

التاريخ : 2021/05/27

السادة: سوق فلسطين لأوراق المالية المحترمين

السيد / أحمد عويضة المحترم

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية للربع الأول من العام 2021

- بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام نظام الإفصاح الساري وقواعد السوق المالي، وعملاً بأحكام المادة (37) من نظام الإفصاح الساري، نرفق لكم البيانات المالية المرحلية للربع الأول من العام 2021.

نسخة: السادة هيئة سوق رأس المال.

المدير العام



م. خالد السباعوي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين

تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة
والقوائم المالية
للفترة المالية المنتهية في 31 آذار 2021

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

الفهرس

الصفحة

- 1 - تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة
- 2 - قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2021 – قائمة أ
- 3 - قائمة الدخل المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 – قائمة ب
- 4 - قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 – قائمة ج
- 5 - قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 – قائمة د
- 6 - قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 – قائمة هـ
- 24-7 - إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة



تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة

السادة/ أعضاء الهيئة العامة المحترمين
شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والمكونة من قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2021 وقوائم الدخل والدخل الشامل المرحلية وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية والتدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حولها.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة:

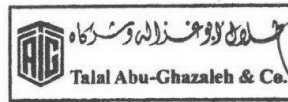
لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

النتيجة:

بناءً على مراجعتنا، لم يسترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

فقرة توكيدية:

كما هو مبين في إيضاح رقم (7) حول فقدان السيطرة على الشركة التابعة (ميناء جيو ثير مال للطاقة الجوفية) فإن البيانات المالية المرحلية الحالية لا تشمل بيانات الشركة التابعة (سابقاً) وإن أرقام المقارنة لقوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2020 غير مراجعة أو مدققة.



طلال أبو غزالة وشركاه
رخصة رقم 1997/251

جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله في 18 أيار 2021

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة "أ"

قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2021

	إيضاح	31 آذار 2021 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	31 كانون أول 2020 دولار أمريكي مدققة
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والألات والمعدات بالصافي	(3)	336,047	355,911
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(4)	18,874,307	20,442,065
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5)	1,844,385	2,168,678
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(6)	545,020	545,020
استثمارات في شركات حليفة	(7)	19,879	19,879
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل		18,050,182	17,476,274
مجموع الموجودات غير المتداولة		39,669,820	41,007,827
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(8)	316,320	316,320
موجودات متداولة أخرى	(9)	2,902,161	2,966,422
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	1,186,564	1,169,237
عقارات معدة للبيع	(11)	157,107	157,107
ذمم مدينة		8,882,680	7,141,145
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة		2,295,488	2,490,399
النقد والنقد المعادل	(12)	7,274,024	5,606,923
مجموع الموجودات المتداولة		23,014,344	19,847,553
مجموع الموجودات		62,684,164	60,855,380
حقوق الملكية والمطلوبات			
حق ملكية حملة الأسهم			
راس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	2,256,773	2,186,978
الأرباح المدورة – بيان د		7,777,591	7,149,432
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(5ب)	(817,008)	(492,715)
مجموع حقوق الملكية		41,217,356	40,843,695
المطلوبات غير المتداولة			
مخصصات الموظفين	(15)	793,537	773,357
قروض طويلة الاجل		5,570,563	4,460,270
مجموع المطلوبات غير المتداولة		6,364,100	5,233,627
المطلوبات المتداولة			
قروض قصيرة الاجل		1,810,689	1,526,733
ذمم وأرصدة دائنة		28,620	24,627
إيرادات غير مكتسبة		30,703	11,025
مستحق لجهات ذات علاقة	(10)	1,565,258	1,275,685
مطلوبات متداولة أخرى	(16)	11,667,438	11,939,988
مجموع المطلوبات المتداولة		15,102,708	14,778,058
مجموع المطلوبات		21,466,808	20,011,685
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		62,684,164	60,855,380

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القائمة"

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين

قائمة الدخل المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 قائمة "ب"

إيضاح	<u>31 آذار 2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 آذار 2020</u> دولار أمريكي غير مراجعة او مدققة
الإيرادات		
عوائد من استثمارات بنكية	42,533	51,299
أرباح استثمارات عقارية (17)	809,448	315,139
مبيعات وحدات سكنية (18)	--	240,309
إيراد إيجارات	27,903	32,573
إيرادات أخرى	42,425	84,128
مجموع الإيرادات	922,309	723,448
تكلفة الإيرادات (20)	--	(190,331)
مجموع الربح	922,309	533,117
المصاريف		
مصاريف إدارية وعمومية (19)	(190,792)	(355,875)
استهلاكات (3)	(15,470)	(17,965)
مجموع المصاريف	(206,262)	(373,840)
صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	716,047	159,277
مصروف ضريبة الدخل	(18,093)	(7,124)
صافي ربح الفترة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها	697,954	152,153
الربح لكل سهم		
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة (20)	%2.18	%0.48

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القائمة"

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**المساهمة العامة المحدودة****رام الله – فلسطين****قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة****لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 – قائمة "ج"**

الإيضاح	31 آذار	31 آذار
	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة او مدققة
صافي ربح الفترة – قائمة ب	697,954	152,153
بنود الدخل الشامل		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(6)	(301,977)
صافي الخسارة الشاملة للفترة	(324,293)	(301,977)
إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة	373,661	(149,824)

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا البيان"

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

ولم الله - فلسطين

قائمة التغييرات في حقوق الملكية المرحلية الموزعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 - قائمة "د"

مجموع حقوق الملكية	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	احتياطي إيجاري	رأس المال المدفوع
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
40,843,695	(492,715)	7,149,432	2,186,978	32,000,000
(324,293)	(324,293)	--	--	--
697,954	--	697,954	--	--
--	--	(69,795)	69,795	--
<u>41,217,356</u>	<u>(817,008)</u>	<u>7,777,591</u>	<u>2,256,773</u>	<u>32,000,000</u>
39,817,139	(316,046)	6,066,530	2,066,655	32,000,000
(301,977)	(301,977)	--	--	--
152,153	--	152,153	--	--
--	--	(15,215)	15,215	--
<u>39,667,315</u>	<u>(618,023)</u>	<u>6,203,468</u>	<u>2,081,870</u>	<u>32,000,000</u>

الرصيد كما في 31 آذار 2020

احتياطي قانوني

رجح الفترة (إيضاح 6)

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2020

احتياطي قانوني

رجح الفترة (إيضاح 6)

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

الرصيد كما في 31 آذار 2021

احتياطي قانوني

رجح الفترة (إيضاح 6)

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القائمة"

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2021 قائمة "د"

	إيضاح	31 آذار 2021 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	31 آذار 2020 دولار أمريكي غير مراجعة او مدققة
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل		716,047	159,277
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية			
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية			
استهلاكات	(3)	19,338	19,577
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	(15)	22,613	47,242
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
ذمم مدينة		(1,741,535)	(500,427)
شيكات برسم التحصيل		(378,997)	34,127
موجودات متداولة أخرى		46,168	(148,319)
مستحق من جهات ذات علاقة		(17,327)	(3,990)
ذمم وأرصدة دائنة		3,993	(5,321)
مطلوبات متداولة أخرى		(272,550)	(237,622)
مستحق لأطراف ذات علاقة		289,573	80,445
إيراد غير مكتسب		19,678	113,551
مكافأة نهاية خدمة الموظفين والإدخار المدفوعة	(15)	(2,433)	(1,283)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية		1,567,758	584,677
العقارات المعدة للبيع		--	(85,567)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		272,326	56,367
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء آلات ومعدات		--	(5,223)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات		526	--
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الواردة من الأنشطة الاستثمارية		526	(5,223)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
قروض قصيرة الأجل		1,394,249	(540,082)
صافي التدفقات النقدية الواردة (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية		1,394,249	(540,082)
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال الفترة		1,667,101	(488,938)
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة		5,606,923	6,135,155
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	(12)	7,274,024	5,646,217

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القائمة"

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة

1. الشركة ونشاطها

تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 17 أيار 2005 وسجلت لدى مسجل الشركات في غزة/ فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563201532) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 وتعديلاته اللاحقة. تشمل أهداف الشركة إنشاء المجمعات التجارية والأسواق والمجمعات السكنية والفندقية والسياحية بكافة أنواعها وكذلك تخطيط وتصميم وتنفيذ وإنشاء وإدارة المدن الصناعية والسياحية إضافة إلى ممارسة العمل في التجارة العامة بما يحقق أهداف الشركة. تم إقرار القوائم المالية المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2021 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 30 أيار 2021.

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

1.1. أسس إعداد القوائم المالية

- تم إعداد القوائم المالية المرحلية للشركة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.
- تم إعداد القوائم المالية المرحلية بالدولار الأمريكي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.
- تم إعداد القوائم المالية المرحلية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء قياس الموجودات المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية.

2.2. التغييرات في السياسات المحاسبية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف "الجوهري" أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرياً إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7)

إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7) تشمل عدد من عمليات الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" - تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء COVID 19

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بتاريخ 28 أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" والتي تتعلق بتخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19. تمنح هذه التعديلات إعفاءات للمستأجر من تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) حول التعديلات المحاسبية لعقود الإيجار على تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-19، يتعلق هذا التعديل بتخفيض لدفعات الإيجار المستحقة قبل 30 حزيران 2021. كحل عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم اعتبار تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19 كتعديل على عقد الإيجار.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 حزيران 2020، مع السماح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية لدى الشركة.

معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد
إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (17) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (4) -عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين (دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023 مع ارقام المقارنة، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (15) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (17).

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني 2020 بإصدار تعديلات على فقرات (69) الى (76) من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة، توضح هذه التعديلات:

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

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعنى - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعنى والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم إنتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة إنتاجها في الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022 على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

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

العقود الخاسرة كلفة التزامات العقود تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد خاسراً أو سينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". إن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الأدوات المالية - اختبار " 10 % " لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من 2018-2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

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

2.3. الأسس والتقدير

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب من الإدارة استخدام عدة تقديرات وإفتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الالتزامات المحتملة كما في تاريخ البيانات المالية. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والإفتراسات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تقوم إدارة الشركة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

موجودات غير ملموسة

يتم إطفاء موجودات غير ملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على العمر الإنتاجي المقدر. ويتم مراجعة فترة الإطفاء مع العمر الإنتاجي المحدد في نهاية كل عام. وفي حالة وجود تغيرات في المعاملة المحاسبية يتم اعتبارها على أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية.

مخصص ضريبة الدخل

تستخدم الشركة تقديرات معينة لتحديد مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة بان هذه التقديرات والإفتراسات معقولة.

تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما يصبح من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية على الشركة وتوفر إمكانية قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية. كذلك يجب توفر الشروط التالية قبل إثبات الإيرادات التالية:

إيرادات مبيعات الوحدات السكنية

تتحقق إيرادات مبيعات الوحدات السكنية عند انتقال المخاطر الهامة ومنافع الملكية للمشتري. حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود وحدات سكنية واستلام دفعة مقدمة بنسبة 10 % من قيمة العقد بشكل نقدي واستلام شيكات بنكية مؤجلة لباقي ثمن الشق لفترة تصل إلى 10 سنوات.

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 المالي نسبة إلى صافي قيمته الدفترية.

إيرادات أرباح أسهم

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.

ضريبة الدخل

تقوم الشركة باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل في فلسطين. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في البيانات المالية بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات/ المصاريف قد تكون خاضعة/ يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

آلات ومعدات

تظهر الآلات والمعدات بالكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأية خسائر تدني متراكمة في القيمة الدفترية. يتم استهلاك الآلات والمعدات حسب طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع. كما يلي:

نسبة الاستهلاك

2%

مباني

10%-20%

أثاث وتجهيزات مكتبية

5-20%

آلات ومعدات

20%

أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية

15%

سيارات

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للآلات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقعة استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقعة استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى.

يتم احتساب ورسملة التكاليف المتكبدة لاستبدال مكونات الآلات والمعدات التي يتم التعامل معها بشكل منفصل، كما يتم شطب القيمة الدفترية لأي جزء مستبدل. يتم رسملة النفقات الأخرى اللاحقة فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالآلات والمعدات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

مشروع مشترك

يمثل المشروع المشترك ملكية مشتركة لعقار مملوك من قبل الشركة وشركة ذات علاقة (شركة المجموعة الأهلية للتأمين). يتم إثبات حصة الشركة في العقار وكذلك المطلوبات التي تتكدها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكدها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكدها الشركة ذات العلاقة بملكيتها في المشروع المشترك.

المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصاميم الإنشاءات والأجور المباشرة والمواد والمقاولين وجزء من التكاليف غير المباشرة وتكلفة التمويل. يتم إجراء دراسة تدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقعة استردادها.

استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الاقتناء. تتم رسمة كلفة استبدال مكونات الاستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الاعتراف؛ ولا تشمل كلفة الاستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الاعتراف المبدئي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغير.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث الاستبعاد. يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه العقارات عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

عند التحويل من حساب العقارات والآلات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد جميع العمليات التي تمت على العقارات باستخدام السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات والآلات والمعدات حتى تاريخ التحويل.

عند التحويل من حساب العقارات الجاهزة للبيع إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد. عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

عند التحويل من مخزون إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ التحويل في بيان الدخل الشامل الموحد.

موجودات مالية

يتم تصنيف الموجودات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي 39 كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحد أو موجودات مالية متوفرة للبيع.

يتم قيد الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة ويتم إضافة مصاريف الاقتناء المباشرة في حال كون هذه الموجودات المالية متوفرة للبيع.

يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ الصفقة وهو تاريخ الالتزام بشراء الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية هي تلك التي يتم فيها تحويل الموجودات المالية خلال الفترة المحددة وفقاً للقوانين أو وفقاً لما هو متعارف عليه في أنظمة السوق.

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل ضمن بند "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل". يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية من خلال قائمة الدخل في حال وجود النية لبيع هذه الموجودات في المستقبل القريب. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في قائمة الدخل في فترة حدوث هذا التغير.

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل مبدئياً بالكلفة ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، إلا في حال عدم التمكن من قياس القيمة العادلة بموثوقية. يظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات.

يتم إدراج الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالكلفة عند عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بصورة يعتمد عليها.

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق بتاريخ البيانات المالية في أسواق مالية نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.

يتم تقدير القيمة العادلة للبنود الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة في أسواق مالية بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مماثلة أو وفقاً للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة.

تدني وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم في نهاية كل سنة مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد التدني في القيمة الدفترية على النحو التالي:

- للموجودات الظاهرة بالقيمة العادلة، يمثل التدني الفرق بين الكلفة والقيمة العادلة، بعد حسم أي خسارة تدني معترف بها سابقاً ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.
- للموجودات الظاهرة بالكلفة، يمثل التدني الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة بسعر السوق الحالي على عوائد موجودات مالية مماثلة.
- للموجودات الظاهرة بالكلفة المطفأة، فإن التدني هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

مخزون

يظهر المخزون بالكلفة بعد تنزيل أية خسائر ناتجة عن التدني في القيمة الدفترية وذلك بسبب عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية كافية. يتم إظهار المخزون بالكلفة أو القيمة المتوقع تحقيقها أيهما أقل. تمثل الكلفة كافة النفقات التي تتكبدها الشركة من أجل إيصال المخزون إلى موقعه ليكون جاهزاً للاستخدام.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل، بعد تنزيل النقد مقيد السحب.

منافع الموظفين

يتم التخصيص لتعويض نهاية خدمة موظفي الشركة وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين والنظام الداخلي على أساس شهر عن كل سنة عمل.

يتم التخصيص لمستحقات صندوق إيداع الموظفين على أساس مساهمة الموظف ومساهمة الشركة حيث يتم اقتطاع 5% شهرياً من الراتب الأساسي لكل موظف وتساهم الشركة بنسبة 5% من راتب الموظف الأساسي.

ذمم دائنة ومستحقات

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

عقود الإيجار

عقود التأجير التشغيلية هي التي بموجبها يحتفظ المؤجر بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجودات المؤجرة. يتم إثبات مدفوعات عقد التأجير التشغيلي كمصروف ضمن بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على فترة التأجير.

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.

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة 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 السائدة في تاريخ البيانات المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل الموحد.

الربح لكل سهم

يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام. يتم احتساب الربح المخفض للسهم من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة (بعد طرح الفوائد المتعلقة بالأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية.

3. الممتلكات والألات والمعدات:
يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	سيارات	أجهزة الحاسب الألي وأجهزة مكتبية	ألات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	أراضي ومباني	التكلفة:
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	كما في أول كانون الثاني 2021 الإستبعادات
980,647 (14,853)	115,670 --	123,526 (3,487)	154,050 (5,030)	116,559 (3,502)	470,842 (2,834)	كما في 31 آذار 2021 (مراجعة غير مدققة)
<u>965,794</u>	<u>115,670</u>	<u>120,039</u>	<u>149,020</u>	<u>113,057</u>	<u>468,008</u>	
624,736 19,338 (14,327)	92,352 3,703 --	107,346 1,841 (3,487)	127,716 733 (5,030)	110,422 337 (3,150)	186,900 12,724 (2,660)	الإستهلاك المتراكم كما في أول كانون الثاني 2021 الإستهلاك للسنة الإستهجات
<u>629,747</u>	<u>96,055</u>	<u>105,700</u>	<u>123,419</u>	<u>107,609</u>	<u>196,964</u>	كما في 31 آذار 2021 (مراجعة غير مدققة)
336,047	19,615	14,339	25,601	5,448	271,044	صافي القيمة الدفترية كما في 31 آذار 2021 (مراجعة غير مدققة)
<u>355,911</u>	<u>23,318</u>	<u>16,180</u>	<u>26,334</u>	<u>6,137</u>	<u>283,942</u>	كما في 31 كانون الأول 2020 (مدققة)

4. مشاريع تحت التنفيذ – استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
مشاريع تحت التنفيذ – ب	8,356,868	8,184,071
استثمارات عقارية – ج	8,942,005	10,718,560
مباني-د	1,575,434	1,575,434
رصيد نهاية الفترة/ السنة	18,874,307	20,442,065

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
مشروع برج رام الله	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي – ضاحية الاتحاد	938,289	938,289
استثمار AKA	1,644,141	1,636,364
مشروع الماصيون جاردنز 1	1,904,506	1,895,556
مشروع الماصيون جاردنز 2	3,471,951	3,288,946
مشروع الماصيون جاردنز 3	103,673	103,673
مشروع البيت النموذجي	140,290	131,225
رصيد نهاية الفترة/ السنة	8,356,868	8,148,071

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
رصيد بداية الفترة/ السنة	10,718,560	10,703,270
إضافات	287,067	1,837,342
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	--	506,532
استبعاد استثمارات عقارية	(2,063,622)	(2,328,584)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	8,942,005	10,718,560

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 636,546 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

د. مباني:

فيما يلي ملخص الحركة على المباني:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
رصيد بداية السنة	1,575,434	1,116,003
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	--	459,431
رصيد نهاية الفترة/السنة	1,575,434	1,575,434

تمثل قيمة المباني الظاهرة اعلاه مبنى مملوك مناصفة من قبل شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار والشركة الشقيقة شركة الأهلية للتأمين، تم تحويل قيمة المبنى من الممتلكات والمعدات الى المباني في الاستثمارات العقارية باستثناء الجزء من المبنى الذي تشغله الشركة.

5. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
أسهم في شركة منازل العقارية	102,385	102,678
أسهم في شركة الأهلية للتأمين	1,242,000	1,566,000
الاستثمار في شركة Open Screenplay (إيضاح 5, ج)	500,000	500,000
رصيد نهاية الفترة/ السنة	1,844,385	2,168,678

ب. فيما يلي الحركة على حساب التغير المتراكم في القيمة العادلة:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
رصيد بداية الفترة/ السنة	(492,715)	(316,046)
التغير في القيمة العادلة	(324,293)	(176,669)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	(817,008)	(492,715)

ج. تم بتاريخ 13 آب 2018 توقيع اتفاقية (Simple Agreement for Future Equity) مع شركة Open Screenplay Inc. (كندا)، وهي شركة مملوكة بشكل رئيسي من أطراف ذات علاقة (المدير العام للشركة) وتنص الاتفاقية على استثمار UCI مبلغ إجمالي 500,000 دولار أمريكي، وقد تم توقيع الاتفاقية من قبل رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار - UCI.

وصادقت الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة باجتماعها المنعقد بتاريخ 2 أيار 2018 بزيادة الاستثمارات الخارجية للشركة بما لا يزيد عن 5 مليون دولار أمريكي لما في ذلك من مصلحة للمساهمين والشركة في حال كانت ظروف الشركة المالية تسمح بذلك.

6. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:
يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u>
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق – Juluis Bar	545,020	545,020
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>545,020</u>	<u>545,020</u>

يمثل المبلغ قيمة محفظة استثمار في سندات لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في شركة Juluis Bar (شركة عالمية لتقديم الخدمات المالية).

7. استثمارات في شركات حليفة
يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u>
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية	19,879	19,879
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>19,879</u>	<u>19,879</u>

- تعمل شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة في مجال عرض وإدارة وبيع خدمات الطاقة الجوفية الحرارية وتقديم الاستشارات الفنية الخاصة بتخفيض تكاليف استهلاك الطاقة.

8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u>
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
أدوات صحية وتدفئة	304,551	304,551
أخرى	11,769	11,769
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>316,320</u>	<u>316,320</u>

9. موجودات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مصاريف مدفوعة مقدماً	42,446	31,731
حسابات مدينة تحت التسوية	100,000	100,000
ضريبة القيمة المضافة والدخل	421,138	404,727
تأمينات مستردة	95,627	95,636
إيرادات مستحقة	64,994	22,461
دفعات مقدمة لشراء أراضي	2,177,956	2,245,238
ذمم رئيس مجلس الإدارة	--	66,629
رصيد نهاية الفترة/ السنة	2,902,161	2,966,422

10. مستحق من (ل) جهات ذات علاقة:

يتألف بند المستحق من جهات ذات علاقة مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مستحق من شركة سكاى لاين	941,780	941,780
مستحق من شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	174,241	174,241
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
مستحقات من شركة Open Screen Play Inc.	69,170	51,843
رصيد نهاية الفترة/ السنة	1,186,564	1,169,237

ويتألف بند المستحق لجهات ذات علاقة مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مستحق للمجموعة الأهلية للتأمين	(585,115)	(839,049)
مستحق لشركة انتاريو للتطوير التكنولوجي	(980,143)	(436,636)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	(1,565,258)	(1,275,685)

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
البيوت النموذجية	157,107	157,107
رصيد نهاية الفترة/ السنة	157,107	157,107

12. النقد والنقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	1,833,179	325,027
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب	4,367,611	4,368,965
شيكات برسم التحصيل	1,086,825	928,787
شيكات صادرة آجلة	(13,591)	(15,856)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	7,274,024	5,606,923

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية مربوطة بشكل سنوي.

13. رأس المال المدفوع

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
رأس المال المدفوع	32,000,000	32,000,000

ب. تم وبناء على قرار الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي بتاريخ 29 نيسان 2012 الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% من رأس المال المدفوع والبالغ 40,000,000 دولار أمريكي ليصبح بمبلغ 32,000,000 دولار أمريكي.

14. الاحتياطي الإجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية وفقا لقانون الشركات الفلسطيني وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

15. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال الفترة:

	<u>رصيد</u> <u>بداية الفترة</u> <u>(مدققة)</u> دولار أمريكي	<u>الإضافات</u> <u>خلال الفترة</u> دولار أمريكي	<u>المدفوعات</u> <u>خلال الفترة</u> دولار أمريكي	<u>رصيد</u> <u>نهاية الفترة</u> <u>(مراجعة غير</u> <u>مدققة)</u> دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	426,434	9,287	(1,608)	434,113
صندوق ادخار الموظفين	346,923	13,326	(825)	359,424
الرصيد	773,357	22,613	(2,433)	793,537

16. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مصاريف مستحقة	836,150	803,033
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	212,320	172,389
مخصص إجازات	56,016	60,428
ذمم موظفين دائنة	351,539	475,289
ذمم مساهمين - تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح	723,167	1,037,780
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	1,140,082	1,140,082
دفعات مقدمة من زبائن	8,109,330	8,248,809
مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	238,380	1,751
ذمم دائنة أخرى	454	427
رصيد نهاية الفترة/ السنة	11,667,438	11,939,988

17. أرباح من استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 آذار</u> <u>2020</u> دولار أمريكي غير مراجعة
استثمارات عقارية	2,643,172	1,054,173
التكلفة	(1,833,724)	(739,034)
رصيد نهاية الفترة	809,448	315,139

18. مبيعات وحدات سكنية:

تم قيد مبيعات وحدات سكنية بالسجلات المحاسبية بمبلغ 240,309 دولار أمريكي لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2020 وتم قيد كامل قيمة الضريبة المضافة على الشقق المباعة بمبلغ 38,450 دولار أمريكي وقد بلغت تكلفة الوحدات السكنية 190,331 دولار أمريكي، حيث قامت الشركة باستلام 10 % من ثمن الشقق كدفوعات مقدمة واستلام شيكات مؤجلة بباقي ثمن الشقق على فترات مختلفة تصل إلى 10 سنوات.

19. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 آذار</u> <u>2020</u> دولار أمريكي غير مراجعة او مدققة
رواتب ومنافع الموظفين	125,682	216,976
أتعاب مهنية واستشارات	16,405	19,014
سفر ومواصلات	8,379	18,301
صحف وإعلانات وتسويق	10,419	14,606
بريد وفاكس وهاتف	3,924	5,944
تأمين	3,932	4,450
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	5,021	36,130
قرطاسيه ومطبوعات	202	3,083
كهرباء ومياه	2,313	3,214
مصاريف بنكية	1,957	5,830
ضيافة ونظافة	744	3,755
صيانة	2,353	2,344
إيجارات	3,332	5,496
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	3,392	3,585
فرق عملة	(8,994)	(3,439)
مصاريف الخدمات	10,574	15,208
تبرعات	560	--
أخرى	597	1,378
المجموع	190,792	355,875

20. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 آذار</u> <u>2020</u>
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي غير مراجعة او مدققة
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	697,954	152,153
عدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	%2.18	%0.48

21. معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن الشركات التابعة والحيطة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في البيانات المالية هي كما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 آذار</u> <u>2020</u>
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي غير مراجعة او مدققة
البيان	العلاقة	
مستحق من جهات ذات علاقة	585,115	3,990
استثمارات في شركة مملوكة		
من أطراف ذات علاقة (المدير العام)	500,000	419,682

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في قائمة الدخل هي كما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2021</u>	<u>31 آذار</u> <u>2020</u>
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي غير مراجعة او مدققة
رواتب الإدارة العليا	46,318	61,682
تعويض نهاية الخدمة	3,193	5,360

22. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتألف الموجودات المالية من البيانات المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والنقد والنقد المعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من بعض الذمم والأرصدة الدائنة. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

23. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

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

مخاطر أسعار الفائدة

إن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة الاجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في 31 آذار 2021.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (إيضاح 9). إن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

مخاطر السيولة

تعمل الشركة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر السيولة النقدية. تستحق الذمم والأرصدة الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى خلال فترة أقل من سنة.

مخاطر العملات

تحفظ الشركة بمعظم موجوداتها ومطلوباتها المالية بالدولار الأمريكي كذلك تعمل الشركة على دفع معظم مصاريفها بالدولار الأمريكي.

24. إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. قامت الهيئة العامة بتاريخ 2012/4/29 بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% ليصبح من 40,000,000 دولار أمريكي إلى 32,000,000 دولار أمريكي.

يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطيات الأخرى بمجموع 41,217,356 دولار أمريكي كما في 31 آذار 2021 مقابل 40,843,695 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2020.

25. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس الشركة أنشطتها في فلسطين. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها.

26. أحداث كوفيد 19

تم تأكيد وجود فايروس كورونا (كوفيد - 19) خلال شهر كانون الثاني 2020 والذي انتشر لاحقاً في العديد من البلدان حول العالم. أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الحدث على أنه وباء عالمي (جائحة). وقد أثر هذا الوباء على العديد من القطاعات الاقتصادية خلال الربع الأول من العام 2021.

قامت إدارة الشركة بدراسة مخاطر التعرض للشركة لمثل تلك الأحداث وكذلك قامت بتقييم الآثار المتوقعة على أعمال الشركة من أجل مراجعة وتقييم المخاطر المحتملة الناشئة عن هذا الحدث. بما يشمل مراقبة تأثير هذا الحدث على أعمال الشركة بشكل مستمر ودراسة أثر هذا الحدث على التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة الشركة المتعلقة بمخاطر الائتمان والمدخلات المستخدمة لإحتساب الخسائر المتوقعة للموجودات المالية وتقييم الاستثمارات العقارية.

كما أجرت الشركة تقييم حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ضمن الظروف الاقتصادية الحالية باستخدام كافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالة عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للشركة ورأس المال والسيولة. والأثر المتفاجم للوباء إلا أنه في الوقت الراهن تشير المعلومات الى أن الشركة لديها موارد كافية فضلا عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر الى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي للاستمرار في مزاولة اعمال الشركة منذ بداية السنة المالية. ونتيجة لذلك فقد أعدت هذه البيانات المالية بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية. كما خلصت إدارة الشركة الى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات او نتائج الاعمال ضمن هذه البيانات المالية المرحلية للفترة المنتهية في 31 آذار 2021

وستحتاج إدارة الشركة الى المتابعة بعناية لمتطلبات القياس والأعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات الشركة مستقبلا حيث لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الجائحة غير مؤكد حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت بما يشمل إجراءات الاغلاق المستمر أو انتهاء الإغلاق أو اعتماد التطعيم على مستوى مناطق السلطة الفلسطينية. ، ونظرا لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي فإنه لا يمكن إجراء تقدير موثوق للأثر المالي في الوقت الحالي على هذه البيانات المالية المرفقة ، ولربما قد يكون هناك تدني في قيمة موجودات الشركة وانخفاض على إجمالي الإيرادات بما يؤثر على البيانات المالية في الفترات المالية اللاحقة بعد تاريخ هذه القوائم المالية.