

بلاغ الشركاء

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 2020. 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).

الموازنة
(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2019</u> <u>30 جوان</u>	<u>2019</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2020</u> <u>30 جوان</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>
الأصول			
الأصول غير الجارية			
الأصول الثابتة			
40 606 (30 664)	40 606 (34 098)	40 945 (37 547)	الأصول الثابتة غير المادية استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
9 942	6 507	3 398	4
1 525 524 (841 454)	1 529 754 (894 842)	1 579 936 (950 177)	الأصول الثابتة المادية استهلاكات الأصول الثابتة المادية
684 070	634 912	629 759	4
10 922 740 (64 460)	10 922 740 (62 460)	10 922 740 (62 460)	الأصول المالية مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 858 280	10 860 280	10 860 280	5
11 552 291	11 501 699	11 493 437	مجموع الأصول الثابتة
11 552 291	11 501 699	11 493 437	مجموع الأصول غير الجارية
الأصول الجارية			
40 815 928 (74 000)	38 970 477 (74 000)	35 269 081 (74 000)	المخزون المدخرات
40 741 928	38 896 477	35 195 081	6
4 768 002 (880 788)	2 298 618 (880 608)	1 254 118 (880 608)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم المدخرات
3 887 213	1 418 010	373 510	7
12 919 909 (491 756)	9 278 564 (383 219)	9 462 854 (562 188)	أصول جارية أخرى المدخرات
12 428 153	8 895 346	8 900 666	8
-	-	-	توضيفات وأصول مالية أخرى
300 261	540 558	1 540 421	السيولة وما يعادل السيولة
57 357 555	49 750 390	46 009 678	مجموع الأصول الجارية
68 909 846	61 252 089	57 503 114	مجموع الأصول

الموازنة
(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2019</u> <u>30جوان</u>	<u>2019</u> <u>31ديسمبر</u>	<u>2020</u> <u>30جوان</u>	المذكرات التفسيرية	
الأموال الذاتية والخصوم				
الأموال الذاتية				
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
4 479 394	4 479 394	4 479 394		احتياطات أخرى
1 835 000	(1 082 576)	(1 082 576)		النتائج المؤجلة
(2 917 576)	-	3 943 637		نتائج في انتظار التخصيص
31 987 119	31 987 119	35 930 755		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 395 063	3 943 638	236 287		نتيجة السنة
33 382 182	35 930 756	36 167 042	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
الخصوم الغير الجارية				
5 301 551	4 016 448	4 184 528		قروض بنكية
300 000	300 000	300 000		مدخرات للمخاطر والأعباء
5 601 551	4 316 448	4 484 528		مجموع الخصوم الغير الجارية
الخصوم الجارية				
1 368 359	1 123 592	766 411	11	المزودون والحسابات المتصلة بهم
20 009 399	13 909 561	11 961 330	12	الخصوم الجارية الاخرى
8 548 356	5 971 731	4 123 802	13	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
29 926 113	21 004 884	16 851 543		مجموع الخصوم الجارية
35 527 664	25 321 333	21 336 072		مجموع الخصوم
68 909 846	61 252 089	57 503 114		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج
(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2019</u> <u>30 جوان</u>	<u>2019</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2020</u> <u>30 جوان</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
<u>إيرادات الاستغلال</u>				
5 717 559	15 731 756	3 006 800	14	مداخيل
300	44 060	6 300	15	إيرادات الإستغلال الأخرى
5 243	307 885	16 257		تحويل أعباء
5 723 102	16 083 700	3 029 357		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
<u>أعباء الاستغلال</u>				
3 935 382	9 900 556	1 981 935	16	كلفة المحلات المباعة
161 770	386 671	190 234	17	أعباء أعوان
57 243	114 066	237 753	19	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(35 000)	(145 718)	-	19	استرداد على مدخرات
175 109	947 379	167 122	18	أعباء إستغلال أخرى
4 294 504	11 202 955	2 577 043		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
<u>نتيجة الاستغلال</u>				
1 428 598	4 880 746	452 315		
(199 330)	(460 406)	(529 559)	20	أعباء مالية صافية
197 019	422 178	262 001	21	إيرادات التوظيفات
7 052	89 425	194 451	22	الأرباح العادية الأخرى
(26 281)	(147 453)	(3 377)	23	الخسائر العادية الأخرى
1 407 059	4 784 490	375 831		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</u>
(11 995)	(808 819)	(139 544)		الأداء على الشركات
	(32 032)	-		المساهمة الظرفية
1 395 063	3 943 638	236 287		<u>النتيجة الصافية</u>
<u>عدد الأسهم</u>				
15 600 000	15 600 000	15 600 000		
0,089	0,253	0,015		<u>نتيجة السهم الواحد</u>

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

2019	2019	2020	المذكرات	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	التفسيرية	
				<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
1 395 063	3 943 638	236 287		النتيجة الصافية
				تسويات بالنسبة لـ :
57 243	114 066	237 753	19	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(35 000)	(145 718)	-	19	استرداد على مدخرات
13	13	-	10	فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-	-	-		ايرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
-	-	-	22	ايرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
-	-	-		تصفية حسابات قديمة
				تغيرات :
3 935 382	5 780 832	3 701 396	24	المخزونات
(3 465 203)	(995 820)	1 044 500	24	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(151 099)	3 490 246	(184 289)	24	الأصول الجارية الأخرى
(1 796 619)	(8 462 121)	(2 057 871)	24	المزودون والخصوم الجارية الأخرى
(60 221)	3 725 136	2 977 775		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
				<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
-	(4 230)	(50 521)	4	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	-	-		المقايض المتأتية من التوفيت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	-	-		الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
56	56	-	5	المقايض المتأتية من التوفيت في أصول مالية
56	(4 174)	(50 521)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
				<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
-	-	-		حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
-	-	1 200 000	13	المقايض المتأتية من القروض
(852 808)	(3 377 675)	(881 988)	13	سداد القروض
(852 808)	(3 377 675)	318 012		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
1 000 000	1 000 000	-		<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
87 027	1 343 286	3 245 266		<u>تغير الخزينة</u>
(3 048 129)	(3 048 129)	(1 704 844)		الخزينة في بداية السنة
(2 961 103)	(1 704 844)	1 540 421		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 لتقيد 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

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول.

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتنائها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعالييم 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 :

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

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 أجلها 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 ولو في صورة عدم إنتهاء الأشغال. 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 :

2019 30 جوان	2019 31 ديسمبر	2020 30 جوان	
40 606	40 606	40 945	أصول الثابتة غير المادية
1 525 524	1 529 754	1 579 936	أصول الثابتة المادية
1 566 130	1 570 360	1 620 881	القيمة الخام
(30 664)	(34 098)	(37 547)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(841 454)	(894 842)	(950 177)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(872 118)	(928 941)	(987 724)	قيمة الاستهلاكات
694 012	641 419	633 157	القيمة الصافية

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :
جدول الأصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات
(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام	نسبة الاستهلاكات	أصول المادية وغير المادية		
	30 جوان 2020	استهلاكات 2020	استهلاكات 2019					
						أصول الثابتة غير المادية		
3 398	37 547	3 449	34 098	40 945	340	40 605	33%	المنظومات الإعلامية
3 398	37 547	3 449	34 098	40 945	340	40 606	-	المجموع
								أصول الثابتة المادية
194 574	512 967	17 689	495 279	707 541	-	707 541	5%	مبان
49 600	83 800	13 340	70 460	133 400	-	133 400	20%	معدات النقل
1 972	69 355	351	69 005	71 328	-	71 328	10%	لث ولوازم المكاتب
378 317	270 782	23 027	247 756	649 099	50 181	598 918	10%	تهيئة والتجهيز والتركيب
5 296	13 271	928	12 343	18 567	-	18 567	15%	معدات اعلامية
629 759	950 177	55 334	894 842	1 579 936	50 181	1 529 754	-	المجموع
633 157	987 724	58 783	928 941	1 620 881	50 521	1 570 360	-	المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان		
10 917 239	10 917 239	10 917 239	(أ)	مساهمات
5 500	5 500	5 500	(ب)	قروض
10 922 740	10 922 740	10 922 740	<u>المجموع</u>	الأصول المالية
(64 460)	(62 460)	(62 460)	<u>الخام</u>	مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 858 280	10 860 280	10 860 280	<u>المجموع</u>	
			<u>الصافي</u>	
				تحلل المساهمات كما يلي :
780	780	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	10 917 239	10 917 239	<u>المجموع</u>	
				تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
		5 500		الرصيد في 31 ديسمبر 2019
		-		تسديدات
		5 500		الرصيد في 30 جوان 2020

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان		
15 607 198	19 726 922	19 770 223	(أ)	أشغال قيد الإنجاز
25 208 729	19 243 555	15 498 858	(ب)	مخزون المحلات
(74 000)	(74 000)	(74 000)		المدخرات
40 741 928	38 896 477	35 195 081	المجموع	المخزون

تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081	70 684		أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
0 000	-	-		أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
0 000	15 539 117	15 539 117		نزهة 544 رسم 27052 سوسة
3 293 896	-	-		أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 912 410	-	-		أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	-	-		أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
0 000	2 073 889	2 073 889		ارض المغرب 2030 رسم 66542
0 000	2 045 835	2 086 533		مغرب 2034 رسم 66546
15 607 198	19 726 922	19 770 223	المجموع	

يحلل مخزون المحلات كما يلي :

16 661 237	11 590 466	8 476 620		مخزون " EHC المركز العمراني الشمالي " محلات
1	1	1		مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
5 164 720	4 586 039	3 997 889		مخزون محلات " النصر "
2 071 917	1 756 194	1 756 194		مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 222 168	1 222 168	1 179 468		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 -
25 208 729	19 243 555	15 498 858	المجموع	

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي:

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 30 جوان 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 30 جوان 2020	تكلفة المبيعات	الأشغال المزعم انجازها عند نهاية السنة المضمنه بالمخزون	الغاء اعباء للدفع	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزعم انجازها عند بداية السنة المضمنه بالمخزون	الرصيد في 31 ديسمبر 2019	
							مخزون الأراضي
70 684	-			2 603	-	68 081	بيتش كليب نابل
15 539 117	-	-		-	-	15 539 117	لزهة 544 رسم 27052 سوسة
2 073 889	-				-	2 073 889	ارض المغرب 2030 رسم 66542
2 086 533	-			40 698		2 045 835	غرب 2034 رسم 66546
19 770 223	-	-	-	43 301	-	19 726 922	مجموع مخزون الأراضي
							مخزون المحلات
8 476 620	1 351 084	500 000	1 762 763	585 302	2 848 065	11 590 466	EHC المركز العمراني الشمالي " مخزون محلات"
1				-		1	مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
3 997 889	592 680			-	-	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 " نابل سنتر " - سيتيس التصرف -
15 498 858	1 986 464	500 000	1 762 763	585 302	2 848 065	19 243 555	مجموع مخزون المحلات
35 269 081	1 986 464	500 000	1 762 763	628 603	2 848 065	38 970 477	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان		
3 825 091	1 344 887	318 387		حرفاء ، مستحقات عادية
388 971	399 791	381 791	(أ)	حرفاء ، أوراق مستحقة
553 940	553 940	553 940	(أ)	حرفاء ، مستحقات غير خالصة
4 768 002	2 298 618	1 254 118	المجموع الخام	
(880 788)	(880 608)	(880 608)		مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
3 887 213	1 418 010	373 510	المجموع الصافي	حرفاء والحسابات المتصلة بهم

مستحقات حرفاء متأتبة على إثر تحويل أصول شركة سينتس للتصرف.

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان		
5 140 958	625 085	195 285		تسبقات للمزودين
8 215	12 621	5 675		تسبقات للأعوان
963 872	1 414 923	1 456 000		الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
1 015 043	378 465	386 340	(أ)	الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
4 996 111	6 096 290	6 479 287		الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر "
93 740	54 157	54 157		مدينون مختلفون
199 495	1 664	47 737		أعباء مسجلة مسبقا
348 596	348 596	348 596		حساب مرتقب
153 877	346 763	489 776		الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
12 919 909	9 278 564	9 462 854	المجموع الخام	
(491 756)	(383 219)	(562 188)		مدخرات H
12 428 153	8 895 346	8 900 666	المجموع الصافي	أصول جارية أخرى

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان		
6 000	-	-		كمبيالات وشيكات للقبض
293 016	540 128	1 540 179	(أ)	بنوك
1 245	430	242		الخزينة
300 261	540 558	1 540 421	المجموع	السيولة وما يعادل السيولة

تحلل البنوك كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان		
-	141 403	182 631		بنك الامان
-	2 162	136 806		البنك التونسي السعودي
-	-	566 102		بنك تونس العربي الدولي
293 016	396 563	654 640		بنك الإسكان تونس
293 016	540 128	1 540 179	المجموع	

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان		
15 600 000	15 600 000	15 600 000		رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000	(أ)	احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	11 430 300		منح إصدار
42 473	42 473	42 473		احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921		احتياطي اعادة استثمار معفاة
1 835 000	(1 082 576)	(1 082 576)		النتائج المؤجلة
(2 917 576)	-	3 943 637		نتائج في انتظار التخصيص
31 987 119	31 987 119	35 930 755		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة

1 395 063	3 943 638	236 287		نتيجة السنة
33 382 182	35 930 756	36 167 042	(ب)	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 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج المؤجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
3 162 398	1 560 000	(1 741 663)	-	1 835 000	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	المصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 663	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(705 534)	-	(705 534)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
2 457 334	-	(705 534)	(1 741 663)	1 835 000	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	المصيد في 31 ديسمبر 2017
-	-	705 534	(705 534)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
151	-	-	-	-	-	151	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(470 378)	-	(470 378)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
1 987 106	-	(470 378)	(2 447 197)	1 835 000	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	المصيد في 31 ديسمبر 2018
-	-	-	2 447 197	(2 447 197)	-	-	-	-	-	التصحيحات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة للجمعية المنعقدة في 28 اوت 2019
13	-	470 378	-	(470 378)	-	13	-	-	-	التصحيحات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة للجمعية المنعقدة في 16 أكتوبر 2019
3 943 638	-	3 943 638	-	-	-	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
5 930 756	-	3 943 638	-	(1 082 575)	4 436 921	42 472	11 430 301	1 560 000	15 600 000	المصيد في 31 ديسمبر 2019
-	-	(3 943 638)	3 943 638	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
236 287	-	236 287	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
6 167 042	-	236 287	3 943 638	(1 082 575)	4 436 921	42 472	11 430 301	1 560 000	15 600 000	المصيد في 30 جوان 2020

مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالاتي :

<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
30جوان	31ديسمبر	30جوان	
(49 833)	(227 439)	(108 717)	مزدو استغلال
(922 645)	(847 588)	(609 129)	مزدون ، خصم بعنوان الضمان
(395 880)	(48 565)	(48 565)	مزدون ، سندات متعين دفعها
(1 368 359)	(1 123 592)	(766 411)	المزودون والحسابات المتصلة بهم

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
30جوان	31ديسمبر	30جوان	
(11 904 520)	(7 039 225)	(7 235 703)	تسلفات الحرفاء
(29 354)	(3 504)	(3 485)	الأجور - أجور مستحقة
(341 028)	(341 006)	(360 453)	الدالة ، الضرائب والأداءات
(23 306)	(23 991)	(20 435)	ضمان إجتماعي وهايكل إجتماعية أخرى
(450 956)	(495 956)	(525 956)	الحساب الجاري للمساهمين
(3 004 206)	(3 004 206)	(3 235 479)	حصة أرباح للدفع
(50 285)	(58 729)	(41 123)	مخلف الدائنين
(203 569)	(94 879)	(38 697)	أعداء أخرى للدفع
(4 002 174)	(2 848 065)	(500 000)	مصاريف الأشغال المزمع انجازها / الخزامى
-	-	-	مدبرات جارية للمخاطر والأعباء
(20 009 399)	(13 909 561)	(11 961 330)	الخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	(أ)	
(4 895 640)	(3 655 877)	(4 107 464)		أجل أقل من سنة على قروض غير جارية
-	-	-		بنك الإسكان تونس
(436 197)	-	-		البنك التونسي السعودي
(2 816 671)	(2 245 402)	-		بنك تونس العربي الدولي
(8 496)	-	-		بنك الامان
(391 352)	(70 452)	(16 337)		فوائد مطلوبة
(8 548 356)	(5 971 731)	(4 123 802)	المجموع	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 30 جوان 2020
(محتسب بالدينار التونسي)

سنة	الرصيد في 30 جوان 2020			الإضافات	إعادة جدولة ديون		التسديدات	الرصيد في 31 ديسمبر 2019			مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	مقرضون
	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد		فوائض	أصل الدين		أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
3	8 511	239 286	577 797		35 056	212 788	102 706	425 693	467 598	893 291	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	1 280 836	بنك الإسكان
2	68 953	1 816 154	4 385 107		266 600	1 614 645	779 281	3 230 183	3 548 850	6 779 033	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	9 719 164	بنك الإسكان
	-	2 129 089	2 129 089				-	-		-	(2022 - 2022)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	2 129 089	بنك الإسكان
1	00 000		1 200 000	1 200 000							(2021 - 2020)	كل شهر	TMM + 3%	1 200 000	بنك تونس العربي الدولي
4	07 464	4 184 528	8 291 993	1 200 000	2 129 089	881 988	3 655 877	4 016 448	7 672 325	-	-	-	14 329 089	جملة القروض	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 14 : المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
-	454 478	-	مبيعات شاطئ القنطاوي
-	743 363	670 624	مبيعات النصر
5 717 559	14 533 915	2 295 000	مبيعات الخزامى
-	-	41 176	مبيعات خفشة 3
5 717 559	15 731 756	3 006 800	مداخيل

مذكرة 15 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
-	(17 000)	-	إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
(300)	(15 000)	(4 800)	أتعاب انجاز العقود
-	(12 060)	(1 500)	إيرادات أخرى
(300)	(44 060)	(6 300)	إيرادات الإستغلال الأخرى

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
-	578 681	592 680	كلفة المحلات المباعة " النصر "
-	315 723	-	كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
3 935 382	9 006 152	1 346 554	كلفة المحلات المباعة " الخزامى "
-	-	42 700	كلفة المحلات المباعة " خفشة 3 "
3 935 382	9 900 556	1 981 935	كلفة المحلات المباعة

مذكرة 17 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
138 408	332 767	163 440	الرواتب ومستحقات الرواتب
22 691	48 912	23 151	أعباء إجتماعية قانونية
672	4 992	3 643	أعباء إجتماعية أخرى
161 770	386 671	190 234	أعباء أعوان

المجموع

مذكرة 18 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
			<u>الخدمات الخارجية</u>
13 941	16 941	5 531	كراءات وأعباء أخرى
816	24 376	4 245	صيانة واصلاحات
2 131	3 977	1 714	أقساط التأمين
2 161	6 171	3 062	أخرى
19 049	51 464	14 552	المجموع الجزئي (1)

الخدمات الخارجية الأخرى

108 634	185 307	32 587	مرتبات الوسطاء وأتعاب
121	46 667	10 226	إشهار ونشريات وعلاقات عامة
45	691	134	مهمات
3 540	11 130	7 901	هبات
1 952	18 260	1 842	استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
7 687	14 207	3 721	نفقات بريدية وهاتفية
3 736	18 236	7 392	كهرباء وماء
2 980	4 522	6 318	خدمات بنكية وخدمات مماثلة
14 193	131 765	18 634	خدمات خارجية أخرى
142 888	430 785	88 756	المجموع الجزئي (2)

ضرائب وأداءات

2 935	6 733	3 472	الأداء على التكوين المهني
1 467	3 367	1 736	صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء

-	35 225	6 526	معلوم الجماعات المحلية
8 139	289 175	18 847	أداء التسجيل والطابع الجبائي
630	630	630	معلوم جولان السيارات
-	-	2 603	معاليم اراضي غير مبنية بيتش كليب
13 171	335 130	33 814	المجموع الجزئي (3)
-	130 000	30000	مكافآت حضور
-	130 000	30 000	المجموع الجزئي (4)
175 109	947 379	167 122	المجموع (1)+(2)+(3)+(4)
			أعباء إستغلال أخرى
			تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :
2019	2019	2020	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
3 434	6 869	3 449	مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
53 809	107 197	55 334	مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
-	-	-	مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
-	-	178 970	مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	-	-	مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المخزونات
57 243	114 066	237 753	المجموع مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
			ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالاتي :
2019	2019	2020	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
(35 000)	(145 718)	-	استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
-	-	-	استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
(35 000)	(145 718)	-	المجموع استرداد على مدخرات

مذكرة 20 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
478 083	907 065	419 514	فوائد القروض
197 985	408 528	110 045	فوائد بنكية
(476 738)	(855 188)	-	أعباء مدمجة ضمن المخزون
199 330	460 406	529 559	أعباء مالية صافية

مذكرة 21 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
(197 019)	(422 178)	(262 000)	فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
-	-	-	إيرادات صافية على التفويت في الأوراق المالية
-	-	-	أعباء صافية على التفويت في الأوراق المالية
-	-	(1)	إيرادات الأصول المالية الأخرى
(197 019)	(422 178)	(262 001)	إيرادات التوظيفات

مذكرة 22 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

<u>2019</u> 30 جوان	<u>2019</u> 31 ديسمبر	<u>2020</u> 30 جوان	
-	-	-	إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
(7 052)	(89 425)	(194 451)	الأرباح الأخرى
(7 052)	(89 425)	(194 451)	الأرباح العادية الأخرى

مذكرة 23 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
244	5 064	657	خطايا تأخير
6 037	10 238	-	مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
20 000	132 152	2 720	خسائر أخرى
26 281	147 453	3 377	المجموع الخسائر العادية الأخرى

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 24 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

التغييرات

<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
40 815 928	38 970 477	35 269 081	5 780 832	3 701 396	الخزونات
4 768 002	2 298 618	1 254 118	(995 820)	1 044 500	التبرفاء والحسابات المتصلة بهم
12 919 909	9 278 564	9 462 854	3 490 246	(184 289)	الأصول الجارية الأخرى
1 368 359	1 123 592	766 411	(860 439)	(357 181)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
20 009 399	13 909 561	11 961 330	(7 509 643)	(1 948 231)	الخصوم الجارية الأخرى
391 352	70 452	16 337	(92 039)	247 541	فوائد مطلوبة
21 769 109	15 103 606	12 744 079	(8 462 121)	(2 057 871)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 25 : الأداء على الشركات

يلى الأداء على الشركات كالتالي :

<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
11 995	808 819	139 544	الإداء على الشركات
	32 032	-	المساهمة الظرفية
11 995	840 852	139 544	المجموع

رأي مراقب الحسابات حول القوائم المالية الوسيطة المقفلة بتاريخ 30 جوان 2020

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 و المتعلقة بالفترة الممتدة من غرة جانفي إلى 30 جوان 2020 والتي تبرز جملة للموازنة بلغت 57.503.114 دينار تونسي، وربح قدره 236.287 دينار تونسي.

2 - لقد قمنا بعملية الفحص المحدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تحتوي على الموازنة في 30 جوان 2020 وكذلك 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.

تتضمن 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.

4- يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.179.468 دينار.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، وقد تم خلال سنة 2020 تسجيل أول عقد بيع منذ سنة 2008 وذلك بثمن يقارب تكلفة المحل.

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

5- قام المدير العام السابق وموظفين سابقين برفع قضايا شغليه للطرده التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 866.101 دينار.

هذا وقامت الشركة بتدوين مدخرات بمبلغ قدره 300.000 دينار فقط لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

6- استنادا لعملية الفحص المحدود وباستثناء الراي مع التحفظات المذكورة في الفقرة 4 و5 اعلاه، فإنه لم تصل إلى علمنا أشياء قد تسبب في اعتقادنا بأن البيانات المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية، المقفلة في 30 جوان 2020، لا تمثل بصدق من كافة النواحي الجوهرية الوضعية المالية للشركة وكذلك نتيجة عملياتها وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لمبادئ المحاسبة المقبولة بالبلاد التونسية.

فقرة ملاحظة

7- توجد منذ شهر مارس 2020 وقائع هامة وهو تفشي وباء Covid-19 " كورونا - فيروس " ، هذا و سيكون لتطور نتائج هذه الجائحة تداعيات على نشاط الشركة ولا يمكن تقدير أثرها على القوائم المالية اللاحقة في هذا التاريخ .

هذه النقطة لا تغير رأينا حول القوائم المالية الوسيطة في 30 جوان 2020.

تونس، في 16 سبتمبر 2020

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمية

شريف بن زينة