

نشاط الشركة خلال الفترة

من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2021

مقدمة

الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في جانفي 1985 وتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتحديد للعقارات من أراضي وعمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعة التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو التجارة أو السياحة.

بلغ رأس مالها عند إنشاءها 5 م د، تم الترفيع فيه تباعا في سنوات 1992 (ليبلغ 7.5 م د) و 2005 (ليبلغ 9 م د) و 2006 (ليبلغ 13 م د) ليستقر الآن في 15.6 م د بعد الترفيع فيه سنة 2014.

نقدم فيما يلي التقرير السنوي حول التصرف في الشركة لسنة 2021،

1. نشاط الشركة و نتائجها:

1.1. نشاط الشركة خلال سنة 2021:

ركزت الشركة العقارية التونسية السعودية جهوداتها في السنوات الأخيرة على إنجاز المشاريع السكنية والتجارية والإدارية بالإضافة إلى تدعيم المخزون من الأراضي الصالحة للبناء في أماكن جديدة.

وقد تمحور نشاط الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2021 على النحو التالي:

(1) مشروع بانوراما النصر: قامت الشركة خلال سنة 2011 باقتناء أرض بحجى النصر بتونس العاصمة مساحتها 3.849 م م تم تخصيصها لبناء مشروع سكني من الطراز الفاخر يتكون من إقامة سكنية تحتوي على أربعة عمارات بعدد 62 شقة بمساحة بناء قدرها 9.600 م م، بالإضافة إلى مأوى سيارات ومخازن بالطابق السفلي.

واصلت الشركة خلال سنة 2021 تسويق الشقق السكنية حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2021 حوالي 18.550 م د وهو ما يقارب 90% من حجم المشروع، منها 2.136 م د مسجلة بعنوان سنة 2021.



(2) مشروع الخزامى: قامت الشركة خلال سنة 2006 باقتناء قطعة أرض عن طريق المزاد العلني من الوكالة العقارية للسكنى ومن ثم التقدم إلى السلط البلدية للحصول على رخصة البناء لهذا المشروع والذي يتكون من إقامة سكنية وتجارية من النوع الفاخر تقع بمنطقة المركز العمراني الشمالي تحتوي على طابق أرضي (محلات تجارية) وستة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 9.500 م م بالإضافة إلى مأوى سيارات سفلي. ، وتم الحصول على شهادة مطابقة الأشغال من بلدية تونس في 02 افريل 2019.

كما واصلت الشركة خلال سنة 2021 تسويق المشروع حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2021 حوالي 26.966 م د (عقود بيع) و هو ما يقارب 86 % من حجم المشروع منها 3.252 م د مسجلة بعنوان سنة 2021.



(3) مشروع شاطئ القنطاوي: يتكون المشروع من إقامة سكنية سياحية، تم بناؤها على أرض تقدر مساحتها 9.281 م م تقع على شاطئ البحر مباشرة بمنطقة القنطاوي بسوسة، ويشتمل المشروع على طابق تحت أرضي يستخدم كمأوى سيارات وطابق أرضي وخمسة طوابق علوية مخصصة للشقق السكنية، وتبلغ مساحة البناء 25.000 م م. واصلت الشركة خلال سنة 2021 تسويق مخزون الشقق السكنية حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2021 حوالي 37.840 م د وهو ما يقارب 96 % من حجم المشروع منها 1.840 م د مسجلة بعنوان سنة 2021.



(4) مشروع برج خفشة المرحلة 3: يقع مشروع "برج خفشة 3" بقلب مدينة المنستير بشوارع الجمهورية وهو عبارة عن مركب تجاري وإداري يحتوي على سوق تجاري ذو طابقين (طابق أرضي ونصفية) يضم عدد 81 محل تجاري بالإضافة إلى برج مكاتب يضم عدد 35 مكتب إداري. تم الشروع في بنائه على مساحة قدرها 1630 متر مربع، بداية من سنة 2004 وتم الإنتهاء من أشغاله بتاريخ 10 أكتوبر 2005 بموجب محضر قبول أشغال مسلم من بلدية المنستير بتاريخ 10 أكتوبر 2005 تحت عدد 3280.

بلغ إجمالي المبيعات 3.10 مليون ديناراً من جملة رقم معاملات تقديري بـ 4.5 مليون ديناراً، تمثل نسبة 69%، منها 163.723 الف دينار مسجلة بعنوان سنة 2021.



(5) مشروع زهرة سكرة: قامت الشركة بإقتناء قطعة أرض بمنطقة سكرة بمساحة جمالية قدرها 1.896 م م تم إبرام عقد الشراء سنة 2019 بقيمة 1.94 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة، ونظرا للظرف العام للبلاد جراء جائحة كورونا وما أفرزته من تعطيل في منح الشركة رخصة البناء التي تم الحصول عليها بتاريخ 01 افريل 2021، فقد انطلقت الاشغال بتاريخ 01 اوت 2021 ومن المتوقع ان يتم الانتهاء من الاشغال وتسليم الشقق في الثلاثي الرابع من سنة 2023. ويتكون المشروع من إقامة سكنية من النوع الفاخر تقع بمنطقة سكرة تحتوي على طابق أرضي وخمسة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 5 356 م م بالإضافة إلى مأوى سيارات سفلي.



2.1 وضعية وأداء الشركة خلال سنة 2021:

حققت الشركة العقارية التونسية السعودية سنة 2021 نتيجة صافية إيجابية تقدر قيمتها **1,174 مليون دينار** مقابل نتيجة إيجابية قدرها **3,148 مليون دينار** سنة 2020، كما بلغت نتيجة الاستغلال سنة 2021 نتيجة إيجابية تبلغ **1,072 مليون دينار** مقابل نتيجة إيجابية تبلغ **4,4 مليون دينار** سنة 2020، و قد بلغ رقم المعاملات بما قيمته **7,112 مليون دينار** سنة 2021 مقابل **10,893 مليون دينار** سنة 2020.

ويبرز الجدول التالي تطور إيرادات الاستغلال خلال السنوات الخمس الأخيرة وانعكاساتها على نتيجة الاستغلال والنتيجة الصافية السنوية:

(د)

السنة	2017	2018	2019	2020	2021
إيرادات الاستغلال	5 772 740	2 520 704	16 083 700	12 000	7 127
نتيجة الاستغلال	- 104 283	-355 541	4 880 746	4 410 341	1 072 868
النتيجة الصافية	- 705 534	- 470 378	3 943 638	3 148 999	1 174 267

3.1 المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة:

نقدم في الجدول التالي المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2021:

(د)

2021	2020	2019	2018	2017	البيانات
7 112 302	10 893 462	15 731 756	2 474 868	5 507 893	المبيعات
15 400	1 028 084	44 060	19 190	41 610	إيرادات أخرى
7 127 702	12 000 330	16 083 700	2 520 704	5 772 740	المداخل
607 354	572 673	422 178	356 418	348 906	إيرادات التوظيفات
33 986 163	30 908 917	38 896 477	44 677 309	39 464 680	المخزون
221 920	781 302	1 418 010	387 010	1 129 154	ديون حرفاء
9 122 842	5 999 139	8 895 346	12 277 054	9 040 800	اصول جارية أخرى
6 054 834	7 589 989	11 202 955	2 876 245	5 877 023	اعباء الاستغلال
4 999 336	6 342 098	9 900 556	1 853 808	4 899 833	كلفة المحلات المباعة
3 080 962	4 788 930	5 971 731	7 267 253	4 810 422	المساعدات البنكية والخصوم المالية

1.4. التطورات المتوقعة والتطلعات المستقبلية:

نقدم فيما يلي ملخص لأهم المشاريع التي تعتمدها الشركة العقارية التونسية السعودية إنجازها وتسويقها خلال الخماسية القادمة:

- **مشروع سكرة 2:** في إطار تدعيم المخزون قامت الشركة بشراء قطعة أرض ثانية في منطقة سكرة بمساحة جمالية تقدر بـ 1.922 متر مربع تم إبرام عقد الشراء سنة 2019 بقيمة 1.94 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة.

- **مشروع سيتي سنتر القنطاوي:** قامت الشركة باقتناء 3 قطع أراضي بمنطقة القنطاوي سوسة الأولى مساحتها 4.444 م م والثانية مساحتها 10.953 م م والثالثة مساحتها 8.132 م م وبالتالي بلغ إجمالي مساحة الأرض التي سيقام عليها مشروع المركز السياحي والسكني والتجاري 23.529 م م وهي تقع في موقع متميز وتمتد من الطريق السياحية القنطاوي سوسة وحتى شاطئ البحر.

- **مشروع حدائق قرطاج:** قامت الشركة خلال سنة 2021 باقتناء قطعة أرض عن طريق المزاد العلني من الوكالة العقارية للسكني بمنطقة حدائق قرطاج تبلغ مساحتها الجمالية 2123 م م تم إبرام عقد الشراء في 2 نوفمبر 2021 بقيمة 6.156 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة.

2. المساهمات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظه مساهمات الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2021 عشرة الاف و تسعمائة و ستة عشر دينارا و اربعمائة و تسعة و خمسون مليما (10.916.459 د) مفصلة على النحو التالي:

(د)

قيمة الاسهم في 2021.12.31	بيع		القيمة الاسمية	قيمة الاسهم في 2020.12.31	
	المبلغ	العدد			
5 233	—	—	10	5 233	الشركة المدنية الاروقة 2
62 460	—	—	10	62 460	الشركة المدنية نابل سنتر
10 000	—	—	10	10 000	البنك التونسي للتضامن
10 838 766	—	—	10	10 838 766	شركة إنترناشيونال سيتي سنتر
10 916 459	—	—	—	10 916 459	المجموع

وتم تخصيص مدخرات على بعض المساهمات قيمتها 62 460 د مفصلة كالآتي:

الشركة	المدخرات الى غاية 2021.12.31	مدخرات سنة 2020	الغاء مدخرات	جملة المدخرات
الشركة المدنية نابل سنتر	62 460	—	—	62 460

وبذلك تبلغ القيمة الصافية لمحفظه السندات 10.853.999 د.

3. المساهمون في رأس المال:

1.3. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية 2021:

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13 مليون دينار إلى 15.6 مليون دينار وذلك بإصدار 2 600.000 سهم جديد وقع اكتتابها نقدا بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية وقدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتبارا من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالاكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

وتوزع نسبة رأس المال وحقوق الاقتراع إلى حد 31 ديسمبر 2021 كما يلي:

المساهمون	عدد الاسهم	النسبة	حقوق الاقتراع
بارتتار انفستمنت	1 184 806.3	75.95 %	11 848 063
مساهمون أجنب	235 484.5	15.09 %	2 354 845
مساهمون آخرون	139 709.2	8.96 %	1 397 092
المجموع	1 560 000	100 %	15 600 000

2.3. شروط حضور الجمعية العامة:

ينص الفصل الثالث والثلاثون من القانون الأساسي للشركة العقارية التونسية السعودية المتعلق بشروط المشاركة والتمثيل على ما يلي:

"للملكي الأسهم والذين يملكون عشرة أسهم على الأقل الحق في حضور الجمعيات العامة مباشرة أو عن طريق النيابة على أن يكونوا مرسمين في دفاتر الشركة قبل التاريخ المقرر للجلسة بثمانية أيام على الأقل.

وعلى كل عضو في الجمعية العامة يرغب في إنابة وكيل مساهم لتمثيله فيها أن يودع تفويضه قبل ثلاثة أيام على الأقل من انعقاد الجلسة. على أنه بإمكان مجلس الإدارة دائما التخفيض في الآجال وقبول الإيداعات خارج تلك الحدود".

4. هياكل التسيير والإدارة:**1.4. أعضاء مجلس الإدارة:**

يدير الشركة العقارية التونسية السعودية مجلس إدارة تطبيقا لما ورد في الباب الثالث من القانون الأساسي الذي حدد بالفصل السادس عشر والفصول التي تليه نظام الإدارة، ومدة العضوية، وتسديد الشغور، وتركيب المكتب، واجتماعات المجلس ومداولاته، ومحاضر جلساته وسلطاته.

2.4. التفويضات الممنوحة من قبل الجمعية العامة إلى هياكل التسيير:

تطبيقا لما ورد بالفصل الثالث والعشرون من القانون الأساسي يمتاز مجلس الإدارة بأوسع السلط في مجال العمل نيابة عن الشركة وقصد إتمام أو الترخيص في جميع الأعمال والعمليات المتصلة بأهدافها والتي لا يندرج ضمن صلاحيات الجمعية العامة.

يعين مجلس الإدارة مديرا عاما يتولى إدارة الشركة مع مراعاة السلطة التي يخولها القانون صراحة لجمعيات المساهمين ومجلس الإدارة ورئيسه كما يتولى إمضاء العقود. وللغرض نص الفصل الرابع والعشرون والفصل الخامس من القانون الأساسي عن تفويض السلط وإمضاء الشركة.

3.4. اللجان:

• اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:

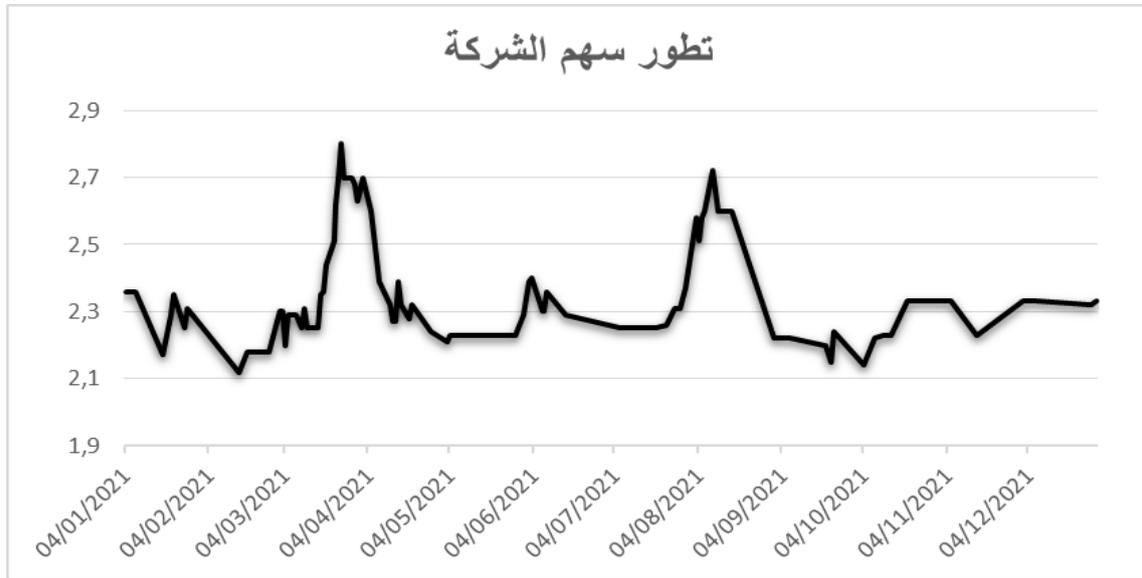
تم تركيز اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 15 جويلية 2021 عن السنوات المالية 2021 و2022 و2023، وتتركب اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:

الممثل الدائم لشركة كاييتال بزنس انفيستمنت، والممثل الدائم لشركة بارتنار انفيستمنت، والممثل الدائم لشركة فاوندريس كاييتال بارتنار، والممثل الدائم لشركة مجموعة بولينا القابضة.
اجتمعت اللجنة خلال سنة 2021 في ثلاث مناسبات.

5. السند في بورصة الأوراق المالية:

شهدت تسعيرة السهم تغييرات عديدة تراوحت بين 2.12د و 2.81د لتبلغ 2.33د في 2021.12.31

ويمثل البيان التالي تطور سهم الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2021



6. تخصيص النتائج

1.6. أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

ينص الفصل الرابع والأربعون من القانون الأساسي للشركة العقارية التونسية السعودية على ما يلي:

“تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من النتيجة المحاسبية الصافية بعد إضافة النتائج المؤجلة من السنوات المحاسبية السابقة أو طرحها، وبعد طرح ما يلي:

-نسبة تساوي (5) خمسة في المائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان احتياطات قانونية ويصبح هذا الخصم غير واجب إذا بلغ الاحتياطي القانوني عشرين رأس مال الشركة

-الاحتياطي الذي نصت عليه النصوص التشريعية الخاصة في حدود النسب المبينة بما

-كل الاحتياطات الأخرى التي تقرها الجمعية العامة للمساهمين

تحدد حصة كل مساهم في المرباح بقدر مشاركته في رأس مال الشركة.

ويجب أن تدفع لكل شريك حصته من الأرباح الموزعة في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ انعقاد الجلسة العامة التي قررت التوزيع ويمكن للشركاء أن يقرروا بالإجماع خلاف ذلك.

وفي حالة تجاوز أجل الثلاثة أشهر المذكورة، فإن الأرباح التي لم توزع تنتج فائضا تجاريا على معنى التشريع الجاري به العمل.

وتسقط دعوى خلاص نسبة التوزيع في أجل خمس سنوات بداية من تاريخ انعقاد الجلسة العامة التي قررت نسبة التوزيع.

ولا يمكن القيام بأي توزيع على المساهمين إذا كانت الأموال الذاتية للشركة أو أصبحت بمقتضى توزيع الأرباح أقل من مبلغ رأس المال بعد إضافة "الاحتياطات" التي حجر القانون توزيعها.

2.6. جدول تطور الأموال الذاتية والمرباح الموزعة خلال الخمس سنوات الأخيرة:

جدول تطور الأموال الذاتية والمرايح الموزعة بعنوان سنوات 2017 و 2018 و 2019 و 2020 و 2021

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير مخصصة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصدوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
32 457 333	-	(705 534)	(1 741 664)	1 835 000	-	-	4 436 921	42 309	-	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
-	-	705 534	(705 534)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
151	-				-	-	-	151	-	-	-	-	فوائد على الصدوق الاجتماعي
(470 378)	-	(470 378)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 987 106	-	(470 378)	(2 447 198)	1 835 000	-	-	4 436 921	42 460	-	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير مخصصة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
-	-	-	2 447 197	(2 447 197)	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 26 اوت 2019
-	-	470 378	-	(470 378)	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 16 أكتوبر 2019
13	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
3 943 638	-	3 943 638	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
35 930 756	-	3 943 638	-	(1 082 575)	-	4 436 921	-	42 472	-	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير مخصصة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
-	-	(3 943 638)	-	3 943 637	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 10 جويلية 2020
59	-	-	-	-	-	-	-	59	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
3 148 999	-	3 148 999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
3 9 079 813	-	3 148 999	-	2 861 061	-	4 436 921	-	42 532	-	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير منحصرة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
-	-	(3 148 999)	-	3 148 999	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 28 أفريل 2021
732	-	-	-	-	-	-	-	732	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
1 174 267	-	1 174 267	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
40 254 813	-	1 174 267	-	6 010 060	-	4 436 921	-	43 264	-	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

7. التصرف في الموارد البشرية:

في نهاية سنة 2021 ضمت الشركة العقارية التونسية السعودية 8 أعوان و تم الى حدود موفى سنة 2021 صرف قروض و مساعدات لفائدة الأعوان بمبلغ جملي قدره ثلاثون ألفا و خمسمائة و خمسة و تسعون دينارا (30 595,000 د) مفصل كالتالي:

المبلغ	عدد المتنفعين	البيانات
6 800, 000	8	إعانات الأعياد
1 350,000	4	إعانات مدرسية
7 445,000	8	وصولات الأكل
15 000,000	1	قرض شراء سيارة
30 595,000	المجموع	

8. عناصر حول الرقابة الداخلية:

1.8. تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها:

تشمل هذه المنظومة تطبيق إجراءات لضمان سلامة وفعالية إدارة أنشطة الشركة وتتعلق خاصة بالعناصر التالية:

- تنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة والتقييد بها،
- المحافظة على الأصول،
- الوقاية من المخاطر المتصلة بالأنشطة،
- التحقق من دقة وإكتمال السجلات المحاسبية،
- وضع معلومات مالية موثوقة.

وتشمل الرقابة الداخلية للشركة الشراءات، وتحقيق المشاريع العقارية، والعمليات المالية والمحاسبية، والتصريف في الموارد البشرية والشؤون العامة، والتصريف في الشؤون القانونية، وعمليات بيع الوحدات العقارية وخدمات ما بعد البيع.

مع الملاحظ أنه على الرغم من أن أحد الأهداف الأساسية لنظام الرقابة الداخلية يتمثل في الوقاية من المخاطر الناجمة عن الأعمال التجارية وخطر وقوع أخطاء لا سيما في مجالات الإنتاج، والمحاسبة والشؤون المالية، إلا أن أي نظام للرقابة مهما كان ناجحا، لا يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر.

2.8. محيط الرقابة الداخلية بالشركة:**• تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع:**

تعتمد الشركة منظومة إجراءات إدارية مصادق عليها من طرف مجلس الإدارة، وتشمل هذه المنظومة خاصّة:

- عمليات الصّرف،
- عمليات الإيرادات،
- الحجوزات وعقود البيع،
- عمليات ما بعد البيع،
- الشؤون القانونية،
- شؤون الموظفين،
- ترتيب الصّفقات.

• الحرفاء:

تنوّع عملاء الشركة والعدد غير المحدود من الحرفاء، مع الحرص على تنويع المنتج مستقبلا (اقتصادي، وفاخر، وفاخر عالي)، هي عناصر من شأنها التخفيف من خطر التراجع في رقم المعاملات، وتقوم الشركة في آخر كل ثلاثية بتصفية حسابات الحرفاء وتعمل على دعم مصلحة ما بعد البيع لضمان أكثر فاعلية ونجاعة.

• التأمين:

تبرم الشركة عقود التأمين عن المخاطر التي يمكن أن تواجه أنشطتها، وخاصة فيما يتصل بالتأمين على مخاطر إنجاز الأشغال، والتأمين العشري على المشاريع العقارية طبقا للتشريع الجاري به العمل.

• الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية:

تتمثل الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية إضافة إلى الدور المحوري الذي تقوم به إدارة المالية والمحاسبة وكذلك الإدارة العامة واللجنة الدائمة للتدقيق ومراقبي حسابات الذين يقومون بعمليات المراقبة في إطار المهام المحددة من خلال النصوص القانونية.

• الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات:**➤ التنظيم المحاسبي:**

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثية،
- إعداد قوائم مالية نصف سنوية مدقّقة من طرف مراقبي الحسابات،
- إعداد الحسابات التحليلية الخاصة بكل مشروع بعث عقاري.

➤ التنظيم المالي:

إعداد الدفعوعات (التحويلات، والشيكات، والكمبيالات)، والتوقعات النقدية وتحديثها بانتظام.

➤ البيوعات:

- إعداد عقود البيع طبقاً للتشريع الجاري به العمل،
- تسليم المفاتيح للحرفاء بعد القبض الفعلي للمبالغ.

➤ الشراءات:

تقوم الشركة بعمليات الشراء عن طريق المناقصات والاستشارات، وقد أحدثت الشركة لجانا خاصة داخلية وأخرى من صلب مجلس الإدارة تقترح على مجلس الإدارة إسناد الصفقات وعقود الأشغال.

➤ نظم تأمين المعطيات المحاسبية:

تقوم الشركة بالتسجيل الاحتياطي يوميا، وأسبوعيا وشهريا مباشرة على خادوم معلوماتية مخصص للغرض وكذلك على مخزن معلومات خارجي. مع العلم أنه يتم حفظ المخزن المعلوماتي في مكان آمن.

➤ تنظيم مراقبة الميزانية:

تعد الإدارة المالية الميزانية التقديرية السنوية على أساس التوقعات والخطط والمعطيات الفنية للمشاريع، وتتم المقارنة بين الميزانية المتوقعة والإنجازات.

➤ الإلتزامات والنزاعات:

تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات، والنزاعات، والالتزامات الخارجية مع الاستعانة بخدمات مكتب محاماة.

● الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبية:

جميع البيانات المالية والمحاسبية المنشورة يقع التثبت منها عن طريق الإدارات التابعة للشركة ومراقبي الحسابات.

تقرير التصرف الخاص بمجمع الشركات

بعنوان سنة 2021

سيداتي وسادتي،

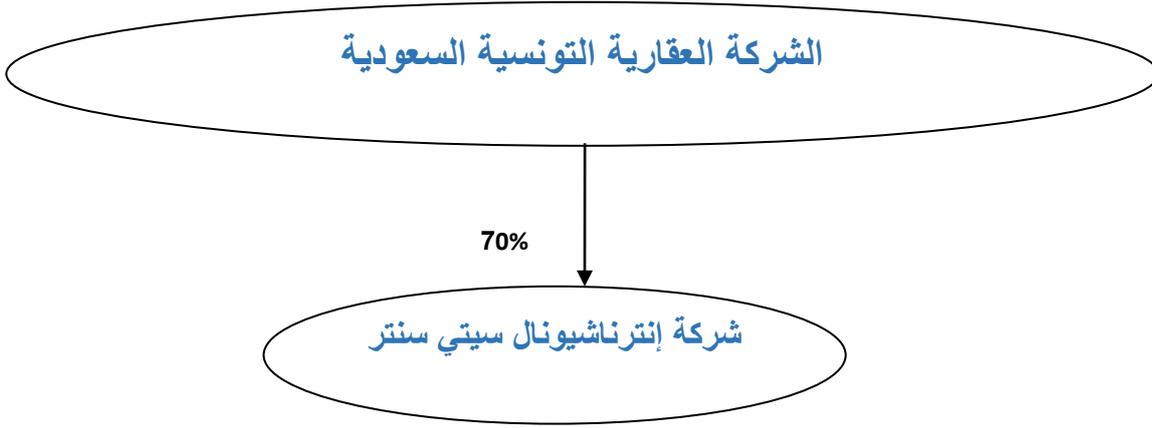
طبقا لمقتضيات الفصلين 471 و473 من مجلة الشركات التجارية يعرض على السادة المساهمين تقرير التصرف الخاص بمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية عن السنة المحاسبية 2021.

1. بيانات حول مجمع الشركات:

تبعاً للقوانين المعمول بها والمتعلقة بمجمع الشركات يتركب مجمع " الشركة العقارية التونسية السعودية" من الشركة الأم وشركة تونسية خصائصها مفصلة في الجدول التالي:

النشاط	رأس المال	نوع الشركة	المقر الاجتماعي	الاسم الاجتماعي
البعث العقاري	15.6 مليون دينار	خفية الاسم	المركز العمراني الشمالي-مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) -تونس	الشركة العقارية التونسية السعودية
البعث العقاري	15 مليون دينار	خفية الاسم	المركز العمراني الشمالي-مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) -تونس	شركة إنترناشيونال سيتي سنتر

ويلخص الرسم التالي محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بتاريخ 31 ديسمبر 2021:



2. نشاط الشركات الخاضعة لرقابة الشركة العقارية التونسية السعودية:

1.2. مشروع شركة انترناشيونال سيتي سنتر:

● المرحلة الثالثة من مشروع مركز المدينة الدولي: تتكون المرحلة الثالثة من مشروع مركز المدينة الدولي من مركز تجاري وسكني على مساحة 6.579 م م وهي عبارة عن خمس عمارات سكنية وإدارية من الطراز الفاخر ومحلات تجارية بالإضافة إلى مغارة تم التفويت فيها إلى علامة "كارفور" وطابق سفلي مخصص كمأوي سيارات، وتم الحصول على شهادة مطابقة الأشغال من بلدية تونس في 24 مارس 2016.

كما واصلت الشركة تسويق المخزون حيث بلغ إجمالي المبيعات حتى موفى ديسمبر 2021 حوالي 44,176 مليون دينار وهو ما يقارب 82 % من جملة مبيعات المشروع منها 101,1 ألف دينار مسجلة بعنوان سنة 2021.



● **المرحلة الثانية من مشروع مركز المدينة الدولي:** تبلغ مساحة هذه المرحلة 6.222 م م وهي عبارة عن طابقين أرضي وميزانين وخمس عمارات سكنية من الطراز الفاخر بالإضافة إلى طابق سفلي مخصص كمأوي سيارات وتتضمن سوقا تجاريا، وقد واصلت الشركة أعمال الديكور الخاصة بالسوق التجاري ، كما واصلت تسويق المحلات التجارية بالسوق على التصاميم حيث بلغ إجمالي المبيعات 3,713 مليون ديناراً من جملة رقم معاملات تقديري ب 22,4 مليون دينار،

لم يتم تسجيل اي مبيعات بعنوان سنة 2021.

● **المرحلة الأولى من مشروع مركز المدينة الدولي** تبلغ مساحة هذه المرحلة 3.074 م م وهي عبارة عن مركب تجاري وإداري يحتوي على محلات تجارية أغلبها ذات طابقين (طابق أرضي ونصفية) يضم عدد 14 محل تجاري يعلوها برج مكاتب يضم عدد 62 مكتب إداري موزعة من طابق الميزانين إلى الطابق الخامس، كما يشتمل المشروع على طابقين سفليين يحتويان على مواقف سيارات ومخازن. وتم الحصول على شهادة مطابقة الأشغال من بلدية تونس في 30 ماي 2006، واصلت الشركة تسويق المخزون حيث بلغ إجمالي المبيعات حتى موفى ديسمبر 2021 حوالي 12,898 مليون دينار وهو ما يقارب 95 % من جملة مبيعات المشروع.

لم يتم تسجيل اي مبيعات بعنوان سنة 2021.

3. وضعية الشركات المشمولة بالقوائم المالية المجمعة بتاريخ 2021/12/31:

1.3. شركة انترناشيونال سيتي سنتر:

بلغ رقم المعاملات لشركة انترناشيونال سيتي سنتر 101 الف دينار سنة 2021 مقابل 4,013 مليون دينار سنة 2020، أما نتيجة أنشطتها العادية الصافية ، فقد سجلت سنة 2021 نتيجة إيجابية بـ 3,413 مليون دينار مقابل نتيجة سلبية بـ 1,412 مليون دينار سنة 2020.

4. التطور المتوقع لوضعية مجمع الشركات:

ان التطور المرتقب لهذه الوضعية خلال السنوات الثلاثة القادمة يأخذ في الاعتبار الخصوصيات التالية: الرصيد العقاري، والمشاريع التي بصدد الانجاز او البيع او الدراسة بالنسبة لشركات البعث العقاري، مع المداخليل المتوقعة عن المساهمات عند الاقتضاء.

1.4. الشركة العقارية التونسية السعودية:

تتلخص اهم المشاريع التي تعتمزم الشركة العقارية التونسية السعودية اجازها وتسويقها خلال الخماسية القادمة كما يلي:

- مشروع سكرة 2: في اطار تدعيم المخزون قامت الشركة بشراء قطعة ارض ثانية في منطقة سكرة بمساحة جمالية تقدر بـ 1.922 متر مربع تم ابرام عقد الشراء سنة 2019 بقيمة 1.94 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة.

- مشروع سيتي سنتر القنطاوي: قامت الشركة باقتناء 3 قطع أراضي بمنطقة القنطاوي سوسة الأولى مساحتها 4.444 م م والثانية مساحتها 10.953 م م والثالثة مساحتها 8.132 م م وبالتالي بلغ إجمالي مساحة الأرض التي سيقام عليها مشروع المركز السياحي والسكني والتجاري 23.529 م م وهي تقع في موقع متميز وتمتد من الطريق السياحية القنطاوي سوسة وحتى شاطئ البحر.

- مشروع حدائق قرطاج: قامت الشركة خلال سنة 2021 باقتناء قطعة أرض عن طريق المزاد العلني من الوكالة العقارية للسكنى بمنطقة حدائق قرطاج تبلغ مساحتها الجمالية 2123 م م تم ابرام عقد الشراء في 2 نوفمبر 2021 بقيمة 6.156 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة.

2.4. شركة انترناشيونال سيتي سنتر:

لم تتم برمجة تطوير مشاريع جديدة من طرف شركة انترناشيونال سيتي سنتر لعدم توفر الرصيد العقاري، و سيتم استكمال أشغال السوق التجارية و تسويق باقي محلات المرحلتين الثانية و الثالثة من مشروع مركز المدينة الدولي.