٢٠٢٣/٢٠١)
رام الله - فلسطين

راند أبو العظام - مدقق حسابات قانوني معتمد
رخصة رقم (٢٠٠٢/١٠٩)

١٧ آذار ٢٠٢٦

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ كانون الأول

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	الموجودات
٨٧٧,٦٢٠	٩٩٩,٧٣٦	٥	نقد وما في حكمه
٢,٠٨٢,٣٧٠	٢,٦٩٢,٨٠٢	٦	مدينون مختلفون، بالصافي
٢,٧٩٨,٨٣١	١,٩٨٢,١٥٢	٧	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة
٦٥,٤٤٤	٧٧,٣٦١	٨	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣,٧٨٨,٥٤٦	٢,٨٨١,٠١٦	٩	مخزون عقاري
٥١,٣١٠	٨,١٦٣		أرصدة مدينة أخرى
٩,٦٦٤,١٢١	٨,٦٤١,٢٣٠		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٣٩٥,٥٧٤	١,٣٥٣,٠٧٩	٧	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة
١٩٦,٢٥٥	٥١٥,٤٩٦	١٠	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	١٤٧,٩٩٠	١١	استثمارات في سندات بالتكلفة المطفأة
٣,٦٥٤,٥٦١	٣,٩٢٣,٣٢٧	١٢	استثمارات عقارية
١١٣,٥٤٧	٧٠,٤٨٠	١٣	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٢٠٨,١٤٨	١٨٢,١٢٨	١٤	حق استخدام موجودات
٦,٥٦٨,٠٨٥	٦,١٩٢,٥٠٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٦,٢٣٢,٢٠٦	١٤,٨٣٣,٧٣٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
٣٠,٩٠٥	٢٠,١٦١		شيكات آجلة
٢٠٦,٥٨٠	٣٨٩,٧٨٠	١٥	نم دائنة
٢,٢٢٣,٠٧٠	٢,١٥٦,١٦٢	١٦	أرصدة دائنة أخرى
١,٤٠٤,٢٤٩	٢٩١,٥٦٧	١٧	قروض وتمويلات مرابحة - الجزء قصير الأجل
٢٧,٢٨٥	٢٨,٨٩٠	١٤	التزامات ايجار - الجزء قصير الأجل
٣,٨٩٢,٠٨٩	٢,٨٨٦,٥٦٠		مجموع المطلوبات المتداولة
١١٦,٥٩٣	١١,٦٢٨	١٨	مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
٩٥٢,٩٤٦	٢٨٦,٢٧٩	١٧	قروض وتمويلات مرابحة - الجزء طويل الأجل
١٩٥,٣٢٦	١٧٦,٣٧٧	١٤	التزامات ايجار - الجزء طويل الأجل
١,٢٦٤,٨٦٥	٤٧٤,٢٨٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٥,١٥٦,٩٥٤	٣,٣٦٠,٨٤٤		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٥٩٦,٦٦٢	٦٣٤,٣٥٥		إحتياطي اجباري
-	(٣,٥٥٦)		إحتياطي التحوط للعقود الآجلة
(٤٥,٩٨٢)	(٢١,٧٢٠)	١٠	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٢,٥٢٤,٥٧٢	٢,٨٦٣,٨٠٧		أرباح مدورة
١١,٠٧٥,٢٥٢	١١,٤٧٢,٨٨٦		مجموع حقوق الملكية
١٦,٢٣٢,٢٠٦	١٤,٨٣٣,٧٣٠		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
دولار	دولار	
		الإيرادات
٧٦٢,٤٠٣	٢,٢٢٠,٥٠٩	إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٤٩٩,٣٩٤)	(١,٦٩١,٠٩٦)	تكاليف الأراضي والعقارات المباعة
٢٦٣,٠٠٩	٥٢٩,٤١٣	إجمالي الربح التشغيلي
١٧,٣٢٨	١١,٣٧٩	إيرادات تأجير شقق
(٨,٧٨٨)	(٣,٢٢٦)	تكلفة الشقق المؤجرة
٢٧١,٥٤٩	٥٣٧,٥٦٦	صافي الربح التشغيلي
(٣٤٨,٩٧٦)	(٢٤٩,٤٥٧)	١٩ مصاريف إدارية وعمومية
(٣٣٨,١٦٠)	(٧٨,٧٧٢)	٢٠ مصاريف تمويلية
(٨,٥٩٨)	(١١,٥٤٦)	١٤ مصروف تمويل عقود الإيجار
(٢٦,٠١٩)	(٢٦,٠٢٠)	١٤ اطفاء حق استخدام موجودات
(٤٥٠,١٠٤)	١٧١,٧٧١	الربح / (الخسارة) من العمليات
(٨,٦٣٨)	١١,٩١٧	أرباح / (خسائر) إعادة تقييم استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل
(٤٤,١٢١)	١٦٩,٢٤٥	أرباح / (خسائر) فروقات تقييم عملة
١١,٣٩٩	٣٩,٩٩٥	إيرادات أخرى
(٤٩١,٤٦٤)	٣٩٢,٩٢٨	صافي الربح / (الخسارة) للسنة قبل الضريبة
-	(١٦,٠٠٠)	١٦ ضريبة دخل على الأرباح
(٤٩١,٤٦٤)	٣٧٦,٩٢٨	صافي الربح / (الخسارة) للسنة بعد الضريبة
		بنود الدخل الشامل الآخر
١,١١٨	٢٤,٢٦٢	١٠ بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح أو الخسائر
-	(٣,٥٥٦)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر
١,١١٨	٢٠,٧٠٦	التغير في القيمة العادلة للعقود الأجلة
		إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
(٤٩٠,٣٤٦)	٣٩٧,٦٣٤	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
		الحصة الأساسية للمساهمين
-٦,١٣%	٤,٩٧%	٢٣

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

	مجموع حقوق الملكية دولار	أرباح مدورة دولار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دولار	احتياطي التحوط للمقود الأجله دولار	إحتياطي اجباري دولار	رأس المال دولار
	١١,٠٧٥,٢٥٢	٢,٥٢٤,٥٧٢	(٤٥,٩٨٢)	-	٥٩٦,٦٦٢	٨,٠٠٠,٠٠٠
	٣٧٦,٩٢٨	٣٧٦,٩٢٨	-	-	-	-
	٢٠,٧٠٦	-	٢٤,٢٦٢	(٣,٥٥٦)	-	-
	٣٩٧,٦٣٤	٣٧٦,٩٢٨	٢٤,٢٦٢	(٣,٥٥٦)	-	-
	-	(٣٧,٦٩٣)	-	-	٣٧,٦٩٣	-
	١١,٤٧٢,٨٨٦	٢,٨٦٣,٨٠٧	(٢١,٧٢٠)	(٣,٥٥٦)	٦٣٤,٣٥٥	٨,٠٠٠,٠٠٠
	١١,٥٦٥,٥٩٨	٣,٠١٦,٠٣٦	(٤٧,١٠٠)	-	٥٩٦,٦٦٢	٨,٠٠٠,٠٠٠
	(٤٩١,٤٦٤)	(٤٩١,٤٦٤)	-	-	-	-
	١,١١٨	-	١,١١٨	-	-	-
	(٤٩٠,٣٤٦)	(٤٩١,٤٦٤)	١,١١٨	-	-	-
	١١,٠٧٥,٢٥٢	٢,٥٢٤,٥٧٢	(٤٥,٩٨٢)	-	٥٩٦,٦٦٢	٨,٠٠٠,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها.

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٥
صافي الربح للسنة
بنود (الخسارة) الدخل الشامل الأخر
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل الأخر للسنة
المحول إلى الاحتياطي الإجباري
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
صافي (الخسارة) للسنة
بنود الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
(٤٩١,٤٦٤)	٣٩٢,٩٢٨	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية صافي الربح / (الخسارة) للسنة قبل الضريبة
		تعديلات:
٢٥,٥١٣	(٧,٨٩٩)	(المسترد من) / التخصيص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٤٤,٩٩١	٣٣,٧٤٠	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
٤,٧٦٨	٣,٢٢٧	إستهلاكات استثمارات عقارية
٢٦,٠١٩	٢٦,٠٢٠	إطفاء حق استخدام موجودات
٨,٤٩٨	١١,٥٤٦	تكلفة تمويل عقود إيجار
١٧,٠٢٩	(١٥٦,٥٤٠)	(أرباح) / خسائر بيع استثمارات عقارية
٨,٦٣٨	(١١,٩١٧)	(أرباح) / خسائر إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(١٧,٠٤١)	(أرباح) بيع ممتلكات ومعدات
(٣٥٦,٠٠٨)	٢٧٤,٠٦٤	النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية قبل التغيير في الموجودات والمطلوبات
٨٣٦,٨٨٥	(٦١٠,٤٢٢)	(الزيادة) النقص في مدينون مختلفون
١,٦٨٦,٩٢٤	١,٨٥٩,١٧٤	النقص في شبكات برسم التحصيل
(٨٩,١٤٠)	٩٠٧,٥٣٠	النقص / (الزيادة) في مخزون عقاري
(٥١,٣١٠)	٤٣,١٤٧	النقص / (الزيادة) في أرصدة مدينة أخرى
(٣٦,٦٨٨)	١٧٢,٤٥٦	الزيادة / (النقص) في نم دائرة وشبكات آجلة
(٤١١,٥٣٩)	-	(النقص) في مطلوب لأطراف ذات علاقة
(١١٢,٥٣٣)	(٦٩,٧١٩)	(النقص) في أرصدة دائنة أخرى
١,٤٩٩,٥٩١	٢,٥٧٦,٢٢٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٨,٣٥٧)	(٩٧,٠٦٦)	انتقاعات موظفين مدفوعة
(١٠٩,٨٢٥)	(١٦,٧٤٥)	ضرائب مدفوعة
١,٣٨١,٤٠٩	٢,٤٦٢,٤٠٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٦٧٣)	(٨٣٢)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٢٧,٢٠٠	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
٧٠,٠٠٠	٥٦٢,٨٧٢	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
-	(٦٧٨,٣٢٥)	إضافات استثمارات عقارية
-	(٢٩٤,٩٧٩)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(١٤٧,٩٩٠)	شراء سندات مالية
٦٧,٣٢٧	(٥٣٢,٠٥٤)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٦٢٤,٠٧١	-	تمويلات مرابحة وقروض جديدة
(٢٧,٢٨٥)	(٢٨,٨٩٠)	المسدد من التزامات عقود الإيجار
(٢,٧٣٦,٩٣٠)	(١,٧٧٩,٣٤٩)	المسدد من تمويل مرابحة وقروض بنكية
(٢,١٤٠,١٤٤)	(١,٨٠٨,٢٣٩)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٦٩١,٤٠٨)	١٢٢,١١٦	صافي الزيادة / (النقص) في نقد وما في حكمه
١,٥٦٩,٠٢٨	٨٧٧,٦٢٠	نقد وما في حكمه في بداية السنة
٨٧٧,٦٢٠	٩٩٩,٧٣٦	نقد وما في حكمه في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١ - التعريف والأعمال

أ- تأسست الشركة العقارية التجارية للاستثمار بموجب قانون الشركات كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (٥٦٢٦٠٠٧٣٤) بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠٠٤، حيث بلغ رأس المال ٤,٤٠٩,٥٥٨ دينار أردني موزعة على ٤,٤٠٩,٥٥٨ سهم بواقع (١) دينار أردني لكل سهم بما يعادل ٧,٧٥٧,٤٠٥ دولار أمريكي موزعة على ٧,٧٥٧,٤٠٥ سهم بواقع (١) دولار أمريكي لكل سهم.

ب- بتاريخ ١٢ نيسان ٢٠٢٣، تمت المصادقة من قبل الهيئة العامة للشركة على توزيع أسهم مجانية على مساهمي الشركة بنسبة ٣,١٪ ما يعادل مبلغ ٢٤٢,٥٩٥ دولار أمريكي وبذلك تم رفع رأس المال ليصبح ٨,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي موزعة على ٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة (١) دولار أمريكي لكل سهم.

ت- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من سبعة أعضاء تنتخبهم الهيئة العامة لمدة أربع سنوات، ويكون رئيس المجلس هو المفوض بالتوقيع عن الشركة ويمثلها لدى الغير وكافة الجهات الرسمية، كما يحق لرئيس مجلس الإدارة تفويض كل أو بعض من صلاحياته المتعلقة بالأمور المالية أو الإدارية أو أية أمور أخرى إلى الغير حسب القرار الذي يتخذه مجلس الإدارة.

ث- تهدف الشركة إلى ممارسة الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والأنشطة العقارية على أساس عقد أو نظير رسم وبناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها، والأنشطة الهندسية المدنية وتركيب المباني وغيرها حسب ما ورد في عقد التأسيس.

ج- بلغ عدد موظفي الشركة (٥) موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، و(٤) موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

٢ - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

أ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة في القوائم المالية

قامت الشركة خلال العام الحالي بتطبيق التعديل التالي على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والذي أصبح تطبيقه إلزامياً للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الأول ٢٠٢٥ ولم ينتج عن اعتماد هذا التعديل أي أثر جوهري على الإفصاحات أو على الأرقام المدرجة في هذه القوائم المالية.

تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم (٢١) - آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بعنوان: "انعدام قابلية التحويل"

اعتمدت الشركة للمرة الأولى خلال هذا العام التعديلات المدخلة على المعيار الدولي للمحاسبة رقم (٢١) وتحدد هذه التعديلات كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل، وكذلك كيفية تحديد سعر الصرف الواجب استخدامه في حال عدم توفر قابلية التحويل.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للشركة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة "تتمة"

ب- المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير السارية بعد

لم تقم الشركة بعد بالتطبيق المبكر للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولم يتم العمل بها بعد. إن الإدارة بصدد إجراء تقييم لتأثير المتطلبات الجديدة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) وتعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية. (٩)

التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) "تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة"، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات" وإرشاداته المصاحبة لتطبيق المعيار، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية"، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) "القوائم المالية الموحدة"، والمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٧) "قائمة التدفقات النقدية".

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والإفصاحات في القوائم المالية.
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٩) الشركات التابعة التي لا تتمتع بالمسؤولية العامة: الإفصاحات

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) – تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية

تشمل التعديلات مجموعة من التوضيحات والتحسينات على متطلبات تصنيف وقياس الأدوات المالية، بهدف تعزيز الاتساق وتقليل الاختلافات في التطبيق العملي. ومن أبرز ما ورد في هذه التعديلات ما يلي:

- تحديد متطلبات شطب الاعتراف بالالتزامات المالية عند استخدام أنظمة الدفع الإلكتروني، بحيث يمكن اعتبار الالتزام مُبراً قبل تاريخ التسوية الفعلي في حال توافر شروط محددة.
- توضيح كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية لتحديد ما إذا كانت تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، بما في ذلك الأدوات المرتبطة بمؤشرات الحوكمة والبيئة والمسؤولية الاجتماعية.
- تعزيز تعريف الأصول ذات خصائص عدم الرجوع من خلال التأكيد على أن حق المنشأة في استيفاء التدفقات النقدية يكون محدوداً بعوائد أصول محددة.
- إعادة تعريف خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً وتوضيح الشروط التي تميز هذه الأدوات عن غيرها، وخاصة ما يتعلق بهيكل المدفوعات المتسلسل وتركيز مخاطر الائتمان.
- متطلبات جديدة للإفصاح في المعيار الدولي رقم (٧)، تشمل الإفصاح عن الفروق بين القيمة العادلة وسعر المعاملة، وبنود تعاقدية قد تغير توقيت أو قيمة التدفقات النقدية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٨) – العرض والإفصاحات في القوائم المالية

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٨) المعيار الدولي للمحاسبة رقم (١) مع الحفاظ على غالبية متطلباته، وإضافة متطلبات جديدة، إضافة إلى نقل بعض فقراته إلى المعيار الدولي للمحاسبة رقم (٨) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧). كما أجرى مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات طفيفة على المعيار الدولي للمحاسبة رقم (٧) والمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٣٣) المتعلق بربحية السهم.

يُلزم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٨) المنشأة بالإفصاح عن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة، مع توضيح تعريف كل مقياس وأسباب استخدامه وطريقة تسويته مع نتائج الربح أو الخسارة. كما يهدف المعيار إلى تحسين التجميع والتجزئة في العرض لضمان شفافية أكبر، ويُطبق بأثر رجعي على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧ مع السماح بالتطبيق المبكر.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة "تتمة"

ب- المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير السارية بعد "تتمة"
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٩) - الشركات التابعة دون مسؤولية عامة: الإفصاحات
سمح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٩) للشركة التابعة المؤهلة - وهي الشركة التابعة التي لا تتمتع بمسؤولية
عامة، ولديها شركة أم نهائية أو وسيطة تعد قوائم مالية متاحة للاستخدام العام طبقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بتقديم
إفصاحات مخفضة عند تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في قوائمها المالية. يسري هذا المعيار على الفترات
المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تتوقع الإدارة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولي، وألا
يترتب على تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة
التطبيق الأولي.

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتطلبات القوانين المحلية السارية.

٣-٢ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح
في السياسات المحاسبية أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المحدد المقدم مقابل تبادل
الموجودات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات
منظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو أكان
مقدراً بفضل أسلوب تقييم آخر. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ الشركة بعين الاعتبار
تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير
الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. تم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/أو الإفصاح في هذه القوائم المالية
على ذلك الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم
(٢)، معاملات الإيجار ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) والقياسات التي تتشابه مع القيمة العادلة ولكنها
ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة القابلة للتحقق في المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢) أو مثل الناتجة عن استخدام
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٦).

إضافة إلى ذلك، تُصنف قياسات القيمة العادلة، لأغراض إعداد التقارير المالية، إلى المستوى ١ أو ٢ أو ٣ بناءً على مدى
وضوح المدخلات بالنسبة لقياسات القيمة العادلة وأهمية المدخلات بالنسبة لقياسات القيمة العادلة بالكامل، وهي محددة
كما يلي:

- المستوى الأول: قياسات القيمة العادلة المستقاة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات
والمطلوبات المتطابقة في تاريخ القياس.
- المستوى الثاني: قياسات القيمة العادلة المستقاة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم إدراجها في المستوى
الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصول والمطلوبات إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: قياسات القيمة العادلة المستقاة من المدخلات غير الملاحظة للأصول والمطلوبات.

تقوم الشركة بعرض قائمة المركز المالي الخاصة بها بشكل عام حسب السيوولة، وذلك بالتفريق بين الجزء المتداول وغير
المتداول اعتماداً على توقعات التحصيل أو السداد خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي (المتداول) وأكثر من
١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي (غير متداول) حيث تم إظهار ذلك في الإيضاحات.

إن الدولار الأمريكي هو عملة اظهر القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-٣ المعاملات بالعملة الأجنبية

تتعامل الشركة بشكل أساسي بالدولار الأمريكي، عند إعداد القوائم المالية يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية بخلاف العملة المستخدمة في الشركة على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات.

بتاريخ القوائم المالية، يتم تحويل ارصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الاجنبية الوسطية السائدة بذلك التاريخ إلى الدولار الأمريكي.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة إلى الدولار الأمريكي على أساس أسعار الصرف السائدة عند تاريخ تحديد القيمة العادلة لها.

يتم إدراج فروقات أسعار الصرف الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية إلى الدولار الأمريكي ضمن قائمة الدخل، فيما عدا:

- فروقات العملة المتعلقة بأصول قيد الإنشاء لمنافع استخدام مستقبلية، والمدرجة ضمن تكلفة هذه الأصول كتعديلات فروقات أسعار العائد نتيجة الاقتراض بعملة أجنبية.
- فروقات العملة الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر بعض العملات الأجنبية.

لأغراض إعداد القوائم المالية، تم عرض موجودات ومطلوبات الشركة بالدولار الأمريكي وهي العملة المستخدمة في الشركة على أساس أسعار الصرف السائدة كما في تاريخ القوائم المالية. يتم إعادة تحويل الإيرادات والمصروفات على أساس متوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة، ويتم إدراج فروقات أسعار الصرف الناتجة عن تحويل تلك البنود إلى الدولار الأمريكي ضمن قائمة الدخل.

كانت أسعار الصرف مقابل الدولار الأمريكي كما في تاريخ القوائم المالية كما يلي:

٣١ كانون الأول

التغير	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
%	دولار	دولار	
١٤,٧%	٠,٢٧٣٦	٠,٣١٤٠	الشيقل الإسرائيلي
--	١,٤١٠٤	١,٤١٠٤	الدينار الاردني

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-٤ تحقق الإيرادات وتسجيل المصاريف

تحقق الإيرادات من بيع الأراضي والعقارات

تعمل الشركة على ممارسة الأنشطة العقارية من خلال شراء وبيع الأراضي والعقارات، يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع الأراضي والعقارات لحظة تحويل السيطرة على العقار إلى المشتري وذلك بموجب عقد بيع منظم، ويمكن تقدير التكاليف ذات الصلة بشكل موثوق ، ولا توجد مشاركة مستمرة في إدارة العقار أو الأرض المباعة والمصاحبة عادة للملكية أو السيطرة الفعالة على الأراضي والعقارات التي تم بيعها. في الحالات التي يتم فيها استلام قيمة البيع على مدى فترة طويلة ، تؤخذ القيمة المخصومة لمقابل البيع في الاعتبار عند الاعتراف بالإيرادات.

إيرادات الإيجارات

تتمثل في الإيرادات المتحققة من تأجير العقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر وذلك بناء على الإشغال الفعلي للعقار ووفقاً لمبدأ الاستحقاق، يتم إثبات الإيجارات التي دفعت من قبل المستأجرين للفترة التي تلي تاريخ القوائم المالية كإيرادات مقبوضة مقدماً.

توزيعات أرباح الأسهم

يتم الاعتراف بتوزيعات أرباح الأسهم عندما ينشأ حق للمساهمين باستلام دفعات عن توزيعات الأرباح وذلك عند اقرارها من الهيئة العامة للمساهمين للشركة المستثمر بها.

تسجيل المصاريف

يتم تسجيل وإثبات المصاريف في قائمة الدخل ووفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٣-٥ مخصص تعويض ترك الخدمة

يتم احتساب مخصص لمواجهة الالتزامات القانونية والتعاقدية الخاصة بنهاية خدمة الموظفين عن فترة الخدمة المتراكمة للموظفين بحسب قانون العمل رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ وذلك بمعدل راتب شهر واحد عن كل سنة خدمة اعتماداً على آخر راتب تقاضاه الموظف خلال السنة. يتم تسجيل المبالغ الواجب اقتطاعها سنوياً في قائمة الدخل، ويتم تخفيض قيمة المخصص بالمبالغ المدفوعة للموظفين عند نهاية خدماتهم أو تركهم للعمل.

٣-٦ احتياطي إجباري

يتم تكوين الاحتياطي الإجباري باقتطاع ما نسبته ١٠٪ من ربح السنة إلى أن يصل رصيد هذا الاحتياطي إلى ربع رأس المال المدفوع ويجوز زيادته ليصل إلى ما نسبته ١٠٠٪ من رأس المال المدفوع، وذلك طبقاً لمتطلبات قانون الشركات النافذ. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٧-٣ ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاك هذه الموجودات (باستثناء الأراضي) بطريقة القسط الثابت على مدى العمر المتوقع لها وبمعدلات سنوية كما يلي:

الأثاث والمفروشات	١٠٪
أجهزة الحاسوب	١٥٪
السيارات	٢٠٪
الديكورات والتحسينات	٢٠٪

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل.

يتم مراجعة العمر المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، فإذا كانت تقديرات العمر المتوقع تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً، فإنه يتم تسجيل التغيير في التقديرات للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقديرات.

يتم قيد الأرباح و/أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الممتلكات والمعدات، والتي تمثل الفرق ما بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في حساب أرباح (خسائر) بيع ممتلكات ومعدات ضمن قائمة الدخل.

٨-٣ مخزون عقاري

وهي الأراضي والممتلكات التي قامت الشركة بشرائها أو إنشائها بهدف بيعها من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية وليس لغرض التاجير أو الاحتفاظ بها لغرض الانتفاع من ارتفاع قيمتها في المستقبل. حيث تظهر بالتكلفة أو قيمة الاسترداد أيهما أقل. تشمل التكلفة المبالغ المدفوعة مقابل حقوق إمتلاك العقارات، والمبالغ المدفوعة للمقاولين والمهندسين مقابل الإنشاء والمبالغ المدفوعة مقابل تجهيز هذه العقارات من أتعاب قانونية وضرائب أملاك ومصاريف أخرى غير مباشرة.

يتم إثبات قيمة المخزون العقاري المعترف به في قائمة الدخل عند الاستبعاد من خلال تحديد قيمة التكاليف الفعلية المسجلة على العقارات المباعة مضافاً إليها أية تكاليف أخرى محددة نسبياً بناء على مستوى الإنجاز وبالاستعانة بالتقارير الهندسية.

عند الانتهاء من مشاريع قيد التنفيذ بحيث تصبح جاهزة للبيع فقط يتم تحويلها إلى المخزون العقاري حيث يتم إثباتها كمخزون عقاري بالتكلفة الفعلية المثبتة في السجلات.

٩-٣ استثمارات عقارية

وهي استثمارات محتفظ بها بهدف الاستفادة من ارتفاع قيمتها السوقية بمرور الزمن أو الحصول منها على إيرادات تأجير حيث تظهر بالتكلفة كما في تاريخ القوائم المالية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية ميدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. تتضمن التكلفة تكلفة استبدال جزء من الاستثمار موجود عند حدوث تلك التكلفة وذلك إذا تم استيفاء الشروط المطلوبة لإثباتها وهي لا تشمل التكاليف اليومية لصيانة تلك الاستثمارات.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي)، ويتم استهلاك هذه الاستثمارات على مدى عمرها الانتاجي بنسبة ٢٪. يتم تسجيل أي تدني في قيمتها ضمن قائمة الدخل، كما يتم تسجيل الإيرادات والمصرفات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات ضمن قائمة الدخل.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-٩ استثمارات عقارية "تتمة"

يتم شطب الاستثمارات العقارية عند استبعادها أو عند إيقاف استخدامها والانتفاع منها بشكل دائم ولم يعد يتوقع منها أي منافع اقتصادية بصورة دائمة من الاستخدام ولم يعد هناك مزايا اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم الاعتراف بأية خسائر أو أرباح ناتجة عن سحب أو استبعاد الاستثمارات العقارية في الأرباح أو الخسائر للسنة التي تم خلالها السحب أو الاستبعاد.

يتم إجراء التحويلات من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام مثبت في نهاية فترة الاستخدام للمالك عند بداية عقد التأجير التشغيلي لطرف آخر. بخصوص التحويلات التي تتم من استثمارات لعقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام.

٣-١٠ تدني قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر يشير إلى أن أحد الموجودات قد انخفضت قيمته. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى اختبار تدني القيمة السنوي للأصل، تقوم الشركة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى، ويتم تحديدها للأصل الفردي، ما لم يكن الأصل لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودة في الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات.

عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقترنة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. هذه الحسابات مدعومة بمضاعفات التقييم أو غيرها من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

٣-١١ الموجودات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في أحكام تعاقدية خاصة بالأداة.

تُقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وتضاف أو تخصم تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى حيازة أو إصدار الموجودات والمطلوبات المالية (عدا الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بحيازة موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مباشرة في قائمة الدخل.

تصنيف الموجودات المالية

تشمل الموجودات المالية للشركة نقد وأرصدة لدى البنوك وذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل وأرصدة مدينة أخرى، بالإضافة إلى استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل الأخر. إن تصنيف الموجودات المالية بالشكل المذكور يتم بناء على طبيعة وهدف اقتناء تلك الموجودات المالية ويتم قياسها في وقت إثباتها.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-١١ الموجودات المالية "تتمة"

استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل (FVTPL)

تمثل الموجودات المالية وفق القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الاستثمارات في أسهم الشركات لأغراض المتاجرة، وإن الهدف من الاحتفاظ بها هو تحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل أو هامش أرباح المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل بالقيمة العادلة عند الشراء (تقييد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل.

استثمارات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)

تمثل الموجودات المالية وفق القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الاستثمارات في أسهم شركات منها ما هو متداول في الأسواق المالية وبالتالي لها أسعار سوقية تمثل قيمتها العادلة، ومنها ما هو غير متداول في الأسواق المالية وتظهر بالقيمة العادلة المقدرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل الربح أو الخسارة المتحققة إلى الأرباح المتراكمة ضمن قائمة حقوق الملكية.

يتم أخذ الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل.

استثمارات في الموجودات المالية (السندات) بالكلفة المطفأة

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بكافة المشتريات أو المبيعات العادية للموجودات المالية على أساس تاريخ المتاجرة، المشتريات أو المبيعات العادية هي مشتريات أو مبيعات للموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطراف الزماني المحدد بموجب اللوائح أو الاتفاقيات في السوق.

تقاس جميع الموجودات المالية المعترف بها في مجملها بعد ذلك بالكلفة المطفأة، اعتماداً على تصنيف الموجودات المالية.

يتم إجراء تقييم في نهاية كل سنة مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني أصل مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التي يتم قياسها بالكلفة المطفأة، الذمم التجارية المدينة، الأيجارات المستحقة المدينة وموجودات العقود. يتم مراجعة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة بشكل دوري في الفترات اللاحقة وذلك لعرض التغيير الحاصل على مخاطر الائتمان منذ الإقرار الأولي للأصل المالي.

تقوم الشركة دائماً باحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة على فترة عمر الذمم التجارية المدينة، موجودات العقود والأيجارات المستحقة المدينة. كما يتم تقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة لهذه الموجودات المالية بناءً على المعلومات التاريخية للخسائر الائتمانية حسب سجلات الشركة، ويتم تعديلها بعد الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل متعلقة بالأطراف المدينة، وبالوضع الإقتصادي القائم وتقييم الوضع الإقتصادي الحالي والوضع الإقتصادي المتوقع كما بتاريخ إعداد القوائم المالية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحالية للنقد في ذلك الوقت أينما يلزم ذلك.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

التدني في قيمة الموجودات المالية "تتمة"

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدي. ومع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، تقيس الشركة مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا. يعتمد تقييم ما إذا كان يجب الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر على الزيادات الكبيرة في احتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الاعتراف الأولي بدلاً من إثبات أن الأصل المالي يعاني من تدني ائتماني في تاريخ التقرير.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. في المقابل، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا جزءًا من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي من المتوقع أن ينتج عن أحداث التخلف عن السداد على الأدوات المالية التي يمكن أن تحدث في غضون ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير.

الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، تقارن الشركة مخاطر التخلف عن السداد للأداة المالية في تاريخ التقرير مع مخاطر التخلف عن السداد الذي يحدث على الأداة المالية في تاريخ الإصدار الأولي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في الاعتبار كل من المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد لا داعي له.

تراقب الشركة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وتقوم بمراجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخرًا.

تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان على أداة مالية لم تزداد بشكل ملحوظ منذ الاعتراف الأولي إذا تم تحديد أن الأداة المالية لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. يتم تحديد أن الأداة المالية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

١. للأداة المالية مخاطر منخفضة من التخلف عن السداد،
٢. المدين لديه قدرة قوية على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب،
٣. قد تؤدي التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية.

تراقب الشركة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وتقوم بمراجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخرًا.

تعريف التعثر

تستخدم الشركة نماذج إحصائية لتحليل البيانات التي تم جمعها وإنشاء تقديرات لاحتمالية التعثر ("PD") للتعرضات مع مرور الوقت. يتضمن هذا التحليل تحديد أي تغييرات في معدلات التخلف عن السداد والتغيرات في عوامل الاقتصاد الكلي الرئيسية عبر مختلف المناطق الجغرافية للشركة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لذلك الأصل المالي. يتضمن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية بيانات يمكن ملاحظتها حول الأحداث التالية:

- أ. صعوبة مالية كبيرة للمصدر أو المقترض؛
- ب. خرق العقد، مثل التعثر أو حدث متأخر؛
- ج. مقرض (مقرضو) المقترض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقرض، بعد أن منح المقترض امتيازًا (امتيازات) لن ينظر فيه المقرض (المقرضون) بطريقة أخرى؛
- د. أصبح من المحتمل أن يدخل المقرض في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- هـ. اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-١١ الموجودات المالية "تتمة"

سياسة الشطب

تقوم الشركة بشطب أحد الموجودات المالية عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمال واقعي لاسترداده.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والاعتراف بها

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو دالة على احتمال التعثر، والخسارة المعطاة (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. يعتمد تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة في حالة التعثر في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات التطلعية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعثر، بالنسبة للموجودات المالية، يتم تمثيل ذلك من خلال إجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقرير.

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفق النقدي من تلك الموجودات المالية أو عند تحويل الموجودات المالية وبما فيها جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية إلى طرف آخر. إذا لم تقم الشركة بتحويل الموجودات المالية بشكل كامل أو لم تقم بتحويل جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على تلك الموجودات المالية التي تم تحويلها إلى طرف آخر، فإن الشركة تقوم بالاعتراف بفوائدها المتبقية بالموجودات المالية وأي التزامات يتوجب عليها سدادها. إذا لم تقم الشركة بتحويل جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية، تستمر الشركة بالاعتراف بالموجودات المالية بالإضافة إلى قرض مضمون مقابل عائدات مستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة مقابل ذلك يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر، فإنه لا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة والتي تم إثباتها سابقاً في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، ضمن قائمة الدخل، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح (الخسائر) المتراكمة مباشرة.

تقوم الشركة بشطب الأصل المالي عند توفر معلومات مؤكدة حول وجود صعوبات مالية كبيرة يواجهها الطرف المدين والتيقن من عدم وجود احتمال واقعي لتحصيل القيمة المستحقة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والودائع لدى البنوك التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

ذمم مدينة

تتألف الذمم المدينة من ذمم الزبائن والمستأجرين. إن الذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد غير مدرجة في سوق نشطة، وفي حالة توقع تحصيل هذه الذمم في فترة سنة أو أقل، يتم تصنيفها باعتبارها موجودات متداولة. وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تستحق الذمم المدينة التجارية بشكل عام خلال ٣٠ يوماً، وبالتالي يتم تصنيفها كموجودات متداولة. يظهر التخصيص للخسائر الائتمانية المتوقعة ضمن قائمة الدخل عند وجود دليل على إمكانية عدم تحصيل تلك الذمم.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-١٢ المطلوبات المالية وأدوات الملكية

يتم تصنيف الديون وأدوات الملكية المصدرة بواسطة الشركة كمطلوبات مالية أو كأدوات ملكية طبقاً لأسس وجوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأي أداة ملكية.

أدوات الملكية

أداة الملكية هي أي تعاقدي يثبت حق مالكة في أصول الشركة المتبقية بعد طرح جميع التزاماتها. أدوات حقوق المساهمين المصدرة من قبل الشركة يتم تسجيلها بالمبالغ المستلمة بعد طرح مصاريف الإصدار المباشرة.

المطلوبات المالية

ويتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة مستخدماً طريقة معدل الفائدة الفعلي. طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للالتزام مالي وتخصيص مصروفات الفائدة على الفترة ذات الصلة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو (عند الاقتضاء) فترة أقصر للتكلفة المطفأة للالتزام مالي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية:

تلغي الشركة الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما، فقط عندما، يتم الوفاء بالتزامات الشركة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوب المالي غير المعترف به والمقابل المدفوع والمستحق الدفع في الربح أو الخسارة.

الذمم الدائنة

يتم تسجيل الذمم الدائنة المستحقة الدفع مستقبلاً والمتعلقة بالخدمات المؤداة بغض النظر عن استلام أو عدم استلام الفواتير من الموردين. ويتم الاعتراف بالذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

تمويلات المرابحة

يتم تسجيل تمويلات المرابحة من البنوك في السجلات بإجمالي قيمة التمويل والمرابحة المستحقة وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

المخصصات

يتم أخذ مخصصات عند وجود التزامات حالية مقابل أحداث سابقة، والتي قد تؤدي إلى تدفق نقدي للدفع لمنافع اقتصادية يمكن تقديرها بدرجة معقولة.

يتم احتساب المخصصات حسب أفضل التقديرات للمصروفات المستقبلية لسداد الالتزامات كما بتاريخ القوائم المالية مأخوذاً في عين الاعتبار أية أخطار وأحداث غير متوقعة متعلقة بالالتزام عند تحديد المخصص باستخدام التدفقات النقدية المتوقعة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية للالتزام تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية (حيث يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادية).

عند توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسديد الالتزام من طرف ثالث، فإنه يتم تسجيل المبالغ المدينة كأصل إذا ما تم التأكد فعلاً من أن التسديدات سوف يتم تحصيلها وأن تكون المبالغ المدينة قابلة للقياس بشكل موثوق.

التزامات طارئة

تقوم الشركة بالاحتفاظ بكفالات صادرة عن البنك و هي عبارة عن تعهد خطي صادر عن البنك (الكفيل) بدفع مبلغ معين للمستفيد بناءً على طلب المكفول (الشركة)، وخلال مدة محددة في حال عدم تنفيذ طالب الشركة للغرض الذي أصدرت الكفالة من أجله، وقد بلغت قيمة هذه التعهدات ١٠,٠٠٠ دولار كما بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-١٣ عقود الإيجار التشغيلية

الشركة كمتأجر:

يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوب الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل بالسعر الفعلي بتاريخ التعديل.

لم تقم الشركة بإجراء أي من هذه التعديلات خلال الفترات المعروضة.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس المبدئي لمطلوبات عقود الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها في يوم البدء أو قبله، مطروحاً منها أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد الشركة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بمخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية (٣٧) إلى القدر الذي يتعلق بتكاليف موجودات حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف في موجودات حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج بضائع.

يتم إستهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى مدة عقد الإيجار أو العمر الإنتاجي للأصل (أيهما أقصر). إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق الاستخدام، يعكس أن الشركة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل. ويبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام كبنء منفصل في قائمة المركز المالي.

تطبق الشركة المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٦) لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الاستخدام قد انخفضت قيمتها وتحسب أي خسائر انخفاض في القيمة.

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام. يتم إدراج المدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم تضمينها في بند مستقل في قائمة الدخل.

الشركة كمؤجر:

لا يوجد لدى الشركة عقود تأجير طويلة الأمد أو تعتبر عقود تأجير تمويلية، يتم الإعتراف بإيرادات الإيجارات التشغيلية ضمن قائمة الدخل عند استحقاقها.

٣-١٤ الضرائب

يتم إحتساب الضريبة الحالية على أساس ربح السنة الخاضع للضريبة. هذا ويختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح المبين في قائمة الدخل حيث لا يشمل بنود إيرادات ومصاريف تخضع للضريبة أو قابلة للاقتطاع في سنوات أخرى وكما لا يشمل على البنود التي لم تخضع قط للضريبة أو للاقتطاع.

يجري التخصيص لضريبة الدخل على الأرباح بشكل سنوي استناداً إلى قانون ضريبة الدخل رقم (٨) لسنة ٢٠١١.

٤- الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بافتراضات وتقديرات تؤثر في مبالغ بعض الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه الافتراضات والتقديرات تؤثر في الإيرادات والمصروفات والمخصصات وكذلك في التغيرات في القيمة العادلة، وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن هذه التقديرات مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٤- الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة "تتمة"

الافتراضات المحاسبية الهامة

إن الافتراضات الهامة بمعزل عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي وضعتها الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها تأثير جوهري على القيم المدرجة في القوائم المالية تتمثل فيما يلي:

الأحكام في تحديد توقيت الوفاء بالتزامات الأداء

بالنسبة لإلتزامات الأداء التي يتم الوفاء بها في وقت معين ، تأخذ الشركة في الإعتبار المتطلبات العامة للسيطرة (أي الإستخدام المباشر للموجودات والحصول على جميع المزايا بشكل كبير) والقائمة غير الشاملة التالية لمؤشرات نقل السيطرة:

- الكيان لديه الحق الحالي في الدفع
- العميل لديه حق قانوني
- نقل المنشأة والحيازة القانونية
- العميل لديه مخاطر ومزايا كبيرة
- وافق العميل على الأصل

زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا لموجودات المرحلة الأولى، أو موجودات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان الخاصة به بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ما يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان الخاصة بأصل ما قد زادت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الإعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والداعمة التطلعية. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة.

تصنيف الاستثمارات المالية

تقوم إدارة الشركة بتصنيف الاستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر عند شراء تلك الاستثمارات واتخاذ أحكامها فيما إذا كانت هذه الاستثمارات هي استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر. أخذت الإدارة بعين الإعتبار الشروط التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هي مبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية. برأي الإدارة أن الاستثمارات قد تم تصنيفها بصورة مناسبة.

تصنيف الممتلكات

قامت الإدارة في تصنيفها للممتلكات بعدد من الافتراضات. تلزم هذه الافتراضات في تحديد اهلية الممتلكات لتصنيفها كاستثمار في عقار أو كممتلكات ومعدات، أو كمشاريع قيد الإنشاء، أو كعقار محتفظ به للبيع. تقوم الإدارة بوضع معايير تمكنها من تطبيق هذه الافتراضات باستمرار بما يتوافق مع تعريف الاستثمار في عقار، الممتلكات ومعدات، والمشاريع قيد الإنشاء، والعقار المحتفظ به للبيع. في طور قيامها بهذه الافتراضات أخذت الإدارة بالإعتبار المعايير والإرشادات المفصلة الواردة في المعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (٢) المخزون، والمعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (١٦) الممتلكات والألات والمعدات، والمعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (٤٠) الاستثمارات في عقارات، وذلك فيما يتعلق بغرض استخدام العقار.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٤- الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة "تتمة"

التقديرات غير المؤكدة

في اعتقاد الإدارة أن استخدامها للتقديرات ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي:

الأدوات المالية التي تخضع لتقييمات خسائر الائتمان المتوقعة: تقوم الشركة بالإعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم التجارية المدينة. يتم مراجعة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة بشكل دوري في الفترات اللاحقة وذلك لعرض التغيير الحاصل على مخاطر الائتمان منذ الإعتراف الأولي للأصل المالي.

تقوم الشركة بتقدير عمر الخسارة الائتمانية المتوقعة الخاصة بكل من الذمم التجارية المدينة. كما يتم تقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة لها بناءً على الخسائر الائتمانية بناءً على المعلومات التاريخية بموجب سجلات الشركة، ويتم تعديلها بعد الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل متعلقة بالأطراف المدينة، وبالوضع الاقتصادي القائم وبتقييم الوضع الاقتصادي الحالي والوضع الاقتصادي المتوقع كما بتاريخ إعداد القوائم المالية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحالية للنقد في ذلك الوقت أينما يلزم ذلك.

الضرائب: يتم تحميل السنة بما يخصها من نفقة الضرائب وفقاً للأنظمة والقوانين المرعية والمعايير المحاسبية، وإثبات الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة ومخصص الضرائب اللازم.

الاعمار الانتاجية للموجودات الملموسة: تقوم الإدارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ويتم قيد خسارة التدني في قائمة الدخل للسنة.

المخزون العقاري: يتم تسجيل العقارات بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل الشركة بعد التماس المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة.

تدني قيمة الموجودات الملموسة: تختبر إدارة الشركة سنويًا ما إذا كانت الموجودات الملموسة قد تعرضت لتدني في القيمة وفقاً للسياسات المحاسبية الواردة في الإيضاح رقم (٣). يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل بناءً على نهج السوق وطريقة القيمة قيد الاستخدام (قابلة للتطبيق).

خصم مدفوعات مبيعات العقارات طويلة الأمد: خصم المدفوعات المستلمة مقابل مبيعات الأراضي والعقارات طويلة الأجل بموجب شبكات برسم التحصيل تم بإستخدام معدل الخصم المناسب.

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات المالية غير المدرجة: تقوم الإدارة بتقييم الإستثمارات في شركات غير مدرجة بناءً على أحدث بيانات مالية خاصة بالشركات المستثمر بها وبما يتوافق مع متطلبات المعيار الدولي رقم (٩).

الالتزامات المحتملة: يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة (إن وجدت) اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي ومستشار الشركة القانوني وبموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٥- نقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٢,٥٨١	١,٨٠٦	نقد في الصندوق
٢١٧,٥٨٠	٩٨,١١٤	حسابات جارية لدى البنوك - شيقل إسرائيلي
٤٥,٦٣٤	١٤٩,١٣٣	حسابات جارية لدى البنوك - دينار أردني
٣٣٢,٦٧٣	٢٣٩,٤١١	حسابات جارية لدى البنوك - دولار أمريكي
٢٧٩,١٥٢	٥١١,٢٧٢	ودائع لدى البنوك تستحق خلال ٣ شهور
<u>٨٧٧,٦٢٠</u>	<u>٩٩٩,٧٣٦</u>	

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة كون أن البنوك التي تتعامل معها الشركة تخضع لرقابة شديدة من سلطة النقد الفلسطينية مع العلم انه لا يوجد تصنيف ائتماني خارجي لهذه البنوك كونها بنوك محلية. وتبعاً لذلك، تقوم إدارة الشركة بتقدير مخصصات الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير وبقيمة مساوية لـ ١٢ شهراً. لم يستحق أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، ومع الأخذ في الاعتبار تجربة التخلف عن السداد التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك، فقد قامت إدارة الشركة بتقدير عدم وجود تدني في القيمة، وبالتالي لم تسجل أي مخصصات خسارة على هذه الأرصدة.

٦- مدينون مختلفون، بالصافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٢,٣١٤,٩٧٣	٢,٨٥١,٦٨٧	ذمم العملاء
٣٤٢,١٥٣	٤١٥,٨٧١	أخرى
<u>٢,٦٥٧,١٢٦</u>	<u>٣,٢٦٧,٥٥٨</u>	
(٥٧٤,٧٥٦)	(٥٧٤,٧٥٦)	ينزل: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٢,٠٨٢,٣٧٠</u>	<u>٢,٦٩٢,٨٠٢</u>	

- تقوم الشركة بتقدير الخسائر المتوقعة للذمم المدينة في نهاية المدة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر. ومع الأخذ في الاعتبار نسب التخلف عن السداد التاريخية والأفاق المستقبلية للسوق التي يعمل فيها الزبائن، تعتبر الشركة أنها كونت مخصص مناسب مقابل الذمم المدينة من مبيعات العقارات.
- لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقدير أو الافتراضات المحاسبية الهامة خلال السنة المتعلقة بتقييم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- تقوم الشركة بشطب الذمم التجارية المدينة عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة وليس هناك احتمال واقعي لاستردادها، على سبيل المثال، عندما يوضع المدين تحت التصفية أو يدخل في إجراءات إفلاس، أو عندما تكون الذمم المدينة التجارية قد تجاوزت عامين من تاريخ استحقاقها وبعد استنفاد جميع الإجراءات المحتملة للتحويل، أيهما يحدث أولاً. لا يخضع أي من الذمم المدينة التجارية التي تم شطبها لأنشطة الإنفاذ كما لم يتم شطب أية ذمم مدينة خلال السنة الحالية أو السنة الماضية.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٧- شيكات برسم التحصيل

- بلغت قيمة شيكات برسم التحصيل التي تستحق بعد سنة مبلغ ١,٣٥٣,٠٧٩ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ بالصافي من الخصم التمويلي البالغ قيمته ١٥٥,٦٩١ دولار باستخدام معدل خصم ٦% كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، في حين بلغت مبلغ ٢,٣٩٥,٥٧٤ دولار بالصافي من الخصم التمويلي البالغ قيمته ٣٠١,٧٤١ دولار باستخدام معدل خصم ٦% كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.
- بلغت قيمة شيكات برسم التحصيل التي تستحق خلال سنة مبلغ ١,٩٨٢,١٥٢ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مقارنة بمبلغ ٢,٧٩٨,٨٣١ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.
- يتم خصم الدفعات طويلة المدى من أسعار بيع العقارات باستخدام معدل الإقتراض المتزايد ("IBR").

٨- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

القيمة العادلة كما في ٣١ كانون الأول		سعر السوق		عدد الأسهم	أسهم شركات مرجحة
٢٠٢٤	٢٠٢٥	السعر	العملة		
٢٥,٩٥٢	٢٧,٩٩٦	١,٩٩	دولار أمريكي	١٤,٠٦٨	شركة تمكين للتأمين
٣٩,٤٩٢	٤٩,٣٦٥	٠,٤٩	دولار أمريكي	١٠٠,٠٠٠	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
<u>٦٥,٤٤٤</u>	<u>٧٧,٣٦١</u>			<u>١١٤,٠٦٨</u>	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٩- مخزون عقاري

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٣,٦٦٨,٢٢٧	٢,٧٦٠,٦٩٧	أراضي
١٢٠,٣١٩	١٢٠,٣١٩	مباني
<u>٣,٧٨٨,٥٤٦</u>	<u>٢,٨٨١,٠١٦</u>	

يتضمن المخزون أراضي بلغت قيمتها ١٠٧,٧٢١ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ ما زالت مسجلة بإسم الغير، هذا وقد أفادت الإدارة بأنه جاري نقل ملكيتها لتصبح بإسم الشركة علماً بأنه قد تم أخذ مخصص كافي لمواجهة أية خسائر مستقبلية قد تنجم عن عدم إمكانية اثبات ملكيتها بإسم الشركة.

إن الحركة على المخزون العقاري خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٣,٨٠٧,١٢٧	٣,٨٩٦,٢٦٧	الرصيد كما في بداية السنة
٤٤٠,٧٨٥	٥٤٤,٠١٣	إضافات خلال السنة
(٣٥١,٦٤٥)	(١,٤٥١,٥٤٣)	تكلفة الأراضي المباعة
<u>٣,٨٩٦,٢٦٧</u>	<u>٢,٩٨٨,٧٣٧</u>	
(١٠٧,٧٢١)	(١٠٧,٧٢١)	مخصص تدني مخزون عقاري
<u>٣,٧٨٨,٥٤٦</u>	<u>٢,٨٨١,٠١٦</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

١٠- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

العلاقة بين المدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	مدخلات هامة غير ملموسة	طريقة التقييم والمدخلات المستخدمة	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر:
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥	
لا ينطبق	لا ينطبق	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الأول	٤٣,٣٦٢	٧٣,٠٠٢	أسهم شركات مدرجة
كلما ازداد صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر فيها ارتفعت القيمة العادلة	صافي قيمة الموجودات	صافي الموجودات	المستوى الثالث	١٥٢,٨٩٣	٤٤٢,٤٩٤	أسهم شركات غير مدرجة*
				<u>١٩٦,٢٥٥</u>	<u>٥١٥,٤٩٦</u>	المجموع

* تم تقييم الإستثمارات في شركات غير مدرجة بناء على أحدث بيانات مالية خاصة بالشركات المُستثمر بها.

إن الحركة على استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
١٩٥,١٣٧	١٩٦,٢٥٥	الرصيد كما في بداية السنة
-	٢٩٤,٩٧٩	إضافات خلال السنة
١,١١٨	٢٤,٢٦٢	أرباح إعادة تقييم الموجودات المالية
<u>١٩٦,٢٥٥</u>	<u>٥١٥,٤٩٦</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٠- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر "تتمة"
إن الحركة على احتياطي القيمة العادلة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
(٤٧,١٠٠)	(٤٥,٩٨٢)	الرصيد كما في بداية السنة
١,١١٨	٢٤,٢٦٢	أرباح إعادة تقييم الموجودات المالية
<u>(٤٥,٩٨٢)</u>	<u>(٢١,٧٢٠)</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

١١- استثمارات في سندات بالتكلفة المطفأة

تمثل سندات في الخزينة الأردنية بقيمة اسمية بلغت ١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي وصافي تكلفة مطفأة بقيمة ١٤٧,٩٩٠ دولار أمريكي تستحق بتاريخ ١٢ تشرين الثاني ٢٠٢٢ وبفائدة سنوية تبلغ ٥,٧٥٪.

١٢- استثمارات عقارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٣,١٨٤,١٤٤	٣,٥١٨,٤٨٣	أراضي
١,٢٥٨,٢٩٨	١,١٨١,١٨٩	مباني وعقارات
<u>٤,٤٤٢,٤٤٢</u>	<u>٤,٦٩٩,٦٧٢</u>	
(٧٤٢,٢٣٤)	(٧٤٢,٢٣٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
<u>(٤٥,٦٤٧)</u>	<u>(٣٤,١١١)</u>	مخصص استهلاك مباني
<u>٣,٦٥٤,٥٦١</u>	<u>٣,٩٢٣,٣٢٧</u>	

- تظهر الاستثمارات العقارية أعلاه بالتكلفة، حيث بلغت القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بحسب سعر السوق بناءً على متوسط السعر لتقارير مخمنين معتمدين من هيئة سوق رأس المال الفلسطينية ومستقلين عن الشركة مبلغ ٥,٩٥٢,٦٩٤ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ ومبلغ ٥,٨٨١,١٧١ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.
- لم يطرأ أي تغيير على أسلوب التقييم خلال العام. تفاصيل الاستثمارات العقارية للشركة والمعلومات حول التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في نهاية السنة هي كما يلي:

		القيمة العادلة كما في			
العلاقة بين المدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	مدخلات هامة غير ملموسة	طريقة التقييم والمدخلات المستخدمة	مستوى القيمة العادلة	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
				٢٠٢٤	٢٠٢٥
				دولار	دولار
أسعر العرض في السوق النشطة لا ينطبق	لا ينطبق	أسعر العرض في السوق النشطة	المستوى الأول	٥,٨٨١,١٧١	٥,٩٥٢,٦٩٤
				<u>٥,٨٨١,١٧١</u>	<u>٥,٩٥٢,٦٩٤</u>
					المجموع

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٢- استثمارات عقارية "تتمة"

- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي وعقارات بلغت قيمتها ٧٤٢,٢٣٤ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ ما زالت مسجلة بإسم الغير، هذا وقد أفادت الإدارة بأنه جاري نقل ملكيتها لتصبح بإسم الشركة علماً بأنه قد تم أخذ مخصص كافي لمواجهة أية خسائر مستقبلية قد تتجم عن عدم امكانية اثبات ملكيتها بإسم الشركة.

- تتضمن الاستثمارات العقارية ما قيمته ١٢٧,٢٠٢ دولار تمثل شقق سكنية مخصصة لأغراض التأجير. حيث بلغت قيمة إيرادات الايجار مبلغ ١١,٣٧٩ دولار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مقارنة بمبلغ ١٧,٣٢٨ دولار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، كما بلغت التكاليف المباشرة لهذه العقارات مبلغ ٣,٢٢٦ دولار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مقارنة بمبلغ ٨,٧٨٨ دولار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

- إن الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٤,٥٤٨,٥٧٥	٤,٤٤٢,٤٤٢	الرصيد في بداية السنة
-	٦٧٨,٣٢٥	إضافات خلال السنة - أراضي ومكاتب
(١٠٦,١٣٣)	(٤٢١,٠٩٥)	إستبعادات خلال السنة
٤,٤٤٢,٤٤٢	٤,٦٩٩,٦٧٢	
(٧٤٢,٢٣٤)	(٧٤٢,٢٣٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٤٥,٦٤٧)	(٣٤,١١١)	مخصص استهلاك مباني
٣,٦٥٤,٥٦١	٣,٩٢٣,٣٢٧	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٣- ممتلكات ومعدات، بالصفحة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

التكاليف

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٥

إضافات خلال السنة

إستبعادات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

الإستهلاك المتراكم

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٥

إستهلاكات خلال السنة

إستبعادات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

صافي القيمة التقديرية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

المجموع دولار	ديكورات وتحسينات دولار	السيارات دولار	أجهزة دولار	أثاث ومفروشات دولار
٣١٨,٦٥٠	١٨٦,٠٥٤	٧٤,١٦٢	٢٩,١٨٠	٢٩,٢٥٤
٨٣٢	-	-	٨٣٢	-
(٧٤,١٦٢)	-	(٧٤,١٦٢)	-	-
٢٤٥,٣٢٠	١٨٦,٠٥٤	-	٢٩,١٨٠	٢٩,٢٥٤
٢٠٥,١٠٣	١٠٩,٩٣٠	٦٠,٣٤٦	٢١,٥٠١	١٣,٣٢٦
٣٣,٧٤٠	٢٥,٤٢١	٣,٦٥٧	٢,١٨٢	٢,٤٨٠
(٦٤,٠٠٣)	-	(٦٤,٠٠٣)	-	-
١٧٤,٨٤٠	١٣٥,٣٥١	-	٢٣,٦٨٣	١٥,٨٠٦
٧٠,٤٨٠	٥٠,٧٠٣	-	٦,٣٢٩	١٣,٤٤٨

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٣ - ممتلكات ومعدات، بالصفحة ٢٢٢

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

التكاليف

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤

إضافات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

الإستهلاك المتراكم

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤

إستهلاكات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

صافي القيمة المتبقية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

المجموع دولار	ديكورات وتحسينات دولار	السيارات دولار	أجهزة دولار	أثاث ومفروشات دولار	
٣١٥,٩٧٧	١٨٤,٥١١	٧٤,١٦٢	٢٨,٥٥٠	٢٩,٢٥٤	
٢,٦٧٣	١,٥٤٣	-	١,١٣٠	-	
٣١٨,٦٥٠	١٨٦,٠٥٤	٧٤,١٦٢	٢٩,٦٨٠	٢٩,٢٥٤	
١٦٠,١١٢	٨٤,٦١٥	٤٥,٤٧٣	١٩,٢٨٩	١٠,٧٣٥	
٤٤,٩٩١	٢٥,٣١٥	١٤,٨٧٣	٢,٢١٢	٢,٥٩١	
٢٠٥,١٠٣	١٠٩,٩٣٠	٦٠,٦٤٦	٢١,٥٠١	١٣,٣٢٦	
١١٣,٥٤٧	٧٦,١٢٤	١٣,٨١٦	٧,٦٧٩	١٥,٩٢٨	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٤- حق استخدام موجودات والتزامات الايجار

يمثل حق الاستخدام الناشيء عن استئجار عقار يستخدم كمكتب للشركة، إن مدة عقد الايجار سنة واحدة تجدد تلقائيا.
ان الحركة على حق الاستخدام والتزامات عقود الايجار كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥:

الالتزامات	حق الاستخدام	
دولار	دولار	
٢٢٢,٦١١	٢٠٨,١٤٨	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٥
(٢٨,٨٩٠)	-	المدفوع خلال السنة
١١,٥٤٦	-	الفائدة خلال السنة
-	(٢٦,٠٢٠)	الإطفاء خلال السنة
<u>٢٠٥,٢٦٧</u>	<u>١٨٢,١٢٨</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤:

الالتزامات	حق الاستخدام	
دولار	دولار	
٢٤١,٣٩٨	٢٣٤,١٦٧	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
(٢٧,٢٨٥)	-	المدفوع خلال السنة
٨,٤٩٨	-	الفائدة خلال السنة
-	(٢٦,٠١٩)	الإطفاء خلال السنة
<u>٢٢٢,٦١١</u>	<u>٢٠٨,١٤٨</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

إن تفاصيل التزامات عقود الايجار هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٢٧,٢٨٥	٢٨,٨٩٠	التزامات قصيرة الأجل
٣,٨٩٢,٠٨٩	١٧٦,٣٧٧	التزامات طويلة الأجل
<u>٢٢٢,٦١١</u>	<u>٢٠٥,٢٦٧</u>	

كانت المبالغ المدرجة في قائمة الدخل كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٢٦,٠١٩	٢٦,٠٢٠	إطفاء حق استخدام
<u>٢٦,٠١٩</u>	<u>٢٦,٠٢٠</u>	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٨,٤٩٨	١١,٥٤٦	مصرف تمويل عقود الايجار
<u>٨,٤٩٨</u>	<u>١١,٥٤٦</u>	

لا يوجد على الشركة أي إلتزام مالي عن عقود ايجار قصيرة الأجل كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٥- ذمم دائنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٢٠٦,٥٨٠	٣٨٩,٧٨٠	ذمم الموردین/المتعهدین
<u>٢٠٦,٥٨٠</u>	<u>٣٨٩,٧٨٠</u>	

١٦- أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
١٩,٠٧٢	١٥,٨٣٩	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
١٦٤,٢٧٩	١٦٤,١٤١	مستحقات المساهمين من تخفيض رأس المال
٧٧,١٠٩	٧٧,٠٦٩	توزيعات أرباح أسهم مستحقة
١٧٩,١٥٧	١٦١,٣٥٨	مخصص ضريبة دخل على الأرباح *
٢٠٤,٤٠٢	١٦٣,٦٩٧	مخصص اتمام المشاريع
١٩,٠٢٠	٢,١١٢	الاجازات المستحقة
٣,٣٨٢	٣,٣٨٢	ايجارات مقبوضة مقدما
١,٥٥٦,٦٤٩	١,٥٦٨,٥٦٤	أمانات وأرصدة دائنة أخرى
<u>٢,٢٢٣,٠٧٠</u>	<u>٢,١٥٦,١٦٢</u>	

* حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، أما بخصوص السنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وحتى ٢٠٢٤ فهي قيد التسوية مع الدوائر الضريبية. برأي الإدارة، فإن المخصصات المرصودة كافية لتغطية أية التزامات قد تنشأ عند الحصول على المخالصات النهائية. إن الحركة على حساب مخصص ضريبة الدخل على الأرباح خلال سنة ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ كانت كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
٢٨٨,٩٨٢	١٧٩,١٥٧	الرصيد كما في بداية السنة
-	١٦,٠٠٠	التخصيص للسنة
(١٠٩,٨٢٥)	(١٦,٧٤٥)	المدفوع خلال السنة
-	(١٧,٠٥٤)	فروقات عملة
<u>١٧٩,١٥٧</u>	<u>١٦١,٣٥٨</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٧- قروض وتمويلات مرابحة

- حصلت الشركة بتاريخ ١٠ أيلول ٢٠١٩ على تمويل من أحد البنوك المحلية بسقف مالي قيمته ٢,١٢٧,٣٥٤ دينار أردني بما يعادل ٢,٩٩٩,٥٧٠ دولار وبمعدل مرابحة مقدارها ٤٪ لأغراض شراء عقارات، يتم تسديد التمويل بموجب أقساط شهرية عددها ٦٠ قسطاً وتكون قيمة القسط ٣٥,٤٥٦ دينار أردني بما يعادل ٤٩,٩٩٣ دولار. كانت الضمانات للحصول على التمويل كما يلي:
 - شيكات تأمين عدد ١٠ بقيمة إجمالي التمويل مسحوبة على حساب الشركة لدى بنك آخر.
 - استمرار إيداع شيكات آجلة لتصبح بقيمة ٩٠٠ الف دولار.
 - رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك بقيمة ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار.
- تم تسديد كامل رصيد القرض خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفك الرهن العقاري، في حين بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مبلغ ٧٨,٠٣٦ دينار أردني بما يعادل ١١٠,٠٦٥ دولار.
- حصلت الشركة خلال عام ٢٠٢١ على قرض من أحد البنوك الأخرى المحلية بتاريخ ٨ نيسان ٢٠٢١ بقيمة ١,٤٠٠,٠٠٠ دولار وبمعدل فائدة مقدارها ٥,٥٪ سنوياً لأغراض شراء أرض، يتم تسديد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٣٦ قسطاً وتكون قيمة القسط ٥٥,٥٥٦ دولار. تم تسديد كامل رصيد القرض خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، في حين بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مبلغ ٣٠٨,٨٠٠ دولار. كانت الضمانات للحصول على القرض كما يلي:
 - إيداع شيكات تحصيل لا تقل عن ١٢٠٪ من قيمة سقف القروض الممنوحة من طرف البنك على أن تكون شيكات تجارية حقيقية متنوعة الساحبين، ولا تزيد نسبة التركيز عن ١٥٪ خلال ٣ شهور من تاريخ تنفيذ القرض.
- حصلت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ على قرض من أحد البنوك الأخرى المحلية بتاريخ ٥ كانون الثاني ٢٠٢٣ بقيمة ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار وبمعدل فائدة مقدارها ٤٪ سنوياً لأغراض شراء أرض، يتم تسديد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٥٤ قسطاً وتكون قيمة القسط ٢٧,٧٠١ دولار. بلغ رصيد القرض ٥٧٧,٨٤٦ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، مقارنة بمبلغ ٧٥١,٥٥٧ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. كانت الضمانات للحصول على القرض عبارة عن إيداع شيكات تحصيل لا تقل عن ١٠٠٪ من قيمة سقف القروض الممنوحة من طرف البنك على أن تكون شيكات تجارية حقيقية متنوعة الساحبين، ولا تزيد نسبة التركيز عن ٢٠٪.
- حصلت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ على قرض من أحد البنوك الأخرى المحلية بتاريخ ٨ شباط ٢٠٢٣ بقيمة ٢,٢٥٦,٧٠٠ دولار وبمعدل فائدة ريدسكاونت + ٠,٥٪ بحد أدنى ٧٪ سنوياً وبدون عمولة لأغراض شراء أرض، يتم تسديد القرض بموجب أقساط ربعية عددها ٢٠ قسطاً. تم تسديد كامل رصيد القرض خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، في حين بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مبلغ ٥٦٢,٧٠١ دولار.
- حصلت الشركة خلال عام ٢٠٢٤ على جاري مدين من أحد البنوك المحلية يستخدم لسداد جزء من رصيد القرض القائم. تم تسديد كامل الرصيد المستحق خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، في حين بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مبلغ ٦٢٤,٠٧٢ دولار.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٨- مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دولار	دولار
٩٩,٤٣٧	١١٦,٥٩٣
٢٥,٥١٣	(٧,٨٩٩)
(٨,٣٥٧)	(٩٧,٠٦٦)
<u>١١٦,٥٩٣</u>	<u>١١,٦٢٨</u>

الرصيد كما في بداية السنة
(المسترد من)/التخصيص للسنة
المدفوع خلال السنة
الرصيد كما في نهاية السنة

١٩- الربح التشغيلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دولار	دولار
٥٣٠,٧٢٤	٢,٠٧٤,٤٥٩
٢٣١,٦٧٩	١٤٦,٠٥٠
<u>٧٦٢,٤٠٣</u>	<u>٢,٢٢٠,٥٠٩</u>
١٧,٣٢٨	١١,٣٧٩
<u>٧٧٩,٧٣١</u>	<u>٢,٢٣١,٨٨٨</u>
(٤٩٩,٣٩٤)	(١,٦٩١,٠٩٦)
(٨,٧٨٨)	(٣,٢٢٦)
<u>(٥٠٨,١٨٢)</u>	<u>١,٦٩٤,٣٢٢</u>
<u>٢٧١,٥٤٩</u>	<u>٥٣٧,٥٦٦</u>

إيرادات بيع أراضي وعقارات
المسترد من التمويل على المبيعات
مجموع إيرادات البيع
إيرادات تأجير شقق
مجموع إيرادات البيع والتأجير
ينزل: تكلفة الأراضي والعقارات المباعة
ينزل: تكلفة الشقق المؤجرة
مجموع التكاليف
إجمالي الربح التشغيلي

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠- مصاريف إدارية وعمومية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
١٨٣,٠٧٠	١٣٤,٣١١	الرواتب والأجور وملحقاتها
٢٥,٥١٣	(٧,٨٩٩)	(مسترد من)/ مصروف تعويض نهاية الخدمة
٣,٨٧٩	٢,٣١٣	قرطاسيه ومطبوعات
٦,٢١٢	٢,٩٠٨	سفرات وتنقلات
٤,٧٧٧	٣,٧٢٣	بريد وبرق وهاتف
٩,٢٦٦	١,٧٧٦	مصاريف السيارات
٧,٢٨١	١,٤٥٩	ضيافة
٤٤,٩٩١	٣٣,٧٤٠	إستهلاكات
٢٣,١٦٣	٣٢,٨٢٢	أتعاب مهنية واستشارية
١٦,٦٢٦	١٠,٦٠٩	أتعاب مجلس الإدارة والهيئة العامة
١,١٠٠	-	دعاية واعلانات
١٢,٣٥١	٨,٤٣٥	رسوم واشتراكات
١٠,٧٤٧	٢٥,١٦٠	أخرى متفرقة
<u>٣٤٨,٩٧٦</u>	<u>٢٤٩,٤٥٧</u>	

٢١- معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند العمليات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

تتضمن قائمة الدخل المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
--	٨,٤٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
١١٤,٢٤٨	٦٥,٨٨٩	رواتب الإدارة العليا والإدارة التنفيذية للشركة

كما تتضمن قائمة المركز المالي الأرصدة التالية مع أطراف ذات علاقة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دولار	دولار	
--	٣٤٢,٦٣٦	ذمم (مدينة) - المستحق من شركة المشرق للتأمين (الشركة الأم)

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٢ - إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان استمرارية الشركة وتعظيم العائد للمساهمين، هذا ولم تشهد سياسة الشركة في هذا المجال خلال سنة ٢٠٢٥ أي تغيير عما كانت عليه خلال السنة السابقة.

٢٣ - الربح الأساسي للسهم الواحد العائد الى مساهمي الشركة

تم احتساب الربح الأساسي للسهم الواحد على أساس قسمة الربح للسنة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية المتداولة خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(٤٩١,٤٦٤)	٣٧٦,٩٢٨	ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة (دولار)
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	المعدل المرجح لعدد الأسهم (سهم)
<u>٦,١٣</u>	<u>٤,٩٧</u>	الربح (الخسارة) للسهم الواحد العائد الى مساهمي الشركة (دولار)
%	%	

٢٤ - الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في البنود التعاقدية الخاصة بالأداة. يتم الاعتراف او الغاء الاعتراف بالموجودات المالية في تاريخ التعامل حيث يتم شراء أو بيع الموجودات المالية بموجب عقد يتطلب الحصول أو التنازل عن تلك الموجودات المالية خلال جدول زمني معين ويتم ابرامه بواسطة السوق المالي ذو العلاقة، يتم قياس الموجودات المالية بشكل مبدئي بالقيمة العادلة وتكاليف المعاملات باستثناء الموجودات المالية المصنفة كأداة مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والتي يتم قياسها بشكل أساسي بالقيمة العادلة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٤ - الأدوات المالية "تتمة"

تم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر وذمم مدينة، إن تصنيف الموجودات المالية بالشكل المذكور يتم بناء على طبيعة وهدف اقتناء تلك الموجودات المالية ويتم قياسها في وقت اثباتها.

تتعرض الشركة الى هامش من المخاطر المالية من خلال موجوداتها ومطلوباتها المالية، إن المخاطر الأساسية التي تتعرض لها الشركة تتمثل في إمكانية عدم كفاية المقبوضات المتعلقة باستثماراتها على الأمد الطويل لتمويل الالتزامات الناشئة عن الاستثمارات. إن العناصر الأكثر أهمية لهذه المخاطر المالية، تتمثل في كل من مخاطر الائتمان، مخاطر أسعار العملات الأجنبية، مخاطر أسعار السوق ومخاطر السيولة.

تصنيف الأدوات المالية

موجودات مالية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الموجودات
دولار	دولار	نقد وما في حكمه - بالتكلفة بالمطفاة
٨٧٧,٦٢٠	٩٩٩,٧٣٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة - بالتكلفة بالمطفاة
٢,٧٩٨,٨٣١	١,٩٨٢,١٥٢	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة - بالتكلفة بالمطفاة
٢,٣٩٥,٥٧٤	١,٣٥٣,٠٧٩	مدينون مختلفون، بالصادفي - بالتكلفة بالمطفاة
٢,٠٨٢,٣٧٠	٢,٦٩٢,٨٠٢	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٦٥,٤٤٤	٧٧,٣٦١	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
١٩٦,٢٥٥	٥١٥,٤٩٦	سندات مالية بالتكلفة بالمطفاة
-	١٤٧,٩٩٠	
<u>٨,٤١٦,٠٩٤</u>	<u>٧,٧٦٨,٦١٦</u>	

مطلوبات مالية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	المطلوبات
دولار	دولار	ذمم دائنة - بالتكلفة بالمطفاة
٢٠٦,٥٨٠	٣٨٩,٧٨٠	شيكات آجلة - بالتكلفة بالمطفاة
٣٠,٩٠٥	٢٠,١٦١	أرصدة دائنة أخرى - بالتكلفة بالمطفاة
٢,٢٢٣,٠٧٠	٢,١٥٦,١٦٢	قروض وتمويلات مرابحة - بالتكلفة بالمطفاة
٢,٣٥٧,١٩٥	٥٧٧,٨٤٦	
<u>٤,٨١٧,٧٥٠</u>	<u>٣,١٤٣,٩٤٩</u>	

* برأي الإدارة، إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية مساوية تقريباً لقيمتها العادلة.

قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المرتبطة بشروط معينة ويتم تداولها في أسواق مالية نشطة بناء على أسعار التداول بالسوق في ختام الأعمال في تاريخ قائمة المركز المالي.
 - يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها والمعتمدة على تحليل التدفق النقدي باستخدام الأسعار الحالية والمعمول بها في حركات الأسواق المالية لأدوات مالية مشابهة.
- القيمة العادلة للموجودات المالية للشركة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل متكرر:

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٤- الأدوات المالية "تتمة"

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية التي يتم قياسها لاحقاً على القياس المبدئي بالقيمة العادلة، مقسمة إلى ثلاثة مستويات من ١ إلى ٣ على أساس امكانية قياس القيمة العادلة:

- المستوى الأول: قياسات القيمة العادلة المستقاة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: قياسات القيمة العادلة المستقاة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم ادراجها في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصول والمطلوبات إما مباشرة (كأسعار مثلاً) أو بطريقة غير مباشرة (المستقاة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياسات القيمة العادلة المستقاة من "أساليب التقييم" والتي تتضمن مدخلات للأصول أو المطلوبات والتي لا تستند إلى بيانات السوق الملاحظة (المدخلات غير الملاحظة).

العلاقة بين المدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	مدخلات هامة غير ملموسة	طريقة التقييم والمدخلات المستخدمة	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر:
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥	
لا ينطبق	لا ينطبق	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الأول	٤٣,٣٦٢	٧٣,٠٠٢	أسهم شركات مدرجة
كلما ازداد صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر فيها ارتفعت القيمة العادلة	صافي قيمة الموجودات	صافي الموجودات	المستوى الثالث	١٥٢,٨٩٣	٤٤٢,٤٩٤	أسهم شركات غير مدرجة
لا ينطبق	لا ينطبق	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الأول	٦٥,٤٤٤	٧٧,٣٦١	من خلال قائمة الدخل: أسهم شركات مدرجة
				٢٦١,٦٩٩	٥٩٢,٨٥٧	المجموع

لم تكن هنالك أية تحويلات بين المستويات خلال السنة. لا يوجد أية مطلوبات مالية تتطلب قياسها بالقيمة العادلة وبالتالي لم يتم إدراج أية إيضاحات للجدول أعلاه. لم تطرأ أي تغييرات على القيمة العادلة المدرجة ضمن مستوى ٣.

مخاطر أسعار الفائدة

هي مخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق مما يؤدي إلى زيادة المصروفات الإجمالية على التموليات والقروض. تحد الشركة من مخاطر أسعار الفائدة من خلال مراقبة التغيرات في أسعار الفائدة للعمليات التي يتم تمويلها بها. تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة لأنها تقترض الأموال بمعدلات ربح ثابتة ومتغيرة. يتم إدارة المخاطر من قبل الشركة من خلال الحفاظ على مزيج مناسب بين اتفاقيات الأسعار الثابتة والمتغيرة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٤ - الأدوات المالية "تتمة"

مخاطر الائتمان

إن الأدوات المالية التي من الممكن أن تعرض الشركة لتركز في مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من ذمم العملاء المدينون للشركة وتتجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي إلى حدوث خسائر. تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقف مالي لمبالغ مديونية العملاء (أفراد أو شركات) وتعمل على مراقبة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الوضع المالي للعملاء.

تتم مراقبة تعرض الشركة والتصنيفات الائتمانية للأطراف المقابلة بشكل مستمر ويتم توزيع القيمة الإجمالية للمعاملات المبرمة بين الأطراف المقابلة المعتمدة.

يتكون إطار تصنيف مخاطر الائتمان الحالي للشركة من الفئات التالية:

البند	التوصيف	أساس الإعراف بخسائر الائتمان المتوقعة
منتظمة	الطرف المقابل ذو مخاطر عجز منخفضة وليس له أي مبالغ متأخرة عن السداد	خسائر ائتمان متوقعة - ١٢ شهر
مشكوك في تحصيلها	تجاوزات عن السداد لأكثر من ٣٠ يوم أو هناك ارتفاع كبير وملحوظ في مخاطر الائتمان من الاعتراف المبدئي	خسائر ائتمان متوقعة - غير متدنية القيمة
التخلف عن السداد (العجز)	تجاوزات عن السداد لأكثر من ٩٠ يوم أو هناك دليل يشير إلى أن الأصل ضعيف ائتمانياً	خسائر ائتمان متوقعة - متدنية القيمة
الشطب	هناك دليل يؤشر على أن المدين يواجه صعوبات مالية والشركة ليس لديها أمل في التحصيل	يتم شطب (إعدام) المبلغ

توضح الجداول أدناه تفاصيل الجودة الائتمانية للموجودات المالية للشركة ، وموجودات العقد، بالإضافة إلى الحد الأقصى لتعرض الشركة لمخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف مخاطر الائتمان:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٥	إيضاح	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً أو على مدى العمر	اجمالي القيمة الدفترية	مخصص الخسائر	صافي القيمة الدفترية
			دولار	دولار	دولار
نقد وما في حكمه	٥	خسارة ائتمان متوقعة على مدى ١٢ شهر	٩٩٩,٧٣٦	-	٩٩٩,٧٣٦
مدينون مختلفون، بالصفائي	٦	خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر	٣,٢٦٧,٥٥٨	(٥٧٤,٧٥٦)	٢,٦٩٢,٨٠٢
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة	٧	خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر	١,٣٥٣,٠٧٩	-	١,٣٥٣,٠٧٩

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	إيضاح	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً أو على مدى العمر	اجمالي القيمة الدفترية	مخصص الخسائر	صافي القيمة الدفترية
			دولار	دولار	دولار
نقد وما في حكمه	٥	خسارة ائتمان متوقعة على مدى ١٢ شهر	٨٧٧,٦٢٠	-	٨٧٧,٦٢٠
مدينون مختلفون، بالصفائي	٦	خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر	٢,٦٥٧,١٢٦	(٥٧٤,٧٥٦)	٢,٠٨٢,٣٧٠
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة	٧	خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر	٢,٣٩٥,٥٧٤	-	٢,٣٩٥,٥٧٤

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٤ - الأدوات المالية "تتمة"

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

لا يوجد مخاطر كبيرة على الشركة متعلقة بتغيير أسعار العملات الأجنبية حيث أن غالبية الموجودات والمطلوبات المالية مسجلة بالدينار الأردني أو الدولار الأمريكي، حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت مقابل تلك العملة.

الجدول التالي يبين تحليل الموجودات المالية والمطلوبات المالية حسب العملات وفرق حساسية العملات الأجنبية عند نسبة تغير ١٠% لسنة ٢٠٢٥:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

المجموع	عملات أخرى	دينار أردني	شيقل إسرائيلي	دولار امريكي	الموجودات المالية
٩٩٩,٧٣٦	-	١٤٩,١٣٣	٦٠٩,٣٨٦	٢٤١,٢١٧	نقد وما في حكمه
٢,٦٩٢,٨٠٢	-	١,١١٦,٥١٤	٦,٣٠٧	١,٥٦٩,٩٨١	مدينون مختلفون، بالصافي
٧٧,٣٦١	-	-	-	٧٧,٣٦١	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قفزة الدخل
٥١٥,٤٩٦	-	٣٣٨,٢٥٢	-	١٧٧,٢٤٤	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشغل الأخر
٣,٢٣٥,٢٣١	-	٧٤٦,٠٤٤	١,٨٣٣,٥٨١	٧٥٥,٦٠٦	شيكات برسم التحصيل
٧,٦٢٠,٦٢٦	-	٢,٣٤٩,٩٤٣	٢,٤٤٩,٢٧٤	٢,٨٢١,٤٠٩	مجموع الموجودات
٣٨٩,٧٨٠	-	-	-	٣٨٩,٧٨٠	المطلوبات المالية
٢٠,١٦١	-	٢,٧١١	٦,١٦٤	١١,٢٨٦	نعم دافئة
٢,١٥٦,١٦٢	-	٦,٨٢٥	-	٢,١٤٩,٣٣٧	شيكات آجلة
٥٧٧,٨٤٦	-	-	-	٥٧٧,٨٤٦	أرصدة دائنة أخرى
٣,١٤٣,٩٤٩	-	٩,٥٣٦	٦,١٦٤	٣,١٢٨,٢٤٩	قروض وتمويلات مرابحة
٤,٤٧٦,٦٧٧	-	٢,٣٤٠,٤٠٧	٢,٤٤٣,١١٠	(٣٠٦,٨٤٠)	مجموع المطلوبات
٤٤٧,٦٦٨	-	٢٣٤,٠٤١	٢٤٤,٣١١	(٣٠,٦٨٤)	الصافي
					فرق حساسية العملات الأجنبية بتغير ١٠%

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

المجموع	عملات أخرى	دينار أردني	شيقل إسرائيلي	دولار امريكي	الموجودات المالية
٨٧٧,٦٢٠	-	٤٥,٦٣٤	٤٩٦,٧٣٢	٣٣٥,٢٥٤	نقد وما في حكمه
٢,٠٨٢,٣٧٠	-	٥٨٨,١٣٩	٦٢٤,٢٤٤	٨٦٩,٩٨٧	مدينون مختلفون، بالصافي
٦٥,٤٤٤	-	-	-	٦٥,٤٤٤	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قفزة الدخل
١٩٦,٢٥٥	-	١٩,١٨٢	-	١٧٧,٠٧٣	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشغل الأخر
٥,١٩٤,٤٠٥	-	١,٠٥٦,٧٥٢	٢,٣٠٢,٢٢٠	١,٨٣٥,٣٣٣	شيكات برسم التحصيل
٨,٤١٦,٠٩٤	-	١,٧٠٩,٧٠٧	٣,٤٢٣,٢٩٦	٣,٢٨٣,٠٩١	مجموع الموجودات
٢٠٦,٥٨٠	-	-	-	٢٠٦,٥٨٠	المطلوبات المالية
٣٠,٩٠٥	-	٣,٥٤٥	٢٧,٣٦٠	-	نعم دافئة
٢,٢٢٣,٠٧٠	-	١٣٥,١٨٧	١٤٨,١٥٢	١,٩٣٩,٦٣١	شيكات آجلة
٢,٣٥٧,١٩٥	-	١,٢٩٧,٠٢١	-	١,٠٦٠,١٧٤	أرصدة دائنة أخرى
٤,٨١٧,٧٥٠	-	١,٤٣٥,٧٥٣	١٧٥,٦١٢	٣,٢٠٦,٣٨٥	قروض وتمويلات مرابحة
٣,٥٩٨,٣٤٤	-	٢٧٣,٩٥٤	٣,٢٤٧,٦٨٤	٧٦,٧٠٦	مجموع المطلوبات
٣٥٩,٨٣٤	-	٢٧,٣٩٥	٣٢٤,٧٦٨	٧,٦٧١	الصافي
					فرق حساسية العملات الأجنبية بتغير ١٠%

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٤ - الأدوات المالية "تتمة"

مخاطر أسعار السوق

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار السوق المتعلقة بالموجودات المالية للمتاجرة والموجودات المالية المتوفرة للبيع، تعمل الشركة على تقييم القيمة السوقية والعوامل الأخرى بما فيها التغير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وذلك من أجل إدارة مخاطر السوق.

تحليل الحساسية

كما بتاريخ القوائم المالية، إذا ما تغير سعر الاستثمارات المالية بنسبة ١٠٪ بالزيادة أو بالنقص كما هو مفترض أدناه في ظل ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أثر ذلك على أرباح الشركة يتمثل بالزيادة أو بالنقص بواقع ٧٧٣ دولار أمريكي وعلى حقوق الملكية بواقع ٧٧٣ دولار أمريكي.

الاقتراضات وطرق اختبار الحساسية:

- تم إعداد تحليل الحساسية بناءً على أسعار الاستثمارات كما بتاريخ القوائم المالية.
- كما بتاريخ القوائم المالية، إذا ما زادت أو نقصت أسعار الاستثمارات بنسبة ١٠٪ عن القيمة السوقية بشكل موحد لجميع الاستثمارات وذلك في ظل ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أثر ذلك على أرباح أو خسائر الشركة وكذلك على حقوق الملكية تم توضيحه فيما سبق.
- تم استخدام نسبة ١٠٪ كتغير في أسعار الاستثمارات لتعطي تقييم واقعي حيث أن ذلك التغير من الممكن وقوعه.

مخاطر السيولة

تقع المسؤولية النهائية فيما يتعلق بإدارة مخاطر السيولة على عاتق مجلس إدارة الشركة الذي أوجد إطاراً ملائماً لإدارة مخاطر السيولة، وذلك بهدف إدارة العمليات المتعلقة بالتمويل القصير، والمتوسط وطويل الأمد ومتطلبات إدارة السيولة للشركة، تقوم إدارة الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات مناسبة ومن خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يتم تحديد الاستحقاق التعاقدية للأدوات المالية بناءً على المدة المتبقية لاستحقاق الأداة المالية من تاريخ القوائم المالية. تقوم إدارة الشركة بمراقبة استحقاق الأدوات المالية بهدف التأكد من توفر السيولة اللازمة في الشركة. فيما يلي استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في تاريخ القوائم المالية بناءً على ترتيبات الدفعات التعاقدية.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٤ - الأدوات المالية "تتمة"

مخاطر السيولة "تتمة"

٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

المجموع دولار	بدون استحقاق دولار	خاضعة لمخاطر السيولة		نقد وما في حكمه شيكات برسم التحصيل مدنيون مختلفون استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر مجموع الموجودات المالية
		أكثر من سنة دولار	خلال سنة دولار	
٩٩٩,٧٣٦	-	-	٩٩٩,٧٣٦	
٣,٣٣٥,٢٣١	-	١,٣٥٣,٠٧٩	١,٩٨٢,١٥٢	
٢,٦٩٢,٨٠٢	-	-	٢,٦٩٢,٨٠٢	
٧٧,٣٦١	٧٧,٣٦١	-	-	
٥١٥,٤٩٦	٥١٥,٤٩٦	-	-	
<u>٦,٢٦٧,٥٤٧</u>	<u>٥٩٢,٨٥٧</u>	<u>١,٣٥٣,٠٧٩</u>	<u>٥,٦٧٤,٦٩٠</u>	
٣٨٩,٧٨٠	-	-	٣٨٩,٧٨٠	ذمم دائنة
٢٠,١٦١	-	-	٢٠,١٦١	شيكات آجلة
٢,١٥٦,١٦٢	-	-	٢,١٥٦,١٦٢	أرصدة دائنة أخرى
٥٧٧,٨٤٦	-	٢٨٦,٢٧٩	٢٩١,٥٦٧	قروض وتمويلات مرابحة
٢٠٥,٢٦٧	-	١٧٦,٣٧٧	٢٨,٨٩٠	التزامات الأيجار
١١,٦٢٨	١١,٦٢٨	-	-	مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
<u>٣,٣٦٠,٨٤٤</u>	<u>١١,٦٢٨</u>	<u>٤٦٢,٦٥٦</u>	<u>٢,٨٨٦,٥٦٠</u>	<u>مجموع المطلوبات المالية</u>

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

المجموع دولار	بدون استحقاق دولار	خاضعة لمخاطر السيولة		نقد وما في حكمه شيكات برسم التحصيل مدنيون مختلفون استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر مجموع الموجودات المالية
		أكثر من سنة دولار	خلال سنة دولار	
٨٧٧,٦٢٠	-	-	٨٧٧,٦٢٠	
٥,١٩٤,٤٠٥	-	٢,٣٩٥,٥٧٤	٢,٧٩٨,٨٣١	
٢,٠٨٢,٣٧٠	-	-	٢,٠٨٢,٣٧٠	
٦٥,٤٤٤	٦٥,٤٤٤	-	-	
١٩٦,٢٥٥	١٩٦,٢٥٥	-	-	
<u>٨,٤١٦,٠٩٤</u>	<u>٢٦١,٦٩٩</u>	<u>٢,٣٩٥,٥٧٤</u>	<u>٥,٧٥٨,٨٢١</u>	
٢٠٦,٥٨٠	-	-	٢٠٦,٥٨٠	ذمم دائنة
٣٠,٩٠٥	-	-	٣٠,٩٠٥	شيكات آجلة
٢,٢٢٣,٠٧٠	-	-	٢,٢٢٣,٠٧٠	أرصدة دائنة أخرى
٢,٣٥٧,١٩٥	-	٩٥٢,٩٤٦	١,٤٠٤,٢٤٩	قروض وتمويلات مرابحة
٢٢٢,٦١١	-	١٩٥,٣٢٦	٢٧,٢٨٥	التزامات الأيجار
١١٦,٥٩٣	١١٦,٥٩٣	-	-	مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
<u>٥,١٥٦,٩٥٤</u>	<u>١١٦,٥٩٣</u>	<u>١,١٤٨,٢٧٢</u>	<u>٣,٨٩٢,٠٨٩</u>	<u>مجموع المطلوبات المالية</u>

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٥- قضايا الشركة

هناك قضية واحدة مقامة على الشركة من قبل الغير بقيمة ١٣,٤١٨ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. في رأي المستشار القانوني للشركة فإنه لن يترتب على الشركة أية مبالغ مقابل هذه القضية وبالتالي لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية حيث أن إدارة الشركة لا تعتبر أن هناك أي خسارة محتملة.

٢٦- معلومات القطاعات

تعمل الشركة في قطاع بيع الأراضي والعقارات ولا تعمل في قطاعات تشغيلية أخرى، كما أنها تعمل فقط داخل فلسطين ولا يوجد لها أعمال خارجها.

٢٧- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٧ آذار ٢٠٢٦، على أن يتم عرضها للموافقة عليها من قبل الهيئة العامة في اجتماعها السنوي القادم.





AQARIYA
العقارية التجارية للاستثمار

Ramallah, Palestine
Jaffa Street, Bldg (17) | 2nd floor - P.O Box 662

Tel: 02 2986916

Fax: 02 2986918

Fb: Tamallak Palestine

Email: info@aqariya.ps

www.aqariya.ps