

التاريخ : 2021/05/31

إشارة: PR/021/39

حضرة السيد احمد عويضة المحترم

الرئيس التنفيذي لبورصة فلسطين

نابلس - فلسطين

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية الموحدة للربع الاول من العام 2021

أرفق لكم طيه البيانات المالية الموحدة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) للفترة المذكورة أعلاه، وتقرير مراجعي الحسابات السادة ارنست ويونغ، وتقرير الإفصاحات الأخرى بموجب المادة رقم 2/38 من نظام الإفصاح المعمول به. هذا وقد تم الإفصاح أيضا عن البيانات المالية الموحدة المرفقة باستخدام نظام الإفصاح الالكتروني وبالتزامن مع إصدار هذا الكتاب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،



نسخة / السادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للاستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

تقرير الربع الاول للأفصاح عن البيانات المالية

بالاستناد إلى نظام الإفصاح المعمول به، فيما يلي تقرير حول أهم المعلومات التي تتعلق بإدارة الشركة ومشاريعها وأنشطتها الرئيسية في الربع الاول من العام 2021.

مجلس الادارة كما في 2021/03/31

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسمائهم :

- السيد نمر عبد الواحد - رئيس مجلس الإدارة
- السيد نهاد كمال - عضو مجلس إدارة
- السيد محمد نجار - عضو مجلس إدارة
- السيد بدر عكليك - عضو مجلس إدارة
- السيد محمد هاشم الشوا - عضو مجلس إدارة

الإدارة التنفيذية في الشركة

تقوم إدارة القطاع العقاري في الشركة الام (باديكو القابضة) بتسيير أعمال الشركة .

المدقق الخارجي

السادة ارنست و يونغ .

المستشار القانوني

الأستاذ ثائر عمرو ومشاركوه .

المدقق الداخلي

دائرة التدقيق الداخلي في الشركة الام (شركة فلسطين للتنمية والاستثمار - باديكو).



ص.ب (3687) البيرة

فاكس: 2948223 (970-2)

هاتف: 2986505 (970-2)

روابي - فلسطين

السيطرة و الاجراءات القانونية

لايوجد أي تغيير فيما يتعلق بموضوع السيطرة، ولا يوجد أي ترتيبات بهذا الخصوص، ولم تكن الشركة طرفاً في أي إجراءات قانونية رئيسية يمكن أن تؤثر على المركز المالي للشركة سواء جهة قضائية أو تحكيم.

رأس المال

رأس المال المصرح به، المدفوع و المكتتب به 63,762,486 سهماً بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.

اجراءات اخرى

لم يتم إتخاذ أية قرارات جوهرية في شأنها أن تؤثر على سعر السهم خلال الربع الاول من العام 2021 .



شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠٢١

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة إلى السادة رئيس واعضاء مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

المقدمة

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ وقائمة الدخل المرحلية الموحدة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

باستثناء ما هو موضح في الفقرة التالية، لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة ٢٤١٠ "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، وإجراء مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق 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.

أساس النتيجة المتحفظة

لم نتم بعض الشركات التابعة للمجموعة بإصدار قوائم مالية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ و ٢٠٢٠، لذلك تم توحيد القوائم المالية لتلك الشركات بالاعتماد على قوائم مالية غير مراجعة. تشكل موجودات الشركات التابعة التي لم يتم مراجعة قوائمها المالية كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ ما نسبته ٢٠٪ من مجموع موجودات المجموعة، وتشكل إيرادات تلك الشركات التابعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ ما نسبته ١٥٪ من مجموع إيرادات المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، فيما لو حصلنا على معلومات مالية مرحلية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات التابعة لربما ظهرت لدينا مؤشرات قد تؤدي إلى تعديل في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة.

فقرة توكيدية

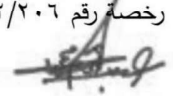
نلفت الإنتباه إلى إيضاح (١٣) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تشمل موجودات الشركة كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ عقارات وآلات ومعدات وحق استئجار وموجودات أخرى في غزة. إن إمكانية إسترداد قيمة هذه الموجودات من خلال عمليات الشركة يعتمد على استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في غزة. إن هذا الأمر لا يعدل في رأينا حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

النتيجة المتحفظة

بناءً على مراجعتنا، باستثناء أثر ما هو وارد في فقرة أساس النتيجة المتحفظة، ان وجد، لم يسترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤).

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله - فلسطين

٣١ أيار ٢٠٢١

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة

كما في ٣١ آذار ٢٠٢١

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
مدققة	غير مدققة	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
١٢,٨٠٥,٠٢٤	١٢,٦٧٨,٨٢٣	ممتلكات وآلات ومعدات
٣,٠٥٨,٢٣٩	٣,٠١٩,٣٥٧	حق استخدام موجودات - عقود الإيجار
٢٢,٢٤٧,١٥٣	٢١,٦٧٠,٨٣٠	إستثمارات عقارية
١٥,٨١٥,٢٤٧	١٥,٧٣٢,٦٢٤	موجودات غير ملموسة
٢٨٩,٨٣٠	٢٩٢,١٥١	إستثمارات في شركات حليفة
٤٨,٩٥٧	٨٩,٩٠٧	مشاريع تحت التنفيذ
٤١١,٦٩٠	٤١١,٦٥٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٣,٧٩٤,٥٤٧	٣,٥٢٨,٧٨٤	ذمم مدينة طويلة الأجل
٥٨,٤٧٠,٦٨٧	٥٧,٤٢٤,١٢٨	
موجودات متداولة		
١٠,٥١٤,١٢٩	١٠,١٦٧,٦٨١	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
٤,٨٠٠,٨٩١	٥,٠٣٤,٦٢١	ذمم مدينة
٢,٧٨٨,٥٤٢	٢,٨٠٤,٥٨٤	موجودات متداولة أخرى
٢٠,٦٢٥	٣٧,٥٩٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٦١,٢٦١	٧١٦,٩٢٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨,٨٨٥,٤٤٨	١٨,٧٦١,٤٠٧	
٧٧,٣٥٦,١٣٥	٧٦,١٨٥,٥٣٥	
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	رأس المال المدفوع
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩	علاوة إصدار
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)	أسهم خزينة
٩١٣,٠٥٩	٩١٣,٠٥٩	إحتياطي إجباري
(٢,٧٧١,٢١٥)	(٢,٧٧١,٢٥٣)	إحتياطي القيمة العادلة
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)	إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
(٣٥,٠٧٧,٥١١)	(٣٥,٣٢٥,٠٦٢)	خسائر متراكمة
٣٤,٣٤٤,٩٩٥	٣٤,٠٩٧,٤٠٦	حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٤,٣٧٠,٩٥٠	٤,٤٤٦,٢٣٦	حقوق جهات غير مسيطرة
٣٨,٧١٥,٩٤٥	٣٨,٥٤٣,٦٤٢	مجموع حقوق الملكية
مطلوبات غير متداولة		
١٠,٥٦٥,٣١٢	٩,٤٢٤,٦٤٤	قروض طويلة الأجل
٤٧٦,٠٩٨	٤٠٤,٣٣٩	مطلوبات ضريبية مؤجلة
٥٦٧,٠٠١	٥٧٧,٠٤٠	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٢,٨١٤,١٣٣	٢,٩٢٧,٤٣٢	مطلوبات عقود الإيجار طويلة الأجل
٤,٩٣٥,٨٠٠	٤,٨٠٣,٤٧٣	مطلوبات غير متداولة أخرى
١٩,٣٥٨,٣٤٤	١٨,١٣٦,٩٢٨	
مطلوبات متداولة		
٤,٦٦٦,١٤١	٤,١٢٢,٣٧٠	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٣٤٩,٣١٥	٢٩٣,٥٧٦	مطلوبات عقود الإيجار قصيرة الأجل
١,٦٤٢,٤٦٨	١,٧٥٧,٧٣٥	تسهيلات بنكية وجاري مدين
١,١١٩,٢٤٦	١,٢٢٦,١٠٤	مخصص ضريبة الدخل
١١,٥٠٤,٦٧٦	١٢,١٠٥,١٨٠	ذمم وأرصدة دائنة
١٩,٢٨١,٨٤٦	١٩,٥٠٤,٩٦٥	
٣٨,٦٤٠,١٩٠	٣٧,٦٤١,٨٩٣	
٧٧,٣٥٦,١٣٥	٧٦,١٨٥,٥٣٥	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	إيضاح	
غير مدققة	غير مدققة		
دينار أردني	دينار أردني		
٣٨٤,٨١٥	٦٨٠,٩٨٠	٨	إيرادات من العقود مع العملاء
٩٤٦,٢٠٨	٩٤٦,٨١٥		إيرادات اجارات وخدمات
(٨٨,٦٢٥)	(١٠٧,٨٨٩)		تكاليف تشغيلية مباشرة
(٧٧٣,٠٠٠)	(٨٩٤,٧٥٤)		مصاريف تشغيلية أخرى
٤٦٩,٣٩٨	٦٢٥,١٥٢		
(١٨٢,٠٧٦)	(١٢٨,٥٩٦)		مصاريف إدارية وعامة
(٢٥٣,٣٣٨)	(٢٠٤,٠٩٩)		مصاريف تمويل
(٣٩,٥٩٢)	(٣٨,٢٧٤)		استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(١٢٦,٧٨١)	(١٢٦,٧٨١)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١٣٢,٣٨٩)	١٢٧,٤٠٢		
(١,٢٧١)	١٦,٩٧٢		أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية
(٦٧,٧١٣)	(٢٠٥,٤٣٢)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٤,٩٤٧)	٢,٣٢١		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٨٣,٣٤٧)	(٧٧,٩٠٦)		مصاريف أخرى، بالصافي
(٢٨٩,٦٦٧)	(١٣٦,٦٤٣)		خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
-	(٣٥,٦٢٢)	٧ و٦	مصروف ضريبة الدخل
(٢٨٩,٦٦٧)	(١٧٢,٢٦٥)		خسارة الفترة
			ويعود إلى:
(٢٨١,٧٢٢)	(٢٤٧,٥٥١)		مساهمي الشركة الأم
(٧,٩٤٥)	٧٥,٢٨٦		حقوق جهات غير مسيطرة
(٢٨٩,٦٦٧)	(١٧٢,٢٦٥)		
(٠,٠٠٤)	(٠,٠٠٤)		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
غير مدققة	غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	
(٢٨٩,٦٦٧)	(١٧٢,٢٦٥)	خسارة الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود
(٣,٦٤٣)	(٣٨)	الدخل الشامل الأخرى
(٣,٦٤٣)	(٣٨)	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
(٢٩٣,٣١٠)	(١٧٢,٣٠٣)	مجموع الدخل الشامل للفترة
		ويعود إلى:
(٢٨٥,٣٦٥)	(٢٤٧,٥٨٩)	مساهمي الشركة الأم
(٧,٩٤٥)	٧٥,٢٨٦	حقوق جهات غير مسيطرة
(٢٩٣,٣١٠)	(١٧٢,٣٠٣)	

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم									
صافي حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	خسائر متراكمة	حصص جهات غير مسيطرة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٣٨,١٥٩,٩٤٥	٤,٣٧٠,٩٥٠	٣٤,٣٤٤,٩٩٥	(٣٥,٠٧٧,٥١١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧٧١,٢١٥)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦
(١٧٦,٦٦٥)	٧٥,٢٨٦	(٢٤٧,٥٥١)	(٢٤٧,٥٥١)	-	-	-	-	-	-
(٣٨)	-	(٣٨)	-	-	(٣٨)	-	-	-	-
(١٧٦,٣٠٣)	٧٥,٢٨٦	(٢٤٧,٥٨٩)	(٢٤٧,٥٥١)	-	(٣٨)	-	-	-	-
٣٨,٥٤٣,٦٤٢	٤,٤٤٦,٢٣٦	٣٤,٠٩٧,٤٠٦	(٣٥,٣٢٥,٠٦٢)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧٧١,٢٥٣)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦
٤٣,٦٦٦,٨١٣	٤,٧٥٥,٩٩٧	٣٨,٩١٠,٨١٦	(٣,٥١٥,٢٨٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧٦٧,٦١٦)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦
(٢٨٩,٦٦٧)	(٧,٩٤٥)	(٢٨١,٧٢٢)	(٢٨١,٧٢٢)	-	-	-	-	-	-
(٣٦,٤٣٣)	-	(٣٦,٤٣٣)	-	-	(٣٦,٤٣٣)	-	-	-	-
(٢٩٣,٣١٠)	(٧,٩٤٥)	(٢٨٥,٢٦٥)	(٢٨١,٧٢٢)	-	(٣٦,٤٣٣)	-	-	-	-
٤٣,٣٧٣,٥٠٣	٤,٧٤٨,٠٥٢	٣٨,٦٢٥,٤٥١	(٣,٠٧٩,٧٠١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧٧١,٢٥٩)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	إيضاح
غير مدققة	غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	
		أنشطة التشغيل
(٢٨٩,٦٦٧)	(١٣٦,٦٤٣)	خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
٤٠٦,١٢٦	٤٦٣,٧٤٥	استهلاكات وإطفاءات
٦٧,٧١٣	٢٠٥,٤٣٢	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٢٦,٧٨١	١٢٦,٧٨١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	(٣٠٠,٠٥٣)	أرباح بيع استثمارات عقارية
-	(٣٩٢)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
-	(١٤,٢٠٠)	إيرادات مؤجلة متحققة
١٣,٦٦٨	١٥,٩٠٤	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٤,٩٤٧	(٢,٣٢١)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
١,٢٧١	(١٦,٩٧٢)	(أرباح) خسائر محفظة الموجودات المالية
٣١١,٣٩٠	٢٦١,١٦٣	مصاريف تمويل
(٤,٢٩٩)	(٨٥,٠٩٠)	بنود أخرى غير نقدية
٦٣٧,٩٣٠	٥١٧,٣٥٤	
		التغير في رأس المال العامل:
٣٥٦,٨٥٤	(١٧٣,٣٩٩)	نم مدينة
٤٥,٠٤٨	٩٦,٠٤٣	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
٧٩٦,٩٠٥	(١٦,٠٤٢)	موجودات متداولة أخرى
(٧٠,٠١٨)	(١٣٢,٣٢٧)	مطلوبات متداولة أخرى
(٢,١٩٠,٨٣٤)	٥٨٠,٦٤٢	نم وأرصدة دائنة
(٣,٠٦٦)	(١,٥٨٣)	دفعات منافع الموظفين
(٤٢٧,١٨١)	٨٧٠,٦٨٨	
		صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	١,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات عقارية
(٢,٨٤٥)	(٤٥,٥٠٢)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
-	٣٩٢	بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(٨٥٣,٧٣٨)	(٤٠,٩٥٠)	مشاريع تحت التنفيذ
(٨٥٦,٥٨٣)	٩١٣,٩٤٠	
		صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
١,٨٤٥,٥٢٧	(١,٧٧٤,٦٩١)	قروض طويلة الأجل
(١٢,٣٨٣)	-	دفعات عقود الإيجار طويلة الأجل
(١٧٨,٥٧٩)	(١٦٩,٥٤١)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٤٨٠,٢٨٤)	(٥٤,٠٣٩)	التغير في النقد مقيد السحب
١,١٧٤,٢٨١	(١,٩٩٨,٢٧١)	
(١٠٩,٤٨٣)	(٢١٣,٦٤٣)	صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة التمويل
(٩٨٥,٩٢٤)	(١,٠٠٨,٤٩٨)	النقص في النقد والنقد المعادل
(١,٠٩٥,٤٠٧)	(١,٢٢٢,١٤١)	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٣١ آذار ٢٠٢١

١. الأنشطة

تأسست شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ ١٩ أيلول ١٩٩٤ وسُجلت لدى مراقب الشركات في السلطة الوطنية الفلسطينية، في مدينة غزة، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٥٦٣٢٠٠٨٧٢) بموجب قانون الشركات لسنة ١٩٢٩ وتعديلاته اللاحقة.

تعتبر الشركة تابعة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو القابضة) ويتم توحيد قوائمها المالية الموحدة مع القوائم المالية الموحدة لباديكو القابضة.

تشمل أهداف الشركة إنشاء وبيع العقارات المختلفة وإقامة المدن والقرى السكنية والتجارية والصناعية وتزويدها بالبنى التحتية اللازمة وتمويل المشاريع العقارية المختلفة، وذلك بهدف دعم وتنشيط الحركة السكانية والعمرانية في فلسطين. تقوم الشركة بمباشرة أعمالها من خلال مقرها الدائم في فلسطين.

تم إقرار هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ أيار ٢٠٢١.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ آذار ٢٠٢١. لقد كانت نسب ملكية المجموعة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ	طبيعة النشاط	
٢٠٢٠	٢٠٢١			
%		والأعمال		
١٠٠	١٠٠	الأردن	استثمار عقاري	شركة فلسطين للاستثمار العقاري - الأردن
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة مباني للإنشاء والتطوير
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة بريكو القدس
٨٢,٩٥	٨٢,٩٥	فلسطين	مناطق صناعية	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية
٤٤.٦	٤٤.٦	فلسطين	مناطق صناعية	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية
١٠٠	١٠٠	فلسطين	مقاولات	شركة بريكو للمقاولات
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تطوير	شركة بريكو للتطوير العقاري
٥١	٥١	فلسطين	خدمات	شركة بريكو للتشغيل والصيانة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بال استيت ايجنسي

٣. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالدينار الأردني.

لا تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. كذلك فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كانت متفقة مع تلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير صادرة وغير نافذة المفعول.

٤. نقد وأرصدة لدى البنوك

لأغراض قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة، يتألف النقد والنقد المعادل مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٦١,٢٦١	٧١٦,٩٢٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
(١٢٧,٢٩١)	(١٨١,٣٣٠)	نقد مقيد السحب
(١,٦٤٢,٤٦٨)	(١,٧٥٧,٧٣٥)	تسهيلات بنكية وجاري مدين
(١,٠٠٨,٤٩٨)	(١,٢٢٢,١٤١)	النقد والنقد المعادل

٥. احتياطي إجباري

لم تقم المجموعة باقتطاع الاحتياطي الإجباري وفقاً للنظام الأساسي للمجموعة حيث أن هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

٦. متطلبات ضريبية مؤجلة

يمثل هذا المبلغ المطلوبات الضريبية المؤجلة الناتجة عن أرباح تقييم الإستثمارات العقارية التي تظهر بالقيمة العادلة، لقد كانت الحركة على حساب المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٧٦,٠٩٨	٤٧٦,٠٩٨	رصيد بداية السنة
—	(٧١,٧٥٩)	إسترداد خلال السنة
٤٧٦,٠٩٨	٤٠٤,٣٣٩	رصيد نهاية السنة

٧. مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص ضريبة الدخل خلال الفترة:

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠١٨,٨٦٣	١,١١٩,٢٤٦	الرصيد في بداية الفترة
-	١٠٧,٣٨١	التخصيص الفترة
١,٥٠١	(٥٢٣)	فروقات عملة
١,٠٢٠,٣٦٤	١,٢٢٦,١٠٤	الرصيد في نهاية الفترة

٨. إيرادات من العقود مع العملاء

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣٤,٦٥٥	١٥٦,٠٧٣	إيرادات بيع عقارات وأراضي
١٢٠,٠٢١	١٢٢,٧٤٢	إيرادات محطات الباصات
١٣٠,١٣٩	١٠٢,١١٢	إيرادات محلات تجارية
-	٣٠٠,٠٥٣	ربح بيع استثمارات عقارية
٣٨٤,٨١٥	٦٨٠,٩٨٠	

إن غالبية إيرادات المجموعة يتم الإعتراف بها عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على الأصل الى العميل.

٩. جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الارصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركات الحليفة 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 الارصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني		
٧,٢٣٥,٣٥٧	٦,٣٥٤,٦٤٣	الشركة الأم ومساهمون	قروض وتسهيلات ائتمانية
٧٢٨,٣٢٨	٧٦١,٢٤٧	شركات شقيقة وحليفة	مستحق من جهات ذات علاقة
١,٥٦٤,٢٣٨	٢,٢١٣,٢٤٩	الشركة الأم وشركات شقيقة	مستحق لجهات ذات علاقة

إن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة هي كما يلي:

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني		
١٧٠,٦٩٩	١٠١,٢٠٤	الشركة الأم ومساهمون	مصاريف تمويل
١١,٧٩١	٢٢,٢٤٤	الشركة الأم وشركة شقيقة	إيرادات الخدمات
٣٧,٦٣٥	٣٩,٠٧١	مكافآت ورواتب الإدارة العليا:	
٥,٥٣٣	٢,٩٠٦	منافع قصيرة الأجل	
٥,٥٣٣	٤,٩٧٠	تعويض نهاية الخدمة	
		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	

١٠. القيمة العادلة

للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
٣١ آذار ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٥٣,٦٨٠	٥٣,٧١٨	٥٣,٦٨٠	٥٣,٧١٨
٣٥٧,٩٧٢	٣٥٧,٩٧٢	٣٥٧,٩٧٢	٣٥٧,٩٧٢
٣٧,٥٩٧	٢٠,٦٢٥	٣٧,٥٩٧	٢٠,٦٢٥
٨,٥٦٣,٤٠٥	٨,٥٩٥,٤٣٨	٨,٥٦٣,٤٠٥	٨,٥٩٥,٤٣٨
١,٧٩٨,٨٨٣	١,٨٤٤,٢٤٩	١,٧٩٨,٨٨٣	١,٨٤٤,٢٤٩
٧١٦,٩٢٤	٧٦١,٢٦١	٧١٦,٩٢٤	٧٦١,٢٦١
١١,٥٢٨,٤٦١	١١,٦٣٣,٢٦٣	١١,٥٢٨,٤٦١	١١,٦٣٣,٢٦٣
١٥,٣٠٤,٧٤٩	١٦,٨٧٣,٩٢١	١٥,٣٠٤,٧٤٩	١٦,٨٧٣,٩٢١
٣,٢٢١,٠٠٨	٣,١٦٣,٤٤٨	٣,٢٢١,٠٠٨	٣,١٦٣,٤٤٨
٤,٨٥٩,٤٢٦	٤,٣٦٩,٤٧٨	٤,٨٥٩,٤٢٦	٤,٣٦٩,٤٧٨
٢٣,٣٨٥,١٨٣	٢٤,٤٠٦,٨٤٧	٢٣,٣٨٥,١٨٣	٢٤,٤٠٦,٨٤٧

موجودات مالية

موجودات مالية بالقيمة العادلة من

خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

مدرجة

غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من

خلال الأرباح أو الخسائر

ذمم مدينة

موجودات متداولة أخرى

نقد وأرصدة لدى البنوك

مطلوبات مالية

قروض وتسهيلات ائتمانية

مطلوبات عقود الإيجار

ذمم وأرصدة دائنة

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 للذمم المدينة (باستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل) والموجودات المالية الأخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى هي مقارنة بشكل كبير لقيمتها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.

تم تحديد القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة للذمم وتسهيلات إئتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى المدرجة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المدرجة وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من بنود الدخل الشامل الأخرى (غير المدرجة) باستخدام طرق تقييم مناسبة.

تم تحديد القيمة العادلة للقروض والتسهيلات الائتمانية ومطلوبات عقود الإيجار من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ آذار ٢٠٢١:

قياس القيمة العادلة باستخدام		
أسعار تداول في	معطيات يمكن	معطيات لا يمكن
أسواق مالية نشطة	ملاحظتها	ملاحظتها
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل

الأخرى

مدرجة

غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو

الخسائر

استثمارات عقارية

٥٣,٦٨٠	-	-
-	-	٣٥٧,٩٧٢
٣٧,٥٩٧	-	-
-	-	٢١,٦٧٠,٨٣٠

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ :

قياس القيمة العادلة باستخدام		
أسعار تداول في	معطيات يمكن	معطيات لا يمكن
أسواق مالية نشطة	ملاحظتها	ملاحظتها
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل

الأخرى

مدرجة

٥٣,٧١٨

-

-

غير مدرجة

-

-

٣٥٧,٩٧٢

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠,٦٢٥

-

-

استثمارات عقارية

-

-

٢٢,٢٤٧,١٥٣

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠:

المجموع	استبعادات	قطاع عقاري		
		مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاعات عقاري
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,٣٣١,٠٢٣	(١٤,٢٠٠)	١,٣٤٥,٢٢٣	٤٠٨,٦٦٤	٩٣٦,٥٥٩
(٤,٩٤٧)	-	(٤,٩٤٧)	-	(٤,٩٤٧)
(٢٨٩,٦٦٧)	(٩,٥٢٤)	(٢٨٠,١٤٣)	٣٢,٤٩٤	(٣١٢,٦٣٧)

نتائج الأعمال

حصلة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠				
موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات	استثمارات في شركات حليفة	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	
			موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات
٧٧,٣٥٦,١٣٥	(٨٦,٠٠٢,٩٦٤)	١٦٣,٣٥٩,٠٩٩	٣٥,٠٨٦,١٤٩	١٢٨,٢٧٢,٩٥٠
٣٨,٦٤٠,١٩٠	(٥٩,٠٧٢,٩٧٧)	٩٧,٧١٣,١٦٧	١٠,٢٦٨,٠٥٠	٨٧,٤٤٥,١١٧
٢٨٩,٨٣٠	-	٢٨٩,٨٣٠	-	٢٨٩,٨٣٠

١٢. الالتزامات المستقبلية والالتزامات المحتملة

- قامت المجموعة خلال السنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الأشغال العامة والإسكان) يتم بموجبها تطوير وإقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على المجموعة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ٢٢١,٧٥٠ دينار أردني، مع الإشارة الى ان هذا المبلغ قابل للتغيير نتيجة انتهاء العقود الاستثمارية الحالية او الدخول في شراكات وتوقيع عقود استثمارية جديدة.
- بلغت الالتزامات التعاقدية بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة مبلغ ١,٦٧٣,٤٢٣ دينار أردني ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع المجموعة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- يوجد عدة قضايا مقامة ضد المجموعة وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارة المجموعة، ووفقاً لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على المجموعة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.
- دخلت المجموعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والإستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٥ و ١٠ عاماً.

١٣. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس المجموعة معظم أنشطتها في فلسطين كما تشمل موجودات الشركة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحقوق إستئجار وموجودات أخرى موجودة في غزة. إن عدم إستقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة المجموعة لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على إسترداد موجوداتها من خلال عملياتها.

١٤. تأثير فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

في ظل استمرار تأثير فيروس كورونا (كوفيد ١٩) على الاقتصاد العالمي وقطاعات الأعمال المختلفة وما رافق ذلك من قيود وإجراءات فرضتها الحكومة الفلسطينية ودول الجوار وبقية دول العالم، فقد تأثرت أنشطة الشركة التشغيلية بهذه الأحداث.

انخفضت مبيعات المجموعة مقارنة بتوقعات المبيعات لهذه الفترة، وذلك لعدم حصول عمليات بيع للوحدات العقارية الجاهزة في المشاريع التطويرية كمشروع ضاحية الغدير. بالإضافة إلى ذلك كان هناك صعوبات في تحصيل بعض ذمم الزبائن وارتفاع حجم الشيكات المرتجعة مما أثر على عملية احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

هذا ولا يزال مدى وأثر ما قد ينتج عن هذه الظروف العالمية والمحلية غير واضح ويعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، علماً بأنه قد يكون لهذه التطورات أثر على النتائج المالية المستقبلية والتدفقات النقدية والوضع المالي للمجموعة.

١٥. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تعرض قطاع غزة لحرب، مما أثر على مختلف الأنشطة الاقتصادية في القطاع بالإضافة إلى تعرض العديد من المنشآت والعقارات إلى التدمير الجزئي أو الكلي.

من المتوقع أن يكون لهذا الحدث أثر على أنشطة المجموعة في قطاع غزة بالإضافة إلى إيرادات المجموعة ونتائج أعمالها. تقوم إدارة الشركة حالياً بدراسة أثر هذا الحدث على القوائم المالية الموحدة للمجموعة بما يشمل مراجعة قيم استثمارات وعقارات المجموعة التي تم تدميرها خلال الحرب.