

بلاغ الشركات

القوائم المالية الوسيطة

الشركة العقارية التونسية السعودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية الوسيطة المختومة في 30 جوان 2021. هذه القوائم مصحوبة بتقرير المراجعة المحدود لمراقبي الحسابات : شريف بن زينة (شركة مكتب سي.ام.سي) و محمد نجيب ذياب (العالمية لمراجعة المحاسبة و الاستشارة).

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2021
الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2020 30 جوان	2020 31 ديسمبر	2021 30 جوان	المذكرات التفسيرية
			الأصول
			الأصول غير الجارية
40 945	40 945	40 945	الأصول الثابتة غير المادية
-37 547	-39 711	-40 477	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
3 398	1 234	469	4
1 579 936	1 588 189	1 588 542	الأصول الثابتة المادية
-950 177	-1 000 566	-1 050 760	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
629 759	587 623	537 782	4
10 922 740	10 934 424	10 947 963	الأصول المالية
-62 460	-65 960	-65 960	مدخرات لانخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 860 280	10 868 464	10 882 003	5
11 493 437	11 457 321	11 420 253	مجموع الأصول الثابتة
11 493 437	11 457 321	11 420 253	مجموع الأصول غير الجارية
			الأصول الجارية
35 269 081	30 908 917	27 336 245	6 المخزون
-74 000	-88 687	-88 687	مدخرات المخزونات
35 195 081	30 820 230	27 247 558	
1 254 118	1 702 118	2 282 088	7 حرقاء والحسابات المتصلة بهم
-880 608	-920 816	-779 288	مدخرات الحرقاء
373 510	781 302	1 502 800	
9 462 854	6 359 320	10 897 985	8 أصول جارية أخرى
-562 188	-360 180	-360 180	مدخرات الأصول الجارية
8 900 666	5 999 139	10 537 805	
0	5 000 000	3 000 000	9 توظيفات وأصول مالية أخرى
1 540 421	115 841	305 198	9 السيولة وما يعادل السيولة
46 009 678	42 716 514	42 593 362	مجموع الأصول الجارية
57 503 114	54 173 834	54 013 615	مجموع الأصول

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2021
الموازنة

<u>2020</u> <u>30 جوان</u>	<u>2020</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2021</u> <u>30 جوان</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
<u>الأموال الذاتية والخصوم</u>				
<u>الأموال الذاتية</u>				
15 600 000	15 600 000	15 600 000		رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000		احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	11 430 300		منح إصدار
42 473	42 532	42 856		احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921		احتياطي اعادة استثمار معفاة
(1 082 576)	2 861 061	6 010 060		النتائج المؤجلة
3 943 637	-	-		نتائج في انتظار التخصيص
35 930 755	35 930 814	39 080 137	10	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
236 287	3 148 999	1 259 701		<u>نتيجة السنة</u>
36 167 042	39 079 813	40 339 838		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
<u>الخصوم الغير الجارية</u>				
4 184 528	2 129 089	-		قروض بنكية
300 000	477 419	477 419		مدخرات للمخاطر والأعباء
4 484 528	2 606 508	477 419		<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>
<u>الخصوم الجارية</u>				
766 411	548 208	539 116	11	المزودون والحسابات المتصلة بهم
11 961 330	7 150 375	6 689 646	12	الخصوم الجارية الاخرى
4 123 802	4 788 930	5 967 596	13	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
16 851 543	12 487 513	13 196 358		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
21 336 072	15 094 021	13 673 777		<u>مجموع الخصوم</u>
57 503 114	54 173 834	54 013 615		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2021

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2020</u> <u>30 جوان</u>	<u>2020</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2021</u> <u>30 جوان</u>	المذكرات التفسيرية	
				إيرادات الاستغلال
3 006 800	10 893 462	5 415 192	14	مداخيل
6 300	1 028 084	7 500	15	إيرادات الإستغلال الأخرى
16 257	78 784	57 763	16	تحويل أعباء
3 029 357	12 000 330	5 480 455		مجموع إيرادات الاستغلال
				أعباء الاستغلال
1 981 935	6 342 098	3 636 963	17	كلفة المحلات المباعة
190 234	414 246	288 498	18	أعباء أعوان
237 753	340 704	50 960	19	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
-	(16 592)	(141 528)	20	استرداد على مدخرات
167 122	509 533	265 400	21	أعباء إستغلال أخرى
2 577 043	7 589 989	4 100 293		مجموع أعباء الاستغلال
452 315	4 410 341	1 380 162		نتيجة الاستغلال
(529 559)	(884 462)	(222 996)	22	أعباء مالية صافية
262 001	572 673	314 419	23	إيرادات التوظيفات
194 451	248 353	81 190	24	الأرباح العادية الأخرى
(3 377)	(11 550)	(84 048)	25	الخسائر العادية الأخرى
375 831	4 335 354	1 468 728		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(139 544)	(1 140 726)	(196 882)	26	الأداء على الشركات
-	(45 629)	(12 145)	26	المساهمة الظرفية
236 287	3 148 999	1 259 701		النتيجة الصافية
15 600 000	15 600 000	15 600 000		عدد الأسهم
0,015	0,202	0,081		نتيجة السهم الواحد

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2021

جدول التدفقات النقدية

<u>2020</u> <u>30 جوان</u>	<u>2020</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2021</u> <u>30 جوان</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>				
236 287	3 148 999	1 259 701		النتيجة الصافية
تسويات بالنسبة لـ :				
237 753	340 704	50 960	19	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
	(16 592)	(141 528)	19	▪ استرداد على مدخرات
	59	323	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
تغيرات:				
3 701 396	8 061 559	3 572 672	24	▪ المخزونات
1 044 500	596 500	(579 970)	24	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(184 289)	2 919 245	(4 538 665)	24	▪ الأصول الجارية الأخرى
(2 057 871)	(7 233 045)	(405 398)	24	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
2 977 775	7 817 429	(781 905)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>				
(50 521)	(58 775)	(353)	4	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
			22 و 4	▪ المقابيض المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
	(15 000)	(15 000)		▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
	3 316	1 460	5	▪ المقابيض المتأتية من التفويت في أصول مالية
(50 521)	(70 459)	(13 893)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>				
1 200 000	3 329 089	-	13	▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
(881 988)	(4 255 877)	(2 561 008)	13	▪ المقابيض المتأتية من القروض
				▪ سداد القروض
318 012	(926 788)	(2 561 008)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
-	(5 000 000)	2 000 000		<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
3 245 266	1 820 181	(1 356 806)		<u>تغير الخزينة</u>
(1 704 844)	(1 704 844)	115 337	9 و 13	الخبزينة في بداية السنة
1 540 422	115 337	(1 241 469)	9 و 13	الخبزينة 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. وقد تمت عملية الإدراج في شهر فيفري 2006 بإحالة 240.000 سهم عن طريق عرض عمومي للبيع، و بإصدار 300.000 سهم 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 وذلك بإصدار 3.000.000 سهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2,5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، و بإصدار 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 وذلك بإصدار 2.600.000 سهم جديدة وقع 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 المنتوجات 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 آجالها 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>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
40 945	40 945	40 945	الأصول الثابتة غير المادية
1 579 936	1 588 189	1 588 542	الأصول الثابتة المادية
1 620 881	1 629 134	1 629 487	<u>القيمة الخام</u>
(37 547)	(39 711)	(40 477)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(950 177)	(1 000 566)	(1 050 760)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(987 724)	(1 040 277)	(1 091 237)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
633 157	588 857	538 250	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

30 جوان 2021

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	30 جوان 2021	استهلاكات 2021	استهلاكات 2020		30 جوان 2021	إقتناءات	31 ديسمبر 2020		
									الأصول الثابتة غير المادية
469	40 477	766	39 711	استهلاكات المنظومات الإعلامية	40 945		40 945	33%	المنظومات الإعلامية
469	40 477	766	39 711		40 945	-	40 945	-	المجموع
									الأصول الثابتة المادية
159 197	548 344	17 689	530 656	استهلاكات مبان	707 541	-	707 541	5%	مبان
34 720	98 680	7 440	91 240	استهلاكات معدات النقل	133 400	-	133 400	20%	معدات النقل
1 759	69 921	263	69 658	استهلاكات أثاث ولوازم المكاتب	71 681	353	71 328	10%	أثاث ولوازم المكاتب
336 411	318 801	23 943	294 858	استهلاكات التهيئة والتجهيز والتركيب	655 212		655 212	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
5 695	15 013	859	14 154	استهلاكات معدات اعلامية	20 708		20 708	15%	معدات اعلامية
537 782	1 050 760	50 194	1 000 566	المجموع	1 588 542	353	1 588 189	-	المجموع
538 250	1 091 237	50 960	1 040 277	المجموع العام	1 629 487	353	1 629 134	-	المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>		
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان		
10 917 239	10 916 459	10 916 459	(أ)	مساهمات
5 500	17 965	31 504	(ب)	قروض
10 922 740	10 934 424	10 947 963	المجموع الخام	الاصول المالية
(62 460)	(65 960)	(65 960)		مدخرات لانخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 860 280	10 868 464	10 882 003	المجموع الصافي	
				(أ)
				تحلل المساهمات كما يلي:
780	-	-		الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233	5 233		الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460	62 460		الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000	10 000		البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766	10 838 766		شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
10 917 239	10 916 459	10 916 459	المجموع	
				(ب)
				تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كآلاتي:
		17 965		الرصيد في 31 ديسمبر 2020
		15 000		القروض الممنوحة
		(1 460)		تسديدات
		31 505		الرصيد في 30 جوان 2021

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>		
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	(أ)	أشغال قيد الإنجاز
19 770 223	19 770 223	19 834 514	(أ)	مخزون المحلات
15 498 858	11 138 694	7 501 731	(ب)	المدخرات*
(74 000)	(88 687)	(88 687)		
35 195 081	30 820 230	27 247 558	المجموع	المخزون

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

70 684	70 684	70 684		بيتش كليب نابل
15 539 117	15 539 117	15 575 731		نزهة 544 رسم 27052 سوسة
2 073 889	2 073 889	2 073 889		ارض المغرب 2030 رسم 66542
2 086 533	2 086 533	2 114 211		مغرب 2034 رسم 66546/ زهرة سكره
19 770 223	19 770 223	19 834 514	المجموع	

(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :

8 476 620	5 305 654	3 867 090		مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
1	1	138 473		مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
3 997 889	2 808 691	1 261 762		مخزون محلات " النصر "
1 756 194	1 756 194	992 851		مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 179 468	1 179 468	1 152 868		مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687	14 687		مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	74 000	74 000	*	مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -
15 498 858	11 138 694	7 501 731	المجموع	

* مخزونات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف.

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 30 جوان 2021

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في					الرصيد في	
في 30 جوان 2021	تكلفة المبيعات	الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية السنة المضمنة بالمخزون	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزمع إنجازها عند بداية السنة المضمنة بالمخزون	31 ديسمبر 2020	
						مخزون الأراضي
70 683,600	-	-	-	-	70 684	بيتش كليب نابيل
15 575 731	-	-	36 613	-	15 539 117	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
2 073 889	-	-	-	-	2 073 889	ارض المغرب 2030 رسم 66542
2 114 211	-	-	27 678	-	2 086 533	مغرب 2034 رسم 66546/ زهرة سكره
19 834 514	-	-	64 291	-	19 770 223	مجموع مخزون الأراضي
						مخزون المحلات
3 867 090	(1 438 564)	116 049	143 031	259 080	5 305 654	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
1	-	-	-	-	1	مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
1 261 762	(1 546 929)	-	-	-	2 808 691	مخزون محلات " النصر "
992 851	(763 343)	-	-	-	1 756 194	مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 152 868	(26 600)	-	-	-	1 179 468	مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	-	-	-	-	14 687	مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	-	-	-	-	74 000	مخزون محلات " نابيل سنتر " - سييس للتصرف -
138 472	138 472	-	-	-	-	مخزون محلات "الرحاب 3"
7 501 731	(3 636 963)	116 049	143 031	259 080	11 138 694	مجموع مخزون المحلات
						مدفريات المخزون
(74 000)	-	-	-	-	(74 000)	مخزون محلات " نابيل سنتر " - سييس للتصرف -
(14 687)	-	-	-	-	(14 687)	مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
(88 687)	-	-	-	-	(88 687)	مجموع مدفريات المخزون
27 247 558	(3 636 963)	116 049	207 323	259 080	30 820 230	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
318 387	780 387	1 606 667	حرفاء ، مستحقات عادية
56 000	42 000	67 830	حرفاء ، أوراق مستحقة
325 791	325 791	325 791	حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
553 940	553 940	281 800	حرفاء ، مستحقات غير خالصة
1 254 118	1 702 118	2 282 088	المجموع الخام
(880 608)	(920 816)	(779 288)	مدخرات لانخفاض قيمة حسابات الحرفاء
373 510	781 302	1 502 800	حرفاء والحسابات المتصلة بهم
			المجموع الصافي

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
-	1 011 584	1 041 975	إيرادات مستحقة
195 285	61 110	2 443 753	تسبيقات للمزودين
5 675	4 090	6 690	تسبيقات للأعوان
1 456 000	854 990	622 720	الدولة، فائض الأداء على القيمة المضافة
386 340	-	-	الدولة، فائض الضريبة على الشركات
6 479 287	3 905 700	6 326 012	الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر "
54 157	84 956	105 911	مدينون مختلفون
47 737	970	2 328	أعباء مسجلة مسبقا
348 596	348 596	348 596	حساب مرتقب
489 776	87 323	-	الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
9 462 854	6 359 320	10 897 985	المجموع الخام
(562 188)	(360 180)	(360 180)	- مدخرات
8 900 666	5 999 139	10 537 805	أصول جارية أخرى
			المجموع الصافي

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
-	13 700	5 700	شيكات للقبض
-	5 000 000	3 000 000	توظيفات بنكية
1 540 179	101 924	296 103 (أ)	(أ) بنوك
242	217	3 396	الخزينة
<u>1 540 421</u>	<u>5 115 841</u>	<u>3 305 198</u>	<u>المجموع</u> السيولة وما يعادل السيولة
0	0	0	

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
182 631	-	-	بنك الامان
136 806	11 446	1 525	البنك التونسي السعودي
566 102	90 478	294 578	بنك تونس العربي الدولي
654 640	-	-	بنك الإسكان تونس
<u>1 540 179</u>	<u>101 924</u>	<u>296 103</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
15 600 000	15 600 000	15 600 000	رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000	احتياطات قانونية (أ)
11 430 300	11 430 300	11 430 300	منح إصدار
42 473	42 532	42 856	احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921	احتياطي اعادة استثمار معفاة
(1 082 576)	2 861 061	6 010 060	النتائج المؤجلة
3 943 637	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
35 930 755	35 930 814	39 080 137	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة (ب)
236 287	3 148 999	1 259 701	نتيجة السنة
36 167 042	39 079 813	40 339 838	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

(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 30 جوان 2021

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج المؤجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
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
-	(3 148 999)	-	3 148 999	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية
323					323				
1 259 701	1 259 701	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة في 30 جوان 2021
40 339 838	1 259 701	-	6 010 060	4 436 921	42 855	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 30 جوان 2021

مذكرة 11 : المزدودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند «المزدودون والحسابات المتصلة بهم» كالاتي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30جوان	31ديسمبر	30جوان	
108 717	87 375	65 532	مزدود استغلال
609 129	460 833	473 584	مزدودون، خصم بعنوان الضمان
48 565	-	-	مزدودون، سندات متعين دفعها
766 411	548 208	539 116	المزدودون والحسابات المتصلة بهم

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي:

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30جوان	31ديسمبر	30جوان	
7 235 703	2 447 075	1 363 568	تسبيقات الحرفاء
3 485	3 488	3 488	الأعوان - أجور مستحقة
360 453	149 146	427 643	الدولة، الضرائب والأداءات
	-	-	الدولة، القيمة المضافة المجمعة
	304 516	180 582	الدولة، الضرائب والأداءات للدفع
20 435	22 297	23 695	ضمان اجتماعي وهياكل اجتماعية أخرى
525 956	525 956	485 956	الحساب الجاري للمساهمين
3 235 479	3 235 479	3 235 479	حصص أرباح للدفع
41 123	99 422	89 896	مختلف الدائنين
38 697	94 900	54 604	أعباء أخرى للدفع
	9 016	-	ايرادات مسجلة مسبقا
500 000	259 080	116 049	مصاريف الأشغال المزمع انجازها / الخزامى
-	-	708 686	الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير//
11 961 330	7 150 375	6 689 646	الخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	(أ)
4 107 464	4 616 448	4 184 528	آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
	504	1 546 667	بنك الإسكان تونس
	-	-	بنك تونس العربي الدولي
16 337	171 978	236 400	فوائد مطلوبة
<u>4 123 802</u>	<u>4 788 930</u>	<u>5 967 596</u>	<u>المجموع</u> المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

(أ) فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 30 جوان 2021

(محتسب بالدينار التونسي)

30/06/2021			الإضافات	التسديدات	31/12/2020			مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد			أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة				
239 286		239 286		(228 312)	467 598	467 598	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	1 280 836	بنك الإسكان
1 816 154		1 816 154		(1 732 696)	3 548 850	3 548 850	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	9 719 164	بنك الإسكان
2 129 089		2 129 089		-		2 129 089	(2022 - 2022)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	2 129 089	بنك الإسكان
-		-		(600 000)	600 000	600 000	(2021 - 2020)	كل شهر	TMM + 3%	1 200 000	بنك تونس العربي الدولي
4 184 528	-	4 184 528	-	(2 561 008)	4 616 448	2 129 089	-	-	-	14 329 089	جملة القروض

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 14 : المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي:

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
	-	1 056 956	مبيعات شاطئ القنطاوي
670 624	2 152 040	1 773 451	مبيعات النصر
2 295 000	8 700 246	2 832 155	مبيعات الخزامى
41 176	41 176	32 630	مبيعات خفشة 3
		(280 000)	إلغاء مبيعات ديار الرحاب 5
3 006 800	10 893 462	5 415 192	مداخيل

مذكرة 15: إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
	167 230	-	عمولة اس س
	844 355	-	عمولة القابضة
	-	-	استرجاع مصاريف ملكية
4 800	12 500	6 500	استرجاع أتعاب انجاز العقود
1 500	4 000	1 000	استرجاع مصاريف ربط
6 300	1 028 084	7 500	إيرادات الإستغلال الأخرى

مذكرة 16 : تحويل أعباء

تحلل تحويل أعباء كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
13 654	76 181	16 908	تحويل أعباء الخزامى
2 603	2 603	40 855	تحويل أعباء سكرة
	-	-	تحويل أعباء بيتش كليب
16 257	78 784	57 763	تحويل أعباء

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
1 981 935	6 342 098	3 636 963	تغير مخزونات السلع
<u>1 981 935</u>	<u>6 342 098</u>	<u>3 636 963</u>	<u>المجموع</u> كلفة المحلات المباعة

مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
163 440	359 781	250 704	الرواتب ومستحقات الرواتب
23 151	48 779	34 512	أعباء اجتماعية قانونية
3 643	5 686	3 282	أعباء اجتماعية أخرى
<u>190 234</u>	<u>414 246</u>	<u>288 498</u>	<u>المجموع</u> أعباء أعوان

**مذكرة 19 : مخصصات الاستهلاكات
والمدخرات**

تحلل مخصصات الاستهلاكات
والمدخرات كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
3 449	5 653	766
55 334	105 684	50 194
	174 453	-
	14 687	-
	40 227	-
178 970		-
237 753	340 704	50 960

مخصصات الاستهلاكات للأصول
الثابتة غير المادية
مخصصات الاستهلاكات للأصول
الثابتة المادية
مخصصات مدخرات للمخاطر
والأعباء
مخصصات مدخرات للمخزون
مخصصات لانخفاض قيمة حسابات
الحرفاء
مخصصات مدخرات لانخفاض قيمة
الأصول الجارية الأخرى

مخصصات الاستهلاكات والمدخرات

مذكرة 20 : استرداد على مدخرات

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
-	-	141 528
-	10 569	-
-	6 023	-
-	16 592	141 528

استرداد على مدخرات لانخفاض قيمة
المستحقات على الحرفاء
استرداد على مدخرات المخاطر
وأعباء
استرداد على مدخرات لانخفاض قيمة
حسابات المدينين المختلفة

استرداد على مدخرات

مذكرة 21 : أعباء الاستغلال الأخرى

تحلل أعباء الاستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
			<u>الخدمات الخارجية</u>
5 531	8 531	4 266	كراءات وأعباء أخرى
4 245	16 189	1 015	صيانة واصلاحات
1 714	2 825	1 023	أقساط التأمين
3 062	4 152	2 710	أخرى
14 552	31 696	9 014	<u>المجموع الجزئي (1)</u>
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
32 587	138 470	61 810	مرتبات الوسطاء وأتعاب
10 226	22 668	10 597	إشهار ونشريات وعلاقات عامة
134	494	953	مهمات
7 901	13 451	2 100	هيات
1 842	5 617	540	استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
3 721	6 782	4 600	نفقات بريدية وهاتفية
7 392	11 747	8 348	كهرباء وماء
6 318	7 114	4 795	خدمات بنكية وخدمات مماثلة
18 634	103 762	46 274	خدمات خارجية أخرى
88 756	310 104	140 016	<u>المجموع الجزئي (2)</u>
			<u>ضرائب وأداءات</u>
3 472	7 235	4 804	الأداء على التكوين المهني
1 736	3 618	2 402	صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
9 128	26 476	18 221	معلوم الجماعات المحلية
18 847	19 774	60 314	أداء التسجيل والطابع الجبائي
630	630	630	معلوم جولان السيارات
33 814	57 733	86 370	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
30 000	110 000	30 000	مكافآت حضور
30 000	110 000	30 000	<u>المجموع الجزئي (4)</u>
167 122	509 533	265 400	<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>
			أعباء استغلال أخرى

مذكرة 22 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
419 514	774 186	222 996	فوائد القروض
110 045	110 277	-	فوائد بنكية
-	-	-	أعباء مدمجة ضمن المخزون
529 559	884 462	222 996	أعباء مالية صافية

المجموع

مذكرة 23 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
262 000	542 592	200 000	فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
1	8 092	1 454	إيرادات الأصول المالية الأخرى
-	21 989	112 965	إيرادات التوظيفات الأخرى
262 001	572 673	314 419	إيرادات التوظيفات

المجموع

مذكرة 24 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
-	-	-	إيرادات صافية على التنفويت في أصول ثابتة مادية
194 451	248 353	81 190	الأرباح الأخرى
194 451	248 353	81 190	الأرباح العادية الأخرى

المجموع

مذكرة 25 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>2020</u> 30 جوان	<u>2020</u> 31 ديسمبر	<u>2021</u> 30 جوان	
657	689	206	خطايا تأخير
-	-	83 814	مصارييف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
2 720	10 861	28	خسائر أخرى
3 377	11 550	84 048	المجموع الخسائر العادية الاخرى

مذكرة 26 : الأداء على الشركات

يحلل الأداء على الشركات كالتالي :

<u>2020</u> 30 جوان	<u>2020</u> 31 ديسمبر	<u>2021</u> 30 جوان	
139 544	1 140 726	182 170	الأداء على الشركات
	45 629	12 145	المساهمة الطرفية 1%
		14 712	خصم من المورد غير قابل للطرح
139 544	1 186 355	209 027	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

<u>2020</u> 30 جوان	<u>2020</u> 31 ديسمبر	<u>2021</u> 30 جوان	<u>2020</u> 30 جوان	<u>2020</u> 31 ديسمبر	<u>2021</u> 30 جوان	
35 269 081	30 908 917	27 336 245	3 701 396	8 061 559	3 572 672	المخزونات
1 254 118	1 702 118	2 282 088	1 044 500	596 500	(579 970)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
9 462 854	6 359 320	10 189 298	(184 289)	2 919 245	(3 829 979)	الأصول الجارية الأخرى
766 411	548 208	539 116	(357 181)	(575 384)	(9 092)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
11 961 330	7 150 375	5 980 960	(1 948 231)	(6 759 187)	(1 169 415)	الخصوم الجارية الأخرى
(16 337)	(171 978)	(236 400)	247 541	101 525	64 422	فوائد مطلوبة
12 711 404	7 526 606	6 283 676	(2 057 871)	(7 233 046)	(1 114 085)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

رأي مراقبي الحسابات حول القوائم المالية الوسيطة المقفلة بتاريخ 30 جوان 2021

حضرات السادة المساهمين

للشركة العقارية التونسية السعودية،

1. تنفيذًا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بفحص محدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية المتعلقة بالفترة الممتدة من غرة جانفي إلى 30 جوان 2021 والتي تبرز جملة للموازنة بلغت 54.013.615 دينار تونسي، وربح قدره 1.259.701 دينار تونسي.
 2. لقد قمنا بعملية الفحص المحدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تحتوي على الموازنة في 30 جوان 2021 و كذلك على قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للفترة المحاسبية المنتهية بذات التاريخ والإيضاحات التي تحتوي على ملخص للمبادئ والطرق المحاسبية المعتمدة وكذلك على بيانات تفصيلية.
 3. تتحمل الإدارة مسؤولية الإعداد والتقديم النزيه لهذه القوائم المالية الوسيطة وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات. إن مسؤوليتنا تتمثل في إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على فحصنا المحدود. لقد قمنا بهذا الفحص وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. تقتضي هذه المعايير القيام بتخطيط وتنفيذ عملية الفحص المحدود للتوصل إلى درجة معتدلة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.
 4. يتضمن عملية الفحص المحدود بالأساس القيام باستفسارات مع موظفي الشركة والقيام بإجراءات تحليلية للمعطيات المالية، وهي إذن توفر مستوى من القناعة أقل من عملية التدقيق وبالتالي لا نبدي رأيا تدقيقيا.
- يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.152.868 دينار.
- تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005 بقيمة 1.222.168 دينار، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تقم الشركة ببيع سوى محليين تجاريين وذلك خلال سنوات 2020 و 2021 و على ضوء ذلك أصبحت قيمة محلات برج خفشة 3 المسجلة بالمخزونات 1.152.868 دينار، 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.

5. استنادا لعملية الفحص المحدود وباستثناء الرأي مع التحفظات المذكورة في الفقرة 4 أعلاه، فإنه لم تصل إلى علمنا أشياء قد تسبب في اعتقادنا بأن البيانات المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية، المقفلة في 30 جوان 2021، لا تمثل بصدق من كافة النواحي الجوهرية الوضعية المالية للشركة وكذلك نتيجة عملياتها وتدفعاتها النقدية للفترة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لمبادئ المحاسبة المقبولة بالبلاد التونسية.

فقرة ملاحظة

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 سماع الدعوى إبتدائياً في قضية المدير العام السابق و تحولت القضية إلى طور الاستئناف، أما بالنسبة للقضية الثانية فقد قررت محكمة الاستئناف بإقرار الحكم الإبتدائي القاضي برفض سماع 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 الوسيطة

تونس، في 31 أوت 2021

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمية

شريف بن زينة