

التاريخ : 29.04.2019

الرقم : م.هـ / 042/ 2019

السادة / هيئة سوق رأس المال المحترمين

رام الله، فلسطين

فاكس 02 297 3796

الموضوع : إفصاح الربع الأول لعام 2019

لشركة القدس للاستثمارات العقارية

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه مرسل طيه ميزانية شركة القدس للاستثمارات العقارية للربع الأول، كما تم تعبئة هذه البيانات على الإفصاح الإلكتروني بموجب آخر نسخة مرسله منكم. وعملاً بأحكام المادة (38) من نظام الإفصاح المعمول به فلا يوجد تغييرات في هيكلية الشركة ومجلس إدارتها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

م. وليد الاحمد

  
المدير العام

التاريخ : 29.04.2019  
المرجع : م.هـ./041/2019

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين  
نابلس، فلسطين  
فاكس 09 2390998

الموضوع : إفصاح الربع الأول لعام 2019  
لشركة القدس للاستثمارات العقارية

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه مرسل طيه ميزانية شركة القدس للاستثمارات العقارية للربع الأول، كما تم تعبئة هذه البيانات على الإفصاح الإلكتروني بموجب آخر نسخة مرسله منكم. وعملاً بأحكام المادة (38) من نظام الإفصاح المعمول به فلا يوجد تغييرات في هيكلية الشركة ومجلس إدارتها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

م. وليد الاحمد



المدير العام

1. أعضاء مجلس الإدارة: لم يطرأ تغيير عليهم وهم:

- |                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| السيد عوني موسى الساكت      | - | ممثّل عن شركة تطوير العقارات/رئيس مجلس ادارة |
| السيد مهند اكرم جراب        | - | ممثّل عن شركة بنك القدس                      |
| السيد الياس جورج الياس بدور | - | ممثّل عن شركة تطوير العقارات                 |
| السيد نبيل جورج الصفدي      | - | ممثّل عن البنك الاستثماري                    |
| السيد وليد نجيب الاحمد      | - | عضو/ المدير العام - نائب رئيس مجلس الإدارة   |
| السيد أسامة ماضي            | - | ممثّل عن شركة ايوان للاعمار                  |
| السيد عمر " محمد علي " بدير | - | شركة الشرق العربي للاستثمارات                |
| السيد عز الدين عزت كتحذا    | - | شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية            |
| السيد يوسف أسعد رضوان       | - | عضو  |

2. أعضاء الإدارة التنفيذية هم:

- |   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| المدير العام                                | - | المهندس وليد الاحمد |
| مدير دائرة التطوير العقاري والدائرة المالية | - | السيد حسام الطاهر   |

3. اجراءات قانونية وقضائية: لا يوجد أية قضايا.

4. عدد الأسهم المصدرة : عشرة ملايين سهم بقيمة اسمية 1 \$/سهم.

5. لم يطرأ أية قضايا جوهرية من الممكن ان تؤثر على سعر السهم في الربع الأول.

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**  
**(شركة مساهمة عامه محدودة)**  
**رام الله - فلسطين**

**القوائم الماليه**  
**للفترة الماليه المنتهية في 31 آذار 2019**

A handwritten signature in blue ink, followed by the date '31.12.2019' written in blue ink.

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامه محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

---

**الفهرس**

**صفحة**

- 4-3 - قائمة المركز المالي كما في 31 آذار 2019 - قائمة أ
- 5 - قائمة الدخل والدخل الشامل للفترة المنتهية في 31 آذار 2019 - قائمة ب
- 6 - قائمة التغيرات في حقوق الملكية للفترة المنتهية في 31 آذار 2019 - قائمة ج
- 7 - قائمة التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31 آذار 2019 - قائمة د

شركة القدس للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي كما في 31 آذار 2019 - قائمة أ

|                                       | 31 آذار<br>2019<br>دولار أمريكي | 31 كانون<br>الأول 2018<br>دولار أمريكي |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|
| <u>الموجودات</u>                      |                                 |  |
| <u>الموجودات المتداولة</u>            |                                 |  |
| النقد في الصندوق ولدى البنوك          | 21,522                          | 68,757                                 |
| شيكات برسم التحصيل                    | 20,037                          | 22,736                                 |
| مدينون مختلفون                        | 389,078                         | 394,022                                |
| ذمم وحسابات مدينة أخرى                | 494,826                         | 482,956                                |
| أوراق مالية بلقيمة العادلة            | 1,085,642                       | 1,097,905                              |
| مجموع الموجودات المتداولة             | <u>2,011,105</u>                | <u>2,066,376</u>                       |
| <u>موجودات غير متداولة</u>            |                                 |  |
| استثمارات عقارية محتفظ بها لغرض البيع | 4,537,978                       | 4,537,978                              |
| ممتلكات ومعدات - بالصادفي             | 17,704                          | 18,869                                 |
| استثمارات في مشروع مشترك              | 495,894                         | 495,894                                |
| استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ       | 3,593,475                       | 3,501,147                              |
| مجموع الموجودات غير المتداولة         | <u>8,645,051</u>                | <u>8,553,888</u>                       |
| مجموع الموجودات                       | <u>10,656,156</u>               | <u>10,620,264</u>                      |



شركة القدس للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامه محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي كما في 31 آذار 2019 - قائمة أ

|   | 31 آذار<br>2019<br>دولار أمريكي | 31 كانون<br>الأول 2018<br>دولار أمريكي |
|---|---------------------------------|--|
| <u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>                |                                 |  |
| <u>المطلوبات المتداولة</u>                    |                                 |  |
| شيكات برسم الدفع - قصير الأجل                 | 43,883                          | 33,373                                 |
| بنوك دائنة                                    | 235,070                         | 247,568                                |
| قروض بنكية قصيرة الأجل                        | 552,439                         | 308,712                                |
| دائنون مختلفون                                | 349,662                         | 378,638                                |
| أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة               | 850,507                         | 789,945                                |
| مخصص ضريبة الدخل                              | 4,645                           | 4,645                                  |
| <b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>              | <b>2,036,206</b>                | <b>1,762,881</b>                       |
| <u>مطلوبات غير متداولة</u>                    |                                 |  |
| قروض بنكية - طويلة الأجل                      | 181,374                         | 362,430                                |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة                      | 404,420                         | 398,085                                |
| <b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>          | <b>585,794</b>                  | <b>760,515</b>                         |
| <b>مجموع المطلوبات</b>                        | <b>2,622,000</b>                | <b>2,523,396</b>                       |
| <u>حقوق الملكية</u>                           |                                 |  |
| رأس المال المصرح به والمدفوع                  | 10,000,000                      | 10,000,000                             |
| احتياطي إجباري - 10%                          | 174,910                         | 174,910                                |
| التغير في أقيمته العادلة للاستثمارات المالية  | 341,286                         | 253,464                                |
| التغير في أقيمته العادلة للاستثمارات العقارية | 1,598,688                       | 1,598,688                              |
| خسائر متراكمة - قائمة "ج"                     | (4,080,728)                     | (3,930,194)                            |
| <b>صافي حقوق الملكية</b>                      | <b>8,034,156</b>                | <b>8,096,868</b>                       |
| <b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>          | <b>10,656,156</b>               | <b>10,620,264</b>                      |





شركة القدس للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامه محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة الدخل والدخل الشامل

للفترة المالية المنتهية في 31 آذار 2019 - قائمة بـ

|  | 31 آذار<br>2019 | 31 آذار 2018 |
|--|-----------------|--------------|
|  | دولار أمريكي    | دولار أمريكي |
| إيرادات النشاط                               | 46,022          | 51,313       |
| تكلفة النشاط                                 | (21,081)        | (18,100)     |
| مجمول (خسارة) المشاريع                       | 24,941          | 33,213       |
| إيرادات أخرى                                 | 2,688           | 1,198        |
| فروقات عمله                                  | (3,597)         | 1,553        |
| مجمول الأرباح من التشغيل                     | 24,032          | 35,964       |
| <u>المصاريف</u>                              |                 |              |
| استهلاك ممتلكات ومعدات                       | 1,165           | 1,157        |
| مصاريف إدارية وعمومية                        | 94,863          | 117,204      |
| مصاريف تمويل                                 | 10,936          | 4,855        |
| خسائر بيع موجودات مالية                      | 67,602          | 45,536       |
| مجمول المصاريف                               | (174,566)       | (168,752)    |
| صافي ربح (خسارة) الفتره                      | (150,534)       | (132,788)    |
| <u>الدخل الشامل</u>                          |                 |              |
| صافي ربح (الخسارة) الفتره                    | (150,534)       | (132,788)    |
| التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية | 87,822          | 231,199      |
| صافي (الخسارة) الربح الدخل الشامل            | (62,712)        | 98,411       |





شركة القدس للاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
رام الله - فلسطين

قائمة التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31 آذار 2019 - قائمة د

| القائمة   | 31 آذار<br>2019           | 31 آذار<br>الأول 2019     |
|---|---------------------------|---------------------------|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية                             | دولار أمريكي<br>(150,534) | دولار أمريكي<br>(132,788) |
| صافي الربح (خسارة) السنة قبل الضريبة<br>تعديلات:                  |                           |                           |
| صافي الخسارة لصافي التدفق النقدي المستخدم في<br>الأنشطة التشغيلية |                           |                           |
| بنود لا تتطلب تدفقات نقدية  |                           |                           |
| استهلاك معدات وممتلكات  | 1,165                     | 1,157                     |
| مخصصات مختلفة   | 6,335                     | (4,500)                   |
| خسارة بيع موجودات مالية   | 67,602                    | 45,536                    |
| صافي إعادة تقييم الاستثمارات                                      | -                         | (177,710)                 |
| التغير في القيمة العادلة - موجودات مالية                          | 87,822                    | 231,199                   |
| التغير في الموجودات والمطلوبات                                    |                           |                           |
| (الزيادة) النقص شيكات برسم التحصيل                                | 2,699                     | (9,052)                   |
| النقص (الزيادة) في مدينون مختلفون                                 | 4,944                     | 150,629                   |
| النقص (الزيادة) في ذمم وحسابات مدينة أخرى                         | (11,870)                  | (33,396)                  |
| (النقص) الزيادة في الشيكات برسم الدفع                             | 10,510                    | (93,959)                  |
| (النقص) في دانون مختلفون  | (28,976)                  | (19,884)                  |
| الزيادة (النقص) في أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة                | 60,562                    | 78,373                    |
| صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية                | <b>50,339</b>             | <b>35,605</b>             |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية                           |                           |                           |
| صافي الحركة على أوراق ماليه                                       | (55,339)                  | 375                       |
| صافي الحركة على مشاريع عقارية قيد التنفيذ                         | (92,328)                  | (138,448)                 |
| صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية              | <b>(147,667)</b>          | <b>(138,073)</b>          |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية                             |                           |                           |
| (النقص) الزيادة في أرصدة البنوك الدائنة                           | (12,498)                  | 39,376                    |
| (النقص) في أرصدة القروض الدائنة                                   | 62,671                    | (27,896)                  |
| مجموع التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية               | <b>(50,173)</b>           | <b>11,480</b>             |
| صافي (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك                      | (47,253)                  | (90,988)                  |
| رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك أول السنة                       | 68,757                    | 348,568                   |
| رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك آخر السنة                       | <b>21,522</b>             | <b>257,580</b>            |



