



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

التقرير السنوي السادس عشر



تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

2021

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 الماليّة

14 مشاريعنا

16 سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز

18 مشروع طابو

21 مشروع ميديتيرا قبرص

22 أرقام ومعلومات ماليّة

28 الأداء المالي خلال العام 2021

30 القوائم الماليّة

31 تقرير مدقق الحسابات المستقل

34 قائمة المركز المالي

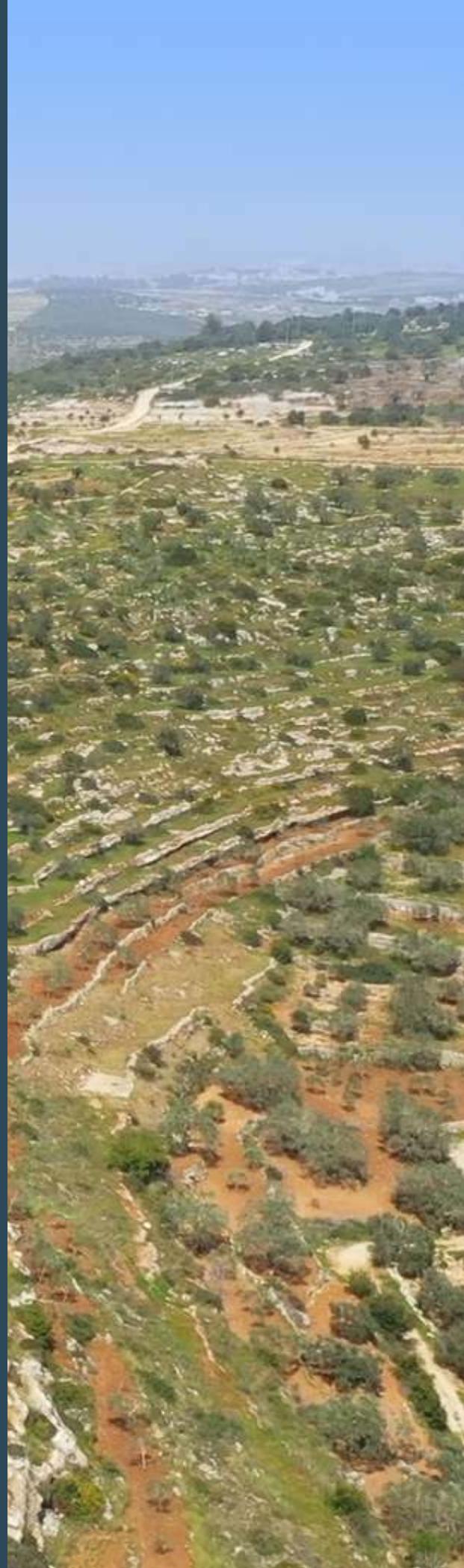
35 قائمة الدخل

36 قائمة الدخل الشامل

37 قائمة التغيرات في حقوق الملكية

38 قائمة التدفّقات النقديّة

39 إيضاحات حول البيانات الماليّة





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 أراضي 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 مجمّع 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 المتجدّدة، حيث قامت بتنفيذ أنظمة تدفئة وتبريد تعمل بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية في كلّ 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 والتملك 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 وضواح سكنية تلائم كافة شرائح المجتمع.
- توسيع شبكة العلاقات الدولية لتسويق وإيصال فكرة مشروع "طابو"، لتمكين الفلسطينيين في جميع أنحاء العالم من الاستثمار والتملك 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 ضواح سكنية تتناسب مع الأذواق كافة، وتلائم مختلف الإمكانيات، بهدف تحقيق قفزة 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 المخططات من خلال خدمات البنية التحتية التي تتمثل في شقّ وتعبيد الطرق وإنارتها وبناء شبكات الكهرباء وتوفير خزانات المياه في بعضها.

أعضاء مجلس الإدارة

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 أول درجة دكتوراه في العالم العربي في الطرُق الكميّة لإدارة الخطر، وله مؤلّفات عدّة في الإدارة وإدارة الخطر، وهو مؤسس شركتَي المجموعة الأهليّة للتأمين، والاتحاد 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 جيوتيرمال، 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 عزة

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.



سمير الشوّا

عضو مجلس إدارة ممثل عن شركة سكاى لاين الخصوصية

رجل أعمال مشهور، يتمتع بخبرات مميزة في إنجاز مشاريع الإنشاءات المدنية العمرانية وتطوير قطاعات الطاقة، من بينها مشروع محطة كهرباء غزة.



الإدارة التنفيذية

مدير التدقيق الداخلي
أيمن سامي دحبور

الرئيس التنفيذي للعمليات
نداء طويل ديسي

الرئيس التنفيذي
خالد محمد السبعوي

مدير التسويق وتكنولوجيا
المعلومات
حنان مجدي أبو ثريا

مدير المبيعات
خالد وليد مصلح

المدير المالي
شادي نبيل عمر

تقرير رئيس مجلس الإدارة



الدكتور محمد السباعوي
رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

الإخوة والأخوات مساهمو شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني، بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم جميعاً في الاجتماع السنوي السادس عشر للجمعية العمومية، وأشكر لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع، واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2021، والذي يعرض أهم الإنجازات التي حققتها شركتكم خلال العام المنصرم، بالإضافة إلى البيانات المالية التي تعكس نتائج الأعمال.

الإخوة المساهمون،

المشروع الريادي في فلسطين، وتخلل ذلك طرح حملات تسويقية وإعلانية مدروسة ومنظمة، الأمر الذي ساهم في زيادة وتوسيع قاعدة عملاء الشركة.

كما عززت شركتكم خلال هذا العام أطر التعاون والشراكة والتكامل مع العديد من الشركات والمؤسسات والنقابات العاملة في الوطن، من خلال توقيع اتفاقيات تعاون مشترك مع شركة كهرباء محافظة القدس ونقابة أطباء الأسنان وشركة أكرم سبيتاني وأولاده، بالإضافة إلى توقيع اتفاقيات تعاون وتسويق لمشروع "طابو" تستهدف الفلسطينيين في القدس والشتات.

وعلى صعيد أعمال التطوير الجارية على البنية التحتية في مشروع "طابو"، فقد أنجزت الشركة ما يلي:

1. توقيع اتفاقية تعاون مع بلدية سلفيت في شهر أيار من العام 2021، بصفة الأخيرة صاحبة حق الامتياز في نقل وتوزيع التيار الكهربائي في المناطق التابعة لمحافظة سلفيت، حيث باشرت الشركة، بموجب هذه الاتفاقية، بأعمال توصيل التيار الكهربائي إلى مخططات مشروع "طابو" في منطقتي فرخة وبروقين، بما يشمل إنارة الشوارع فيهما، ومن المقرر الانتهاء من كامل الأعمال في النصف الأول من العام 2022.

2. تنفيذ أعمال شق الطرق وتعبيدها في مخططات جديدة في قراوة بني زيد وكفرعين وكوبر.

استطاعت شركتكم، ومنذ تأسيسها في العام 2005، أن تحافظ على مكانتها المرموقة في الصدارة كشركة تطوير عقاري رائدة في فلسطين، وأن تخطو خطوات ثابتة نحو تحقيق أهدافها الاستراتيجية، فواصلت التقدم والنمو في بيئة مليئة بالتحديات ومحفوفة بالمخاطر بسبب عدم وضوح الرؤية، ناهيك عن الإحباط الناجم عن المؤثرات السلبية المثيرة للقلق، والتي تعصف بالاقتصاد الفلسطيني، واستطاعت أن تتبوأ المرتبة الأولى من حيث النتائج المالية.

لقد سجّلت شركتكم أداءً مالياً جيداً خلال العام 2021، ويعود ذلك إلى تركيزها المستمر على تعزيز جوانب الكفاءة وزيادة الإنتاجية، واستمرارية مشاريعها ذات العائد الداخلي المتميز، ومتابعة استراتيجيات النمو، والعمل والبحث المستمرين لاغتنام الفرص الاستثمارية الواعدة والمدروسة، وبأقل المخاطر الممكنة، ويسرني أن أعلن لكم أننا قد حققنا ربحاً صافياً قدره 1,385,381 دولاراً أمريكياً قبل الضريبة، و1,172,862 دولاراً أمريكياً بعد الضريبة عن العام المالي.

كما ويسرني أن أشارككم أبرز الإنجازات التي حققتها شركتكم على صعيد المشاريع خلال العام 2021:

أولاً: مشروع "طابو":

كان العام 2021 عاماً استثنائياً لمشروع "طابو" على الأصعدة والمستويات كافة، حيث احتفت شركتكم خلال هذا العام بمرور 10 سنوات على إطلاق هذا

3. مواصلة تنفيذ أعمال البيئة التحتية في الحيّ الخاص، والمقام على أراضي مشروع "طابو" في ترمسعيّا، وإنجاز تعبيد الطرق بالكامل و90% من أعمال بناء السور، لمنح زبائن هذا المشروع الخصوصية في الهواء الطلق على أعلى قمة جبلية في تلك المنطقة.

هذا واستكملت الشركة إجراءات اعتماد المخطّط النهائي لأراضي الخانوق من قبل بلدية رام الله ومديرية الحكم المحلي ومجلس التنظيم الأعلى بعد سنوات من المتابعة الحثيثة، وتمّ بيع كامل أراضي هذا المخطّط، بالإضافة إلى بيع كامل قطع الأراضي التي تمّ طرحها في مخطّط المزرعة القبلية.

وتواصل شركتكم جهودها المبذولة، منذ إطلاق هذا المشروع في العام 2011، في استصدار وتسليم سندات ملكية الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها.

ثانياً: سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية:

تمكّنت شركتكم من الانتهاء من تنفيذ مشروع الماصيون جاردنز 1 (MG1)، ومواصلة تنفيذ مشروع الماصيون جاردنز 2 (MG2)، اللذين يضمّان 100 وحدة سكنية عصرية توفّر أسلوب حياة فريد، يلبي كافة أذواق واحتياجات المواطن الفلسطيني، ومن أبرز الإنجازات التي حققتها الشركة في هذين المشروعين خلال العام 2021:

1. تنفيذ أعمال صيانة شاملة للأجزاء المشتركة وبعض الشقق السكنية في مشروع الماصيون جاردنز 1.

2. بيع 77 % من 36 وحدة سكنية ضمن مشروع الماصيون جاردنز 2 خلال مرحلة الإنشاء، بالإضافة إلى مواصلة أعمال البناء والتشطيب في هذا المشروع، حيث من المقرر الانتهاء من كامل هذه الأعمال وتسليم مفاتيح الوحدات السكنية للزبائن في نيسان 2023.

أيها الأخوة، إننا على ثقة تامة بأنّ عام 2022 سوف يشهد إنجازات ونجاحات تشكل استمراراً طبيعياً لما حقّته شركتكم في الأعوام السابقة، وسوف نواصل تطوير خططنا بما يتناسب مع متطلّبات عملائنا، وبما يحقّق لهم أفضل عوائد الاستثمار في قطاع العقارات في فلسطين.

ويسعدني أن أتقدّم بالشكر والتقدير إلى جميع مساهمينا الكرام على دعمهم المتواصل وثقتهم العالية، ومؤازرتهم لنا في أوقات الشدّة والرخاء، ونعاهدكم على مواصلة العمل من أجل تحقيق المزيد من النجاح في المستقبل. كما أودّ أن أتقدّم من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع طواقم العاملين في الشركة بالشكر الجزيل على ما بذلوه من جهد وعطاء، في سبيل تحقيق أفضل النتائج الممكنة، شاكرين لهم جهودهم في تعزيز الدور الريادي للشركة.

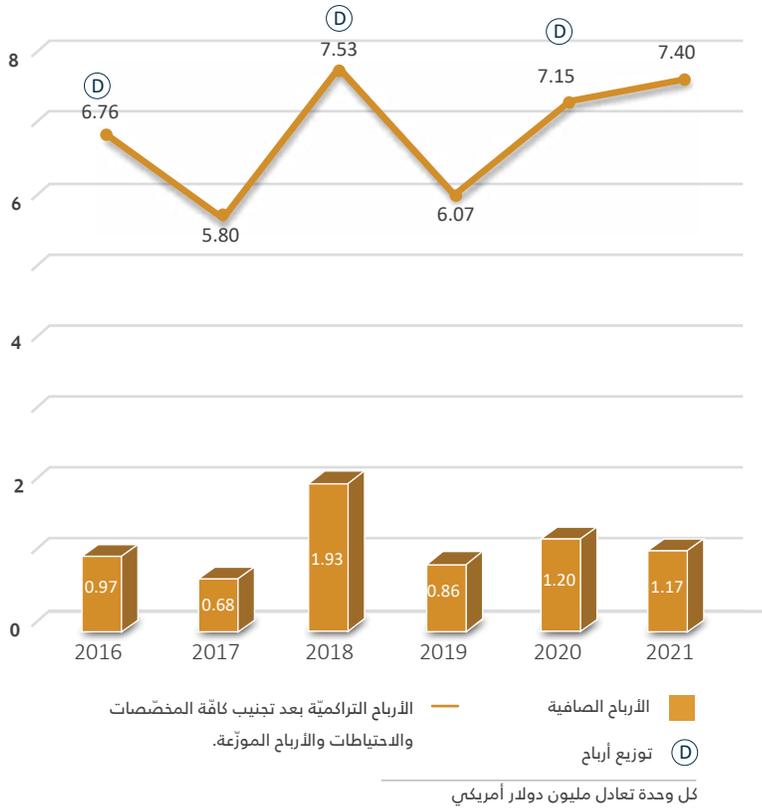
والله ولي التوفيق

د. محمد السباعوي

المؤسس ورئيس مجلس الإدارة



أبرز الإنجازات المالية



التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

تم تحقيق صافي ربح يعود إلى مساهمي الشركة لعام 2021 بقيمة \$1,172,862، لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها \$7,405,008، وذلك بعد تجنيد كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح المؤجلة.

السنة	الأرباح الصافية	الأرباح التراكمية
2016	\$970,771	\$6,758,383
2017	\$684,560	\$5,797,280
2018	\$1,926,559	\$7,531,183
2019	\$861,497	\$6,066,530
2020	\$1,203,225	\$7,149,432
2021	\$1,172,862	\$7,405,008

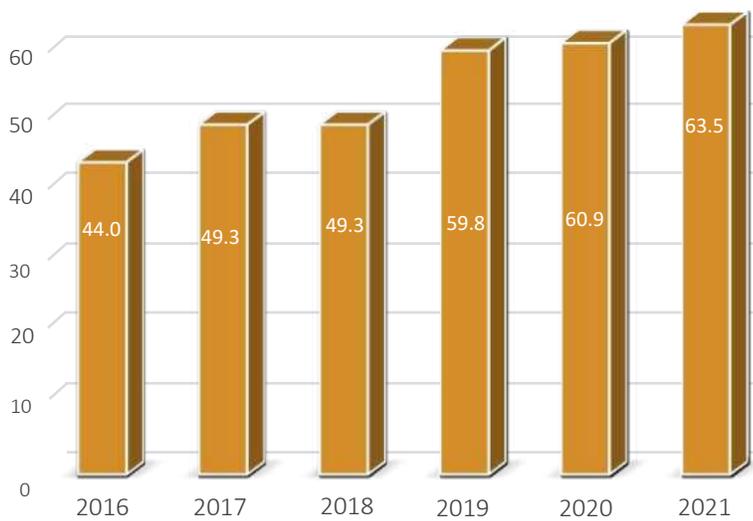
توزيعات الأرباح

ملخص توزيعات الأرباح للسنوات السابقة

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

التطور في الموجودات الكليّة للشركة

ارتفعت موجودات الشركة للعام
2021 لتصبح **\$63,464,109**، مقابل
\$60,855,380، للعام 2020.

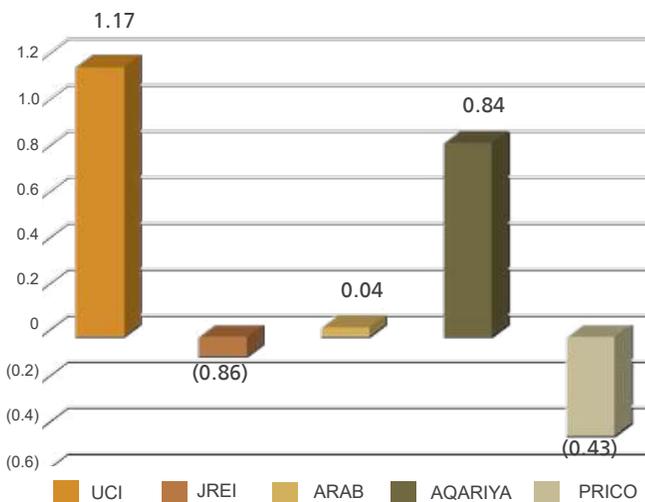


الموجودات الكليّة

\$44,033,226	2016
\$49,348,373	2017
\$49,343,781	2018
\$59,824,480	2019
\$60,855,380	2020
\$63,464,109	2021

الموجودات الكليّة للشركة

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي



كل وحدة تعادل مليون دولار

أرباح شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار مقارنة ببعض شركات التطوير العقاري الأخرى في بورصة فلسطين

الشركة	رأس المال	الأرباح الصافية
UCI	\$32,000,000	\$1,172,862
JREI	\$10,000,000	-\$85,943
ARAB	\$13,331,915	\$40,272
AQARIYA	\$7,757,405	\$842,484
PRICO	\$89,932,984	-\$430,464

المراجع: الإفصاحات للبيانات الماليّة الأولى عن عام 2021 / بورصة فلسطين.

مشاريعنا

رغم الظروف الصعبة التي مرّت على فلسطين والعالم خلال العام 2021، إلّا أنّنا تمكّنا في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من تخطّي الكثير من العقبات، وتمكّنت فرق الإدارة والتنفيذ من المضي قُدماً في وضع ما خططنا 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 العقارية للشركة



إنجازات شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار حتى عام 2021

تعبيد طرق بطول

27,000م

وتمديد خطوط
الكهرباء

تمليك أكثر من

540

عائلة فلسطينية لأكثر من

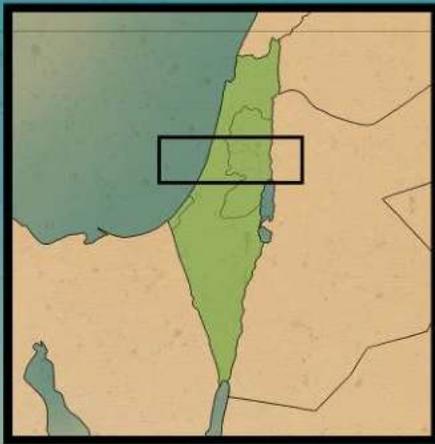
800 قطعة أرض

تسجيل وحماية أكثر من

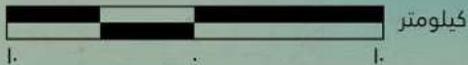
1,000,000م²

من الأراضي في
فلسطين

خارطة فلسطين



البحر الأبيض المتوسط



كيلومتر

أولاً: سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

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

مشروع الماصيون جاردنز 1

أول مشروع سكني عصريّ تمّ إطلاقه ضمن سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية، أنشئ على مساحة أرض إجماليّة 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.

ومن أهمّ التطوّرات التي شهدها هذا المشروع خلال العام 2021 تنفيذ صيانة شاملة للأجزاء المشتركة وبعض الشقق السكنية.



لقطة عامّة لمشروع الماصيون جاردنز 1.

مشروع الماصيون جاردنز 2

جاء هذا المشروع بعد النجاح المتميز الذي حققه مشروع الماصيون جاردنز (1)، وتبعاً لتوجه الشركة في الاستمرار في التوسّع والتطوير. أنشئ مشروع الماصيون جاردنز 2 على مساحة أرض إجمالية تبلغ 1,990 متراً مربعاً، ويتكوّن من ثلاث بنايات سكنية، تحتوي كلّ منها على 12 شقة بمساحات تتراوح بين 120 - 160 متراً مربعاً، ليصل بذلك إجمالي الشقق التي يوفرها المشروع إلى 36 شقة سكنية، وقد شهد هذا المشروع تطوّرات مهمّة خلال العام 2021، كان من أبرزها:

- بيع 77% من 36 وحدة سكنية ضمن المشروع خلال مرحلة الإنشاء، حيث يتكوّن المشروع من 3 بنايات، تضمّ كلّ منها 12 وحدة سكنية.
- مواصلة أعمال البناء والتشطيب في مشروع الماصيون جاردنز 2، ومن المقرر الانتهاء من كامل الأعمال وتسليم مفاتيح الوحدات السكنية للزبائن في نيسان 2023.



واجهة جانبية في مشروع الماصيون جاردنز 2 توضح أعمال التشطيب.



واجهة أمامية في مشروع الماصيون جاردنز 2 توضح أعمال التشطيب.



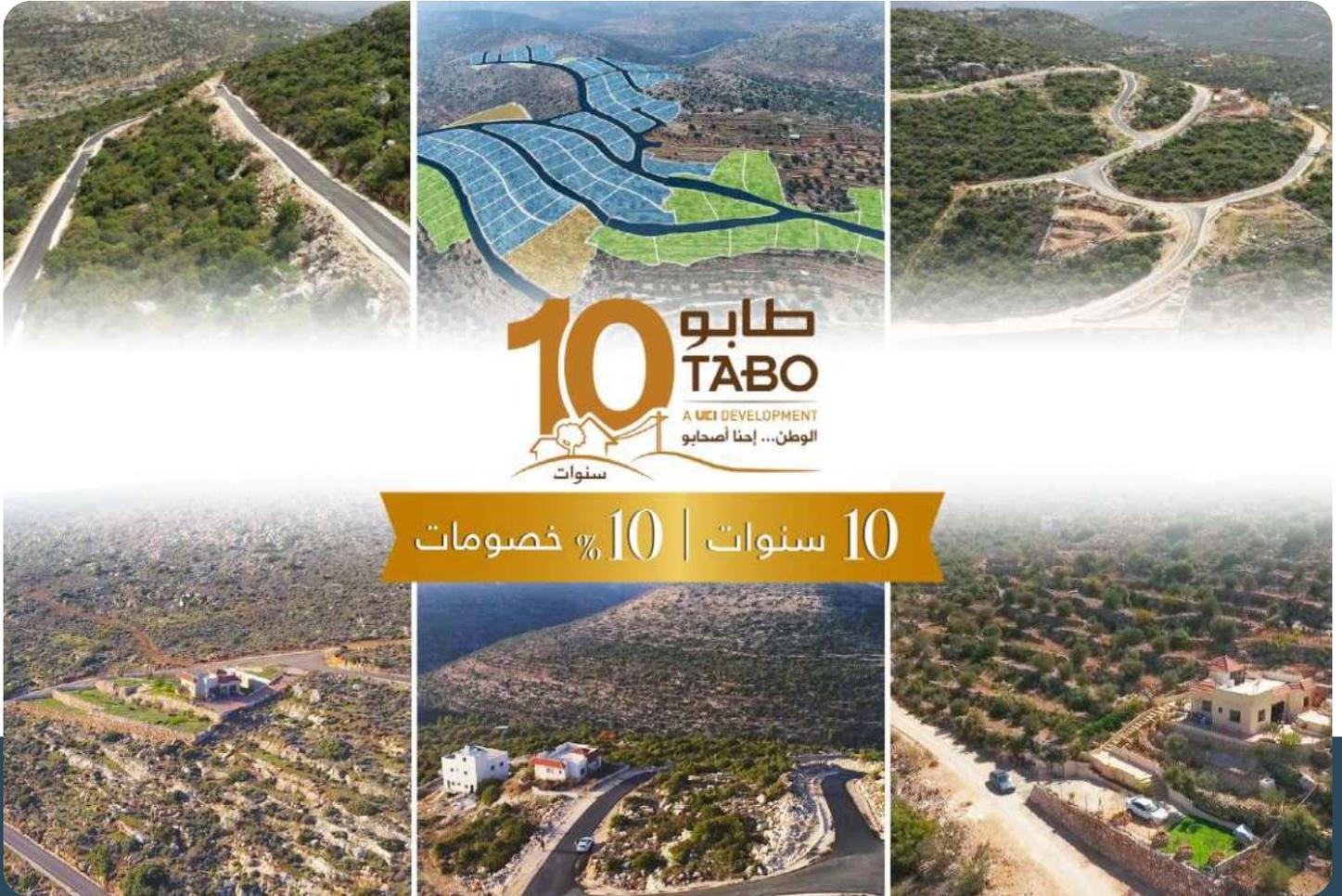
لقطة منظورية لمشروع الماصيون جاردنز 2.

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 مُمعّقة 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 2021

- الاحتفاء بمرور 10 سنوات على انطلاق مشروع "طابو" في فلسطين، والذي تخلّله طرح حملات تسويقية وإعلانية مدروسة ومنظمة، الأمر الذي ساهم في زيادة وتوسيع قاعدة عملاء الشركة.



- تعزيز أطر التعاون والشراكة والتكامل مع العديد من الشركات والمؤسسات والنقابات العاملة في الوطن، من خلال توقيع اتفاقيات تعاون مشترك مع شركة كهرباء محافظة القدس ونقابة أطباء الأسنان وشركة أكرم سبيتاني وأولاده.
- توقيع اتفاقيات تعاون وتسويق لمشروع "طابو" تستهدف الفلسطينيين في القدس والشتات.



توقيع اتفاقية تعاون مشترك مع شركة أكرم سبيتاني وأولاده.



توقيع اتفاقية تعاون مشترك مع نقابة أطباء الأسنان.

- توقيع اتفاقية تعاون مع بلدية سلفيت في شهر أيار من العام 2021، بصفة الأخيرة صاحبة حق الامتياز في نقل وتوزيع التيار الكهربائي في المناطق التابعة لمحافظة سلفيت، حيث باشرت الشركة، بموجب هذه الاتفاقية، بأعمال توصيل التيار الكهربائي إلى محطات مشروع "طابو" في منطقتي فرخة وبروقين، بما يشمل إنارة الشوارع فيهما، ومن المقرر الانتهاء من كامل الأعمال في النصف الأول من العام 2022.
- اعتماد المخطط النهائي لأراضي الخانوق من قبل بلدية رام الله ومديرية الحكم المحلي ومجلس التنظيم الأعلى بعد سنوات من المتابعة، وبيع كامل أراضي المخطط.



توصيل التيار الكهربائي إلى محطات "طابو" في منطقة فرخة.



المخطط النهائي لأراضي الخانوق.

- بيع كامل قطع الأراضي التي تمّ طرحها في مخطّط المزرعة القبليّة.
- طرح مخطّطات هيكلية جديدة في كفرعين وقراوة بني زيد وفرخة، تلبية للطلب المتزايد على أراضي مشروع "طابو" في تلك المناطق.
- تنفيذ أعمال البنية التحتيّة، من شقّ الطرق وتعبيدها، في مخطّطات جديدة في قراوة بني زيد وكفرعين وكوبر.



مخطّط المزرعة القبليّة - 1.



مخطّط المزرعة القبليّة - 2.



شقّ طرق وتعبيدها في مخطّطات كوبر.

- تنفيذ أعمال البنية التحتيّة في الحيّ الخاصّ في ترمسعيّا، وإنجاز تعبيد الطرق بالكامل و90% من أعمال بناء السور، لمنح زبائن هذا المشروع الخصوصيّة في الهواء الطّلق على أعلى قمّة جبليّة في تلك المنطقة.
- استصدار وتسليم سندات ملكيّة الأراضي إلى العائلات الفلسطينيّة في فلسطين وخارجها.



تنفيذ أعمال البنية التحتيّة في ترمسعيّا، وإنجاز تعبيد الطرق بالكامل.



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 المميز 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. يبيع من فلل المشروع حتى الآن ما نسبته 41%، وتبقى ما نسبته 59%، أي 23 فيلاً فقط!

تتميز فلل مشروع "ميديتيرا قبرص" بخصوصيّة المكان وبإطلالتها الجذّابة، 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 المحلات التجاريّة والمطاعم والفنادق والصيدليّات ومراكز الخدمات العامّة في مدينة كارينا، ممّا يعكس مجتمعاً سكنياً وترفيهيّاً منفرداً ومتكامل الخدمات. وقد تخلّل العام 2021 تغيير العلامة التجاريّة للمشروع من "فلل الشاطئ القبرصية" إلى "ميديتيرا قبرص"، ونطمح خلال العام 2022 إلى استكمال خطّ التسويق والاستثمار محليّاً وعالميّاً.

أرقام ومعلومات ماليّة

الموظّفون

عدد الموظّفين	العنوان	فرع / مكتب
17	الماصيون، شارع نزار قباني، مبنى شركة الاتحاد	رام الله، المركز الرئيسي
6	الرمال، شارع الوحدة، عمارة غازي الشوّا	غزّة

عدد الموظّفين في العام 2020	عدد الموظّفين في العام 2021	المؤهل العلمي
4	4	حاملو شهادة الماجستير
21	18	حاملو شهادة البكالوريوس
1	0	حاملو شهادة الدبلوم
1	1	حاملو شهادة الثانوية العامة
1	0	حاملو شهادة قبل الثانوي
28	23	المجموع

مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة للعام 2021

مكان الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
اتّصال مرئي	31/03/2021	1
اتّصال مرئي	04/05/2021	2

حصص أعضاء مجلس الإدارة من الأسهم

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 2021/12/31	الأسهم كما في 2020/12/31
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندية	3,200,000	886,004
2	م. خالد محمد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندية	245,650	248,069
3	المجموعة الأهلية للتأمين وتمثلها ناهد كامل القيشاوي	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
4	شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية ويمثلها سمير صالح راغب الشوّا	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
5	شركة أونتاريو للتطوير التكنولوجي ويمثلها بشار عبد الفتاح حسني عزة	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,034,377

مساهمة شركة الاتحاد في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2021	عدد الأسهم 2020	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
عايد السبعوي	عضو مجلس إدارة سابق	\$10,000
ناهد القيشاوي	عضو مجلس إدارة	\$10,000
بشار عزه	عضو مجلس إدارة	\$10,000
فاروق الافرنجي	عضو مجلس إدارة سابق	\$2,500
الإجمالي		\$52,500

كبار مساهمي شركة الاتحاد

2020		2021		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)
%2.77	886,004	%10.00	3,200,000	رام الله	3 د. محمد مصطفى السبعوي
%10.00	3,200,000	%10.00	3,200,000	رام الله	4 شركة سكاي لاين المساهمة الخصوصية
%9.48	3,034,377	%10.00	3,200,000	رام الله	5 شركة أونتااريو للتطوير التكنولوجي
%5.75	1,840,000	%8.52	2,726,004	رام الله	6 ناهد القيشاوي
%6.40	2,048,531	%6.42	2,055,781	لندن	7 م. كريم العقابي
%10.00	3,200,000	%5.00	1,600,000	رام الله	8 الشركة المتحدة للتسويق والخدمات
%0.00	0	%4.48	1,434,377	غزة	9 شركة فاما غوستا للتطوير العقاري
%2.50	800,000	%2.50	800,000	لندن	10 نظمي شاكر أوجي
%1.58	505,000	%1.42	455,000	غزة	11 سمير صليبا فرح الدباغ
%1.70	545,232	%1.27	405,054	رام الله	12 داود داود محمد القواسمي
%0.78	248,069	%0.77	245,650	كندا	13 خالد السبعوي
%70.96	22,707,213	%80.38	25,721,866		إجمالي عدد الأسهم

1,251

1,251

بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة

عدد مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100 فأقل	54	2,883	%0.01
101 500	223	67,343	%0.21
501 1,000	359	289,084	%0.90
1,001 5,000	396	938,387	%2.93
5,001 10,000	71	544,797	%1.70
10,001 50,000	117	2,547,648	%7.96
50,001 100,000	12	905,698	%2.83
100,001 فأكثر	19	26,704,160	%83.45
المجموع الكلي	1251	32,000,000	\$100.00

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2021

التداول خلال العام 2020	القيمة / النسبة 2021	الترتيب 2021	ملاحظات	نسبة التغيّر عن 2020
عدد الأسهم المتداولة	6,009,548	8	%2.986 من إجمالي التداول	%2476.63
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	3,618,575	14	%0.864 من إجمالي التداول	%2624.21
عدد الصفقات المنقّدة	541	13	%1.613 من إجمالي عدد الصفقات	%190.86
معدّل دوران السهم (%)	%18.78	9	معدل الدوران للشركات : %9.92	%2476.63
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	123	13	%50.20 من إجمالي الجلسات	%105.00
القيمة السوقيّة للشركة (دولار أمريكي) كما في 2021/12/31	19,200,000	29	%0.44 من إجمالي القيمة السوقية	%0.00
نسبة الأسهم الحرّة (Free Float)	%29.29	23	معدل الأسهم الحرّة للشركات : %35.38	%18.00
عدد المساهمين كما في 2021/12/31	1,251	16	%1.26 من إجمالي عدد المساهمين	%0.00

أعلى سعر تداول 2021	أدنى سعر تداول 2021	سعر الإغلاق 2021	سعر الإغلاق 2020	نسبة التغيّر
\$0.67	\$0.55	\$0.60	\$0.60	%0.00

التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق الماليّة

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

الالتزام بقواعد الحوكمة

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

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

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

المسؤوليّة المجتمعيّة

لعبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على مدى السنوات العشر الماضية من إطلاق مشروع "طابو" دوراً رياديّاً بارزاً في مجال التنمية المجتمعيّة والحضريّة، فمن خلال توفير خدمات البنية التحتيّة، التي تُشكل أساس التطوير المستدام في المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسيّة، ساهمت الشركة في خلق حقائق جديدة على الأرض، وتهيئة البيئة المناسبة لإنشاء مجتمعات عصريّة ومزدهرة في تلك المناطق، دون الاعتماد على مساعدات المانحين الدوليّين، بالإضافة إلى الدور الوطني الكبير الذي يلعبه مشروع "طابو"، والمتمثّل في حماية الأراضي الفلسطينيّة من خلال استصدار وتسليم سندات ملكيّة الأراضي إلى العائلات الفلسطينيّة في فلسطين وخارجها.

كما وساهمت شركة الاتحاد خلال العام 2021، وانطلاقاً من إيمانها بأهميّة المشاركة في العطاء كواجب وطني وإنساني واستثمار طويل المدى لبناء وتمكين مجتمعات ومؤسسات قادرة على الاستمرار في ظلّ كآفة الظروف، بالتبرّع بمجموعة من أجهزة الحاسوب لمكتب سلطة الأراضي الجديد في بلدة بيرزيت.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

- لجنة الاستثمار
- لجنة العلاقات العامّة والتسويق
- لجنة الحوكمة والتدقيق

الوضع التنافسي للشركة

- شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار شركة مساهمة عامّة تخضع في أعمالها للقوانين والتشريعات المتعلّقة بهذا النشاط، وتحديد موقعها التنافسي يعدّ أحد أهمّ المعايير للشركات العقاريّة المرخّصة.
- تعتبر شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري، حيث قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواحٍ ومجمّعات سكنيّة) بأعلى المواصفات والمعايير العالميّة، 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 الفلسطينيّة، وتكثيف العمل على إعادة تنظيمها ضمن محطّطات هيكلية، وإفرازها وتطويرها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، إضافة إلى إعمارها وإمدادها بخدمات البنية التحتيّة، وخلق تجمّعات سكنيّة نموذجيّة فيها. وتستهدف شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بمشاريعها التطويريّة وخدماتها النوعيّة، أبناء الشعب الفلسطيني كافة، داخل الوطن وخارجه.

قرارات ذات أثر مادّي

لا توجد أيّة قرارات صادرة عن السلطات التنفيذيّة أو القضائيّة أو التشريعيّة أو عن المنظّمات الدوليّة، أو أيّة جهات أخرى، ذات أيّ تأثير مادّي على عمل الشركة، أو منتجاتها، أو قدرتها التنافسيّة، أو قدرتها على الاستمراريّة.

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 الرئيسي.

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 الإلكتروني 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

لا يوجد أي اختلاف بين الإفصاح الأولي والبيانات المالية المدقّقة.

الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار خلال العام 2021

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2020 و 2021

المبالغ بالدولار الأمريكي

أهم بنود بيان الدخل الشامل	2021	2020	نسبة التغير
الإيرادات	2,615,310	2,543,707	%2.81
المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)	1,442,448	1,340,482	%7.61
ربح السنة	1,172,862	1,203,225	%-2.52

أهم بنود بيان المركز المالي	2021	2020	نسبة التغير
مجموع الموجودات المتداولة	20,106,425	19,847,553	%1.30
مجموع المطلوبات المتداولة	14,911,992	14,778,058	%0.91
مجموع الموجودات	63,464,109	60,855,380	%4.29
مجموع المطلوبات	22,358,506	20,011,685	%11.73
الاحتياطيات والأرباح المدوّرة	9,709,272	9,336,410	%3.99
مجموع حقوق الملكية	41,105,603	40,843,695	%0.64

أهم المؤشرات والنسب المالية	2021	2020	نسبة التغير
حصّة السهم من صافي الربح (دولار أمريكي)	%3.67	%3.76	%-2.52
نسبة التداول (السيولة) (مرّة)	1.35	1.34	%0.39
القيمة الدفترية للسهم (دولار أمريكي)	1.28	1.28	%0.64
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرّة)	0.47	0.47	%-0.64
العائد إلى مجموع الموجودات	%1.8	%2.0	%-6.53
العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم - العائد لمساهمي الشركة	%2.9	%2.9	%-3.14
حقوق الملكية/ مجموع الموجودات	%64.8	%67.1	%-3.50
المطلوبات/ حقوق الملكية	%54.4	%49.0	%11.02
رأس المال العامل (دولار أمريكي)	5,194,433	5,069,495	%2.46

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 طلال أبو غزالة وشركاه

شارع النهضة، بناية البرج الأخضر، الطابق الثالث، بجانب مكتبة رام الله - رام الله، فلسطين.

صندوق بريد 3800

الهاتف: +972 2 2988220

الفاكس: +972 2 2988219

البريد الإلكتروني: tagco.ramallah@tagi.com

الموقع الإلكتروني: www.tagorg.com

القوائم الماليّة

كما في 31 كانون الأول 2021

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

والبيانات الماليّة

للسنة الماليّة المنتهية في 31 كانون الأول 2021

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

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 4 إلى رقم 22 والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021، 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 كما في 31 كانون الأول 2021 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا بمقتضى تلك 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 المزاولين المسجلين في جمعية مدققي الحسابات القانونيين الفلسطينية، 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:

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	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 المخمنين 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.
كما هو موضح في الإيضاح رقم (4) حول القوائم المالية، فإن مبلغ 22,490,181 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021 (مبلغ 20,442,065 دولار أمريكي كما في 2020) 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. أن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته 52% من إجمالي الموجودات الغير متداولة.	

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 لتمكينها 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 حقيقية 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 الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن 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 للمستخدمين لهذه 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 عن 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 هنالك 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 نُلفت

- 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 جمال ملحم.

طلال أبوغزالة وشركاه

رخصة رقم 1997/251



جمال ملحم

محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)

رام الله في 14 اذار 2022

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021 – قائمة "أ"

	إيضاح	2021 دولار أمريكي	2020 دولار أمريكي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(3)	308,121	355,911
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(4)	22,490,181	20,442,065
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5)	2,057,724	2,168,678
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(6)	540,055	545,020
استثمارات في شركات حليفة	(7)	19,879	19,879
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل		17,941,724	17,476,274
مجموع الموجودات غير المتداولة		43,357,684	41,007,827
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(8)	316,320	316,320
موجودات متداولة أخرى	(9)	2,220,977	2,966,422
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	1,229,966	1,169,237
عقارات معدة للبيع	(11)	157,107	157,107
ذمم مدينة		9,171,814	7,141,145
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة		2,342,320	2,490,399
النقد والنقد المعادل	(12)	4,667,921	5,606,923
مجموع الموجودات المتداولة		20,106,425	19,847,553
مجموع الموجودات		63,464,109	60,855,380
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
راس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري		2,304,264	2,186,978
الأرباح المدورة – قائمة د		7,405,008	7,149,432
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ج، 5)	(603,669)	(492,715)
مجموع حقوق الملكية		41,105,603	40,843,695
المطلوبات غير المتداولة			
مخصصات الموظفين	(15)	840,787	773,357
قروض طويلة الاجل	(16)	3,237,081	4,460,270
شيكات صادرة اجلة طويلة الاجل		3,368,646	--
مجموع المطلوبات غير المتداولة		7,446,514	5,233,627
المطلوبات المتداولة			
قروض قصيرة الاجل	(16)	1,486,240	1,526,733
ذمم وأرصدة دائنة		31,060	24,627
إيرادات غير مكتسبة		84,493	11,025
مستحق لجهات ذات علاقة	(10)	1,876,717	1,275,685
مطلوبات متداولة أخرى	(17)	10,774,373	11,939,988
شيكات صادرة اجلة قصيرة الاجل		659,109	
مجموع المطلوبات المتداولة		14,911,992	14,778,058
مجموع المطلوبات		22,358,506	20,011,685
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		63,464,109	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
قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021 – قائمة "ب"

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
إيضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الإيرادات		
عوائد استثمارات لدى مؤسسات مالية	136,726	129,703
أرباح استثمارات عقارية (18)	2,158,413	1,008,338
مبيعات وحدات سكنية	--	236,843
إيراد إيجارات	195,891	131,081
إيرادات أخرى	124,280	298,486
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	--	965,963
	<u>2,615,310</u>	<u>2,770,414</u>
مجموع الإيرادات	2,615,310	2,770,414
تكلفة الإيرادات – الوحدات السكنية	--	(226,707)
	<u>2,615,310</u>	<u>2,543,707</u>
مجموع الربح		
المصاريف		
مصاريف إدارية وعمومية (19)	(1,191,360)	(1,246,747)
استهلاكات (3)	(38,569)	(56,477)
	<u>(1,229,929)</u>	<u>(1,303,224)</u>
مجموع المصاريف	(1,229,929)	(1,303,224)
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل	1,385,381	1,240,483
مخصص ضريبة الدخل (14)	(212,519)	(37,258)
	<u>1,172,862</u>	<u>1,203,225</u>
صافي دخل السنة بعد الضريبة	1,172,862	1,203,225
الربح لكل سهم		
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (20)	%3.67	%3.76

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021 – قائمة "ج"

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	إيضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
دخل السنة – قائمة ب		1,172,862	1,203,225
بنود الدخل الشامل الأخرى:			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5-ب)	(110,954)	(176,669)
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة		<u>(110,954)</u>	<u>(176,669)</u>
إجمالي الدخل الشامل للسنة		<u>1,061,908</u>	<u>1,026,556</u>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للاعمال والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المنتهية في 31 كانون الأول 2021 - قائمة 2021

	رأس المال	احتياطي اجباري	الأرباح المدورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	مجموع حقوق الملكية
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
31 كانون الأول 2021					
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2021	32,000,000	2,186,978	7,149,432	(492,715)	40,843,695
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 5)	--	--	--	(110,954)	(110,954)
ربح السنة	--	--	1,172,862	--	1,172,862
المحول إلى الاحتياطي الإجمالي	--	117,286	(117,286)	--	--
أرباح موزعة على المساهمين	--	--	(800,000)	--	(800,000)
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2021	32,000,000	2,304,264	7,405,008	(603,669)	41,105,603
31 كانون الأول 2020					
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2020	32,000,000	2,066,655	6,066,530	(316,046)	39,817,139
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 5)	--	--	--	(176,669)	(176,669)
ربح السنة	--	--	1,203,225	--	1,203,225
المحول إلى الاحتياطي الإجمالي	--	120,323	(120,323)	--	--
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020	32,000,000	2,186,978	7,149,432	(492,715)	40,843,695

“إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القائمة”

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021 - قائمة "هـ"

	إيضاح	2021 دولار أمريكي	2020 دولار أمريكي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة قبل ضريبة الدخل - قائمة ب		1,385,381	1,240,483
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية			
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية			
استهلاكات	(3)	48,212	75,303
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية		--	(965,963)
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	(15)	115,011	138,128
ارباح بيع اصول ثابتة		(258)	--
		1,548,346	487,951
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
ذمم مدينة		(2,030,669)	(1,199,333)
موجودات متداولة أخرى		745,445	384,655
شيكات برسم التحصيل		(317,371)	213,469
جهات ذات علاقة		540,303	1,019,042
ذمم وأرصدة دائنة		6,433	12,851
مطلوبات متداولة أخرى		(1,378,135)	19,345
شيكات صادرة آجلة		4,027,755	--
مشاريع تحت التنفيذ وإستثمارات عقارية		(2,048,116)	(136,140)
عقارات معدة للبيع		--	(20,534)
مدفوعات نهاية الخدمة وادخار	(15)	(47,581)	(196,688)
إيرادات غير مكتسبة		73,468	525
		1,119,878	585,143
صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية			
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية			
شراء آلات ومعدات	(3)	(948)	(6,687)
المتحصل من بيع آلات ومعدات		785	--
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5)	--	(80,318)
التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق		4,965	15,469
		4,802	(71,536)
صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية			
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
قروض		(1,263,682)	(1,041,839)
توزيعات أرباح		(800,000)	--
		(2,063,682)	(1,041,839)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية			
(النقص) في النقد والنقد المعادل للسنة		(939,002)	(528,232)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		5,606,923	6,135,155
		4,667,921	5,606,923

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية

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 للشركة كما في 31 كانون الأول 2021 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 31 آذار 2022.

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

1.1. أسس إعداد القوائم المالية

- تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.
- تم إعداد القوائم المالية بالدولار الأمريكي 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.

2.2. التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020:

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:

المعيار/ التفسير	الموضوع	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية 17	عقود التأمين	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8	تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 والمعيار الدولي للتقارير المالية، بيان الممارسة	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات على معيار الدولي للتقارير المالية 3	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي	1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16	العقارات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الوصول للاستخدام المستهدف	1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37	العقود المحملة بالأعباء- تكاليف إتمام العقد	1 يناير 2022
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية	الرسوم في اختبار ال: 10% "لإلغاء تحقيق" المطلوبات المالية	1 يناير 2022

لم تعتمد الشركة مبكراً أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد.

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق الأولي.

3.2.

الأسس والتقدير

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وإفتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم 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 الإجتهاادات 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.

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 موجهة 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

تقوم الشركة باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل في فلسطين. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في القوائم 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

10%-20%

5-20%

20%

15%

5-10%

أثاث وتجهيزات مكتبية

آلات ومعدات

أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية

سيارات

مباني

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للألات 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 المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقع 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.

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 تتكبدها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكبدها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكبدها الشركة ذات العلاقة بملكيته في المشروع المشترك.

المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصميم 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 المتوقع 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 التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة الدخل 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 قائمة الدخل 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 المقترضة 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 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 القوائم 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 للاستثمارات 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.

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 قائمة التدفقات النقدية، 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 إخبار 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 كلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بموثوقية.

الاحتياطي الإيجاري

يتم احتساب الاحتياطي القانوني على أساس 10% من الأرباح السنوية وفقاً لقانون الشركات. هذا الاحتياطي 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 قائمة الدخل. وكانت أسعار الصرف مقابل الدولار الأمريكي كما بتاريخ السنة المالية على النحو التالي:

31 كانون الأول

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
- شيقل جديد	0.3207	0.3062
- الدينار الأردني	1.41	1.41

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:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	سيارات	أجهزة الحاسب الأي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	أراضي ومباني	التكلفة:
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
980,647	115,670	123,526	154,050	116,559	470,842	كما في أول كانون الثاني 2021
948	--	198	750	--	--	الإضافات
(26,188)	--	(3,487)	(16,365)	(3,502)	(2,834)	حذفات
<u>955,407</u>	<u>115,670</u>	<u>120,237</u>	<u>138,435</u>	<u>113,057</u>	<u>468,008</u>	كما في 31 كانون الأول 2021
624,736	92,352	107,346	127,716	110,422	186,900	الاستهلاك المتراكم
48,212	14,814	6,875	2,978	1,343	22,202	كما في أول كانون الثاني 2021
(25,662)	--	(3,487)	(16,365)	(3,150)	(2,660)	الاستهلاك للسنة
<u>647,286</u>	<u>107,166</u>	<u>110,734</u>	<u>114,329</u>	<u>108,615</u>	<u>206,442</u>	كما في 31 كانون الأول 2021
308,121	8,504	9,503	24,106	4,442	261,566	صافي القيمة الدفترية
<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

ب. قامت إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسمة 20% من الاستهلاك الخاص بالسنة وقيده على حساب الاستثمارات العقارية.

4. مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	9,251,024	8,184,071
استثمارات عقارية - ج	8,140,699	10,718,560
مباني-د	5,098,458	1,575,434
رصيد نهاية السنة	<u>22,490,181</u>	<u>20,442,065</u>

ب. مشاريع تحت التنفيذ

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشروع برج رام الله*	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي - صاحبة الاتحاد**	938,289	938,289
استثمار AKA***	1,663,546	1,636,364
مشروع الماصيون جاردنز 1	2,001,475	1,895,556
مشروع الماصيون جاردنز 2	4,321,133	3,288,946
مشروع الماصيون جاردنز 3	103,673	103,673
مشروع البيت النموذجي	68,890	131,225
رصيد نهاية السنة	<u>9,251,024</u>	<u>8,148,071</u>

* إن المبلغ الظاهر اعلاه هو تكلفة اجراء تصاميم لمبنى برج رام الله ولم يتم استكمال المشروع حيث انه متوقف منذ مدة طويلة .

** إن مشروع النادي الاجتماعي تم بناءه ويتم حالياً تحويل البناء الى شقق سكنية حيث ان الشركة بصدد استخراج رخص لذلك من الدوائر الحكومية.

*** إن إستثمار AKA في قبرص الشمالية نتج من التعاقد 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 للأعمار والاستثمار ما نسبته 1/3 من أصل الاستثمار، حيث ان هذه الاستثمارات مسجلة باسم شركة سبعاوي للاستثمار وليس باسم شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار، وبوجد إقرار وتعهد من قبل شركة سبعاوي للاستثمار بأن شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار تمتلك هذه الاستثمارات وان أي إيرادات من هذه الاستثمارات سوف يتم تحويلها لحساب شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار.

يتم عادة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كل سنتين حيث كان اخر تقييم بتاريخ 31 كانون الأول 2021.

ج. استثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	10,718,560	10,703,270
إضافات	1,771,863	1,837,342
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	--	506,532
استبعاد استثمارات عقارية	(4,349,724)	(2,328,584)
رصيد نهاية السنة	8,140,699	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).

* قامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسملة 20% من المصاريف الإدارية والعمومية وقيدها على الاستثمارات العقارية.

د. مباني:

فيما يلي ملخص الحركة على المباني:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	1,575,434	1,116,003
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	--	459,431
إضافات	3,523,024	--
رصيد نهاية السنة	5,098,458	1,575,434

قامت الشركة خلال سنة 2021 وبناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 4 أيار 2021 بشراء حصة شركة المجموعة الأهلية للتأمين والتي تمثل 50% من قيمة المبنى المشترك بحيث تصبح ملكية المبنى بالكامل لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار فقط، وذلك مقابل مبلغ 3,225,981 دولار أمريكي بالإضافة الى مبلغ 297,043 دولار أمريكي الفائدة على تسديد متأخر وفق سجلات الشركة وقد تم الاتفاق على تسديد قيمة المبنى من خلال اعتبار قيمة المبنى قرض من قبل شركة المجموعة الأهلية للتأمين لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على ان يتم تسديده على 8 أقساط سنوية تبدأ بعد عام من تاريخ توقيع عقد البيع والذي تم بتاريخ 14 تموز 2021 وحتى التسديد التام ونسبة فائدة متناقصة على القرض بواقع 2% سنوياً مع إمكانية ان يتم استبدال قيمة دفعة سنوية او اكثر مقابل شراء أراضي من خلال شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار لصالح شركة المجموعة الأهلية للتأمين.

5. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم في شركة منازل العقارية	153,724	102,678
أسهم في شركة الاهلية للتأمين	1,404,000	1,566,000
الاستثمار في شركة Open Screenplay – (إيضاح 5، ج)	500,000	500,000
رصيد نهاية السنة	<u>2,057,724</u>	<u>2,168,678</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(492,715)	(316,046)
التغير في القيمة العادلة	(110,954)	(176,669)
رصيد نهاية السنة	<u>(603,669)</u>	<u>(492,715)</u>

ج. تم بتاريخ 13 آب 2020 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.

6. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق – Julius Bar	540,055	545,020
المجموع	<u>540,055</u>	<u>545,020</u>

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

7. استثمارات في شركات حليفة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية	19,879	19,879
رصيد نهاية السنة	<u>19,879</u>	<u>19,879</u>

تعمل شركة مينا جيوثيرمال 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>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	304,551	304,551
أخرى	11,769	11,769
رصيد نهاية السنة	<u>316,320</u>	<u>316,320</u>

9. موجودات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصارييف مدفوعة مقدماً	26,773	31,731
ضريبة القيمة المضافة والدخل	347,641	404,727
تأمينات مستردة	100,243	95,636
إيرادات مستحقة	13,215	22,461
دفعات مقدمة لشراء أراضي	1,463,414	2,345,238
ذمم رئيس مجلس الإدارة	269,691	66,629
رصيد نهاية السنة	2,220,977	2,966,422

10. مستحق من (ل) جهات ذات علاقة:

يتألف بند المستحق من جهات ذات علاقة مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
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.	112,572	51,843
رصيد نهاية السنة	1,229,966	1,169,237

ويتألف بند المستحق لجهات ذات علاقة مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق للمجموعة الأهلية للتأمين	(438,745)	(839,049)
مستحق لشركة انتاريو للتطوير التكنولوجي	(1,437,972)	(436,636)
رصيد نهاية السنة	(1,876,717)	(1,275,685)

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البيوت النموذجية	157,107	157,107
المجموع	157,107	157,107

12. النقد والنقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	240,258	325,027
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب	3,429,586	4,368,965
شيكات برسم التحصيل	1,072,497	928,787
شيكات صادرة آجلة تستحق خلال ثلاثة اشهر	(74,420)	(15,856)
المجموع	4,667,921	5,606,923

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية مبروطة بشكل سنوي بفائدة سنوية 3%.

13. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
رأس المال المدفوع	32,000,000	32,000,000

14. مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل	1,385,381	1,240,483
مصروف نهاية الخدمة	31,413	(26,134)
ارباح اعادة تقييم استثمارات عقارية	--	(965,963)
الربح الضريبي	1,416,794	248,386
الضريبة (15%)	212,519	37,258

- لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنوات المالية منذ عام 2013 وحتى 2021. وقد قدرت إدارة الاتحاد مخصصات ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة بمساعدة مستشار ضرائب مستقل. في حين أن المبالغ الفعلية للضريبة المستحقة على الشركة ستم الموافقة عليها بعد استكمال المفاوضات مع كلا الدائرتين ومع الشركة ومستشاريها الضريبيين. هذا وقد قامت الشركة برفع قضية تحمل رقم 2015/8 لدى محكمة الجمارك الفلسطينية.

15. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	رصيد	الإضافات	دفعات	رصيد
	بداية السنة	خلال السنة	خلال السنة	نهاية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	426,434	57,329	(25,916)	457,847
صندوق ادخار الموظفين	346,923	57,682	(21,665)	382,940
رصيد نهاية السنة	773,357	115,011	(47,581)	840,787

16. القروض:

أ. تتألف القروض مما يلي:

	31 كانون الأول 2021		المجموع
	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	دولار أمريكي
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البنك الوطني - ب	2,152,024	997,924	3,149,948
بنك فلسطين - ج	1,085,057	488,316	1,573,373
المجموع	3,237,081	1,486,240	4,723,321

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 ضمانات 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.

17. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	787,031	803,033
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	399,661	172,389
مخصص إجازات	53,321	60,428
ذمم موظفين دائنة	293,874	475,289
ذمم مساهمين – تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح	974,136	1,037,780
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	1,140,082	1,140,082
دفعات مقدمة من زبائن	7,123,775	8,248,809
مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	1,751	1,751
ذمم دائنة أخرى	742	427
	<hr/>	<hr/>
رصيد نهاية السنة	10,774,373	11,939,988

18. أرباح استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	6,612,558	3,428,360
التكلفة	(4,454,145)	(2,420,022)
	<hr/>	<hr/>
رصيد نهاية السنة	2,158,413	1,008,338

19. مصاريف إدارية وعمومية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	682,926	714,061
بدلات ومكافآت الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة	142,000	131,250
أتعاب مهنية واستشارات	91,347	70,944
سفر ومواصلات	40,416	47,627
صحف وإعلانات وتسويق	40,585	33,601
بريد وفاكس وهاتف	16,156	19,083
تأمين	15,433	15,417
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	43,543	51,568
قرطاسيه ومطبوعات	3,731	3,307
كهرباء ومياه	5,242	6,121
مصاريف بنكية	14,560	25,921
ضيافة ونظافة	8,440	6,181
صيانة	10,412	8,764
إيجارات	12,358	14,797
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	2,218	2,161
مصاريف ضريبة الأملاك والمعارف	13,328	10,492
تبرعات	840	52,774
مصاريف خدمات	70,831	47,599
فرق عملة	(27,296)	(17,950)
أخرى	4,290	3,029
المجموع	1,191,360	1,246,747

ب. قامت إدارة شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار برسمة 20% من المصاريف الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة وقيدتها على حساب الاستثمارات العقارية لعام 2021.

20. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	1,172,862	1,203,225
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	%3.67	%3.76

21. 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.

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

	2021	2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من جهات ذات علاقة - إيضاح 10	438,745	839,049
استثمارات في شركة مملوكة من أطراف ذات علاقة (المدير العام)	500,000	500,000

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	376,187	356,417
مكافآت مجلس الإدارة	52,500	50,000
تعويض نهاية الخدمة	27,486	18,309

22. 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، ذمم مدينة والنقد والمعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من قروض، ذمم وارصدة دائنة، شيكات صادرة آجلة، مستحق لجهات ذات علاقة، إيرادات غير مكتسبة ومطلوبات متداولة أخرى. 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 كانون الأول 2021.

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 41,105,603 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021 مقابل 40,843,695 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2020.

24. 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.

25. أرقام المقارنة

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

26. القضايا المقامة ضد الشركة:

هناك 18 قضية مرفوعة ضد الشركة بمبلغ 1,011,222 دولار أمريكي وانه لا يوجد التزامات جوهريّة تترتب على الشركة حسب رد مستشاري الشركة بتاريخ 2022/1/31 و 2022/1/9.

27. أحداث كوفيد 19

تم تأكيد وجود فايروس كورونا (كوفيد - 19) خلال شهر كانون الثاني 2021 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 عام 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 الإلتزام 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 فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر الى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي للاستمرار في مزاولة أعمال 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 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021

وستحتاج إدارة الشركة الى المتابعة بعناية لمتطلبات القياس والأعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات الشركة مستقبلاً 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 الإغلاق المستمر أو انتهاء الإغلاق أو اعتماد التطعيم على مستوى مناطق السلطة الفلسطينية ، ونظراً 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.

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