



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للإستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

التاريخ : 2020/05/14

إشارة : 020/005/033

حضرة السيد احمد عويضة المحترم
الرئيس التنفيذي لبورصة فلسطين
نابلس - فلسطين

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية الموحدة للربع الاول من العام 2020

أرفق لكم طيه البيانات المالية الموحدة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري(بريكو) للفترة المذكورة أعلاه،
وتقرير مراجعي الحسابات السادة ارنست ويونغ، وتقرير الافصاحات الأخرى بموجب المادة رقم 2/38
من نظام الافصاح المعمول به.

هذا وقد تم الإفصاح أيضا عن البيانات المالية الموحدة المرفقة باستخدام نظام الإفصاح الالكتروني
وبالتزامن مع إصدار هذا الكتاب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

أمجد حسون



نسخة / السادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للإستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

تقرير الربع الاول للأفصاح عن البيانات المالية

بالاستناد إلى نظام الإفصاح المعمول به، فيما يلي تقرير حول أهم المعلومات التي تتعلق بإدارة الشركة ومشاريعها وأنشطتها الرئيسية في الربع الاول من العام 2020.

مجلس الادارة كما في 2020/03/31

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسمائهم :

- السيد أمجد حسون - رئيس مجلس الإدارة
- السيد نمر عبد الواحد - نائب رئيس مجلس الإدارة
- السيد نهاد كمال - عضو مجلس إدارة
- السيد محمد نجار - عضو مجلس إدارة

الإدارة التنفيذية في الشركة

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

المدقق الخارجي

السادة ارنست و يونغ .

المستشار القانوني

الأستاذ تائر عمرو ومشاركوه .



ص.ب. (3687) البيرة

فاكس: 2948223 (970-2)

هاتف: 2986505 (970-2)

روابي - فلسطين



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للإستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

المدقق الداخلي

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

السيطرة و الاجراءات القانونية

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

رأس المال

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

اجراءات اخرى

لم يتم إتخاذ أية قرارات جوهرية في شأنها أن تؤثر على سعر السهم خلال الربع الاول من العام 2020 .



فاكس: 2948223 (970-2) ص.ب. (3687) البيرة

هاتف: 2986505 (970-2)

روابي - فلسطين

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠٢٠

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

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ وقائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

باستثناء ما هو موضح في الفقرة التالية، لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

أساس النتيجة المتحفظة

لم تقم بعض الشركات التابعة للمجموعة بإصدار قوائم مالية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ و٢٠١٩، لذلك تم توحيد القوائم المالية لتلك الشركات بالاعتماد على قوائم مالية غير مراجعة. تشكل موجودات الشركات التابعة التي لم يتم مراجعة قوائمها المالية كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ ما نسبته ٤٦٪ من مجموع موجودات المجموعة، وتشكل إيرادات تلك الشركات التابعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ ما نسبته ٥٦٪ من مجموع إيرادات المجموعة. بالإضافة إلى ذلك. فيما لو حصلنا على معلومات مالية مرحلية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات التابعة لربما ظهرت لدينا مؤشرات قد تؤدي إلى تعديل في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة.

النتيجة المتحفظة

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

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦

إرنست ويونغ
عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله - فلسطين

١٤ أيار ٢٠٢٠

عضو في مؤسسة إرنست ويونغ العالمية

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة

كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	إيضاح
مدققة	غير مدققة	
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
		ممتلكات وآلات ومعدات
٨,٤٠٠,٣٢٥	٨,٢٨٤,٦٤١	حق استخدام موجودات - عقود الإيجار
٣,١٥٩,٧٧٧	٣,١٢٣,٥٩٥	إستثمارات عقارية
٢٣,٠٦٤,٠٧٩	٢٢,٩٣٧,٢٩٨	موجودات غير ملموسة
١٨,٢٢٩,٣١٤	١٧,٩٨٩,٤٩٥	إستثمارات في شركات حليفة
٣١٨,٥٢٣	٣١٣,٥٧٦	مشاريع تحت التنفيذ
٣,٧٢٠,٠١٦	٤,٥٦٣,٠٩٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٤١١,٧٣٩	٤٠٨,٠٩٦	نم مدينة طويلة الأجل
٥,٠٢٩,٠٥٤	٤,٨٠٠,٤٢١	
٦٢,٣٣٢,٨٢٧	٦٢,٤٢٠,٢١٢	
		موجودات متداولة
		بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
١٢,١٤٢,٥٧٥	١٢,٠٩٧,٥٢٧	نم مدينة
٤,٨٧٧,٥١٤	٤,٦٨١,٥٨٠	موجودات متداولة أخرى
٣,٤٠٤,٣٠٥	٢,٦٠٧,٤٠٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٠,٣٧٩	١٩,١٠٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧٠٣,٠٥٢	١,٠٧٣,٨٥٣	٤
٢١,١٤٧,٨٢٥	٢٠,٤٧٩,٤٦٨	
٨٣,٤٨٠,٦٥٢	٨٢,٨٩٩,٦٨٠	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
		رأس المال المدفوع
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	علاوة إصدار
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩	أسهم خزينة
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)	إحتياطي إجباري
٩١٣,٠٥٩	٩١٣,٠٥٩	٥
(٢,٧٦٧,٦١٦)	(٢,٧٧١,٢٥٩)	إحتياطي القيمة العادلة
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)	إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
(٣٠,٥١٥,٢٨٩)	(٣٠,٧٩٧,٠١١)	خسائر متراكمة
٣٨,٩١٠,٨١٦	٣٨,٦٢٥,٤٥١	حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٤,٧٥٥,٩٩٧	٤,٧٤٨,٠٥٢	حقوق جهات غير مسيطرة
٤٣,٦٦٦,٨١٣	٤٣,٣٧٣,٥٠٣	مجموع حقوق الملكية
		مطلوبات غير متداولة
		قروض طويلة الأجل
١٠,١٣٨,٦٧٥	١٢,٠٨٧,٠٩٠	مطلوبات ضريبية مؤجلة
٤٧٦,٠٩٨	٤٧٦,٠٩٨	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٥٥٨,٤٨٨	٥٦٤,٢٢٢	مطلوبات عقود الإيجار طويلة الأجل
٢,٩٠٦,٥٣٧	٢,٩٤٦,٣٣٨	مطلوبات غير متداولة أخرى
٤,٩٥٧,٨٠٨	٤,٨٨٧,٧٩٠	
١٩,٠٣٧,٦٠٦	٢٠,٩٦١,٥٣٨	
		مطلوبات متداولة
٣,٩٥٨,٨٩٧	٣,٤٣٨,٠٠١	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٢٧١,٠١٩	٢٧٦,٨٨٧	مطلوبات عقود الإيجار قصيرة الأجل
١,٥١١,٣٦٩	١,٩٢٩,٣٧٧	تسهيلات ائتمانية
١,٠١٨,٨٦٣	١,٠٢٠,٣٦٤	مخصص ضريبية الدخل
١٤,٠١٦,٠٨٥	١١,٩٠٠,٠١٠	نم وأرصدة دائنة
٢٠,٧٧٦,٢٣٣	١٨,٥٦٤,٦٣٩	
٣٩,٨١٣,٨٣٩	٣٩,٥٢٦,١٧٧	مجموع المطلوبات
٨٣,٤٨٠,٦٥٢	٨٢,٨٩٩,٦٨٠	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠

٣١ آذار ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	إيضاح	
غير مدققة	غير مدققة		
دينار أردني	دينار أردني		
٩٨٠,٥٨٠	٣٨٤,٨١٥	٦	إيرادات من العقود مع العملاء
٩٣٠,٨٠٣	٩٤٦,٢٠٨		إيرادات ايجارات وخدمات
(٥٥٥,٠٨٣)	(٨٨,٦٢٥)	٧	تكاليف تشغيلية مباشرة
(٧٦٧,١٦٤)	(٧٠٠,٢٧٧)		مصاريف تشغيلية أخرى
٥٨٩,١٣٦	٥٤٢,١٢١		
(١٩٠,٥٢٢)	(١٨٢,٠٧٦)		مصاريف إدارية وعامة
(٣٢٩,٣٧٢)	(٢٥٣,٣٣٨)		مصاريف تمويل
(١١٣,٢٥٣)	(١١٢,٣١٥)		استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(١٢٦,٦٩٠)	(١٢٦,٧٨١)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١٧٠,٧٠١)	(١٣٢,٣٨٩)		
(٤,٤٥٦)	(١,٢٧١)		خسائر محفظة الموجودات المالية
(٥٩,١٠٢)	(٦٧,٧١٣)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٨,٢٤٥	(٤,٩٤٧)		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٨٥,٨٥٠	(٨٣,٣٤٧)		(مصاريف) إيرادات أخرى، بالصافي
(١٣٠,١٦٤)	(٢٨٩,٦٦٧)		خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
-	-		مصروف ضريبة الدخل
(١٣٠,١٦٤)	(٢٨٩,٦٦٧)		خسارة الفترة
			ويعود إلى:
(١١٤,٩٤٢)	(٢٨١,٧٢٢)		مساهمي الشركة الأم
(١٥,٢٢٢)	(٧,٩٤٥)		حقوق جهات غير مسيطرة
(١٣٠,١٦٤)	(٢٨٩,٦٦٧)		
(٥,٠٠٢)	(٥,٠٠٤)		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠

٣١ آذار ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
غير مدققة	غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	
(١٣٠,١٦٤)	(٢٨٩,٦٦٧)	خسارة الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح والخسائر في فترات لاحقة:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود
(٨,٥٩١)	(٣,٦٤٣)	الدخل الشامل الأخرى
(٨,٥٩١)	(٣,٦٤٣)	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
(١٣٨,٧٥٥)	(٢٩٣,٣١٠)	مجموع الدخل الشامل للفترة
		ويعود إلى:
(١٢٣,٥٣٣)	(٢٨٥,٣٦٥)	مساهمي الشركة الأم
(١٥,٢٢٢)	(٧,٩٤٥)	حقوق جهات غير مسيطرة
(١٣٨,٧٥٥)	(٢٩٣,٣١٠)	

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠

حقوق ملكية حملة الأسهم للعائد لمساهمي الشركة الأم

صافي حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	خسائر متراكمة	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	احتياطي ناتج عن استحواد	
												دينار أردني	دينار أردني
٤٣,٦٦٦,٨١٣	٤,٧٥٥,٩٩٧	٣٨,٩١٠,٨١٦	(٣٠,٥١٥,٢٨٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٦,٧٦٧,٦١٦)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦	٩,٣٧٦,٥٧٩	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦
(٢٨٩,٦٦٧)	(٧,٩٤٥)	(٢٨١,٧٢٢)	(٢٨١,٧٢٢)	-	-	-	(٣,٦٤٣)	-	-	-	-	-	-
(٣,٦٤٣)	-	(٣,٦٤٣)	-	-	(٣,٦٤٣)	-	(٣,٦٤٣)	-	-	-	-	-	-
(٢٩٣,٣١٠)	(٧,٩٤٥)	(٣٠١,٢٥٥)	(٢٨١,٧٢٢)	-	(٣,٦٤٣)	-	(٣,٦٤٣)	-	-	-	-	-	-
٤٣,٣٧٣,٥٠٣	٤,٧٤٨,٠٥٢	٣٨,٦٢٥,٤٥١	(٣٠,٧٩٧,٠١١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٦,٧٧١,٢٥٩)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٦,٥٧٩	١٢,٧٦٦,٤٨٦	٩,٣٧٦,٥٧٩	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦
٤٨,٨٥٠,٦٦٤	٣,٣٦٦,٥٢٥	٤٥,٤٨٤,١٣٩	(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٦,٧٦٩,٩٢٤)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٦,٥٧٩	١٢,٧٦٦,٤٨٦	٩,٣٧٦,٥٧٩	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦
(١٣,٠٦٤)	(١٥,٢٢٢)	(٢٨,٢٨٦)	(١١٤,٩٤٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٨,٥٩١)	-	(٨,٥٩١)	-	-	(٨,٥٩١)	-	(٨,٥٩١)	-	-	-	-	-	-
(١٣,٨٧٥)	(١٥,٢٢٢)	(٣٠,٠٩٧)	(١١٤,٩٤٢)	-	(٨,٥٩١)	-	(٨,٥٩١)	-	-	-	-	-	-
١,٦٦٦,٦٨٢	١,٦٦٦,٦٨٢	٣,٣٣٣,٣٦٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٠,٣٤٨,٩٩١	٤,٩٥٧,٩٨٥	٥٥,٣٠٦,٩٧٦	(٢٤,٠٧٥,٠٠٠)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٦,٧٧٨,٥١٥)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٦,٥٧٩	١٢,٧٦٦,٤٨٦	٩,٣٧٦,٥٧٩	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦	١٢,٧٦٦,٤٨٦

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠

٣١ آذار ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	إيضاح
غير مدققة	غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	
		أنشطة التشغيل
(١٣٠,١٦٤)	(٢٨٩,٦٦٧)	خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
٣٦٩,٩٨٥	٤٠٦,١٢٦	استهلاكات وإطفاءات
-	٦٧,٧١٣	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٢٦,٦٩٠	١٢٦,٧٨١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	١٣,٦٦٨	مخصص تعويض نهاية الخدمة
(١٨,٢٤٥)	٤,٩٤٧	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
٤,٤٥٦	١,٢٧١	خسائر محفظة الموجودات المالية
٣٢٩,٣٧٢	٣١١,٣٩٠	مصاريف تمويل
(٢٣,٨٢٦)	(٤,٢٩٩)	بنود أخرى غير نقدية
٦٥٨,٢٦٨	٦٣٧,٩٣٠	
		التغير في رأس المال العامل:
(٥٧٨,٥٩١)	٣٥٦,٨٥٤	ذمم مدينة
٥٥٥,٠٨٣	٤٥,٠٤٨	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
(٢٢٩,٦٣٢)	٧٩٦,٩٠٥	موجودات متداولة أخرى
٩١٣,٧٢٠	(٢,٢٦٠,٨٥٢)	ذمم وأرصدة دائنة
(١١,١٢٤)	(٣,٠٦٦)	دفعات منافع الموظفين
١,٣٠٧,٧٢٤	(٤٢٧,١٨١)	صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(١,٨٠٣)	(٢,٨٤٥)	ممتلكات وآلات ومعدات
(٩٧,٠٢١)	(٨٥٣,٧٣٨)	مشاريع تحت التنفيذ
(٩٨,٨٢٤)	(٨٥٦,٥٨٣)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(١,٠٠٧,٩٢٨)	١,٨٤٥,٥٢٧	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
-	(١٢,٣٨٣)	دفعات عقود الايجار طويلة الاجل
(٣٦٩,٦٧٢)	(١٧٨,٥٧٩)	مصاريف تمويل مدفوعة
١,٦٣٦,٦٨٢	-	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
(٣٢,٣٤٢)	(٦٢,٢٧٦)	التغير في النقد مقيد السحب
٢٢٦,٧٤٠	١,٥٩٢,٢٨٩	صافي النقد من أنشطة التمويل
١,٤٣٥,٦٤٠	٣٠٨,٥٢٥	الزيادة في النقد والنقد المعادل
٩٥٠,٥٤٣	٥٢٥,٤٤٥	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
٢,٣٨٦,١٨٣	٨٣٣,٩٧٠	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٣١ آذار ٢٠٢٠

١. الأنشطة

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

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

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

تم إقرار هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤ أيار ٢٠٢٠.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠. لقد كانت نسب ملكية المجموعة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ والأعمال	طبيعة النشاط	
٢٠٢٠	٢٠١٩			
١٠٠	١٠٠	الأردن	استثمار عقاري	شركة فلسطين للاستثمار العقاري - الأردن
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة مباني للإشياء والتطوير
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة بريكو القدس
٨٢,٩٥	٨٢,٩٥	فلسطين	مناطق صناعية	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية
٤٤.٦	٤٤.٦	فلسطين	مناطق صناعية	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تجارة عامة	شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	مقاولات	شركة بريكو للمقاولات
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تطوير	شركة بريكو للتطوير العقاري
٥١	٥١	فلسطين	خدمات	شركة بريكو للتشغيل والصيانة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بال استيتب ايجنسي

٣. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالدينار الأردني.

لا تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩. كذلك فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة كانت متفقة مع تلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ باستثناء قيام المجموعة بتطبيق التعديلات التالية نافذة المفعول ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠٢٠..

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣): اندماج الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. وتوضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، وتحذف تقييم ما إذا كان المشاركين في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتضيف التعديلات توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتحديد تعريفات الأعمال والمخرجات، وإضافة اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

لم ينتج من التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) أي أثر على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨): تعريف "الجوهري"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - "عرض القوائم المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) - "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية، وذلك لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

لم ينتج من التعديلات على تعريف ما هو "جوهري" أي أثر على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

٤. نقد وأرصدة لدى البنوك

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٠٣,٠٥٢	١,٠٧٣,٨٥٣	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
(١٧٧,٦٠٧)	(٢٣٩,٨٨٣)	نقد مقيد السحب
٥٢٥,٤٤٥	٨٣٣,٩٧٠	النقد والنقد المعادل

٥. احتياطي إجباري

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

٦. إيرادات من العقود مع العملاء

٣١ آذار ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٤٤,٣٥٨	١٣٤,٦٥٥	إيرادات بيع عقارات وأراضي
١٣١,٩٢٨	١٢٠,٠٢١	إيرادات محطات الباصات
١٠٤,٢٩٤	١٣٠,١٣٩	إيرادات محلات تجارية
٩٨٠,٥٨٠	٣٨٤,٨١٥	

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

٧. تكاليف تشغيلية مباشرة

٣١ آذار ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٥٥,٠٨٣	٧٧,٤٩٣	كلفة وحدات عقارية مباعه
-	١١,١٣٢	أخرى
٥٥٥,٠٨٣	٨٨,٦٢٥	

٨. جهات ذات علاقة

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

إن الارصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
دينار أردني ٧,٤٣٩,١٨١	دينار أردني ٧,٤٧٦,١٢٤	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	قروض وتسهيلات ائتمانية
١,١١٤,٦٦٢	١,١٢٥,١١٤	شركات شقيقة وحليفة	مستحق من جهات ذات علاقة
١,٣٥٦,١٧٤	٧٩٦,٥٥٧	الشركة الأم وشركات شقيقة	مستحق لجهات ذات علاقة
٢٢١,١٣١	٢٢١,١٣١	مساهم	توزيعات أرباح مستحقة

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

٣١ آذار ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
دينار أردني ١٧٢,٣١٣	دينار أردني ١٧٠,٦٩٩	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	مصاريف تمويل
٩,٦٢٤	١١,٧٩١	الشركة الأم وشركة شقيقة	إيرادات الخدمات
٥١,٥٧٥	٣٧,٦٣٥		مكافآت ورواتب الإدارة العليا:
٤,٠٦١	٥,٥٣٣		منافع قصيرة الأجل
			تعويض نهاية الخدمة

٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٩:

القيمة العادلة		القيمة الدفترية		
٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
موجودات مالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى				
٥٥,٨٢٦	٥٢,١٨٣	٥٥,٨٢٦	٥٢,١٨٣	مدرجة
٣٥٥,٩١٣	٣٥٥,٩١٣	٣٥٥,٩١٣	٣٥٥,٩١٣	غير مدرجة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
٢٠,٣٧٩	١٩,١٠٨	٢٠,٣٧٩	١٩,١٠٨	مدرجة
٩,٩٠٦,٥٦٨	٩,٤٨٢,٠٠١	٩,٩٠٦,٥٦٨	٩,٤٨٢,٠٠١	غير مدرجة
٢,٩٠٧,١٠٤	١,٨٩٤,٨٨٥	٢,٩٠٧,١٠٤	١,٨٩٤,٨٨٥	موجودات متداولة أخرى
٧٠٣,٠٥٢	١,٠٧٣,٨٥٣	٧٠٣,٠٥٢	١,٠٧٣,٨٥٣	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>١٣,٩٤٨,٨٤٢</u>	<u>١٢,٨٧٧,٩٤٣</u>	<u>١٣,٩٤٨,٨٤٢</u>	<u>١٢,٨٧٧,٩٤٣</u>	
مطلوبات مالية				
١٥,٦٠٨,٩٤١	١٧,٤٥٤,٤٦٨	١٥,٦٠٨,٩٤١	١٧,٤٥٤,٤٦٨	قروض وتسهيلات ائتمانية
٣,١٧٧,٥٥٦	٣,٢٢٣,٢٢٥	٣,١٧٧,٥٥٦	٣,٢٢٣,٢٢٥	مطلوبات عقود الإيجار
٤,٥٣١,٨٣٨	٤,٥٨٨,١٠٥	٤,٥٣١,٨٣٨	٤,٥٨٨,١٠٥	ذمم وأرصدة دائنة
<u>٢٣,٣١٨,٣٣٥</u>	<u>٢٥,٢٦٥,٧٩٨</u>	<u>٢٣,٣١٨,٣٣٥</u>	<u>٢٥,٢٦٥,٧٩٨</u>	

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

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

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة

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

قياس القيمة العادلة باستخدام		
أسعار تداول في	معطيات يمكن	معطيات لا يمكن
أسواق مالية نشطة	ملاحظتها	ملاحظتها
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٥٢,١٨٣	-	-
-	-	٣٥٥,٩١٣
١٩,١٠٨	-	-
-	-	٢٢,٩٣٧,٢٩٨

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

مدرجة

غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

استثمارات عقارية

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩:

قياس القيمة العادلة باستخدام		
أسعار تداول في	معطيات يمكن	معطيات لا يمكن
أسواق مالية نشطة	ملاحظتها	ملاحظتها
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٥٥,٨٢٦	-	-
-	-	٣٥٥,٩١٣
٢٠,٣٧٩	-	-
-	-	٢٣,٠٦٤,٠٧٩

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

مدرجة

غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

استثمارات عقارية

١٠. قطاعات أعمال الشركة وشركاتها التابعة

يتم عرض قطاعات أعمال المجموعة وفقاً لطبيعة أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهرياً باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها.

تعمل المجموعة وشركاتها التابعة في القطاع العقاري وقطاع الخدمات التجارية. فيما يلي ملخص لقوائم مالية محدودة موزعة على كل قطاع من أعمال المجموعة وشركاتها التابعة. يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠:

المجموع	استعدادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,٣٣١,٠٧٣	(١٤,٢٠٠)	١,٣٤٥,٢٧٣	٤٠٨,٦٦٤	٩٣٦,٥٥٩
(٤,٩٤٧)	-	(٤,٩٤٧)	-	(٤,٩٤٧)
(٢٨٩,٦٦٧)	(٩,٥٢٤)	(٢٨٠,١٤٣)	٣٢,٤٩٤	(٣١٢,٦٣٧)

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

٣١ آذار ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢٠
موجودات القطاعات	١٣٣,٧٥٢,٤٩٩
مطلوبات القطاعات	٩٠,١٢٨,٣٨٣
استثمارات في شركات حليفة	٣١٣,٥٧٦

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩:

المجموع	قطاع عقاري			
	استبدادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاعات عقاري
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,٩١١,٣٨٣	-	١,٩١١,٣٨٣	١,١٦٧,٠٢٥	٧٤٤,٣٥٨
١٨,٢٤٥	-	١٨,٢٤٥	-	١٨,٢٤٥
(١٣٠,١٦٤)	٣٨,٧٢٨	(١٦٨,٨٩٢)	١٣١,٢٦٠	(٣٠٠,١٥٢)

نتائج الأعمال

حصصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	
٨٣,٤٨٠,٦٥٢	(٨٦,٠٨٢,٤٩٠)
٣٩,٨١٣,٨٣٩	(٥٩,٣٨٥,٤٤١)
٣١٨,٥٢٣	-
١٣٦,٨٨٤,٦٠٣	٣٢,٦٧٨,٥٣٩
٩٣,٢٤٦,١٢٣	٥,٩٥٣,١٥٧
٣١٨,٥٢٣	-

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات

استثمارات في شركات حليفة

١١. التزامات المستقبلية والالتزامات المحتملة

- قامت المجموعة خلال السنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الأشغال العامة والإسكان) يتم بموجبها تطوير وإقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على المجموعة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ٢٣٦,٠٩٢ دينار أردني، مع الإشارة الى ان هذا المبلغ قابل للتغيير نتيجة انتهاء العقود الاستثمارية الحالية او الدخول في شراكات وتوقيع عقود استثمارية جديدة.
- بلغت الالتزامات التعاقدية بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة مبلغ ١,٨٨٢,٤٩٣ دينار أردني ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع المجموعة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- يوجد عدة قضايا مقامة ضد المجموعة وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارة المجموعة، ووفقاً لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على المجموعة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.
- دخلت المجموعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والإستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٥ و ١٠ عاماً.

١٢. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

١٣. مخاطر تأثير فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

في ظل استمرار تأثير فيروس كورونا (كوفيد ١٩) على الاقتصاد العالمي وقطاعات الأعمال المختلفة وما رافق ذلك من قيود وإجراءات فرضتها الحكومة الفلسطينية ودول الجوار وبقية دول العالم، فإنه من الممكن أن تتأثر أنشطة الشركة التشغيلية بهذه الأحداث لاحقاً، وقد يؤثر ذلك سلباً على أدائها

لا يزال مدى وفترة هذه الآثار غير واضح ويعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، وبالتالي لم تتمكن الشركة من تقدير حجم الأثر الكمي بتاريخ اعتماد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة. علماً بأنه قد يكون لهذه التطورات أثر على النتائج المالية المستقبلية والتدفقات النقدية والوضع المالي للمجموعة.