

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية

#### الشركة العقارية التونسية السعووية

المقر الاجتماعي : المركز العمراني الشمالي- شارع 7 نوفمبر- مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) - تونس-

تنشر الشركة العقارية التونسية السعووية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2020/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : شريف بن زينة و محمد نجيب ذياب.

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2019 31 ديسمبر	2020 31 ديسمبر	المذكرات التفسيرية	
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير الجارية</b>
			الأصول الثابتة
40 605	40 945		- الأصول الثابتة غير المادية
-34 098	-39 711		- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
<b>6 507</b>	<b>1 234</b>	4	
1 529 754	1 588 189		- الأصول الثابتة المادية
-894 842	-1 000 566		- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>634 912</b>	<b>587 623</b>	4	
10 922 740	10 934 424		- الأصول المالية
-62 460	-65 960		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>10 860 280</b>	<b>10 868 464</b>	5	
<b>11 501 699</b>	<b>11 457 321</b>		<b>مجموع الأصول الثابتة</b>
<b>11 501 699</b>	<b>11 457 321</b>		<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>
			<b>الأصول الجارية</b>
38 970 477	30 908 917	6	- المخزون
-74 000	-88 687		- مدخرات المخزونات
<b>38 896 477</b>	<b>30 820 230</b>		
2 298 618	1 702 118	7	- حرفاء والحسابات المتصلة بهم
-880 608	-920 816		- مدخرات الحرفاء
<b>1 418 010</b>	<b>781 302</b>		
9 278 564	6 359 320	8	- أصول جارية أخرى
-383 219	-360 180		- مدخرات الأصول الجارية الأخرى
<b>8 895 346</b>	<b>5 999 139</b>		
-	5 000 000	9	- توظيفات وأصول مالية أخرى
540 558	115 841	9	- السيولة وما يعادل السيولة
<b>49 750 390</b>	<b>42 716 514</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>61 252 089</b>	<b>54 173 834</b>		<b>مجموع الأصول</b>

**القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020**  
**الموازنة**

<u>2019</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2020</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300		- منح إصدار
42 473	42 532		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
(1 082 576)	2 861 061		- النتائج المؤجلة
-	-		- نتائج في انتظار التخصيص
<b>31 987 119</b>	<b>35 930 814</b>	10	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
3 943 638	3 148 999		<b>نتيجة السنة</b>
<b>35 930 756</b>	<b>39 079 813</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
4 016 448	2 129 089		- قروض بنكية
300 000	477 419		- مدخرات للمخاطر والأعباء
<b>4 316 448</b>	<b>2 606 508</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
1 123 592	548 208	11	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
13 909 561	7 150 375	12	- الخصوم الجارية الاخرى
2 245 402	504	13	- المساعدات البنكية
3 726 329	4 788 426	13	- الخصوم المالية
<b>21 004 884</b>	<b>12 487 513</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>25 321 333</b>	<b>15 094 021</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>61 252 089</b>	<b>54 173 834</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2019</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2020</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
15 731 756	10 893 462	14	- مداخيل
44 060	1 028 084	15	- إيرادات الإستغلال الأخرى
307 885	78 784	16	- تحويل أعباء
<b>16 083 700</b>	<b>12 000 330</b>		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
9 900 556	6 342 098	17	- كلفة المحلات المباعة
386 671	414 246	18	- أعباء أعوان
114 066	340 704	19	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(145 718)	(16 592)	20	- استرداد على مدخرات
947 379	509 533	21	- أعباء إستغلال أخرى
<b>11 202 955</b>	<b>7 589 989</b>		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
<b>4 880 746</b>	<b>4 410 341</b>		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(460 406)	(884 462)	22	- أعباء مالية صافية
422 178	572 673	23	- إيرادات التوظيفات
89 425	248 353	24	- الأرباح العادية الأخرى
(147 453)	(11 550)	25	- الخسائر العادية الأخرى
<b>4 784 490</b>	<b>4 335 354</b>		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الآداءات</u>
(808 819)	(1 140 726)		- الآداء على الشركات
(32 032)	(45 629)		- المساهمة الظرفية
<b>3 943 638</b>	<b>3 148 999</b>		<u>النتيجة الصافية</u>
<b>15 600 000</b>	<b>15 600 000</b>		<u>عدد الأسهم</u>
<b>0,253</b>	<b>0,202</b>		<u>نتيجة السهم الواحد</u>

## القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### جدول التدفقات النقدية

2019	2020	المذكرات	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	التفسيرية	
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
3 943 638	3 148 999		النتيجة الصافية
			تسويات بالنسبة لـ :
114 066	340 704	19	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(145 718)	(16 592)	19	▪ استرداد على مدخرات
13	59	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الاجتماعي
			تغيرات :
5 780 832	8 061 559	26	▪ المخزونات
(995 820)	596 500	26	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
3 490 246	2 919 245	26	▪ الأصول الجارية الأخرى
(8 462 121)	(7 233 045)	26	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>3 725 136</b>	<b>7 817 429</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(4 230)	(58 775)	4	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	(15 000)		▪ المقاييس المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
56	3 316	5	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
			▪ المقاييس المتأتية من التفويت في أصول مالية
<b>(4 174)</b>	<b>(70 459)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
-			▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
	3 329 089	13	▪ المقاييس المتأتية من القروض
(3 377 675)	(4 255 877)	13	▪ سداد القروض
<b>(3 377 675)</b>	<b>(926 788)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<b>1 000 000</b>	<b>(5 000 000)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
<b>1 343 286</b>	<b>1 820 182</b>		<u>تغير الخزينة</u>
(3 048 129)	(1 704 844)	9 و 13	الخزينة في بداية السنة
(1 704 844)	115 338	9 و 13	الخزينة في نهاية السنة

## الإيضاحات حول القوائم المالية

\*\*\*\*\*

### مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 ديناراً مقسم إلى 50.000 سهماً بقيمة 100 ديناراً لكل سهم.

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 ديناراً إلى 7.500.000 ديناراً وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أبريل 1992.

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 1.500.000 سهماً.

وقررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. و قد تمت عملية الإدراج في شهر فيفري 2006 بإحالة 240.000 سهم عن طريق عرض عمومي للبيع، وبإصدار 300.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 دينار، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 دينار، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 دينار.

كما قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 9.000.000 سهم.

هذا و قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديسمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 دينار إلى 13.000.000 دينار و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2,5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، وبإصدار 1.000.000 سهم جديد و قع اقتطاعها من مدخرات الشركة وإسنادها مجاناً للمساهمين.

و أخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 ديناراً و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة و قع اكتتابها نقداً بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتباراً من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

1 - مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج.

2 - تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

3 - إقتناء وبيع، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو غير المبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية.

4 - تكوين الشركات والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة.

5 - إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والألات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.

6 - وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.

## المرجع المحاسبي

### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقييد العمليات تتلاءم كليا مع الطرق والمبادئ المنصوص عليها ضمن المعايير المحاسبية المعمول بها.

### مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

ضبطت القوائم المالية باعتماد المفهوم المالي لرأس المال مع الحفاظ بقاعدة التكلفة التاريخية كقاعدة للقياس.

تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لاعداد القوائم المالية كالاتي :

#### 1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

#### 2.3 المجمدات

لاتشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول.

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتنائها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدء الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الاقساط وعلى أساس النسب التالية :

- المنظومات الإعلامية	33%
- مبان	5%
- معدات نقل	20%
- معدات اعلامية	15%
- الأثاث والمعدات الإدارية	10%
- أشغال الترتيب والتهيئة والتركيب	10%

#### 3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

#### 4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة.

إلا أنه وبالنسبة لمشروع برج خفشة 3 تضم قيمة المخزون نسبة من الهامش بعنوان القسط الذي تمت فيه وعود بيع رسمية وذلك وفقا لطريقة النسبة المئوية لتقدم الأشغال في إطار عقود البناء مثلما ورد بالفقرة 11 وما يليها من المعيار المحاسبي عدد 9 المتعلق بعقود البناء.

تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات.



عند نهاية السنة تحول كل الشراءات والقسط الصحيح من التكاليف المباشرة والتكاليف غير المباشرة التي تتصل بصفة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب ” كلفة المحلات المباعة “.

في صورة بدء المبيعات من خلال إبرام عقود قبل نهاية الأشغال، يعرض المخزون بالتكلفة التقديرية عند نهاية الأشغال. حيث يتم تسجيل الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند ” مصاريف الأشغال المزمع إنجازها “ وذلك بعنوان كل مشروع.

### 5.3 القروض

يتم احتساب أصل القروض التي يقع إسنادها من طرف البنوك ضمن الخصوم الغير الجارية. فيما تدرج الأقساط التي ستحل أجالها في أقل من سنة ضمن الخصوم الجارية.

هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

### 6.3 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية.

هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند ” الحرفاء والحسابات المتصلة بهم “ وذلك إلى حين إستخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التمويلات من مؤسسات القرض.

## الإيضاحات حول الموازنة

### مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

تحلل الأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي:

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
40 605	40 945	- الأصول الثابتة غير المادية
1 529 754	1 588 189	- الأصول الثابتة المادية
<u>1 570 360</u>	<u>1 629 134</u>	<u>القيمة الخام</u>
(34 098)	(39 711)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(894 842)	(1 000 566)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<u>(928 941)</u>	<u>(1 040 277)</u>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<u>641 419</u>	<u>588 857</u>	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي:

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

31 ديسمبر 2020

(مختص بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2020	استهلاكات 2020	استهلاكات 2019	31 ديسمبر 2020	إقتناعات	31 ديسمبر 2019			
								الأصول الثابتة غير المادية	
1 234	39 711	5 613	34 098	استهلاكات المنظومات الإعلامية	40 945	340	40 605	33%	المنظومات الإعلامية
1 234	39 711	5 613	34 098		40 945	340	40 606	-	المجموع
								الأصول الثابتة المادية	
176 885	530 656	35 377	495 279	استهلاكات مبان	707 541	-	707 541	5%	مبان
42 160	91 240	20 780	70 460	استهلاكات معدات النقل	133 400	-	133 400	20%	معدات النقل
1 670	69 658	653	69 005	استهلاكات أثاث ولوازم المكاتب	71 328	56 294	71 328	10%	أثاث ولوازم المكاتب
360 354	294 858	47 102	247 756	استهلاكات التهيئة والتجهيز والتركييب	655 212	-	598 918	10%	التهيئة والتجهيز والتركييب
6 554	14 154	1 811	12 343	استهلاكات معدات اعلامية	20 708	2 141	18 567	15%	معدات اعلامية
587 623	1 000 566	105 724	894 842	المجموع	1 588 189	58 435	1 529 754	-	المجموع
588 857	1 040 277	111 337	928 941	المجموع العام	1 629 134	58 775	1 570 360	-	المجموع العام

## مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
10 917 239	10 916 459	(أ)	- مساهمات
5 500	17 965	(ب)	- قروض
<u>10 922 740</u>	<u>10 934 424</u>	<u>المجموع الخام</u>	الاصول المالية
(62 460)	(65 960)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
<u>10 860 280</u>	<u>10 868 464</u>	<u>المجموع الصافي</u>	

(أ) تحلل المساهمات كما يلي :

780	-	- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233	- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460	- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000	- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766	- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
<u>10 917 239</u>	<u>10 916 459</u>	<u>المجموع</u>

(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :

5 500	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</u>
15 000	- القروض الممنوحة
(2 536)	- تسديدات
17 965	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2020</u>

## مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
31ديسمبر	31ديسمبر		
19 726 922	19 770 223	(أ)	- أشغال قيد الإنجاز
19 243 555	11 138 694	(ب)	- مخزون المحلات
(74 000)	(88 687)		المدخرات
<b>38 896 477</b>	<b>30 820 230</b>	<b>المجموع</b>	<b>المخزون</b>

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	70 684	- بيتش كليب نابل
15 539 117	15 539 117	- نزهة 544 رسم 27052 سوسة
2 073 889	2 073 889	- ارض المغرب 2030 رسم 66542
2 045 835	2 086 533	- مغرب 2034 رسم 66546/زهرة سكره
<b>19 726 922</b>	<b>19 770 223</b>	<b>المجموع</b>

(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :

11 590 466	5 305 654	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
1	1	- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
4 586 039	2 808 691	- مخزون محلات " النصر "
1 756 194	1 756 194	- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 222 168	1 179 468	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687	- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	74 000	- مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -
<b>19 243 555</b>	<b>11 138 694</b>	<b>المجموع</b>

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر  
الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في		الأشغال المزمع إنجازها عند	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزمع إنجازها عند	الرصيد في	
31 ديسمبر 2020	تكلفة المبيعات	نهاية السنة المضمنه بالمخزون		بداية السنة المضمنه بالمخزون	31 ديسمبر 2019	
						<b>مخزون الأراضي</b>
70 684	-		2 603	-	68 081	بيتش كليب نابيل
15 539 117	-	-	-	-	15 539 117	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
2 073 889	-			-	2 073 889	ارض المغرب 2030 رسم 66542
2 086 533	-		40 698		2 045 835	مغرب 2034 رسم 66546/زهرة سكره
<b>19 770 223</b>	<b>-</b>		<b>43 301</b>	<b>-</b>	<b>19 726 922</b>	<b>مجموع مخزون الأراضي</b>
						<b>مخزون المحلات</b>
5 305 654	(4 522 050)	268 580	2 579 485	2 848 065	11 590 466	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
1	-		-		1	مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
2 808 691	(1 777 348)		-	-	4 586 039	مخزون محلات " النصر "
1 756 194	-		-	-	1 756 194	مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 179 468	(42 700)		-	-	1 222 168	مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	-		-	-	14 687	مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	-		-	-	74 000	مخزون محلات " نابيل سنتر " - سيتس للتصرف -
<b>11 138 694</b>	<b>(6 342 098)</b>	<b>268 580</b>	<b>2 579 485</b>	<b>2 848 065</b>	<b>19 243 555</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
						<b>مدخرات المخزون</b>
(74 000)	-		-	-	(74 000)	مخزون محلات " نابيل سنتر " - سيتس للتصرف -
(14 687)						مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
<b>(88 687)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(74 000)</b>	<b>مجموع مدخرات المخزون</b>
<b>30 820 230</b>	<b>(6 342 098)</b>	<b>268 580</b>	<b>2 622 786</b>	<b>2 848 065</b>	<b>38 896 477</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2019</u>	<u>2020</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
1 344 887	780 387
74 000	42 000
325 791	325 791
553 940	553 940

- أ - حرفاء ، مستحقات عادية  
 ب - حرفاء ، أوراق مستحقة  
 ج - حرفاء ، مشكوك في ايفائهم  
 د - حرفاء ، مستحقات غير خالصة

<u>2 298 618</u>	<u>1 702 118</u>	<u>المجموع الخام</u>
------------------	------------------	----------------------

(880 608) (920 816)

- ي - مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء

<u>1 418 010</u>	<u>781 302</u>	<u>المجموع الصافي</u>
------------------	----------------	-----------------------

حرفاء والحسابات المتصلة بهم

أ -

الرصيد 2019	الرصيد 2020	المشروع
10 786	10 786	برج خفشة
289 874	289 874	حرفاء سيتس للتصرف
135 000	-	شط القنطاوي
2 800	2 300	الرحاب
451 000	277 000	الخرامى
455 427	200 427	بانوراما النصر
<b>1 344 887</b>	<b>780 387</b>	

ب -

الرصيد 2019	الرصيد 2020	المشروع
10 000	-	شط القنطاوي
64 000	42 000	قابس سنتر
<b>74 000</b>	<b>42 000</b>	

ج -

الرصيد 2019	الرصيد 2020	المشروع
44 541	44 541	قابس سنتر
81 250	81 250	بنزرت سنتر
200 000	200 000	بانوراما النصر
<b>325 791</b>	<b>325 791</b>	

المشروع	الرصيد 2020	الرصيد 2019
الرحاب 5	272 140	272 140
شط القنطاوي	70 000	70 000
برج خفشة 1	37 500	37 500
شط القنطاوي	174 300	174 300
	<b>553 940</b>	<b>553 940</b>

د

المشروع	الرصيد 2020	الرصيد 2019
قابس سنتر	44 541	44 541
بنزرت سنتر	81 250	81 250
بانوراما النصر	68 310	68 737
الرحاب 4	2 300	
الرحاب 5	141 528	141 528
شط القنطاوي	70 000	70 000
برج خفشة	10 786	10 786
برج خفشة 1	37 500	-
شط القنطاوي	174 300	174 300
حرفاء سيتي للتصرف	289 874	289 874
	<b>920 816</b>	<b>880 608</b>

ي

### مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

2019	2020
31 ديسمبر	31 ديسمبر
-	1 011 584
625 085	61 110
12 621	4 090
1 414 923	854 990
378 465	-
6 096 290	3 905 700
54 157	84 956
1 664	970
348 596	348 596
346 763	87 323
<b>9 278 564</b>	<b>6 359 320</b>
(383 219)	(360 180)
<b>8 895 346</b>	<b>5 999 139</b>

**المجموع الخام**

**المجموع الصافي**

- إيرادات مستحقة
- تسبقات للمزودين
- تسبقات للأعوان
- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر "
- مدينون مختلفون
- أعباء مسجلة مسبقا
- حساب مرتقب
- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير

- مدخرات

**أصول جارية أخرى**



**مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
-	13 700		شيكات للقبض
	5 000 000		توظيفات بنكية
540 128	101 924	(أ)	بنوك (أ)
430	217		الخزينة
<b>540 558</b>	<b>5 115 841</b>	<b>المجموع</b>	<b>السيولة وما يعادل السيولة</b>

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
141 403	-		بنك الامان
2 162	11 446		البنك التونسي السعودي
-	90 478		بنك تونس العربي الدولي
396 563	-		بنك الإسكان تونس
<b>540 128</b>	<b>101 924</b>	<b>المجموع</b>	

## مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ) - احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	- منح إصدار
42 473	42 532	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
(1 082 576)	2 861 061	- النتائج المؤجلة
<u>31 987 119</u>	<u>35 930 814</u>	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
3 943 638	3 148 999	نتيجة السنة
<u>35 930 756</u>	<u>39 079 813</u>	(ب) <u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>

(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة الشركات التجارية.

(ب) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج الموجلة	إحتياطي إعادة استثمار مغلقة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
32 457 334	(705 534)	(1 741 663)	1 835 000	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
-	705 534	(705 534)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
151	-	-	-	-	151	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(470 378)	(470 378)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 987 107	(470 378)	(2 447 197)	1 835 000	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
-		2 447 197	(2 447 197)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية في 26 اوت 2019
	470 378		(470 378)						التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 16 أكتوبر 2019
13					13				فوائد على الصندوق الإجتماعي
3 943 638	3 943 638	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
35 930 756	3 943 638	-	(1 082 575)	4 436 921	42 473	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
-	(3 943 638)	-	3 943 637	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية في 10 جويلية 2020
59					59				
3 148 999	3 148 999	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
39 079 813	3 148 999	-	2 861 061	4 436 921	42 532	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

### مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالاتي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
227 439	87 375	- مزودو استغلال
847 588	460 833	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
48 565	-	- مزودون ، سندات متعين دفعها
<u>1 123 592</u>	<u>548 208</u>	<u>المجموع</u> المزودون والحسابات المتصلة بهم

### مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
7 039 225	2 447 075	- تسبيقات الحرفاء
3 504	3 488	- الأعوان - أجور مستحقة
341 006	149 146	- الدولة ، الضرائب والأداءات
-	304 516	- الدولة ، الضرائب والأداءات للدفع
23 991	22 297	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
495 956	525 956	- الحساب الجاري للمساهمين
3 004 206	3 235 479	- حصص أرباح للدفع
58 729	99 422	- مختلف الدائنين
94 879	94 900	- أعباء أخرى للدفع
	9 016	- إيرادات مسجلة مسبقا
2 848 065	259 080	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / الخزامى
<u>13 909 561</u>	<u>7 150 375</u>	<u>المجموع</u> الخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر	(أ)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
3 655 877	4 616 448		- بنك الإسكان تونس
-	504		- بنك تونس العربي الدولي
2 245 402	-		- فوائد مطلوبة
70 452	171 978		
<u>5 971 731</u>	<u>4 788 930</u>	<u>المجموع</u>	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

(أ) فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 31 ديسمبر 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

المقرضون	مبلغ القرض	نسبة الفائدة	مدة التسديد		الرصيد في بداية الفترة	أكثر من سنة		الإضافات	التسديدات	الرصيد	أقل من سنة	
						أقل من سنة	أكثر من سنة				أقل من سنة	أكثر من سنة
بنك الإسكان	1 280 836	TMM + 2,25%	كل ثلاثة أشهر	(2021 - 2019)	1 055 590	467 598	587 992	(587 992)	467 598	467 598	أقل من سنة	أكثر من سنة
بنك الإسكان	9 719 164	TMM + 2,25%	كل ثلاثة أشهر	(2021 - 2019)	6 616 735	3 548 850	3 067 885	(3 067 885)	3 548 850	3 548 850	أقل من سنة	أكثر من سنة
بنك الإسكان	2 129 089	TMM + 2,25%	كل ثلاثة أشهر	(2022 - 2022)	-	2 129 089	2 129 089	2 129 089	2 129 089	2 129 089	أقل من سنة	أكثر من سنة
بنك تونس العربي الدولي	1 200 000	TMM + 3%	كل شهر	(2021 - 2020)	-	600 000	1 200 000	(600 000)	600 000	600 000	أقل من سنة	أكثر من سنة
جملة القروض	14 329 089	-	-	-	7 672 325	4 016 448	3 655 877	(4 255 877)	6 745 537	6 745 537	أقل من سنة	أكثر من سنة
											4 616 448	2 129 089

الإيضاحات حول قائمة النتائج

- مذكرة 14 : المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
454 478	-	مبيعات شاطئ القنطاوي
743 363	2 152 040	مبيعات النصر
14 533 915	8 700 246	مبيعات الخزامى
-	41 176	مبيعات خفشة 3
<u>15 731 756</u>	<u>10 893 462</u>	<u>مداخيل</u>

- مذكرة 15 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
	167 230	عمولة اس س
	844 355	عمولة القابضة
32 000	12 500	استرجاع أتعاب انجاز العقود
12 060	4 000	استرجاع مصاريف ربط
<u>44 060</u>	<u>1 028 084</u>	<u>إيرادات الإستغلال الأخرى</u>

مذكرة 16 : تحويل أعباء

تحلل تحويل أعباء كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
35 494	76 181	تحويل أعباء الخزامى
272 391	2 603	تحويل أعباء سكرة
<u>307 885</u>	<u>78 784</u>	<u>تحويل أعباء</u>

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

- تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
-	4 522 050	كلفة المحلات المباعة " المركز العمراني الشمالي EHC "
578 681	1 777 348	كلفة المحلات المباعة " النصر "
315 723	-	كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
9 006 152	-	كلفة المحلات المباعة " الخزامى "
-	42 700	كلفة المحلات المباعة " خفشة 3 "
<u>9 900 556</u>	<u>6 342 098</u>	<u>المجموع</u> كلفة المحلات المباعة

مذكرة 18 : أعباء الأعوان

- تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
332 767	359 781	الرواتب ومستحقات الرواتب
48 912	48 779	أعباء إجتماعية قانونية
4 992	5 686	أعباء إجتماعية أخرى
<u>386 671</u>	<u>414 246</u>	<u>المجموع</u> أعباء أعوان



**مذكرة 19 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات**

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
6 869	5 653	مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
107 197	105 684	مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
-	174 453	مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
	14 687	مخصصات مدخرات للمخزون
	40 227	مخصصات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>114 066</b>	<b>340 704</b>	<b>مخصصات الإستهلاكات والمدخرات</b>

المجموع

**مذكرة 20 : استرداد على مدخرات**

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
35 180	-	استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
110 538	10 569	إستردادات على مدخرات المخاطر وأعباء
-	6 023	استردادات مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات المدينين المختلفة
<b>145 718</b>	<b>16 592</b>	<b>استرداد على مدخرات</b>

المجموع

- مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

- تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
16 941	8 531	- كراءات وأعباء أخرى
24 376	16 189	- صيانة واصلاحات
3 977	2 825	- أقساط التأمين
6 171	4 152	- أخرى
<b>51 464</b>	<b>31 696</b>	<b><u>المجموع الجزئي (1)</u></b>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
185 307	138 470	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
46 667	22 668	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
691	494	- مهمات
11 130	13 451	- هبات
18 260	5 617	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
14 207	6 782	- نفقات بريدية وهاتفية
18 236	11 747	- كهرباء وماء
4 522	7 114	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
131 765	103 762	- خدمات خارجية أخرى
<b>430 785</b>	<b>310 104</b>	<b><u>المجموع الجزئي (2)</u></b>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
6 733	7 235	- الأداء على التكوين المهني
3 367	3 618	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
35 225	26 476	- معلوم الجماعات المحلية
289 175	19 774	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
630	630	- معلوم جولان السيارات
<b>335 130</b>	<b>57 733</b>	<b><u>المجموع الجزئي (3)</u></b>
130 000	110 000	مكافآت حضور
<b>130 000</b>	<b>110 000</b>	<b><u>المجموع الجزئي (4)</u></b>
<b>947 379</b>	<b>509 533</b>	<b><u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u></b>
		أعباء إستغلال أخرى

## مذكرة 22 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
907 065	774 186	فوائد القروض
408 528	110 277	فوائد بنكية
(855 188)	-	أعباء مدمجة ضمن المخزون
<u>460 406</u>	<u>884 462</u>	<u>المجموع</u> أعباء مالية صافية

## مذكرة 23 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
422 178	542 592	فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
-	8 092	إيرادات الأصول المالية الأخرى
-	21 989	إيرادات التوظيفات الأخرى
<u>422 178</u>	<u>572 673</u>	<u>المجموع</u> إيرادات التوظيفات

## مذكرة 24 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
89 425	248 353	الأرباح الأخرى
<u>89 425</u>	<u>248 353</u>	<u>المجموع</u> الأرباح العادية الأخرى

**مذكرة 25 : الخسائر العادية الأخرى**

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 31 ديسمبر	
5 064	689	خطايا تأخير
10 238	-	مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
132 152	10 861	خسائر أخرى
<b>147 453</b>	<b>11 550</b>	<b>الخسائر العادية الأخرى</b>

**مذكرة 26 : الأيضاحات حول جدول التدفقات النقدية**

<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 31 ديسمبر	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 31 ديسمبر	
8 970 477	30 908 917	5 780 832	8 061 559	المخزونات
2 298 618	1 702 118	(995 820)	596 500	الخصم والحسابات المتصلة بهم
9 278 564	6 359 320	3 490 246	2 919 245	الأصول الجارية الأخرى
1 123 592	548 208	(860 439)	(575 384)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
3 909 561	7 150 375	(7 509 643)	(6 759 187)	الخصوم الجارية الأخرى
(70 452)	(171 978)	(92 039)	101 525	فوائد مطلوبة
<b>4 962 701</b>	<b>7 526 606</b>	<b>(8 462 121)</b>	<b>(7 233 045)</b>	<b>التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى</b>

**مذكرة 27 : التعهدات خارج الموازنة**

تتمثل التعهدات خارج الموازنة في رهون عقارية مقدّمة لفائدة البنوك يمكن تفصيلها كالآتي :

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
11.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
11.000.000	بنك الإسكان	المركز العمراني الشمالي EHC	الخرامى

# التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية،

## I - تقرير حول تدقيق القوائم المالية

### الرأي بإحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تشمل الموازنة في 31 ديسمبر 2020، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 54 173 834 دينار تونسي، وربح قدره 3 148 999 دينار تونسي، ورصيد إيجابي للخزينة في نهاية السنة قدره 115 338 دينار تونسي.

في رأينا، وباستثناء الإحتراز المذكور في الفقرة « أساس الرأي بإحتراز » وانعكاسه على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للشركة في 31 ديسمبر 2020، وكذلك أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

### أساس الرأي بإحتراز

- يضم رصيد المخزونات محلات بيرج خفشة 3 بقيمة 1 179 468 دينار.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005 بقيمة 1.222.168 دينار ، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه باستثناء بيع محل تجاري في سنة 2020، و على ضوء ذلك أصبحت قيمة محلات بيرج خفشة 3 المسجلة بالمخزونات 1 179 468 ديناراً، حيث لم تقم الشركة بتخصيص مدخرات لتغطية المخاطر المتعلقة بهاته المخزونات.

وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقا في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقا لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون عن الشركة وفقا لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات والقواعد.

نعتقد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساسا لرأينا.

### مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وذلك لغرض تكوين رأينا بشأنها، ولا نبدي رأيا منفصلا بشأن هذه المسائل.

حسب رأينا، لا توجد مسائل تدقيق رئيسية يجب الإبلاغ عنها في تقريرنا.

## فقرة ملاحظة

ودون التأثير على الرأي المذكور أعلاه، نلفت انتباهكم إلى النقطة التالية:

قام المدير العام السابق و موظف سابق برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 806 818 دينار، حيث تقرر رفض الدعوى ابتدائيا في قضية المدير العام السابق و تحولت القضية إلى طور الاستئناف، أما بالنسبة للقضية الثانية فقد قررت محكمة الاستئناف بإقرار الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى و تحولت القضية إلى طور التعقيب.

وعلى ضوء ذلك لاحظنا أن الشركة قد قامت بتدوين مدخرات بمبلغ قدره 300 000 دينار لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا

هذه النقطة لا تغير رأينا حول القوائم المالية.

## تقرير التصرف

إن تقرير التصرف من مسؤولية مجلس الإدارة.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يشمل تقرير التصرف وإنما لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليه.

تطبيقا لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من صحة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير التصرف وذلك بالرجوع إلى البيانات الواردة بالقوائم المالية.

وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف، ومن ثم تقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين القوائم المالية أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كان يبدو أن تقرير التصرف قد يتضمن بصورة أو أخرى خطأ جوهريا. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهرية ضمن تقرير التصرف، فإننا ملزمون بذكر تلك الأفعال. ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

## مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها المجلس ضرورية لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال، والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن المسائل المتعلقة باستمرارية الإستغلال وتطبيق المبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الإستغلال، إلا إذا كانت الإدارة تعترف بتصفية الشركة أو إيقاف نشاطها أو ليس لها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتوجب على مجلس الإدارة مراقبة منظومة المعلومات المالية للشركة.

## مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية في مجملها خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا.

يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي يتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية يمكن حتما من إكتشاف أي خطأ جوهري إن وجد.

يمكن أن تنشأ الأخطاء نتيجة غش أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بصفة أحادية أو إجمالية، وبشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية تدقيق منجزة وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية، فإننا نمارس تقديرنا المهني ونتبع مبدأ الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بما يلي :

- تحديد وتقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصوير وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر، والحصول على عناصر إثبات كافية وملائمة توفر أساسا لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش يعتبر أعلى من الخطر الناجم عن خطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- اكتساب فهم عناصر الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف المتوفرة.
- تقييم مدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومعقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة والإيضاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة .
- التوصل إلى إستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة للمبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، واستنادا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف من شأنها أن تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال. وإذا خلصنا إلى وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تعتمد إستنتاجاتنا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الشركة للتوقف عن الإستغلال.
- تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية وشكلها ومحتواها، بما في ذلك المعلومات الواردة بالإيضاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.
- التواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساسا بنطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها وبالاستنتاجات الهامة بما في ذلك أوجه القصور الهامة إن وجدت في نظام الرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- كما قمنا بتقديم تصريح للمسؤولين على الحوكمة بالشركة، والذي يبين أننا امتثلنا لقواعد السلوك الأخلاقي ذات الصلة في ما يتعلق بالإستقلالية كما نقوم بتبليغهم بجميع العلاقات والعوامل الأخرى التي اعتبرنا، بشكل معقول، بأنه يمكن أن تترتب عنها آثار على إستقلاليتنا وكذلك الضمانات المتصلة بها عند الإقتضاء.
- من ضمن المسائل المبلّغة للمسؤولين على الحوكمة بالشركة تعتبر المسائل الأهم في تدقيق القوائم المالية للفترة المعنية، هي مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم ببيان هذه المسائل في تقريرنا، إلا إذا كانت النصوص القانونية أو التشريعية تمنع نشرها، أو إذا في حالات نادرة للغاية، نعتبر أنه لا يجب أن نصح عن مسألة في تقريرنا، لأنه يمكن التوقّع بشكل معقول أن النتائج الضارة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامة.

## II-تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقبا حسابات، قمنا بالفحوصات الخاصة التي تنص عليها المعايير الصادرة عن هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية والقوانين الجاري بها العمل في هذا الشأن.

## فاعلية نظام الرقابة الداخلية

عملا بأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، قمنا بتقييم عام لنجاعة نظام الرقابة الداخلية للشركة. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية والإشراف الدوري على نجاعته و فاعليته . بناءً على الفحوصات التي قمنا بها، لم نكتشف نقائص جوهرية في نظام الرقابة الداخلية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

### تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع الترتيب الجاري به العمل

عملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية المتعلقة بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل. تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات الترتيب الجاري بها العمل على عاتق الإدارة. وإستنادا إلى العناية المهنية التي اعتبرنا القيام بها ضروريا، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل.

تونس، في 05 مارس 2021

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة  
محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمية  
شريف بن زينة



## التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية،

تطبيقاً لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير، بجميع الاتفاقيات المندرجة في إطار هذه الفصول.

تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إلتزام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيماها الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مضمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات أو العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تحصلنا عليها من خلال إجراءات التدقيق، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن نبدي رأينا حول جدواها ومدى ملاءمتها.

ويرجع إليكم تقييم الفوائد الناجمة من إبرام هذه الإتفاقيات والقيام بهذه العمليات، قصد المصادقة عليها.

### I - الإتفاقية المبرمة

◆ شركة انترناشيونال سي تي سنتر

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سي تي سنتر مقابل:

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2020، سجلت الشركة إيرادات بعنوان العمولتين مفصلة كالآتي:

الرصيد المتبقي للقبض	عمولة بنسبة 3% قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة	قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة
9 699	9 699	323 296

ملاحظة: تمثل العمولة المحتسبة 9 699 ديناراً، 3% من قيمة الأشغال البناء والدراسة والمراقبة في الفترة الممتدة من سنة 2018 إلى سنة 2020، ومنها 7 561 ديناراً بعنوان سنة 2019 وما سبقها.

الرصيد المتبقي للقبض	عمولة بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية	قيمة المبيعات
157 531	157 531	7 876 537

ملاحظة: تمثل العمولة المحتسبة 157 531 ديناراً، 2% من قيمة المبيعات في الفترة الممتدة من سنة 2018 إلى سنة 2020، ومنها 77 265 ديناراً بعنوان سنة 2019 وما سبقها.

### ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

- أبرمت شركتكم بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2020، سجلت الشركة إيرادات بعنوان العمولتين مفصلة كالآتي:

قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة	عمولة بنسبة 3% قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة	الرصيد المتبقي للقبض
7 478 492	224 355	224 355

ملاحظة: تمثل العمولة المحتسبة 224 355 ديناراً، 3% من قيمة الأشغال البناء والدراسة والمراقبة في الفترة الممتدة من سنة 2013 إلى سنة 2020، ومنها 190 697 ديناراً بعنوان سنة 2019 وما سبقها.

قيمة المبيعات السنوية	عمولة بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية	الرصيد المتبقي للقبض
31 000 000	620 000	620 000

### ◆ ملخص الاتفاقيات:

المبلغ	التسمية	عمولة مع
224 354,760	عمولة اشغال للقبض سيتس	شركة القابضة العربية للتعمير
620 000,000	عمولة مبيعات للقبض سيتس	
9 698,875	عمولة اشغال للقبض سيتس	شركة انترناشيونال سيتي سنتر
157 530,739	عمولة مبيعات للقبض سيتس	
<b>1 011 584,374</b>	<b>المجموع</b>	

## II الحسابات الجارية

- تتضمن البيانات المالية المعروضة عليكم حسابات جارية، بين شركتكم وشركات المجموعة يمكن تفصيلها كالآتي:

حساب جاري	أرصدة الحساب الجاري في نهاية سنة 2020	فوائد مالية 8%
شركة انترناشيونال سيتي سنتر	3 905 700	548 300
الشركة القابضة العربية للتعمير	87 323	32 274

### III - أجور المسيرين

#### III - 1 أجر المدير العام

- صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 22 جويلية 2019 القاضي بتعيين السيد عدنان بالطيب مديرا عاما للشركة مع منحه راتب سنويا خام قدره 76.000 دينار تصرف على مدى 12 شهرا.
- ولقد بلغ مجموع الرواتب الخام الممنوحة للمدير العام السيد عدنان بالطيب خلال سنة 2020 مبلغ قدره 76 000 دينار.

#### III - 2 الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- قررت جمعيتكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 26 أوت 2019 ضبط منح الحضور لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 2.000 دينار تونسي صافية من الاداء عن كل اجتماع وذلك بداية من 11 جوان 2018.
- كما قررت جمعيتكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 26 أوت 2019 ضبط مكافآت أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق بمبلغ 2.000 دينار تونسي صافية من الاداء عن كل اجتماع وذلك بداية من 11 جوان 2018.
- بلغ مجموع منح حضور اجتماعات مجالس الإدارة والجمعيات العامة و مكافآت أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق المسجلة خلال سنة 2020، ما قدره 110 000 دينار .

تونس، في 05 مارس 2021

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة  
محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمي  
شريف بن زينة