

## بلاغ الشركاء

### القوائم المالية الوسيطة

#### الشركة العقارية التونسية السعودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية الوسيطة المختومة في 30 جوان 2023. هذه القوائم مصحوبة بتقرير المراجعة المحدود لمراقبي الحسابات : شريف بن زينة (شركة مكتب سي.ام.سي) و محمد نجيب ذياب (العالمية لمراجعة المحاسبة و الاستشارة).

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2023  
الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2022 30 جوان	2022 31 ديسمبر	2023 30 جوان	المذكرات التفسيرية	
				<b>الأصول</b>
				<b>الأصول غير الجارية</b>
				الأصول الثابتة
22 059	22 059	22 059		- الأصول الثابتة غير المادية
-21 093	-21 278	-21 463		- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
<b>966</b>	<b>781</b>	<b>595</b>	4	
1 914 586	1 914 586	1 923 432		- الأصول الثابتة المادية
-1 026 544	-1 097 292	-1 158 746		- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>888 042</b>	<b>817 294</b>	<b>764 686</b>	4	
10 936 404	10 939 503	10 935 776		الأصول المالية
-62 460	-62 460	-62 460		مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>10 873 944</b>	<b>10 877 043</b>	<b>10 873 316</b>	5	
<b>11 762 952</b>	<b>11 695 117</b>	<b>11 638 597</b>		<b>مجموع الأصول الثابتة</b>
<b>11 762 952</b>	<b>11 695 117</b>	<b>11 638 597</b>		<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>
				<b>الأصول الجارية</b>
33 772 370	34 061 473	35 250 444		- المخزون
-88 687	0	0		- مدخرات المخزونات
<b>33 683 683</b>	<b>34 061 473</b>	<b>35 250 444</b>	6	
1 088 298	1 186 948	1 241 448		- حرفاء والحسابات المتصلة بهم
-710 978	-257 073	-257 073		- مدخرات الحرفاء
<b>377 320</b>	<b>929 875</b>	<b>984 375</b>	7	
7 757 904	7 009 564	8 292 703		- أصول جارية أخرى
-53 642	-26 684	-26 684		- مدخرات الأصول الجارية
<b>7 704 261</b>	<b>6 982 880</b>	<b>8 266 019</b>	8	
0	0	0	9	- توظيفات وأصول مالية أخرى
442 685	1 281 366	619 171	9	- السيولة وما يعادل السيولة
<b>42 207 949</b>	<b>43 255 594</b>	<b>45 120 008</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>53 970 901</b>	<b>54 950 711</b>	<b>56 758 605</b>		<b>مجموع الأصول</b>

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2023  
الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2022 30 جوان	2022 31 ديسمبر	2023 30 جوان	المذكرات التفسيرية
<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>			
<b>الأموال الذاتية</b>			
15 600 000	15 600 000	15 600 000	- رأس المال الاجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000	- احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	11 430 300	- منح إصدار
37 294	36 359	31 770	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
7 252 636	7 252 636	7 817 273	- النتائج المؤجلة
-	-	-	- نتائج في انتظار التخصيص
<b>40 317 152</b>	<b>40 316 216</b>	<b>40 876 264</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
405 908	564 636	192 615	<b>نتيجة السنة</b>
<b>40 723 059</b>	<b>40 880 852</b>	<b>41 068 879</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<b>الخصوم الغير الجارية</b>			
5 128 000	5 128 000	4 728 679	- قروض بنكية
477 419	460 367	260 367	- مدخرات للمخاطر والأعباء
<b>5 605 419</b>	<b>5 588 367</b>	<b>4 989 046</b>	<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
<b>الخصوم الجارية</b>			
780 444	1 096 552	1 693 128	11 - المزودون والحسابات المتصلة بهم
6 808 314	7 331 274	8 554 567	12 - الخصوم الجارية الأخرى
53 665	53 665	452 986	13 - المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>7 642 423</b>	<b>8 481 491</b>	<b>10 700 680</b>	<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>13 247 842</b>	<b>14 069 858</b>	<b>15 689 726</b>	<b>مجموع الخصوم</b>
<b>53 970 901</b>	<b>54 950 711</b>	<b>56 758 605</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2023  
قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

2022 30 جوان	2022 31 ديسمبر	2023 30 جوان	المذكرات التفسيرية	
				<b>ايرادات الاستغلال</b>
2 161 668	4 436 103	975 883	14	- مداخيل
8 252	57 795	11 533	15	- ايرادات الاستغلال الأخرى
-	-	-	16	- تحويل أعباء
<b>2 169 920</b>	<b>4 493 898</b>	<b>987 416</b>		<b>مجموع ايرادات الاستغلال</b>
				<b>أعباء الاستغلال</b>
1 492 362	3 334 884	670 957	17	- كلفة المحلات المباعة
225 908	506 254	306 135	18	- أعباء أعوان
52 435	134 968	61 640	19	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
-	(598 203)	(200 000)	20	- استرداد على مدخرات
89 159	349 396	152 503	21	- أعباء إستغلال أخرى
<b>1 859 864</b>	<b>3 727 300</b>	<b>991 234</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>310 056</b>	<b>766 598</b>	<b>(3 818)</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
(63 314)	(68 148)	(6)	22	- أعباء مالية صافية
217 939	428 527	175 828	23	- إيرادات التوظيفات
19 530	121 767	25 532	24	- الأرباح العادية الأخرى
(830)	(521 951)	(2 302)	25	- الخسائر العادية الأخرى
<b>483 382</b>	<b>726 794</b>	<b>195 233</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</b>
(72 632)	(135 131)	(2 218)	26	- الأداء على الشركات
(4 842)	(27 026)	(400)		- المساهمة الظرفية
<b>405 908</b>	<b>564 636</b>	<b>192 615</b>		<b>النتيجة الصافية</b>
15 600 000	15 600 000	15 600 000		<b>عدد الأسهم</b>
0,026	0,036	0,012		<b>نتيجة السهم الواحد</b>

2022 30 جوان	2022 31 ديسمبر	2023 30 جوان	
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</b>
405 908	564 636	192 615	النتيجة الصافية
			تسويات بالنسبة لـ :
52 435	134 968	61 640	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
-	(598 203)	(200 000)	▪ استرداد على مدخرات
(5 971)	(6 906)	(4 588)	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
775	775	-	▪ الخسائر الناجمة من التقويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
			تغيرات :
213 792	(75 310)	(1 188 971)	▪ المخزونات
(87 090)	(185 739)	(54 500)	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 418 580	2 166 920	(1 283 139)	▪ الأصول الجارية الأخرى
582 679	1 421 747	1 819 868	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>2 581 109</b>	<b>3 422 888</b>	<b>(657 076)</b>	<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</b>
(450 000)	(450 000)	(8 846)	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
	-	-	▪ المقابيض المتأتية من التقويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	(10 000)	-	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
2 060	8 962	3 727	▪ المقابيض المتأتية من التقويت في أصول مالية
<b>(447 940)</b>	<b>(451 038)</b>	<b>(5 119)</b>	<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>
			▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
-	710 834	-	▪ المقابيض المتأتية من القروض
(2 050 570)	(2 761 405)	-	▪ سداد القروض
<b>(2 050 570)</b>	<b>(2 050 571)</b>	<b>-</b>	<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</b>
			▪ الدفعات المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
			▪ المقابيض المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
			<b>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</b>
<b>82 599</b>	<b>921 279</b>	<b>(662 195)</b>	<b>تغير الخزينة</b>
360 086	360 086	1 281 365	الخزينة في بداية السنة
442 685	1 281 365	619 170	الخزينة في نهاية السنة

## الإيضاحات حول القوائم المالية

\*\*\*\*\*

### مذكرة 1 : تقديم الشركة

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

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

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

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

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

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

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

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

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

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

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

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

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

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

### المرجع المحاسبي

#### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

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

#### مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

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

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

#### 1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

#### 2.3 المجمدات

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

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتنائها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء و المعاليم و الأداءات المتحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

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

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

#### 3-3 سندات المساهمة

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

### 4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة.

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

تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات.

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

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

### 5.3 القروض

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

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

### 6.3 المبيعات

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

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



الشركة العقارية التونسية الموحدة

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 4: الأصول الثابتة المادية وغير المادية

تحلل الأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
22 059	22 059	22 059
1 914 586	1 914 586	1 923 432
<b>1 936 645</b>	<b>1 936 645</b>	<b>1 945 491</b>
(21 093)	(21 278)	(21 463)
(1 026 544)	(1 097 292)	(1 158 746)
<b>(1 047 637)</b>	<b>(1 118 570)</b>	<b>(1 180 210)</b>
<b>889 007</b>	<b>818 075</b>	<b>765 281</b>

القيمة الخام

قيمة الاستهلاكات

- الأصول الثابتة غير المادية

- الأصول الثابتة المادية

- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية

- استهلاكات الأصول الثابتة المادية

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

جوان 2023

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	30 جوان 2023	إلغاءات	استهلاكات	31 ديسمبر 2022	30 جوان 2023	إلغاءات	إقتضاءات	31 ديسمبر 2022			
595	21 463		185	21 278	استهلاكات برامج الاعلامية	22 059	-	-	22 059	33%	الأصول الثابتة غير المادية برامج إعلامية
595	21 463	-	185	21 278		22 059	-	-	22 059	-	المجموع
504 693	652 849		28 939	623 910	استهلاكات المباني	1 157 541	-	-	1 157 541	5%	الأصول الثابتة المادية مبان
4 960	128 440		7 440	121 000	استهلاكات معدات النقل	133 400	-	-	133 400	20%	معدات نقل
1 465	70 713		140	70 572	استهلاكات معدات مكتبية	72 178	-	-	72 178	10%	معدات مكتبية
241 357	296 830		23 816	273 014	استهلاكات الانشاءات العامة و عمليات	538 187	-	-	538 187	10%	تجهيزات عامة و عمليات تركيب و تهيئة
12 211	9 915		1 120	8 795	استهلاكات معدات اعلامية	22 126	-	8 846	13 280	15%	معدات اعلامية
764 686	1 158 746	-	61 455	1 097 292	المجموع	1 923 432	-	8 846	1 914 586	-	المجموع
765 281	1 180 210	-	61 640	1 118 570	المجموع العام	1 945 491	-	8 846	1 936 645	-	المجموع العام

مذكرة 5: الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان		
10 916 459	10 916 459	10 916 459	(أ)	- مساهمات
19 945	23 043	19 317	(ب)	- قروض
<b>10 936 404</b>	<b>10 939 503</b>	<b>10 935 776</b>	<b>المجموع الخام</b>	الأصول المالية
(62 460)	(62 460)	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>10 873 944</b>	<b>10 877 043</b>	<b>10 873 316</b>		

(أ) تحلل المساهمات كما يلي:

5 233	5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766	10 838 766		- شركة " إنترناشيونال سيتي سنتر "
<b>10 916 459</b>	<b>10 916 459</b>	<b>10 916 459</b>		

(ب)

22 005	22 005	23 043		
-	10 000	-		- القروض الممنوحة
(2 060)	(8 962)	(3 727)		- تسديدات
<b>19 945</b>	<b>23 043</b>	<b>19 317</b>		

## مذكرة 6: المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي:

2022 30 جوان	2022 31 ديسمبر	2023 30 جوان
29 125 374	31 345 686	33 205 614
4 646 996	2 715 786	2 044 829
(88 687)	-	-
<b>33 683 683</b>	<b>34 061 473</b>	<b>35 250 444</b>

- (أ) - أشغال قيد الإنجاز  
(ب) - مخزون المحلات  
(ت) - المدخرات\*

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي:

70 684	70 684	70 684
15 583 701	15 583 701	15 583 701
2 120 630	2 162 953	2 169 762
4 175 748	6 079 432	7 569 182
7 174 612	7 448 917	7 812 285
<b>29 125 374</b>	<b>31 345 686</b>	<b>33 205 614</b>

- بيتش كليب نابل  
- نزهة 544 رسم 27052 سوسة  
- ارض المغرب 2030 رسم 66542  
- مغرب 2034 رسم 66546 /زهرة سكره  
- ارض حدائق قرطاج

(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي:

2 429 136	1 838 624	1 268 505
138 473	138 473	138 473
636 543	327 623	327 623
387 637	211 926	211 926
966 520	199 140	98 302
14 687	-	-
74 000	-	-
<b>4 646 996</b>	<b>2 715 786</b>	<b>2 044 829</b>

- مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "  
- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "  
- مخزون محلات " النصر "  
- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "  
- مخزون محلات " برج خفشة 3 "  
- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "  
- مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -

(ت) تحلل المدخرات على المخزونات كما يلي:

14 687	-	-
74 000	-	-
<b>88 687</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- مدخرات على مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "  
- مدخرات على مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -

مذكرة 7: الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
217 500	214 000	209 000
159 820	715 875	775 375
429 178	47 268	47 268
281 800	209 804	209 804
<b>1 088 298</b>	<b>1 186 948</b>	<b>1 241 448</b>
(710 978)	(257 073)	(257 073)
<b>377 320</b>	<b>929 875</b>	<b>984 375</b>

المجموع الخام

(أ)

- حرفاء ، مستحقات عادية
- حرفاء ، أوراق مستحقة
- حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
- حرفاء ، مستحقات غير خالصة

- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء

(أ) تحلل المدخرات على حسابات الحرفاء كما يلي :

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
429 178	47 268	47 268
281 800	209 804	209 804
<b>710 978</b>	<b>257 073</b>	<b>257 073</b>

- مدخرات على حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
- مدخرات على حرفاء ، مستحقات غير خالصة

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي:

2022 30 جوان	2022 31 ديسمبر	2023 30 جوان	
-	3 008	6 176	- إيرادات مستحقة
105 115	122 367	1 180 972	- تسبيقات للمزودين
20 974	9 458	12 148	- تسبيقات للأعوان
1 364 341	1 370 669	1 758 161	- الدولة، فائض الأداء على القيمة المضافة
851 938	885 170	883 675	- الدولة، فائض الضريبة على الشركات
5 239 202	4 327 350	4 175 468	- الحساب الجاري مع شركة " إنترناشيونال سيتي سنتر "
123 933	126 128	109 825	- مدينون مختلفون
3 983	1 045	1 909	- أعباء مسجلة مسبقا
-	115 951	115 951	- حساب مرتقب
48 418	48 418	48 418	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
<b>7 757 904</b>	<b>7 009 564</b>	<b>8 292 703</b>	<b>المجموع الخام</b>
(53 642)	(26 684)	(26 684)	(أ) مدخرات
<b>7 704 261</b>	<b>6 982 880</b>	<b>8 266 019</b>	

(أ) تحلل مدخرات الأصول الجارية كما يلي:

-	-	-	- مدخرات على حساب مرتقب
	11 600	11 600	- مدخرات على أرصدة في حالة نزاع
48 558	10 000	10 000	- مدخرات على تسبيقات للمزودين
5 084	5 084	5 084	- مدخرات على تسبيقات للأعوان
<b>53 642</b>	<b>26 684</b>	<b>26 684</b>	

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
442 681	1 280 558	618 649
3	808	522
<b>442 685</b>	<b>1 281 366</b>	<b>619 171</b>

(أ)

(أ) بنوك  
الخبزينة

(أ) تحلل البنوك كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
3 727	1 832	465 869
181 811	867 192	102 250
-	1 837	-
22 488	328 788	13 412
234 655	80 909	37 117
<b>442 681</b>	<b>1 280 558</b>	<b>618 649</b>

بنك الامان  
التجاري بنك  
البنك التونسي السعودي  
بنك تونس العربي الدولي  
بنك الإسكان تونس

## مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان	
15 600 000	15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000	(أ) - احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	11 430 300	- منح إصدار
37 294	36 359	31 770	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
7 252 636	7 252 636	7 817 273	- النتائج المؤجلة
-	-	-	- نتائج في انتظار التخصيص
<b>40 317 152</b>	<b>40 316 216</b>	<b>40 876 264</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
405 908	564 636	192 615	نتيجة السنة
<b>40 723 059</b>	<b>40 880 852</b>	<b>41 068 879</b>	<b>(ب)</b>

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

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



جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 30 جوان 2023

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج المؤجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
40 880 852	564 636	-	7 252 636	4 436 921	36 359	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
-	(564 636)	-	564 636	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 18 ماي 2023
(4 588)					(4 588)				
192 615	192 615	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
41 068 879	192 615	-	7 817 273	4 436 921	31 770	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 30 جوان 2023

## مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
77 281	151 964	119 832
450 902	526 599	736 967
252 261	417 989	836 328
<b>780 444</b>	<b>1 096 552</b>	<b>1 693 128</b>

- مزودو استغلال
- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
- مزودون ، سندات متعين دفعها

## مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
2 916 288	3 362 664	4 649 275
3 488	3 488	3 488
12 011	27 946	41 195
-	27 026	-
23 479	35 865	28 512
468 456	494 706	465 956
3 235 479	3 235 479	3 235 479
59 772	45 534	39 574
47 447	86 566	87 089
3 750	12 000	4 000
38 146	-	-
<b>6 808 314</b>	<b>7 331 274</b>	<b>8 554 567</b>

- تسبقات الحرفاء
- الأعوان - أجور مستحقة
- الدولة، الضرائب والأداءات
- الدولة، الضرائب والأداءات للدفع
- ضمان اجتماعي وهياكل اجتماعية أخرى
- الحساب الجاري للمساهمين
- حصص أرباح للدفع
- مختلف الدائنين
- أعباء أخرى للدفع
- إيرادات مسجلة مسبقا
- مصاريف الأشغال المزمع إنجازها / الخزامى

مذكرة 13: المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
-	-	399 321
53 665	53 665	53 665
53 665	53 665	452 986

- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
- فوائد مطلوبة

الايضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 14: المداخل

تحلل المداخل كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
-	221 239	-
327 434	680 867	-
1 753 982	2 615 929	871 681
80 252	918 067	104 202
2 161 668	4 436 103	975 883

- مبيعات شاطئ القنطاوي
- مبيعات النصر
- مبيعات الخزامى
- مبيعات خفشة 3

مذكرة 15: إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
-	36 543	6 176
4 952	4 952	1 856
3 300	14 800	3 500
-	1 500	-
8 252	57 795	11 533

- عمولة اس س
- منحة التكوين المهني
- استرجاع أتعاب انجاز العقود
- استرجاع مصاريف ربط

مذكرة 17: كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
1 492 362	3 334 884	670 957
1 492 362	3 334 884	670 957

تغير مخزونات السلع

### مذكرة 18: أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي:

<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
198 326	436 838	269 067
26 018	61 751	30 744
1 565	7 665	6 324
<b>225 908</b>	<b>506 254</b>	<b>306 135</b>

الرواتب ومستحقات الرواتب

أعباء اجتماعية قانونية

أعباء اجتماعية أخرى

### مذكرة 19: مخصصات الإستهلاكات

والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
185	370	185
52 250	122 998	61 455
-	11 600	-
<b>52 435</b>	<b>134 968</b>	<b>61 640</b>

مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية

مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية

مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

### مذكرة 20: استرداد على مدخرات

<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
-	453 906	-
-	38 558	-
-	88 687	-
-	17 052	200 000
<b>-</b>	<b>598 203</b>	<b>200 000</b>

استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة

المستحقات على الحرفاء

استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية

إستردادات على مدخرات المخزون

إستردادات على مدخرات المخاطر وأعباء

### مذكرة 21: أعباء الاستغلال الأخرى

تحلل أعباء الاستغلال الأخرى كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
3 000	8 658	3 000
1 844	11 157	2 585
1 178	2 185	1 188
3 345	6 997	3 704
<b>9 367</b>	<b>28 996</b>	<b>10 478</b>
36 575	132 578	53 855
7 793	13 549	2 893
699	1 292	19
-	3 050	3 850
-	93	78
2 093	5 257	1 577
3 755	10 585	1 081
983	2 259	2 345
	67 223	-
4 752	14 824	56 182
<b>56 650</b>	<b>250 709</b>	<b>121 879</b>
4 627	9 574	4 362
2 314	4 787	2 181
4 704	10 136	1 238
827	2 024	445
670	670	670
<b>13 142</b>	<b>27 191</b>	<b>8 896</b>
10 000	42 500	11 250
10 000	42 500	11 250
<b>89 159</b>	<b>349 396</b>	<b>152 503</b>

**المجموع الجزئي (1)**

**الخدمات الخارجية الأخرى**

مرتبات الوسطاء وأتعاب
إشهار ونشريات وعلاقات عامة
مهمات
هبات
استقبال
نققات بريدية وهاتفية
كهرباء وماء
خدمات بنكية وخدمات مماثلة
عمولة بيع
خدمات خارجية أخرى

**المجموع الجزئي (2)**

**ضرائب وأداءات**

الأداء على التكوين المهني
صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
معلوم الجماعات المحلية
أداء التسجيل والطابع الجبائي
معلوم جولان السيارات

**المجموع الجزئي (3)**

**مكافآت حضور**

**المجموع الجزئي (4)**

### مذكرة 22: أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
63 314	63 314	-
-	4 834	6
<b>63 314</b>	<b>68 148</b>	<b>6</b>

فوائد القروض  
فوائد بنكية

### مذكرة 23: إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
217 000	422 406	175 000
939	6 122	828
<b>217 939</b>	<b>428 527</b>	<b>175 828</b>

فوائد على الحسابات الجارية للشركاء  
إيرادات الأصول المالية الأخرى

### مذكرة 24: الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
19 528	40 878	25 524
2	80 889	7
<b>19 530</b>	<b>121 767</b>	<b>25 532</b>

الأرباح الأخرى  
تصفية ارصدة قديمة

مذكرة 25: الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
-	11 907	2 299
830	510 044	3
830	521 951	2 302

مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتهها  
خسائر أخرى

مذكرة 26: الأداء على الشركات

يحلل الأداء على الشركات كالتالي:

<u>2022</u> 30 جوان	<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 30 جوان
72 632	135 131	2 218
4 842	27 026	400
77 474	162 158	2 618

الأداء على الشركات  
المساهمة الظرفية

# رأي مراقبي الحسابات حول القوائم المالية الوسيطة المقفلة بتاريخ 30 جوان 2023

## حضرات السادة المساهمين

للشركة العقارية التونسية السعودية،

1. تنفيذاً للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بفحص محدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والمتعلقة بالفترة الممتدة من غرة جانفي إلى 30 جوان 2023 والتي تبرز جملة للموازنة بلغت 56.758.605 دينار تونسي، وربح قدره 192.615 دينار تونسي.
2. لقد قمنا بعملية الفحص المحدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تحتوي على الموازنة في 30 جوان 2023 وكذلك على قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للفترة المحاسبية المنتهية بذات التاريخ والإيضاحات التي تحتوي على ملخص للمبادئ والطرق المحاسبية المعتمدة وكذلك على بيانات تفصيلية.
3. تتحمل الإدارة مسؤولية الإعداد والتقديم النزيه لهذه القوائم المالية الوسيطة وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات. إن مسؤوليتنا تتمثل في إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناءً على فحصنا المحدود. لقد قمنا بهذا الفحص وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. تقتضي هذه المعايير القيام بتخطيط وتنفيذ عملية الفحص المحدود للتوصل إلى درجة معتدلة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.
- تتضمن عملية الفحص المحدود بالأساس القيام باستفسارات مع موظفي الشركة والقيام بإجراءات تحليلية للمعطيات المالية، وهي إذن توفر مستوى من القناعة أقل من عملية التدقيق وبالتالي لا نبدي رأياً تدقيقياً.
4. استناداً لعملية الفحص المحدود، فإنه لم تصل إلى علمنا أشياء قد تسبب في اعتقادنا بأن البيانات المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية، المقفلة في 30 جوان 2023، لا تمثل بصدق من كافة النواحي الجوهرية الوضعية المالية للشركة وكذلك نتيجة عملياتها وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية بذات التاريخ، وفقاً لمبادئ المحاسبة المقبولة بالبلاد التونسية.

## فقرة ملاحظة

- قام المدير العام السابق برفع قضايا تشغيلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالباً بمستحقات وغرامات مالية قدرها 439 826 دينار، حيث



تقرر رفض سماع الدعوى ابتدائيا في القضية و تحولت القضية إلى طور الاستئناف والتي  
اقرت بالحكم الابتدائي، وقام المدعي بطلب التعقيب.  
واستنادا الى قرار محكمة الاستئناف قامت الشركة بتدوين استردادات بقيمة 200 000 ديناراً من  
جملة مدخرات بقيمة 300 000 دينار.

هذه النقطة لا تغير رأينا حول القوائم المالية الوسيطة.

تونس، في 24 أوت 2023

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة  
محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمية  
شريف بن زينة