

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

الصفحات

المحتويات

2	تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي
5	بيان الدخل
6	بيان الدخل الشامل
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية
8	بيان التدفقات النقدية
9	الإيضاحات للبيانات المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية تُظهر بصورة عادلة من كافي النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة (فيما يلي "الشركة") كما في 31 كانون الأول 2025، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية للشركة ما يلي:

- بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2025،
- بيان الدخل للسنة المنتهية بذلك التاريخ،
- بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية بذلك التاريخ،
- بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية بذلك التاريخ،
- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ،
- إيضاحات حول البيانات المالية والتي تشمل معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية ومعلومات توضيحية أخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بعملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مبينة في فقرة "مسؤوليات المدقق فيما يخص تدقيق البيانات المالية" من هذا التقرير.

نعتمد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين المهنيين (والتي تشمل معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين، وقد إستوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة ووفقاً للقوانين واللوائح السارية في فلسطين، إضافة إلى توفير نظام رقابة داخلي تراه الإدارة ضرورياً لغرض إعداد بيانات مالية تخلو من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح، حيثما تطلب الأمر، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام الأساس المحاسبي للمنشأة المستمرة إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو ليس لديها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

إلى مساهمي شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

مسؤوليات المدقق فيما يخص تدقيق البيانات المالية


تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل تخلو من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول مستوى عالي من التأكيد، لكنه لا يضمن أن تكشف عملية التدقيق، التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، دائماً عن الأخطاء الجوهرية عند وجودها. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن احتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت منفردة أو مجتمعة تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كذلك فإننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تتناسب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. يعتبر خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بهدف تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأساس المحاسبي للمنشأة المستمرة، وفيما إذا كانت هناك شكوك جوهرية، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، متعلقة بأحداث أو ظروف قد تشكل في قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا وجود شكوك جوهرية، فيتوجب علينا لفت الانتباه في تقرير المدقق إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها لغاية تاريخ تقرير المدقق. ولكن يمكن لأحداث أو ظروف مستقبلية أن تؤدي بالشركة إلى وقف أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وبنيتها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية تعكس المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

إننا نتواصل مع المكلفين بالحوكمة حول عدة أمور، من بينها نطاق وتوقيت التدقيق المخطط لهما وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية نقوم بتحديدنا خلال عملية التدقيق.

بالإنابة عن برايس ووترهاوس كوبرز فلسطين المحدودة
رخصة رقم 2012/207


حجاز صبابا
رخصة رقم 2003/115

7 نيسان 2026
في: رام الله، فلسطين

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025
(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

بيان المركز المالي
كما في 31 كانون الأول

2024	2025	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
1,929,148	2,936,593	(6)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
			الموجودات المتداولة
3,492,380	3,751,120	(7)	موجودات متداولة أخرى
480,346	410,111	(8)	النقد والنقد المعادل
3,972,726	4,161,231		مجموع الموجودات المتداولة
5,901,874	7,097,824		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
5,000,000	5,000,000		رأس المال المدفوع
247,830	266,880	(9)	إحتياطي إجباري
(866,903)	140,542	(6)	إحتياطي القيمة العادلة
1,324,626	1,496,077		أرباح مدورة
5,705,553	6,903,499		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
15,394	13,337	(10)	أقساط تأمين غير مستحقة
			أقساط تأمين تستحق خلال عام
3,517	3,754	(10)	مخصصات فنية
162,834	162,834	(11)	مطلوبات متداولة أخرى
14,576	14,400	(12)	مجموع المطلوبات المتداولة
180,927	180,988		مجموع المطلوبات
196,321	194,325		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
5,901,874	7,097,824		

- تشكل الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية على الصفحات من (9) إلى (23) جزءاً لا يتجزأ منها.
- تم اعتماد البيانات المالية على الصفحات من (4) إلى (23) والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 7 نيسان 2026.

السيد رياض نزال
عضو مجلس الإدارة

السيد عبدالله صبايات
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

بيان الدخل

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول

2024	2025	إيضاح	
			الإيرادات
125,795	113,522	(10)	أقساط تأمين
6,887	6,869	(13)	إيرادات فوائد
128,792	187,536		عوائد توزيعات نقدية
261,474	307,927		
			المصاريف
(35,792)	(38,651)	(14)	المصاريف الإدارية والعمومية
(6,514)	(6,514)		استهلاك ممتلكات ومعدات
(55,000)	-		مخصص تدني القيمة
164,168	262,762		ربح السنة قبل الضرائب
(63,727)	(72,261)	(15)	مصروف الضرائب
100,441	190,501		ربح السنة

- تشكل الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية على الصفحات من (9) إلى (23) جزءاً لا يتجزأ منها.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025
(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

بيان الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول

2024	2025	إيضاح
100,441	190,501	ربح السنة بنود الدخل الشامل الأخرى
(25,722)	1,007,445	بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل في فترات لاحقة: التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخرى (6)
(25,722)	1,007,445	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
74,719	1,197,946	صافي الدخل الشامل للسنة

- تشكل الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية على الصفحات من (9) إلى (23) جزءاً لا يتجزأ منها.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025
(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

بيان التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول

مجموع حقوق الملكية	أرباح مدورة	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
					31 كانون الأول 2025
5,705,553	1,324,626	(866,903)	247,830	5,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2025
190,501	190,501	-	-	-	ربح السنة
					بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
1,007,445	-	1,007,445	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
1,197,946	190,501	1,007,445	-	-	صافي الدخل الشامل للسنة
-	(19,050)	-	19,050	-	محول إلى إحتياطي إجباري
6,903,499	1,496,077	140,542	266,880	5,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2025
					31 كانون الأول 2024
5,630,834	1,234,229	(841,181)	237,786	5,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2024
100,441	100,441	-	-	-	ربح السنة
					بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
(25,722)	-	(25,722)	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
74,719	100,441	(25,722)	-	-	صافي الدخل الشامل للسنة
-	(10,044)	-	10,044	-	محول إلى إحتياطي إجباري
5,705,553	1,324,626	(866,903)	247,830	5,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2024

- تشكل الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية على الصفحات من (9) إلى (23) جزءاً لا يتجزأ منها.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025
(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

بيان التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول

2024	2025	ايضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
164,168	262,762	ربح السنة قبل الضرائب
		تعديلات:
6,514	6,514	إستهلاك ممتلكات ومعدات محملة من الشركة الأم
(6,887)	(6,869)	إيرادات فوائد
481	320	مخصص تعويض نهاية الخدمة محمل من الشركة الأم
55,000	-	مخصص تدني القيمة
(128,792)	(187,536)	عوائد توزيعات نقدية
90,484	75,191	
		التغير في رأس المال العامل:
472	67,247	موجودات متداولة أخرى
4,400	-	مطلوبات متداولة أخرى
(2,454)	(1,820)	أقساط تأمين غير مستحقة
92,902	140,618	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
594	638	التغير في نقد مقيد السحب
6,887	6,869	إيرادات فوائد مقبوضة
7,481	7,507	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(1,475)	(626)	مستحق من شركة شقيقة
(144,823)	(217,096)	صافي مستحق من الشركة الأم
(146,298)	(217,722)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(45,915)	(69,597)	التغير في النقد والنقد المعادل
276,259	230,344	النقد والنقد المعادل، بداية السنة
230,344	160,747	النقد والنقد المعادل، نهاية السنة (8)

- تشكل الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية على الصفحات من (9) إلى (23) جزءاً لا يتجزأ منها.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

1. عام

سُجّلت شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة (فيما يلي "الشركة") لدى مراقب الشركات في فلسطين بتاريخ الأول من نيسان 2000 تحت رقم (563132158)، بموجب قانون الشركات لسنة 1929 كشركة مساهمة خصوصية محدودة. تأسست الشركة برأس مال مصرح به ومكتتب ومدفوع وقدره 5,000,000 سهم بقيمة اسمية دولار أمريكي للسهم الواحد. قامت الشركة خلال عام 2016 بتغيير شكلها القانوني من شركة مساهمة خصوصية محدودة إلى شركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (562601468) بما يتوافق مع احكام قانون التأمين رقم (20) لعام 2005.

من أهداف الشركة العمل على تأمين قروض الرهن العقاري المتوسطة وطويلة الأجل ضد تعثر المقترضين. يتم منح التأمين لتشجيع الاقراض العقاري طويل الأجل من خلال المشاركة في المخاطر مع البنوك المانحة للقروض، وبالتالي زيادة المنافسة بين البنوك في مجال الاقراض متوسط وطويل الاجل.

تعتبر الشركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة الأم) ويتم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم كما أنها تُدار من قبل نفس إدارة الشركة الأم. وتعتبر الشركة الأم شركة تابعة لشركة مسار العالمية للاستثمار (الشركة الأم الرئيسية) وهي شركة مساهمة خصوصية. ويُعدّ السيد بشار المصري (المالك للشركة الأم الرئيسية)، الجهة المسيطرة النهائية على الشركة.

بلغ عدد موظفي الشركة موظف واحد كما في 31 كانون الأول 2025 و2024.

2. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

2.1 أسس الإعداد

- الامتثال للمعايير الدولية للتقارير المالية

تم إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية والتي تنطبق على الشركات التي تقدم تقاريرها بموجب معايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة. تتوافق البيانات المالية مع معايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

- أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ البيانات المالية.

- عملة العرض

تم إعداد البيانات المالية بالدولار الأمريكي، والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. تم عرض البيانات المالية بالدولار الأمريكي.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية للشركة متوافقة مع تلك التي اتبعت في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير الحالية كما هو موضح أدناه:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة في إعداد البيانات المالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي أصبحت سارية المفعول على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2025 في هذه البيانات المالية. ولم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية المعدلة، أي تأثير جوهري على المبالغ المعروضة للسنتين الحالية والسابقة.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة في إعداد البيانات المالية (تابع)

تاريخ التطبيق	المتطلبات الأساسية	المعيار
1 كانون الثاني 2025	<p>في آب للعام 2023، عدل مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار المحاسبة الدولي رقم 21 لإضافة متطلبات تساعد المنشآت على تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، وسعر الصرف السائد الذي يجب استخدامه عندما لا يكون ذلك ممكناً. قبل هذه التعديلات، حدد معيار المحاسبة الدولي رقم 21 سعر الصرف الذي يجب استخدامه عندما تكون هناك إمكانية مؤقتة لتحويل العملة، ولكن ليس ما يجب فعله عندما لا يكون هنالك قابلية مؤقتة للتحويل.</p> <p>تتأثر المنشآت بهذه التعديلات عندما تُجري معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتبادل بعملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تُعتبر العملة قابلة للتبادل عندما يكون من الممكن الحصول على العملة الأخرى (مع مراعاة التأخير الإداري المعتاد)، وتتم المعاملة من خلال سوق أو آلية تبادل تُنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ.</p>	<p>التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 - عدم قابلية التحويل</p>

لم يكن للمعايير والتعديلات والتفسيرات للمعايير المحاسبية المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة ولم تتطلب تعديلات بأثر رجعي ولا توجد معايير أو تعديلات أو تفسيرات أخرى أصبحت سارية المفعول لأول مرة لفترة التقرير السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2025 ولها تأثير جوهري على الشركة.

المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكنها ليست سارية المفعول بعد وغير المطبقة بشكل مبكر

تاريخ التطبيق	المتطلبات الأساسية	المعيار
1 كانون الثاني 2026	<p>في 30 أيار 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات محددة على معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 9 "الأدوات المالية" ومعيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 7 "الأدوات المالية: الإفصاحات" للرد على الأسئلة الأخيرة التي نشأت في الممارسة العملية. هذه التعديلات:</p> <p>أ- توضح تاريخ الاعتراف وإلغاء الاعتراف ببعض الأصول والالتزامات المالية، مع استثناء جديد لبعض الالتزامات المالية التي يتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني.</p> <p>ب- توضح وتضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار المدفوعات الوحيدة لرأس المال والفائدة (SPPI).</p> <p>ت- تضيف إفصاحات جديدة لأدوات معينة بشروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات المالية ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة).</p> <p>ث- تحديث الإفصاحات لأدوات الملكية المقاسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.</p>	<p>تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 9 ومعيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 7</p>

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تابع)

المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكنها ليست سارية المفعول بعد وغير المطبقة بشكل مبكر (تابع)

تاريخ التطبيق	المتطلبات الأساسية	المعيار
1 كانون الثاني 2026	<p>في 18 كانون الأول 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات محددة على معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 9 ومعيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 7، لتمكين المنشآت من إظهار عقود الكهرباء المعتمدة على الطبيعة بشكل أفضل في بياناتها المالية. وتشمل هذه التعديلات ما يلي:</p> <p>أ- توضيح تطبيق معيار "الاستخدام الخاص" على عقود الكهرباء المعتمدة على الطبيعة.</p> <p>ب- السماح بمحاسبة التحوط إذا استخدمت هذه العقود كأدوات تحوط.</p> <p>ت- إضافة متطلبات إفصاح جديدة لتمكين مستخدمي البيانات المالية من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة بشكل أفضل.</p>	<p>تعديل معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 9 ومعيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 7 - العقود التي تتعلق بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة</p>
1 كانون الثاني 2026	<p>أدخل مجلس معايير المحاسبة الدولية التحسينات التالية في أيلول 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> • معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 1، "الاعتماد الأول لإعداد التقارير المالية الدولية" - لتحسين الاتساق بين معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 1 و معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 9، "الأدوات المالية"، فيما يتعلق بمتطلبات محاسبة التحوط، ولتحسين فهم معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 1. • معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 7، "الأدوات المالية: الإفصاحات" - لتحسين الاتساق في اللغة المستخدمة في معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 7 مع اللغة المستخدمة في معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 13، "قياس القيمة العادلة". • معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 9 - لتوضيح كيفية قيام المستأجر بمعالجة إلغاء الاعتراف بالتزام الإيجار عند انقضائه، ولمعالجة عدم الاتساق بين معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 9 و معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 15، "الإيرادات من العقود مع العملاء"، فيما يتعلق بمصطلح "سعر المعاملة". • معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 10، "البيانات المالية الموحدة" - لتوضيح المتطلبات المتعلقة بتحديد الوكلاء الفعليين للكيان. • المعيار الدولي للمحاسبة رقم 7 "بيان التدفقات النقدية" - لاستبدال مصطلح "طريقة التكلفة" بـ "بالتكلفة"، حيث لم يعد المصطلح معرّفاً في معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية. 	<p>التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة - الإصدار 11</p>

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تابع)

المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكنها ليست سارية المفعول بعد وغير المطبقة بشكل مبكر (تابع)

تاريخ التطبيق	المتطلبات الأساسية	المعيار
1 كانون الثاني 2027	في نيسان 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 18 استجابةً لمخاوف المستثمرين بشأن قابلية المقارنة وشفافية تقارير أداء المنشآت. وستعزز متطلبات العرض الجديدة الواردة في معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 18 قابلية مقارنة الأداء المالي للكيانات المتشابهة، لا سيما فيما يتعلق بتعريف "الربح أو الخسارة التشغيلية".	معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 18 - "العرض والإفصاح في البيانات المالية"
1 كانون الثاني 2027	في آيار 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 19، الذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخففة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض الواردة في معايير المحاسبة الدولية الأخرى. ولكي تكون المنشأة مؤهلة، يجب أن تكون في نهاية فترة التقرير شركة تابعة كما هو مُعرّف في معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 10، وألا تكون خاضعةً للمساءلة العامة، وأن تكون لديها شركة أم (رئيسية أو وسيطة) تُعد بيانات مالية موحدة متاحة للاستخدام العام، وتتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة.	معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 19 - "الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات"
1 كانون الثاني 2027	تتضمن هذه التعديلات أمثلة توضح كيفية تطبيق المنشأة لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة للإفصاح عن آثار حالات عدم اليقين في بياناتها المالية. تُبين هذه الأمثلة كيفية الإفصاح عن آثار حالات عدم اليقين في سياقات متعلقة بالمناخ، إلا أن المبادئ والمتطلبات قابلة للتطبيق أيضاً على الإفصاح عن حالات عدم اليقين الأخرى. لا تُضيف هذه الأمثلة أي متطلبات جديدة إلى التقارير المالية الدولية للمحاسبة ولا تُغيرها، وبالتالي لا توجد متطلبات انتقالية. وبدلاً من ذلك، سترفق هذه الأمثلة التقارير المالية الدولية للمحاسبة ذات الصلة.	تعديلات على الأمثلة التوضيحية في معايير التقارير المالية الدولية للمحاسبة رقم 7، ورقم 18، والمعايير الدولية المحاسبية رقم 1 ورقم 8، ورقم 36، ورقم 37 - الإفصاحات المتعلقة بحالات عدم اليقين في البيانات المالية

تُجري الشركة حالياً تقييماً لأثر معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 18 الخاص بعرض المعلومات والإفصاح عنها في البيانات المالية، والذي يسري مفعوله على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الأول 2027 أو بعدها. وتتوقع الشركة حالياً اعتماد المعيار وفقاً لهذا التاريخ. وبناءً على التقييم الأولي الذي أُجري حتى الآن، من المتوقع أن يؤثر معيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 18 على عرض المعلومات والإفصاح عنها في البيانات المالية، بما في ذلك هيكل بيان الأرباح أو الخسائر والإفصاح عن مؤشرات الأداء التي تحددها الإدارة. في هذه المرحلة، لا تتوقع الشركة أن يكون لمعيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 18 أي تأثير على الاعتراف بالأصول أو المطلوبات أو الإيرادات أو المصروفات أو قياسها.

لا يزال التقييم جارياً، وهو في مرحلة مبكرة من عملية التنفيذ. وعليه، لا تستطيع الشركة حالياً تقدير الأثر الكمي الذي سيحدثه التطبيق الأولي لمعيار التقرير المالي الدولي للمحاسبة رقم 18 على البيانات المالية بشكل معقول. وسيتم تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وخاصة بالشركة، بما في ذلك أي معلومات كمية، مع تقدم عملية التنفيذ وتوفر المعلومات الكافية. ومن غير المتوقع أن يكون للتغييرات والتعديلات الأخرى أثر جوهري على الشركة.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

3. السياسات المحاسبية الجوهرية

تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما يصبح من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية على الشركة وتوفر إمكانية قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية. يتم قياس الإيراد بناءً على القيمة العادلة للمبالغ المقبوضة، باستثناء الخصومات. كذلك يجب توفر الشروط الخاصة التالية لإثبات الإيراد:

عقود التأمين

يتم تسجيل أقساط التأمين الناتجة عن عقود التأمين كإيرادات للسنة (أقساط تأمين مكتسبة) على أساس الفترات الزمنية المستحقة وبما يتناسب مع فترة تغطية تلك العقود. يتم تسجيل أقساط التأمين غير المكتسبة من خلال عقود التأمين كما بتاريخ البيانات المالية ضمن المطلوبات كأقساط تأمين غير مستحقة.

إيرادات الفوائد

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

إيرادات أرباح الأسهم

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

تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

تصنيف البنود المتداولة وغير المتداولة

تقوم الشركة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي على أساس تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة.

تكون الموجودات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتحقق أو تهدف إلى بيعها أو استهلاكها في عمليات التشغيل العادية.
- محتفظ بها لغرض المتاجرة.
- من المتوقع أن تتحقق خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.
- النقد والنقد المعادل باستثناء النقد المقيد لأغراض التبادل أو المستخدم لتسييط مطلوبات لا تتجاوز فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

أما باقي الموجودات الأخرى فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع تسديدها ضمن عمليات التشغيل العادية.
- مستحقة الدفع ضمن فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.
- لا يوجد قيود أو شروط لتأجيل تسديد المطلوبات بمدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

أما باقي المطلوبات الأخرى فيتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

ضريبة الدخل

تقوم الشركة باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل ومعياري المحاسبة الدولي رقم (12) والذي يتطلب الاعتراف بالفروقات الزمنية المؤقتة كما بتاريخ البيانات المالية كموجودات أو مطلوبات ضريبية. تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة لمعظم الأدوات المالية في تاريخ البيانات المالية. تقوم الشركة أيضاً بالإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية الظاهرة بالكلفة في الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية. القيمة العادلة هي المقابل المالي لبيع أصل أو سداد التزام وذلك من خلال عملية منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية بيع الأصول أو سداد الالتزامات إما في:

- سوق رئيسي للموجودات أو المطلوبات.
- أو في حال غياب السوق الرئيسي، مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

يجب أن يكون للشركة القدرة على الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

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

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

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

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

المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات التي تخضع للاستهلاك والإطفاء لتحري الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة الانخفاض في القيمة وفقاً للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات لدى أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية كبيرة منفصلة (أي وحدات توليد النقد). تتم مراجعة الانخفاض السابق في قيمة الموجودات غير المالية (بخلاف الشهرة) لتحري إمكانية عكس هذا الانخفاض بتاريخ كل تقرير.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي للشركة عندما تصبح الشركة جزء تعاقدي للأدوات المالية.

أ) الموجودات المالية

التصنيفات

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9). تتكون الموجودات المالية للشركة من قروض ممنوحة للشركة الأم، موجودات متداولة أخرى، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر بالإضافة للنقد والنقد المعادل. يعتمد التصنيف على الغرض الذي تم من أجله اقتناء الموجودات المالية.

موجودات متداولة أخرى

الموجودات المتداولة الأخرى هي موجودات مالية غير مشتقة لها دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة. يتم إدراج هذه الموجودات تحت بند موجودات متداولة أخرى، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق تزيد عن 12 شهراً بعد تاريخ المركز المالي حيث يتم تصنيفها كموجودات غير متداولة.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

موجودات مالية بالقيمة العادلة

يُقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الموجودات المالية المحفوظ بها لجمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات عندما تمثل التدفقات النقدية للموجودات دفعات للمبالغ الأصلية والفائدة، وتلك غير المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. ويتم تحويل الحركة في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر.

في حالة بيع الأصل أو جزء منه، يتم أخذ الربح أو الخسارة الناتجة إلى بيان الدخل الشامل وداخل بيان حقوق الملكية. يتم تحويل رصيد الاحتياطي لتقييم الموجودات المالية المباعة مباشرة إلى الأرباح المدورة وليس من خلال بيان الدخل.

لا تخضع أدوات حقوق الملكية في هذا البند لاختبار الانخفاض في القيمة.

يتم الاعتراف بالأرباح الموزعة في بيان الدخل.

النقد والنقد المعادل

يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل بعد تنزيل الودائع مقيدة السحب.

تدني قيمة الموجودات المالية

موجودات متداولة أخرى

تطبق الشركة النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصصات خسارة متوقعة على مدى العمر لجميع الموجودات المتداولة الأخرى.

تقوم الشركة بتطبيق نموذج النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتمد على احتمالية التعثر والتي تحتسب وفقاً للمخاطر الائتمانية والعوامل الاقتصادية ونسبة الخسارة بإفترض التعثر والتي تعتمد على تجميع الموجودات المالية بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المتشابهة وعدد أيام التأخر في السداد، وبناءً عليه فقد قامت الشركة بتبني نموذج رياضي مبني على الأسس المذكورة آنفاً لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار رقم (9).

النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل خاضع أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9).

موجودات مالية بالقيمة العادلة

تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني. يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

- تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة: يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة، بعد تنزيل أي خسائر تدني معترف بها سابقاً في بيان الدخل.

يتم تسجيل التدني في القيمة في بيان الدخل كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في بيان الدخل باستثناء أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل حيث لا تخضع لاختبار خسائر تدني.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إستبعاد الأصل المالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند الاقتضاء:

- انتهت صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل.

- قامت الشركة بنقل حقوقها في تلقي التدفقات النقدية من الأصل أو تعهد بضرورة دفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "المرور العابر"؛ وإما (أ) قامت الشركة بتحويل جميع مخاطر ومزايا الأصل بشكل جوهري، أو (ب) لم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

ب) المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية بشكل أساسي على مطلوبات متداولة أخرى. يتم قياس المطلوبات المالية وأقساط التأمين غير المستحقة والاحتياطات الفنية ميدنيًا بالقيمة العادلة ويتم تسجيلها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المطلوبات المالية للشركة على أنها مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تصنيفها كما يلي:

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد. بعد التحقق المبني، يتم قياس المطلوبات الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم استبعاد الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بواحد آخر بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو عندما يتم تعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بمسؤولية جديدة ويتم الاعتراف بالفرق في المبالغ المدرجة في بيان الدخل الشامل.

المخصصات

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

أقساط التأمين غير المستحقة والاحتياطيات

يتم تحقق أقساط التأمين غير المستحقة وفقاً لفترة التأمين المنصوص عليها في عقد التأمين من خمس إلى عشرين سنة من تاريخ إصدار العقد. يتم تكوين احتياطيات إدعاءات تحت التسوية عند التبليغ عن تعثر القرض. كما يتم تكوين احتياطيات للإدعاءات المتكبدة وغير المبلغ عنها.

العملات الأجنبية

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

4. إدارة المخاطر

تقوم الشركة بإدارة المخاطر المتنوعة بوسائل متعددة وذلك من خلال استراتيجية تحدد المخاطر وسبل مواجهتها وتخفيفها وذلك من خلال إدارة الشركة وأنظمة التقارير حيث يتم مراجعة المخاطر وتبني الإجراءات الضرورية لمواجهتها والعمل على تخفيضها والحد منها. إضافة إلى ان كافة مراكز العمل مسؤولة عن تحديد المخاطر المتعلقة بنشاطها ووضع الضوابط الرقابية المناسبة ومراقبة استمرارية فعاليتها. يعتبر مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن تحديد ومراقبة المخاطر في الشركة.

قياس المخاطر وأنظمة التقارير

إن مراقبة المخاطر وإدارتها يتم من خلال مراقبة الحدود المسموح بها لكل نوع من أنواع المخاطر، هذه الحدود تعكس إستراتيجية عمل الشركة وعوامل السوق المختلفة المحيطة.

يتم جمع المعلومات من المصادر المختلفة لدى الشركة وتحليلها للتعرف على المخاطر المتوقعة التي قد تنجم عنها. يتم عرض وشرح هذه المعلومات لمجلس إدارة الشركة.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق (مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر التغير في أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. فيما يلي ملخص للمخاطر التي تواجهها الشركة والطرق المستخدمة من قبل الإدارة للتخفيف من آثار هذه المخاطر.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

- مخاطر السيولة

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

تراقب الشركة احتياجاتها للسيولة على أساس شهري وتقوم الإدارة بالتأكد من توفر أموال كافية لمقابلة أي التزامات عند نشوئها.

خاضعة لمخاطر السيولة

المجموع	أكثر من 5 سنوات	أقل من 3 أشهر		31 كانون الأول 2025
		1 - 5 سنوات	12 - 3 شهر	
14,400	-	-	14,400	مطلوبات متداولة أخرى
14,400	-	-	14,400	-
14,576	-	-	14,576	31 كانون الأول 2024
14,576	-	-	14,576	مطلوبات متداولة أخرى
14,576	-	-	14,576	-

- مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر التي تؤدي إلى تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

- مخاطر التغير في أسعار الأسهم

يبين الجدول التالي حساسية حساب التغير في القيمة العادلة نتيجة للتغيرات المحتملة في أسعار الأسهم مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

التغير في المؤشر	الأثر على حقوق الملكية	2025
%10	293,659	أسهم متداولة في أسواق خارجية
%10	192,915	2024 أسهم متداولة في أسواق خارجية

- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي يعجز فيها أحد طرفي أداة مالية في تسديد التزام ويتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر. بخصوص جميع فئات الموجودات المالية التي تحتفظ بها الشركة، فإن أقصى حد لتعرض الشركة للمخاطر الائتمانية هي القيمة المدرجة بها المبينة في بيان المركز المالي.

يوضح الجدول التالي ملخص لفئات الموجودات المالية التي تحتفظ بها الشركة:

جودة الائتمان	الضمان مقابل الأصول	2024	2025	البيان
عالي	-	480,346	410,111	النقد والنقد المعادل
عالي	-	3,464,532	3,723,272	موجودات متداولة أخرى

لمواجهة هذه المخاطر تم اتخاذ الإجراءات التالية:

النقد والنقد المعادل:

تقوم الشركة بالاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل مع البنوك المحلية والعالمية ذات السمعة الجيدة.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى بمجموع 6,903,499 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2025 مقابل 5,705,553 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2024.

تخضع أنشطة الشركة لمتطلبات وأنظمة هيئة الرقابة على التأمين في فلسطين. تعمل المتطلبات والأنظمة على وصف إجراءات الموافقة والمراقبة وتفرض متطلبات معينة مثل هامش الملاءة وكفاية رأس المال للحد من خطر عدم الملاءة المالية من قبل شركات التأمين لمواجهة المطالبات المستقبلية عندما تظهر.

المعلومات القطاعية

تتم إدارة الشركة كوحدة واحدة وعليه، يرى أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة تزاوّل عملياتها من خلال قطاع تشغيلي واحد يتمثل في تأمين قروض الرهن العقاري.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب صنفها كما في 31 كانون الأول 2025 و 31 كانون الأول 2024:

31 كانون الأول 2024		31 كانون الأول 2025		موجودات مالية
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
				موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل:
1,929,148	1,929,148	2,936,593	2,936,593	مدرجة
3,464,532	3,464,532	3,723,272	3,723,272	موجودات متداولة أخرى
480,346	480,346	410,111	410,111	النقد والنقد المعادل
5,874,026	5,874,026	7,069,976	7,069,976	
				مطلوبات مالية
162,834	162,834	162,834	162,834	إحتياطيات فنية
14,576	14,576	14,400	14,400	مطلوبات متداولة أخرى
177,410	177,410	177,234	177,234	

تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للقيم التي يمكن أن تتم بها عمليات التبادل بين جهات معنية بذلك، باستثناء عمليات البيع الإجبارية أو التصفية.

- إن القيم العادلة للموجودات المتداولة الأخرى والنقد والنقد المعادل والإحتياطيات الفنية والمطلوبات المتداولة الأخرى هي مقارنة بشكل كبير لقيمها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.
- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل التي لها أسعار سوقية وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ البيانات المالية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها المالية:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة للأدوات المالية.
- المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

فيما يلي الإفصاحات الكمية لقياس القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للأدوات المالية بالقيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2025:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
(المستوى الثالث)	(المستوى الثاني)	(المستوى الأول)	المجموع	كما في 31 كانون الأول 2025
-	-	2,936,593	2,936,593	موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل (إيضاح 6) أسهم مدرجة

فيما يلي الإفصاحات الكمية لقياس القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للأدوات المالية بالقيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2024:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
(المستوى الثالث)	(المستوى الثاني)	(المستوى الأول)	المجموع	كما في 31 كانون الأول 2024
-	-	1,929,148	1,929,148	موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل (إيضاح 6) أسهم مدرجة

لم يتم خلال العام إجراء تحويلات لأدوات مالية بين المستويين الأول والثاني كما لم يتم إجراء أية تحويلات من وإلى المستوى الثالث.

5. الأسس والتقدير

إن إعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية. وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

فيما يلي تفاصيل الاجتهادات الرئيسية التي قامت بها الشركة:

القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما لا يمكن الحصول على القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الظاهرة في بيان المركز المالي من الأسواق النشطة، يتم استخدام تقنيات تقييم مثل نموذج خصم التدفقات النقدية. إن المدخلات المستخدمة في هذه النماذج تكون مأخوذة من الأسواق حيثما كان ذلك ممكناً، يتم الاعتماد على درجة من التقديرات والأحكام للوصول إلى القيمة العادلة. إن هذه التقديرات تشمل تأثير عوامل على المدخلات المستخدمة، مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات الأخرى. إن التغيير في الافتراضات حول هذه العوامل يمكن أن يؤثر على القيمة العادلة للأدوات المالية.

الضرائب

تستخدم الشركة تقديرات معينة لتحديد مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة بأن هذه التقديرات والافتراضات معقولة.

مخصص التدني

قامت الشركة بتطبيق نموذج النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتمد على احتمالية التعثر والتي تحتسب وفقاً للمخاطر الائتمانية والعوامل الاقتصادية ونسبة الخسارة بافتراض التعثر والتي تعتمد على تجميع الموجودات المالية بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المتشابهة وعدد أيام التأخر في السداد، وبناءً عليه فقد قامت الشركة بتبني نموذج رياضي مبني على الأسس المذكورة آنفاً لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار رقم (9).

مخصصات فنية

يتم تقدير المخصصات الفنية بناءً على الافتراضات المتعلقة بتقدير المبالغ المستحقة للعملاء. يتم عمل تقديرات للتكلفة النهائية المتوقعة للمطالبات التي لم يبلغ عنها حتى تاريخ إعداد بيان المركز المالي، حيث تقوم الإدارة بتقدير المخصصات باستخدام إحصائيات محددة على أساس الخبرة السابقة. تحتسب هذه التقديرات بالضرورة على افتراضات تتعلق بعوامل عديدة وبدرجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن. هذا وقد تختلف القيم الفعلية عن هذه التقديرات والتي يتم تعديلها في المستقبل.

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

2024	2025	
1,929,148	2,936,593	أسهم مدرجة في الاسواق المالية خارج فلسطين
1,929,148	2,936,593	

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

2024	2025	
(841,181)	(866,903)	الرصيد في بداية السنة
(25,722)	1,007,445	التغير في القيمة العادلة
(866,903)	140,542	الرصيد في نهاية السنة

7. موجودات متداولة أخرى

2024	2025	
2,872,628	2,873,254	مستحق من شركة شقيقة
-	137,825	مستحق من الشركة الأم
126,227	58,980	مستحقات من البنوك
570,536	758,072	عوائد توزيعات مستحقة
27,848	27,848	أخرى
3,597,239	3,855,979	
(104,859)	(104,859)	مخصص تدني القيمة
3,492,380	3,751,120	

فيما يلي ملخص الحركة على التي تمت على مخصص تدني القيمة:

2024	2025	
49,859	104,859	الرصيد في بداية السنة
55,000	-	إضافات خلال السنة
104,859	104,859	الرصيد في نهاية السنة

8. النقد والنقد المعادل

2024	2025	
190,260	113,156	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
297,012	303,881	ودائع لاجل لدى البنوك
487,272	417,037	
(6,926)	(6,926)	مخصص تدني القيمة
480,346	410,111	

فيما يلي ملخص الحركة على التي تمت على مخصص تدني القيمة:

2024	2025	
6,926	6,926	الرصيد في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
6,926	6,926	الرصيد في نهاية السنة

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

لأغراض إعداد بيان التدفقات النقدية، يتألف النقد والنقد المعادل مما يلي:

2024	2025	
190,260	113,156	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
297,012	303,881	ودائع لأجل لدى البنوك
487,272	417,037	
(256,928)	(256,290)	ي طرح: نقد مقيد السحب (*)
230,344	160,747	

(*) يمثل النقد مقيد السحب قيمة وديعة محجوزة لأمر هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وفقاً للمتطلبات القانونية. يتراوح معدل الفائدة على الودائع خلال عامي 2025 و2024 بين ما نسبته 2.75% إلى 3%.

9. احتياطي اجباري

وفقاً للنظام الداخلي للشركة، يتم اقتطاع 10% من الأرباح السنوية لحساب الاحتياطي الاجباري ولا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل ان يبلغ مجموع الاحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الاحتياطي الاجباري على المساهمين.

10. أقساط تأمين غير مستحقة

تقوم شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري بتأمين القروض الممنوحة من البنوك لتغطية الخسائر الناتجة عن تعثر المقترضين. فيما يلي ملخص الحركة على أقساط التأمين غير المستحقة خلال السنة:

2024	2025	
21,365	18,911	الرصيد في بداية السنة
123,341	111,702	اقساط مقبوضة خلال السنة
(125,795)	(113,522)	اقساط مستحقة خلال السنة
18,911	17,091	الرصيد في نهاية السنة

بلغ مجموع أرصدة القروض المؤمنة مبلغ 17,836,672 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2025 و19,105,100 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2024. بلغ مجموع الأقساط التي تستحق خلال عام من تاريخ البيانات المالية مبلغ 3,754 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2025 و3,517 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2024.

11. مخصصات فنية

يتم تكوين مخصصات فنية لكافة المصاريف المتوقعة للمطالبات المبلغ عنها وغير المسددة حتى تاريخ البيانات المالية بالإضافة للمطالبات المتكبدة وغير المبلغ عنها كما في تاريخ البيانات المالية. بلغ رصيد المخصصات الفنية كما في 31 كانون الأول 2025 و2024 مبلغ 162,834 دولار أمريكي.

12. مطلوبات متداولة أخرى

2024	2025	
176	-	مستحق للشركة الأم
14,400	14,400	مصاريف مستحقة أخرى
14,576	14,400	

13. إيرادات فوائد

2024	2025	
6,887	6,869	فوائد ودايع لأجل لدى البنوك
6,887	6,869	

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

14. المصاريف الإدارية والعمومية

2024	2025	
6,241	4,670	الرواتب والمنافع المتعلقة بها
8,076	10,996	تكاليف صيانة
5,500	5,500	رسوم إشتراكات
6,640	4,640	أتعاب مهنية واستشارية
1,000	1,000	رسوم ورخص
266	251	عمولات
922	714	ضريبة القيمة المضافة على الرواتب
306	2,327	هاتف وانترنت
6,841	8,553	أخرى
35,792	38,651	

15. مصروف الضرائب

ضريبة القيمة المضافة

تم تسجيل الشركة كمؤسسة مالية خاضعة لضريبة القيمة المضافة على الربح الضريبي ورواتب الموظفين.

فيما يلي تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

2024	2025	
164,168	262,762	الربح المحاسبي
1,051	1,034	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
165,219	263,796	الربح الخاضع لضريبة القيمة المضافة
(22,789)	(36,386)	ينزل: ضريبة القيمة المضافة القانونية
(922)	(714)	ضريبة القيمة المضافة على الرواتب
141,508	226,696	الربح الخاضع لضريبة الدخل
21,226	34,004	مصروف ضريبة الدخل للسنة الحالية
44,015	70,390	مجموع الضرائب للسنة
63,727	72,261	مخصص الضرائب المكون
%38.82	%27.50	معدل ضريبة الدخل الفعلي

16. معاملات مع جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند العمليات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم إتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

يشمل بيان المركز المالي الأرصدة التالية مع الجهات ذات العلاقة كما في 31 كانون الأول 2025 و2024:

2024	2025	طبيعة العلاقة	
2,872,628	2,873,254	شركة شقيقة	مستحق من شركة تمويل الرهن العقاري الفلسطينية
-	137,825	الشركة الأم	مستحق من الشركة الأم
176	-	الشركة الأم	مستحق للشركة الأم

شركة فلسطين لتأمين الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

(جميع المبالغ معروضة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات للبيانات المالية

يشمل بيان الدخل المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 و2024:

2024	2025	طبيعة العلاقة	
6,514	6,514	الشركة الأم	استهلاك ممتلكات ومعدات *
26,471	25,235	الشركة الأم	مصاريف موزعة أخرى *

(*) تم تحميل هذه المصاريف من خلال حساب جاري الشركة الأم وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم.

17. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس الشركة أنشطتها في فلسطين. إن عدم الاستقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها ويؤثر سلباً على ادائها.

18. أحداث لاحقة

في 28 شباط 2026، تصاعدت الأوضاع الأمنية في منطقة الشرق الأوسط بشكل كبير عقب إندلاع نزاع عسكري واسع النطاق شمل منطقة الشرق الأوسط. وقد أدت هذه الأحداث إلى إغلاق أجزاء من المجال الجوي في المنطقة وارتفاع حدة التوترات الجيوسياسية في عدد من دولها. واعتباراً من تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، لا تعلم الإدارة بوجود أي تأثيرات جوهرية على موظفي الشركة أو عملياتها أو أصولها في فلسطين نتيجة لهذه الأحداث.

قامت إدارة الشركة بتقييم هذا الأمر على أنه حدث لاحق للبيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2025 لا يتطلب إجراء أي تعديل. في هذه المرحلة، ليس من العملي تقديم تقدير كمي موثوق به للأثر المحتمل الذي قد يحدثه هذا النزاع على عمليات الشركة.