



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

التقرير السنوي السابع عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

2022



قائمة المحتويات

4 عن الشركة

5 أهداف الشركة والخطة الاستراتيجية

6 أعضاء مجلس الإدارة

7 الإدارة التنفيذية

8 تقرير رئيس مجلس الإدارة

12 أبرز الإنجازات المالية

14 مشاريعنا

16 سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز

18 مشروع طابو

21 مشروع ميديتيرا قبرص

22 المشاريع المنفذة

24 أرقام ومعلومات مالية

30 الأداء المالي خلال العام 2022

32 القوائم المالية

33 تقرير مدقق الحسابات المستقل

36 قائمة المركز المالي

37 قائمة الدخل

38 قائمة الدخل الشامل

39 قائمة التغييرات في حقوق الملكية

40 قائمة التدفقات النقدية

41 إيضاحات حول البيانات المالية



عن الشركة

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار هي إحدى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري في فلسطين، تأسست في العام 2005 على يد مجموعة من رجال الأعمال الفلسطينيين والعرب ذوي الخبرة، تدعمهم بعض الشركات الاستثمارية في الوطن العربي، وعملت منذ ذلك الحين على تغيير ثقافة التطوير العقاري في فلسطين من خلال مشاريع مميزة.

تأسست الشركة برأسمال قدره 40 مليون دولار أمريكي، عدّل ليصبح 32 مليوناً في العام 2012، بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على التخفيض وفقاً لتوصية من مجلس الإدارة، وتم إصدار أول ميزانية مدققة للشركة في العام 2006، كما تم إدراجها في بورصة فلسطين بداية العام 2007، وذلك وفقاً للقوانين المعمول بها في هيئة سوق رأس المال. وكان العام 2020 العام الرابع على التوالي، والتاسع في عدد المرّات التي اعتُمدت فيها الشركة ضمن عينة الشركات المكوّنة لمؤشر القدس عن قطاع الاستثمار العقاري.

أنشأت الشركة في العام 2011 واحداً من أكثر المشاريع العقارية شعبية في فلسطين، وهو مشروع "طابو" (www.tabo.ps) الذي أحدث ثورة في سوق العقارات في الضفة الغربية من خلال استصدار سندات الملكية للأراضي غير المسجلة، وتوفير قطع أراضٍ بأسعار معقولة في محافظتي رام الله وسلفيت، ممّا ساهم في حماية ما يزيد عن مليون متر مربع من الأراضي الفلسطينية. كما وتعدّ شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار واحدة من الشركات الرائدة في المشاريع الإنشائية، وذلك لإنشائها مبنى شركة الاتحاد الصديق للبيئة، والحائز على جائزة الطاقة العالمية، إضافة إلى مشاريعها السكنية الفريدة، من بينها مجمعي أركاديا السكنيين، وفيل الاتحاد، ومشاريع الماصيون جاردنز (www.masyoungardens.ps).

فضلاً عن ذلك، فإنّ شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار هي الأوسع استثماراً في مجال التنمية المستدامة واستخدام الطاقة المتجددة، حيث قامت بتنفيذ أنظمة تدفئة وتبريد تعمل بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية في كلٍّ من مشاريعها التجارية والسكنية، وذلك من قبل شركتها الشقيقة "مينا جيوتيرمال" الحائزة على عدد من الجوائز العالمية.

أهداف الشركة

تتلخّص أهداف الشركة على المدى الطويل في:

- تشجيع الاستثمار العقاري بكافة أشكاله، من خلال تقديم مشاريع عقارية رائدة مراعية للجودة، وبتسهيلات مالية مناسبة لكافة شرائح المجتمع الفلسطيني.
- توسيع وتطوير المشاريع العقارية لتمكين الفلسطينيين من الاستثمار والتمكّن والإعمار، خصوصاً في مجال الأراضي.
- زيادة التوعية حول الاستثمار في مجال الطاقة المستدامة والعمل على تطويرها، خصوصاً الطاقة الجوفية الحرارية.
- استخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة في عملية الإنشاء والتعمير، والتي لها أثر كبير في تسريع العملية التطويرية للمشاريع، لتعزيز خبرة الكوادر الفلسطينية.
- جذب مستثمرين خارجيين إلى فلسطين، وتحفيز قوانين تشجيع الاستثمار فيها.
- تعزيز مفهوم الشراكة عربياً ودولياً

الخطة الاستراتيجية للشركة

- تكوين محافظ استثمارية لزيادة العوائد المالية في الأسواق المالية العربية والدولية.
- تمكين أكبر عدد من الفلسطينيين في الوطن والشتات من امتلاك دونم أرض استثماري مطوّب في فلسطين، تصله شوارع معبّدة وكهرباء، وتوفير خدمات البنية التحتية المختلفة.
- تنمية المجتمع المحلي في مجال الاستثمار العقاري التطويري، من خلال بناء مجمّعات تجارية وضواحي سكنية تلائم كافة شرائح المجتمع.
- توسيع شبكة العلاقات الدولية لتسويق وإيصال فكرة مشروع "طابو"، لتمكين الفلسطينيين في جميع أنحاء العالم من الاستثمار والتمكّن في الأرض الفلسطينية.
- التفرّع في الدول العربية بهدف بناء شبكة من الوكلاء لتسويق مشروع "طابو"، وتمكين جميع الفلسطينيين من امتلاك قطعة أرض لهم ولأولادهم في فلسطين.
- بناء مجمّعات تجارية بمواصفات ذات جودة عالية، وإقامة ضواحي سكنية تتناسب مع الأذواق كافة، وتلائم مختلف الإمكانيات، بهدف تحقيق ففزة نوعية في مجال الاستثمار العقاري التطويري، وعلى أسس عصرية ومستويات عالية.

رسالتنا

تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار إلى دعم الاقتصاد الفلسطيني من خلال طرح واستكمال المشاريع النموذجية الرائدة في مجال التطوير العقاري، وبالتالي خلق فرص عمل جديدة للفلسطينيين، وخلق كوادر فنية وحرفية متخصصة في إنشاء وتصميم البناء، ممّا يساهم في جعل فلسطين بيئة استثمارية جاذبة للمستثمرين على الصعيدين المحلي والدولي.

كما وتلتزم الشركة ضمن رسالتها بدورها الوطني الذي يساهم في حماية الأرض الفلسطينية، من خلال استخراج سندات ملكية للأراضي وتسجيلها بعد فرزها، وإعمار المخطّطات من خلال خدمات البنية التحتية التي تتمثّل في شقّ وتعبيد الطرق وإنارتها وبناء شبكات الكهرباء وتوفير خزانات المياه في بعضها.



الدكتور محمد السباعوي

رئيس مجلس الإدارة

رجل أعمال ذو خبرة تزيد عن الأربعين عاماً في إدارة الأعمال التجارية والمشاريع التنمويّة في الخليج العربي وكندا وفلسطين. حاصل على أوّل درجة دكتوراه في العالم العربي في الطرّق الكميّة لإدارة الخطر، وله مؤلّفات عدّة في الإدارة وإدارة الخطر، وهو مؤسس شركتيّ المجموعة الأهليّة للتأمين، والاتّحاد للإعمار والاستثمار.

خالد السبعوي

نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

رجل أعمال في مجال التطوير العقاري، وخبير طاقة جوفية حرارية معتمد في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، وحاصل على العديد من الجوائز العالمية المرموقة في هذين المجالين، وهو مؤسس ورئيس شركة مينا جيوثيرمال، وأحد مؤسسي مشروع "طابو" الريادي، كما أنه مؤسس شركة (Open Screenplay) الحائزة على براءة الاختراع الأمريكية.



ناهد القيشاوي

عضو مجلس إدارة ممثل عن شركة المجموعة الأهلية للتأمين

حاصلة على شهادة البكالوريوس في التجارة من جامعة عين شمس في مصر عام 1973، وهي عضو في مجلس إدارة شركة المجموعة الأهلية للتأمين.



بشار عزّة

عضو مجلس إدارة ممثل عن شركة أونتااريو للتطوير التكنولوجي

رجل أعمال ذو خبرة طويلة في مجال الاستثمار وبناء الشركات وتطوير الأعمال، يتمتع بشبكة علاقات محلية ودولية واسعة، وبخبرة متميزة في شؤون التسويق والعلاقات العامة.



مهند عساف

عضو مجلس إدارة ممثل عن شركة سكاى لايين المساهمة الخصوصية

محام معروف، ذو خبرة طويلة وتمييزة في مجالات مختلفة من القانون، وهو مؤسس وشريك إداري في شركة إتقان للخدمات الاستشارية، التي تعتبر من أكبر شركات المحاماة والاستشارات القانونية في فلسطين.



الإدارة التنفيذية

الرئيس التنفيذي
خالد محمد السبعوي

الرئيس التنفيذي للعمليات
نداء طويل ديسي

المدير المالي
شادي نبيل عمر

مدير الإدارة والموارد
البشرية
هالة طارق سعادة

مدير التسويق وتكنولوجيا
المعلومات
حنان مجدي أبو ثريا

مدير خدمة العملاء
نبراس محي الدين عبد الجليل

تقرير رئيس مجلس الإدارة



الدكتور محمد السبعاعي
رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

الإخوة والأخوات مساهمو شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرُّني، بالأصالة عن نفسي، ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحّب بكم جميعاً، شاكراً لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع، لأضع بين أيديكم تقريرنا السنوي السابع عشر، والحسابات الختامية للشركة ونتائج أعمالها عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022.

الإخوة المساهمون،

نستعرض معكم أهم المحطات على مستوى العالم والمستوى المحلي.

مساهمونا الكرام

لقد طوّرت شركتكم، منذ تأسيسها عام 2005، مجموعة استثنائية من المشاريع الريادية التي تركت بصمة واضحة في السوق العقاري الفلسطيني، ونفخر أننا كُنا سباقين إلى تطوير مثل هذه مشاريع التي لاقت إقبالاً كبيراً من قبل أبناء شعبنا، كما وأصبحت مثلاً يُحتذى من قبل أصحاب الأعمال. ويسعدني هنا أن أشارككم أبرز الإنجازات التي حققتها شركتكم في مشاريعها الحالية خلال العام 2022.

أولاً: مشروع طابو

لقد حظي مشروع "طابو" بشهرة واسعة في المجتمع الفلسطيني منذ إنطلاقه عام 2011، كونه المشروع الاقتصادي الأول من نوعه الذي يسعى إلى توسيع نطاق ملكية الفلسطينيين للأراضي في فلسطين، ورفدها بخدمات البنية التحتية لخلق البيئة المعززة لإنشاء تجمعات سكنية جديدة عليها. ونفخر بأننا تمكنا حتى الآن من تمليك أكثر من 700 عائلة فلسطينية في الوطن والنشآت لأكثر من 1000 قطعة أرض في محافظتي رام الله وسلفيت. لذلك، قامت شركتكم خلال العام 2022 بزيادة استثماراتها في الأراضي، ووضع خطط مدروسة ومنظمة لتسويقها.

أولاً: جائحة كورونا:

لا يخفى على أحد منكم سلبيات جائحة كورونا التي تركت عام 2021 جرحاً يئنّ من الأضرار التي أصابت اقتصاديات دول العالم، ولم يتوقّف النزيف، بل امتدّ إلى العام 2022، ليصيب العديد من الأنشطة الاقتصادية بالشلل والعجز، وكان طبيعياً أن تكون دول العالم الثالث هي الأكثر تضرراً بين الضحايا.

ثانياً: الحرب الروسية - الأوكرانية:

رفعت الأزمة الروسية - الأوكرانية، التي تحوّلت فيما بعد إلى حرب ضروس، سرعة عجلة التضخّم بشكل غير مسبوق، فاق توقّعات جميع المراقبين الاقتصاديين في العالم، وانعكس ذلك على أسعار السلع والخدمات نتيجة اختلال في موازين العرض والطلب، والعجز الكبير في الإنتاج والتعطّل اللوجستي الذي تفاقم مع تصاعد الحرب، وتوقّف وسائل النقل والإمدادات بين مصادر الإنتاج وأسواق الاستهلاك، وانهيار القوة الشرائية لأغلب العملات الرئيسية في العالم. وكان لهذه الأزمة أن خلفت انعكاساتها السلبية على سوقنا المحلي، وأدّت إلى إرباك اقتصادنا الذي يعتمد على المعونات والمنح والفتات الذي تجود به دول الغرب.

ففي النصف الثاني من العام 2022، طرحت الشركة للبيع مخططين هيكليين جديدين في محافظة رام الله، المخطط الهيكلي الأوّل من بينهما في المزرعة الغربيّة، والمخطط الهيكلي الثاني في بيرزيت، كما وباشرت أعمال تطوير البنية التحتيّة للطّرق في هذين المخططين المميّزين.

هذا وقد انتهت الشركة من تنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتيّة للكهرباء والطّرق بطول يصل إلى 10,000 متر في المخططات الهيكلية لأراضي مشروعها "طابو" الواقعة في فرخة بمحافظة سلفيت، والتي تزيد مساحتها عن 346 دونماً، بتكلفة وصلت إلى 1,440,000 دولار أمريكي. تضاف إلى إجمالي تكاليف استثمار الشركة في مشاريع تطوير البنية التحتيّة، والتي وصلت إلى 5 ملايين دولار أمريكي منذ إطلاق هذا المشروع.

ومن الجدير بالذكر أيّها الإخوة أعضاء الجمعية العامّة، أنّ مشروع طابو في ترمسعيّا ما زال يتعرّض لهجمات قطعان المستوطنين الهيكلية بهدف تدمير البنية التحتيّة التي نفذتها الشركة في المشروع، وممارسة الاعتداء الجسدي المتعمّد على مقاولي الشركة وفريق عملها والمستثمرين. وبالرغم من ذلك، لم تتراجع إدارتكم، بل واصلت التحدّي للدفاع عن المشروع، وعن حقوق الشركة ضدّ هذه الهجمات البربرية، إذ اتخذ مجلس إدارة الشركة، في اجتماعه المنعقد بتاريخ 2022/10/17، قراراً نهائياً برفع دعوى الضرر ضدّ الحكومة الإسرائيليّة، ونعدكم بعدم التراجع عن حقوقنا.

وتواصل شركتكم جهودها المبذولة في استصدار وتسليم سندات ملكية الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها، بالتعاون والتنسيق مع جميع الجهات المختصة.



مشاريع الماصيون جاردنز السكنية (1) و (2):

وحول مشاريع الماصيون جاردنز السكنية (1) و (2)، اللّذين يضمّان 100 وحدة سكنيّة عصريّة توقّر أسلوب حياة فريد يلبي كافة أذواق واحتياجات المواطنين الفلسطيني في حيّ الماصيون الراقي في مدينة رام الله، تواصل شركتكم بيع الشقق المتبقية في هذين المشروعين، وتنفيذ أعمال بناء وتشطيب مشروع الماصيون جاردنز (2) تحت إشراف هندسي متخصص، ومن المقرّر الانتهاء من كامل هذه الأعمال وتسليم مفاتيح الوحدات السكنيّة للزبائن خلال العام الحالي.

وختاماً، على الرغم من الصعوبات التي نجمت عن الأحداث السابقة، إلّا أنّ شركتكم نجحت في تحطّي هذه العقبات، وحققت نتائج ماليّة جيّدة، إذ تمّ تحقيق ربح صافي قدره 2,890,439 دولاراً أمريكياً قبل الضريبة، و 2,812,235 دولاراً أمريكياً بعد الضريبة عن العام 2022.

وفي الوقت الذي رفضت فيه وزارة الاقتصاد الفلسطينيّة الموقّرة تسجيل "طابو" كعلامة تجاريّة باسم شركة الائتاد للإعمار والاستثمار، يسعدني أن أعلن لكم عن نجاح شركتكم في الحصول على موافقة الولايات المتّحدة الأمريكيّة على تسجيلها لديها كماركة وعلامة تجاريّة باسم شركة الائتاد، واستلامها شهادة التسجيل الخاصّة بذلك.

نشكر السادة المساهمين وزبائن الشركة الكرام على ثقتهم الغالية بنا، وفريق عمل الشركة على ما بذلوه من جهود، آمليّن تحقيق المزيد من النجاح والإنجازات والأرباح خلال العام 2023.

والله وليّ التوفيق

د. محمد السبعواي - المؤسس و رئيس مجلس الإدارة

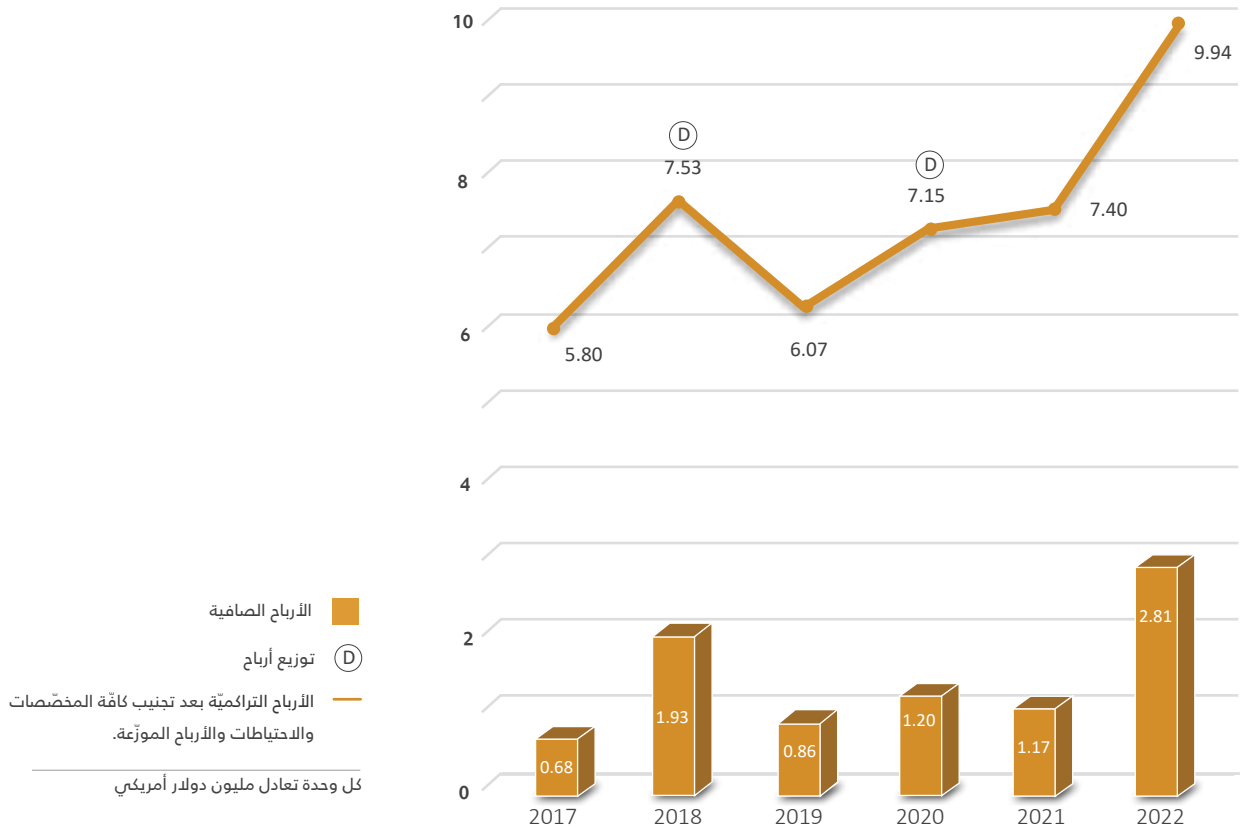


أبرز الإنجازات المالية

التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

تمّ تحقيق صافي ربح يعود إلى مساهمي الشركة لعام 2022 بقيمة **\$2,812,235**، لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها **\$9,936,020**، وذلك بعد تجنب كافة المخصّصات والاحتياطات والأرباح المؤجّعة.

الأرباح التراكمية	الأرباح الصافية	
\$5,797,280	\$684,560	2017
\$7,531,183	\$1,926,559	2018
\$6,066,530	\$861,497	2019
\$7,149,432	\$1,203,225	2020
\$7,405,008	\$1,172,862	2021
\$9,936,020	\$2,812,235	2022



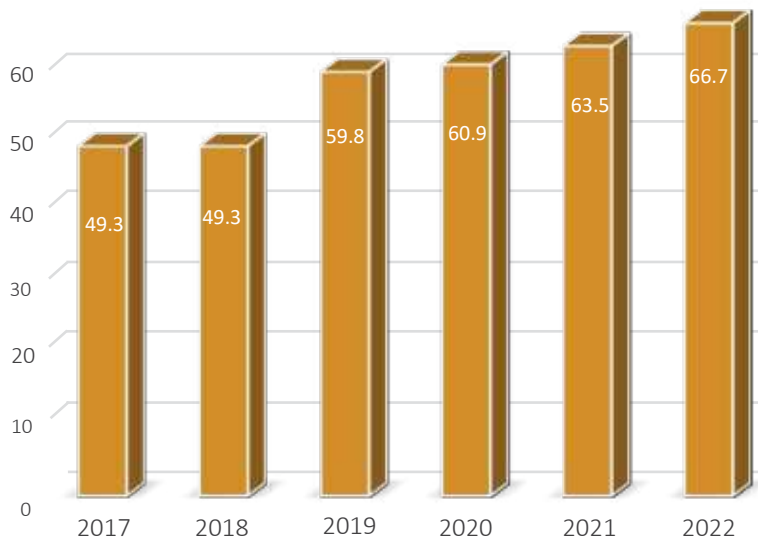
توزيعات الأرباح

ملخص توزيعات الأرباح للسنوات السابقة

قيمة الأرباح الموزعة	نسبة التوزيع	
\$3,000,000	%7.5	2009
\$2,400,000	%6	2011
\$1,920,000	%6	2015
\$1,760,000	%5.5	2016
\$2,240,000	%7.0	2018
\$800,000	%2.5	2020
\$12,120,000		المجموع

التطور في الموجودات الكليّة

للشركة



ارتفعت موجودات الشركة للعام 2022 لتصبح **\$66,710,140**، مقابل **\$63,464,109** للعام 2021.

الموجودات الكليّة

\$49,348,373	2017
\$49,343,781	2018
\$59,824,480	2019
\$60,855,380	2020
\$63,464,109	2021
\$66,710,140	2022

الموجودات الكليّة للشركة

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

مشاريعنا

رغم الظروف الصعبة التي مرّت على فلسطين والعالم خلال العام 2022، إلّا أنّنا تمكّنا في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من تخطّي الكثير من العقبات، وتمكّنت فرق الإدارة والتنفيذ من المضي قُدماً في وضع ما خطّطنا له في حيّز التنفيذ، حتّى تحوّلت المخطّطات إلى إنشآت، وتحوّل المشروع الواحد إلى سلسلة من المشاريع، والمشاريع إلى علامة فارقة في الجودة والتميّز.

مناطق الاستثمارات العقاريّة للشركة



إنجازات شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار حتى عام 2022

تعبيد طرق بطول

27,000م

وتمديد خطوط
الكهرباء

تمليك أكثر من

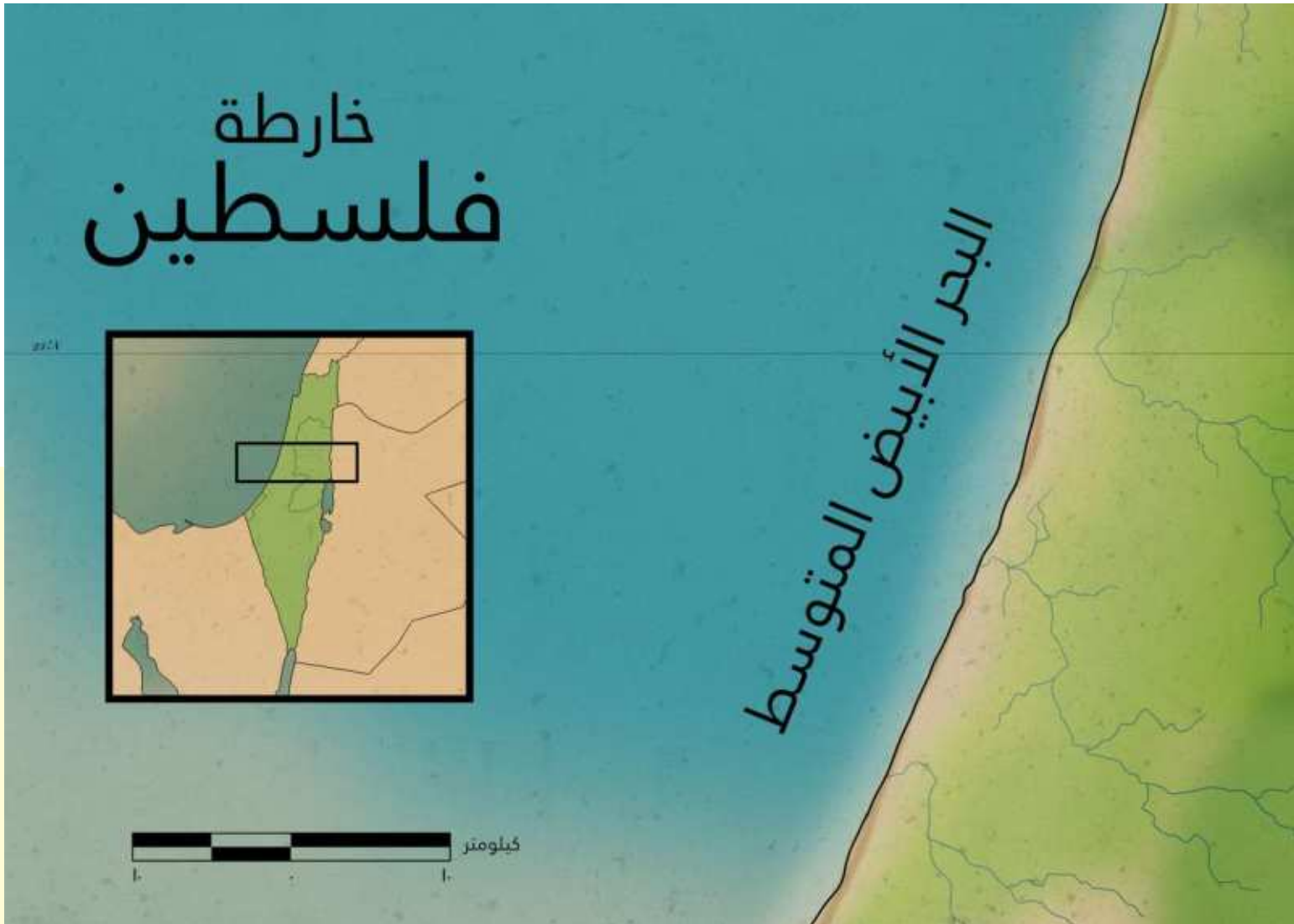
700

عائلة فلسطينية لأكثر من
1000 قطعة أرض

تسجيل وحماية أكثر من

1,000,000م²

من الأراضي في
فلسطين



أولاً: سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

وهي سلسلة مشاريع سكنية متكاملة تتمتع بموقع استراتيجي في حيّ الماصيون في مدينة رام الله، وتمتاز بتصاميم عصريّة ومخططات رحية ذات طابع راقٍ يناسب ويعكس أسلوب حياة الأسر الفلسطينية. تُعدّ هذه السلسلة من بين المشاريع الاستثمارية الريادية في فلسطين، حيث وفّرت ما يقارب 100 وحدة سكنية منذ إنشائها، وتمّ عرضها بأفضل الأسعار والتسهيلات المالية.

مشروع الماصيون جاردنز 1

أول مشروع سكني عصريّ تمّ إطلاقه ضمن سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية، أنشئ على مساحة أرض إجمالية تبلغ 2,854 متراً مربعاً، ويتكوّن من 4 بنايات سكنية، تحتوي كلّ منها على 16 شقّة، ليصل بذلك إجماليّ الشقق التي يوفّرها المشروع إلى 64 شقّة سكنية.

كما يوفّر المشروع ضمن ما نسبته 5% من الوحدات السكنية شقق دوبلكس بمساحات مختلفة تتراوح بين 240 - 300 متر مربع، وتتكوّن كلّ من هذه الشقق من طابقين يربطهما سلّم داخليّ عصريّ التصميم، ولكلّ شقّة منها موقف سيارة خاصّ، ومجموعة من الخدمات المشتركة، مثل المصاعد الذكيّة، والحديقة العامّة، وغيرها الكثير.

تم بيع 94% من 64 وحدة سكنية ضمن هذا المشروع، وتواصل شركتكم بيع الشقق المتبقية خلال العام 2023.



لقطة عامّة لمشروع الماصيون جاردنز 1.



لقطة عامّة لمشروع الماصيون جاردنز 2.

مشروع الماصيون جاردنز 2

جاء هذا المشروع بعد النجاح المتميّز الذي حقّقه مشروع الماصيون جاردنز (1)، وتبعاً لتوجّه الشركة في الاستمرار في التوسّع والتطوير. أنشئ مشروع الماصيون جاردنز 2 على مساحة أرض إجماليّة تبلغ 1,990 متراً مربعاً، ويتكوّن من ثلاث بنايات سكنيّة، تحتوي كلّ منها على 12 شقّة بمساحات تتراوح بين 120 - 160 متراً مربعاً، ليصل بذلك إجمالي الشقق التي يوفّرها المشروع إلى 36 شقّة سكنيّة، وقد شهد هذا المشروع تطوّرات مهمّة خلال العام 2022، كان من أبرزها:

- بيع 77% من 36 وحدة سكنيّة ضمن المشروع خلال مرحلة الإنشاء، حيث يتكوّن المشروع من 3 بنايات، تضمّ كلّ منها 12 وحدة سكنيّة.
- مواصلة أعمال البناء والتشطيب في مشروع الماصيون جاردنز 2، ومن المقرّر الانتهاء من كامل الأعمال وتسليم مفاتيح الوحدات السكنيّة للزبائن خلال العام الحالي.



واجهة أماميّة في مشروع الماصيون جاردنز 2 توضح أعمال التشطيب.



واجهة جانبية في مشروع الماصيون جاردنز 2 توضح أعمال التشطيب.

ثانياً : مشروع طابو

المشروع الوطني العقاري الذي أحدث ثورة في سوق العقارات في فلسطين منذ العام 2011، والذي يهدف إلى استصدار سندات ملكية للأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية، وتحديدًا في محافظتي رام الله وسلفيت. تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ضمن هذا المشروع، إلى مزيد من التوسع والتطور من خلال شراء قطع أراضي استثمارية جديدة اعتماداً على دراسات معمّقة تعتمد معايير مختلفة، وإعادة تنظيمها ضمن مخططات هيكلية مُصادق عليها من الجهات الرسمية المختصة، ومن ثمّ تطويرها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وهو ما يساهم في إعمار المناطق الريفية وخلق تجمّعات سكنية جديدة بعيداً عن المدن الرئيسية، تحقيقاً لهدف الشركة الأساسي في تحقيق التوسع العمراني والتنمية المستدامة.

من أهم التطوّرات التي شهدها هذا المشروع خلال العام 2022

- طرح مخطّطين هيكليّين جديدين في محافظة رام الله خلال النصف الثاني من العام 2022، المخطّط الهيكلي الأوّل في المزرعة الغربية، والمخطّط الهيكلي الثاني في بيرزيت، كما وبدأت أعمال تطوير البنية التحتية للطرق في هذين المخطّطين المميّزين.



مخطط علالي بيرزيت



مخطط المزرعة الغربية (3)



صورة جوية لمخطط علالي بيرزيت

- الانتهاء من تنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتية للكهرباء والطرق بطول يصل إلى 10,000 متر في المخططات الهيكلية لأراضي مشروع "طابو" الواقعة في فرخة بمحافظة سلفيت، والتي تزيد مساحتها عن 346 دونماً، بتكلفة وصلت إلى 1,440,000 دولار أمريكي، تضاف إلى إجمالي تكاليف استثمار الشركة في مشاريع تطوير البنية التحتية، والتي وصلت إلى 5 ملايين دولار أمريكي منذ إطلاق مشروع طابو عام 2011.



- تنفيذ أعمال البنية التحتية في الحيّ الخاصّ في ترمسيّا، وإنجاز تعبيد الطُرق وأعمال بناء السور بالكامل، لمنح زبائن هذا المشروع الخصوصيّة في الهواء الطّلق على أعلى قمّة جبليّة في تلك المنطقة.



- مواصلة استصدار وتسليم سندات ملكيّة الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها.

- نجاح الشركة في الحصول على موافقة الولايات المتحدة الأمريكية لتسجيل "طابو" كماركة وعلامة تجارية باسم شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، واستلامها شهادة التسجيل الخاصة بذلك.

Digitally signed by the United States Patent and Trademark Office
Location: United States Patent and Trademark Office
Date: 2023.01.17 02:26:35 -05'00'

United States of America

United States Patent and Trademark Office

TABO

Reg. No. 6,952,379

Registered Jan. 17, 2023

Int. Cl.: 36, 37

Service Mark

Principal Register

Union Construction & Investment Ltd. (WEST BANK/GAZA limited company (Ltd.))
UCI Building, 3rd Floor
17 Nizar Qabani Street
Ramallah, West Bank, WeST BANK/GAZA

CLASS 36: Providing real estate listings and real estate information via the Internet; Providing an Internet website portal offering information in the fields of real estate concerning the purchase and sale of land

FIRST USE 5-20-2011; IN COMMERCE 5-20-2011

CLASS 37: Real estate development

FIRST USE 5-20-2011; IN COMMERCE 5-20-2011

THE MARK CONSISTS OF STANDARD CHARACTERS WITHOUT CLAIM TO ANY PARTICULAR FONT STYLE, SIZE OR COLOR

SER. NO. 90-749,713, FILED 06-02-2021



Katherine Kelly Vidal
Director of the United States
Patent and Trademark Office



ثالثاً: مشروع ميديتيرا قبرص

وهو أحد مشاريع شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، والذي تنفذه بالشراكة مع شركة المجموعة الأهلية للتأمين، ويضم مجموعة استثنائية من الفلل الفاخرة ذات التصميم العصري الجذاب، تقع على الجانب الجبلي المميّز من مدينة كارينا الساحلية، الواقعة في جمهورية شمال قبرص التركية.

يتكوّن المشروع من 39 فيلاً فاخرة، بتشطيب سوبر ديلوكس، وهي جاهزة للسكن الفوري. كلُّ واحدة من فلل المشروع مصمّمة على أرض مستقلة تبلغ مساحتها 650 متراً مربعاً. يضمّ المشروع فللاً من طابقين بمساحات متنوّعة ومفتوحة تتراوح بين 197 – 288 متراً مربعاً، وأخرى من ثلاثة طوابق تتراوح مساحتها بين 268 – 320 متراً مربعاً، وتشتمل كلُّ فيلاً على بركة سباحة خاصّة، وموقف سيارات، بالإضافة إلى وجود ضمان صيانة لمُدّة عام.

تتميّز فلل مشروع "ميديتيرا قبرص" بخصوصيّة المكان وبإطلالتها الجذابة، إذ تشرف على الجبال الساحرة والشاطئ الرملي النقي، وتبعد مسافة 10 دقائق سيراً على الأقدام، ومسافة أقل من 3 دقائق في السيارة، عن شاطئ البحر الأبيض المتوسط وكبرى المحلّات التجاريّة والمطاعم والفنادق والصيدليّات ومراكز الخدمات العامّة في مدينة كارينا، ممّا يعكس مجتمعاً سكنياً وترفيهيّاً منفرداً ومتكاملاً الخدمات، ونطمح خلال العام 2023 إلى استكمال خطط التسويق والاستثمار محليّاً وعالميّاً.



المشاريع المنفذة

أولاً: فلل الاتحاد

يعد مشروع "فلل الاتحاد" واحداً من أبرز المشاريع العقارية والإسكانية في مدينة رام الله وذلك نظراً لكونه أول مجتمع سكني وترفيهي متكامل الخدمات في فلسطين، حيث يتمتع ساكنيه بنمط حياة عصري ومنفرد قريب من مركز المدينة وفي الوقت نفسه بعيد عن مصادر الازعاج.

يقع مشروع "فلل الاتحاد" في منطقة رام الله على الجزء الشمالي من أراضي مدينة البيرة، وتزيد مساحته عن 024,00 متر مربع. ويتكون من 62 فيلا مكونة من دورين أو ثلاثة بنظام الدوبلكس لكل منها حديقة خاصة وعدد من التراسات المكشوفة والمطلة مع توفير خدمات متكاملة على بعد خطوات من الفلل، وذلك تماشياً مع دور الشركة المتزايد في ادخال أحدث الأساليب والمفاهيم في تصميم وتخطيط التجمعات السكنية.

هذا وقد بيع جميع الوحدات السكنية في "فلل الاتحاد" وذلك من خلال عروض التمويل الميسرة والمنتهية بالتملك التي طرحتها الشركة لتتماشى مع طبيعة الظروف التي يعيشها المواطن الفلسطيني.



ثانياً: مبنى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

يقع المركز الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في منطقة الماصيون - إحدى أرقى أحياء مدينة رام الله - وهي من أكثر المناطق حيوية وتعد بمثابة مركزاً للتجارة. ويعد هذا المبنى الأكثر حفاظاً على البيئة وتوفيراً للطاقة في فلسطين، وذلك بفضل احتوائه على نظام تبريد وتدفئة معتمد على الطاقة الجوفية الحرارية، مما يجعل من هذا المبنى منارة للتنمية المستدامة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا كافة. يتألف المبنى من ثمانية طوابق، طابقين منهم مخصصين لمواقف السيارات.



ثالثاً: إسكان أركاديا

إسكان أركاديا، هو مجمع من الشقق السكنية الفاخرة في منطقة الماصيون الراقية بمدينة رام الله. يشتمل مجمع أركاديا السكني على 26 شقة سكنية، بمساحات واسعة في مبنيين متجاورين يفصل بينهما نافورة جميلة على المدخل. لقد تم بيع كافة الشقق خلال عام 2010 ويسكنه حالياً 26 عائلة.



أرقام ومعلومات مالية

الموظفون

عدد الموظفين	العنوان	فرع / مكتب
16	الماصيون، شارع نزار قباني، مبنى شركة الاتحاد	رام الله، المركز الرئيسي
6	الرمال، شارع الوحدة، عمارة غازي الشوّا	غزة

عدد الموظفين في العام 2021	عدد الموظفين في العام 2022	المؤهل العلمي
4	5	حاملو شهادة الماجستير
18	17	حاملو شهادة البكالوريوس
0	0	حاملو شهادة الدبلوم
1	0	حاملو شهادة الثانوية العامة
0	0	حاملو شهادة قبل الثانوي
23	22	المجموع

مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة للعام 2022

مكان الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
بالتعمير	2022/01/21	1
اتصال مرئي	2022/04/20	2
بالتعمير	2022/06/16	3
بالتعمير	2022/09/20	4
اتصال مرئي	2022/10/17	5

حصص أعضاء مجلس الإدارة من الأسهم

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 2022/12/31	الأسهم كما في 2021/12/31
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندية	999,321	3,200,000
2	م. خالد محمد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندية	240,982	245,650
3	المجموعة الأهلية للتأمين وتمثلها ناهد كامل القيشاوي	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
4	شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية ويمثلها مهند سعيد محمود عساف	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
5	شركة أونتاريو للتطوير التكنولوجي ويمثلها بشار عبد الفتاح حسني عزة	عضو	فلسطينية	3,034,377	3,200,000

مساهمة شركة الاتحاد في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2022	عدد الأسهم 2021	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	5,400,000	5,400,000	10.00%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,077,533	1,077,533	0.041%

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الصفة	المكافآت (دولار أمريكي)
د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	\$10,000
م. خالد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	\$10,000
ناهد القيشاوي	عضو مجلس إدارة	\$10,000
بشار عزة	عضو مجلس إدارة	\$10,000
الإجمالي		\$40,000

كبار مساهمي شركة الاتحاد

2021		2022		العنوان	اسم المساهم
نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم		
%10.00	3,200,000	%10.00	3,200,000	رام الله	1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين
%10.00	3,200,000	%10.00	3,200,000	لندن	2 General Mediterranean Holding (GMH)
%10.00	3,200,000	%10.00	3,200,000	رام الله	3 شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية
%5.00	1,600,000	%10.00	3,200,000	رام الله	4 الشركة المتحدة للتسويق والخدمات
%0.00	0	%10.00	3,200,000	رام الله	5 الشركة الاهلية للعقارات والاستثمار
%10.00	3,200,000	%9.48	3,034,377	رام الله	6 شركة اونتااريو للتطوير التكنولوجي
%6.42	2,055,781	%6.81	2,178,524	لندن	7 م. كريم العقابي
%8.52	2,726,004	%5.75	1,840,000	رام الله	8 ناهد القيشاوي
%10.00	3,200,000	%3.12	999,321	رام الله	9 د. محمد مصطفى السبعواوي
%2.50	800,000	%2.50	800,000	لندن	10 نظمي شاكر اوجبي
%1.27	405,054	%1.68	536,859	رام الله	11 داود داود محمد القواسمي
%1.42	455,000	%0.84	270,000	غزة	12 سمير صليبا فرح الدباغ
%0.77	245,650	%0.75	240,982	كندا	13 خالد السبعواوي
%75.90	24,287,489	%80.94	25,900,063		إجمالي عدد الأسهم

1,251

1,213

بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة

عدد مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100 فأقل	53	2,803	%0.01
500	213	64,934	%0.20
1,000	350	280,636	%0.88
5,000	385	922,982	%2.88
10,000	69	536,947	%1.68
50,000	114	2,601,967	%8.13
100,000	12	929,869	%2.91
100,001 فأكثر	17	26,659,862	%83.31
المجموع الكلي	1,213	32,000,000	%100.00

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2022

التداول خلال العام 2022	القيمة / النسبة 2022	الترتيب 2022	ملاحظات	نسبة التغيّر عن 2021
عدد الأسهم المتداولة	5,885,676	9	2.417% من إجمالي التداول	-2.06%
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	3,676,541	13	0.778% من إجمالي التداول	1.60%
عدد الصفقات المنفّذة	475	17	1.359% من إجمالي عدد الصفقات	-12.20%
معدّل دوران السهم (%)	18.39%	4	معدل الدوران للشركات : 10.67%	-2.06%
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	118	16	47.77% من إجمالي الجلسات	-4.07%
القيمة السوقية للشركة (دولار أمريكي) كما في 2022/12/31	14,720,000	37	0.30% من إجمالي القيمة السوقية	-23.33%
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	24.08%	29	معدل الأسهم الحرة للشركات : 37.13%	-17.77%
عدد المساهمين كما في 2022/12/31	1,213	21	1.11% من إجمالي عدد المساهمين	-3.04%

أعلى سعر تداول 2022	أدنى سعر تداول 2022	سعر الإغلاق 2022	سعر الإغلاق 2021	نسبة التغيّر
\$0.65	\$0.45	\$0.46	\$0.60	-23.33%

التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق المالية

لا توجد أيّة مسائل تمّ طرحها أو إحالتها إلى التصويت من قبل أيّة فئة من فئات الأوراق المالية.

الالتزام بقواعد الحوكمة

تمّ إقرار مدونة حوكمة الشركات من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية في نهاية العام 2009، وترجّب شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بهذه الخطوة الإيجابية نحو زيادة الشفافية، والتي من شأنها أن تعزّز من مكانة الشركات المساهمة العامة، والمدرجة في بورصة فلسطين. وتسعى الشركة إلى الاستفادة من دليل الحوكمة الذي من شأنه تنظيم العلاقة بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين.

تقوم الشركة، بشكل دوريّ، وبما ينسجم مع القانون والنظام الداخلي، بالإفصاح عن أسماء أكبر سبعة عشر مساهماً، الذين تتراوح نسبة مساهمتهم بين 0.75% و10%، تحت بند كبار مساهمي شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار.

تخضع كافة المواضيع المطروحة في اجتماعات مجلس الإدارة والهيئة العامة للتصويت ضمن روح الديمقراطية، وتعقد بحضور مراقب الشركات، وممثّل عن كلّ من بورصة فلسطين وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

المسؤولية المجتمعية

لعبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على مدى السنوات العشر الماضية من إطلاق مشروع "طابو" دوراً رياديّاً بارزاً في مجال التنمية المجتمعية والحضرية، فمن خلال توفير خدمات البنية التحتية، التي تُشكل أساس التطوير المستدام في المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية، ساهمت الشركة في خلق حقائق جديدة على الأرض، وتهيئة البيئة المناسبة لإنشاء مجتمعات عصرية ومزدهرة في تلك المناطق، دون الاعتماد على مساعدات المانحين الدوليين، بالإضافة إلى الدور الوطني الكبير الذي يلعبه مشروع "طابو"، والمتمثل في حماية الأراضي الفلسطينية من خلال استصدار وتسليم سندات ملكية الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها.

وانطلاقاً من إيمانها بأهمية المشاركة في العطاء كواجب وطني وإنساني واستثمار طويل المدى لبناء وتمكين مجتمعات ومؤسّسات قادرة على الاستمرار في ظلّ كافة الظروف، ساهمت شركة الاتحاد خلال العام 2022 مع بلدية كوبر في تأهيل وتعبيد أحد الطرقات الرئيسية في البلدة في محافظة رام الله ورعاية حفل استقبال أساتذة وموظفي جامعة بيرزيت العريقة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

- لجنة الاستثمار
- لجنة العلاقات العامة والتسويق
- لجنة الحوكمة والتدقيق

الوضع التنافسي للشركة

- شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار شركة مساهمة عامة تخضع في أعمالها للقوانين والتشريعات المتعلقة بهذا النشاط، وتحديد موقعها التنافسي يعدّ أحد أهمّ المعايير للشركات العقارية المرخصة.
- تعتبر شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري، حيث قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواح ومجمّعات سكنية) بأعلى المواصفات والمعايير العالمية، من أحدثها مشروع الماصيون جاردنز السكني الثاني، الذي تمّ إطلاقه خلال العام 2018، إضافة إلى مشروعها المنفرد والمتميّز "طابو"، الذي ترك بصمة واضحة في المجتمع الفلسطيني، ما شجّع الشركة على التوسّع في هذا المشروع من خلال مواصلة شراء مئات الدونمات من الأراضي الجميلة الواقعة خارج نطاق المدن الفلسطينية، وتكثيف العمل على إعادة تنظيمها ضمن محطّطات هيكلية، وإفرازها وتطويرها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، إضافة إلى إعمارها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وخلق تجمّعات سكنية نموذجية فيها. وتستهدف شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بمشاريعها التطويرية وخدماتها النوعية، أبناء الشعب الفلسطيني كافة، داخل الوطن وخارجه.

قرارات ذات أثر مادي

لا توجد أية قرارات صادرة عن السلطات التنفيذية أو القضائية أو التشريعية أو عن المنظّمات الدولية، أو أية جهات أخرى، ذات أيّ تأثير مادي على عمل الشركة، أو منتجاتها، أو قدرتها التنافسية، أو قدرتها على الاستمرارية.

المخاطر

لا توجد مخاطر ماثلة من الممكن أن تتعرّض لها الشركة خلال السنة الماليّة اللاحقة، والتي من شأنها التأثير مادياً عليها.

العمليات غير المتكرّرة

لا يوجد أيُّ أثر ماليّ لعمليات ذات طبيعة غير متكرّرة حدثت خلال السنة الماليّة، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسيّ.

الإجراءات القانونيّة والقضايا

ليس لها أيُّ تأثير مادّي على مركز الشركة.

آليّة إيصال المعلومات إلى المساهمين

توجّه الشركة دعوات إلى جميع المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامّة العادي، إمّا عبر البريد الإلكترونيّ أو الفاكس أو بتسليمها باليد، وذلك قبل انعقاد اجتماع الهيئة العامّة بمدّة لا تقلّ عن 15 يوماً، كما يتمّ الإعلان عن الاجتماع في الصحف المحليّة قبل أسبوع من موعد اجتماع الجمعية العامّة.

يُوضع التقرير السنوي لدى قسم المساهمين في المركز الرئيسي للشركة، ويُنشر كلّ من الدعوة والتقرير السنوي على الموقع الإلكتروني الخاصّ بالشركة: www.uci.ps.

السيطرة على الشركة

لا توجد، حسب معلوماتنا، أيّة نوايا للسيطرة على الشركة من قبل أيّ من المساهمين فيها.

الاختلافات بين البيانات المالية والمدقّقة والأوليّة

تمّ إعادة تصنيف بعض بنود الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز الماليّ.

الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار خلال العام 2022

أهم المؤشرات والنسب الماليّة لعامي 2021 و2022

المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغيّر	2021	2022	أهم بنود بيان الدخل الشامل
%54.63	2,615,310	4,044,177	الإيرادات
%14.59-	1,442,448	1,231,942	المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)
%139.78	1,172,862	2,812,235	ربح السنة

نسبة التغيّر	2021	2022	أهم بنود بيان المركز المالي
%8.78	20,106,425	21,870,778	مجموع الموجودات المتداولة
%8.09-	14,911,992	13,706,116	مجموع المطلوبات المتداولة
%5.11	63,464,109	66,710,140	مجموع الموجودات
%4.04	22,358,506	23,262,146	مجموع المطلوبات
%28.96	9,709,272	12,521,508	الاحتياطات والأرباح المدوّرة
%5.70	41,105,603	43,447,994	مجموع حقوق الملكية

نسبة التغيّر	2021	2022	أهم المؤشرات والنسب الماليّة
%139.78	%3.67	%8.79	حصّة السهم من صافي الربح (دولار أمريكي)
%18.35	1.35	1.60	نسبة التداول (السّيولة) (مرّة)
%5.70	1.28	1.36	القيمة الدفترية للسهم (دولار أمريكي)
%27.47-	0.47	0.34	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرّة)
%128.11	%1.8	%4.2	العائد إلى مجموع الموجودات
%126.85	%2.9	%6.5	العائد على حقوق ملكيّة حملة الأسهم - العائد لمساهمي الشركة
%0.56	%64.8	%65.1	حقوق الملكية/ مجموع الموجودات
%1.57-	%54.4	%53.5	المطلوبات/ حقوق الملكية
%57.18	5,194,433	8,164,662	رأس المال العامل (دولار أمريكي)

المستشارون القانونيون

العنوان	الجهة
شارع النهضة، برج رام الله التجاري، الطابق الثالث، رام الله	إتقان للخدمات الاستشارية
الهاتف: 02 2986444	
شارع النهضة، عمارة البكري، الطابق الثالث، رام الله	مكتب رائد عبد الحميد للاستشارات القانونية
الهاتف: 02 2954404	

مدققو الحسابات

السادة فراج ونشوان وشركاهم

بيت لحم - شارع المهد - عمارة امبسدور ستي هوتل

المحافظات الجنوبية - الرمال - عمارة غرناطة

الهاتف: +972 2 2776175

الفاكس: +972 2 5401281

البريد الإلكتروني: bethlehem@fncps.com

القوائم الماليّة

كما في 31 كانون الأول 2022

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

والبيانات الماليّة

للسنة الماليّة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

فراج ونشوان وشركاهم - bakertilly
لتدقيق الحسابات

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي:

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المبينة في الصفحات من رقم 5 إلى رقم 23، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022، ومن قائمة الدخل والدخل الشامل، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، ومن الإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة - فلسطين كما في 31 كانون الأول 2022، وأدائها المالي، وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لتلك المعايير مشروحة بصورة أشمل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية من هذا التقرير.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين " دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ووفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني لمدققي الحسابات المسجلين في مجلس المهنة، وهو ما يتفق مع مدونة السلوك الأخلاقي للمحاسبين المزاويلين المسجلين في جمعية مدققي الحسابات القانونيين الفلسطينيين، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

أمور التدقيق الرئيسية:

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي بحسب حكمنا المهني كانت الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا حول تلك القوائم المالية، وإننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	أمور التدقيق الرئيسية
<p>عند الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات العقارية (أراضي) فقد قمنا بالاطلاع على شهادات التسجيل طابو وبما يؤكد ملكية الشركة لهذه الأراضي، كما تم الاطلاع على المستندات المعززة لتكاليف شراء الأراضي، كما تم الاطلاع على تقارير المخمين المرخصين حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات كل سنتين، ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.</p>	<p>مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية كما هو موضح في الإيضاح رقم (4) حول القوائم المالية، فإن مبلغ (28,720,930) دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 (مبلغ 22,490,181 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021) تمثل قيمة الاستثمارات العقارية في الأراضي وتعتبر هذه الاستثمارات العقارية من ضمن البنود المهمة لدينا والتي تحتوي على مخاطر أن تكون القيمة العادلة تختلف بشكل جوهري عن القيمة الظاهرة في البيانات المالية، وأن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته (64%) من إجمالي الموجودات غير المتداولة.</p>

مسئوليات الإدارة عن إعداد القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات في فلسطين، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ. عند إعداد القوائم المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح حيثما كان ذلك مناسباً عن المسائل ذات الصلة بقدرة الشركة على الاستمرار وعن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة ما لم تكن الإدارة تقصد تصفية الشركة أو وقف العمليات أو ليس لديها أية بدائل حقيقة إلا القيام بذلك. إن الإدارة مسؤولة عن الإشراف على طريقة إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية مأخوذة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقريرنا حولها الذي يتضمن رأينا الفني. إن التأكيد المعقول هو إعطاء درجة عالية من الثقة، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يؤدي دائماً للكشف عن الخطأ الجوهري عندما يحصل. يمكن للأخطاء أن تظهر بسبب احتيال أو بسبب خطأ مرتكب، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو بالمجمل يمكن أن يتوقع منها أن تؤثر في القرارات الاقتصادية لمستخدمي هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق فنحن نمارس الحكم المهني ونستخدم الشك المهني من خلال التدقيق، بالإضافة إلى أننا نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناشئة عن احتيال أو خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق للرد على تلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن الخطر من عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناشئة عن الاحتيال أكبر من الخطر الناجم عن عدم الكشف عن الخطأ المرتكب، كون الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود للمعلومات، أو حالات غش أو تحريف، أو تجاوزات لأحكام وقواعد الرقابة الداخلية.
- بالحصول على فهم لعمل الرقابة الداخلية بشكل يتصل بأعمال التدقيق وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ليس بهدف إبداء الرأي فيما يتعلق بفعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية استناداً لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نلفت انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدققي حسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فنحن مطالبون بتعديل رأينا. إن استخلاصنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها لغاية تاريخ تقريرنا كمدققي حسابات، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تجعل الشركة تتوقف عن الاستمرار كشركة مستمرة.
- بتقييم العرض الشامل، وبنية ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- لقد تم تواصلنا مع الإدارة حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

إن الشريك المسؤول عن تدقيق هذه العملية والذي قام بالتوقيع على تقرير مدقق الحسابات المستقل هو المدير التنفيذي د. إسكندر محمود نشوان.

شركة فراج ونشوان وشركاهم

عضو شركة بيكر تيلي الدولية لتدقيق الحسابات

فراج ونشوان وشركاهم
 bakertilly
للتدقيق الحسابات



د. إسكندر محمود حسين نشوان

محاسب قانوني مرخص رقم (98/162)

13 شباط 2023

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الأول 2022

قائمة "أ"

2021	2022	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
308,121	1,104,969	3	المتكاثات والآلات والمعدات بالصافي
22,490,181	28,720,930	4	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
2,077,603	1,607,759	5	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
540,055	544,633	6	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
17,941,724	12,861,071		شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
43,357,684	44,839,362		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
316,320	316,320	7	مواد بالمخزن
2,220,977	3,149,207	8	موجودات متداولة أخرى
1,229,966	1,250,219	9	مستحقات من جهات ذات علاقة
157,107	157,107	10	عقارات معدة للبيع
9,171,814	9,822,634		ذمم مدينة
2,342,320	3,323,564		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة
4,667,921	3,851,727	11	النقد والنقد المعادل
20,106,425	21,870,778		مجموع الموجودات المتداولة
63,464,109	66,710,140		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية و المطلوبات
			حق ملكية حملة الأسهم
32,000,000	32,000,000	12	رأس المال المدفوع
2,304,264	2,585,488		احتياطي إجباري
7,405,008	9,936,019		أرباح (خسائر) مدوّرة - بيان د
(603,669)	(1,073,513)	5-ب	التغير المتراكم في القيمة العادلة
41,105,603	43,447,994		مجموع رأس المال وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
840,787	942,643	13	مخصصات الموظفين
3,368,646	2,642,268		شيكات آجلة الدفع طويلة الأجل
3,237,081	5,971,119	14	قروض طويلة الأجل
7,446,514	9,556,030		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
1,486,240	2,488,148	14	قروض قصيرة الأجل
31,060	34,926		ذمم وأرصدة دائنة
84,493	88,139		ايرادات غير مكتسبة
659,109	440,378		شيكات آجلة الدفع قصيرة الأجل
1,876,717	2,122,439	9	مستحق لجهات ذات علاقة
10,774,373	8,532,086	15	مطلوبات متداولة أخرى
14,911,992	13,706,116		مجموع المطلوبات المتداولة
63,464,109	66,710,140		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل للسنة المنتهية
31 كانون الأول 2022

قائمة "ب"		
2021	2022	إيضاحات
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
		الإيرادات
136,726	101,256	عوائد من استثمارات بنكية
-	2,426,642	أرباح من إعادة تقييم الموجودات
2,158,413	1,080,062	16 أرباح مبيعات عقارية
195,891	319,857	إيراد اجارات
124,280	116,360	إيرادات أخرى
2,615,310	4,044,177	مجموع الإيرادات
-	-	تكلفة الايرادات - الوحدات السكنية
2,615,310	4,044,177	مجموع الربح
		المصاريف
(1,191,360)	(1,129,501)	17 المصاريف الإدارية والعمومية
(38,569)	(24,237)	3 مصاريف الاستهلاك
(1,229,929)	(1,153,738)	مجموع المصاريف
1,385,381	2,890,439	صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
(212,519)	(78,204)	مصروف ضريبة الدخل
1,172,862	2,812,235	صافي الربح (الخسارة) بعد ضريبة الدخل
		الربح لكل سهم
3.67%	8.79%	18 الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية
31 كانون الأول 2022

قائمة "ج"

2021	2022	إيضاحات
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
1,172,862	2,812,235	صافي ربح السنة - قائمة ب
(110,954)	(469,844)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية (5 ، ب)
(110,954)	(469,844)	من خلال قائمة الدخل الشامل
1,061,908	2,342,391	صافي الخسارة الشاملة للسنة اجمالي (الخسارة) الربح الشاملة للسنة

شركة الاتحاد للإصهار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة "ب"

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022

الإجمالي	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح (الخسائر) المدورة دولار أمريكي	الاحتياطي الاجباري	رأس المال المدفوع	
41,105,603	(603,669)	7,405,008	2,304,264	32,000,000	الرصيد كما في 01 كانون ثاني 2022
(469,844)	(469,844)	-	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
2,812,235	-	2,812,235	-	-	ربح السنة
-	-	(281,224)	281,224	-	محول الى الاحتياطي الاجباري
43,447,994	(1,073,513)	9,936,019	2,585,488	32,000,000	الرصيد كما في 31 كانون أول 2022
40,843,695	(492,715)	7,149,432	2,186,978	32,000,000	الرصيد كما في 01 كانون ثاني 2021
(110,954)	(110,954)	-	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
1,172,862	-	1,172,862	-	-	ربح السنة
-	-	(117,286)	117,286	-	محول الى الاحتياطي الاجباري
(800,000)	-	(800,000)	-	-	الأرباح الموزعة
41,105,603	(603,669)	7,405,008	2,304,264	32,000,000	الرصيد كما في 31 كانون أول 2021

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنهية
31 كانون الأول 2022

2021	2022	إيضاحات
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
1,385,381	2,890,439	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية:
		بنود لا تتطلب تدفقات نقدية
48,212	30,296	3 استهلاكات
-	(2,426,642)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
115,011	134,580	13 مخصص تعويض نهاية الخدمة وإدخار
(258)	3,614	خسارة من استبعاد معدات و ممتلكات
		التغيير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(2,030,669)	(650,820)	ذمم مدينة
745,445	(928,230)	موجودات متداولة أخرى
(317,371)	4,099,409	شيكات برسم التحصيل
(60,729)	(20,253)	مستحقات من جهات ذات علاقة
6,433	3,866	ذمم وأرصدة دائنة
(1,378,135)	(2,320,491)	مطلوبات متداولة أخرى
4,027,755	(945,109)	شيكات صادرة اجله
(2,048,116)	(4,567,676)	مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية
601,032	245,722	مستحقات لجهات ذات علاقة
(47,581)	(32,724)	13 مكافئة نهاية خدمة الموظفين والإدخار المدفوعة
73,468	3,646	إيرادات غير مكتسبة
1,119,878	(4,480,373)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(948)	(67,189)	3 شراء أصول
785	-	المتحصل من بيع أصول
-	-	5 موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
4,965	(4,578)	التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق
4,802	(71,767)	صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(1,263,682)	3,735,946	قروض قصيرة وطويلة الأجل
(800,000)	-	أرباح موزعة
(2,063,682)	3,735,946	صافي التدفقات النقدية الوارد من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(939,002)	(816,194)	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة
5,606,923	4,667,921	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
4,667,921	3,851,727	11 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022

إيضاح رقم (1) - الشركة و نشاطاتها

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 يحقل أهداف الشركة. تم إقرار القوائم المالية كما في 31 كانون أول 2022 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 9 شباط 2023 .

إيضاح رقم (2) - الأسس المحاسبية المتبعة -

أ. أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022 وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية. تم إعداد القوائم المالية المرحلية بالدولار المريكي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة. تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء قياس الموجودات المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية..

ب. التغييرات في السياسات المحاسبية

- * لم ينتج أي أثر جوهري على القوائم المالية للشركة من تطبيق أي تعديلات على المعايير.
- * لم تقم الشركة بتطبيق المبكر لأي معايير صادرة و غير نافذة المفعول.

ج. الأسس و التقديرات

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

مخصص ضريبة الدخل

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

تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما ي ما 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 الشقق 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

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعديلات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة في الأراضي الفلسطينية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق ويتم احتساب مخصص ضريبة دخل الشركة على أساس صافي الربح المعدل.

الموجودات الثابتة

يتم إثبات كافة الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وتتبع الشركة طريقة القسط الثابت في احتساب الإستهلاك على الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام النسب المئوية التالية :

3%	مباني
15%	السيارات
10%	الأثاث والتجهيزات المكتبية
20%	آلات و معدات
20%	أجهزة الحاسوب الآلي و أجهزة مكتبية

يتم استهلاك الآلات والمعدات وفقاً لطريقة الطاقة الإنتاجية المستغلة إلى إجمالي الطاقة الإنتاجية المتاحة.

في حالة استبعاد أي من الممتلكات والآلات والمعدات يتم حذف القيمة المسجلة للأصل المستبعد والإستهلاك المتراكم بتاريخ الاستبعاد من الحسابات وترحل النتيجة سواء ربح أوخسارة الى بيان الدخل. يتم رسمة الإضافات والتحسينات الكبيرة بالتكلفة ، أما مصاريف الصيانة والتصلح فيتم تحميلها على العمليات الجارية حال حدوثها، ويتم رسمة تكاليف الاقتراض ضمن تكلفة الأصل المتكبدة لتمويل إنشاء الممتلكات والآلات والمعدات خلال الفترة الزمنية لاكمال وتجهيز الممتلكات للاستخدام المقصود.

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 رسملة 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 القوائم المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة الدخل في فترة حدوث التغيير. 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 أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الدخل في فترة حدوث الاستبعاد.

يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغيير في استخدام العقار عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل حدث التغيير 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 قائمة الدخل. 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 قائمة الدخل.

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

موجودات مالية

يتم تصنيف الموجودات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي 39 كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل 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 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 التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في قائمة الدخل في فترة حدوث هذا التغيير.

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل مبدئياً بالتكلفة وبعاد 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 القوائم المالية في أسواق مالية نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية. يتم تقدير القيمة العادلة للبند الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبند تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة في أسواق مالية بالرجوع 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 قائمة الدخل الشامل. 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 قائمة الدخل الشامل.

- 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.

المخزون

يقيم المخزون بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، و تحدد التكلفة على أساس الوارد أولاً صادر أولاً.

النقد والنقد المعادل

لأهداف إعداد بيان التدفقات النقدية المرحلية، فإن بند النقد والنقد المعادل يتمثل في النقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع تحت الطلب والودائع الثابتة المودعة لفترة ثلاثة أشهر من تاريخ ربطها، يطرح من بند النقد والنقد المعادل حسابات البنوك المكشوفة التي تتذبذب بين المدين والدائن خلال السنة .

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 قائمة الدخل 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 تكلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بموثوقية.

الاحتياطي الإيجاري

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

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 القوائم المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل .

31 كانون الأول

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
0.3207	0.2816
1.41	1.41

شيقل جديد

الدينار الأردني

الربح لكل سهم

يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح من خلال قسمة (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.

الأدوات المالية

تعرف الأداة المالية بأنها أي عقد ينتج عنه أصل مالي في منشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية في منشأة أخرى، تتألف الأدوات المالية للشركة بشكل رئيسي من النقد وأرصدة البنوك والذمم المدينة والدائنة والارصدة المدينة والدائنة الأخرى والأوراق المالية .

إيضاح رقم (3) - الممتلكات والألات والمعدات بالصافي -

2022	سيارات		أجهزة حاسوب		آلات و معدات		أثاث و تجهيزات مكتبية		أراضي و مباني		
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي		
955,407	115,670	120,237	138,435	113,057	468,008					التكلفة	
67,189	63,794	3,395	-	-	-					في 1 كانون ثاني 2022	
(510,733)	(42,725)	-	-	-	(468,008)					إضافات	
1,012,500	-	-	-	-	1,012,500					استيعادات	
										إعادة تصنيف	
1,524,363	136,739	123,632	138,435	113,057	1,012,500					كما في 31 كانون الاول 2022	
647,286	107,166	110,734	114,329	108,615	206,442					الإستهلاك	
30,296	8,479	5,057	2,981	1,144	12,635					في 1 كانون ثاني 2022	
(258,188)	(39,111)	-	-	-	(219,077)					إضافات	
										استيعادات	
419,394	76,534	115,791	117,310	109,759	0					كما في 31 كانون الاول 2022	
1,104,969	60,205	7,841	21,125	3,298	1,012,500					صافي القيمة الدفترية	
308,121	8,504	9,503	24,106	4,442	261,566					كما في 31 كانون الاول 2021	

إيضاح رقم (4) - مشاريع تحت التنفيذ - استثمارات عقارية -

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
9,251,024	9,662,914	مشاريع تحت التنفيذ - أ
8,140,699	13,217,566	استثمارات عقارية - ب
5,098,458	5,840,450	مباني - ج
22,490,181	28,720,930	رصيد نهاية السنة

ب. مشاريع تحت التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
154,018	154,018	مشروع برج رام الله
938,289	970,659	مشروع النادي الاجتماعي - ضاحية الاتحاد
1,663,546	1,677,466	استثمار AKA
2,001,475	2,025,776	مشروع الماصيون جاردنز 1
4,321,133	4,731,322	مشروع الماصيون جاردنز 2
103,673	103,673	مشروع الماصيون جاردنز 3
68,890	-	مشروع البيت النموذجي
9,251,024	9,662,914	رصيد نهاية السنة

إن المبلغ الظاهر أعلاه هو تكلفة إجراء تصاميم لمبنى برج رام الله ولم يتم استكمال المشروع حيث أنه متوقف منذ مدة طويلة . إن مشروع النادي الاجتماعي تم بناءه ويتم حالياً تحويل البناء إلى شقق سكنية حيث أن الشركة بصدد استخراج رخص لذلك من الدوائر الحكومية، إن استثمار AKA في قبرص الشمالية نتج من مع شركة AKA Investment Capital وهي شركة تركية تم الاستثمار معها في أحد المشاريع العقارية وذلك لإنشاء مجمع سكني راقى مكون من 39 فيلا سكنية في مدينة كارينا في قبرص التركية، وتمثل حصة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار ما نسبته 1/3 من أصل الاستثمار، حيث أن هذه الاستثمارات مسجلة باسم شركة سباعي للاستثمار وليس باسم شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ويوجد إقرار وتعهد من قبل شركة سباعي للاستثمار بأن شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار تمتلك هذه الاستثمارات وأن أي إيرادات من هذه الاستثمارات سوف يتم تحويلها لحساب شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار يتم عادة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كل سنتين حيث كان آخر تقييم بتاريخ 31 كانون الأول 2022.

ج. استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
10,718,560	8,140,699	رصيد بداية الفترة
1,771,863	5,912,401	إضافات
-	929,463	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(4,349,724)	(1,764,997)	استبعاد استثمارات عقارية
8,140,699	13,217,566	رصيد نهاية السنة

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 1,832,884 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو)، وقامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسمة 50% من المصاريف الإدارية والعمومية وقيدها على الاستثمارات العقارية

د. ميانبي

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
1,575,434	5,098,458	رصيد بداية الفترة
-	733,609	التغير في القيمة العادلة
3,523,024	8,383	اضافات
5,098,458	5,840,450	رصيد نهاية السنة

إيضاح رقم (5) - موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
153,724	115,880	أسهم في شركة منازل العقارية
1,404,000	972,000	أسهم في شركة الأهلية للتأمين
-	-	الاستثمارات في شركة MENA
500,000	500,000	الاستثمارات في شركة Open Screenplay
19,879	19,879	شركة مينا جيونير مال للطاقة الجوفية
2,077,603	1,607,759	رصيد نهاية السنة

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

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(492,715)	(603,669)	رصيد بداية الفترة
(110,954)	(469,844)	التغير في القيمة العادلة
(603,669)	(1,073,513)	رصيد نهاية السنة

ج. تم بتاريخ 13 اب 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 للاعمار والاستثمار - UCI

إيضاح رقم (6) - استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
540,055	544,633	سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - Julius Bar
540,055	544,633	رصيد نهاية السنة

يمثل المبلغ قيمة محفظة استثمار في سندات في شركة Julius Bar.

إيضاح رقم (7) - مواد بالمخزن

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
304,551	304,551	أدوات صحية وندفئة
11,769	11,769	أخرى
316,320	316,320	رصيد نهاية السنة

إيضاح رقم (8) - موجودات متداولة أخرى -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
26,773	24,123	مصروفات مدفوعة مقدماً
347,641	428,405	ضريبة قيمة مضافة والدخل
100,243	99,824	تأمينات مستردة
13,215	-	إيرادات مستحقة
1,463,414	2,476,855	دفعات مقدمة لشراء اراضي
269,691	120,000	ذمم أخرى
2,220,977	3,149,207	موجودات متداولة أخرى

إيضاح رقم (9) - مستحق من جهات ذات علاقة -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
941,780	941,780	مستحقات من شركة سكاى لاين
174,241	174,241	مستحقات من شركة مينا جيوثيرمال
1,373	1,373	مستحقات من شركة إعمار الضواحي
112,572	132,825	مستحقات من شركة Open Screen Play Inc.
1,229,966	1,250,219	رصيد نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(438,745)	(916,780)	مستحق للمجموعة الأهلية للتأمين
(1,437,972)	(1,205,659)	مستحق لشركة انتاريو للتطوير التكنولوجي
(1,876,717)	(2,122,439)	رصيد نهاية السنة

إيضاح رقم (10) - عقارات معدة للبيع -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
157,107	157,107	البيوت النموذجية
157,107	157,107	

إيضاح رقم (11) - النقد والنقد المعادل -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
240,258	679,821
3,429,586	2,534,296
1,072,497	995,010
(74,420)	(357,400)
4,667,921	3,851,727

نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب
شيكات برسم التحصيل
شيكات صادرة آجلة

النقد والنقد المعادل

إيضاح رقم (12) - رأس المال المدفوع-

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
32,000,000	32,000,000
32,000,000	32,000,000

رأس المال المصرح والمكتتب به

رأس المال المدفوع

إيضاح رقم (13) - مخصصات الموظفين -

الحركة على مخصصات الموظفين خلال الفترة هي كما يلي:

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
773,357	840,787
(47,581)	(32,724)
115,011	134,580
840,787	942,643

رصيد بداية المدة

المدفوع خلال الفترة

إضافات خلال الفترة

مخصصات الموظفين

إيضاح رقم (14) - القروض :

أ. تتألف القروض مما يلي:

31 كانون الاول 2022

المجموع	طويلة الاجل	قصيرة الاجل
ش.ج.		
2,152,049	1,102,345	1,049,704
1,085,056	571,395	513,661
5,222,162	4,297,379	924,783
8,459,267	5,971,119	2,488,148

البنك الوطني - ب

بنك فلسطين - ج

بنك فلسطين - د

المجموع

ب - البنك الوطني: تم منح قرض قابل للتجديد للشركة بمبلغ 5,000,000 دولار أمريكي لأغراض تجارية بموجب الاتفاقية الموقعة بين الشركة والبنك

الوطني بفائدة 5% متناقصة تسدد بموجب 60 أقساط ابتداء من تاريخ 15 اب 2019 بضمان شيكات برسم التحصيل وحجز ضمانته نقدية

ج - بنك فلسطين: تم منح قرض للشركة بمبلغ 2,000,000 دولار أمريكي لأغراض تجارية بموجب الاتفاقية مع البنك بفائدة 5% متناقصة تسدد

بموجب 48 قسط ابتداء من تاريخ 18 شباط 2021 بضمان قطعتي أرض (الماسيون 18 ، بمساحة 1,805 متر مربع وقطعة رقم: (410)

و(الماسيون 18 ، بمساحة 1,331 متر مربع وقطعة رقم: 341) وشيكات برسم التحصيل وكمبيالة.

د - بنك فلسطين: تم منح قرض للشركة بمبلغ 6,000,000 دولار أمريكي لأغراض تجارية بموجب الاتفاقية مع البنك بفائدة 5% متناقصة تسدد

بموجب 48 قسط ابتداء من تاريخ 18 شباط 2021 بضمان قطعتي أرض (الماسيون 18 ، بمساحة 1,805 متر مربع وقطعة رقم: (410)

و(الماسيون 18 ، بمساحة 1,331 متر مربع وقطعة رقم: 341) وشيكات برسم التحصيل وكمبيالة.

إيضاح رقم (15) - مطلوبات متداولة أخرى -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
787,031	870,030	مصاريف مستحقة
399,661	332,003	حجوزات ضمان حسن تنفيذ
53,321	62,905	مخصص إجازات
293,874	306,843	ذمم موظفين دائنة
974,136	580,568	ذمم مساهمين - تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح
1,140,082	1,140,082	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
7,123,775	5,236,039	دفعات مقدمة من زبائن
1,751	1,313	مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
742	2,303	ذمم دائنة أخرى
10,774,373	8,532,086	مطلوبات متداولة أخرى

إيضاح رقم (16) - أرباح من مبيعات عقارية -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
6,612,558	3,005,743	مبيعات عقارية
(4,454,145)	(1,925,681)	التكلفة
2,158,413	1,080,062	أرباح من مبيعات عقارية

إيضاح رقم (17) - مصاريف إدارية وعمومية -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
853,658	969,384	مصاريف رواتب وأجور
177,500	160,000	مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
114,183	146,312	مصاريف مهنية
50,520	42,247	سفر و مواصلات
50,731	73,487	صحف وإعلانات
20,194	16,364	بريد وفاكس وهاتف
19,291	19,930	تأمين
54,429	59,387	رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات
4,664	3,581	قرطاسية ومطبوعات
6,553	6,796	كهرباء ومياه
18,201	11,975	مصاريف بنكية
10,550	13,251	ضيافة ونظافة
13,014	10,428	صيانة
15,447	6,347	إيجارات
2,773	3,503	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
16,661	39,548	مصروف ضريبة الأملاك والمعارف
(27,296)	11,710	فرق عملة
88,539	157,098	مصاريف الخدمات
1,050	-	تبرعات
5,362	1,580	أخرى
1,496,024	1,752,928	المصاريف الإدارية والعمومية
(304,664)	(623,427)	رسملة النفقات
1,191,360	1,129,501	صافي المصاريف الإدارية والعمومية

إيضاح رقم (18) - الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة -

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
1,172,862	2,812,235	ربح السنة العائد الى مساهمي الشركة
32,000,000	32,000,000	عدد الأسهم المكتتب بها
3.67%	8.79%	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

19. معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن الشركات التابعة والحليفة 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.

20. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية تتألف الموجودات المالية من مستحق من جهات ذات علاقة موجودات متداولة أخرى، شيكات برسم التحصيل عقارات معدة للبيع، نم مدينة والنقد والنقد المعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من قروض ذمم وارصدة دائنة شيكات صادرة أجل، مستحق

لجهات ذات علاقة إيرادات غير مكتسبة ومطلوبات متداولة أخرى. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

21. 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

أن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة الأجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المقترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في 31 كانون الأول 2022.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل او الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الأرصدة المدينة والحسابات لدى البنوك.

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

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

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطيات الأخرى بمجموع 43,447,994 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 مقابل 41,105,603 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021 .

22. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

23. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتلاءم مع عرض القوائم المالية للسنة الحالية.

24. القضايا المقامة ضد الشركة

لا يوجد التزامات جوهرية تترتب على الشركة حسب رد مستشاري الشركة

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

17 شارع نزار قباني

الماصيون - رام الله - فلسطين

ص.ب. 4029

هاتف +970.2.297.4992/3/4

فاكس +970.2.297.4977

موقع الكتروني www.uci.ps