

التاريخ : 2020/02/13
إشارة : BBP/020/11

السادة : حضرة السيد احمد عويضة المحترم
الموضوع : الإفصاح عن البيانات المالية الاولية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) للعام
الرئيس التنفيذي لنبورصة فلسطين
نابلس - فلسطين
2019

تحية طيبة وبعد،
إشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام نظام الإفصاح الساري وقواعد السوق المالي، وتعليمات الإفصاح الصادرة عن
هيئة سوق رأس المال الفلسطيني، نرفق لكم طيه البيانات المالية الاولية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)
المساهمة العامة المحدودة للعام 2019 وتتضمن الاتي:

- الميزانية العمومية الموحدة .
- قائمة الدخل الموحدة .
- قائمة الدخل الشاملة الموحدة .
- قائمة التغير في حقوق الملكية الموحدة .
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة .



وتفضلاً بقبول فائق الاحترام،

نسخة / السادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين



ملخص النتائج المالية الخاتمية الأولية للشركات المساهمة العامة المدرجة

أولاً: المعلومات العامة الأساسية عن الشركة	
شركة فلسطين للاستثمار العقاري م ع.م.	اسم الشركة:
الاستثمار	القطاع:
PRICO	رمز تداولها:
PS4001111948	رقم ISIN:
1994/09/19	تاريخ التسجيل:
أولي	نوع السوق (أولي/ ثنائية):
63,762,486 دينار أردني	رأس المال المصرح به:
63,762,486 دينار أردني	رأس المال المكتتب به:
63,762,486 دينار أردني	رأس المال المدفوع:
أمجد يوسف محمود حسون	رئيس مجلس الإدارة:
لجنة إدارية من القطاع العقاري في الشركة الام (باديكو)	الرئيس التنفيذي/ المدير العام:
دائرة التدقيق الداخلي في الشركة الام (باديكو)	اسم المدقق الداخلي للشركة:
السادة شركة إرنست و يونغ	اسم المدقق الخارجي المستقل للشركة:
روابي - فلسطين	مركز الشركة:
009702948222	رقم الهاتف:
haitham.dwaikat@prico.com	البريد الإلكتروني:

بياناًًاًً معلومات عن التقرير السنوي واجتماع الهيئة العامة القادم:	
شهر آذار 2019	الموعد التقريبي لنشر التقرير السنوي:
الموقع الإلكتروني للشركة (www.prico.ps), الموقع الإلكتروني لبورصة فلسطين،	المكان الذي سيوضع فيه التقرير السنوي لإطلاع الجمهور عليه:
لم يحدد بعد	الموعد المقترن لعقد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي:

نصت الفقرة (أ) من المادة (3) من تعليمات الإفصاح لسنة 2006 والصادرة إلى قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 على ما يلى:
 "الإفصاح للسوق عن البيانات الخاتمية الأولية مدققة من المدقق الداخلي بأسرع وقت ممكن خلال فترة (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء السنة المالية".



الطابق الرابع - عمارة ترست، شارع عمان - نابلس
 ص.ب ١٢٨ - نابلس، فلسطين
 P.O.Box 128, Nablus, Palestine

Tel: +970 9 2390999
 هاتف: +970 9 2390999
 Fax: +970 9 2390998
 فاكس: +970 9 2390998

بياناً، الناتج الأولي المقارنة

العملة: دينار أردني	2018/12/31	2019/12/31	البند
(مدقة)		(غير مدقة)	
91,858,446	85,433,145		(1) مجموع الموجودات
66,355,321	62,558,082		أ- موجودات غير متداولة
25,503,125	22,875,063		ب- موجودات متداولة
43,008,182	39,585,976		(2) مجموع المطلوبات
22,367,836	18,704,039		أ- مطلوبات غير متداولة
20,640,346	20,881,937		ب- مطلوبات متداولة
			ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (المصارف الإسلامية)
			ث- حساب الاستثمار المخصص (المصارف الإسلامية)
48,850,264	45,847,169		(3) مجموع حقوق الملكية
45,513,739	41,081,965		أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
3,336,525	4,765,204		ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة
2,055,471	2,103,846		(4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية
(4,268,725)	(4,610,160)		(5) ربح / (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
328,220	15,278		(6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح
(3,940,505)	(4,594,882)		(7) ربح / (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل
(3,818,151)	(4,316,432)		أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح / (الخسارة)
(122,354)	(278,450)		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح / (الخسارة)
(6,915)	(47,692)		(8) مجموع بندو الدخل الشامل الأخرى
(3,947,420)	(4,642,574)		(9) إجمالي الدخل الشامل (8+7)
(3,825,266)	(4,364,124)		أ- حقوق مساهمي الشركة في الدخل الشامل
(122,354)	(278,450)		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الدخل الشامل
			(10) ملخص عن أداء الشركة المالي خلال السنة المالية ¹ :



التاريخ:

13 / 02 / 2020

¹ يوضع ملخص (يفضل على شكل نقاط) يستعرض النمو/التراجع بالأرقام والنسب المنوية لأداء الشركة المالي.

الطابق الرابع - عمارة ترست، شارع عمان - نابلس |
Fourth floor, Trust building, Amman St. - Nablus |
ص.ب ١٢٨ - نابلس، فلسطين
P.O.Box 128, Nablus, Palestine |

هاتف: +970 9 2390999
Fax: +970 9 2390998

2018	2019	<u>الموجودات</u>
دينار أردني	دينار أردني	
8.827.201	8.400.325	موجودات غير متداولة
-	3.159.777	ممتلكات وآلات ومعدات
30.296.782	23.289.334	حق استخدام موجودات - عقود إيجار
20.528.174	18.229.314	استثمارات مقارية
323.527	318.523	موجودات غير ملموسة
608.343	3.720.016	استثمارات في شركات حلية
419.197	411.739	مشاريع تحت التنفيذ
5.352.097	5.029.054	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
<u>66.355.321</u>	<u>62.558.082</u>	ذمم مدينة طويلة الأجل
<u>15.389.621</u>	<u>13.159.820</u>	<u>موجودات متداولة</u>
5.220.765	5.587.507	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
3.269.140	3.404.305	ذمم مدينة
593.589	20.379	موجودات متداولة أخرى
1.030.010	703.052	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>25.503.125</u>	<u>22.875.063</u>	نقد وأرصدة لدى البنك
<u>91.858.446</u>	<u>85.433.145</u>	<u>مجموع الموجودات</u>
<u>حقوق الملكية والمطلوبات</u>		
63.762.486	63.762.486	حقوق الملكية
9.372.579	9.372.579	رأس المال المدفوع
(12.767)	(12.767)	علاوة إصدار
913.059	913.059	أسهم خزينة
(2.719.924)	(2.767.616)	احتياطي إيجاري
(1.841.636)	(1.841.636)	احتياطي القيمة العادلة
(23.960.058)	(28.344.140)	خسائر متراكمة
45.513.739	41.081.965	حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
3.336.525	4.765.204	حقوق جهات غير مسيطرة
<u>48.850.264</u>	<u>45.847.169</u>	<u>مجموع حقوق الملكية</u>
<u>مطلوبات غير متداولة</u>		
-	2.830.090	مطلوبات عقود إيجار طويلة الأجل
15.791.802	10.065.076	قرض طويلة الأجل
1.201.494	476.098	مطلوبات ضريبية مؤجلة
639.963	558.488	مخصص تعويض نهاية الخدمة
4.734.577	4.774.287	مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>22.367.836</u>	<u>18.704.039</u>	
<u>مطلوبات متداولة</u>		
4.450.218	4.174.496	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
-	347.466	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
1.981.391	1.511.369	تسهيلات انتقامية
320.112	1.010.836	مخصص ضريبة الدخل
13.888.625	13.837.770	ذمم وأرصدة دائنة
<u>20.640.346</u>	<u>20.881.937</u>	
<u>13.008.182</u>	<u>39.585.976</u>	<u>مجموع المطلوبات</u>
<u>1.858.446</u>	<u>85.433.145</u>	<u>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</u>



قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
2.950.390	3.021.669	إيرادات من العقود مع العملاء
3.750.973	3.775.320	إيرادات ايجارات وخدمات
(1.528.068)	(1.771.759)	نفقات تشغيلية مباشرة
(3.117.824)	(2.921.384)	مصاريف تشغيلية أخرى
<u>2.055.471</u>	<u>2.103.846</u>	
(840.828)	(707.984)	مصاريف إدارية وعامة
(1.460.457)	(1.505.593)	مصاريف تمويل
(496.459)	(591.142)	إسهامات وإطفاءات
<u>(3.622.512)</u>	<u>(1.453.313)</u>	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
<u>(4.364.785)</u>	<u>(2.154.186)</u>	
(410.401)	(511.272)	خسائر محفظة الموجودات المالية
(62.252)	(5.004)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليف
1.158.063	(519.698)	(مصاريف) إيرادات أخرى
-	(1.420.000)	خسائر تدني موجودات غير ملموسة
<u>(589.350)</u>	<u>-</u>	مخصصات ومصاريف أخرى
<u>(4.268.725)</u>	<u>(4.610.160)</u>	خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
<u>328.220</u>	<u>15.278</u>	استرداد ضريبة الدخل
<u><u>(3.940.505)</u></u>	<u><u>(4.594.882)</u></u>	خسارة السنة
(3.818.151)	(4.316.432)	ويعود إلى:
<u>(122.354)</u>	<u>(278.450)</u>	حملة أسهم الشركة الأم
<u><u>(3.940.505)</u></u>	<u><u>(4.594.882)</u></u>	حقوق جهات غير مسيطرة
<u><u>(0.060)</u></u>	<u><u>(0.068)</u></u>	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم



قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

2018	2019
دينار أردني	دينار أردني
(3.940.505)	(4.594.882)
(6.915)	(47.692)
(6.915)	(47.692)
<u>(3.947.420)</u>	<u>(4.642.574)</u>

خسارة السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى

بنود لن يتم إعادة تضمينها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال

الدخل الشامل

بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

صافي الدخل الشامل للسنة

ويعود إلى:

حملة أسهم الشركة الأم

حقوق جهات غير مسيطرة

(3.825.066)	(4.364.124)
(122.354)	(278.450)
<u>(3.947.420)</u>	<u>(4.642.574)</u>



قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
لسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

حق ملكية حملة الأسهم المال مساهي الشركة الأم

مملوكة المال مساهي الشركة الأم	دينار أردني	المجموع	احتياطي ناتج عن استحواذ حصر جهات غير مسيطرة			احتياطي القبضة الملاحة			احتياطي إيجاري			احتياطي القيمة النقدية			احتياطي القيمة النقدية			احتياطي القيمة النقدية			احتياطي القيمة النقدية			
			دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
48.850.264	3.336.525	45.513.739	(23.960.058)	(1.841.636)	(2.719.924)	913.059	(12.767)	9.372.579	63.762.486	2019	الرصيد في 1 كانون الثاني	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(4.594.882)	(278.450)	(4.316.432)	(4.316.432)	-	-	-	-	-	-	2019	خسارة السنة	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(47.692)	-	(47.692)	-	-	(47.692)	-	-	-	-	2019	بعد الدخل الشامل الأخرى	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(4.642.574)	(278.450)	(4.364.124)	(4.316.432)	(47.692)	(47.692)	-	-	-	-	2019	صافي الدخل الشامل السنة	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(122.874)	(55.224)	(67.650)	(67.650)	-	-	-	-	-	-	2019	شراء في شركات تابعة	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
1.762.353	1.762.353	-	-	-	-	-	-	-	-	2019	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
45.847.169	4.765.204	41.081.965	(28.344.140)	(1.841.636)	(2.767.616)	913.059	(12.767)	9.372.579	63.762.486	2018	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2019	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
58.994.494	3.244.161	55.750.333	(14.371.532)	(1.841.636)	(2.713.009)	1.554.212	(12.767)	9.372.579	63.762.486	2018	التعديل	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(6.411.528)	-	(6.411.528)	(5.770.375)	-	-	(641.153)	-	-	-	2018	أثر تطبيق معيار التأثيرات المالية الدولي رقم 9	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
52.582.966	3.244.161	49.338.805	(20.141.907)	(1.841.636)	(2.713.009)	913.059	(12.767)	9.372.579	63.762.486	2018	التعديل	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(3.940.055)	(122.354)	(3.818.151)	(3.818.151)	-	-	(6.915)	-	-	-	2018	خسارة السنة	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(6.915)	-	(6.915)	-	-	-	(6.915)	-	-	-	2018	بعد الدخل الشامل الأخرى	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
(3.947.420)	(122.354)	(3.825.066)	(3.818.151)	-	-	(6.915)	-	-	-	2018	صافي الدخل الشامل السنة	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
214.718	214.718	-	-	-	-	-	-	-	-	2018	شراء في شركات تابعة	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
48.850.264	3.336.525	45.512.359	(23.960.058)	(1.841.636)	(2.719.924)	913.059	(12.767)	9.372.579	63.762.486	2018	التعديل	رأس المال	المفتوح	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	



أ.د. فؤاد
أبو عاصي

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
(4.268.725)	(4.610.160)	أنشطة التشغيل
		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
1.513.732	1.619.644	إستهلاكات واطفاءات
482.230	625.591	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
3.622.512	1.453.313	التغير في القيمة العادلة للإسثمارات العقارية
118.763	74.931	مخصص تعويض نهاية الخدمة
62.252	5.004	حصة الشركة من خسائر شركات حليفه
410.401	511.272	خسائر محفظة الموجودات المالية
(78.554)	-	أرباح بيع ممتلكات وألات ومعدات
1.460.457	1.505.593	مصاريف تمويل
-	1.420.000	خسائر تدنى موجودات غير ملموسة
(828.611)	25.099	بنود أخرى غير نقدية
2.494.457	2.630.287	
		التغير في رأس المال العامل:
2.318.321	(669.290)	ذمم مدينة
1.334.179	1.497.888	عقارات جاهزة للبيع
1.274.844	(135.165)	موجودات متداولة أخرى
(1.601.793)	6.106.010	ذمم وأرصدة دائنة
(1.655.344)	39.710	مطلوبات غير متداولة أخرى
(151.443)	(170.632)	دفعات منافع الموظفين
(15.020)	(15.674)	ضرائب مدفوعة
3.998.201	9.283.134	صافي النقد من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	(47.334)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
-	7.100	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
-	(2.702)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(254.232)	(44.572)	شراء ممتلكات وألات ومعدات
136.355	-	بيع ممتلكات وألات ومعدات
-	(7.352)	شراء إستثمارات عقارية
(44.311)	-	نفقات مرسمة إستثمارات عقارية
(1.035.194)	(3.237.210)	إضافات مشاريع تحت التنفيذ
56.768	64.640	عواائد توزيعات أسهم
(1.140.614)	(3.267.430)	صافي الناتج من (المستخدم في) أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
(1.317.183)	(6.472.470)	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
-	(365.076)	دفعات عقود الإيجار طويلة الأجل
(1.432.952)	(1.267.469)	مصاريف تمويل مدفوعة
(26.759)	(98.140)	التغير في النقد مقيد السحب
214.718	1.762.353	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
(2.562.176)	(6.440.802)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
295.411	(425.098)	(النقد) الزيادة في النقد والنقد المعادل
655.132	950.543	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
950.543	525.445	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

