

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 2024/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 أبريل 2025. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام والخاص لمراقبي الحسابات: شريف بن زينة ومريم كريم.

الموازنة

بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

في 31 ديسمبر 2024

(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	الإيضاحات	
69 846 156	63 618 545	1.3	السيولة وما يعادلها
325 953 431	334 446 892		مستحقات الإيجار المالي
5 240 999	8 690 575		عقود إيجار في طور الافراج
20 258 315	25 528 799		المستحقات غير المدفوعة
-2 457 209	-4 222 688		الأرباح المعلقة
-20 528 220	-25 261 388		المخصصات
328 467 316	339 182 190	2.3	صافي المستحقات الناجمة عن الإيجار
51 963 200	59 895 460		محفظة الاستثمار
-386 437	-396 066		المخصصات
51 576 763	59 499 394	3.3	صافي محفظة الاستثمار
6 391 716	6 509 611		الأصول الثابتة المادية
-4 107 354	-4 541 955		تطرح الاستهلاكات
2 284 362	1 967 656	4.3	صافي الأصول الثابتة
701 067	710 067		الأصول الثابتة غير المادية
-604 156	-635 969		تطرح الاستهلاكات
96 911	74 098	5.3	صافي الأصول الثابتة غير المادية
3 980 978	5 919 954	6.3	الأصول جارية أخرى
456 252 486	470 261 837		مجموع الأصول
304 570 010	312 930 153	7.3	تمويلات بنكية
8 775 930	10 676 642	8.3	تسيقات على عمليات الإيجار
23 666 061	27 236 254	9.3	مزدون والحسابات المتصلة بهم
6 772 952	8 208 284	10.3	الخصوم الجارية الأخرى
343 784 953	359 051 333		مجموع الخصوم
30 000 000	30 000 000		رأس المال الاجتماعي
39 941 396	51 491 396		الاحتياطي
-2 711 814	-		أسهم ذاتية
23 285 847	13 355 812		الأموال الذاتية الأخرى
9 514 245	6 102 101		نتائج مؤجلة
12 437 856	10 261 194		النتيجة
112 467 530	111 210 504	11.3	مجموع الأموال الذاتية
456 252 486	470 261 837		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

جدول التعهدات خارج الموازنة
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي
في 31 ديسمبر 2023
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
-	4 361 172	مجموع الخصوم المحتملة
-	4 361 172	الضمانات والكفالات المقدمة
41 633 697	46 891 177	مجموع التعهدات الممنوحة
1 203 544	3 601 945	تعهدات ممنوحة للحرفاء
-	-	تعهدات على المساهمات
40 430 153	43 289 232	تعهدات على العمولات وعائدات الإيجار
95 346 129	98 681 758	مجموع التعهدات المستلمة
-	-	الضمانات المقبولة
95 346 129	98 681 758	العوائد المستحقة على العقود الجارية

قائمة النتائج
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي
في 31 ديسمبر 2024
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	الإيضاحات	
48 059 733	49 888 617		مداخيل الإيجار المالي
4 383 721	6 746 450		مداخيل مالية أخرى
-350 571	-1 765 480		التغير في المداخيل المتعلقة
5 371 446	5 289 775		مداخيل محفظة الاستثمار
57 464 329	60 159 362	1.4	إجمالي الدخل
-28 512 826	-32 710 051	2.4	أعباء مالية صافية
28 951 503	27 449 311		صافي الدخل
-5 384 975	-5 258 265	3.4	أعباء الأعوان
-1 826 952	-1 872 653	4.4	أعباء الاستغلال الأخرى
-5 127 147	-5 939 411	5.4	صافي المخصصات والمدخرات
-254 555	-9 629	6.4	مخصصات مخاطر عامة
-494 379	-466 414	7.4	مخصصات الإستهلاكات
-13 088 008	-13 546 372		مجموع أعباء الإستغلال
1 563 960	1 586 931	8.4	الأرباح العادية الأخرى
-64 567	- 300 637	9.4	الخسائر العادية الأخرى
17 362 889	15 189 233		نتيجة الأنشطة العادية
-4 008 748	-4 106 699	VI	الضريبة على الشركات
-916 285	- 821 340	VI	اعباء طارئة/استثنائية
12 437 856	10 261 194		النتيجة الصافية للسنة المحاسبية

جدول التدفقات النقدية
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي
في 31 ديسمبر 2024
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	الإيضاحات	البيانات
			أنشطة الاستغلال
194 662 736	197 048 607	1.5	مبالغ محصلة من الزبائن
-146 537 654	-136 077 095	2.5	مبالغ مدفوعة لتمويل الزبائن-الإيجار المالي
-3 936 379	-5 574 296	3.5	مبالغ مدفوعة لسداد أجور ومكافآت وقروض الموظفين
-28 325 588	-30 570 707	4.5	أعباء مالية مدفوعة
6 086 780	8 713 145		عائدات مالية محصلة
-18 720 993	-15 056 312	5.5	المبالغ المسددة بعنوان الضرائب والرسوم
1 131 809	3 425 646	6.5	مبالغ أخرى محصلة
-5 333 914	-4 585 938	7.5	مبالغ أخرى مدفوعة
-973 203	17 323 048		التدفقات النقدية الصافية المخصصة لأنشطة الاستغلال
			أنشطة الاستثمار
-447 430	-		الدفعات المتأتية من اقتناء الأصول ثابتة
58 100	-		الدفعات المتأتية من بيعات الأصول ثابتة
-	-		الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
2 500 000	10 182 449		الدفعات المتأتية من بيعات أصول مالية
2 110 670	10 182 449		التدفقات النقدية الصافية المخصصة لأنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-3 777 824	-2 444 947		توزيع الأرباح
587 404 891	618 513 369	8.5	التمويلات المتحصل عليها من المؤسسات المالية وسداد
-565 845 582	-620 166 536		أقساط القروض المدفوعة
17 781 486	-4 098 114		التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة التمويل
18 918 953	23 407 383		التغيير الصافي في السيولة أو ما يعادلها خلال السنة
18 896 541	37 815 493		السيولة أو ما يعادلها بداية السنة
37 815 493	61 222 876		السيولة أو ما يعادلها نهاية السنة

الإيضاحات حول القوائم المالية

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 ع48د لسنة 2016 المتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية، وكذلك للقانون ع89د 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 2459-96 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. وتتخلص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالآتي:

2.2.1- 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 24-91 المؤرخ في 17 ديسمبر 1991 وذلك بتطبيق نسبة مخصص الصنف على قيمة التعهدات المتبقية بعد خصم تقييم الضمانات المتوفرة والأرباح المعلقة عن كل زبون.

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

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:

نسبة تخفيض الضمان	أقدمية في الصنف 4
40%	3 إلى 5 سنوات
70%	6 أو 7 سنوات
100%	أكثر من 8 سنوات

2. 2. 6- تقييم المستحقات على الزبائن

أ- كيفية التقييم:

يقع تقييم المخصصات المطلوبة على المستحقات وفقاً للمنهجية التالية:

- تحديد التمويلات التي يجب فحصها؛
- تصنيف التعهدات حسب وضعيتها في 31 ديسمبر 2024 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 2024 والمستندة في المقام الأول على أقدمية تعثر سداد قيمة الإيجارات:

الصنف	الأقدمية
1	- تأخير في التسديد بأقل من 90 يوما
2	- تأخير في التسديد بأقل من 180 يوم ويفوق 90 يوما
3	- تأخير في التسديد بأقل من 360 يوم ويفوق 180 يوما
4	- تأخير في التسديد لمدة تفوق 360 يوم

مع اعتبار الأوضاع الخاصة بما في ذلك:

- النزاعات مع الزبائن
- حالات إيقاف الفوترة

ت- الضمانات

الضمانات المعتمدة لاحتساب المخصصات وطرق 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

د- المدخرات الجماعية

طبقا للفصل 10 مكرر جديد من منشور البنك المركزي التونسي عدد 24 لسنة 1991 المؤرخ في 17 ديسمبر 1991 المتعلق بتوزيع و تغطية المخاطر ومراقبة الالتزامات بصيغته المعدلة والمكملة بالنصوص اللاحقة، يتوجب على الشركة تكوين مدخرات ذات صبغة عامة على التعهدات صنف 0 و 1. و قد تم احتساب هذه المدخرات تطبيقا للمنهجية المرجعية التي أقرها البنك المركزي.

III - إيضاحات حول الموازنة

1.3. السيولة وما يعادلها

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
37 821 137	40 549 352	الحسابات البنكية
24 945	68 718	أوراق للتحويل
32 000 000	23 000 000	استثمارات
73	475	الخزينة
69 846 156	63 618 545	المبلغ الجملي

2.3. مستحقات الحرفاء

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
331 194 430	343 137 467	مستحقات الإيجار المالي (*)
20 258 315	25 528 799	المستحقات غير المدفوعة
-15 193 633	-19 858 685	مخصصات على الحرفاء
-5 334 587	-5 402 703	المدخرات الجماعية
-2 457 209	-4 222 688	الأرباح المعلقة
328 467 316	339 182 190	صافي المستحقات الناجمة عن الإيجار

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

2.2.3. تقسيم التعهدات حسب التصنيف

الأرباح المعلقة	المدخرات	التعهدات الخامة	التعهدات المنتظرة	المستحقات غير المدفوعة	المستحقات الجارية	التصنيف
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2024	
-	401 277	277 720 795	8 690 576	3 136 271	265 893 948	0
-	55 735	48 454 030	-	4 716 282	43 737 749	1
283 249	381 264	6 474 165	-	1 245 216	5 228 949	2
462 363	1 231 742	6 032 153	-	1 851 553	4 180 601	3
3 477 077	17 788 667	30 072 699	-	14 579 477	15 493 222	4
4 222 688	19 858 685	368 753 844	8 690 576	25 528 799	334 534 469	المجموع

3.3. محفظة الاستثمار

بلغ رصيد هذا الحساب في 31 ديسمبر 2024، ما قيمته 59 499 394 دينار، و تتوزع بين استثمارات بقيمة 58 196 434 دينار و مساهمات بقيمة 1 302 960 دينار تونسي و تتوزع كما يلي:

محفظة الاستثمار

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
999.600	779.100	استثمار في TUNISIAN DEVELOPMENT FUND II
6.698.400	6.698.400	استثمار في TUNISIAN DEVELOPMENT FUND III
3.700.000	3.700.000	استثمار في STE SOTUVER
10.500.000	19.050.000	استثمارات لدى ALBARAKA SICAR
-256.437	-266.066	مخصصات صندوق TUNISIAN DEVELOPMENT FUND II
21.641.563	29.961.434	محفظة الاستثمار المنتفعة بالإعفاء الضريبي
28.675.000	27.875.000	استثمارات - اتفاقيات مضاربة لفائدة شركة البركة العقارية
360.000	360.000	استثمار في صندوق استثمائي الأمانة تكافل
29.035.000	28.235.000	الاستثمارات الأخرى
900.200	1.302.960	محفظة المساهمات الأخرى*
51.576.763	59.499.394	صافي محفظة الاستثمارات

*محفظة المساهمات الأخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
30 000	30 000	مساهمة في شركة TELECOM NSC
900 000	1 285 710	مساهمة في ELAMANA TAKAFUL
100 000	117 050	مساهمة في MUTUELLE DU SAVOIR
100	100	مساهمة في LOISIRS STE LAC DES ACTIVITES DE
100	100	مساهمة في راس مال ALBARAKA SICAR
-30 000	-30 000	مخصصات NSC TELECOM
-100 000	-100 000	مخصصات MUTUELLE DE SAVOIR
900 200	1 302 960	صافي محفظة المساهمات

4.3. الأصول الثابتة المادية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
4 098 069	4 098 069	بنايات
617 533	629 614	معدات اعلامية
699 523	800 598	تجهيزات عامة وتهيئة
805 088	805 088	معدات نقل
171 503	176 242	معدات مكتبية
6 391 716	6 509 611	إجمالي كلفة الأصول الثابتة المادية
-2 557 969	-2 762 870	استهلاكات البناءات
-581 634	-601 268	استهلاكات المعدات الاعلامية
-556 899	-598 540	استهلاكات التجهيزات العامة
-265 009	-425 506	استهلاكات معدات النقل
-145 843	-153 772	استهلاكات المعدات المكتبية
-4 107 354	-4 541 955	إجمالي الاستهلاكات
2 284 362	1 967 656	صافي الأصول الثابتة المادية

5.3. الأصول الثابتة غير المادية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
701 067	710 067	برامج إعلامية
-604 156	-635 969	إستهلاكات
96 911	74 098	صافي الأصول الثابتة الغير مادية

6.3. الأصول الجارية الأخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
1 089 289	2 297 606	تمويلات للموظفين
14 859	7 800	تسبقة على المزودين
2 273 324	2 335 890	إيرادات مرتقبة
418 153	1 020 732	فائض رسوم وأداءات
141 229	216 972	حسابات دائنة أخرى
900	900	ضمان
53 044	49 876	تسبقة للموظفين
-9 821	-9 821	مخصصات
3 980 978	5 919 954	المبلغ الجملي

7.3. التموليلات البنكية

يتكون هذا البند من المساعدات البنكية بقيمة 134 486 491 دينار تونسي وتمويلات بنكية بقيمة 178 443 662 دينار تونسي. ويفصل كما يلي:
- المساعدات البنكية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
109 794 100	129 185 998	تمويلات بنكية وعقود مضاربة - تستحق في أجل لا يتجاوز السنة
5 718	5 826	الحسابات البنكية
5 140 077	5 294 667	الديون المتعلقة بالتمويلات البنكية
114 939 895	134 486 491	المبلغ الجملي

- التموليلات البنكية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
100 000 000	100 000 000	شهادات إيجار - "البركة"
89 630 116	78 443 662	تمويلات بنكية - تستحق في أجل يتجاوز السنة
189 630 116	178 443 662	المبلغ الجملي

8.3. تسبيقات على عمليات الإيجار

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
8 775 930	10 676 641	الخصوم المتصلة بالحرفاء
8 775 930	10 676 641	المبلغ الجملي

9.3. المزودون والحسابات المتصلة بهم

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
20 678 876	24 437 061	أوراق الدفع
2 987 186	2 799 193	المزودون
23 666 061	27 236 254	المبلغ الجملي

10.3. الخصوم الجارية الأخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
2 581 443	2 340 764	مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
1 236 807	1 493 884	مداخيل العوائد المتأخرة
2 206 900	1 890 591	ضرائب ورسوم
271 117	324 081	حسابات متصلة بالموظفين
-	1 709 718	أرباح مستحقة وغير مدفوعة
476 686	449 246	دائنون آخرون
6 772 952	8 208 284	المبلغ الجملي

11.3. الأموال الذاتية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
30 000 000	30 000 000	رأس المال الاجتماعي
-2 711 814	-	أسهم ذاتية
4 435 427	4 435 427	الاحتياطي القانوني
13 607 170	16 607 170	احتياطي مخاطر التمويلات
1 535 847	1 635 847	الأموال الذاتية الأخرى
-	69 964	مساهمات تكميلية أخرى
21 750 000	11 650 000	إصدارات باسست ليز (*)
21 898 800	30 448 800	احتياطي إعادة استثمار
9 514 246	6 102 101	النتائج المرحلة
12 437 856	10 261 195	النتيجة المحاسبية
112 467 530	111 210 504	المبلغ الجملي

(*) 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، وقد تم خلال سنة 2024 خلاص القسط المتعلق بسندات مساهمة 2017 بقيمة 10,1 مليون دينار تونسي وبذلك يكون رصيد سندات المساهمة بتاريخ 31 ديسمبر 2024 مبلغ 11,650 مليون دينار تونسي.

بيان التغيرات في حقوق الملكية

31 ديسمبر 2024	النتيجة المحاسبية	تغيرات أخرى	توزيع أرباح	تخصيص النتائج	31 ديسمبر 2023	البيانات
30 000 000	-	-	-	-	30 000 000	رأس المال
51 491 397	-	-	-	11 550 000	39 941 397	احتياطيات
1 635 847	-	-	-	100 000	1 535 847	الصندوق الاجتماعي
6 102 101	-	-	-4 200 000	787 856	9 514 246	نتيجة مرحلة
10 261 195	10 261 195	-	-	-12 437 856	12 437 856	النتيجة المحاسبية
-	-	2 711 814	-	-	-2 711 814	الأسهم الذاتية
11 650 000	-	-10 100 000	-	-	21 750 000	إصدارات باسست ليز
69 964	-	69 964	-	-	-	أموال ذاتية أخرى
111 210 504	10 261 195	-7 381 222	-4 200 000	-	112 467 532	المبلغ الجملي

IV- إيضاحات حول قائمة النتائج
1.4. مداخيل الإيجار المالي

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
28 609 680	29 601 524	هامش ربح العمليات الخاضعة للضريبة
19 450 053	20 287 093	هامش ربح العمليات غير الخاضع للضريبة
158 003	176 854	عمولات ورسوم التمويل
4 225 718	6 569 596	عائدات أخرى
-350 571	-1 765 480	التغير في المداخيل المتعلقة
5 371 446	5 289 775	مداخيل محفظة الاستثمار
57 464 329	60 159 362	إجمالي الدخل من الإيجار المالي

2.4. أعباء مالية صافية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
10 092 525	10 258 011	أعباء شهادات الإيجار المالي
16 676 551	21 059 169	أعباء التمويلات البنكية والمؤسسات المالية والشركات
1 743 750	1 392 871	أعباء تمويلات سندات باست ليز
28 512 826	32 710 051	المبلغ الجملي

3.4. أعباء الأعوان

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
4 059 485	4 151 689	أجور وملحقات الأجور
573 203	617 106	أعباء اجتماعية
24 373	61 059	الإجازات المدفوعة الأجر
335 971	72 591	مكافئة نهاية الخدمة عند التقاعد
71 427	78 294	الأداء على التكوين المهني والمساهمة في صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء
201 432	189 898	مصاريف تأمين
119 083	87 628	مصاريف أخرى
5 384 975	5 258 265	المبلغ الجملي

4.4. أعباء الاستغلال الأخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
648 337	642 767	مصاريف خدمات وأتاعاب
107 672	129 671	بدل الحضور
93 334	137 704	مصاريف الهاتف والبريد
170 174	128 223	الضرائب والرسوم
31 675	14 206	مصاريف المجالس والجمعيات
225 769	278 952	الرسوم المصرفية
97 550	77 870	شراء لوازم ومواد غير مخزنة
137 088	143 525	الخدمات الخارجية
42 728	52 283	تكاليف الوقود وصيانة السيارات
126 510	90 879	صيانة وتصليح
22 584	18 009	مصاريف مهمات
32 664	50 547	منح التأمين
48 734	71 694	ماء وكهرباء و تزويدات أخرى
32 596	27 877	دعاية وإعلان
9 536	8 447	مصاريف أخرى
1 826 952	1 872 653	المبلغ الجملي

5.4. صافي مخصصات المدخرات المتعلقة بتمويل الزبائن

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
903 442	68 116	مخصصات المدخرات الجماعية
4 223 705	5 750 342	مخصصات المدخرات الحرفاء
-784 063	-1 085 290	إسترجاع مخصصات مؤونة الديون المشطوبة
953 557	1 206 243	ديون مشطوبة
5 296 641	5 939 411	المبلغ الجملي

6.4. مخصصات مخاطر عامة

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
66 643	-	مخصصات مخاطر اجتماعية
187 912	9 629	مدخرات مساهمات استثمار
254 555	9 629	المبلغ الجملي

7.4. الإستهلاكات

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
98 375	31 813	استهلاك الأصول الثابتة غير المادية
396 004	434 601	استهلاك الأصول الثابتة المادية
494 379	466 414	المبلغ الجملي

8.4. الأرباح العادية الأخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
232 887	887 677	أرباح مختلفة
147 530	10 030	أرباح على الديون المشطوبة
217 050	264 130	الفارق في الخلاص
427 362	425 094	الأداء على معالم التأخير
-1 015 717	-	خسائر الخطايا المتعلقة بالمراجعة الجبائية
1 724 343	-	استرداد مخصصات عامة
1 733 455	1 586 931	المبلغ الجملي

9.4. الخسائر العادية الأخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
5 972	259 299	خسائر عادية أخرى
-	78 516	خسائر استثنائية
-	-66 643	استرجاع مخصصات مخاطر اجتماعية
58 594	29 465	الفارق في الخلاص
64 567	300 637	المبلغ الجملي

-إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

1.5. مبالغ محصلة من الزبائن

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2024، مبلغا قدره 197 048 607 دينار تونسي مقابل 194 662 736 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2023.

2.5. مبالغ مدفوعة للإيجار

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2024، مبلغا قدره 136 077 095 دينار تونسي مقابل 146 537 654 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2023.

3.5. مبالغ مدفوعة لسداد أجور ومكافئات وقروض الموظفين

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2024، مبلغا قدره 5 574 296 دينار تونسي مقابل 3 936 379 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2023.

4.5. الأعباء المالية المدفوعة

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2024، مبلغا قدره 30 570 707 دينار تونسي مقابل 28 325 588 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2023.

5.5. الضرائب والرسوم

بلغ مجمل رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2024، مبلغا قدره 15 056 312 دينار تونسي مقابل 18 720 993 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2023، وتتنوع كالتالي:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
10 507 364	11 847 180	التصاريح الشهرية
3 684 529	2 055 784	التسبيقات التمويلية
2 818 489	916 286	الضريبة على الشركات
1 710 611	237 062	ضرائب أخرى
18 720 993	15 056 312	المجموع

6.5. مبالغ أخرى محصلة

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
956 958	579 289	مبالغ أخرى
172 853	-	حصص أرباح الأسهم الذاتية
-	2 846 357	مبالغ متأتية من التفويت في الأسهم الذاتية
1 131 809	3 425 646	المجموع

7.5. مبالغ أخرى مدفوعة

بلغ مجموع رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2024، مبلغا قدره 4 585 938 دينار تونسي مقابل 5 333 914 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2023، وتتوزع كالتالي:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيانات
265 338	267 590	أتعاب
538 515	249 192	عمولات
88 095	99 653	مكافآت الحضور
378 324	243 801	مساعداة
4 063 642	3 725 702	مصاريف مختلفة
5 333 914	4 585 938	المجموع

8.5. التمويلات المتحصل عليها من المؤسسات المالية وخلص الأقساط المتعلقة بها

تم خلال سنة 2024 تحصيل تمويلات بقيمة 618 513 369 دينار تونسي وخلص أقساط قروض بقيمة 620 166 536 دينار تونسي. وتجدر الإشارة إلى أن هذه التمويلات تم إبرامها في إطار عقود مضاربة.

VI- جدول تحديد النتيجة الجبائية

المبلغ	بيان الحساب الجبائي
15.189.233	النتيجة قبل احتساب الأداءات
1.825.362	إعادة الدمج:
483.475	مصاريف غير قابلة للطرح
885.612	معاليم التأخير
134.547	القيمة الزائدة لبيع الأسهم الذاتية
104.750	قوائد إصدارات باسست ليز
68.116	مدخرات جماعية غير قابلة للطرح
9.629	مدخرات غير قابلة للطرح على المساهمات
54.649	مدخرات غير قابلة للطرح
84.584	قصاصات الأكل
597.847	مجموع الطرح:
425.094	الأداء على معاليم التأخير
64.582	الأداء على القيمة الزائدة لبيع الأسهم الذاتية
108.171	الأرباح المستلمة
16.416.747	النتيجة الجبائية قبل طرح الاستثمار المعفي
6.150.000	إعادة استثمار معفي
10.266.747	النتيجة الجبائية
4.106.699	الأداءات على الشركات (40%)
410.670	ال نظرية على الشركات (4%)
410.670	المساهمة النظرية على الأرباح لسنوات 2023 و2024 (4%)
2.055.784	الأقساط الاحتياطية
483.358	فائض الضريبة على الشركات 2023
1.319.592	خصم من المورد
4.928.039	الأداءات على الشركات المستحقة
1.069.305	الأداءات على الشركات للخلاص

VII الأحداث ما بعد توقيف القوائم المالية:

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة المنعقد في 07 مارس 2025، بالتالي فإنها لم تأخذ بعين الاعتبار الأحداث القائمة بعد هذا التاريخ.

التقرير العام لمراقبي الحسابات
حول القوائم المالية المختومة
في 31 ديسمبر 2024

حضرات السيدات والسادة المساهمين في
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

I. التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

تنفيذا لمهمة مراقبة الحسابات الموكلة إلينا بموجب جلستكم العامة العادية، قمنا بتدقيق البيانات المالية، المرافقة لهذا التقرير، لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي، والتي تشمل بيان المركز المالي وجدول التعهدات خارج الموازنة في 31 ديسمبر 2024، 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 470 262 ألف دينار تونسي، أرباح تساوي 10 261 ألف دينار تونسي وسيولة نقدية ايجابية في نهاية سنة 2024 تعادل 61 223 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 2024، وأدائه المالي وتدفقاته 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.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور 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، كما هو موضح أدناه، الأمر الرئيسي للتدقيق الذي يجب الإبلاغ عنه في تقريرنا.

إن تصنيف مستحقات الإيجار المالي واحتساب المخصصات عليها يمثل مجالا هاما من التقديرات المعتمدة من قبل إدارة الشركة لضبط البيانات المالية. وقد بلغ مجموع مستحقات الإيجار المالي في 31 ديسمبر 2024 ما قيمته 339.182 دينار تونسي باحتساب المخصصات والمدخرات الجماعية التي بلغت قيمتها 25 261 ألف دينار تونسي والأرباح المعلقة التي بلغت قيمتها 4 223 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 التشريع 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 للمنهجية التي صادق عليها البنك المركزي التونسي، وقمنا باختبار صحة وكمالية البيانات المدخلة في النماذج المستعملة لاحتسابها وكذلك بتقييم مختلف الخيارات والافتراضات التي وضعتها الإدارة لذلك.

تقرير مجلس الإدارة حول التصرف

إن 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 والإبلاغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية

إن مجلس الإدارة 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 ضمانا بأن التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية سيكشف دائما عن خطأ جوهري ان وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن احتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، أفرادا أو إجمالا، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من أعمال التدقيق وفقا 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 أساسا 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستنادا إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا الي 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 عرضا عادلا.

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 ابلاغها 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 لتدقيق الحسابات قمنا بالفحوصات التي تنص عليها المعايير المنشورة من قبل هيئة الخبراء المحاسبين التونسية والقوانين المعمول بها في هذا الشأن.

فعالية نظام الرقابة الداخلي

طبقاً 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. واستناداً 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

عملاً 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.

واستناداً إلى الإجراءات التي اعتبرناها ضرورية، ليس لنا أي ملاحظة حول احترام الشركة للأحكام المتعلقة

بمسك حسابات الأوراق المالية الجاري بها العمل.

تونس في 24 مارس 2025

راقبي الحسابات

مكتب TWILLS Consulting
تويلز للاستشارة

مريم كريم

مكتب CMC
س.م.س.

شريف بن زينة

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية المختومة في 31 ديسمبر 2024

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 المبرمة والمعاملات المنفذة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تتحصر 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 نتحصر 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:

اعلمنا مجلس ادارتكم بالعمليات والإتفاقيات المبرمة خلال سنة 2024 والملخصة في الجدول التالي:

1- اتفاقيات مضاربة

المساهمون	طبيعة الاتفاقية
بنك البركة تونس	اتفاقيات مضاربة
تعاونية التأمين للتعليم	اتفاقيات مضاربة
الأمانة تكافل	اتفاقيات مضاربة
شركة البحيرة للإصلاح والتطهير	اتفاقيات مضاربة
AL BARAKA SICAR	اتفاقيات مضاربة
الصندوق التونسي للحبطة	اتفاقيات مضاربة
صندوق الخليج المتحد للخدمات	اتفاقيات مضاربة
صندوق الخليج المتحد للخدمات الرفاعية	اتفاقيات مضاربة
محمد المنصر	اتفاقيات مضاربة
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	اتفاقيات مضاربة

ويُلخص الجدول المعروض في الفقرة "ت" التأثير المادي لإتفاقيات المضاربة المبرمة خلال سنة 2024 والسنوات الفارطة.

2- شركة البركة العقارية

قامت الشركة خلال السنة بإبرام العديد من اتفاقيات المضاربة لفائدة شركة البركة العقارية وبلغت الأرباح المنتأية من هذه الاتفاقيات 3 087 ألف دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024 في حين بلغت قيمة هذه المضاربات في 31 ديسمبر 2024 مبلغا قدره 27 875 ألف دينار تونسي.

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 100 10 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
المجموع	10 100

تم خلال سنة 2024 سداد مبلغ الدين الأصلي لإصدارات باسست ليز 2017 و البالغ 10,1 مليون دينار, كما بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2024 ما قدره 354 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
المجموع	7 000

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2024 ما قدره 620 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
المجموع	4 650

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2024 ما قدره 420 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 2024 ما قدره 13,143 مليون دينار تونسي.

3. شركة البركة العقارية

قامت الشركة بإبرام العديد من اتفاقيات المضاربة لفائدة شركة البركة العقارية خلال السنوات الفارطة وبلغت الأرباح المتأتية من هذه الاتفاقيات 3 087 ألف دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024 في حين بلغت قيمة هذه المضاربات في 31 ديسمبر 2024 مبلغا قدره 27 875 ألف دينار تونسي.

ت-التمويلات وشهادات الإيجار المبرمة من قبل الشركة :

يلخص الجدول التالي التأثير المادي لإتفاقيات المضاربة وشهادات الإيجار المبرمة خلال سنة 2024 والسنوات الفارطة

الأعباء المالية	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2024	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة الإتفاقية ومدتها	النظير
175	3 000	2018/04/02	إتفاقية قيمتها مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإضاء لمدة 5 سنوات	الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي
		2020/09/15	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر قابلة للتجديد من تاريخ الإضاء لمدة 3 سنوات	
		2020/09/22	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد من تاريخ الإضاء لمدة 3 سنوات	
		2020/11/09	إتفاقية قيمتها 600 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد من تاريخ الإضاء لمدة 3 سنوات	
		2021/02/16	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2021/02/16	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2021/02/16	إتفاقية قيمتها مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد من تاريخ الإضاء لمدة سنتين	
		2023/11/30	إتفاقية قيمتها 5 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد من تاريخ الإضاء لمدة سنتين	
		2024/09/24	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات	
		2024/06/04	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات	
2024/03/05	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات			
15	-	2022/09/28	إتفاقية قيمتها 300 ألف دينار تونسي على مدة 72 يوما	الصندوق التونسي للتنمية
		2022/12/09	إتفاقية قيمتها 300 ألف دينار تونسي على مدة 90 يوما	
		2023/02/12	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة شهرا واحدا.	
		2023/11/17	إتفاقية قيمتها 400 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/03/24	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة شهرا واحدا.	
		2023/04/24	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة 2 اشهر	
35	400	2023/11/17	إتفاقية قيمتها 400 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	الصندوق التونسي للتنمية 2
		2024/11/14	إتفاقية قيمتها 400 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
570	6000	2022/02/03	إتفاقية قيمتها مليون دينار تونسي على مدة سنة	تعاونية التأمين للتعليم
		2022/08/10	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2022/09/18	إتفاقية قيمتها مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2022/12/30	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2023/08/10	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2023/09/20	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2023/02/09	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2024/02/05	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2024/08/11	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2024/09/19	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2024/12/29	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
13	100	2022/12/30	إتفاقية قيمتها 270 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	صندوق الخليج المتحد للخدمات الرفاعية
		2023/03/30	إتفاقية قيمتها 260 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/06/28	إتفاقية قيمتها 260 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	

		2023/09/26	إتفاقية قيمتها 260 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2024/12/02	إتفاقية قيمتها 100 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
6	-	26/11/2021	إتفاقية قيمتها 150 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	الصندوق التونسي للحبطة
		2022/12/21	إتفاقية قيمتها 50 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر تم تجديدها عدة مرات آخرها في 2022/12/21	
		2022/12/21	إتفاقية قيمتها 100 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/03/30	إتفاقية قيمتها 100 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/03/21	إتفاقية قيمتها 50 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/09/26	إتفاقية قيمتها 100 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/09/17	إتفاقية قيمتها 50 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/06/19	إتفاقية قيمتها 50 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/06/28	إتفاقية قيمتها 100 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
10	-	2023/09/26	إتفاقية قيمتها 900 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	الصندوق التونسي للتنمية
		2023/07/05	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر	4-مساندة 2
		2023/04/07	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
102	2 100	2023/06/07	إتفاقية قيمتها 300 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	الصندوق التونسي للتنمية 3
		2023/03/09	إتفاقية قيمتها 300 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2023/09/05	إتفاقية قيمتها 300 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2024/11/06	إتفاقية قيمتها 700 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
		2024/12/31	إتفاقية قيمتها 1400 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
10 258	100 000	2017/11/02	اتفاقية بقيمة 70 مليون دينار تونسي، على مدة خمس سنوات من تاريخ الإمضاء	بنك البركة
		2019/12/21	اتفاقية بقيمة 10 مليون دينار تونسي، على مدة 12 شهرا قابلة للتجديد	
		2022	اتفاقات مضاربة بقيمة قدرها 20 مليون دينار تونسي	
		2023/02/03	اتفاقات مضاربة بقيمة قدرها 100 مليون دينار تونسي	
1 150	13 143	2022/09/29	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	الأمانة تكافل
		23/12/2022	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		2023/03/29	إتفاقية قيمتها 643 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		2023/01/10	إتفاقية قيمتها 750 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		2023/08/11	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		2023/08/09	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		2023/07/04	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
		2023/12/22	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	

			2023/12/24	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2023/12/20	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2023/12/28	إتفاقية قيمتها 500 الف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/01/10	إتفاقية قيمتها 750 الف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/03/03	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/03/08	إتفاقية قيمتها 3 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			28/03/2024	إتفاقية قيمتها 644 الف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/07/03	إتفاقية قيمتها 500 الف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/08/08	إتفاقية قيمتها 500 الف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/08/10	إتفاقية قيمتها 500 الف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/09/26	إتفاقية قيمتها 500 الف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/12/20	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/12/22	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
			2024/12/23	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	
	8	90	14/11/2022	إتفاقية قيمتها 90 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	صندوق الخليج
			2023/02/12	إتفاقية قيمتها 90 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	المتحد للسكر
			2023/05/13	إتفاقية قيمتها 90 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
			2023/11/09	إتفاقية قيمتها 90 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
			2023/08/11	إتفاقية قيمتها 90 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
			2024/11/04	إتفاقية قيمتها 90 ألف دينار تونسي على مدة 3 أشهر	
	540	6 000	2022/12/26	إتفاقية قيمتها 6 مليون دينار تونسي على مدة سنة	شركة البحيرة للاستصلاح والتطهير
			2023/12/25	إتفاقية قيمتها 6 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
			2024/12/25	إتفاقية قيمتها 6 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
	517	5 333	2022/07/12	إتفاقية قيمتها 0,550 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	محمد المنصر
			2022/11/09	إتفاقية قيمتها 0,650 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
			2022/12/01	إتفاقية قيمتها 1,72 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
			2023/01/08	إتفاقية قيمتها 0.570 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
			2023/02/18	إتفاقية قيمتها 0.341 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
			2023/03/09	إتفاقية قيمتها 0.500 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
			2023/04/18	إتفاقية قيمتها 3.450 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
			2023/05/18	إتفاقية قيمتها 0.370 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
			2023/07/07	إتفاقية قيمتها 0.225 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	

			أشهر	
		2023/08/18	إتفاقية قيمتها 0.120 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
		2023/10/18	إتفاقية قيمتها 3.750 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
		2023/11/15	إتفاقية قيمتها 0.740 مليون دينار تونسي على مدة 6 أشهر	
		2024/10/16	إتفاقية قيمتها 4.110 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
		2024/11/05	إتفاقية قيمتها 1.222 مليون دينار تونسي على مدة سنة	
3 256	37 500	2022/04/06	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 30 و 235 يوما	Al baraka SICAR

ث- الأجور 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 كالاتي:

- 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.
- قرر مجلس إدارة باست ليز بتاريخ 24 ماي 2023 تعيين السيد رضا بوجلالة نائبا للمدير العام و يتقاضى راتباً شهرياً خام قدره 5 325 دينار تونسي إضافة الى مكافآت سنوية تحدّد عند نهاية كل سنة مالية بناءً على النتائج المحققة.
- 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 الأجور 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 2024 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 لكل 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 2024 (بالدينار التونسي):

أعضاء مجلس الإدارة		رئيس مجلس الإدارة		المدير العام المساعد		المدير العام		
الخصوم في 31 ديسمبر 2024	أعباء السنة	الخصوم في 31 ديسمبر 2024	أعباء السنة	الخصوم في 31 ديسمبر 2024 (مقدرة)	أعباء السنة (مقدرة)	الخصوم في 31 ديسمبر 2024 (مقدرة)	أعباء السنة (مقدرة)	
-	-	-	-	70 601	143 184	519 283	811 922	خام الأجور والمكافآت
-	45 000	-	5 000			-	-	رسوم الحضور لمجالس الإدارة
-	33 750	-	3 750			-	-	رسوم الحضور للجان
-	6 113	-	34 058				-	مصاريف أخرى
-	84 863	-	42 808	70 601	143 184	519 283	811 922	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 2016-48 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 24 مارس 2025

مراقبي الحسابات

مكتب TWILLS Consulting

تويلز للاستشارة

مريم كريم

مكتب CMC

س.م.س.

شريف بن زينة