

# بلاغ الشركات

## القوائم المالية المجمعة

### الشركة العقارية التونسية السعودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2025/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات السيد شريف بن زينة والسيد محمد نجيب ذياب.

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات
2024	2025	التفسيرية
		<u>الأصول</u>
		<u>الاصول غير الجارية</u>
		الاصول الثابتة
356 507	356 507	الاصول الثابتة غير المادية
(350 967)	(353 406)	الاستهلاكات
5 540	3 100	مذكرة 5
1 300 630	1 306 704	الاصول الثابتة المادية
(1 022 461)	(1 100 571)	الاستهلاكات
278 170	206 134	مذكرة 5
35 439	31 878	مذكرة 6
1 056 571	460 424	الاصول المالية
		أصول الأداءات المؤجلة
1 375 720	701 536	<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
1 375 720	701 536	<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
		<u>الأصول الجارية</u>
60 680 437	66 409 342	مذكرة 7
713 815	1 494 695	مذكرة 8
9 005 777	13 038 413	مذكرة 9
-	8 999 797	مذكرة 10
686 797	1 440 096	مذكرة 10
71 086 826	91 382 342	<u>مجموع الأصول الجارية</u>
72 462 546	92 083 878	<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر	المذكرات		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	التفسيرية	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
15 600 000	15 600 000		رأس المال الاجتماعي
25 249 038	25 591 741		الاحتياطيات المجمعة
<b>40 849 038</b>	<b>41 191 741</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
821 449	1 227 155		نتيجة السنة الصافية المجمعة
<b>41 670 487</b>	<b>42 418 896</b>	مذكرة 11	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<b>3 557 095</b>	<b>3 243 745</b>	مذكرة 12	<b>حقوق الأقلية</b>
			<b>الخصوم</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
5 930 586	6 970 729	مذكرة 13	القروض
260 367	213 020		مدخرات
(24 702)	(24 702)		خصوم الأداءات المؤجلة
<b>6 166 252</b>	<b>7 159 047</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
3 907 186	3 108 817	مذكرة 14	المزودون والحسابات المتصلة بهم
16 220 683	35 098 941	مذكرة 15	الخصوم الجارية الأخرى
940 842	1 054 433	مذكرة 16	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>21 068 712</b>	<b>39 262 191</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>27 234 964</b>	<b>46 421 238</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>72 462 545</b>	<b>92 083 878</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2024	2025	التفسيرية	
			<b>إيرادات الاستغلال</b>
5 008 710	6 869 333	مذكرة 17	المدخلات
5 700	6 100	مذكرة 18	إيرادات الاستغلال الأخرى
<b>5 014 410</b>	<b>6 875 433</b>		<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
			<b>أعباء الاستغلال</b>
(3 119 011)	(4 327 873)	مذكرة 19	كلفة المحلات المباعة
(606 974)	(712 967)	مذكرة 20	أعباء الأعوان
(80 562)	(80 550)	مذكرة 22	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
-	35 504	مذكرة 22	استرداد على مدخرات
(333 171)	(368 937)	مذكرة 21	أعباء الاستغلال الأخرى
<b>(4 139 718)</b>	<b>(5 454 822)</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>874 692</b>	<b>1 420 610</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
-	(202 082)	مذكرة 23	أعباء مالية صافية
130 592	25 114	مذكرة 24	إيرادات التوظيفات
128 892	217 458	مذكرة 25	الأرباح العادية الأخرى
(98 764)	(577)	مذكرة 26	الخسائر العادية الأخرى
<b>1 035 412</b>	<b>1 460 524</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</b>
(4 571)	70 767		الأداءات المؤجلة
(310 517)	(417 412)		الأداءات المستوجبة
<b>720 325</b>	<b>1 113 879</b>		<b>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</b>
101 125	113 276	مذكرة 12	حصة الأقلية
<b>821 449</b>	<b>1 227 155</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>0,053</b>	<b>0,079</b>		<b>نتيجة السهم الواحد</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

\*\*\*\*\*

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر

<u>2024</u>	<u>2025</u>	
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
720 325	1 113 879	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
		تسويات بالنسبة لـ :
83 615	80 550	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
-	(82 852)	استرداد على مدخرات
(6 278)	(11 907)	فوائد لفائدة الصندوق الاجتماعي
4 571	(70 767)	الأداءات المؤجلة
		تغييرات:
(7 039 646)	(5 728 905)	المخزونات
1 393 785	(745 376)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(4 714 008)	(4 032 635)	الأصول الجارية الأخرى
4 941 364	18 117 746	المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<u>(4 616 273)</u>	<u>8 639 733</u>	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(9 692)	(6 074)	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(10 000)	(16 000)	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
10 353	19 562	المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
<u>(9 339)</u>	<u>(2 512)</u>	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
2 500 000	3 000 000	المقايض المتأتية من القروض
(813 289)	(1 884 124)	الدفعات المتأتية من سداد قروض
<u>1 686 711</u>	<u>1 115 876</u>	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<u>3 302 729</u>	<u>(8 999 797)</u>	<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
		<u>تغير الخزينة</u>
363 828	753 299	
322 970	686 797	الخبزينة في بداية السنة
686 797	1 440 096	الخبزينة في نهاية السنة

## الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

### 1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة

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

- الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 1984 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.  
يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2025 ما قدره 15.600.000 دينار مقسم إلى 15.600.000 سهم بقيمة دينار للسهم الواحد.
- شركة إنترناشيونال سيتي سنتر شركة خفية الاسم أحدثت في أبريل 1991 ويتمثل الغرض الأساسي للشركة في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبيع وتسويق وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.  
يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2024 ما قدره 15.000.000 دينار ومقسم إلى 1.500.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

### 2.1 – مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

- تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 1.050.000 سهم في رأس مال شركة إنترناشيونال سيتي سنتر وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 70,00 %.

### 3.1 – جداول المساهمات وهيكل المجموعة

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

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

جدول عدد 1

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2025

أ.س.س	
النسبة	عدد الأسهم
70,00%	1 050 000
30,00%	450 000
100,00%	1 500 000

الشركة العقارية التونسية السعودية
الغير
المجموع

جدول عدد 2

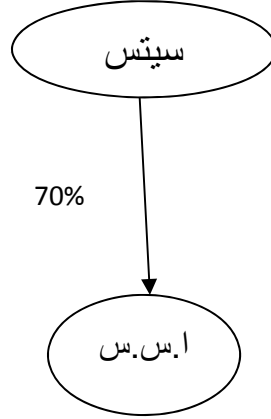
تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعة في 31 ديسمبر 2025

أ.س.س	
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة
	70,00%
-	70,00%
70,00%	

الشركة العقارية التونسية السعودية إنترناشيونال سيتي سنتر
المجموع
مجموع المساهمة

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2025



## الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

### 1.2 – طريقة التجميع

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

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

### 2.2 – تاريخ الإقفال

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

### 3.2 – مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعة بإتباع المراحل التالية :

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

### 4.2 – أهداف التجميع

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

وتترجم تبعات هذا التوجه كالآتي :

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

### الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

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

### الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على الموازنة وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات وقد تم إعدادها طبقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالآتي :

#### 1.4 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

#### 2.4 المجمدات

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

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

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

#### 3-4 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة في تاريخ دخولها بتكلفة الاقتناء.

عند تاريخ إقفال الحسابات يتم تقييم سندات المساهمات بحسب قيمتها الاستعمالية ويقع تكوين مدخر لناقص القيمة بالنسبة للتكلفة. ولتحديد القيمة الاستعمالية، تؤخذ عدة عوامل في الاعتبار مثل القيمة السوقية والقيمة المحاسبية الصافية والمعدلة ونتائج وأفاق مردودية المؤسسة حسب آخر خطة عمل.

#### 4.4 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة.

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

تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات.

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

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

#### 5.4 القروض

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

هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات. ويتوقف تضمين هذه الفوائد ضمن المخزونات عند الحصول على محضر استلام المشروع، حيث يتحول تسجيل الفوائد التي لم يقع خلاصها إلى الأعباء المالية الصافية.

#### 6.4 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية. هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " وذلك إلى حين استخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التمويلات من مؤسسات القرض.

#### الايضاحات حول الموازنة

#### مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
356 507	356 507	الأصول الثابتة غير المادية
1 300 630	1 306 704	الأصول الثابتة المادية
<u>1 657 137</u>	<u>1 663 211</u>	<u>القيمة الخام</u>
(350 967)	(353 406)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(1 022 461)	(1 100 571)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<u>(1 373 428)</u>	<u>(1 453 977)</u>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<u>283 710</u>	<u>209 234</u>	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات  
في 31 ديسمبر 2025  
(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	31 ديسمبر 2025	استهلاكات	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	إقتناءات	31 ديسمبر 2024		
3 100	26 158	2 440	23 719	29 259		29 259	33%	الأصول الثابتة غير المادية
-	327 248		327 248	327 248	-	327 248	20%	برامج إعلامية
								فارق الإقتناء
3 100	353 406	2 440	350 967	356 507	-	356 507	-	المجموع
65 670	509 582	28 762	480 820	575 252		575 252	5%	الأصول الثابتة المادية
-	74 400	-	74 400	74 400		74 400	20%	مبان
752	86 400	280	86 120	87 152		87 152	10%	معدات نقل
126 450	402 477	46 858	355 619	528 927		528 927	10%	معدات مكتبية
13 262	27 712	2 210	25 502	40 974	6 074	34 899	15%	تجهيزات عامة و عمليات تركيب
								معدات اعلامية
206 134	1 100 571	78 110	1 022 461	1 306 705	6 074	1 300 631	-	المجموع
209 234	1 453 977	80 550	1 373 427	1 663 211	6 074	1 657 137	-	المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>		
82 693	82 693	(أ)	مساهمات
15 206	11 644	(ب)	قروض
<u>97 899</u>	<u>94 338</u>	<u>المجموع الخام</u>	
(62 460)	(62 460)		مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية
<u>35 439</u>	<u>31 878</u>	<u>المجموع الصافي</u>	
			تحلل المساهمات كما يلي :
5 233	5 233		الشركة المدنية " الأروقة 1 "
62 460	62 460		الشركة المدنية " الأروقة 2 "
15 000	15 000		الشركة المدنية " نابل سنتر "
			البنك التونسي للتضامن
			مساهمات شركة انترناشيونال سيتي سنتر
<u>82 693</u>	<u>82 693</u>	<u>المجموع</u>	
			تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
15 559	15 206		<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2024</u>
10 000	16 000		<u>القروض الممنوحة</u>
(10 353)	(19 562)		تسديدات
<u>15 206</u>	<u>11 644</u>		<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2025</u>

مذكرة 6 (bis 1) : أصول الأداءات المؤجلة

تحلل أصول الأداءات المؤجلة كالآتي:

<u>31 ديسمبر</u>	-	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
1 056 571	460 424	أصول الأداءات المؤجلة
<u>1 056 571</u>	<u>460 424</u>	<u>المجموع</u>

\* قامت الشركة بتعديلات على أصول الأداءات المؤجلة بإلغاء مبلغ قدره 966 000 دينار تعود إلى عملية قديمة من سنة 2012 والتي لم تعد قابلة للترحيل وتسجيل أصول أداءات مؤجلة أخرى قابلة للترحيل بقيمة 374 424 ديناراً، حيث كان تأثير هذه العمليات على الاحتياطيات المجمعة يبلغ قيمته 466 839- دينار وعلى حقوق الأقلية بمبلغ قدره 200 074- ديناراً وعلى النتيجة المجمعة ب 75 337 دينار مع العلم أنه لم يتم تعديل القوائم المالية لسنة 2024 .

## مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي:

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
15 667 450	15 667 450	مخزون الأراضي
40 448 992	24 041 657	أشغال قيد الإنجاز
4 563 995	26 700 235	مخزون المحلات
-	-	مدخرات المخزون
<b>60 680 437</b>	<b>66 409 342</b>	<b>المجموع</b>
<b>مخزون الأراضي</b>		
يتجزأ مخزون الأراضي كما يلي:		
70 684	70 684	بيتش كليب نابل
15 596 766	15 596 766	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
<b>15 667 450</b>	<b>15 667 450</b>	
تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي:		
556 172	556 172	الطابق السفلي ا س س 2
19 106 168	-	ارض حدائق قرطاج
4 936 195	8 826 543	ارض المغرب 2030 رسم 66542
15 850 457	14 658 942	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
<b>40 448 992</b>	<b>24 041 657</b>	<b>المجموع</b>
يتجزأ مخزون المحلات كما يلي:		
	25 125 725	مخزون حدائق قرطاج "لوكسوريا"
324 410	324 410	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
3 157 617	168 132	مغرب 2034 رسم 66546/ زهرة سكره
1	1	مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
327 623	327 623	مخزون محلات " النصر "
211 926	211 926	مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
31 076	31 076	مخزون محلات " برج خفشة 3 "
27 750	27 750	مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
483 592	483 592	انترناشيونال سيتي سنتر III
<b>4 563 995</b>	<b>26 700 235</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
970 088	1 715 463	حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
-	-	حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
<u>970 088</u>	<u>1 715 463</u>	<b><u>المجموع الخام</u></b>
(256 273)	(220 768)	مدخرات لانخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<u>713 815</u>	<u>1 494 695</u>	<b><u>المجموع الصافي</u></b>

**مذكرة 9 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
4 114 399	7 190 039	تسبيقات للمزودين
12 955	22 229	تسبيقات للأعوان
3 017 827	3 864 182	الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
1 626 207	1 748 191	الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
-	-	الحساب الجاري مع شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
11 597	11 597	إيرادات مستحقة
-	-	إيرادات مستحقة القابضة
97 242	76 389	مدينون مختلفون
7 865	8 101	أعباء مسجلة مسبقا
115 951	115 951	حساب مرتقب
48 418	48 418	الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
<u>9 052 461</u>	<u>13 085 097</u>	<b><u>المجموع الخام</u></b>
(46 684)	(46 684)	مدخرات
<u>9 005 777</u>	<u>13 038 413</u>	<b><u>المجموع الصافي</u></b>

## مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
-	8 999 797	توظيفات بنكية
686 166	1 439 405	بنوك
	203	شركة ماك SA
631	488	الخبزينة
<u>686 797</u>	<u>10 439 893</u>	<u>المجموع</u>

## مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
15 600 000	15 600 000	رأس المال الاجتماعي
1 560 000	1 560 000	احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	منح إصدار
24 242	12 335	احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	احتياطي اعادة استثمار معفاة
7 797 574	8 152 184	النتائج المؤجلة
<u>40 849 038</u>	<u>41 191 741</u>	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</u>
720 325	1 113 879	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
101 125	113 276	حصة الأقلية
<u>821 449</u>	<u>1 227 155</u>	<u>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</u>
<u>41 670 487</u>	<u>42 418 896</u>	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية  
في 31 ديسمبر 2025  
(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	نتيجة السنة	النتائج المؤجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	إحتياطات الصندوق الاجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الاجتماعي	
38 948 141	1 166 080	4 718 481	4 436 921	36 358	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
-	(1 413 255)	1 413 255	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 18 ماي 2023
-	-	-	-	-	-	-	-	قوائد على الصندوق الاجتماعي
(5 838)	-	-	-	(5 838)	-	-	-	نتيجة السنة
1 913 013	1 913 013	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
-	247 175	(247 175)	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2023
40 855 316	1 913 013	5 884 562	4 436 921	30 519	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2023
-	(1 873 169)	1 873 169	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 14 جوان 2024
-	-	-	-	-	-	-	-	قوائد على الصندوق الاجتماعي
(6 278)	-	-	-	(6 278)	-	-	-	نتيجة السنة
821 449	821 449	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
-	(39 844)	39 844	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
41 670 487	821 449	7 797 574	4 436 921	24 241	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
-	(720 325)	720 325	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2025
-	-	-	-	-	-	-	-	قوائد على الصندوق الاجتماعي
(11 907)	-	-	-	(11 907)	-	-	-	نتيجة السنة
1 227 155	1 227 155	-	-	-	-	-	-	إلغاء الإحتياطات و النتائج المأجلة على اثر تصفيت أصول الإداءات المؤجلة
(466 839)	-	(466 839)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
-	(101 125)	101 125	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2025
42 418 896	1 227 155	8 152 184	4 436 921	12 335	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2025

**مذكرة 12 : حقوق الأقلية**

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
		<b>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</b>
4 500 000	4 500 000	في رأس المال
(1 116 158)	(1 417 356)	في الاحتياطات
(101 125)	(113 276)	في النتيجة
		المساهمات الغير مباشرة
274 377	274 377	استرجاع الاحتياطات على اثر تصفية القابضة
		<b>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</b>
-	-	في رأس المال
-	-	في الاحتياطات
-	-	في النتيجة
		(2)
<u>3 557 095</u>	<u>3 243 745</u>	<b>المجموع</b>
<u>(101 125)</u>	<u>(113 276)</u>	(2+1)
		<b>حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</b>



#### مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند «المزودون والحسابات المتصلة بهم» كالاتي:

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
39 484	116 685	مزودو استغلال
2 352 329	2 193 709	مزودون، خصم بعنوان الضمان
1 515 373	798 423	مزودون، سندات متعين دفعها
<b>3 907 186</b>	<b>3 108 817</b>	<b>المجموع</b>

#### مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
10 383 137	29 070 435	تسبقات الحرفاء
3 488	-	الأعوان - أجور مستحقة
178 703	59 479	الدولة ، الضرائب والأداءات
309 617	416 512	الدولة ، الضرائب والأداءات للدفع
5 374	5 374	الحساب الجاري للمساهمين
3 235 479	3 235 479	حصص أرباح للدفع
542 015	548 326	مختلف الدائنين
366 957	1 762 937	أعباء أخرى للدفع
4 000	-	ايرادات مسجلة مسبقا
400	400	المساهمة الظرفية للدفع
1 191 515	-	مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر
<b>16 220 683</b>	<b>35 098 941</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
884 124	959 858	
56 718	94 575	
<u>940 842</u>	<u>1 054 433</u>	<u>المجموع</u>

أجال أقل من سنة على قروض غير جارية  
فوائد مطلوبة

الايضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
13 274	-	مبيعات شاطئ القنطاوي
67 227	-	مبيعات خفشه 3
575 929	-	مبيعات الخزامي
	2 068 309	مبيعات لوكسوريا
4 352 279	4 801 023	مبيعات زهرة سكرة
<u>5 008 710</u>	<u>6 869 333</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 18 : إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
5 700	5 500	استرجاع أتعاب انجاز العقود
-	600	استرجاع مصاريف ربط
<u>5 700</u>	<u>6 100</u>	<u>المجموع</u>

**مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة**

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
(3 119 011)	(4 327 873)	كلفة المحلات المباعة
<u>(3 119 011)</u>	<u>(4 327 873)</u>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 20 : أعباء الأعوان**

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
(526 051)	(607 463)	الرواتب ومستحقات الرواتب
(70 550)	(95 130)	أعباء اجتماعية قانونية
(10 374)	(10 374)	أعباء اجتماعية أخرى
<u>(606 974)</u>	<u>(712 967)</u>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 21 : أعباء الاستغلال الأخرى**

تحلل أعباء الاستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
(9 814)	(9 999)	الخدمات الخارجية
(6 673)	(13 569)	كراءات وأعباء أخرى
(1 169)	(1 122)	صيانة واصلاحات
(8 041)	(4 545)	أقساط التأمين
		أخرى

(25 696)	(29 235)	<u>المجموع الجزئي</u> <u>(1)</u>	
(107 932)	(114 606)		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
(26 792)	(41 605)		مرتبات الوسطاء وأتعاب
(1 141)	(1 482)		إشهار ونشريات وعلاقات عامة
-	(3 200)		مهمات
(1 670)	-		هبات
(9 731)	(10 019)		استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
(5 147)	(5 493)		نفقات بريدية وهاتفية
(1 325)	(1 889)		كهرباء وماء
(96 032)	(101 401)		خدمات بنكية وخدمات مماثلة
			خدمات خارجية أخرى
<u>(249 770)</u>	<u>(279 694)</u>	<u>المجموع الجزئي (2)</u>	
(9 786)	(12 348)		<u>ضرائب وأداءات</u>
(4 893)	(6 174)		الأداء على التكوين المهني
(11 852)	(15 774)		صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
(911)	(1 690)		معلوم الجماعات المحلية
(260)	(260)		أداء التسجيل والطابع الجبائي
(3)	(11)		معلوم جولان السيارات
			ضرائب وأداءات أخرى
<u>(27 705)</u>	<u>(36 257)</u>	<u>المجموع الجزئي (3)</u>	
(30 000)	(23 750)		مكافآت حضور
<u>(333 171)</u>	<u>(368 937)</u>	<u>المجموع</u> <u>(3)+(2)+(1)</u>	

مذكرة 22 : مخصصات الاستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الاستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>
<u>2024</u>	<u>2025</u>
(2 070)	(2 440)
(78 492)	(78 110)
<u>(80 562)</u>	<u>(80 550)</u>

المجموع

مخصصات الاستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية  
مخصصات الاستهلاكات للأصول الثابتة المادية

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>
<u>2024</u>	<u>2025</u>
-	35 504
<u>-</u>	<u>35 504</u>

المجموع

استرداد على مدخرات لانخفاض قيمة المستحقات على  
الحرفاء

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>
<u>2024</u>	<u>2025</u>
-	(202 082)
<u>-</u>	<u>(202 082)</u>

المجموع

فوائد بنكية

**مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات**

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
48 440	25 114	
82 152	-	
<b>130 592</b>	<b>25 114</b>	<b>المجموع</b>

إيرادات الأصول المالية الأخرى  
إيرادات التوظيفات الأخرى

**مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى**

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
128 892	217 458	
<b>128 892</b>	<b>217 458</b>	<b>المجموع</b>

الأرباح العادية الأخرى

**مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى**

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
(151)	(553)	
(98 613)	(23)	
<b>(98 764)</b>	<b>(577)</b>	<b>المجموع</b>

خطايا تأخير  
خسائر أخرى

## مذكرة 27 : التعهدات خارج الموازنة

تتمثل التعهدات خارج الموازنة في رهون عقارية مقدّمة لفائدة البنوك يمكن تفصيلها كالآتي:

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
5.128.531	بنك الأمان	حدائق قرطاج	لوكسوريا
7.500.000	بنك الأمان	حدائق قرطاج	لوكسوريا
5.000.000	التجاري بنك	المغرب 2030	زهرة سكرة

## مذكرة 28: الوقائع اللاحقة لتاريخ ختم القوائم المالية

لم نلاحظ حدوث أي وقائع جدت بين تاريخ ختم السنة المحاسبية وتاريخ نشرها.  
مذكرة 29 البيانات المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

عملاً بمقتضيات بلاغي هيئة السوق المالية الصادرين بتاريخ 25 ديسمبر 2025 و 13 فيفري 2026 ، تُفصح الشركة العقارية التونسية السعودية عن البيانات الجوهرية المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ، وذلك في إطار الالتزام بأحكام الإطار المفاهيمي للمحاسبة، مع الاستئناس بالمبادئ العامة لمعياري التقارير المالية الدولية IFRS S1 و IFRS S2.

### أولاً: منظومة الحوكمة

في هذا السياق، تعتمد الشركة مقاربة تدرجية قائمة على إرساء منظومة حوكمة خاصة بعوامل ESG ، مدعومة بآليات تبادل وتنسيق منتظمة، بما يضمن تحقيق التقارب التدرجي مع أفضل الممارسات في مجال حوكمة الاستدامة وإدارة مخاطر ها.

وتتولى الشركة مسؤولية إدماج مخاطر ESG بصفة تدرجية ضمن مسارات اتخاذ القرار الاستثماري، إلى جانب تحديد ومتابعة مخاطر الاستدامة التي قد يكون لها تأثير على أنشطتها، مع الحرص على توفير الإفصاح الكافي والشفاف لفائدة مختلف أصحاب المصلحة.

ويُسند إلى مجلس الإدارة دور الإشراف الشامل على منظومة المخاطر، بما في ذلك المخاطر المرتبطة بالاستدامة، حيث يتولى المصادقة على التوجهات العامة و خارطة الطريق المتعلقة بـ ESG ، بما يضمن الامتثال التدرجي لمتطلبات هيئة السوق المالية، مع مراعاة مستوى نضج الأطر والآليات المعتمدة.

وتُكلف الإدارة العامة بالسهل على التنفيذ الفعلي للتوجهات الاستراتيجية وخارطة الطريق المصادق عليها من قبل مجلس الإدارة، فضلاً عن العمل على إدماج أبعاد ESG ضمن آليات تسيير أنشطة الشركة واتخاذ القرار.

## ثانياً: الاستراتيجية المتعلقة بـESG

اعتباراً لكون تعرض الشركة لعوامل ESG يتم أساساً بصفة غير مباشرة، لا سيما من خلال أنشطتها في قطاع الأشغال والبناء، تعتمد الشركة مقاربة تدرجية لإدماج هذه العوامل ضمن نموذج أعمالها.

وفي هذا الإطار، تسعى الشركة إلى تضمين مخاطر ESG ضمن منهجيات التحليل واتخاذ القرار الاستثماري، إلى جانب المعايير المالية التقليدية، كما تعمل على تعزيز مستوى الإفصاح والشفافية تجاه المستثمرين بخصوص كيفية أخذ هذه العوامل بعين الاعتبار.

## ثالثاً: إدارة المخاطر والفرص المرتبطة بـESG

تُدرج المخاطر والفرص المرتبطة بعوامل ESG ضمن المنظومة الشاملة لإدارة المخاطر المعتمدة من قبل الشركة، وذلك طبقاً للمبادئ الأساسية للإطار المفاهيمي للمحاسبة.

وإلى تاريخ إعداد القوائم المالية في 31 ديسمبر 2025 ، لم يتم تسجيل أي مخاطر ESG ذات تأثير مالي جوهري وفوري على الوضعية المالية أو الأداء أو الأفق المستقبلية للشركة.

هذا، وتخضع هذه التقييمات إلى مراجعة دورية وتحيين مستمر، بما يتماشى مع تطور نشاط الشركة والإطار التشريعي والتنظيمي، فضلاً عن أفضل الممارسات المعتمدة في مجال ESG.

## رابعاً: مؤشرات ESG

بالنسبة للسنة المالية المختومة في 31 ديسمبر 2025 ، ونظراً لمستوى نضج نظم المعلومات المعتمدة، وعدم تسجيل مخاطر ESG ذات أهمية جوهريّة، لم تقم الشركة بعد بإرساء منظومة مؤشرات كمية رسمية خاصة بـESG.

غير أن الشركة تعترف، في إطار مقاربة تدرجية، العمل على تطوير وتحديد مؤشرات نوعية وكمية ملائمة لقياس ومتابعة مخاطر الاستدامة، إلى جانب وضع رزنامة زمنية واضحة لإرساء منظومة متكاملة للمتابعة والإفصاح في هذا المجال.

# تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

حضرات السادة المساهمين،  
للشركة العقارية التونسية السعودية

## أ- تقرير حول تدقيق القوائم المالية المجمعة

### الرأي

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والتي تبرز مجموع موازنة يبلغ 92 083 878 دينار تونسي، وقائمة النتائج التي أفرزت نتيجة إيجابية بـ 1 227 155 دينار تونسي، و جدول التدفقات النقدية للسنة المحاسبية المختومة بهذا التاريخ والتي أفرزت عن سيولة إيجابية في نهاية المدة بـ 1 440 096 دينار والإيضاحات حول القوائم المالية المتضمنة على ملخص لأهم الطرق المحاسبية.

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة لهذا التقرير، صادقة وتعكس صورة مطابقة، من كافة النواحي الجوهرية، الوضعية المالية لشركة " العقارية التونسية السعودية " كما هي في 31 ديسمبر 2025، ولنتيجة عملياتها للسنة المنتهية في نفس التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقا في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقا لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون عن المجمع وفقا لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإنما قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات والقواعد.

نعتقد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساسا لرأينا.

## مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقاً لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية المجمعة ككل وذلك لغرض تكوين رأينا بشأنها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه المسائل.

حسب رأينا، لا توجد مسائل تدقيق رئيسية يجب الإبلاغ عنها في تقريرنا.

### فقرة الملاحظة

نلفت إنتباهكم كما ورد بالمذكرة عدد 6 (bis 1) المتعلقة بأصول الأداءات المؤجلة أن الشركة قامت بتعديلات على أصول الأداءات المؤجلة بإلغاء مبلغ قدره 966 000 ديناراً. وتسجيل أصول أداءات مؤجلة أخرى بقيمة 374 424 ديناراً، حيث كان تأثير هذه العمليات على الاحتياطيات المجمعة يبلغ قيمته 466 839- ديناراً وعلى حقوق الأقلية بمبلغ قدره 200 074- ديناراً وعلى النتيجة المجمعة بـ 75 337 ديناراً مع العلم أنه لم يتم تعديل القوائم المالية لسنة 2024.

لا يعتبر رأينا متحفظاً بخصوص هذه النقطة.

### تقرير مجلس الإدارة

تقع مسؤولية تقرير مجلس الإدارة على عاتق المجلس.

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

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

المعلومات الواردة في حسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الإدارة للمجمع بالرجوع إلى المعطيات الواردة بالقوائم المالية المجمعة. ويتمثل عملنا في قراءة تقرير مجلس الإدارة وتقييم ما إذا كان هناك تناقض جوهري بينه وبين القوائم المالية المجمعة أو ما اطلعنا عليه خلال مهمة التدقيق أو إذا كان تقرير مجلس الإدارة به أخطاء جوهرية.

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

وليس لنا ما نذكره في هذا الصدد.

### مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

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

تقع على عاتق مجلس الإدارة مراقبة إجراءات إعداد التقارير المالية للمجمع.

## مسؤولية مراقبي الحسابات

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير المعمول بها في تونس سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة غش أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعمول بها في تونس، نمارس الحكم المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

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

## II- تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقبي حسابات، قمنا بالفحوصات الخاصة التي تنص عليها المعايير الصادرة عن هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية والقوانين الجاري بها العمل في هذا الشأن.

## فاعلية نظام الرقابة الداخلية

عملا بأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، قمنا بتقييم عام لنجاعة نظام الرقابة الداخلية. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية للمجمع والإشراف الدوري على نجاعته وفاعليته .

بناءً على الفحوصات التي قمنا بها، لم نكتشف نقائص جوهرية في نظام الرقابة الداخلية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

تونس، 23 آفريل 2026

### مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة  
محمد نجيب ذياب

مكتب س.م.س  
شريف بن زينة