

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعة

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 المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2020/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : شريف بن زينة و محمد نجيب ذياب.

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2019	2020	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
367 853	368 193		- الأصول الثابتة غير المادية
(361 346)	(366 959)		- الإستهلاكات
6 507	1 234	مذكرة 5	
1 352 940	1 411 810		- الأصول الثابتة المادية
(775 647)	(872 267)		- الإستهلاكات
577 293	539 543	مذكرة 5	
26 514	34 698	مذكرة 6	- الأصول المالية
991 952	989 789		- أصول الأداءات المؤجلة
1 602 265	1 565 263		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
1 602 265	1 565 263		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
81 054 886	51 463 682	مذكرة 7	- المخزونات
2 799 076	1 821 002	مذكرة 8	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
6 251 001	1 835 916	مذكرة 9	- أصول جارية أخرى
	8 500 000	مذكرة 10	- توظيفات وأصول مالية أخرى
569 547	701 811	مذكرة 10	- السيولة وما يعادل السيولة
90 674 510	64 322 412		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
92 276 776	65 887 674		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2019	2020	التفسيرية	
الأموال الذاتية والخصوم			
الأموال الذاتية			
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الاجتماعي
12 055 982	13 133 538		- الإحتياطات المجمع
27 655 982	28 733 538		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 077 497	8 032 478		نتيجة السنة الصافية المجمع
28 733 479	36 766 016	مذكرة 11	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
1 614 745	3 882 446	مذكرة 12	حقوق الأقلية
الخصوم			
الخصوم الغير الجارية			
8 365 255	2 129 089	مذكرة 13	- القروض
1 535 000	539 799		- مدخرات
76 993	76 993		- خصوم الآداءات المؤجلة
9 977 248	2 745 881		مجموع الخصوم الغير الجارية
الخصوم الجارية			
4 760 493	1 476 719	مذكرة 14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
18 027 341	15 338 282	مذكرة 15	- الخصوم الجارية الاخرى
29 163 471	5 678 329	مذكرة 16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
51 951 304	22 493 331		مجموع الخصوم الجارية
61 928 552	25 239 211		مجموع الخصوم
92 276 776	65 887 674		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2019	2020	التفسيرية	
			ايرادات الاستغلال
18 367 256	45 906 736	مذكرة 17	- المداخيل
119 212	98 491	مذكرة 18	- ايرادات الإستغلال الأخرى
307 885	78 784		- تحويل أعباء ضمن المخزون
18 794 352	46 084 011		مجموع ايرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
11 886 354	28 978 996	مذكرة 19	- كلفة المحلات المباعة
386 671	414 246	مذكرة 20	- أعباء الأعوان
1 339 957	393 980	مذكرة 22	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(145 718)	(1 486 443)	مذكرة 22	- استرداد على مدخرات
1 165 083	1 364 514	مذكرة 21	- أعباء الإستغلال الأخرى
14 632 348	29 665 293		مجموع أعباء الاستغلال
4 162 004	16 418 718		نتيجة الاستغلال
(3 371 263)	(3 311 593)	مذكرة 23	- أعباء مالية صافية
(1)	143 056	مذكرة 24	- إيرادات التوظيفات
26 045	556 728	مذكرة 25	- الأرباح العادية الأخرى
(149 652)	(739 098)	مذكرة 26	- الخسائر العادية الأخرى
667 133	13 067 811		x نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة
(2 163)	(2 163)		- الأداءات المؤجلة
(847 827)	(2 765 468)		- الأداءات المستوجبة
(182 857)	10 300 180		النتيجة الصافية للشركات المدمجة
1 260 354	(2 267 702)	مذكرة 12	- حصة الأقلية
1 077 497	8 032 478		النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة
0,069	0,515		- نتيجة السهم الواحد

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر

المذكرات

التفسيرية

2019

2020

التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال

- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
- تسويات بالنسبة لـ :

مخصصات الإستهلاكات والمدخرات 22 مذكرة 22 393 980 1 339 957

استرداد على مدخرات 22 مذكرة 22 (1 486 443) (145 718)

فوائد لفائدة الصندوق الاجتماعي 11 مذكرة 11 59 13

ايرادات صافية على التفويت في أصول مالية -

ايرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية 2 163 2 163

الأداءات المؤجلة

تصفية حسابات قديمة

- تغيرات :

المخزونات 9 388 537 29 576 517

الحرفاء والحسابات المتصلة بهم 937 866 (23 245)

الأصول الجارية الأخرى 3 306 012 4 672 975

المزودون والخصوم الجارية الأخرى (7 554 235) (8 963 352)

6 130 627 35 433 944

التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال

التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار

الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية 5 مذكرة 5 (4 230) (59 210)

الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية 6 مذكرة 6 (15 000)

المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية

المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية 6 مذكرة 6 56 3 316

(4 174) (70 894)

التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل

المقايض المتأتية من القروض 13 و 16 6 114 273 3 329 089

الدفعات المتأتية من سداد قروض 13 و 16 (11 700 579) (25 708 970)

صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع

(5 586 306) (22 379 881)

التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل

1 000 000 (8 500 000)

التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات

تغير الخزينة

الخزينة في بداية السنة 10 و 16 (6 211 408) (4 671 262)

الخزينة في نهاية السنة 10 و 16 (4 671 262) (188 092)

الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة

تتكون مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية من ثلاث شركات مختصة في مجال البعث العقاري :

- الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 1984 و تتمثل أغراضها أساسا في 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. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2020 ما قدره 15.600.000 دينار مقسم إلى 15.600.000 سهم بقيمة دينار للسهم الواحد.
- شركة انترناشيونال سيتي سنتر شركة خفية الاسم أحدثت في أبريل 1991 ويتمثل الغرض الأساسي للشركة في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبيع وتسويق 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. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2020 ما قدره 15.000.000 دينار ومقسم إلى 1.500.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.
- شركة القابضة العربية للتعمير شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في 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 الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2020 ما قدره 8.277.300 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 827.730 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

2.1 – مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

- تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 1.050.000 سهم في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 70,00 %.
- تملك شركة انترناشيونال سيتي سنتر 817.730 سهم في رأس مال شركة القابضة العربية للتعمير وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 98,79 %.

3.1 – جداول المساهمات وهيكل المجموعة

يمكن عرض المساهمات داخل مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية ضمن الجداول الآتية :

- الجدول عدد 1 : ملخص مساهمات شركات المجموعة.
- الجدول عدد 2 : تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة.
- الجدول عدد 3 : محيط التجميع.

جدول عدد 1

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية
سيتس

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2020

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
		70,00%	1 050 000
98,79%	817 730		
1,21%	10 000	30,00%	450 000
100,00%	827 730	100,00%	1 500 000

الشركة العقارية التونسية السعودية
انترناسيونل سيتي سنتر
الغير
المجموع

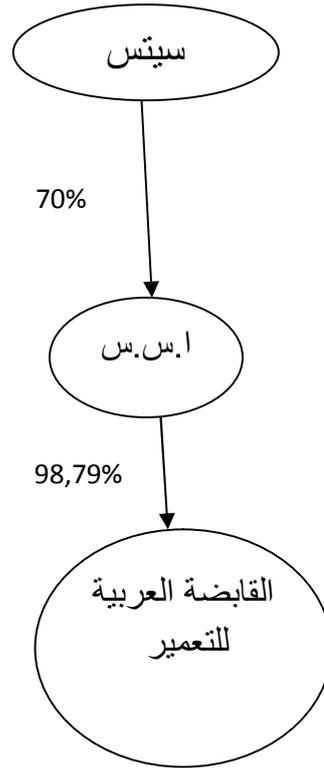
تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2020

القابضة العربية للتعيمير		أ.س.س	
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة
69,15%			70,00%
69,15%	-	-	70,00%
69,15%		70,00%	

الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيتي سنتر
المجموع
مجموع المساهمة

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2020



الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

1.2 – طريقة التجميع

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة.

وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

2.2 – تاريخ الإقفال

اعتمدنا كتاريخ للقوائم المالية المجمعة نفس تاريخ القوائم المالية الفردية لشركات المجموعة وهو 31 ديسمبر من كل سنة.

3.2 – مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعة بإتباع المراحل التالية :

- تجميع جميع بنود القوائم المالية للشركة الأم والمؤسسات الفرعية سطرًا سطرًا وذلك عن طريق جمع العناصر المتشابهة للأصول والخصوم وحقوق المساهمين وكذلك الشأن بالنسبة للإيرادات والمصروفات،
- إلغاء الأرصدة والعمليات المنجزة بين شركات المجموعة،
- مراجعة كافة الطرق المحاسبية المعتمدة وذلك للتأكد من تطبيق نفس المبادئ في جميع شركات المجموعة،
- إلغاء القيمة المحاسبية لمساهمة الشركة الأم في المؤسسات الفرعية والحصة الراجعة للشركة الأم في حقوق المساهمين في هذه المؤسسات الفرعية،
- تحتسب حصص الأقلية من النتيجة الصافية للمؤسسة الفرعية وتخصم من نتيجة المجموعة للحصول على النتيجة الصافية المتعلقة بمالكي الشركة الأم،
- تحتسب حصص الأقلية من الأصول الصافية للمؤسسة الفرعية وتعرض بالموازنة المجموعة بصفة منفردة عن الخصوم وحقوق المساهمين للشركة الأم.

4.2 – أهداف التجميع

يقع إعداد القوائم المالية المجمعة لأهداف مالية واقتصادية وتبعًا لذلك فإن الحسابات المجمعة تهدف إلى إعطاء مساهمي الشركة العقارية التونسية السعودية (الشركة الأم) القيمة الحقيقية لأسهمهم وذلك في إطار وحدة اقتصادية تجمع حصص الأغلبية والأقلية على حد سواء.

وتترجم تبعات هذا التوجه كالاتي :

- فارق الاقتناء : يؤخذ هذا الفارق في حدود نسبة الشركة الأم عند الاقتناء.
- النتائج بين شركات المجموعة : تلغى بالكامل النتائج المحققة والمتعلقة بصفقات مبرمة بين الشركة الأم والمؤسسات تحت المراقبة الكاملة.
- عرض حصص الأقلية : تعرض حصص الأقلية بالموازنة وحساب النتيجة على التوالي بين حقوق المساهمين والخصوم، وخصما من النتائج المجمعة.

الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

أعدت القوائم المالية طبقا لمقتضيات نظام المحاسبة للمؤسسات ونخص بالذكر المعيار العام للمحاسبة والمعيار المحاسبي رقم 35 (القوائم المالية المجمعة) وخاصة المبادئ المتعلقة بتقنيات وقواعد العرض والإفصاح الخاصة بإعداد ونشر القوائم المالية المجمعة.

الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على الموازنة وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات وقد تم إعدادها طبقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالاتي :

1.4 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.4 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول. وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتناءها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدأ 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

3-4 سندات ثابتة

تسجل السندات الثابتة بقيمة اقتناءها. ويتخذ مخصص لنقص القيمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة لشركات المجموعة. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

4.4 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 انجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند " مصاريف الأشغال المزمع إنجازها " وذلك بعنوان كل مشروع.

5.4 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 ويقدم فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

6.4 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 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
367 853	368 193	- الأصول الثابتة غير المادية
1 352 940	1 411 810	- الأصول الثابتة المادية
-	-	- الأصول الثابتة في طور الإنشاء
<u>1 720 793</u>	<u>1 780 003</u>	<u>القيمة الخام</u>
(361 346)	(366 959)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(775 647)	(872 267)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<u>(1 136 993)</u>	<u>(1 239 226)</u>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<u>583 800</u>	<u>540 777</u>	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	31 ديسمبر 2020	استهلاكات	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	إقتناءات	31 ديسمبر 2019		
								الأصول الثابتة غير المادية
1 235	39 711	5 613	34 098	40 946	340	40 606	33%	المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	327 248	327 248	-	327 248	20%	فارق الإقتناء
1 235	366 959	5 613	361 346	368 193	340	367 854	-	المجموع
								الأصول الثابتة المادية
121 112	370 140	24 563	345 577	491 252	0	491 252	5%	مبان
42 160	91 240	20 780	70 460	133 400	-	133 400	20%	معدات النقل
61 359	91 985	653	91 332	153 344	56 294	97 050	10%	أثاث ولوازم المكاتب
304 060	294 858	47 102	247 756	598 918	-	598 918	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
10 852	24 044	3 522	20 522	34 896	2 576	32 320	15%	معدات اعلامية
539 542	872 267	96 621	775 647	1 411 810	58 870	1 352 940	-	المجموع
540 777	1 239 226	102 234	1 136 993	1 780 003	59 210	1 720 794	-	المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2019</u>	<u>2020</u>		
83 473	82 693	(أ)	- مساهمات
5 500	17 965	(ب)	- قروض
<u>88 974</u>	<u>100 658</u>	<u>المجموع الخام</u>	
(62 460)	(65 960)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
<u>26 514</u>	<u>34 698</u>	<u>المجموع الصافي</u>	
<p>(أ) تحلل المساهمات كما يلي :</p>			
780	-		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
15 000	15 000		- مساهمات البنك التونسي للتضامن
<u>83 473</u>	<u>82 693</u>	<u>المجموع</u>	
<p>(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :</p>			
	5 500		<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</u>
	-		- اضافات
	15 000		<u>القروض الممنوحة</u>
	(2 536)		- تسديدات
	-		- تصفية حسابات قديمة
	<u>17 965</u>		<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2020</u>

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2019</u>	<u>2020</u>		
19 726 922	19 770 223	(أ)	- مخزون الأراضي
34 245 217	16 406 629	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
27 156 747	15 375 517	(ج)	- مخزون المحلات
(74 000)	(88 687)		المدخرات
81 054 886	51 463 682	المجموع	

(أ) مخزون الأراضي

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
19 726 922	19 770 223	

(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

556 172	556 172	الطابق السفلي ا س س 2
-	-	أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
15 850 457	15 850 457	- انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
17 838 588	-	- البحيرة
34 245 217	16 406 629	المجموع

(ج) 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 " - سيتي للتصرف -
294 000	264 000	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر (برج المكاتب) "
34 875	27 750	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر (المركب السكني) "
7 584 317	3 945 073	- انترناشيونال سيتي سنتر
<u>27 156 747</u>	<u>15 375 517</u>	<u>المجموع</u>

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في					الرصيد في	
31 ديسمبر 2020	تكلفة المبيعات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة المضمنه بالمخزون	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة المضمنه بالمخزون	31 ديسمبر 2019	
						مخزون الأراضي
70 684	-		2 603	-	68 081	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
2 086 533	-		40 698	-	2 045 835	مغرب 2034 رسم 66546 /زهرة سكره
19 770 223	-		43 301	-	19 726 922	مجموع مخزون الأراضي
						أشغال قيد الإنجاز
0	18 960 529	-	1 121 941	-	17 838 588	سكاي سنتر
16 406 629	-			-	16 406 629	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
16 406 629	18 960 529	-	1 121 940,681	-	34 245 217	مجموع الأشغال قيد الإنجاز
						مخزون المحلات
5 305 654	4 522 050	259 080	2 588 985	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 " نابل سنتر " - سيتي للتصرف -
264 000	30 000	-	-	-	294 000	انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
27 750	7 125	-	-	-	34 875	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
3 945 073	3 639 244				7 584 317	انترناشيونال سيتي سنتر III
15 375 517	10 018 467	259 080	2 588 985	2 848 065	27 156 747	مجموع مخزون المحلات
51 552 369	28 978 996	259 080	3 754 226	2 848 065	81 128 886	المجموع
-88 687					-74 000	مدخرات
51 463 682	28 978 996				81 054 886	مجموع

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
2 425 953	-	حرفاء ، مستحقات عادية
374 000	-	حرفاء - أوراق مستحقة
325 791	-	حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
553 940	-	حرفاء ، مستحقات غير خالصة
-	1 702 118	حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
-	1 039 700	حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
3 679 684	2 741 818	<u>المجموع الخام</u>
(880 608)	(920 816)	مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
2 799 076	1 821 002	<u>المجموع الصافي</u>

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1 697 329	240 528	تسبقات للمزودين
12 621	4 090	تسبقات للأعوان
3 420 428	953 595	الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
1 304 143	625 355	فائض اداءات على الشركات
54 438	84 994	مدينون مختلفون
2 056	(26 182)	أعباء مسجلة مسبقا
393 310	348 596	حساب مرتقب
19 626	-	تامين مشاريع قديمة
6 903 951	2 230 976	<u>المجموع الخام</u>
(652 950)	(395 060)	مدخرات
6 251 001	1 835 916	<u>المجموع الصافي</u>

مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

31 ديسمبر

2019	2020	
-	8 500 000	توظيفات وأصول مالية أخرى
-	13 700	شيكات للقبض
569 115	687 894	بنوك
432	217	الخزينة
569 547	9 201 811	المجموع

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالتالي :

31 ديسمبر

2019	2020	
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
(5 413 713)	(4 336 216)	النتائج المؤجلة
27 655 982	28 733 538	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
(182 855)	10 300 181	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
1 260 354	(2 267 702)	حصة الأقلية
1 077 497	8 032 478	النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة
28 733 479	36 766 016	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
15 600 000	15 600 000	عدد الأسهم
0,069	0,515	نتيجة السهم الواحد

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

(ب) حيث يجب على الشركة تخصيص نسبة 5% من الأرباح القابلة للتوزيع لهذا الإحتياطي وذلك إلى أن يبلغ عشر رأس مال الشركة. هذا ولا يكن توزيع هذا الإحتياطي.

فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
30 428 794	(1 096 672)	(1 544 065)	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
-	2 447 198	(2 447 198)	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
-	(1 350 525)	1 350 525	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
151	-	-	-	151	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(2 772 975)	(2 772 975)	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
27 655 969	(2 772 975)	(2 640 737)	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
-	2 640 737	(2 640 737)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة 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
1 077 497	1 077 497	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
	(338 141)	338 141						التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
28 733 479	1 077 497	(5 413 712)	4 436 921	42 472	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
-	182 857	(182 857)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 10 جويلية 2020
59				59				فوائد على الصندوق الإجتماعي
8 032 478	8 032 478	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
	(1 260 354)	1 260 354						التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
36 766 016	8 032 478	(4 336 216)	4 436 921	42 531	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>
4 500 000	4 500 000		- في رأس المال
(1 046 260)	(1 584 055)		- في الإحتياطات
(537 794)	(423 881)	(1)	- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)		- المساهمات الغير مباشرة
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</u>
1 488 056	1 488 056		- في رأس المال
(678 641)	(1 401 201)		- في الإحتياطات
(722 560)	2 691 583	(2)	- في النتيجة
1 614 745	3 882 446	المجموع	
(1 260 354)	2 267 702	(2+1)	<u>حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</u>

مذكرة 13 : القروض

فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 31 ديسمبر 2020

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2020				التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2019				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد				الرصيد في بداية الفترة	أقل من سنة	أكثر من سنة	غير خالص					
	467 598		467 598	587 992			-	587 992	467 598	1 055 590	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	1 280 836	لك الإسكان
	3 548 850		3 548 850	3 067 885			-	3 067 885	3 548 850	6 616 735	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	لك الإسكان
		2 129 089	2 129 089	-	-	2 129 089	-	-	-	-	(2022 - 2022)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	2 129 089	لك الإسكان
	600 000		600 000	600 000		1 200 000					(2021 - 2020)	شهريا	TMM + 3%	1 200 000	تونس العربي الدولي
	-	-	-	2 925 993				2 118 427	807 566	2 925 993					بنك التونسي الموعودى (ستوسيد بنك)
	-	-	-	3 350 000				3 350 000		3 350 000	2020-2019	بصفة كلية	TMM + 3%		لك الأمان
	-	-	-	2 460 000				2 460 000		2 460 000	2020-2019	بصفة كلية	TMM + 3%		لك الأمان
	-	-	-	5 000 000			2 464 641	1 678 749	856 609	5 000 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
	-	-	-	2 000 000			939 500	708 350	352 150	2 000 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
	-	-	-	1 200 000			561 366	426 013	212 621	1 200 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	1 200 000	بنك تونس العربي الدولي
	-	-	-	4 517 100			927 132	1 470 107	2 119 860	4 517 100	(2022 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	4 517 100	لك الإسكان
-	4 616 448	2 129 089	6 745 537	25 708 970	-	3 329 089	4 892 640	15 867 523	8 365 255	29 125 418	-	-	-	28 327 025	مجملة القروض

مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1 538 394	382 449	- مزودو استغلال
2 220 608	1 094 270	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
1 001 491	-	- مزودون ، سندات متعين دفعها
4 760 493	1 476 719	المجموع

مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
7 721 326	3 069 233	- تسبقات الحرفاء
3 504	3 488	- الأعوان - أجور مستحقة
2 220 030	2 148 492	- الدولة ، الضرائب والأداءات
-	304 516	الدولة ، الضرائب والأداءات للدفع
-	4 114 852	الدولة ، الأداء على القيمة المضافة
-	29 434	- الحساب الجاري للمساهمين
3 004 206	3 235 479	- حصص أرباح للدفع
624 940	656 172	- مختلف الدائنين
298 908	224 929	- أعباء أخرى للدفع
2 848 065	259 080	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / الخزامى
-	9 016	- إيرادات مسجلة مسبقا
-	91 878	الدولة ، الأداء على الشركات
-	200	المساهمة الظرفية
114 846	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III
1 191 515	1 191 515	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II
18 027 341	15 338 282	المجموع

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
7 939 096	4 616 448	مذكرة 13	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
2 089 209	-		- بنك الإسكان تونس
2 245 402	-		- بنك تونس العربي الدولي
2 482 498	171 978		- فوائد مطلوبة
906 198	889 399		- بنك الأمان
5 572 640	-		- قروض بنكية غير خالصة
-	504		- بنك الإسكان تونس
7 928 427	-		- قروض قصيرة المدى
<u>29 163 471</u>	<u>5 678 329</u>	<u>المجموع</u>	

الايضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
454 478	-	- مبيعات شاطئ القنطاوي
-	41 176	- مبيعات خفشة 3
743 363	2 152 040	- مبيعات النصر
14 533 915	8 700 246	- مبيعات الخزامى
-	31 000 000	- مبيعات سكاي سنتر
-	590 000	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III " محلات تجارية
-	3 350 000	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III "
-	60 000	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
-	13 274	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
1 925 500	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III (المركب السكني) "
710 000	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III " مكاتب
<u>18 367 256</u>	<u>45 906 736</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
800	3 100	- استرجاع مصاريف ملكية
16 800	14 600	- أتعاب انجاز العقود
101 612	80 791	- استرجاع مصاريف كهرباء وغاز
<u>119 212</u>	<u>98 491</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

2019	2020	
578 681	1 777 348	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
-	42 700	- كلفة المحلات المباعة " خفشة 3 "
315 723	-	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
9 006 152	4 522 050	- كلفة المحلات المباعة " الخزامى "
-	1 121 941	شراءات اعباء معمارية و اشغال و معدات متعلقة بالمشاريع
-	17 838 588	- كلفة المحلات المباعة "سكاي "
1 985 798	3 676 369	- كلفة المحلات المباعة
11 886 354	28 978 996	المجموع

مذكرة 20 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

31 ديسمبر

2019	2020	
332 767	359 781	- الرواتب ومستحقات الرواتب
48 912	48 779	- أعباء إجتماعية قانونية
4 992	5 686	- أعباء إجتماعية أخرى
386 671	414 246	المجموع

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2019 **2020**

16 941 8 531
24 376 16 189
3 977 2 825
13 888 4 152

59 181 **31 696**

المجموع الجزئي (1)

الخدمات الخارجية

- كراءات وأعباء أخرى
- صيانة واصلاحات
- أقساط التأمين
- أخرى

الخدمات الخارجية الأخرى

212 491 295 397
46 667 22 668
691 494
11 130 13 451
18 260 5 617
14 207 6 782
18 236 11 747
4 961 7 783
297 828 571 003

624 471 **934 941**

المجموع الجزئي (2)

ضرائب وأداءات

6 733 7 235
3 367 3 618
35 225 137 424
289 175 91 402
630 630
16 301 47 567

351 431 **287 877**

المجموع الجزئي (3)

130 000 110 000

مكافآت حضور

1 165 083 **1 364 514**

المجموع (1)+(2)+(3)

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
6 869	5 613	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
98 088	96 620	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
-	14 687	- مخصصات مدخرات للمخزون
-	40 227	- مخصصات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
1 235 000	236 832	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
<u>1 339 957</u>	<u>393 980</u>	<u>المجموع</u>

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالآتي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
-	6 023	- استرداد مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات المدينين المختلفة
35 180	-	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
110 538	1 480 420	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
<u>145 718</u>	<u>1 486 443</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
2 956 539	1 937 533	- فوائد القروض
764 378	371 801	- فوائد بنكية
467 873	932 539	- فوائد التأخير على القروض
33 267	69 720	- عمولات على القروض
4 395	-	- صرف كمبيالات
(855 188)	-	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
<u>3 371 263</u>	<u>3 311 593</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
-	94 779	- إيرادات التوظيفات البنكية
-	40 186	- إيرادات مختلفة
(1)	8 092	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
<u>(1)</u>	<u>143 056</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
26 045	556 728	- الأرباح العادية الأخرى
<u>26 045</u>	<u>556 728</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
5 064	689	- خطايا تأخير
10 238	-	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
134 351	738 409	- خسائر أخرى
<u>149 652</u>	<u>739 098</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 27 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

I- الاتفاقية المبرمة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناشيونال سيتي 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:

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

- 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.

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

- 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	
1 011 584,374	المجموع	

II- الحسابات الجارية

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

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 إدارتكم المنعقد بتاريخ 22 جويلية 2019 القاضي بتعيين السيد عدنان بالطيب مديراً عاماً للشركة مع منحه راتب سنوي خام قدره 76.000 دينار تصرف على مدى 12 شهراً.
- 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.

إقتناء شقق بالمركب السكني و التجاري انترناتشيونال سيتي سنتر 3 من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة

بلغت قيمة مبيعات الشقق بالمركب السكني و التجاري انترناتشيونال سيتي سنتر 3 لفائدة أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2014 ما قدره 5.192.000 دينار مفصلة كالآتي :

المستفيد	الصفة	الشقة	المساحة الجمالية	السعر المحدد بعقد البيع	المبلغ المدفوع	المبلغ المتبقي
مجمع بولينا	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 8 ديسمبر 2015	D1-1 D1-2 D1-3 D1-4 و 8 مواقف سيارات	1713.28 متر مربع	5.192.000	4.930.000	262.000

مذكرة 28 : 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	الخزامى

تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حضرات السادة المساهمين،
للشركة العقارية التونسية السعودية

I- تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي باحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والتي تبرز مجموع موازنة يبلغ 65 887 674 دينار تونسي، وقائمة النتائج التي أفرزت نتيجة إيجابية بـ 10 300 180 دينار تونسي، و جدول التدفقات النقدية للسنة المحاسبية المختومة بهذا التاريخ والتي أفرزت عن سيولة سلبية في نهاية المدة بـ (188 092) دينار والإيضاحات حول القوائم المالية المتضمنة على ملخص لأهم الطرق المحاسبية .

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

أساس الرأي باحتراز

- يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج 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 برج 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 لاحقاً في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون عن المجمع وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

نعتمد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

مسائل التدقيق الرئيسية

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

وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية المجمعة 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.

فقرات 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 818 806 دينار، حيث تقرر رفض 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 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 مجلس الإدارة

تقع مسؤولية تقرير مجلس الإدارة على عاتق المجلس.

إن رأينا في القوائم المالية المجمعة لا يشمل ما تضمنه تقرير مجلس الإدارة، ونحن لا نضمن صحة ما ورد في هذا التقرير.

وفقا لأحكام المادة 266 من مجلة الشركات التجارية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في التحقق من صحة

المعلومات الواردة في حسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الإدارة للمجمع بالرجوع إلى المعطيات الواردة بالقوائم

المالية المجمعة. ويتمثل عملنا في قراءة تقرير مجلس الإدارة وتقييم ما إذا كان هناك تناقض جوهري بينه وبين القوائم

المالية المجمعة أو ما اطلعنا عليه خلال مهمة التدقيق أو إذا كان تقرير مجلس الإدارة به أخطاء جوهرية.

وإذا استنتجنا استنادا إلى العمل الذي قمنا به أن هناك إخلالات هامة في تقرير المجلس فإننا مطالبون بالإبلاغ عنها.

وليس لنا ما نذكره في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات كما هي مسؤولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو عن أخطاء، كذلك هي مسؤولة عن تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة في ضوء الظروف.

عند إعداد القوائم المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجمع على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام هذا المبدأ المحاسبي عند إعداد القوائم المالية المجمعة، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية المجمع أو إيقاف عملياته أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك. تقع على عاتق مجلس الإدارة مراقبة إجراءات إعداد التقارير المالية للمجمع.

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير المعمول بها في تونس سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة غش أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية المجمعة. كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعمول بها في تونس، نمارس الحكم المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لما قد يتضمنه الغش من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة.
- تقييم مدى ملائمة الطرق المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.
- التأكد من مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، والتأكد من وجود أو عدم وجود شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تؤثر على قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجمع في أعماله.
- تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية المجمعة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية المجمعة تحقق عرضاً بشكل عادل للعمليات والأحداث الحاصلة.

II- تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقبي 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. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية للمجمع 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.

تونس، في 05 مارس 2021

س.م.س- د.ف.ك العالمية

شريف بن زينة

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب ذياب