

التقرير السنوي  
2024

شركة المستثمرون العرب  
المساهمة العامة المحدودة





شركة المستثمرون العرب م.ع.م

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر  
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024

المقدم للهيئة العامة في اجتماعها العادي  
المنعقد يوم الثلاثاء الموافق 15 تموز 2025

# شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

اجتماع الهيئة العامة العادي

الثلاثاء الموافق 15 تموز 2025

## جدول الأعمال:

1. تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2024 والمصادقة عليه.
2. تقرير مدقق الحسابات القانوني للشركة للسنة المالية 2024.
3. الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية 2024 والمصادقة عليها.
4. إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المالية 2024.
5. توصيات مجلس الادارة والمتضمنة في تقريره لعام 2024
6. انتخاب مدقق الحسابات القانوني للسنة المالية 2025.

# بسم الله الرحمن الرحيم

## شركة المستثمرون العرب

المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2024

### حضرات المساهمين الكرام،

نرحب بكم في اجتماع هيئتك السنوي العادي لبحث المواضيع المدرجة على جدول الأعمال المرسل اليكم والمتضمن البيانات المالية لشركتكم عن السنة المالية 2024 والمدققة من قبل المدقق القانوني للشركة وذلك لاتخاذ ما ترونه مناسباً من قرارات بشأنها.

## إستثمارات الشركة:

تتوزع معظم استثمارات الشركة في مجالين:

### الاستثمار العقاري:

تملك الشركة أرض ومبنى مركز القدس التجاري في وسط مدينة رام الله. وتبلغ قيمته الدفترية 8,230,833 دينار أردني. بلغت إيرادات هذا المركز في عام 2024، 183,250 دينار أردني شاملاً مدخولات تحصلت من موقف السيارات التابع له. أما مصاريف المركز فقد بلغت 35,520 دينار أردني.

قامت الشركة بوضع خططها لتطوير المركز المذكور وتحديثه بهدف زيادة المساحات القابلة للإيجار. وعلى الرغم من إجراء العديد من الاجتماعات مع المسؤولين في بلدية رام الله للحصول على الموافقة المبدئية للتطوير المقترح، إلا أن هذه الاجتماعات لم تثمر عن شيء لغاية تاريخه.

### الإستثمار في الشركات الأخرى:

تملك شركتكم أسهم في العديد من الشركات المساهمة العامة والخاصة وفيما يلي كشف يوضح استثمار شركتكم كما في نهاية 2024.

الشركة	القيمة الاسمية للسهم	المسدد	عدد الأسهم في 2023	عدد الأسهم في 2024	المسدد
شركة سجاير القدس م.ع.م	دينار	100%	1,234,609	1,235,829	100%
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار	دينار	100%	804,713	1,639,164	100%
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية	دينار	100%	204,091	204,091	100%
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	دينار	100%	1000	0	100%
بنك فلسطين	دولار	100%	277	277	100%
شركة اكسس للأنظمة وتكنولوجيا المعلومات	دينار	100%	110,000	110,000	100%

## شركة ريفت فالي / Rift Valley

تأسست شركة Rift Valley في عام 2010 برأس مال بلغ مليوني دينار أردني موزعة على مليوني سهم. وساهمت شركتكم لدى تأسيسها بما يعادل 630,000 دينار أردني. وفي عام 2019 تم رفع رأس مال الشركة الى عشرة ملايين دينار مقسمة الى عشرة ملايين سهم. بحيث تصبح مساهمة شركتكم 3,150,000 سهم سددت شركتكم منها ثمن 174,713 سهما بالكامل. وعليه يصبح عدد أسهم شركتكم في شركة Rift Valley المسدد ثمنها بالكامل 804,713 سهم. وحيث أن السيولة النقدية لشركتكم لا تسمح بسداد ثمن باقي الأسهم المعروضة قرر مجلس الإدارة في منتصف عام 2021 الاكتفاء بمساهمة المسددة الثمن بالكامل وعرض ما تبقى على شركائه في شركة Rift Valley. وبالفعل قامت شركة سجنائر القدس بشراء معظم هذه الأسهم وتم تسجيل المالكين للشركة ومساهماتهم لدى مراقب الشركات في أوائل عام 2022.

في عام 2024 تم رفع رأس مال الشركة الى عشرين مليون دينار مقسمة الى عشرين مليون سهم بحيث أصبحت مساهمة شركتكم 1,639,164 سهم مسددة بالكامل.

تهدف هذه الشركة الى امتلاك الأراضي الزراعية لأغراض الزراعة. فمن المعلوم أن مساحات الأراضي الزراعية في الأغوار والمالحة للزراعة الفلسطينية تتضاءل بشكل كبير نتيجة التطوير العقاري. كما أن شحة مصادر المياه لأغراض الري وارتفاع كلفة الطاقة يشكلان عبئا ماليا كبيرا لأي مجهود زراعي. بيد أن أهمية الإنتاج الزراعي تزداد بشكل متصاعد نتيجة ارتفاع التكلفة وبالتالي الثمن للمستهلك. وعليه هنالك فرص استثمارية مجدية جدا خاصة إذا ما تم هذا الاستثمار على أسس علمية واتباع الأصول التجارية الصحيحة.

واصلت شركتكم استثماراتها في الحقل الزراعي من خلال شركة ريفت فالي (Rift Valley) والتي تمتلك شركة سجنائر القدس وشركة المستثمرون العرب 88.06% من رأس مالها. شهد عام 2022 جهود مكثفة ومثمرة في كافة أعمال شركة ريفت فالي. ففي حقل زراعة النخيل تمكنت من الحصول على الشهادة الرسمية العالمية لتصنيف ثمرها كمنتج عضوي وهي أول شهادة من نوعها تمنح لمزرعة نخيل فلسطينية. ومن ميزات ذلك أنها تمكن الشركة من بيع محصولها بأسعار تفوق بكثير أسعار التمور العادية. وظهر ذلك جليا في كثرة الطلب على محصول الشركة خلال العام فاق كثيرا ما هو متوفر منه. وحيث أن مزرعة النخيل التابع للشركة حديثة العهد فمن المتوقع أن يزداد دخل الشركة خلال الأعوام المقبلة بشكل كبير نتيجة ازدياد منتوجها من التمر العضوي وتم في عام 2024 تشغيل مصنع التمور حيث حققت الشركة خلال موسم التمور 2025/2024 تقدماً كبيراً في كمية صادراتها والتي شملت السوق الأوروبي المشترك وبريطانيا وأستراليا ونيوزيلاندا.

فبالمقارنة مع الموسم السابق 2024/2023 ارتفعت مجمل مبيعات الشركة للموسم 2025/2024 من نحو أربعة ملايين شيكل الى أربعة وعشرون مليون شيكل مكونة من 17% من الخضراوات و83% من صادرات التمور ومن المتوقع أن تحقق الشركة أرباحاً صافية خلال الموسم القادم.

نشير إلى أن شركة ريفت فالي تملك 80% من شركة التوزيع المخصصة في ألمانيا RV Germany والتي تعدى مجمل مبيعاتها في عام 2024 نحو خمسة ملايين شيكل وتحقق الآن أرباحاً صافية نتيجة البيع بالفرق، والشركة الآن بصدد تأسيس شركة مماثلة في بريطانيا.

تقوم شركة ريفت فالي أيضا بزراعة عدة أنواع من الخضار والفواكه وذلك لاستغلال ما لديها من مياه متوفرة ومساحات من الأراضي التي تملكها. تهدف الشركة من ذلك تحقيق مدخولات طوال العام إضافة الى ما يتحصل من محصول التمر السنوي. تهدف الشركة أيضا الى اكتساب الخبرة في مجالات تحديد متطلبات السوق من محاصيل مميزة ذات مردود مالي جيد. وبالفعل نجحت الشركة في زراعة وبيع محاصيل الذرة والفلفل الغير حار والثوم وغير ذلك بأسعار مجدية. ولأجل تحصيل أفضل الأسعار تبذل الجهود الكبيرة للحصول على الجودة العالية لتمييز محصولات الشركة عن غيرها.

## شركة اكسس للاتصالات

تملك شركتكم ما نسبته 50 % من رأس مال الشركة البالغ 220,000 دينار موزعة على 220,000 سهم وهي شركة مساهمة خصوصية تأسست في منتصف العام 2015.

عملت الشركة في بداية تأسيسها في بيع وصيانة أجهزة الهاتف الخليوي من ماركة HTC بالإضافة إلى أجهزة LENOVO وموتورولا الذي تم الحصول على حقوق توزيعها ولكن ونظراً للتغيرات التي حصلت في الأسواق تم التوقف عن بيع الأجهزة الخليوية.

تعمل الشركة حالياً في مجال البيع أون لاين عن طريق موقع تسويق الكتروني اسمه GO SHOP يخدم الجمهور في الضفة الغربية والقدس الشرقية وهو متخصص ببيع الملابس والعلطور والأحذية والإكسسوارات دون الحاجة الى توظيف أية موارد مالية من أجل شراء هذه البضاعة وحيث يقوم الزبون بالطلب وتقوم الشركة بإرسال الطلبية خلال 7 أيام من تاريخها وتحصيل قيمة البضاعة من الزبون وشهدت مبيعات الشركة في هذا المضمار نمواً مضطرباً طوال العام.

## الخط المستقبلي

تعمل الشركة على تطوير مبنى مركز القدس التجاري والذي يتضمن مبنى مستشفى الرعاية حيث تم عمل مخططات هندسية للمشروع وتم عقد عدة لقاءات مع بلدية رام الله من أجل أخذ الموافقات اللازمة وما زلنا ننتظر رد البلدية على ذلك.

## أسهم الشركة في بورصة فلسطين:

بلغ حجم تداول الأسهم في بورصة فلسطين على النحو التالي.

السنوات	الأسهم المتداولة	القيمة بالدينار	عدد الصفقات	أدنى سعر	أعلى سعر	سعر الاغلاق
2023	16,963	15,793	10	0.90	0.95	0.95
2024	141,764	109,615	167	0.70	0.98	0.95

## الأرباح من شركة سجائر القدس:

بالنسبة لاستثمارنا في أسهم شركة سجائر القدس والتي كانت تملك الشركة فيها 1,234,609 سهم حسب تاريخ اجتماع الهيئة العامة العادية الذي انعقد بتاريخ 2024/07/01 تم توزيع أرباح نقدية عن عام 2023 على هذه الأسهم، وذلك بواقع 10 % من القيمة الاسمية للسهم وبلغت أرباح شركة المستثمرون منها مبلغ 123,460.900 دينار.

وخلال العام 2024 قامت الشركة بشراء حوالي 1220 سهم من أسهم شركة سجائر القدس حيث أصبحت تملك حالياً 1,235,829 سهم.

## الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر:

مرفق بهذا التقرير البيانات المالية لعام 2024 المدققة من قبل المدقق القانوني للشركة حيث يشير بيان الأرباح والخسائر للسنة المالية 2024 بأن صافي الأرباح بعد الضريبة بلغ 181,774 دينار مقارنة مع صافي ربح بلغ 692,577 دينار للسنة المالية 2023.

أما بالنسبة للموجودات فقد انخفضت إلى 12,957,760 دينار مقارنة مع 13,821,656 دينار للعام 2023، أما بالنسبة لصافي حقوق الملكية فقد انخفضت إلى 12,899,610 دينار مقارنة مع 13,759,420 دينار للعام 2023.

## توصيات مجلس الإدارة

- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2024
- الموافقة على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للعام 2024.
- ابراء ذمة مجلس الإدارة عن العام المالي 2024.

نختم تقريرنا بالدعاء بأن تنتهي الحرب التي تشن على أهلنا في قطاع غزة لنعم الطمأنينا والسلام في ربوع الوطن. كما نتقدم بالشكر الجزيل لمساهمي الشركة وموظفيها راجين أن نلتقاكم العام المقبل بمستقبل أفضل لكم وللشركة.

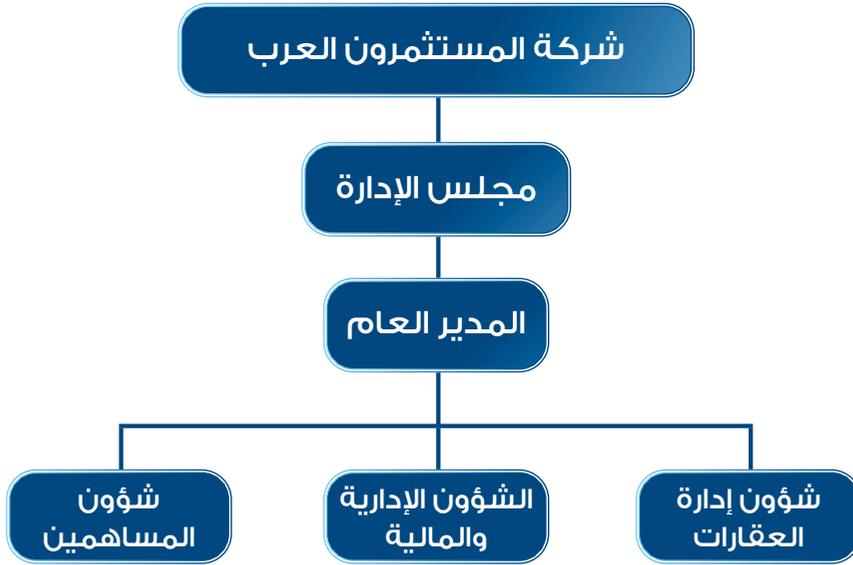
د. «محمد علي» مصطفى العلمي

رئيس مجلس الإدارة

العيزرية - القدس

2025/04/27

# الهيكل التنظيمي للشركة



## أعضاء مجلس الإدارة

**الرئيس**

الدكتور «محمد علي» مصطفى العلمي

**نائب الرئيس**

شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد عمر مصطفى العلمي

**الأعضاء**

شركة القدس للإستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة ممثلة بالسيد مصطفى «محمد علي» العلمي

شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيدة دارة عمر العلمي

شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد موسى «محمد علي» العلمي

شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالدكتور بسام سالم حنانيا

شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد إياد مروان عبده

شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد بشار يوسف برغوثي

الدكتور عيسى مصطفى العلمي

الدكتور غازي حنا حنانيا

شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد جوزيف نسناس

يعقوب أيوب يعقوب رباح «عضو مستقل»

## الإدارة التنفيذية

عمر مصطفى العلمي

إياد مروان عبده

إياد مروان عبده

المدير العام

نائب المدير العام / المدير المالي

مدير شؤون المساهمين

معاينة وشركاهم / محاسبون قانونيون

الأستاذ موريس زيادة

المدقق القانوني

المستشار القانوني

المدقق القانوني

يتولى تدقيق حسابات الشركة السادة معاينة وشركاهم / محاسبون قانونيون حيث بلغت أتعاب التدقيق خلال العام 2024 مبلغ وقدره 7500 دينار أردني.

المستشار القانوني

يتولى الاستشارات القانونية للشركة السادة مكتب زيادة للمحاماة حيث بلغت أتعاب مكتب زيادة خلال العام 2024 مبلغ وقدره 7500 دينار أردني .

## طبيعة أعمال الشركة

إن طبيعة أعمال الشركة تتمثل في الاستثمار في قطاع الأراضي والعقارات بالبيع والشراء والتأجير وكذلك الاستثمار في أسهم العديد من الشركات المساهمة الخاصة منها والعامّة والمساهمة في أية مشاريع صناعية أو سياحية أو عقارية واستثمار الأموال الفائضة عن حاجتها بطريق الإقراض أو بأي طريقة استثمارية أخرى مقابل تحقيق أرباح.

## كبار مساهمي الشركة

عدد الأسهم	أكبر عشرة مساهمين
7,979,198	شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة
264,485	شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة
118,974	خليل سالم خليل حنانيا
105,136	بسام سالم حنانيا
96,431	شركة القدس للإستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة
95,627	ISSA ALAMI
85,333	غازي حنا حنانيا
79,345	شركة رام الله للاستثمار الصناعية التجارية
79,345	"محمد علي" مصطفى العلمي
52,897	JOHN GANIM

## الأسهام المملوكة من قبل الشركة في الشركات التابعة والشقيقة

اسم الشركة	رأس مال الشركة	العملة	عدد الأسهم التي تملكها الشركة بالشركة التابعة
شركة سجاير القدس م.ع.م	10,000,000	JD	1,235,829
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية م.ع.م	1,000,000	JD	204,091
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار م.خ.م	20,000,000	JD	1,639,164
شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات	220,000	JD	110,000

## نسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة الملكية
"محمد علي" مصطفى العلمي	الرئيس	79,345	0.79 %
شركة سجاير القدس م.ع.م (6 مقاعد)	نائب الرئيس	7,979,198	79.79 %
شركة القدس للاستثمار م.خ.م	عضو مجلس	96,431	0.96 %
غازي حنا حنانيا	عضو مجلس	85,333	0.85 %
ISSA ALAMI	عضو مجلس	95,627	0.95 %
شركة بنك القاهرة عمان م.ع.م	عضو مجلس	264,485	2.64 %
يعقوب أيوب يعقوب رباح	عضو مستقل	-	-

## ملكية أسهم أقارب أعضاء مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة	اسم الزوجة	رقم الهوية	عدد الأسهم
د. "محمد علي" مصطفى العلمي	نجوى رفعت بكر العلمي	081017444	105

## موعد إجتماع الهيئة العامة العادي

تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة المستثمرون العرب يوم الثلاثاء الموافق 15 تموز 2025.

## المسائل التي احيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية

لا توجد أية مسائل أحيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية خلال عام 2024.

## آلية توصيل التقرير السنوي الى المساهمين

يتم توصيل التقارير السنوية لحضور إجتماع الهيئة العامة لكافة المساهمين والتي تشمل على البيانات المالية الختامية وتقرير مجلس الإدارة بواسطة صندوق البريد الخاص بكل مساهم او بواسطة وكلاء الشركة المتواجدين في المناطق كما يتم نشر دعوة للمساهمين في الصحف اليومية قبل أسبوعين من موعد اجتماع الهيئة العامة. كما يمكن الإطلاع على التقرير السنوي والبيانات المالية الختامية من خلال موقع الشركة الإلكتروني [www.arabinvestors.ps](http://www.arabinvestors.ps).

## رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

لا يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية رواتب أو مكافآت أو بدل مصاريف من الشركة.

## واجبات مجلس الإدارة تجاه المساهمين

عقد مجلس إدارة الشركة خمسة (5) اجتماعات خلال عام 2024 بحث خلالها تطورات أوضاع الشركة. ويقوم أعضاء المجلس بواجباتهم حسبما ينص عليه القانون والنظام الداخلي للشركة.

## اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

لا توجد أية لجان منبثقة عن مجلس الإدارة .

## ممتلكات الشركة

تمتلك الشركة عقارات وأراضي في منطقة رام الله وأراضي في منطقة أريحا والعوجا وتمتلك أسهم في عدة شركات مدرجة ضمن التقرير السنوي.

## سياسة الشركة إتجاه المسؤولية الإجتماعية

لم تقم الشركة بالمساهمة بأية مبالغ ضمن المسؤولية المجتمعية لعام 2024.

## الإجراءات القانونية والقضايا المرفوعة على أو التي قامت الشركة برفعها

1. مازالت القضية المرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفتها المدعية في قضية رقم 877 / 2017 لدى محكمة بداية رام الله على كل من المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمايل والتي تتعلق بتخلية المأجور وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة.
2. وأيضاً القضية المرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفتها المدعية في قضية رقم 1267 / 2016 لدى محكمة بداية رام الله على كل من المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمايل والتي تتعلق بإزالة الضرر ورفع التعدييات وإعادة الحال لما كان عليه الوضع بالسابق وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة الى الآن.
3. القضية المرفوعة من قبل المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد أحمد حمايل ضد شركة المستثمرون العرب والتي تحمل رقم 2017/2795 والتي موضوعها منع معارضة في منفعة العقار.

عدد المساهمين كما في 2024/12/31	1,267 مساهم
عدد الأسهم المكتتب بها	10,000,000 سهم
المساهمين الذين يمتلكون أكثر من 5%	شركة سجاير القدس م. ع. م.
عدد العاملين في الشركة	2 موظفين

# شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

البيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

معايحه وشركاهم

## المحتويات

صفحة	
14	تقرير مدقق الحسابات المستقل
17	بيان المركز المالي
19	بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر
20	بيان التغيرات في حقوق الملكية
21	بيان التدفقات النقدية
44 - 23	إيضاحات حول البيانات المالية



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة

العيزرية - القدس

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة (الشركة)، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2024، وبيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر، بيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المتممة للبيانات المالية بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في 31 كانون أول 2024 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

### أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، يرد بيان مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير في الفقرة المتعلقة بمسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية من تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمجلس المعايير الأخلاقية الدولية بالاستناد إلى قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ودليل المحاسب المهني للقواعد الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية في فلسطين، هذا وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ودليل قواعد السلوك الأخلاقي. وفي اعتقادنا أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت ذات أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، وفي تشكيل رأينا حولها، ونحن لا نقوم بإبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

### المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى، والتي تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي من تقرير مجلس الإدارة ويغطي المؤشرات والمعلومات الأخرى باستثناء البيانات المالية المدققة وتقرير مدقق الحسابات الخاص بنا.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يتناول المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي تأكيد أو استنتاج حولها.



تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى عند توفرها وعندها يجب تحديد فيما إذا كانت غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء القيام بأعمال التدقيق أو تلك التي تظهر رأياً يتضمن أخطاءً جوهرية. إذا استنتجنا وجود خطأ جوهري في المعلومات الأخرى بناء على العمل الذي قمنا به، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك.

وحيث أننا لم نطلع على المعلومات الأخرى لعدم توفرها، فإنه ليس لدينا ما نورده في هذا المجال.

### مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفق معايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ملائمة لتمكّنها من إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء تلك الناشئة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، فإن الإدارة تعتبر المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والافصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتمد الإدارة تصفية الشركة أو وقف العمليات أو عند عدم توفر بديل واقعي غير القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للشركة.

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو عن الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفق معايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري إذا كان موجوداً. قد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية إما بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناء على هذه البيانات المالية.

وكجزء من عملية التدقيق وفق معايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني في جميع مناحي التدقيق. بالإضافة إلى ذلك فإننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتلائم مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي ذو الصلة بأعمال التدقيق وذلك من أجل تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة.



- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والابصاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي استناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات جوهرية من عدم اليقين ممكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا وجود عدم يقين جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كانت هذه الافصاحات غير كافية، فيتوجب علينا تعديل رأينا.
- إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا كمدقي حسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث والظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الافصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

كما نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يخص الأمور الأخرى بما في ذلك نطاق اجراءات التدقيق المخطط لها وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور الهامة في الرقابة الداخلية التي حددناها خلال تدقيقنا.

كذلك نزود المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد امثالنا للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، كما نتواصل معهم في جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن يكون لها تأثير معقول على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، الضمانات ذات الصلة.

من الأمور التي يتم التواصل فيها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت أكثر أهمية عند تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية وبالتالي تعتبر أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بوصف هذه الأمور إلا إذا كان هناك قانون أو تعليمات تحول دون الافصاح العام عن هذه الأمور، أو في حالات نادرة، نقرر عدم ادراج الأمور في تقريرنا نظراً لتوقعاتنا بأن النتائج العكسية لذلك ستفوق فوائد المصلحة العامة من الافصاح.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بسجلات حسابية منظمة بصورة أصولية وتتفق مع القوانين النافذة والتعليمات ذات الصلة.

معاينة وشركاهم

عبله سميح معاينة

مراقبة حسابات قانونية

إجازة رقم ١٦٧

رام الله في 2025/3/25

## شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان رقم 1	بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2024		
2023	2024	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات
			الموجودات المتداولة
95,573	53,877	5	نقد في الصندوق ولدى البنوك
50,000	60,759	6	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
<b>145,573</b>	<b>114,636</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			الموجودات غير المتداولة
1,047,745	1,882,196	7	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
2,914,381	1,878,765	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
480,811	480,811	9	أوراق مالية
8,230,833	8,230,833	10	العقارات الاستثمارية
1,001,347	369,802	12	قروض وذمم مدينة من شركات شقيقة
966	717	11	الأثاث والأجهزة
<b>13,676,083</b>	<b>12,843,124</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>13,821,656</b>	<b>12,957,760</b>		<b>مجموع الموجودات</b>

## شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

2023	2024		
دينار أردني	دينار أردني	ايضاح	المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
51,261	50,337	13	الذمم والأرصدة الدائنة
<b>51,261</b>	<b>50,337</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
10,975	7,813	15	مخصص تعويض نهاية الخدمة
<b>62,236</b>	<b>58,150</b>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
10,000,000	10,000,000	16	رأس المال المدفوع
(57)	(57)		خصم على إصدار أسهم
299,175	317,522	17	الاحتياطي الإجمالي
104,000	104,000		الاحتياطي الاختياري
175,964	(860,421)	8	احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
104,987	100,628		فروق الترجمة
3,075,351	3,237,938	18	الأرباح المتراكمة
<b>13,759,420</b>	<b>12,899,610</b>		صافي حقوق الملكية
<b>13,821,656</b>	<b>12,957,760</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من 1-30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

## شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024		بيان رقم 2	
2023	2024		
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح	البيان
170,550	170,553		إيرادات تأجير العقارات
(38,677)	(35,523)	19	مصارييف العقارات
<b>131,873</b>	<b>135,030</b>		صافي إيراد العقارات المؤجرة
12,713	12,698		إيراد موقف السيارات
7,494	8,430		ضريبة المعارف المحصلة من المستأجرين
148,078	123,461		توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة
502,985	-		ربح تقييم استثمارات عقارية
<b>803,143</b>	<b>279,619</b>		اجمالي الإيرادات
(109,811)	(94,819)	20	المصارييف الإدارية والعمومية
(367)	(1,064)		فروق العملة
(337)	(265)		المصارييف والعمولات البنكية
<b>692,628</b>	<b>183,471</b>		الربح للسنة- قبل ضريبة الدخل
(51)	(1,697)	14	مصروف ضريبة الدخل للسنة
<b>692,577</b>	<b>181,774</b>		الربح للسنة - منقول إلى إيضاح رقم 18
<b>0.071</b>	<b>0.018</b>	21	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الآخر:
692,577	181,774		الربح للسنة
			بنود لن يتم تحويلها إلى بيان الربح والخسارة
567,476	(1,037,225)		أرباح (خسارة) اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
(32,579)	(4,359)		فروق الترجمة
<b>1,227,474</b>	<b>(859,810)</b>		إجمالي الدخل الشامل للسنة
<b>0.127</b>	<b>(0.086)</b>	21	حصة السهم الأساسية والمخفضة من إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1-30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها .

## شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان رقم 3	بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024									
المجموع	فروق	دينار أردني	الارباح	احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة	دينار أردني	دينار أردني	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الاجباري	خصم على إصدار أسهم	رأس المال المدفوع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
12,531,201	137,566	2,998,907	(391,512)	104,000	229,912	-	9,452,328	الرصيد في 1 كانون ثاني 2023		
692,577	-	692,577	-	-	-	-	-	الربح للسنة- بيان رقم 2		
534,897	(32,579)	-	567,476	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة		
1,227,474	(32,579)	692,577	567,476	-	-	-	-	صافي الدخل الشامل		
-	-	(546,870)	-	-	-	-	546,870	توزيعات أرباح مقابل أسهم مجانية		
745	-	-	-	-	-	(57)	802	بيع كسور أسهم		
-	-	(69,263)	-	-	69,263	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري		
13,759,420	104,987	3,075,351	175,964	104,000	299,175	(57)	10,000,000	الرصيد في 31 كانون أول 2023		
181,774	-	181,774	-	-	-	-	-	الربح للسنة- بيان رقم 2		
(1,041,584)	(4,359)	-	(1,037,225)	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة		
(859,810)	(4,359)	181,774	(1,037,225)	-	-	-	-	صافي الدخل الشامل		
-	-	(840)	840	-	-	-	-	تحويل أثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
-	-	(18,347)	-	-	18,347	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري		
12,899,610	100,628	3,237,938	(860,421)	104,000	317,522	(57)	10,000,000	الرصيد في 31 كانون أول 2024		

إن الإيضاحات المرفقة من 1-30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

## شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024		بيان رقم 4
2023	2024	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
692,628	183,471	الربح للسنة- قبل ضريبة الدخل- بيان رقم 2
		التعديلات لمطابقة الربح
249	249	استهلاك الأثاث والأجهزة
8,336	4,449	مخصص تعويض نهاية الخدمة شامل فرق العملة
(502,985)	-	ربح تقييم عقارات استثمارية
(32,579)	(4,359)	فرق الترجمة
<b>165,649</b>	<b>183,810</b>	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(236,863)	91,120	الذمم المدينة- أطراف ذات علاقة
118,403	(11,936)	الذمم والأرصدة المدينة الأخرى
5,312	(1,444)	الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة
(7,349)	(7,611)	تعويض نهاية الخدمة المدفوع
<b>45,152</b>	<b>253,939</b>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(1,968)	(295,635)	الاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة
<b>(1,968)</b>	<b>(295,635)</b>	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من العمليات التمويلية
745	-	بيع كسور الأسهم
<b>745</b>	-	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) العمليات التمويلية
<b>43,929</b>	<b>(41,696)</b>	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
51,644	95,573	النقد والنقد المعادل أول السنة
<b>95,573</b>	<b>53,877</b>	النقد والنقد المعادل آخر السنة- إيضاح 5

إن الإيضاحات المرفقة من 1-30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها .



# شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيصرية

## إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

### 1- عام:

- تأسست شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة في فلسطين بمقتضى قانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة تحت رقم 562600494 في 21 نيسان 1994.
- أعيد توفيق أوضاعها وفق قرار بقانون رقم (42) لسنة 2021 بشأن الشركات في 1 تموز 2024.
- إن مركز الشركة الرئيسي في العيصرية- القدس.
- إن أسهم الشركة مدرجة على بورصة فلسطين.
- يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بالاستثمار في العقارات بهدف التأجير والاستثمار في أسهم الشركات.
- إن عدد الموظفين العاملين في الشركة (2) موظفين كما في 31 كانون أول 2024.

### 2- تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

- قامت الشركة خلال العام بتطبيق ما ينطبق من التعديلات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2024 والتي لم ينتج عن تطبيقها أي أثر جوهري على المبالغ الواردة في البيانات المالية للسنوات الحالية والسابقة، ولكن قد تؤثر على الترتيبات المستقبلية للشركة.
- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) بيان التدفقات النقدية ومعايير التقارير المالية الدولية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات بعنوان « ترتيبات تمويل الموردين »**
- تبنت الشركة التعديلات على المعيارين (IAS7) و (IFRS7) بعنوان « ترتيبات تمويل الموردين » لأول مرة هذا العام. تتطلب هذه التعديلات من المنشأة الكشف عن معلومات حول ترتيبات تمويل الموردين لمساعدة مستخدمي البيانات المالية في تقييم آثار تلك الترتيبات على التزامات الشركة وتدفقاتها النقدية. تم تعديل معيار التقارير المالية الدولية رقم (7) لاضافة ترتيبات التمويل مع الموردين كمثال ضمن متطلبات الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بتعرض المنشأة لمخاطر تركيز السيولة.
- تتضمن التعديلات أحكام انتقالية خاصة للفترة السنوية الأولى للإفصاح المالي التي يتم فيها تطبيق هذه التعديلات. ولا يتعين على المنشأة الكشف عن:

● معلومات مقارنة لأي فترات تقارير مالية مقدمة قبل بداية فترة إعداد التقارير السنوية للإفصاح المالي التي يتم فيها تطبيق التعديلات لأول مرة.

● المعلومات المطلوبة بموجب (IAS 7:44H(b)(ii)–(iii)) كما في بداية إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة هذه التعديلات لأول مرة.

– تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (1) عرض البيانات المالية: تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة.

اعتمدت الشركة التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1)، المنشور في كانون ثاني 2020.

تؤثر التعديلات فقط على عرض الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس على مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات، أو المعلومات المفصّل عنها حول هذه البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات بشأن ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، وتوضح أن الحقوق قائمة إذا تم الامتثال للجهود في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ «التسوية» لتوضح أن التسوية تشير إلى نقل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول أو الخدمات الأخرى إلى الطرف المقابل.

## ● تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية: الالتزامات غير المتداولة مع العهود

تبتت الشركة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) المنشور في تشرين ثاني 2022.

تحدد التعديلات أن العهود التي يتعين على المنشأة الامتثال لها في أو قبل نهاية فترة التقرير هي فقط التي تؤثر على حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير (وبالتالي يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول). تؤثر مثل هذه العهود على ما إذا كان الحق موجوداً في نهاية فترة التقرير، حتى إذا تم تقييم الامتثال للجهود فقط بعد تاريخ إعداد التقرير (على سبيل المثال، العهد القائم على المركز المالي للمنشأة كما في تاريخ التقرير والذي يتم تقييمه للامتثال فقط بعد تاريخ التقرير).

كما يحدد مجلس معايير المحاسبة الدولية أن الحق في تأجيل تسوية أي التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ إعداد التقرير لا يتأثر إذا كان على المنشأة فقط الامتثال لعهد بعد فترة إعداد التقارير. ومع ذلك، إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام مرهوناً بالامتثال للجهود خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، فعلى المنشأة الإفصاح عن معلومات تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الالتزامات التي قد تصبح مستحقة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير. يشمل ذلك معلومات عن العهود (بما في ذلك طبيعة العهود ومتى يجب على المنشأة الامتثال لها)، والقيمة الدفترية للالتزامات ذات الصلة والحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبة في الامتثال للعهود.

## • تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) الإيجارات: التزامات الإيجار في حالة البيع وإعادة الاستئجار

تبنت الشركة التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) لأول مرة في العام الحالي. تضيف التعديلات على المعيار متطلبات قياس لاحقة لعمليات البيع وإعادة الاستئجار التي تلبي متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (15) «الإيرادات من العقود مع العملاء» ليطمئ المحاسبة عليها كبيع. تتطلب التعديلات من البائع- المستأجر تحديد «مدفوعات الإيجار» أو «مدفوعات الإيجار المعدلة» بحيث لا يعترف البائع- المستأجر بربح أو خسارة تتعلق بحق الاستخدام المحفوظ به من قبل البائع- المستأجر بعد تاريخ بداية عقد الإيجار.

لا تؤثر التعديلات على الربح أو الخسارة المعترف بها من قبل البائع- المستأجر المتعلق بالإنهاء الجزئي أو الكامل لعقد الإيجار. بدون هذه المتطلبات الجديدة، قد يكون البائع- المستأجر قد اعترف بربح على حق الاستخدام الذي يحتفظ به فقط بسبب إعادة قياس التزام عقد الإيجار (على سبيل المثال، بعد تعديل عقد الإيجار أو تغيير في مدة عقد الإيجار) بتطبيق المتطلبات العامة في معيار التقارير المالية الدولية رقم (16). وقد يكون هذا هو الحال بشكل خاص في عملية إعادة استئجار تتضمن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

كجزء من التعديلات، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل مثال توضيحي في معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) وأضاف مثالاً جديداً لتوضيح القياس اللاحق لحق استخدام الأصل والتزام عقد الإيجار في عملية بيع وإعادة استئجار مع مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل. توضح الأمثلة التوضيحية أيضاً أن الالتزام الناشئ عن صفقة بيع وإعادة استئجار مؤهلة كبيع عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (15) هو التزام عقد إيجار.

يطبق البائع- المستأجر التعديلات بأثر رجعي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (8) لعمليات البيع وإعادة الاستئجار التي تم الدخول فيها بعد تاريخ التطبيق الأولي، والذي يُعرف بأنه بداية الفترة المالية السنوية التي طبقت فيها المنشأة لأول مرة معيار التقارير المالية الدولية رقم (16).

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، لم تطبق الشركة معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي صدرت ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ:

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (21): عدم القدرة على التبادل

تنص التعديلات على كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل، وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تشير التعديلات إلى أن العملة تكون قابلة للتبادل إلى عملة أخرى عندما تكون المنشأة قادرة على الحصول على العملة الأخرى في إطار زمني يسمح بتأخير إداري عادي ومن خلال آلية السوق أو التبادل حيث من شأن معاملة التبادل أن تخلق حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ.

تسري هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في 1 كانون ثاني 2025 مع السماح بالتطبيق المبكر.

## ● معيار التقارير المالية الدولية رقم (18): العرض والافصاحات في البيانات المالية:

يحل معيار التقارير المالية الدولية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1)، حيث يحمل العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) دون تغيير ويكملها بمتطلبات جديدة. بالإضافة إلى ذلك، تم نقل بعض فقرات معيار المحاسبة الدولي رقم (1) إلى معيار المحاسبة الدولي رقم (8) و معيار التقارير المالية الدولية رقم (7). علاوة على ذلك، أدخل مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات طفيفة على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (33) بشأن الأرباح لكل سهم.

يقدم معيار التقارير المالية الدولية رقم (18) متطلبات جديدة من أجل:

- تقديم الفئات المحددة والمجموعات الاجمالية الفرعية في بيان الربح أو الخسارة.
- تقديم الإفصاحات عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإفصاحات حول البيانات المالية.
- تحسين التجميع والتفصيل.

يتعين على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في 1 كانون ثاني 2027 أو بعده، مع السماح بالتطبيق المبكر.

## ● معيار التقارير المالية الدولية رقم (19): الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات :

يسمح معيار التقارير المالية الدولية رقم (19) للشركة التابعة المؤهلة بتقديم إفصاحات مخفضة عند تطبيق معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية في بياناتها المالية.

تكون الشركة التابعة مؤهلة للإفصاحات المخفضة إذا لم تكن لديها مسؤولية عامة وكانت شركتها الأم النهائية أو أي شركة أم وسيطة تنتج بيانات مالية موحدة متاحة للاستخدام العام تتوافق مع معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.

تسري هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع الإدارة أن يكون لتبني هذه المعايير عند سريانها تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة عند التطبيق الاولي.

### 3- أهم السياسات المحاسبية

#### أ- أساس إعداد البيانات المالية

- تم إعداد البيانات المالية المرفقة لشركة المستثمرين العرب المساهمة العامة المحدودة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وبموجب القوانين والتعليمات النافذة.
- تم إعداد البيانات المالية المرفقة بالتكلفة التاريخية باستثناء بعض الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي تظهر بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية كما هو موضح في السياسات المحاسبية المذكورة أدناه.

**ب-** إن الدينار الأردني هو عملة رأس المال وكذلك عملة إظهار البيانات المالية.

**ج-** تم تقريب جميع المبالغ في البيانات المالية إلى أقرب دينار أردني.

#### د- الاستمرارية:

كما في تاريخ اجتماع مجلس الإدارة الذي تمت فيه المصادقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024، كان لدى أعضاء المجلس توقع معقول بوجود موارد كافية لدى الشركة للاستمرار في الوجود التشغيلي في المستقبل المنظور وبالتالي استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية.

#### هـ- الأدوات المالية:

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في العلاقة التعاقدية.

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة باستثناء ذمم المستأجرين التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام والتي يتم قياسها بسعر المعاملة. يتم إضافة تكاليف المعاملات المتعلقة باقتناء أو إصدار الموجودات المالية والمطلوبات المالية (بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة إلى الأصول المالية والمطلوبات المالية أو خصمها منها، حسب الحاجة، عند الاعتراف الأولي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة باقتناء الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة.

#### و- الموجودات المالية:

يتم الاعتراف بجميع عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية الاعتيادية أو الغائها على أساس تاريخ المتاجرة. إن عمليات الشراء والبيع الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال فترة زمنية محددة حسب النظام أو العرف المتبع في السوق.

يتم قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بالكامل بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة بحسب تصنيف الموجودات المالية.

يتم تصنيف الموجودات المالية وفق الفئات المحددة التالية:

### - موجودات مالية بالتكلفة المطفأة:

يتم الاحتفاظ بالأصول المالية ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. تؤدي الشروط التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات رأس المال والفائدة فقط على المبلغ الأصلي المستحق.

### - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية. تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات رأس المال والفائدة فقط على مبلغ رأس المال الأصلي المستحق.

### - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### 1. التكلفة المطفأة للأصل المالي:

هي المبلغ الذي يتم به قياس الأصل المالي عند الاعتراف الأولي مطروحاً منه أقساط سداد أصل الدين، بالإضافة إلى الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأي فرق بين هذا المبلغ الأولي ومبلغ الاستحقاق، مع تعديله وفقاً لأي مخصص خسائر.

القيمة الدفترية الاجمالية للأصل المالي هي التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديلها وفقاً لأي مخصص خسائر. معدل الفائدة الفعلي هو معدل خصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، تكاليف المعاملة، الأقساط الأخرى أو الخصومات) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى القيمة الدفترية الاجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

#### 2. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل وتجميعها في احتياطي التغير في القيمة العادلة. لن يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتج عن التغير في القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بل يتم تحويله إلى الأرباح المتراكمة.

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (9)، ما لم تمثل هذه التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار.

### 3. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة عندما لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها للمتاجرة إذا:

- تم شراؤها أساساً لغرض بيعها في المستقبل القريب.
- أو عند الاعتراف المبدئي كانت جزءاً من محفظة أدوات مالية محددة تديرها الشركة ولها طابع فعلي حديث للحصول على الأرباح في المدى القصير.
- أو كانت من الأدوات المشتقة (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبالتحديد:

- يتم تصنيف الاستثمار في أدوات حقوق الملكية على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ما لم تحدد الشركة استثماراً في حقوق الملكية غير محتفظ به للمتاجرة أو مقابل محتمل ناتج عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند التحقق المبدئي.

- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تفي بمعايير التكلفة المطفأة أو معايير الدخل الشامل الآخر على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالإضافة إلى ذلك، يمكن تصنيف أدوات الدين التي تفي اما بمعايير التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم اتساق القياس أو الاعتراف (ما يسمى عدم التطابق المحاسبي) الذي قد ينشأ عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالأرباح أو الخسائر عليها على أسس مختلفة.

لم تقم الشركة بتصنيف أي أداة دين من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة كما في نهاية كل فترة. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة القياس في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزء من علاقة تحوط محددة. ويتم تضمينها توزيعات الأرباح والفوائد المكتسبة وتدرج تحت بند الأرباح والخسائر الأخرى.

#### الغاء الاعتراف بالموجودات المالية؛

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من هذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وبالتالي جميع المخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى طرف آخر. إذا لم تقم الشركة بتحويل الموجودات المالية أو لم تقم بتحويل المخاطر ومزايا الملكية المتعلقة بها واستمرت بالسيطرة على هذه الموجودات، فإن الشركة تستمر في الاعتراف بحصتها المحتفظ بها وكذلك الالتزام المرتبط بالمبالغ التي قد تضطر إلى دفعها، إضافة إلى إقرارها بالاقتراض المضمون للعائدات المستلمة.

## ز- المطلوبات المالية وأدوات الملكية:

### 1- التصنيف كأداة دين أو أداة ملكية:

يتم تصنيف أدوات الملكية المصدرة من قبل الشركة كالتزامات مالية أو أدوات ملكية وفقاً لجوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوبات المالية وأداة الملكية.

### 2- أدوات الملكية:

أدوات الملكية هي أي تعاقد يثبت حق المنشأة في صافي أصول الشركة بعد تنزيل جميع التزاماتها. يتم الاعتراف بأدوات الملكية المصدرة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الاصدار.

### 3- المطلوبات المالية:

المطلوبات المالية تمثل الذمم الدائنة والأخرى (فيما عدا دفعات الموردين المدفوعة مقدماً) والمطلوبات الأخرى ذات الصلة. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

## ح- تحقق الإيرادات:

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في العقد مع العميل ويستثنى من ذلك المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى المشتري. تتكون إيرادات الشركة من المصادر الرئيسية التالية:

### 1- الإيجارات:

تدخل الشركة في اتفاقيات إيجار بصفتها مؤجراً لعقاراتها الاستثمارية. إن عقود إيجار الشركة هي عقود تشغيلية لا يتم معها نقل جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بالملكية إلى المستأجر.

يتم قيد إيراد الإيجارات من الاستثمارات في الممتلكات المؤجرة بعقود إيجار تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذو الصلة.

### 2- إيراد موقف السيارات:

يتم قيد إيراد موقف السيارات من خلال بيع الخدمة مقابل مبلغ معين لفترة من الوقت.

### 3- إيراد توزيعات الأرباح:

يتم اثبات توزيعات الأرباح عند نشوء حق المساهمين في استلام توزيعات الأرباح.

## (ط) تحقق المصاريف:

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفق مبدأ الاستحقاق.

## (ي) الاستثمارات في الشركات الحليفة:

الشركات الحليفة هي الشركات التي تمارس فيها المنشأة تأثيراً فعالاً ولكنه لا يشكل شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الفعال هو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها ولكنه لا يشكل سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

## (ك) العقارات الاستثمارية:

تمثل هذه الاستثمارات العقارات المحفوظ بها لأغراض زيادة قيمتها الرأسمالية و/ أو لتحقيق عائدات إيجاربه. يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف اتمام المعاملات. لاحقاً للاعتراف الأولي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة.

يتم ادراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة في بيان الربح والخسارة في الفترة التي تنشأ فيها .

يتم الغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند الاستبعاد أو عندما يتم سحب العقارات الاستثمارية بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع تدفق أي منافع اقتصادية مستقبلية من الاستبعاد . يتم ادراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقار والتي تمثل الفرق بين صافي المبلغ المتحصل والقيمة الدفترية للأصل في بيان الربح والخسارة في الفترة التي يتم فيها الغاء الاعتراف بالعقار .

## (ل) الأثاث والأجهزة:

تظهر الاثاث والأجهزة بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدنني في القيمة المتراكمة. يتم الاعتراف بالاستهلاك بطريقة القسط الثابت وفق العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسب مئوية سنوية كما يلي:

الأثاث والمفروشات	2.5 - 7 %
الأجهزة الكهربائية والكمبيوتر	20 - 25 %

- يتم مراجعة تقدير العمر الانتاجي، القيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل عام، مع إظهار أثر أي اختلاف في التقدير على أساس مستقبلي.
- عندما يقل المبلغ الذي من الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية، فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة التي يمكن استردادها ويتم تسجيل قيمة التدنني في بيان الربح والخسارة للسنة.
- يتم استبعاد أي بند من الأثاث والأجهزة عند البيع أو عند عدم وجود أي منفعة اقتصادية مستقبلية ممكن أن تنشأ من الاستخدام المستمر للأصل. يتم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل الذي يمثل الفرق بين عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الربح أو الخسارة للسنة.

## (م) النقد والنقد المعادل:

في بيان المركز المالي، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد (أي النقد في الصندوق والأرصدة البنكية تحت الطلب) والنقد المعادل. النقد المعادل هو قصير الأجل (بشكل عام يستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل) واستثمارات عالية السيولة القابلة للتحويل بسهولة الى مبلغ نقدي معروف وتخضع لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة. يتم الاحتفاظ بالنقد المعادل لغرض الإيفاء بالالتزامات النقدية قصيرة الأجل وليس للاستثمار أو الأغراض الأخرى.

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يشمل النقد والنقد المعادل كما هو موضح أعلاه، بعد تنزيل الأرصدة المسحوبة على المكشوف والتي تستحق السداد عند الطلب وتشكل جزءاً من إدارة النقد لدى الشركة. يتم عرض هذه الأرصدة كقروض قصيرة الأجل في بيان المركز المالي.

## (ن) المخصصات:

يتم احتساب المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات (قانونية أو ضمنية) ناشئة عن أحداث سابقة مع مراعاة كون تكلفة هذه الالتزامات هي مرجحة وقابلة للتسديد بشكل موضوعي.

## (س) مخصص تعويض نهاية الخدمة:

يتم اخذ مخصص للالتزامات المترتبة على الشركة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الفلسطيني رقم (7) لسنة 2000 وذلك بواقع راتب شهر عن كل سنة عمل فيها الموظف في الشركة وعلى أساس آخر راتب تقاضاه.

## (ع) ضريبة الدخل:

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة. تعتمد الضريبة المستحقة الدفع حالياً على الأرباح الخاضعة للضريبة للسنة. تختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن صافي الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة الحالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود غير خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضريبة وفق النسبة المحددة في قرار بقانون رقم (8) لسنة 2011 الخاص بضريبة الدخل وتعديلاته وذلك بعد عمل تقاص مع ضريبة الاملاك المدفوعة وفق المصرح به بالقرار المذكور.

## (ف) العملات الأجنبية:

تحتفظ الشركة بدفاتر حساباتها بحسب العملة الأساسية للحساب ولكن لغرض إظهار البيانات المالية بعملة الدينار الأردني، فإنه يتم تسجيل المعاملات المحددة بالعملات الأجنبية خلال السنة على أساس سعر الصرف السائد مقابل الدينار الأردني بتاريخ قيد المعاملة. أما في نهاية السنة، فيتم تحويل الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بحسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية. ويتم قيد الربح أو الخسارة الناتجة عن ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية في حساب فروقات العملة الظاهر في بيان الربح والخسارة للسنة.

## 4- الافتراضات المحاسبية الهامة والصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة:

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية من إدارة الشركة استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والالتزامات المتوقعة. تستند هذه التقديرات والافتراضات على الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى التي تعتبر ذات صلة. ونظراً لاستخدام هذه التقديرات والافتراضات فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات بشكل دوري. ويتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إجراء التعديل إذا كان التعديل يؤثر على تلك الفترة فقط. أما إذا كان التعديل يؤثر على الفترات المستقبلية فيتم إجراء التعديل في الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

في اعتقاد الإدارة أن التقديرات والافتراضات المستخدمة مناسبة وتتفق مع القوانين والتعليمات النافذة.

## 5- نقد في الصندوق ولدى البنوك

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
1,668	160	نقد في الصندوق
18,114	14,894	نقد لدى البنوك- دينار أردني
6,963	7,236	نقد لدى البنوك- دولار أمريكي
68,828	31,587	نقد لدى البنوك- شيكل/ج
<b>95,573</b>	<b>53,877</b>	

## 6- ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
46,873	60,177	ايجارات مستحقة القبض
-	582	موظفون
1,950	-	تأمينات مستردة
1,177	-	سلف ضريبة دخل
<b>50,000</b>	<b>60,759</b>	

## 7- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

القيمة العادلة كما في 31/12/2024	القيمة الإسمية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	اسم الشركة
دينار أردني				
204,091	1 دينار أردني	204,091	% 20.41	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
1,639,164	1 دينار أردني	1,639,164	% 8.20	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار *
38,941	1 دينار أردني	110,000	% 50	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات **
<b>1,882,196</b>				

القيمة العادلة كما في 31/12/2023	القيمة الإسمية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	اسم الشركة
دينار أردني				
204,091	1 دينار أردني	204,091	% 20.41	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
804,713	1 دينار أردني	804,713	% 8	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار
38,941	1 دينار أردني	110,000	% 50	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (**)
<b>1,047,745</b>				

(\*) قامت الشركة خلال السنة بشراء 834,451 سهم في أسهم شركة ريفت فالي بعد أن قامت الشركة برفع رأسمالها من 10 مليون دينار إلى 20 مليون دينار، قيمة السهم الإسمية دينار أردني واحد.

(\*\*) شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات هي شركة عاملة في مجال التسويق عبر الإنترنت، تم تقييمها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى آخر بيانات مالية مدققة. قامت الشركة خلال سنة 2021 بشراء عدد 22,000 سهم من أسهم شركة اكسس ولكن لم تقم بتسديد قيمتها، حيث انعكس العدد المشتري ضمن العدد المذكور أعلاه.

## 8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تعتبر الإدارة الاستثمارات التالية في أسهم شركات مدرجة على بورصة فلسطين استثمارات استراتيجية وفقاً لنماذج أعمالها وهي:

القيمة العادلة في 31/12/2024	القيمة الإسمية	عدد الأسهم في 31/12/2024	اسم الشركة
دينار أردني			
1,878,460	1 دينار أردني	1,235,829	شركة سجائر القدس
305	1 دولار أمريكي	277	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
<b>1,878,765</b>			

القيمة العادلة في 31/12/2023	القيمة الإسمية	عدد الأسهم في 31/12/2023	اسم الشركة
دينار أردني			
2,913,677	1 دينار أردني	1,234,609	شركة سجائر القدس
350	1 دينار أردني	1,000	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
354	1 دولار أمريكي	277	شركة بنك فلسطين
<b>2,914,381</b>			

كانت الحركة على احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة كما في 31 كانون أول

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
(391,512)	175,964	رصيد أول السنة
567,476	(1,037,225)	ربح (خسارة) تقييم السنة
-	840	استبعاد أثر بيع أسهم
<b>175,964</b>	<b>(860,421)</b>	رصيد آخر السنة

## 9- أوراق مالية

عبارة عن تعهد ملزم مؤجل يسدد على فترات مستقبلية بقيمة استبعاد موجودات مالية بالتكلفة المطفأة استبعدت خلال سنة 2020.

## 10- العقارات الاستثمارية

قامت الشركة خلال سنة 2023 بعمل التقييم الحسي من قبل مخمنين مرخصين لقطع الأراضي والأبنية المملوكة للشركة والواقعة ضمن حوض رقم 19 من أراضي رام الله والمسجلة كعقارات استثمارية. تم تحديد القيمة العادلة لهذه القطع والأبنية بناء على أسعار السوق لعقارات مماثلة.

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
6,162,734	6,162,734	الأراضي بعد تقييم سنة 2023
2,027,745	2,027,745	صافي قيمة المباني بعد تقييم سنة 2023
31,189	31,189	إضافات المصاعد
9,165	9,165	مخططات هندسية
<b>8,230,833</b>	<b>8,230,833</b>	

## 11- الأثاث والأجهزة

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	الكلفة
9,100	9,100	الكلفة في 1 كانون ثاني
-	-	الإضافات خلال السنة
<b>9,100</b>	<b>9,100</b>	الكلفة في 31 كانون أول
		الاستهلاك المتراكم
7,885	8,134	الرصيد في 1 كانون ثاني
249	249	الاستهلاك للسنة
<b>8,134</b>	<b>8,383</b>	الرصيد في 31 كانون أول
<b>966</b>	<b>717</b>	صافي القيمة الدفترية في 31 كانون أول

## 12- قروض ودمم مدينة لشركات شقيقة

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
375,276	369,802	قرض شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (*)
174,332	-	ذمم شركة سجائر القدس
451,739	-	شركة ريفت فالي (دفعة على حساب شراء أسهم)
<b>1,001,347</b>	<b>369,802</b>	

(\*) إن الحركة على قرض شركة اكسس في 31 كانون أول كانت كما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
419,991	375,276	رصيد أول السنة
-	-	المطلوب مقابل ايجارات
(44,715)	(5,474)	المسدد خلال الفترة
<b>375,276</b>	<b>369,802</b>	رصيد آخر السنة

## 13- الذمم والأرصدة الدائنة

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
5,830	3,449	دائتون
24,732	24,189	ذمم مساهمين/ مقابل أسهم مبيعة في السوق المالي
11,056	11,056	ذمم مستأجرين/ إيرادات مؤجلة
7,500	7,500	مصاريق مستحقة
1,807	3,277	ضريبة القيمة المضافة
336	346	ضريبة الدخل/ اقتطاعات رواتب
-	520	ضريبة الدخل- إيضاح (14)
<b>51,261</b>	<b>50,337</b>	

## 14- ضريبة الدخل

إن الضريبة المحسبة على دخل الشركة الخاضع لضريبة الدخل لسنة 2024 بعد تقاص ضريبة الأملاك المدفوعة حسب القانون هي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
692,628	183,471	الربح المحاسبي
		يضاف/
8,336	5,985	مخصص تعويض نهاية الخدمة
(7,349)	(7,611)	تعويض نهاية الخدمة المدفوع
12,676	12,676	ضريبة الأملاك
(118,462)	(98,769)	توزيعات الأرباح بعد رد نفقات دخل معفي
-	66	التبرعات
(502,985)	=	ربح تقييم العقارات الاستثمارية
<b>84,844</b>	<b>95,818</b>	الربح لغايات ضريبة الدخل
12,727	14,373	ضريبة الدخل (15%)
(12,676)	(12,676)	تقاص ضريبة الأملاك المدفوعة
<b>51</b>	<b>1,697</b>	ضريبة الدخل مستحقة الدفع
(1,228)	(1,177)	سلفيات خصم مصدر مدفوع مقدماً
-	<b>520</b>	الرصيد للدفع

## 15- مخصص تعويض نهاية الخدمة

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
9,988	10,975	رصيد أول السنة
8,336	5,985	مخصص السنة
(7,349)	(7,611)	المدفوع خلال السنة
-	(1,536)	فرق عملة
<b>10,975</b>	<b>7,813</b>	<b>رصيد آخر السنة</b>

## 16- رأس المال

إن رأس المال المصرح عنه والبالغ عشرة ملايين سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد مكتتب به ومدفوع بالكامل.

### إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لضمان توفير قاعدة رأس مال قوية لدعم وتطوير ونماء انشطتها، وبالتالي تعظيم العائد على المالكين. كما تسعى الشركة من خلال إدارة رأس المال وتوافقته مع متطلبات وقواعد رأس المال إلى تحقيق نسبة صحية لرأس المال تساعد في التعاملات مع الأطراف الأخرى.

- هذا ولم تشهد سياسة الشركة المتبعة أي تغيير في إدارة رأس المال عن العام السابق.
- الشركة لا تخضع لأية متطلبات مفروضة على رأس المال من الخارج.

## 17- الاحتياطي الإجباري

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
229,912	299,175	رصيد أول السنة
69,263	18,347	المحول من أرباح السنة
<b>299,175</b>	<b>317,522</b>	<b>رصيد آخر السنة</b>

## 18- الأرباح المتراكمة

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
2,998,907	3,075,351	رصيد أول السنة
692,577	181,774	الربح للسنة- بيان رقم 2
(69,263)	(18,347)	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
-	(840)	تحويل أثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(546,870)	-	رسملة توزيعات أرباح عن سنة 2022
<b>3,075,351</b>	<b>3,237,938</b>	رصيد آخر السنة

## 19- مصاريف العقارات

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
3,100	3,093	التأمينات
21,126	21,126	ضريبة الأملاك
10,235	10,006	رسوم ورخص البلدية
3,170	246	أخرى
1,046	1,052	الكهرباء والمياه وملابس عمالية
<b>38,677</b>	<b>35,523</b>	

## 20- المصاريف الإدارية والعمومية

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
62,316	58,394	رواتب
1,261	1,420	تأمين صحي
8,336	5,985	تعويض نهاية الخدمة
<b>71,913</b>	<b>65,799</b>	<b>المجموع</b>
7,500	7,500	أتعاب مهنية
7,604	10,087	أتعاب قانونية ومصاريف محاكم
2,700	3,672	الرسوم والرخص
6,483	5,300	مصاريف السوق المالي
1,168	1,180	المواصلات
8,250	-	مصاريف مجلس الإدارة
2,237	-	أتعاب مخمنين
986	426	القرطاسية والمطبوعات
251	97	الاعلانات
365	443	البريد والهاتف
-	66	التبرعات
105	-	مصاريف أخرى
249	249	استهلاك الأثاث والأجهزة- إيضاح رقم (11)
<b>109,811</b>	<b>94,819</b>	

## 21- حصة السهم من الربح والخسارة والدخل الشامل

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	الربح للسنة
692,577	181,774	
1,227,474	(859,810)	الدخل الشامل للسنة
9,689,402	10,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (*)
0.071	0.018	حصة السهم الاساسية والمخفضة من ربح السنة
0.127	(0.086)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من الدخل الشامل

\* تم تعديل المقام لسنة 2023 لغاية احتساب حصة السهم الأساسية والمخفضة من الربح لتعكس الأسهم المرسمة خلال السنة.

## 22- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الشركة المساهمين الرئيسيين والشركات التابعة والحليفة أطراف ذات علاقة. تتلخص المعاملات التي تمت أو التي كانت قائمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة بما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
174,332	-	ذمم مدينة- شركة سجائر القدس
451,739	-	ذمم مدينة شركة ريفت فالي (دفعة على حساب شراء أسهم)
375,276	368,802	قرض مدين شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات
1,047,745	1,882,196	استثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة
2,913,677	1,878,460	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

\* لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة بدل مواصلات ومصاريف خلال سنة 2024 .

## 23- إيضاح بيان التدفقات النقدية

### بنود غير نقدية:

- تم خلال السنة رسملة جزء من القروض مقابل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.

## 24- الموجودات والمطلوبات طبقاً للتوزيع الجغرافي

جميع موجودات ومطلوبات الشركة كما في 31 كانون أول 2024 و2023 هي داخل فلسطين.

## 25- معلومات قطاعات الاعمال

إن قطاعات أعمال الشركة تنحصر في العقارات المؤجرة والاستثمارات في أسهم الشركات موضحة فيما يلي.

سنة 2024	املاك وتأجير عقارات	إستثمارات وفوائد قروض	المجموع
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات	191,681	123,461	315,142
المصاريف	(96,148)	(35,523)	(131,671)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	95,533	87,938	183,471

سنة 2023	املاك وتأجير عقارات	إستثمارات وفوائد قروض	المجموع
الإيرادات	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
	190,757	148,078	338,835
المصاريف	(110,515)	(38,677)	(149,192)
تقييم عقارات استثمارية	-	502,985	502,985
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	80,242	612,386	692,628

## 26- ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية:

تتعلق عقود الإيجار التشغيلية بالعقارات الاستثمارية المملوكة للشركة بشروط إيجار سنوية مع خيار التجديد التلقائي ولا يوجد في أي من العقود المبرمة خيار شراء العقار عند انتهاء فترة التأجير.

## 27- الالتزامات المتوقعة:

يوجد لدى الشركة دعوتان مرفوعتان لدى محكمة صلح رام الله بغرض تخلية مأجور خالف المستأجرين فيها بنود عقد الإيجار والثانية لعللة الترك أكثر من ستة أشهر. يتوقع المستشار القانوني للشركة أن يحكم بالنتيجة بتخلية المأجور.

## 28- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

لأغراض إعداد البيانات المالية، يعتمد تصنيف قياسات القيمة العادلة إلى مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي (1، 2 أو 3) استناداً إلى درجة وضوح المدخلات بالنسبة إلى قياسات القيمة العادلة وأهمية هذه المدخلات إلى القيمة العادلة.

تجدر الإشارة إلى ما يلي:

- مدخلات المستوى الأول هي الأسعار المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والالتزامات المتطابقة.

- مدخلات المستوى الثاني هي تلك المدخلات المشتقة من مدخلات بخلاف الاسعار المدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر (مثل الاسعار) أو غير مباشر (أي المشتقة من الاسعار).

- مدخلات المستوى الثالث هي تلك المشتقة من تقنيات التقييم التي تتضمن المدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لغرض قياس القيمة العادلة:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة بناء على أسعار السوق.
- أما الموجودات المالية غير المدرجة في سوق نشط، فيتم تقييمها بناء على بياناتها المالية وبعض الافتراضات الأخرى التي لا تستند إلى أسعار سوق يمكن ملاحظتها.

تتطلب معايير التقارير المالية الدولية التحديد والافصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة التي تصنف بموجبها لمقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة وفقاً للمستويات المحددة في هذه المعايير.

إن الفرق بين المستوى (2) والمستوى (3) لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها، الأمر الذي يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة، بما في ذلك الأخذ بعين الاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

أ- القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة المحددة بالقيمة العادلة بشكل مستمر.

ب- القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل مستمر.

تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الظاهرة في البيانات المالية للشركة تقارب قيمتها العادلة ذلك لاعتقادها أن القيمة الدفترية للبنود المبينة أدناه تعادل القيمة العادلة لها تقريباً وذلك أما لاستحقاقها قصير الأجل أو لأن أسعار الفائدة لها تعادل تسعيرها خلال العام.

31 كانون الأول 2024			
مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
	دينار أردني	دينار أردني	موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	53,877	53,877	النقد والنقد المعادل
المستوى الثاني	480,811	480,811	أوراق مالية
المستوى الثاني	369,802	369,802	قروض وذمم مدينة لشركات شقيقة
	<b>904,490</b>	<b>904,490</b>	
			مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	46,194	46,194	ذمم وأرصدة دائنة

31 كانون الأول 2023			
مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
	دينار أردني	دينار أردني	موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	95,573	95,573	النقد والنقد المعادل
المستوى الثاني	480,811	480,811	أوراق مالية
المستوى الثاني	1,001,347	1,001,347	قروض وذمم مدينة لشركات شقيقة
	<b>1,577,731</b>	<b>1,577,731</b>	
			مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	49,118	49,118	ذمم وأرصدة دائنة

## 29- سياسة إدارة المخاطر

إن الشركة معرضة لعدد من المخاطر نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية أهمها: مخاطر الائتمان، مخاطر السيولة ومخاطر السوق. إن مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن وضع إطار للإشراف على هذه المخاطر وإدارتها، لذلك يقوم مجلس الإدارة مباشرة بتطوير ومراقبة سياسات لحماية الشركة من آثار هذه المخاطر. إن السياسات الموضوعية لإدارة المخاطر المختلفة تهدف الى تعريف المخاطر التي تواجه الشركة وتحليلها من أجل وضع حدود وضوابط لمراقبة المخاطر المختلفة والالتزام بالحدود المقررة من قبل الإدارة. يتم مراجعة السياسات والانظمة الموضوعية لمراقبة المخاطر بشكل دوري لتحديد التغيرات في ظروف السوق وفي الخدمات التي تقدمها الشركة. كما تهدف إدارة الشركة من خلال مجموعة الاجراءات والقواعد الإدارية التي تتبناها الى تطوير نظام رقابة فاعل وبناء يعمل على خلق بيئة ضبط داخلي يكون فيها كل موظف متفهم لمسؤولياته وواجباته.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر للاداء المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي الى حدوث خسائر. تعمل الشركة على مراقبة هذه المخاطر وتعمل على ايداع اموالها لدى بنوك ذات جدارة ائتمانية قوية.

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الإدارة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

### مخاطر العملات الأجنبية

هي المخاطر التي قد تنشأ من تذبذب اسعار صرف العملات الاجنبية، هذا وتعمل الشركة على التقليل من هذه المخاطر التي قد تتجم عن تذبذب أسعار العملات الأجنبية.

### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة قطاعات اقتصادية.

إن التأثير على الدخل الشامل وبالتالي حقوق الملكية عند وجود احتمالية للتغير في أسعار الأسهم المدرجة بافتراض بقاء جميع العوامل الأخرى دون تغيير هو كما يلي:

2023		2024	
التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار
دينار أردني	%	دينار أردني	%
291,438	10% +/-	187,876	10% +/-
إستثمارات مدرجة			

## 30- المصادقة على البيانات المالية

صادق مجلس إدارة الشركة في جلسته التي عقدت في 2025/3/25 على البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2024، وعلى أن تعرض على الهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي للمصادقة عليها.