

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية

#### بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

المقر الاجتماعي : 54، شارع شارل نيكول متوال فيل -1002 تونس-

ينشر بيت الإيجار المالي التونسي السعودي قوائمه المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2020/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 24 أبريل 2021. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : محمد لسعد البرجي و محمد وسيم الحديجي.

### الموازنة

في 31 ديسمبر 2020

(الوحدة :دينار تونسي)

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	الإيضاحات	
<b>22 943 767</b>	<b>46 506 608</b>	<b>1.3</b>	<b>السيولة وما يعادلها</b>
274 971 218	290 277 036		مستحقات الإيجار المالي
6 781 050	4 608 149		عقود إيجار في طور الموافقة
11 346 214	12 358 680		المستحقات غير المدفوعة
(927 530)	(956 478)		الأرباح المعلقة
(7 320 228)	(10 045 893)		المخصصات
<b>284 850 724</b>	<b>296 241 494</b>	<b>2.3</b>	<b>صافي المستحقات الناجمة عن الإيجار</b>
19 028 900	20 558 100		محفظة المساهمات
(110 446)	(110 446)		المخصصات
<b>18 918 454</b>	<b>20 447 654</b>	<b>3.3</b>	<b>صافي محفظة المساهمات</b>
5 701 901	5 882 289		الأصول الثابتة المادية
(2 952 530)	(3 264 844)		تطرح الإستهلاكات
<b>2 749 371</b>	<b>2 617 445</b>	<b>4.3</b>	<b>صافي الأصول الثابتة</b>
382 553	463 477		الأصول الثابتة غير المادية
(273 936)	(325 616)		تطرح الإستهلاكات
<b>108 617</b>	<b>137 861</b>	<b>5.3</b>	<b>صافي الأصول الثابتة غير المادية</b>
<b>1 688 958</b>	<b>3 631 765</b>	<b>6.3</b>	<b>الأصول جارية أخرى</b>
<b>331 259 891</b>	<b>369 582 827</b>		<b>مجموع الأصول</b>
214 547 913	246 630 012	<b>7.3</b>	تمويلات بنكية
5 662 870	6 270 460	<b>8.3</b>	تسبيقات على عمليات الإيجار
26 239 907	24 950 914	<b>9.3</b>	مزدون والحسابات المتصلة بهم
3 695 275	3 726 147	<b>10.3</b>	الخصوم الجارية الأخرى
<b>250 145 965</b>	<b>281 577 533</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
30 000 000	30 000 000		رأس المال الاجتماعي
13 446 976	19 320 850		الإحتياطي
(2 711 814)	(2 711 814)		أسهم ذاتية
22 885 292	22 985 329		الأموال الذاتية الأخرى
11 440 885	11 519 598		نتائج مؤجلة
6 052 586	6 891 331		النتيجة
<b>81 113 926</b>	<b>88 005 294</b>	<b>11.3</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية</b>
<b>331 259 891</b>	<b>369 582 827</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

**جدول التعهدات خارج الموازنة**  
**في 31 ديسمبر 2020**  
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
-	-	مجموع الخصوم المحتملة
-	-	الضمانات والكفالات المقدمة
<b>20 408 685</b>	<b>37 540 308</b>	مجموع التعهدات الممنوحة
2 652 301	1 609 338	تعهدات ممنوحة للحرفاء
-	-	تعهدات على المساهمات
17 756 384	35 930 970	تعهدات على العمولات وعائدات الايجار
<b>63 985 801</b>	<b>76 161 258</b>	مجموع التعهدات المستلمة
-	-	الضمانات المقبولة
63 985 801	76 161 258	العوائد المستحقة على العقود الجارية

**قائمة النتائج**  
**في 31 ديسمبر 2020**  
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	الإيضاحات	
31 529 635	34 748 976		مداخيل الإيجار المالي
2 601 958	3 233 998		مداخيل الإيجار المالي الأخرى
(322 436)	(175 823)		التغير في المداخيل المجنبية
2 475 837	5 049 273		أرباح على مساهمات
<b>36 284 994</b>	<b>42 856 424</b>	<b>1.4</b>	<b>إجمالي الدخل من الإيجار المالي</b>
(21 715 645)	(25 018 930)	2.4	أعباء مالية صافية
<b>14 569 349</b>	<b>17 837 494</b>		<b>صافي الدخل من الإيجار المالي</b>
(3 679 992)	(3 658 178)	<b>3.4</b>	أعباء الأعوان
(1 430 262)	(2 809 245)	<b>4.4</b>	أعباء الاستغلال الأخرى
(1 161 063)	(4 202 944)	<b>5.4</b>	صافي المخصصات المدخرات
(428 307)	(363 994)	<b>6.4</b>	مخصصات الإستهلاكات
(80 446)	-		مخصصات المساهمات
<b>(6 780 070)</b>	<b>(11 034 361)</b>		<b>مجموع أعباء الإستغلال</b>
1 029 701	1 135 557	<b>7.4</b>	الأرباح العادية الأخرى
(57 900)	(14 711)	<b>8.4</b>	الخسائر العادية الأخرى
<b>8 761 080</b>	<b>7 923 979</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية</b>
(2 494 666)	(778 833)	<b>VI</b>	الضريبة على الشركات
(213 828)	(253 815)	<b>VI</b>	اعباء طارئة/استثنائية
<b>6 052 586</b>	<b>6 891 331</b>		<b>النتيجة الصافية للسنة المحاسبية</b>

## جدول التدفقات النقدية

في 31 ديسمبر 2020

(الوحدة: دينار تونسي)

البيانات	الإيضاحات	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
<b>أنشطة الاستغلال</b>			
مبالغ محصلة من الزبائن	1.5	155 065 850	171 362 742
مبالغ مدفوعة لتمويل الزبائن-الإيجار المالي	2.5	(124 569 983)	(119 011 938)
مبالغ مدفوعة لسداد أجور ومكافآت الموظفين	3.5	(2 821 153)	(2 973 227)
أعباء مالية مدفوعة	4.5	(23 662 626)	(21 343 644)
عائدات محصلة		2 211 866	1 499 533
المبالغ المسددة بعنوان الضرائب والرسوم	5.5	(11 023 778)	(13 465 374)
مبالغ أخرى محصلة	6.5	-	229 409
مبالغ أخرى مدفوعة	7.5	(3 127 205)	(1 840 887)
<b>التدفقات النقدية الصافية المخصصة لأنشطة الاستغلال</b>		<b>(7 927 029)</b>	<b>14 456 614</b>
<b>أنشطة الاستثمار</b>			
الدفعات المتأتية من اقتناء الأصول ثابتة	8.5	(132 463)	(221 135)
الدفعات المتأتية من بيوعات الأصول ثابتة		-	73 682
الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية		(23 236 153)	(17 677 673)
<b>التدفقات النقدية الصافية المخصصة لأنشطة الاستثمار</b>		<b>(23 368 616)</b>	<b>(17 825 126)</b>
<b>أنشطة التمويل</b>			
توزيع الأرباح		-	(3 901 595)
التمويلات المتحصل عليها من المؤسسات المالية وسداد الأقساط المتعلقة بها		33 928 287	18 117 364
<b>التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة التمويل</b>		<b>33 928 287</b>	<b>14 215 769</b>
التغيير الصافي في السيولة أو ما يعادلها خلال السنة		2 632 642	10 847 257
السيولة أو ما يعادلها بداية السنة		10 763 455	(83 802)
<b>السيولة أو ما يعادلها نهاية السنة</b>		<b>13 396 097</b>	<b>10 763 455</b>

## الإيضاحات حول القوائم المالية

### I-تقديم المؤسسة

بيت الإيجار المالي التونسي السعودي هي شركة خفية الاسم منشأة وفقا للقانون التونسي برأس مال قدره ثلاثون مليون دينار تونسي، بمساهمات نقدية مدفوعة بالكامل تنقسم إلى 30 000 000 سهما بقيمة واحد دينار تونسي للسهم الواحد مدفوعة بالكامل.

يتمثل نشاط الشركة في القيام بعمليات الإيجار المالي للمعدات والعقارات وغيرها من المنقولات وفقا لمعايير الصيرفة الإسلامية وذلك لفائدة حرفائها بهدف الاستغلال المهني في المجال التجاري أو الصناعي أو غيرها من الأنشطة الاقتصادية.

وتخضع الشركة للقانون عد48د لسنة 2016 المتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية، وكذلك للقانون عد89د لسنة 1994 المتعلق بشركات الإيجار المالي.

### II-المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تم إعداد وعرض القوائم المالية وفقا للتشريعات الجاري بها العمل في البلاد التونسية بما في ذلك النظام المحاسبي للمؤسسات مع الأخذ بعين الاعتبار الفرضيات الأساسية والاتفاقات المحاسبية التي حددها الأمر عدد 96-2459 الذي يتعلق بالمصادقة على الإطار المرجعي للمحاسبة. القوائم المالية تحترم مختلف السياسات المحاسبية التي نصّ عليها هذا الأمر.

#### **2.1 - تقديم القوائم المالية**

تمسك حسابات بيت الإيجار المالي التونسي السعودي وفقا للسياسات المحاسبية المنصوص عليها في إطار تحديث النظام المحاسبي للمؤسسات في سنة 1997 (قرار من وزير المالية الصادر في 31 ديسمبر 1996).

في نهاية سنة 2008، وفي إطار تحديث قطاع الإيجار المالي، غيرت المؤسسة كيفية عرض بياناتها المالية بما يتماشى مع معايير المحاسبة للمصارف بما في ذلك المعيار NCT 21 والمعيار NCT41 المتعلق بعقود الإيجار.

#### **2.2 - المبادئ المحاسبية المعتمدة**

أعدت القوائم المالية لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي على أساس تدوين الأصول بالتكلفة التاريخية. السياسات المحاسبية المتبعة تتوافق مع المعايير المحاسبية المعمول بها في تونس.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالتالي:

#### **1.2.2 - الأصول الثابتة**

تدون الأصول الثابتة بتكلفة شرائها، ما عدا الضرائب القابلة للاسترداد، ومع الأخذ بعين الاعتبار التكاليف المباشرة. ويتم احتساب الاستهلاك على أساس الاستهلاك القار.

## 2. 2 . 2- الأصول الثابتة المؤجرة

تمثل هذه الأصول الممتلكات التي تم إقتنائها من قبل بيت الإيجار المالي التونسي السعودي والتي تم تأجيرها لمدة تتراوح بين ثلاث وسبع سنوات. بالنسبة للعقود المبرمة قبل 1 جانفي 2008، تم تدوين هذه الأصول في الموازنة بتكلفة شرائها وذلك طوال مدة الإيجار. عند انتهاء عقد الإيجار، للمستأجر خيار شراء الأصول، ليصبح المالك وذلك بالقيمة المتبقية والمقررة في العقد.

تشمل عمليات التأجير الممتلكات المنقولة (معدات، وسائل نقل ...) والعقارية (الأراضي والمباني).

وتجدر الإشارة إلى أن الأصول المؤجرة تبقى خلال فترة الإيجار، ملكا لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي، ولا يمكن للمستأجر بيعها أو رهنها.

قد تخضع بعض العقود لتعديلات بهدف إما إعادة النظر في الإيجارات أو تمديد مدة العقد أو إعادة جدولة الإيجار.

## 2. 2 . 3- الديون الناتجة عن عمليات الإيجار المالي

ابتداء من سنة 2008، ووفقا للمعيار المحاسبي NCT41، تعرض الأصول الثابتة المؤجرة في الموازنة ضمن المستحقات على الزبائن بمبلغ مساوي لصافي التمويل المنصوص عليه في عقد الإيجار.

## 2. 2 . 4- التمويلات

يقع تسجيل التمويلات التعاقدية أصلاً بالنسبة للجزء المسند في خصوم الموازنة وبالتحديد في بند "التمويلات البنكية".

## 2. 2 . 5- سياسات تكوين مخصصات مخاطر الإيجار المالي

حددت المخصصات طبقاً لمبادئ تقسيم وتغطية المخاطر ومتابعة التعهدات المنصوص عليها بمقتضى منشور البنك المركزي التونسي عدد 91-24 المؤرخ في 17 ديسمبر 1991 الذي تم تنقيحه بالمناشير التالية : 99-04 ، 2001-04 و 2001-12 وذلك بتطبيق نسبة مخصص الصنف على قيمة التعهدات المتبقية بعد خصم تقييم الضمانات المتوفرة و الأرباح المعلقة عن كل زبون.

كما تم تطبيق نسب المخصصات الواردة بمنشور البنك المركزي مع الأخذ بعين الاعتبار القواعد الحذرة المعمول بها و وجود الضمانات الصالحة و الكافية.

النسبة المخصص	الصنف
0%	الديون العادية
0%	الديون التي تستوجب متابعة خاصة
20%	الديون غير المؤكدة
50%	الديون المتعثرة
100%	الديون المشكوك فيها

كما أصدر البنك المركزي التونسي المنشور عدد 21 لسنة 2013 المتعلق بتكوين مخصصات اضافية لتغطية المخاطر الكامنة على التعهدات المشكوك فيها (صنف 4) كالاتي:

أقدمية في الصنف 4	نسبة تخفيض الضمان
3 إلى 5 سنوات	40%

6 أو 7 سنوات	70%
أكثر من 8 سنوات	100%

## 2. 2. 6- تقييم المستحقات على الزبائن

### أ - كيفية التقييم:

يقع تقييم المخصصات المطلوبة على المستحقات وفقا للمنهجية التالية:

- تحديد التمويلات التي يجب فحصها؛
- تصنيف التعهدات حسب وضعيتها في 31 ديسمبر 2020 حسب فئات المخاطر وإسناد نسبة المخصص التي يجب تطبيقها حسب التصنيف؛
- تطبيق نسبة المخصصات الخاصة بكل صنف؛
- الأخذ بعين الاعتبار للضمانات المتحصل عليها والقيمة الحقيقية للمعدات المستأجرة؛
- الأخذ بعين الاعتبار القيمة الذاتية لمعدات الإيجار المالي؛
- تحديد المخاطر المواجهة.

### ب - التصنيف :

تصنف المستحقات حسب المعلومات المتاحة في 31 ديسمبر 2020 و المستندة في المقام الأول على أقدمية تعثر سداد قيمة الإيجارات:

الإقدمية	الصنف
- تأخير في التسديد بأقل من 90 يوما	1
- تأخير في التسديد بأقل من 180 يوم و يفوق 90 يوما	2
- تأخير في التسديد بأقل من 360 يوم و يفوق 180 يوما	3
- تأخير في التسديد لمدة تفوق 360 يوم	4

مع اعتبار الأوضاع الخاصة بما في ذلك:

- النزاعات مع الزبائن
- حالات إيقاف الفوترة
- ت - الضمانات

الضمانات المعتمدة لاحتساب المخصصات و طرق تقييمها:

- الرهون العقارية المسجلة : تحتسب قيمة الضمان على أساس تقييم مستقل داخلي أو خارجي وحسب حصة بيت الإيجار المالي التونسي السعودي في تمويل المشروع.
- قيمة المعدات التي تم اقتناؤها في إطار عقود الإيجار المالي و يتم تقييم قيمة الضمان كما يلي :

نوع المعدات	الإستهلاكات
بنايات	القيمة الأصلية بعد تنزيل 5 بالمائة للسنة
معدات عادية	القيمة الأصلية بعد تنزيل 20 بالمائة للسنة
معدات خاصة	القيمة الأصلية بعد تنزيل 40 بالمائة للسنة

## 2 . 2 . 7. المعالجات المعتمدة على اثر الإجراءات المتخذة من قبل البنك المركزي حول التمديد في أقساط القروض الممنوحة للحرفاء جراء الجائحة الصحية

في إطار مساهمته في مكافحة التداعيات الاقتصادية والاجتماعية بشكل عام وعلى الشركات بشكل خاص، أعلن البنك المركزي التونسي، في 18 مارس 2020، عن مجموعة من القرارات الاستثنائية التي تهدف إلى دعم الجهد الوطني في هذه الفترة من الأزمة وبالتالي ضمان استقرار القطاع المالي، من خلال إصدار منشور للبنوك والمؤسسات المالية ينص على عدد من التدابير الاستثنائية لدعم الشركات والمساعدة في الحفاظ على النسيج الاقتصادي وحماية مواطن الشغل.

أعطى هذا المنشور للشركات إمكانية تأجيل اقساطها (أصلها وفوائدها) خلال الفترة من بداية مارس 2020 إلى نهاية سبتمبر 2020 وتعديل جدول الخلاص وفقاً لقدرة كل مستفيد. يتعلق هذا الإجراء بالقروض المهنية الممنوحة للعملاء المصنفين 0 و 1 الذين قدموا طلب إعادة الجدولة في الغرض وتقع دراسة مطالب الحرفاء صنف 2 و 3 حالة بحالة. كما قرر البنك المركزي في 30 ديسمبر 2020 تمديد فترة التأجيل إلى 30 سبتمبر 2021.

وفي نطاق هذا المنشور، قامت الشركة بإعادة هيكلة التمويلات الممنوحة للحرفاء الذين تقدموا بمطالب تأخير معينات الايجار حسب معطيات منشور البنك المركزي. وخلال فترة التأجيل تم تطبيق نسبة المربوحية المنصوص عليها في العقد الأول لاحتساب الأرباح الخاصة بفترة التأجيل وذلك حسب الاتفاقية الصادرة بين مؤسسات الايجار المالي والجمعية المهنية للبنوك والمؤسسات المالية.

هذا وفي تاريخ هذه القوائم المالية، لا يزال التأثير المستقبلي المحتمل لـ "COVID-19" غير واضح، لا سيما على الظروف الاقتصادية وعلى الشركات والأفراد وبالتالي على نشاط ونتائج شركة بيت الإيجار المالي التونسي السعودي.



### III-إيضاحات حول الموازنة

#### 1.3. السيولة و ما يعادلها

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
10 927 541	13 477 520	الحسابات البنكية
16 065	29 072	أوراق للتحويل
12 000 000	33 000 000	استثمارات
161	16	الخبزينة
<b>22 943 767</b>	<b>46 506 608</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

#### 2.3. مستحقات الحرفاء

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
281 752 268	294 885 185	مستحقات الإيجار المالي (*)
11 346 214	12 358 680	المستحقات غير المدفوعة
(5 630 475)	(7 026 600)	مخصصات على الحرفاء
(1 689 753)	(3 019 293)	المدخرات الجماعية
(927 530)	(956 478)	الأرباح المعلقة
<b>284 850 724</b>	<b>296 241 494</b>	<b>صافي المستحقات الناجمة عن الإيجار</b>

(\*) بما في ذلك عقود الإيجار في طور الموافقة.

#### 1.2.3. مقاييس التغطية وتقسيم وتصنيف المخاطر

##### 1.1.2.3. المخاطر المستحقة التي تفوق 5 % من الأموال الذاتية الصافية

في 31 ديسمبر 2020، مجموع المستحقات على الحرفاء الذين تتجاوز المستحقات المحمولة عليهم 5% من مجموع الأموال الذاتية لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي لا يتجاوز ثلاث مرات من الأموال الذاتية الصافية. و بالتالي، فقد تم احترام النسبة القصوى والتي تتمثل في ثلاث مرات من الأموال الذاتية الصافية حسب ما يقتضيه الفصل 50 من منشور البنك المركزي التونسي ع-06-2018دد المؤرخ في 05 جوان 2018.

##### 2.1.2.3. المخاطر المستحقة التي تفوق 15 % من الأموال الذاتية الصافية

في 31 ديسمبر 2020، مجموع المستحقات على الحرفاء الذين تتجاوز المستحقات المحمولة عليهم 15% من مجموع الأموال الذاتية لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي لا يتجاوز مرة ونصف الأموال الذاتية الصافية. و بالتالي، فقد تم احترام النسبة القصوى والتي تتمثل في مرة ونصف من الأموال الذاتية الصافية حسب ما يقتضيه الفصل 50 من منشور البنك المركزي التونسي ع-06-2018دد المؤرخ في 05 جوان 2018.

### 3.1.2.3. المخاطر المستحقة التي تفوق 25 % من الأموال الذاتية الصافية

إن المخاطر المستحقة على نفس المنتفع، حسب الفصل 51 من منشور البنك المركزي التونسي ع06-2018 عدد المؤرخ في 05 جوان 2018، لا يجب أن تتخطى 25% من الأموال الذاتية الصافية للشركة.

وفي 31 ديسمبر 2020، لا يوجد أي حريف يمثل مخاطر مستحقة تفوق النسبة المشار إليها، وبالتالي، فإن الفصل المذكور قد تم احترامه.

### 4.1.2.3. مؤشر الملاءة

عملا بالفصل 10 من المنشور المشار إليه أعلاه، بلغ مجموع المخاطر الجارية المرجحة، باحتساب المخاطر التشغيلية، 356 012 ألف دينار تونسي في 31 ديسمبر 2020.

كما بلغ مجموع الأموال الذاتية الصافية لشركة "باست ليز"، حسب العنوان الأول من منشور البنك المركزي التونسي ع06-2018 عدد المؤرخ في 05 جوان 2018، 82 284 ألف دينار تونسي في 31 ديسمبر 2020.

وبذلك تمثل الأموال الذاتية الصافية للشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2020، 23,11 % من مجموع المخاطر الجارية المرجحة.

### 2.2.3. تقسيم التعهدات حسب التصنيف

التصنيف	المستحقات الجارية 31 ديسمبر 2020	المستحقات غير المدفوعة 31 ديسمبر 2020	التعهدات المنتظرة 31 ديسمبر 2020	التعهدات الخامة 31 ديسمبر 2020	المدخرات 31 ديسمبر 2020	الأرباح المعلقة 31 ديسمبر 2020
0	241 051 680	3 118 588	4 608 149	248 778 417	645 125	-
1	42 257 856	4 049 583	-	46 307 439	221 883	-
2	1 341 423	293 270	-	1 634 693	70 396	57 297
3	1 142 681	531 196	-	1 673 877	230 902	106 493
4	4 483 396	4 366 043	-	8 849 439	5 858 294	792 688
المجموع	290 277 036	12 358 680	4 608 149	307 243 865	7 026 600	956 478

### 3.3. محفظة الأوراق المالية الإستثمارية

بلغ رصيد هذا الحساب في 31 ديسمبر 2020، ما قيمته 654 617 8 دينار تونسي وهو يتوزع كالتالي:

2019 31 ديسمبر	2020 31 ديسمبر	البيانات
30 000	30 000	مساهمة في شركة NSC TELECOM
900 000	900 000	مساهمة في ELAMANA TAKAFUL
100 000	100 000	مساهمة في MUTUELLE DU SAVOIR
4 699 200	6 698 400	مساهمة في TUNISIAN DEVELOPMENT FUND III
999 600	999 600	مساهمة في TUNISIAN DEVELOPMENT FUND II
100	100	مساهمة في LAC DES ACTIVITES DE LOISIRS STE
12 300 000	11 830 000	استثمارات
(110 446)	(110 446)	مخصصات محفظة الاستثمار
18 918 454	20 447 654	المبلغ الجملي

### 4.3. الأصول الثابتة المادية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
4 098 069	4 098 069	بنايات
505 045	549 509	معدات اعلامية
625 932	647 689	تجهيزات عامة و تهيئة
333 626	446 774	معدات نقل
139 229	140 248	معدات مكتبية
<b>5 701 901</b>	<b>5 882 289</b>	<b>إجمالي كلفة الأصول الثابتة المادية</b>
(1 739 283)	(1 944 747)	استهلاكات البناءات
(482 830)	(500 290)	استهلاكات المعدات الاعلامية
(357 456)	(413 470)	استهلاكات التجهيزات العامة
(245 226)	(274 560)	استهلاكات معدات النقل
(127 735)	(131 777)	استهلاكات المعدات المكتبية
<b>(2 952 530)</b>	<b>(3 264 844)</b>	<b>إجمالي الاستهلاكات</b>
<b>2 749 371</b>	<b>2 617 445</b>	<b>صافي الأصول الثابتة المادية</b>

### 5.3. الأصول الثابتة غير المادية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
382 553	463 477	برامج إعلامية
(273 936)	(325 616)	إستهلاكات
<b>108 617</b>	<b>137 861</b>	<b>صافي الأصول الثابتة الغير مادية</b>

### 6.3. الأصول الجارية الأخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
748 941	853 691	تمويلات للموظفين
15 501	3 617	تسبقة على المزودون
502 774	937 021	إيرادات مرتقبة
375 837	1 779 931	فائض رسوم و أداءات
900	900	ضمان
54 826	66 426	تسبقة للموظفين
(9 821)	(9 821)	مخصصات
<b>1 688 958</b>	<b>3 631 765</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

### 7.3. التمويلات البنكية

يتكون هذا البند من المساعدات البنكية بقيمة قدرها 47 795 663 دينار تونسي وتمويلات بنكية بقيمة قدرها 198 834 349 دينار تونسي. ويفصل كما يلي:

### - المساعدات البنكية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
45 309 203	42 727 662	تمويلات بنكية وعقود مضاربة - تستحق في أجل لا يتجاوز السنة
1 801 151	251 197	شهادة إيجار تمويل مشترك
164 247	81 439	الحسابات البنكية
292 381	-	شهادات إيداع
3 751 417	4 735 365	الديون المتعلقة بالتمويلات البنكية
<b>51 318 399</b>	<b>47 795 663</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

### - التمويلات البنكية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
123 500 000	95 000 000	شهادات إيجار - "البركة" و "مصرف الزيتونة"
39 729 514	103 834 349	تمويلات بنكية - تستحق في أجل يتجاوز السنة
<b>163 229 514</b>	<b>198 834 349</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

### 8.3. تسبيقات على عمليات الإيجار

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
5 662 870	6 270 460	الخصوم المتصلة بالحرفاء
<b>5 662 870</b>	<b>6 270 460</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

### 9.3. المزودون والحسابات المتصلة بهم

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
25 525 102	23 455 617	أوراق الدفع
714 805	1 495 297	المزودون
<b>26 239 907</b>	<b>24 950 914</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

### 10.3. الخصوم الجارية الأخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
1 092 330	1 094 482	مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
1 518 297	1 352 014	مداخليل العوائد المتأخرة
897 090	1 005 657	ضرائب و رسوم
158 682	149 844	حسابات متصلة بالموظفين
28 876	124 150	دائنون آخرون
<b>3 695 275</b>	<b>3 726 147</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

### 11.3. الأموال الذاتية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
30 000 000	30 000 000	رأس المال الاجتماعي
(2 711 814)	(2 711 814)	اسهم ذاتية
2 640 207	3 514 880	الاحتياطي القانوني
3 500 000	3 500 000	منحة الإصدار
1 607 170	4 607 170	احتياطي مخاطر التمويلات
1 135 292	1 235 329	الأموال الذاتية الأخرى
21 750 000	21 750 000	إصدارات باسست ليز (*)
5 699 600	7 698 800	احتياطي إعادة استثمار
11 440 885	11 519 598	النتائج المرحلة
6 052 586	6 891 331	النتيجة المحاسبية
<b>81 113 926</b>	<b>88 005 294</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

(\*) بتاريخ 25 مارس 2017، وافقت الجلسة العامة العادية للشركة على إصدار سندات مساهمة بقيمة 100 مليون دينار تونسي على مدى سبع سنوات وعلى عدة أقساط وفوضت الصلاحيات اللازمة لمجلس الإدارة لتعيين الشروط والأحكام. وفي هذا الإطار، قامت الشركة بإصدار سندات مساهمة بقيمة 21.750. ألف دينار تونسي.

وتملك الشركة أسهم ذاتية تقدر بتكلفة إجمالية تبلغ 2.711.814 دينار تونسي. ووفقا لسعر السهم ببورصة الأوراق المالية ليوم 31 ديسمبر 2020، تقدر خسارة البيع المتوقعة لهذه الأسهم بـ 350.331 دينار تونسي مفصلة على النحو التالي:

المبلغ	البيانات
2 361 483	القيمة السوقية في 31 ديسمبر 2020
2 711 814	تكلفة الشراء
<b>(350 331)</b>	<b>خسائر البيع المحتملة</b>

#### بيان التغيرات في حقوق الملكية :

31 ديسمبر 2020	النتيجة المحاسبية	تغيرات أخرى	تخصيص النتائج	31 ديسمبر 2019	البيانات
30 000 000	-	-	-	30 000 000	رأس المال
19 320 850	-	-	5 873 873	13 446 977	احتياطيات
1 235 329	-	37	100 000	1 135 292	الصندوق الاجتماعي
11 519 598	-	-	78 713	11 440 885	نتيجة مرحلة
6 891 331	6 891 331	-	(6 052 586)	6 052 586	النتيجة المحاسبية (*)
(2 711 814)	-	-	-	(2 711 814)	الأسهم الذاتية
21 750 000	-	-	-	21 750 000	إصدارات باسست ليز
<b>88 005 294</b>	<b>6 891 331</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>81 113 926</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

## IV-إيضاحات حول قائمة النتائج

### 1.4. مداخيل الإيجار المالي

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
19 037 529	19 358 846	هامش ربح العمليات الخاضعة للأداءات على القيمة المضافة
12 487 856	15 382 453	هامش ربح العمليات الغير الخاضعة للأداءات على القيمة المضافة
<b>31 525 385</b>	<b>34 741 299</b>	<b>إجمالي هامش الربح على الإيجار المالي</b>
25 673	63 670	الإيجار الخاضع للضريبة
(27 125)	(64 227)	مجموع استهلاكات الأصول المؤجرة
<b>(1 452)</b>	<b>(557)</b>	<b>صافي الربح على الإيجار المالي</b>
5 702	8 234	عمولات ورسوم التمويل
2 601 958	3 233 998	عائدات أخرى
(322 436)	(175 823)	التغير في المداخيل المتعلقة
2 475 837	5 049 273	الأرباح على المساهمات
<b>36 284 994</b>	<b>42 856 424</b>	<b>إجمالي الدخل من الإيجار المالي</b>

### 2.4 . أعباء مالية صافية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
15 240 335	14 994 696	نفقات شهادات الإيجار المالي
4 958 653	8 317 089	نفقات التمويلات البنكية
1 516 657	1 707 145	نفقات تمويلات سندات باست ليز
<b>21 715 645</b>	<b>25 018 930</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

### 3.4. أعباء الأعوان

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
2 905 555	3 061 775	أجور و ملحقات الأجور
372 867	353 920	أعباء اجتماعية
22 300	62 383	الإجازات المدفوعة الأجر
76 203	45 867	الأداء على التكوين المهني و المساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
119 361	118 675	مصاريف تأمين
183 706	15 558	مصاريف أخرى
<b>3 679 992</b>	<b>3 658 178</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

#### 4.4. أعباء الاستغلال الأخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
415 801	577 676	مصاريف خدمات وأتعاب
86 376	85 125	بدل الحضور
94 882	108 697	مصاريف الهاتف والبريد
143 235	931 336	الضرائب والرسوم
28 664	7 965	مصاريف المجالس والجمعيات
226 972	661 675	الرسوم المصرفية
61 036	92 407	شراء لوازم ومواد غير مخزنة
90 862	90 414	الخدمات الخارجية
18 371	18 365	تكاليف الوقود وصيانة السيارات
62 639	115 342	صيانة وتصلح
68 544	39 290	مصاريف مهمات
36 564	13 949	منح التأمين
29 038	35 886	ماء وكهرباء و تزويدات أخرى
13 915	2 321	دعاية وإعلان
53 363	28 797	مصاريف أخرى
<b>1 430 262</b>	<b>2 809 245</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

#### 5.4. صافي مخصصات المدخرات المتعلقة بتمويل الزبائن

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
(596 247)	1 329 540	مخصصات المدخرات الجماعية
2 191 557	5 145 710	مخصصات المدخرات الحرفاء
(847 007)	(1 610 085)	إسترجاع مخصصات مؤونة الديون المشطوبة
847 007	1 610 085	ديون مشطوبة
4 659	-	مخصصات إضافية على مدخرات الحرفاء
(438 906)	(2 286 375)	إسترجاع مخصصات مؤونة مخاطر الحرفاء
-	14 069	أعباء ديون مشطوبة
<b>1 161 063</b>	<b>4 202 944</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

#### 6.4. الإستهلاكات

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
60 644	51 680	إستهلاك الأصول الثابتة غير المادية
367 663	312 314	إستهلاك الأصول الثابتة المادية
<b>428 307</b>	<b>363 994</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

#### 7.4. الأرباح العادية الأخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
541 586	446 116	أرباح عادية أخرى
50 572	67 929	أرباح مختلفة
148 429	66 250	أرباح على الديون
77 108	18 043	إستردادات أخرى
1 834	10 628	الفارق في الخلاص
172 210	526 591	الضريبة الخاصة بمداخل العوائد المتأخرة
<b>1 029 701</b>	<b>1 135 557</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

#### 8.4. الخسائر العادية الأخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	البيانات
46 682	5 644	خسائر على دين
11 080	6 338	خسائر عادية أخرى
138	2 729	الفارق في الخلاص
<b>57 900</b>	<b>14 711</b>	<b>المبلغ الجملي</b>

#### V-إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

##### 1.5. مبالغ محصلة من الزبائن

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2020، مبلغاً قدره 155 065 850 دينار تونسي مقابل 171 362 742 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2019.

##### 2.5. مبالغ مدفوعة للإيجار

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2020، مبلغاً قدره 124 569 983 دينار تونسي مقابل 119 011 938 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2019.

##### 3.5. أجور الموظفين

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2020، مبلغاً قدره 2 821 153 دينار تونسي مقابل 2 973 227 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2019، وتوزع كالتالي:

2019/12/31	2020/12/31	البيانات
2 570 382	2 299 599	الأجور
154 765	158 328	التأمين
62 000	59 144	تذاكر المطعم
186 080	304 082	تمويلات الموظفين
<b>2 973 227</b>	<b>2 821 153</b>	<b>المجموع</b>



#### 4.5. الأعباء المالية

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2020، مبلغاً قدره 23 662 626 دينار تونسي مقابل 21 343 644 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2019، وتوزع كالتالي:

2019/12/31	2020/12/31	البيانات
8 267 665	7 628 647	أعباء البركة
685 633	487 069	تمويلات البنك العربي لتونس
4 491 460	4 807 672	الزيتونة
167 778	145 115	تمويلات (SICAV EP)
117 780	130 656	تمويلات (AL BARAKA IMMO)
1 257 176	1 125 809	تمويلات (AB)
310 858	225 165	تمويلات (QNB)
609 824	849 958	تمويلات (BNA)
1 482 298	2 370 101	تمويلات (STB)
82 728	17 583	تمويلات (BH)
188 222	170 500	تمويلات (BTE SICAV)
459 000	682 500	تمويلات (SPLT)
-	85 768	تمويلات (stusid)
-	192 329	تمويلات (wifak)
4 091	5 902	تمويلات (TSI)
-	45 708	تمويلات (capital act seed)
83 500	298 632	تمويلات (AMANA TAKAFUL)
630 886	1 177 922	تمويلات (BTE)
47 500	-	تمويلات (BTS)
75 304	245 156	تمويلات (TDF)
-	5 818	تمويلات (TPF)
126 019	-	تمويلات (CGF)
700 000	840 000	تمويلات (CTAMA)
475 500	554 690	تمويلات (MAE)
981 960	1 509 862	تمويلات (TITRE PARTICIPATIF)
-	47 303	تمويلات أشخاص طبيعيين
98 462	12 761	تمويلات (UGFS)
<b>21 343 644</b>	<b>23 662 626</b>	<b>المجموع</b>

## 5.5. الضرائب والرسوم

بلغ مجمل رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2020، مبلغا قدره 11 023 778 دينار تونسي مقابل 13 465 374 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2019، وتوزع كالتالي:

البيانات	2020/12/31	2019/12/31
التصاريح الشهرية	8 985 961	9 614 681
التسبيقات التمويلية	1 681 436	2 772 255
الضريبة على الشركات	356 381	1 078 438
<b>المجموع</b>	<b>11 023 778</b>	<b>13 465 374</b>

## 6.5. مبالغ أخرى محصلة

البيانات	2020/12/31	2019/12/31
حصص أرباح المساهمة	-	56 556
حصص أرباح الأسهم الذاتية	-	172 853
<b>المجموع</b>	<b>-</b>	<b>229 409</b>

## 7.5. مبالغ أخرى مدفوعة

بلغ مجموع رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2020، مبلغا قدره 3 127 205 دينار تونسي مقابل 1 840 887 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2019، وتوزع كالتالي:

البيانات	2020/12/31	2019/12/31
أتعاب	494 355	201 350
عمولات	663 468	183 600
مكافآت الحضور	68 100	71 979
مساعداة	129 457	13 100
مصاريف مختلفة	1 639 362	1 347 298
شراءات مختلفة	132 463	23 560
<b>المجموع</b>	<b>3 127 205</b>	<b>1 840 887</b>

## 8.5. الدفوعات من اقتناء الأصول الثابتة

لقد بلغ مجموع رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2020، مبلغا قدره 132 463 دينار تونسي مقابل 221 135 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2019.

## VI-جدول تحديد النتيجة الجبائية

المبلغ	بيان الحساب الجبائي 2020
7 923 979	النتيجة قبل احتساب الأداءات
382 468	طرح الضريبة الخاصة بمدخيل العوائد المتأخرة
53 004	إعادة دمج تذاكر المطاعم
360 309	إعادة دمج معالم التأخير
93 911	إعادة دمج مدخرات جماعية
65 001	طرح أرباح المساهمة
144 123	طرح الأداء على معالم التأخير
2 734 779	طرح عائدات الاستثمار
820 406	إعادة دمج الخصم من المورد / عائدات الاستثمار
3 700 000	إعادة استثمار معفي
2 225 238	النتيجة الجبائية
778 833	الأداءات على الشركات 35%
66 757	الأداءات الظرفية على الشركات 3%
44 505	الأداءات الظرفية على الشركات 2%
2 271 101	التسبيقات التمويينية
398 925	خصم من المورد
890 095	الأداءات على الشركات المستحقة
(1 779 931)	الأداءات على الشركات للخلاص

كما تحملت الشركة خلال سنة 2020 اداءات ظرفية نسبتها 2% أحتسبت على النتيجة الجبائية لسنة 2019 وفقا لمرسوم رئيس الحكومة عدد 30 لسنة 2020 المؤرخ في 10 جوان 2020 والذي يتعلق بإجراءات لدعم أسس التضامن الوطني ومساندة الأشخاص والمؤسسات تبعا لتداعيات انتشار " فيروس كورونا ". وبلغت هذه الأداءات مبلغا قيمته 142.553 دينار تونسي.

## VII-توضيح حول الأطراف المرتبطة

### 1. إصدار سندات مساهمة:

بتاريخ 25 مارس 2017، وافقت الجلسة العامة العادية للشركة على إصدار سندات مساهمة بقيمة 100 مليون دينار تونسي وفوضت الصلاحيات اللازمة لمجلس الإدارة لتعيين الشروط والأحكام.

وفي هذا الإطار، قامت الشركة خلال سنة 2017 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 10.100 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب 6,5% وجزءا متغيرا ب 0,5% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة.

اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	500
بنك الأمان	1 000
البنك العربي لتونس	2 000
تعاونية التأمين للتعليم	1 000
بنك البركة	1 000
الصندوق التونسي للتنمية "3"	1 400
الأمانة تكافل	2 500
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	700
<b>المجموع</b>	<b>10 100</b>

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2020 ما قدره 689 ألف دينار تونسي.

كذلك قامت الشركة خلال سنة 2018 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 7.000 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب 7,5% وجزءا متغيرا ب 1% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة. اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
الصندوق الوطني للبريد	1 000
الصندوق التونسي للتنمية "3"	1 000
الأمانة تكافل	3 000
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	2 000
<b>المجموع</b>	<b>7 000</b>

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2020 ما قدره 585 ألف دينار تونسي.

كذلك قامت الشركة خلال سنة 2019 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 4.650 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب 9% وجزءا متغيرا ب 0,5% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة. اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	1 300
الصندوق التونسي للتنمية "3"	850
الأمانة تكافل	2 000
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	500
<b>المجموع</b>	<b>4 650</b>

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2020 ما قدره 433 ألف دينار تونسي.

## 2. الأمانة تكافل:

أبرم بيت الإيجار المالي التونسي السعودي خلال سنة 2015 مع شركة " الأمانة تكافل " إتفاقية شراكة، تؤمن بمقتضاها الأخيرة المنقولات والعقارات الممولة من طرف الأول.

تساهم الأمانة تكافل في مصاريف عقود التأمين بنسبة 7% من الاشتراكات الصافية المقبوضة خلال نفس الفترة وبلغت هذه المساهمة خلال سنة 2020 ما قدره 75 ألف دينار تونسي.

## 3. شركة البركة العقارية

قامت الشركة بإبرام اتفاقيات مضاربة لفائدة شركة البركة العقارية مفصلة كتالي:

- اتفاقية مضاربة بقيمة 10 ملايين دينار تونسي بتاريخ 21 ديسمبر 2018 .
- اتفاقية مضاربة بقيمة 4 ملايين دينار تونسي بتاريخ 05 نوفمبر 2018.
- اتفاقية مضاربة بقيمة 700 ألف تونسي بتاريخ 05 أوت 2018.

وبلغت الأرباح المتأتية من هذه الاتفاقيات 1.290 ألف دينار تونسي في 31 ديسمبر 2020. في حين بلغت قيمة هذه المضاربات في 31 ديسمبر 2020 مبلغا قدره 11.830 ألف دينار تونسي.

## 4. الصندوق التونسي للتنمية 3

ساهمت الشركة خلال السنة في رأس مال الصندوق التونسي للتنمية 3 بمبلغ قيمته 1 999 ألف دينار تونسي.

## 5. إتفاقيات المضاربة وشهادات الإيجار المالي

يلخص الجدول التالي التأثير المادي لإتفاقيات المضاربة وشهادات الإيجار المبرمة خلال سنة 2020 والسنوات الفارطة:

الأعباء المالية	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2020	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة الإتفاقية ومدتها	النظير
130	1 997	2019 & 2020	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 15 و 90 يوما	شركة البركة العقارية
866	8 500	28/08/2015	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي
		02/04/2018	مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		22/06/2018	مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		16/07/2018	مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		29/08/2018	مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		20/02/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		15/03/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		04/04/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	

الأعباء المالية	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2020	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة الإتفاقية ومدتها	النظير
		20/05/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		04/07/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		05/11/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		21/11/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		15/09/2020	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		22/09/2020	500 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		09/11/2020	600 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
30	500	2 020	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 1 و 31 يوما	الصندوق التونسي للتنمية
218	2 600	2 020	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 9 و 92 يوما	الصندوق التونسي للتنمية 3
474	6 000	28/12/2015	2 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات	تعاونية التامين للتعليم
		08/08/2019	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		07/01/2019	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		16/09/2019	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		02/02/2020	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		08/08/2020	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		16/09/2020	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		30/12/2020	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
17	450	04/06/2020	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	صندوق الخليج المتحد للخدمات المالية الرفاعي
		04/06/2020	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		21/07/2020	250 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		19/10/2020	250 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		29/12/2020	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
7	200	04/06/2020	150 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	الصندوق التونسي للحيطه
		02/09/2020	150 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		01/12/2020	150 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		31/12/2020	50 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
38	367	03/12/2019	60 ألف دينار تونسي على مدة سنة	منصور نصري وحرمة
		23/12/2019	232 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
		23/12/2019	48 ألف دينار تونسي على مدة سنة	

الأعباء المالية	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2020	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة الإتفاقية ومدتها	النظير
		03/12/2020	65 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
		23/12/2020	250 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
		23/12/2020	52 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
7 557	80 000	02/11/2017	70 مليون دينار تونسي، على مدة خمس سنوات من تاريخ الإمضاء	بنك البركة
		21/12/2019	10 مليون دينار تونسي، على مدة 12 شهرا قابلة للتجديد	
306	4 144	05/07/2018	500 ألف دينار تونسي على مدة 7 سنوات	الأمانة تكافل
		04/03/2019	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		29/03/2019	644 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		24/12/2020	مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
0,4	20	09/10/2020	20 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	صندوق الخليج المتحد المالي الاسلامي
549	6 000	03/10/2019	6 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	شركة البحيرة للاستصلاح والتطهير
		31/03/2020	6 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		29/06/2020	6 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
		26/12/2020	6 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
10 192	110 778			المجموع

## التقرير العام لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية المختومة في 31 ديسمبر 2020

حضرات السيدات والسادة المساهمين في  
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

### I. التقرير حول تدقيق البيانات المالية

#### الرأي

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا الجمعية العمومية، قمنا بتدقيق البيانات المالية، المرافقة لهذا التقرير، لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي، والتي تشمل بيان المركز المالي وجدول التعهدات خارج الموازنة كما في 31 ديسمبر 2020، وقائمة النتائج وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

تبرز هذه البيانات المالية مجموع أصول يساوي 369.583 ألف دينار تونسي، أرباح تساوي 6.891 ألف دينار تونسي وسيولة نقدية ايجابية في نهاية سنة 2020 تعادل 13.396 ألف دينار تونسي.

وفي رأينا، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي وجدول التعهدات خارج الموازنة لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي كما في 31 ديسمبر 2020، وأدائه المالي وتدقيقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات المعتمد بتونس.

## أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقاً في هذا التقرير ضمن فقرة "مسؤولية المدققين حول تدقيق البيانات المالية" بياناً لمسؤولياتنا وفقاً لهاته المعايير.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمهنة المعتمدة بتونس ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

## أمر التدقيق الرئيسية

أمر التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا للبيانات المالية للفترة الحالية. وقد تم التطرق إليها في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل وفي تكوين رأينا فيها ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

وفقاً لتقديرنا المهني، يمثل تقييم المخصصات على مستحقات الإيجار المالي والطريقة المتبعة من قبل الشركة لتطبيق الترتيب التي اتخذها البنك المركزي التونسي لمكافحة تداعيات جائحة كورونا، كما هو موضح أدناه، الأمور الرئيسية للتدقيق الذي يجب الإبلاغ عنها في تقريرنا.

إن تصنيف مستحقات الإيجار المالي واحتساب المخصصات عليها يمثل مجالاً هاماً من التقديرات المعتمدة من قبل إدارة الشركة لضبط البيانات المالية. وقد بلغ مجموع مستحقات الإيجار المالي في 31 ديسمبر 2020 ما قيمته 296.241 ألف دينار تونسي باحتساب المخصصات والمدخرات الجماعية التي بلغت قيمتها 10.046 ألف دينار تونسي والأرباح المعقدة التي بلغت قيمتها 956 ألف دينار تونسي.

ويعرض الإيضاح رقم 5.2.2 حول البيانات المالية التفاصيل حول سياسات تكوين مخصصات مخاطر الإيجار المالي.

هذا وقمنا بتقييم واختبار الضوابط الرقابية ذات الصلة الخاصة بمنح الائتمان والرقابة والتسوية وكذلك الضوابط المتعلقة بحساب مخصصات الائتمان للتأكد من الفاعلية التشغيلية للضوابط الرقابية الهامة المطبقة، والتي تحدد مستحقات الإيجار المالي التي تعرضت لانخفاض القيمة والتي تتطلب تكوين مخصصات حسب التشايع الجاري بها العمل. كما تضمنت إجراءاتنا اختيار عينات من التمويلات وفقاً لتقديرنا، للتأكد من ان الشركة حددت جميع مستحقات الإيجار المالي التي تعرضت لانخفاض القيمة. كما قمنا أيضاً بتقييم ما إذا قد تم تكوين مخصصات لخسائر انخفاض قيمة مستحقات الإيجار المالي بصورة معقولة وفقاً لمتطلبات المعايير التونسية للتقارير المالية وأحكام البنك المركزي التونسي ذات الصلة.



وبالنسبة للمخصصات الجماعية، فقد حرصنا على التأكد من امتثال الطريقة المعتمدة من قبل الشركة لمنهجية البنك المركزي التونسي، وقمنا باختبار صحة وكمالية البيانات المدخلة في النماذج المستعملة لاحتسابها وكذلك بتقييم مختلف الخيارات والافتراضات التي وضعتها الإدارة لذلك.

أما بالنسبة لإعادة جدولة التمويلات في إطار الترتيب التي اتخذها البنك المركزي التونسي لمكافحة تداعيات جائحة كورونا، فقد قامت الشركة خلال السنة بإعادة جدولة 2.712 تمويل قيمتهم قبل إعادة الجدولة 76 مليون دينار تونسي وتبلغ قيمة الأرباح المؤجلة المتعلقة بفترة التأجيل 15 مليون دينار تونسي.

ونذكر في هذا الصدد، أن البنك المركزي التونسي قد أعلن في 18 مارس 2020، عن مجموعة من القرارات الاستثنائية التي تهدف إلى دعم الجهد الوطني في هذه الفترة من الأزمة وبالتالي ضمان استقرار القطاع المالي، من خلال إصدار منشور للبنوك والمؤسسات المالية ينص على عدد من التدابير الاستثنائية لدعم الشركات والمساعدة في الحفاظ على النسيج الاقتصادي وحماية مواطن الشغل.

وأعطى هذا المنشور للشركات إمكانية تأجيل اقساطها (أصلها وفوائدها) خلال الفترة من بداية مارس 2020 إلى نهاية سبتمبر 2020 وتعديل جدول الخلاص وفقاً لقدرة كل مستفيد. كما قرر البنك المركزي في 30 ديسمبر 2020 تمديد فترة التأجيل إلى 30 سبتمبر 2021.

وفي نطاق هذا المنشور، قامت الشركة بإعادة هيكلة التمويلات الممنوحة للحرفاء الذين تقدموا بمطالب تأخير معينات الإيجار حسب معطيات منشور البنك المركزي. وخلال فترة التأجيل تم تطبيق نسبة المربوحية المنصوص عليها في العقد الأول لاحتساب الأرباح الخاصة بفترة التأجيل وذلك حسب الاتفاقية الصادرة بين مؤسسات الإيجار المالي والجمعية المهنية للبنوك والمؤسسات المالية.

ويعرض الإيضاح رقم 7.2.2 حول البيانات المالية الطريقة المتبعة من طرف بيت الإيجار المالي التونسي السعودي لتطبيق الترتيب التي اتخذها البنك المركزي التونسي.

وتتلخص أهم أعمال التدقيق التي قمنا بها والتي لها صلة بهذه العملية بالثبوت من خلال عينات من التمويلات التي تمت إعادة جدولتها من إحترام الترتيب المعلنة من قبل البنك المركزي حيث قمنا ب:

- التثبت من وجود طلب إعادة تأجيل وعقد جديد موقعان من قبل الحريف؛
- إعادة احتساب الأرباح الخاصة بفترة التأجيل التي تمت إعادة جدولتها والتأكد من تطبيق نسبة المربوحية المنصوص عليها في العقد الأول؛
- احتساب المبلغ الذي تمت إعادة جدولته؛
- التأكد من أن الحريف لم يتحمل تكلفة إضافية كفوائد التأخير أو عمولات الإعداد جراء إعادة الجدولة؛
- التأكد من أن إعادة الجدولة لم ينجر عنها تحسين تصنيف الحريف.

## فقرة ملاحظة

نود لفت الإنتباه إلى الإيضاح عدد 7.2.2 المتعلق بالطريقة المتبعة من طرف بيت الإيجار المالي التونسي السعودي لتطبيق الترتيب التي اتخذها البنك المركزي التونسي لمكافحة تدايعيات جائحة كورونا. كما أنه وفي تاريخ هذا التقرير، لا يمكن تحديد التأثير المستقبلي المحتمل لجائحة كورونا على نشاط ونتائج الشركة.

لا يحتوي رأينا حول القوائم المالية تحفظات بخصوص هاته النقطة.

## تقرير مجلس الإدارة حول التصرف

ان تقرير التصرف هو من مسؤولية مجلس الإدارة.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يشمل تقرير التصرف المعد من طرف مجلس الإدارة، ونحن لا نبدي أي تأكيد عليه بأي شكل من الأشكال.

طبقاً لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من دقة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير مجلس الإدارة بالرجوع الي البيانات الواردة بالقوائم المالية. وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف ومن ثم القيام بتقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين البيانات المالية أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى. إذا استنتجنا استناداً على العمل الذي قمنا به على أن هناك أخطاء جوهرية، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا.

هذا وليس لدينا ما يجب ذكره والابلاغ عنه في هذا الصدد.

## مسؤولية الادارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية

إن مجلس الادارة مسؤول عن إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات المعتمد بتونس وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد بيانات مالية خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بمقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام البقاء كأساس محاسبي إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس لديها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يقع على عاتق مجلس الادارة مراقبة عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

## مسؤولية المدققين حول تدقيق البيانات المالية

تتلخص اهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية سيكشف دائماً عن خطأ جوهري ان وجد. يمكن أن تنشأ الاخطاء عن

احتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية، إننا نمارس التقدير المهني ونتبع مبدأ الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بالآتي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الاحتيال أعلى من خطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الخطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على تواطؤ أو تزوير، أو حذف متعمد أو إفادات مضللة، أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الظروف القائمة.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، أو إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ هذا التقرير. ومن الممكن للأحداث أو الظروف المستقبلية أن تدفع الشركة للتوقف عن البقاء كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى البيانات المالية، بما في ذلك المعلومات الواردة في الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

إننا نتواصل مع الإدارة فيما يخص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوقيت أعماله المخطط لها والنقاط المهمة التي برزت أثناء أعمال التدقيق بما في ذلك أوجه القصور الهامة، إن وجدت، في الرقابة الداخلية.

نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وسبل الحماية منها إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور التي تم إبلاغها للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقريرنا باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمراً ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

## II. تقرير حول الفحوصات الخصوصية

في نطاق مهمتنا القانونية لمراجعة الحسابات قمنا بالفحوصات التي تنص عليها المعايير المنشورة من قبل هيئة الخبراء المحاسبين التونسية والقوانين المعمول بها في هذا الشأن.

### فعالية نظام الرقابة الداخلي

طبقا لأحكام الفصل الثالث من القانون 94-117 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، قمنا بتقييم عام لفعالية نظام الرقابة الداخلية بالشركة. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مسؤولية تصميم واعداد نظام الرقابة الداخلية وكذلك الرصد الدوري لفعاليتها وكفاءته تقع على عاتق الإدارة ومجلس الإدارة.

واستنادا إلى مراجعتنا لم نعثر على نقائص جوهرية من شأنها التأثير على رأينا حول القوائم المالية كما هو أعلاه.

### مطابقة حسابات صيانة الأوراق المالية للأنظمة المعمول بها

عملا بأحكام المادة 19 من المرسوم رقم 2728 لسنة 2001، قمنا بالتحقق بشأن مطابقة مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة للأحكام الجاري بها العمل.

تقع مسؤولية ضمان الالتزام بمتطلبات هذه اللوائح على عاتق الإدارة ومجلس الإدارة.

واستنادا إلى الإجراءات التي اعتبرناها ضرورية، ليس لنا أي ملاحظة حول احترام الشركة للأحكام المتعلقة بمسك حسابات الأوراق المالية الجاري بها العمل.

تونس في 01 مارس 2021

### مراقبي الحسابات

الخبراء المحاسبون المجتمعون  
أ.س.ر  
محمد وسيم الحديجي

مراقبي الحسابات المشتركين  
م.ت.ب.ف  
محمد أسعد البرجي

## التقرير الخاص لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية المختومة في 31 ديسمبر 2020

### حضرات السيدات والسادة المساهمين في بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

بصفتنا مراقبي حسابات الشركة وعملا بأحكام الفصل 62 من القانون رقم 48-2016 المتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية والفصل 200 وما يليه والفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم فيما يلي بالاتفاقيات المتقنة.

تتخصر مسؤوليتنا في التأكد من مدى احترام الإجراءات القانونية للترخيص والمصادقة على هذه الاتفاقيات وعلى سلامة طريقة ادراجها في القوائم المالية. وليس من مشمولاتنا البحث بصفة خاصة وبطريقة موسعة على وجود مثل هذه الاتفاقيات والعمليات بل تتخصر مهمتنا في اعلامكم بأهم خصوصيات هذه الاتفاقيات والعمليات وانعكاساتها دون الوقوف على مدى جدواها وصحتها وذلك على أساس المعلومات التي تم اشعارنا بها او التي تعرضنا اليها عن طريق إجراءات التدقيق. ويعود اليكم تقييم جدوى ابرام هذه الاتفاقيات وانجاز هذه العمليات قصد المصادقة عليها.

### أ-الاتفاقيات والعمليات المبرمة خلال هذه السنة المالية:

أعلمنا مجلس ادارتكم بالعمليات والاتفاقيات المبرمة خلال سنة 2020 والملخصة في الجدول التالي:

الأطراف	طبيعة الاتفاقية
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	اتفاقيات مضاربة
الأمانة تكافل	اتفاقية مضاربة
شركة البركة العقارية	اتفاقيات مضاربة
صندوق الخليج المتحد المالي الاسلامي	اتفاقية مضاربة
صندوق الخليج المتحد للخدمات المالية الرقاعي	اتفاقيات مضاربة
الصندوق التونسي للحيفة	اتفاقية مضاربة
منصور نصري	اتفاقيات مضاربة
صندوق التونسي للتنمية 3	اتفاقية مضاربة
صندوق التونسي للتنمية *3	مساهمة

\* ساهمت الشركة خلال السنة في رأس مال الصندوق التونسي للتنمية 3 بمبلغ قيمته 1 999 ألف دينار تونسي. ويلخص الجدول المعروض في الفقرة "ت" التأثير المادي لاتفاقيات المضاربة المبرمة خلال سنة 2020 والسنوات الفارطة.

## ب- العمليات المنجزة والمتعلقة باتفاقيات مبرمة سابقا :

لقد تمت مواصلة الإتفاقيات التالية والتي وقع ابرمها خلال السنوات الفارطة:

### 1. إصدار سندات مساهمة:

بتاريخ 25 مارس 2017، وافقت الجلسة العامة العادية للشركة على إصدار سندات مساهمة بقيمة 100 مليون دينار تونسي وفوضت الصلاحيات اللازمة لمجلس الإدارة لتعيين الشروط والأحكام.

وفي هذا الإطار، قامت الشركة خلال سنة 2017 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 10.100 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب 6,5% وجزءا متغيرا ب 0,5% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة.

اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	500
بنك الأمان	1 000
البنك العربي لتونس	2 000
تعاونية التأمين للتعليم	1 000
بنك البركة	1 000
الصندوق التونسي للتنمية "3"	1 400
الأمانة تكافل	2 500
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	700
<b>المجموع</b>	<b>10 100</b>

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2020 ما قدره 689 ألف دينار تونسي.

كذلك قامت الشركة خلال سنة 2018 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 7.000 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب 7,5% وجزءا متغيرا ب 1% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة.

اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
الصندوق الوطني للبريد	1 000
الصندوق التونسي للتنمية "3"	1 000
الأمانة تكافل	3 000
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	2 000
<b>المجموع</b>	<b>7 000</b>

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2020 ما قدره 585 ألف دينار تونسي.

كذلك قامت الشركة خلال سنة 2019 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 4.650 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب9% وجزءا متغيرا ب 0.5% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة.

اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	1 300
الصندوق التونسي للتنمية "3"	850
الأمانة تكافل	2 000
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	500
<b>المجموع</b>	<b>4 650</b>

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2020 ما قدره 433 ألف دينار تونسي.

## 2. الأمانة تكافل:

أبرم بيت الإيجار المالي التونسي السعودي خلال سنة 2015 مع شركة " الأمانة تكافل " إتفاقية شراكة، تؤمن بمقتضاها الأخيرة المنقولات والعقارات الممولة من طرف الأول.

تساهم الأمانة تكافل في مصاريف عقود التأمين بنسبة 7% من الاشتراكات الصافية المقبوضة خلال نفس الفترة وبلغت هذه المساهمة خلال سنة 2020 ما قدره 75 ألف دينار تونسي.

## 3. شركة البركة العقارية

قامت الشركة بإبرام إتفاقيات مضاربة لفائدة شركة البركة العقارية مفصلة كتالي:

- إتفاقية مضاربة بقيمة 10 ملايين دينار تونسي بتاريخ 21 ديسمبر 2018 .
- إتفاقية مضاربة بقيمة 4 ملايين دينار تونسي بتاريخ 05 نوفمبر 2018.
- إتفاقية مضاربة بقيمة 700 ألف تونسي بتاريخ 05 أوت 2018.

وبلغت الأرباح المتأتية من هذه الإتفاقيات 1.290 ألف دينار تونسي في 31 ديسمبر 2020. في حين بلغت قيمة هذه المضاربات في 31 ديسمبر 2020 مبلغا قدره 11.830 ألف دينار تونسي.

## ث. التمويلات وشهادات الإيجار المبرمة من قبل الشركة :

يلخص الجدول التالي التأثير المادي لإتفاقيات المضاربة وشهادات الإيجار المبرمة خلال سنة 2020 والسنوات الفارطة:

الأعباء المالية	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2020	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة الإتفاقية ومدتها	النظير
130	1 997	2019 & 2020	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 15 و 90 يوما	شركة البركة العقارية
866	8 500	28/08/2015	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي
		02/04/2018	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		22/06/2018	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		16/07/2018	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		29/08/2018	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 5 سنوات	
		20/02/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		15/03/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		04/04/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		20/05/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		04/07/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		05/11/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		21/11/2019	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		15/09/2020	2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
		22/09/2020	500 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات	
09/11/2020	600 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإمضاء لمدة 3 سنوات			
30	500	2 020	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 1 و 31 يوما	الصندوق التونسي للتنمية
218	2 600	2 020	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 9 و 92 يوما	الصندوق التونسي للتنمية 3



الأعباء المالية	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2020	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة الإتفاقية ومدتها	النظير
474	6 000	28/12/2015	2 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات	تعاونية التامين للتعليم
		08/08/2019	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		07/01/2019	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		16/09/2019	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		02/02/2020	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		08/08/2020	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		16/09/2020	مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		30/12/2020	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
17	450	04/06/2020	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	صندوق الخليج المتحد للخدمات المالية الرقاعي
		04/06/2020	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		21/07/2020	250 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		19/10/2020	250 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		29/12/2020	200 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
7	200	04/06/2020	150 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	الصندوق التونسي للحيطه
		02/09/2020	150 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		01/12/2020	150 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		31/12/2020	50 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
38	367	03/12/2019	60 ألف دينار تونسي على مدة سنة	منصور نصري وحرمه
		23/12/2019	232 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
		23/12/2019	48 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
		03/12/2020	65 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
		23/12/2020	250 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
		23/12/2020	52 ألف دينار تونسي على مدة سنة	
7 557	80 000	02/11/2017	70 مليون دينار تونسي، على مدة خمس سنوات من تاريخ الإمضاء	بنك البركة
		21/12/2019	10 مليون دينار تونسي، على مدة 12 شهرا قابلة للتجديد	
306	4 144	05/07/2018	500 ألف دينار تونسي على مدة 7 سنوات	الأمانة تكافل
		04/03/2019	2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		29/03/2019	644 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		24/12/2020	مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
0,4	20	09/10/2020	20 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	صندوق الخليج المتحد المالي الاسلامي

النظير	قيمة الإتفاقية ومدتها	تاريخ ابرام الإتفاقيات	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2020	الأعباء المالية
شركة البحيرة للاستصلاح والتطهير	6 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	03/10/2019	6 000	549
	6 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر	31/03/2020		
	6 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	29/06/2020		
	6 مليون دينار تونسي على مدة سنة	26/12/2020		
<b>المجموع</b>			<b>110 778</b>	<b>10 192</b>

### ج - الأجر والامتيازات لفائدة المسيرين وأعضاء مجلس الإدارة:

تتمثل التزامات وتعهّدات بيت الإيجار المالي التونسي السعودي تجاه المسيرين كما هو منصوص عليها في المادة 200 من مجلة الشركات التجارية كالآتي:

- عملا بمقتضى قرار مجلس الإدارة المنعقد في 13 جانفي 2009 وطبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في 12 ماي 2016 المتعلق بزيادة المستحقات الشهرية للمدير العام، تتكون مستحقات المدير العام من راتب شهري خام يبلغ 13.595 دينار تونسي وذلك باحتساب بدل وقود شهري بقيمة 1.204 دينار تونسي، إضافة إلى مكافآت سنوية تحدّد عند نهاية كل سنة مالية بناءً على النتائج المحققة. كما توفر الشركة سيارة للمدير العام.

- عملا بمقتضى قرار مجلس الإدارة المنعقد في 13 جانفي 2009 وطبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في 12 ماي 2016 المتعلق بزيادة المستحقات الشهرية لنائب المدير العام، تتكون مستحقات نائب المدير العام من راتب شهري خام يبلغ 3.206 دينار تونسي، إضافة إلى مكافآت سنوية تحدّد عند نهاية كل سنة مالية بناءً على النتائج المحققة. هذا وتجدر الإشارة الي ان نائب المدير العام يتمتع بتمويل من الشركة قيمته 43.434 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2020 تم الحصول عليه في نطاق الصندوق الاجتماعي للشركة.

- وقرر مجلس الإدارة المنعقد في 12 ماي 2016 إرساء قاعدة تعديل راتب المدير العام ونائبه بصفة آلية طبق نسبة الزيادة القطاعية التي يتمتع بها موظفي الشركة وذلك كلما تم تعديل الأجر في قطاع الإيجار المالي بقرار من طرف الجمعية المهنية للبنوك والمؤسسات المالية على أن تتم الزيادة في الراتب الخام الشهري باعتماد النسبة المئوية المقررة.

- ينتفع أعضاء مجلس الإدارة ببديل حضور يقع تحديدها من طرف مجلس الإدارة ويقع عرضها سنويا لمصادقة الجلسة العامة. قدرت هذه المكافآت لسنة 2020 بمبلغ قيمته 1.250 دينار تونسي لكل عضو.

- حدّدت مكافأة المتصرفين من أعضاء في اللجنة التنفيذية واللجنة الدائمة للتدقيق ولجنة التمويل ما يعادل مبلغا خاما بـ 938 دينار تونسي لكلّ عضو، طبقا لقرار الجلسة العامة العادية الملتزمة بتاريخ 26 ماي 2012.

يلخص الجدول التالي التعهدات والالتزامات لفائدة المسيرين كما هو مبين في القوائم المالية للسنة المختومة في 31 ديسمبر 2020 (بالدينار التونسي):

أعضاء مجلس الإدارة		رئيس مجلس الإدارة		المدير العام المساعد		المدير العام		
الخصوم في 31 ديسمبر 2020	أعباء السنة	الخصوم في 31 ديسمبر 2020	أعباء السنة	الخصوم في 31 ديسمبر 2020	أعباء السنة	الخصوم في 31 ديسمبر 2020	أعباء السنة	
-	-	-	-	47 578	130 138	283 029	504 419	خام الأجر والمكافآت
-	42 500	-	5 000	-	-	-	-	رسوم الحضور لمجاس الإدارة
-	31 875	-	3 750	-	-	-	-	رسوم الحضور للجان
-	-	-	6 965	-	-	-	-	مصاريف أخرى
-	74 375	-	15 715	47 578	130 138	283 029	504 419	المجموع

فيما عدى العمليات المشار إليها أعلاه، فإن أعمال التدقيق التي قمنا بها لم تفرز وجود اتفاقيات أو معاملات أخرى تدخل في نطاق الفصل 62 من القانون رقم 48-2016 المتعلق بمؤسسات القرض والفصل 200 وما يليه و475 من مجلة الشركات التجارية. كما أن مجلس إدارة بيت الإيجار المالي التونسي السعودي لم يعلمنا بأي اتفاقيات أو عقود أخرى تدخل في نطاق الفصول المذكورة.

تونس في 01 مارس 2021

### مراقبي الحسابات

الخبراء المحاسبون المجتمعون  
أ.س.ر  
محمد وسيم الحديجي

مراقبي الحسابات المشتركين  
م.ت.ب.ف  
محمد لسعد البرجي