

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

الصفحة	المحتويات
١	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الموجزة
٣	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الموجزة
٦ - ١٤	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

مقدمة

قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي الموجزة المرفقة للشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة ("الشركة") كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموجزة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية واطراحات تفسيرية أخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤): "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم (٢٤١٠)، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للشركة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرية من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدي رأي تدقيق بشأنها.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤): "التقارير المالية المرحلية".

أمور أخرى

تم تدقيق القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أبدى رأيه غير المتحفظ حول تلك القوائم المالية بتاريخ ٩ شباط ٢٠٢٣. كما أن المعلومات المالية الموجزة المرحلية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٢ قد تم مراجعتها من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى استنتاجه غير المعدل بتاريخ ١٥ أيار ٢٠٢٢.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموجزة
كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٤١٦,١٦٩	١٩٥,٢٦٥	٥	نقد وما في حكمه
١,٨٧٨,٦٩٥	٢,٥٢٦,٣٥٠	٦	مدينون مختلفون، بالصافي
٢,٨٥٩,٣٢٤	٢,٨٠٧,٢٤٦		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة
٨١,٧٤٢	٨٢,٣٦٧		استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٦٦٣,٧١٥	٥,٧٧٣,٨٨٣	٧	مخزون عقاري
١٥٧,٦٠١	٣,١٤١		أرصدة مدينة أخرى
٨,٠٥٧,٢٤٦	١١,٣٨٨,٢٥٢		مجموع الموجودات المتداولة
٥,٣١٣,٤٩٦	٥,٠٠٩,٧٦٥		شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة
١٩١,٩١٩	١٩٥,٢٢٠	٨	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٣,٥٩٧,٥٥١	٣,٦٠٦,٥٥٩	٩	استثمارات عقارية
٢٠٢,٣١٧	١٩٠,٣٣٢		ممتلكات ومعدات، بالصافي
١١٣,٨٦٠	١٠٧,٤٨٥		حق استخدام موجودات
٩,٤١٩,١٤٣	٩,١٠٩,٣٦١		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٧,٤٧٦,٣٨٩	٢٠,٤٩٧,٦١٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
٧٣٢,٧٢٢	٢٠٩,٨٠٦		شيكات آجلة
٣٤١,٩٣٢	٣٠٢,٥٠١	١٠	ذمم دائنة
٥٨٨,٧١٦	٥٩١,٣٦٠		المطلوب لأطراف ذات علاقة
١,٨١٤,٥٣٦	١,٩٢٤,٧٦٩	١١	أرصدة دائنة أخرى
١,٣٠٢,٩٨٤	٢,٦٨٢,٠٣٦		قروض وتمويلات مرابحة - الجزء قصير الأجل
٢٥,٥٠٠	٢٥,٥٠٠		التزامات ايجار - الجزء قصير الأجل
٤,٨٠٦,٣٩٠	٥,٧٣٥,٩٧٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٨,٣٥٩	٩٣,٨٩٥		مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
١,٧٦٤,٧٧٠	٣,٥٦٧,٠٧٢		قروض وتمويلات مرابحة - الجزء طويل الأجل
٨٨,٣٦٠	٦٢,٨٦٠		التزامات ايجار - الجزء طويل الأجل
١,٩٤١,٤٨٩	٣,٧٢٣,٨٢٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٦,٧٤٧,٨٧٩	٩,٤٥٩,٧٩٩		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال المصرح به ٨,٠٠٠,٠٠٠ دولار موزعة على ٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم
٧,٧٥٧,٤٠٥	٧,٧٥٧,٤٠٥	١	بواقع (١) دولار لكل سهم
٥١٣,٢٧٥	٥١٣,٢٧٥		رأس المال المكتتب به والمنفوع
(٥٠,٣١٨)	(٤٧,٠١٧)	٨	إحتياطي اجباري
٢,٥٠٨,١٤٨	٢,٨١٤,١٥١		إحتياطي القيمة العادلة
١٠,٧٢٨,٥١٠	١١,٠٣٧,٨١٤		الأرباح المتركمة
			صافي حقوق الملكية
١٧,٤٧٦,٣٨٩	٢٠,٤٩٧,٦١٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

رأس المال دولار	إحتياطي اجباري دولار	إحتياطي القيمة العادلة دولار	الارباح المتراكمة دولار	صافي حقوق الملكية دولار
٧,٧٥٧,٤٠٥	٥١٣,٢٧٥	(٥٠,٣١٨)	٢,٥٠٨,١٤٨	١٠,٧٢٨,٥١٠
-	-	-	٣٠٦,٠٠٣	٣٠٦,٠٠٣
-	-	٣,٣٠١	-	٣,٣٠١
-	-	٣,٣٠١	٣٠٦,٠٠٣	٣٠٩,٣٠٤
٧,٧٥٧,٤٠٥	٥١٣,٢٧٥	(٤٧,٠١٧)	٢,٨١٤,١٥١	١١,٠٣٧,٨١٤
٧,٧٥٧,٤٠٥	٤٢٦,٦٧٧	(٤٨,٥٨٤)	١,٧٢٨,٧٦٦	٩,٨٦٤,٢٦٤
-	-	-	١٦٢,٨٢٠	١٦٢,٨٢٠
-	-	(١,١٩٩)	-	(١,١٩٩)
-	-	(١,١٩٩)	١٦٢,٨٢٠	١٦١,٦٢١
٧,٧٥٧,٤٠٥	٤٢٦,٦٧٧	(٤٩,٧٨٣)	١,٨٩١,٥٨٦	١٠,٠٢٥,٨٨٥

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة)

صافي الربح للفترة
بنود الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة)

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (مدققة)

صافي الربح للفترة
بنود الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢٢ (مراجعة غير مدققة)

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

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموجزة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(مراجعة غير مدققة)	(مراجعة غير مدققة)	
دولار	دولار	
١٩١,٥٥٣	٣٤٨,٤٠٥	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		صافي الربح للفترة قبل الضريبة
		تعديلات:
٤,٠٩٤	٥,٥٣٦	التخصيص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٥,٧٣٩	١٢,٣٨٨	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
٣,٧٥٠	٦,٣٧٥	إطفاء حق استخدام موجودات
٤,٨٥٤	(٦٢٥)	(أرباح) خسائر إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٠٩,٩٩٠	٣٧٢,٠٧٩	النقد المتدفق من الأنشطة التشغيلية قبل التغيير في الموجودات والمطلوبات
٣١٢,٠٦٥	(٦٤٧,٦٥٥)	(الزيادة) النقص في مديون مختلفون
(٤٨٤,٠٨٨)	٣٥٥,٨٠٩	النقص (الزيادة) في شبكات برسم التحصيل
٢٦٦,٦١٦	(٣,١١٠,١٦٨)	(الزيادة) النقص في مخزون عقاري
-	١٥٤,٤٦٠	النقص في أرصدة مدينة أخرى
(١١٥,٩٦٣)	(٥٦٢,٣٤٧)	(النقص) في ذمم دائنة وشيكات آجلة
-	٢,٦٤٤	الزيادة في مطلوب لأطراف ذات علاقة
٢٤,٣٩٤	٦٧,٨٣١	(النقص) الزيادة في أرصدة دائنة أخرى
٢١٣,٠١٤	(٣,٣٦٧,٣٤٧)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية
-	-	انتقاعات موظفين مدفوعة
-	-	ضرائب مدفوعة
٢١٣,٠١٤	(٣,٣٦٧,٣٤٧)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(١,٤٨٣)	(٤٠٣)	شراء ممتلكات ومعدات
٢٥٩,٠٧٢	(٩,٠٠٨)	(الزيادة) النقص في استثمارات عقارية
٢٥٧,٥٨٩	(٩,٤١١)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
١,٣٢٧,٠٣٦	٣,٧٥٦,٧٠٠	تمويلات مرابحة وقروض جديدة
(٣,٧٥٠)	(٢٥,٥٠٠)	المسدد من التزامات إيجار
(١,٥٤٧,٦٣٤)	(٥٧٥,٣٤٦)	المسدد من تمويل مرابحة وقروض بنكية
(٢٢٤,٣٤٨)	٣,١٥٥,٨٥٤	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢٤٦,٢٥٥	(٢٢٠,٩٠٤)	صافي (النقص) الزيادة في نقد وما في حكمه
٣٥١,٤٤٤	٤١٦,١٦٩	نقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥٩٧,٦٩٩	١٩٥,٢٦٥	نقد وما في حكمه في نهاية الفترة

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

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

١- التعريف والأعمال

أ- تأسست الشركة العقارية التجارية للاستثمار بموجب قانون الشركات رقم (١٢) لسنة ١٩٦٤ 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.

ب- بتاريخ ٣ كانون الأول ٢٠١٥، قررت الهيئة العامة للشركة زيادة رأس المال بقيمة ١,٠٩٠,٤٤٢ دينار أردني ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع ٥,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني موزعة على ٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة (١) دينار أردني لكل سهم.

ت- بتاريخ ١٧ نيسان ٢٠١٨، وافقت الهيئة العامة غير العادية للشركة على توصيات مجلس الادارة لتغيير عملة رأس المال للشركة من الدينار الاردني إلى الدولار الامريكي. وبذلك تمت الموافقة على تعديل المادة (٤) بند رقم (١) من عقد التأسيس والمادة (٥) من النظام الداخلي للشركة العقارية التجارية للاستثمار، ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع ٧,٧٥٧,٤٠٥ دولار أمريكي موزعة على ٧,٧٥٧,٤٠٥ سهم بقيمة (١) دولار أمريكي لكل سهم. حصلت الشركة على موافقة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بهذا الخصوص.

ث- 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.

ج- تهدف الشركة الى 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.

ح- بلغ عدد موظفي الشركة (٩) موظفين كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

خ- تم اعتماد القوائم المالية الموجزة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤ أيار ٢٠٢٣.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

٢- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الشركة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموجزة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، باستثناء تطبيق معايير جديدة والتي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣. لم تقم الشركة بشكل مبكر بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يصبح ساري المفعول بعد.

تم تطبيق العديد من التعديلات للمرة الأولى في سنة ٢٠٢٣، والتي ليس لها تأثير على القوائم المالية الموجزة للشركة.

. المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) - عقود التأمين

في أيار ٢٠١٧، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) - عقود التأمين، وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين الصادر في سنة ٢٠٠٥. يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدرها، وكذلك على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات ميزات المشاركة التقديرية؛ سيتم تطبيق استثناءات قليلة النطاق. إن الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) هو توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين. على عكس المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤)، والتي تستند إلى حد كبير إلى السياسات المحاسبية المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يستند المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) على نموذج عام مستكمل بما يلي:

- تعديل محدد للعقود مع ميزات المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة).
- نهج مبسط (نهج تخصيص الأقساط) بشكل أساسي للعقود قصيرة الأجل.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموجزة للشركة.

. تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٨)

توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٨) التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كذلك كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. لم يكن للتعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموجزة للشركة.

. الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) وبيان الممارسة (٢) المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية

تقدم التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) وبيان الممارسة (٢) المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية بخصوص إصدار أحكام جوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام جوهرية على إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية". وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية. لم يكن للتعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموجزة للشركة، ولكن من المتوقع أن تؤثر على إفصاحات السياسة المحاسبية في القوائم المالية السنوية للشركة.

. الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢)

تؤدي التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) إلى تضييق نطاق استثناء الاعتراف الأولي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة خاضعة للضريبة وقابلة للخصم مثل الإيجارات والتزامات وقف التشغيل. لم يكن للتعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموجزة للشركة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية الموجزة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤: "التقارير المالية المرحلية

تم إعداد القوائم المالية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المحدد المقدم مقابل تبادل الموجودات.

لا تتضمن القوائم المالية الموجزة المرفقة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب قراءتها بالرجوع للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. إضافة إلى ذلك، ليس من الضروري أن تعتبر نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

إن المصاريف التي تتكبدها الشركة بصورة غير منتظمة ومحددة خلال السنة المالية يتم تقديرها أو تأجيلها في القوائم المالية الموجزة إذا كان من الملائم عمل ذلك.

لم تقم الشركة باقتطاع الاحتياطي القانوني حسب أحكام قانون الشركات من أرباح الفترة الحالية، حيث أن هذه القوائم مرحلية وإن الإقتطاعات يتم إجراؤها في نهاية السنة المالية.

إن الدولار الأمريكي هو العملة الوظيفية للشركة وهو عملة إظهار القوائم المالية للشركة.

إدارة المخاطر المالية

تتطابق سياسات وأهداف إدارة المخاطر المالية للشركة مع تلك السياسات والأهداف الموضوعة في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموجزة قيام الإدارة باتخاذ تقديرات وإفترضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك على قيمة الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المدرجة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. يتم مراجعة هذه التقديرات والإفترضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

عند إعداد هذه القوائم المالية الموجزة، كانت التقديرات الجوهرية التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس التقديرات والمصادر المطبقة في القوائم المالية كما في والسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣.

٥- نقد وما في حكمه

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	نقد في الصندوق
-	٢,٧١٠	حسابات جارية لدى البنوك - شيقل إسرائيلي
٢٥٧,٣٣٥	٢١٤,٠٦٣	حسابات جارية لدى البنوك - دينار أردني (مكشوف)
٧٥,٧٨٥	(١١,١٩٨)	حسابات جارية لدى البنوك - دولار أمريكي (مكشوف)
٨٣,٠٤٩	(١٠,٣١٠)	
<u>٤١٦,١٦٩</u>	<u>١٩٥,٢٦٥</u>	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

٦- مدينون مختلفون، بالصافي

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	ذمم العملاء أخرى
٢,١٠٤,٨٨٨	٢,٩٨٩,٩٥٠	
٣٥٤,٢١٧	١١٦,٨١٠	
<u>٢,٤٥٩,١٠٥</u>	<u>٣,١٠٦,٧٦٠</u>	
(٥٨٠,٤١٠)	(٥٨٠,٤١٠)	
<u>١,٨٧٨,٦٩٥</u>	<u>٢,٥٢٦,٣٥٠</u>	ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

٧- المخزون العقاري

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	أراضي مباني
٢,٤٢٣,٠٧٦	٥,٥٣٣,٢٤٤	
٢٤٠,٦٣٩	٢٤٠,٦٣٩	
<u>٢,٦٦٣,٧١٥</u>	<u>٥,٧٧٣,٨٨٣</u>	

٨- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	استثمارات في أسهم شركات مدرجة استثمارات في أسهم شركات غير مدرجة*
٣٩,٠٢٦	٤٢,٣٢٧	
١٥٢,٨٩٣	١٥٢,٨٩٣	
<u>١٩١,٩١٩</u>	<u>١٩٥,٢٢٠</u>	

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

إن الحركة على احتياطي القيمة العادلة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ هي كما يلي:

للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	الرصيد في بداية الفترة / السنة التغير خلال الفترة / السنة الرصيد في نهاية الفترة / السنة
(٤٨,٥٨٤)	(٥٠,٣١٨)	
(١,٧٣٤)	٣,٣٠١	
<u>(٥٠,٣١٨)</u>	<u>(٤٧,٠١٧)</u>	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

٩- استثمارات عقارية

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	
٣,٠٢٨,٤٤٧	٣,٠٣٧,٤٥٥	أراضي
١,٣٦٤,٤٣٠	١,٣٦٤,٤٣٠	مباني وعقارات
<u>٤,٣٩٢,٨٧٧</u>	<u>٤,٤٠١,٨٨٥</u>	
(٧٤٢,٢٣٤)	(٧٤٢,٢٣٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٥٣,٠٩٢)	(٥٣,٠٩٢)	مخصص استهلاك مباني
<u>٣,٥٩٧,٥٥١</u>	<u>٣,٦٠٦,٥٥٩</u>	

- تظهر الاستثمارات العقارية أعلاه بالتكلفة، حيث بلغت القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بحسب سعر السوق بناءً على متوسط السعر لتقارير مضمين معتمدين من هيئة سوق رأس المال الفلسطينية ومستقلين عن الشركة مبلغ ٥,٧٣٢,٣٦٥ دولار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ تساوي القيمة العادلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي وعقارات بلغت قيمتها ٧٤٢,٢٣٤ دولار كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ 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.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية بقيمة ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار مقابل الحصول على تسهيلات إئتمانية.

إن الحركة على الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	
٥,٨٣٩,٠٩٧	٤,٣٩٢,٨٧٧	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١١,١١٠	٩,٠٠٨	إضافات خلال الفترة / السنة
(٢,١٢٣,٨٩٦)	-	إستبعادات خلال الفترة / السنة
٦٦٦,٥٦٦	-	المحول من المخزون العقاري
<u>٤,٣٩٢,٨٧٧</u>	<u>٤,٤٠١,٨٨٥</u>	
(٧٤٢,٢٣٤)	(٧٤٢,٢٣٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٥٣,٠٩٢)	(٥٣,٠٩٢)	مخصص استهلاك مباني
<u>٣,٥٩٧,٥٥١</u>	<u>٣,٦٠٦,٥٥٩</u>	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

١٠ - ذمم دائنة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	ذمم الموردین/المتعهدین وأخرى
٣٤١,٩٣٢	٣٠٢,٥٠١	
<u>٣٤١,٩٣٢</u>	<u>٣٠٢,٥٠١</u>	

١١ - أرصدة دائنة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	مصاريف مستحقة غير مدفوعة مستحقات المساهمين من تخفيض رأس المال توزيعات أرباح أسهم مستحقة مخصص ضريبة دخل على الأرباح (*) مخصص إتمام المشاريع أمانات وأرصدة دائنة أخرى
٤,٣٣٢	٤,٣٣٢	
١٦٧,١٣٣	١٦٦,٨٨٠	
٧٧,٨٥٠	٧٧,٨٠٠	
٤٠,٥٢٨	٨١,٠١٧	
٢٣١,٧٧٨	٢٢٧,٥٤٧	
١,٢٩٢,٩١٥	١,٣٦٧,١٩٣	
<u>١,٨١٤,٥٣٦</u>	<u>١,٩٢٤,٧٦٩</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 ٢٠٢٢ فهي قيد التسوية مع الدوائر الضريبية.

١٢ - الربح التشغيلي

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مراجعة غير مدققة) دولار	٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار	إيرادات بيع أراضي واستثمارات عقارية مجموع إيرادات البيع إيرادات تأجير شقق مجموع إيرادات البيع والتأجير ينزل: تكلفة الاراضي والاستثمارات العقارية المباعة ينزل: تكلفة الشقق المؤجرة مجموع التكاليف إجمالي الربح التشغيلي
٨٥٤,٧٧٩	١,٢٩١,٨٦١	
٨٥٤,٧٧٩	١,٢٩١,٨٦١	
٣,٨٧٩	٣,٨٧٩	
٨٥٨,٦٥٨	١,٢٩٥,٧٤٠	
(٥٣٠,٤٦٧)	(٨٤٢,٣٦٤)	
(١,٠٢٠)	(٤٩٥)	
(٥٣١,٤٨٧)	(٨٤٢,٨٥٩)	
<u>٣٢٧,١٧١</u>	<u>٤٥٢,٨٨١</u>	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

١٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

كما في نهاية الفترة، كانت المبالغ المطلوبة من/ إلى الأطراف ذات العلاقة مدرجة ضمن الحسابات التالية كما يلي :

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة) دولار (٥٨٨,٧١٦)	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار (٥٩١,٣٦٠)	نم دائنة للشركة الأم
--	--	----------------------

كما تتضمن قائمة الأرباح والخسائر المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة:

٣١ آذار ٢٠٢٢ (مراجعة غير مدققة) دولار ٢٦,١٤٨	٣١ آذار ٢٠٢٣ (مراجعة غير مدققة) دولار ٢٦,١٤٨	رواتب الإدارة العليا والإدارة التنفيذية للشركة
---	---	--

١٤ - الأدوات المالية

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 اسعار التداول بالسوق في ختام الأعمال في تاريخ قائمة المركز المالي الموجزة.
- 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:

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 (كالأسعار مثلاً) أو بطريقة غير مباشرة (المستقاة من الأسعار).

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

١٤ - الأدوات المالية - تتمة

. المستوى الثالث: قياسات القيمة العادلة المستقاة من "أساليب التقييم" والتي تتضمن مدخلات للأصول أو المطلوبات والتي لا تستند الى بيانات السوق الملاحظة (المدخلات غير الملاحظة).

العلاقة بين المدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	مدخلات هامة غير ملموسة	طريقة التقييم والمنخلات المستخدمة	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر:
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
				٣٩,٠٢٦	٤٢,٣٢٧	أسهم شركات مدرجة
		أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول			
لا ينطبق	لا ينطبق			١٥٢,٨٩٣	١٥٢,٨٩٣	أسهم شركات غير مدرجة
كلما ازداد صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر فيها ارتفعت القيمة العادلة	صافي قيمة الموجودات	صافي الموجودات	المستوى الثالث			
				٨١,٧٤٢	٨٢,٣٦٧	من خلال قفمة الدخل: أسهم شركات مدرجة
		أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول			
لا ينطبق	لا ينطبق			٢٧٣,٦٦١	٢٧٧,٥٨٧	المجموع

لم تكن هنالك أية تحويلات بين المستويات خلال الفترة. 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 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 باحتياطات مناسبة ومن خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يتم تحديد الاستحقاق التعاقدى للأدوات المالية بناء 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.

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.

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.

مخاطر أسعار السوق

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

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

١٥- موسمية النتائج

لم يتم تسجيل دخل ذو طبيعة موسمية في القوائم المالية الموجزة المرفقة لفترتي الثلاثة أشهر المنتهيتين في ٣١ آذار ٢٠٢٣ و ٣١ آذار ٢٠٢٢.

١٦- أحداث لاحقة

عقدت الهيئة العامة للشركة إجتماعها السنوي العادي بتاريخ ١٢ نيسان ٢٠٢٣ وأقرت ما يلي:
• توزيع أسهم مجانية بنسبة ٣,١٪ من قيمة الأسهم الإسمية بما مجموعه ٢٤٢,٥٩٥ سهماً على مساهمي الشركة بحيث يصبح رأس المال المدفوع ٨,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي موزعة على ٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة (١) دولار أمريكي لكل سهم.

١٧- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة وذلك لتلائم مع عرض القوائم المالية للسنة الحالية.