



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للاستثمار العقاري  
Palestine Real Estate Investment Co.

التاريخ : 2020/02/13

إشارة : BBP/020/11

السادة : حضرة السيد احمد عويضة المحترم

الرئيس التنفيذي لبورصة فلسطين

نابلس - فلسطين

الموضوع : الإفصاح عن البيانات المالية الاولية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) للعام  
2019

تحية طيبة وبعد،،

إشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملا 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 وتضمن الاتي:

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،



نسخة / السادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين

ص.ب. (3687) البيرة

فاكس: 2948223 (970-2)

هاتف: 2986505 (970-2)

رام الله - روابي

## ملخص النتائج المالية الختامية الأولية للمشركات المساهمة العامة المدرجة

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

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

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



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

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

| المحطة: ديسمبر 2019 |             | تأثير النتائج الأولية المقارنة                                    |  |
|---------------------|-------------|---|--|
| 2018/12/31          | 2019/12/31  | البند   |  |
| (مدققة)             | (غير مدققة) |   |  |
| 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 (للمصارف الإسلامية)        |  |
|                     |             | ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف 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 بنود 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 <sup>1</sup> : |  |



التاريخ:

13/ 02/ 2020

<sup>1</sup>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 128 - نابلس، فلسطين | P.O.Box 128, Nablus, Palestine

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

10

| 2018         | 2019         |  |
|--------------|--------------|--|
| دينار أردني  | دينار أردني  |  |
|              |              | <b>الموجودات</b>   |
|              |              | موجودات غير متداولة  |
| 8.827.201    | 8.400.325    | ممتلكات وآلات ومعدات   |
| -            | 3.159.777    | حق استخدام موجودات - عقود إيجار                                |
| 30.296.782   | 23.289.334   | إستثمارات عقارية   |
| 20.528.174   | 18.229.314   | موجودات غير ملموسة   |
| 323.527      | 318.523      | إستثمارات في شركات حليفة                                       |
| 608.343      | 3.720.016    | مشاريع تحت التنفيذ   |
| 419.197      | 411.739      | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| 5.352.097    | 5.029.054    | نم مدينة طويلة الأجل   |
| 66.355.321   | 62.558.082   |  |
|              |              | موجودات متداولة  |
| 15.389.621   | 13.159.820   | بضاعة وعقارات جاهزة للبيع                                      |
| 5.220.765    | 5.587.507    | نم مدينة   |
| 3.269.140    | 3.404.305    | موجودات متداولة أخرى   |
| 593.589      | 20.379       | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر       |
| 1.030.010    | 703.052      | نقد وأرصدة لدى البنوك  |
| 25.503.125   | 22.875.063   |  |
| 91.858.446   | 85.433.145   | <b>مجموع الموجودات</b>   |
|              |              | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                                 |
|              |              | حقوق الملكية   |
| 63.762.486   | 63.762.486   | رأس المال المدفوع  |
| 9.372.579    | 9.372.579    | علاوة إصدار  |
| (12.767)     | (12.767)     | أسهم خزينة   |
| 913.059      | 913.059      | إحتياطي إجباري   |
| (2.719.924)  | (2.767.616)  | إحتياطي القيمة العادلة   |
| (1.841.636)  | (1.841.636)  | إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة                    |
| (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   |
| 48.850.264   | 45.847.169   | <b>مجموع حقوق الملكية</b>                                      |
|              |              | مطلوبات غير متداولة  |
| -            | 2.830.090    | مطلوبات عقود إيجار طويلة الأجل                                 |
| 15.791.802   | 10.065.076   | قروض 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                                       |
| 22.367.836   | 18.704.039   |  |
|              |              | مطلوبات متداولة  |
| 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 ائتمانية   |
| 320.112      | 1.010.836    | مخصص ضريبة الدخل   |
| 13.888.625   | 13.837.770   | نم وأرصدة دائنة  |
| 20.640.346   | 20.881.937   |  |
| 33.008.182   | 39.585.976   | <b>مجموع المطلوبات</b>   |
| 1.858.446    | 85.433.145   | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                           |



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) | تكاليف تشغيلية مباشرة   |
| (3.117.824) | (2.921.384) | مصاريف تشغيلية أخرى   |
| 2.055.471   | 2.103.846   |   |
| (840.828)   | (707.984)   | مصاريف إدارية وعمامة  |
| (1.460.457) | (1.505.593) | مصاريف تمويل  |
| (496.459)   | (591.142)   | إستهلاكات وإطفاءات  |
| (3.622.512) | (1.453.313) | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية                                 |
| (4.364.785) | (2.154.186) |   |
| (410.401)   | (511.272)   | خسائر محفظة الموجودات المالية   |
| (62.252)    | (5.004)     | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة                                     |
| 1.158.063   | (519.698)   | (مصاريف) إيرادات أخرى   |
| -           | (1.420.000) | خسائر تدني موجودات غير ملموسة   |
| (589.350)   | -           | مخصصات ومصاريف أخرى   |
| (4.268.725) | (4.610.160) | خسارة السنة قبل ضريبة الدخل   |
| 328.220     | 15.278      | استرداد ضريبة الدخل   |
| (3.940.505) | (4.594.882) | خسارة السنة   |
|             |             | ويعود إلى:  |
| (3.818.151) | (4.316.432) | حملة أسهم الشركة الأم   |
| (122.354)   | (278.450)   | حقوق جهات غير مسيطرة  |
| (3.940.505) | (4.594.882) |   |
| (0.060)     | (0.068)     | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم |

أردن



أردن

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

| 2018        | 2019        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار أردني | دينار أردني |  |
| (3.940.505) | (4.594.882) | خسارة السنة  |
|             |             | بنود الدخل الشامل الأخرى   |
|             |             | بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:  |
|             |             | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال |
| (6.915)     | (47.692)    | الدخل الشامل   |
| (6.915)     | (47.692)    | بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة                                     |
| (3.947.420) | (4.642.574) | صافي الدخل الشامل للسنة  |
|             |             | ويعود إلى:   |
| (3.825.066) | (4.364.124) | حملة أسهم الشركة الأم  |
| (122.354)   | (278.450)   | حقوق جهات غير مسيطرة   |
| (3.947.420) | (4.642.574) |  |

أ.ب.



أ.ب.

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

|                    |             | حقوق ملكية حملة الأسهم المساهمي الشركة الأم |             |             |              |               |  |                        |             |                |             |            |             |             |             |                   |             |
|--------------------|-------------|---|-------------|-------------|--------------|---------------|--|------------------------|-------------|----------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|
| مجموع حقوق الملكية | دينار أردني | حقوق جهات غير مسيطرة                        | دينار أردني | المجموع     | دينار أردني  | خسائر متراكمة | احتياطي ناتج عن استحوذ حصص جهات غير مسيطرة | احتياطي القيمة العادلة | دينار أردني | احتياطي إيجاري | دينار أردني | أسهم خزينة | دينار أردني | علاقة إصدار | دينار أردني | رأس المال المدفوع | دينار أردني |
|                    |             |   |             |             |              |               |  |                        |             |                |             |            |             |             |             |                   |             |
| 48.850.264         | 3.336.525   | 3.336.525                                   | 45.513.739  | 45.513.739  | (23.960.058) | (1.841.636)   | (1.841.636)                                | (2.719.924)            | 913.059     | (12.767)       | 9.372.579   | 63.762.486 | 63.762.486  | 9.372.579   | 63.762.486  | 63.762.486        | 63.762.486  |
| (4.594.882)        | (278.450)   | (278.450)                                   | (4.316.432) | (4.316.432) | (4.316.432)  | (4.316.432)   | (4.316.432)                                | (47.692)               | (47.692)    | (47.692)       | (47.692)    | (47.692)   | (47.692)    | (47.692)    | (47.692)    | (47.692)          | (47.692)    |
| (47.692)           | -           | -   | (47.692)    | (47.692)    | -            | -             | -  | (67.650)               | (67.650)    | (67.650)       | (67.650)    | (67.650)   | (67.650)    | (67.650)    | (67.650)    | (67.650)          | (67.650)    |
| (4.642.574)        | (278.450)   | (278.450)                                   | (4.364.124) | (4.364.124) | (4.316.432)  | (4.316.432)   | (4.316.432)                                | (47.692)               | (47.692)    | (47.692)       | (47.692)    | (47.692)   | (47.692)    | (47.692)    | (47.692)    | (47.692)          | (47.692)    |
| (122.874)          | (55.224)    | (55.224)                                    | (67.650)    | (67.650)    | (67.650)     | (67.650)      | (67.650)                                   | -                      | -           | -              | -           | -          | -           | -           | -           | -                 | -           |
| 1.762.353          | 1.762.353   | 1.762.353                                   | -           | -           | -            | -             | -  | -                      | -           | -              | -           | -          | -           | -           | -           | -                 | -           |
| 45.847.169         | 4.765.204   | 4.765.204                                   | 41.081.965  | 41.081.965  | (28.344.140) | (1.841.636)   | (1.841.636)                                | (2.767.616)            | 913.059     | (12.767)       | 9.372.579   | 63.762.486 | 63.762.486  | 9.372.579   | 63.762.486  | 63.762.486        | 63.762.486  |
| 58.994.494         | 3.244.161   | 3.244.161                                   | 55.750.333  | 55.750.333  | (14.371.532) | (1.841.636)   | (1.841.636)                                | (2.713.009)            | 1.554.212   | (12.767)       | 9.372.579   | 63.762.486 | 63.762.486  | 9.372.579   | 63.762.486  | 63.762.486        | 63.762.486  |
| (6.411.528)        | -           | -   | (6.411.528) | (6.411.528) | (5.770.375)  | -             | -  | -                      | (641.153)   | -              | -           | -          | -           | -           | -           | -                 | -           |
| 52.582.966         | 3.244.161   | 3.244.161                                   | 49.338.805  | 49.338.805  | (20.141.907) | (1.841.636)   | (1.841.636)                                | (2.713.009)            | 913.059     | (12.767)       | 9.372.579   | 63.762.486 | 63.762.486  | 9.372.579   | 63.762.486  | 63.762.486        | 63.762.486  |
| (3.940.505)        | (122.354)   | (122.354)                                   | (3.818.151) | (3.818.151) | (3.818.151)  | -             | -  | (6.915)                | -           | -              | -           | -          | -           | -           | -           | -                 | -           |
| (6.915)            | -           | -   | (6.915)     | (6.915)     | -            | -             | -  | (6.915)                | -           | -              | -           | -          | -           | -           | -           | -                 | -           |
| (3.947.420)        | (122.354)   | (122.354)                                   | (3.825.066) | (3.825.066) | (3.818.151)  | -             | -  | (6.915)                | -           | -              | -           | -          | -           | -           | -           | -                 | -           |
| 214.718            | 214.718     | 214.718                                     | -           | -           | -            | -             | -  | -                      | -           | -              | -           | -          | -           | -           | -           | -                 | -           |
| 48.850.264         | 3.336.525   | 3.336.525                                   | 45.513.739  | 45.513.739  | (23.960.058) | (1.841.636)   | (1.841.636)                                | (2.719.924)            | 913.059     | (12.767)       | 9.372.579   | 63.762.486 | 63.762.486  | 9.372.579   | 63.762.486  | 63.762.486        | 63.762.486  |



*(Handwritten signature)*

| 2018        | 2019        |   |
|-------------|-------------|---|
| دينار أردني | دينار أردني |   |
| (4.268.725) | (4.610.160) | <b>أنشطة التشغيل</b>  |
|             |             | خسارة السنة قبل ضريبة الدخل   |
|             |             | تعديلات:  |
| 1.513.732   | 1.619.644   | إستهلاكات وإطفاءات  |
| 482.230     | 625.591     | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة  |
| 3.622.512   | 1.453.313   | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية                       |
| 118.763     | 74.931      | مخصص تعويض نهاية الخدمة   |
| 62.252      | 5.004       | حصة الشركة من خسائر شركات حليفة                                     |
| 410.401     | 511.272     | خسائر محفظة الموجودات المالية                                       |
| (78.554)    | -           | أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات                                      |
| 1.460.457   | 1.505.593   | مصاريف تمويل  |
| -           | 1.420.000   | خسائر تندي موجودات غير ملموسة                                       |
| (828.611)   | 25.099      | بنود أخرى غير نقدية   |
| 2.494.457   | 2.630.287   |   |
|             |             | <b>التغير في رأس المال العامل:</b>                                  |
| 2.318.321   | (669.290)   | نم مدينة  |
| 1.334.179   | 1.497.888   | عقارات جاهزة للبيع  |
| 1.274.844   | (135.165)   | موجودات متداولة أخرى  |
| (1.601.793) | 6.106.010   | نم 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   |
|             |             | <b>أنشطة الإستثمار</b>  |
| -           | (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 وآلات ومعدات   |
| 136.355     | -           | بيع ممتلكات وآلات ومعدات  |
| -           | (7.352)     | شراء إستثمارات عقارية   |
| (44.311)    | -           | نفقات مرسلة إستثمارات عقارية  |
| (1.035.194) | (3.237.210) | إضافات مشاريع تحت التنفيذ   |
| 56.768      | 64.640      | عوائد توزيعات أسهم  |
| (1.140.614) | (3.267.430) | صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الإستثمار                  |
|             |             | <b>أنشطة التمويل</b>  |
| (1.317.183) | (6.472.470) | قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية                                  |
| -           | (365.076)   | دفعات عقود الإيجار طويلة الاجل                                      |
| (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)   | (النقص) 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                                 |

