

بلاغ الشركات

القوائم المالية الفردية

الشركة العقارية التونسية السعوودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعوودية قوائمها المالية الفردية 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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر	المذكرات التفسيرية	
			الأصول
			الأصول غير الجارية
			الأصول الثابتة
29 259	29 259		الأصول الثابتة غير المادية
-23 719	-26 158		استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
5 540	3 100	4	
1 798 010	1 804 084		الأصول الثابتة المادية
-1 236 353	-1 341 159		استهلاكات الأصول الثابتة المادية
561 657	462 925	4	
10 931 665	10 928 104		الأصول المالية
-62 460	-62 460		مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية
10 869 205	10 865 644	5	
11 436 402	11 331 668		مجموع الأصول الثابتة
11 436 402	11 331 668		مجموع الأصول غير الجارية
			الأصول الجارية
43 762 466	50 682 886		المخزون
0	0		مدخرات المخزونات
43 762 466	50 682 886	6	
970 088	1 715 463		حرفاء والحسابات المتصلة بهم
-256 273	-220 768		مدخرات الحرفاء
713 815	1 494 695	7	
12 454 008	11 627 388		أصول جارية أخرى
-26 684	-26 684		مدخرات الأصول الجارية
12 427 324	11 600 704	8	
0	1 999 912	9	توظيفات وأصول مالية أخرى
670 007	843 816	9	السيولة وما يعادل السيولة
57 573 612	66 622 013		مجموع الأصول الجارية
69 010 014	77 953 681		مجموع الأصول

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر	المذكرات التفسيرية	
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
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		احتياطات إعادة استثمار معفاة
9 800 960	10 836 071		النتائج المؤجلة
42 852 423	43 875 628	10	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 035 112	1 393 833		نتيجة السنة
43 887 535	45 269 461		مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
5 930 586	6 970 729		قروض بنكية
260 367	213 020		مدخرات للمخاطر والأعباء
6 190 954	7 183 749		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
3 641 041	2 890 406	11	المزودون والحسابات المتصلة بهم
14 349 641	21 555 632	12	الخصوم الجارية الاخرى
940 842	1 054 433	13	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
18 931 525	25 500 471		مجموع الخصوم الجارية
25 122 479	32 684 220		مجموع الخصوم
69 010 014	77 953 681		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر	المذكرات التفسيرية	
			إيرادات الاستغلال
5 008 710	6 869 333	14	مداخيل
-	-	15	إيرادات الاستغلال الأخرى
5 008 710	6 869 333		مجموع إيرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
3 119 011	4 327 873	16	تكلفة المحلات المباعة
606 974	712 967	17	أعباء أعوان
106 827	107 246	18	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
-	(35 504)	19	استرداد على مدخرات
322 342	286 331	20	أعباء استغلال أخرى
4 155 154	5 398 913		مجموع أعباء الاستغلال
853 555	1 470 420		نتيجة الاستغلال
-	(202 082)	21	أعباء مالية صافية
459 717	325 126	22	إيرادات التوظيفات
128 892	217 458	23	الأرباح العادية الأخرى
(97 436)	(577)	24	الخسائر العادية الأخرى
1 344 728	1 810 345		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(269 232)	(362 184)	25	الأداء على الشركات
(40 385)	(54 328)		المساهمة الظرفية
1 035 112	1 393 833		النتيجة الصافية
15 600 000	15 600 000		عدد الأسهم
0,066	0,089		نتيجة السهم الواحد

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

2024	2025	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
1 035 112	1 393 833	النتيجة الصافية
		تسويات بالنسبة لـ:
106 827	107 246	▪ مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
-	(82 852)	▪ استرداد على مدخرات
(6 278)	(11 907)	▪ فوائد لفائدة الصندوق الاجتماعي
		تغييرات:
(7 039 646)	(6 920 420)	▪ المخزونات
1 109 910	(745 376)	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(5 133 981)	826 620	▪ الأصول الجارية الأخرى
1 750 219	(750 635)	▪ المزودون والحسابات المتصلة بهم
3 551 965	7 243 848	▪ الخصوم الجارية الأخرى
(4 625 871)	1 060 358	<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
-	-	▪ المقايض المتأتية من التوقيت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
(10 000)	(16 000)	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
10 353	19 562	▪ المقايض المتأتية من التوقيت في أصول مالية
(9 339)	(2 512)	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
		▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
2 500 000	3 000 000	▪ المقايض المتأتية من القروض
(813 289)	(1 884 124)	▪ سداد القروض
1 686 711	1 115 876	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
-	(1 999 912)	▪ الدفعات المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
3 302 729	-	▪ المقايض المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
3 302 729	(1 999 912)	<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
354 230	173 809	<u>تغير الخزينة</u>
315 776	670 006	الخزينة في بداية السنة
670 006	843 815	الخزينة في نهاية السنة

الإيضاحات حول القوائم المالية**مذكرة 1 : تقديم الشركة**

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

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

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهماً. وقررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. وقد تمت عملية الإدراج في شهر فيفري 2006 بإحالة 240.000 سهم عن طريق عرض عمومي للبيع، وبإصدار 300.000 سهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 دينار، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 دينار، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 دينار.

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

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

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

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

- 1- مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج.
- 2- تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

- 3- إقتناء وبيع، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الاكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو غير المبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية.
- 4- تكوين الشركات و الاكتتاب وشراء السندات و إكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الاعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة.
- 5- إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.
- 6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.

المرجع المحاسبي

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

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

مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

ضبطت القوائم المالية باعتماد المفهوم المالي لرأس المال مع الحفاظ بقاعدة التكلفة التاريخية كقاعدة للقياس. تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لإعداد القوائم المالية كالاتي:

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.3 المجمدات

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

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

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

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة في تاريخ دخولها بتكلفة الاقتناء.

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

1.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة.

إلا أنه وبالنسبة لمشروع برج خفشة 3 تضم قيمة المخزون نسبة من الهامش بعنوان القسط الذي تمت فيه وعود ببيع 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.

5.3 القروض

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

هذا ويقع 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.

6.3 المبيعات

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

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

الايضاحات حول الموازنةمذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

تحلل الأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
29 259	29 259
1 798 010	1 804 084
1 827 269	1 833 343
(23 719)	(26 158)
(1 236 353)	(1 341 159)
(1 260 071)	(1 367 318)
567 197	466 025

الأصول الثابتة غير المادية

الأصول الثابتة المادية

استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية

استهلاكات الأصول الثابتة المادية

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

ديسمبر 2025

(مخسب بلدينر التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2025	إلغاءات	استهلاكات	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	إلغاءات	إقتناعات	31 ديسمبر 2024			
										الأصول الثابتة غير المادية	
3 100	26 158		2 440	23 719	استهلاكات برامج الاعلامية	29 259	-		29 259	33%	برامج إعلامية
3 100	26 158	-	2 440	23 719		29 259	-	-	29 259	-	المجموع
											الأصول الثابتة المادية
324 000	788 541		55 627	732 914	استهلاكات المباني	1 112 541			1 112 541	5%	مبان
-	74 400		-	74 400	استهلاكات معدات النقل	74 400			74 400	20%	معدات نقل
765	64 073		280	63 793	استهلاكات معدات مكتبية	64 838			64 838	10%	معدات مكتبية
126 450	402 477		46 858	355 619	استهلاكات الانشاءات العامة و عمليات	528 927			528 927	10%	تجهيزات عامة و عمليات تركيب و تهيئة
11 710	11 668		2 041	9 626	استهلاكات معدات اعلامية	23 378	6 074		17 303	15%	معدات اعلامية
462 925	1 341 159	-	104 807	1 236 353	المجموع	1 804 084	-	6 074	1 798 010	-	المجموع
466 025	1 367 318	-	107 246	1 260 071	المجموع العام	1 833 343	-	6 074	1 827 269	-	المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

2024	2025	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
10 916 459	10 916 459	- مساهمات
15 206	11 644	- قروض
10 931 665	10 928 104	الأصول المالية
(62 460)	(62 460)	- مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية
10 869 205	10 865 644	

تحلل المساهمات كما يلي :

5 233	5 233	- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460	- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000	- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766 (*)	- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
10 916 459	10 916 459	

(*) تم تقييم القيمة الاستعمالية للمساهمات في شركة إنترناشيونال سيتي سنتر اعتمادا على آفاق مردودية الشركة حسب آخر خطة عمل

15 559	15 206	
10 000	16 000	- القروض الممنوحة
(10 353)	(19 562)	- تسديدات
15 206	11 644	

مذكرة 6 : المخزونات

حلل المخزونات كما يلي:

<u>2024</u>	<u>2025</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
39 709 813	24 493 993	شغال قيد الإنجاز
4 052 653	26 188 893	مخزون المحلات
-	-	لمدخرات
43 762 466	50 682 886	
-	-	
		تجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
70 684	70 684	بيتش كليب نابل
15 596 766	15 596 766	زهة 544 رسم 27052 سوسة
4 936 195	8 826 543	رض المغرب 2030 رسم 66542
19 106 168	-	رض حدائق قرطاج
39 709 813	24 493 993	
		تجزأ مخزون المحلات كما يلي:
	25 125 725	مخزون حدائق قرطاج "لوكسوريا"
324 410	324 410	مخزون محلات الخزامى " 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 "
4 052 653	26 188 893	

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي:

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات
القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31/12/2025	تكلفة المبيعات	الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية السنة المضمنه	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزمع إنجازها عند بداية السنة المضمنه بالمخزون	الرصيد في 31 ديسمبر 2024	
						أراضي وأشغال قيد الإنجاز والأراضي
70 684	-	-	-	-	70 684	بيتش كليب نابل
15 596 766	-	-	-	-	15 596 766	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
8 826 543	-	-	3 890 348	-	4 936 195	زهرة سكرة 2
24 493 993	-	-	3 890 348	-	20 603 645	مجموع مخزون الأراضي
						مخزون المحلات
324 410	-	-	-	-	324 410	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
25 125 725	(1 355 332)	1 648 527	5 726 362	-	19 106 168	لكسوريا
168 132	(2 972 541)	-	219 173	(236 117)	3 157 617	زهرة سكرة 1
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 "
26 188 893	(4 327 873)	1 648 527	5 945 535	(236 117)	23 158 821	مجموع مخزون المحلات
50 682 886	(4 327 873)	1 648 527	9 835 883	(236 117)	43 762 466	المجموع
50 682 886	4 327 873				43 762 466	

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر	
242 000	1 230 000	- حرفاء ، مستحقات عادية
466 815	243 695	- حرفاء ، سندات للتحويل
51 468	67 468	- حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
209 804	174 300	- حرفاء ، مستحقات غير خالصة
970 088	1 715 463	
(256 273)	(220 768)	- مدخرات لانخفاض قيمة حسابات الحرفاء
713 815	1 494 695	

تحلل المدخرات على حسابات الحرفاء كما يلي :

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر	
46 468	46 468	- مدخرات على حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
209 804	174 300	- مدخرات على حرفاء ، مستحقات غير خالصة
256 273	220 768	

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالتالي :

2024	2025	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
11 597	11 597	- إيرادات مستحقة
3 956 944	7 032 584	- تسبيقات للمزودين
12 955	22 229	- تسبيقات للأعوان
2 990 528	3 812 302	- الدولة، فائض الأداء على القيمة المضافة
702 872	499 855	- الدولة، فائض الضريبة على الشركات
4 509 674	-	- الحساب الجاري مع شركة " إنترناشيونال سيتي سنتر "
97 204	76 351	- 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
12 454 008	11 627 388	
(26 684)	(26 684)	- مدخرات
12 427 324	11 600 704	

(أ) تحلل مدخرات الأصول الجارية كما يلي :

11 600	11 600	مدخرات على أرصدة في حالة نزاع
10 000	10 000	- مدخرات على تسبيقات للمزودين
5 084	5 084	- مدخرات على تسبيقات للأعوان
26 684	26 684	

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي:

2024	2025
31 ديسمبر	31 ديسمبر
-	1 999 912
669 375	843 240
	88
631	488
670 007	2 843 728

توظيفات بنكية

بنوك

شركة ماك SA

الخبزينة

(أ)

تحلل البنوك كما يلي:

(أ)

2024	2025
31 ديسمبر	31 ديسمبر
89 462	477 354
511 256	168 550
66 779	195 682
1 879	1 653
669 375	843 240

بنك الامان

التجاري بنك

بنك تونس العربي الدولي

بنك الإسكان تونس

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>2024</u>	<u>2025</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
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	احتياطات اعادة استثمار معفاة
9 800 960	10 836 071	النتائج المؤجلة
42 852 423	43 875 628	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
1 035 112	1 393 833	نتيجة السنة
43 887 535	45 269 461	

فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية:

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

المجموع	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج الموجلة	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	إحتياطيات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
43 887 535	1 035 112	-	9 800 960	4 436 921	24 242	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
-	(1 035 112)	-	1 035 112	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2025
(11 907)					(11 907)				
1 393 833	1 393 833	-	-	-	-	-	-	-	النتيجة
45 269 461	1 393 833	-	10 836 071	4 436 921	12 335	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2025

مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند «المزودون والحسابات المتصلة بهم» كالتالي:

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
38 413	115 612
2 087 256	1 976 371
1 515 373	798 423
3 641 041	2 890 406

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

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
9 854 479	15 541 778
3 488	-
41 608	59 201
309 617	416 512
41 992	52 072
485 956	473 456
3 235 479	3 235 479
14 067	22 798
358 957	1 754 337
4 000	-
14 349 641	21 555 632

- تسبيقات الحرفاء
- الأعوان - أجور مستحقة
- الدولة، الضرائب والأداءات
- الدولة، الضرائب والأداءات للدفع
- ضمان اجتماعي وهياكل اجتماعية أخرى
- الحساب الجاري للمساهمين
- حصص أرباح للدفع
- مختلف الدائنين
- أعباء أخرى للدفع
- ايرادات مسجلة مسبقا

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

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

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

فيما يلي جدول القروض:

جدول القروض في 31/12/2025

المقرضون	الرصيد في بداية الفترة		الرصيد في نهاية الفترة		الإضافات	التسديدات	غير خالص	أقل من سنة		المقرضون
	أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة				أقل من سنة	أقل من سنة	
بنك الأمان	5 814 711	4 930 586	7 930 586	6 970 729	3 000 000	884 124	-	884 124	959 858	بنك الأمان
التجاري بنك	1 000 000	1 000 000	-	-	-	1 000 000	-	-	-	التجاري بنك
جملة القروض	6 814 711	5 930 586	7 930 586	6 970 729	3 000 000	1 884 124	-	884 124	959 858	جملة القروض

الايضاحات حول قائمة النتائجمذكرة 14 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي:

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
13 274	-
575 929	-
4 352 279	4 801 023
67 227	-
	2 068 309
5 008 710	6 869 333

مبيعات شاطئ القنطاوي
مبيعات الخزامي
مبيعات زهرة سكرة
مبيعات خفشة 3
مبيعات لوكسوريا

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي:

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
3 119 011	4 327 873
3 119 011	4 327 873

تغير مخزونات السلع

مذكرة 17 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي:

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
526 051	607 463
70 550	95 130
10 374	10 374
606 974	712 967

الرواتب ومستحقات الرواتب
أعباء إجتماعية قانونية
أعباء إجتماعية أخرى

مذكرة 18 : مخصصات الاستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي:

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر
2 070	2 440
104 757	104 807
106 827	107 246

مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية

مذكرة 19 : استرداد على مدخرات

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر
-	35 504
-	35 504

استرداد على مدخرات لانخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء

مذكرة 20: أعباء الإستغلال الأخرى
تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي:

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
9 814	9 999	كراءات وأعباء أخرى
6 673	13 569	صيانة واصلاحات
1 169	1 122	أقساط التأمين
8 041	4 545	أخرى
25 696	29 235	
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
107 932	114 606	مرتبات الوسطاء وأتعاب
26 792	41 605	إشهار ونشريات وعلاقات عامة
1 141	1 482	مهمات
-	3 200	هيات
1 670	-	استقبال
9 731	10 019	نفقات بريدية وهاتفية
5 147	5 493	كهرباء وماء
1 325	1 889	خدمات بنكية وخدمات مماثلة
85 206	18 807	خدمات خارجية أخرى
238 944	197 100	
		<u>ضرائب وأداءات</u>
9 786	12 348	الأداء على التكوين المهني
4 893	6 174	صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
11 852	15 774	معلوم الجماعات المحلية
911	1 690	أداء التسجيل والطابع الجبائي
260	260	معلوم جولان السيارات
27 702	36 246	
30 000	23 750	مكافآت حضور
30 000	23 750	
322 342	286 331	

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

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

فوائد القروض

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي:

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
329 125	300 012
48 440	25 114
82 152	-
459 717	325 126

فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
إيرادات الأصول المالية الأخرى
إيرادات التوظيفات الأخرى

مذكرة 23: الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي:

<u>2024</u>	<u>2025</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
-	-
55 520	117 723
36 500	38 750
36 872	60 985
128 892	217 458

إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
الأرباح الأخرى
استرجاع مصاريف سكرة
تصفية ارصدة قديمة

مذكرة 24: الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي:

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر
151	553
97 285	23
97 436	577

خطايا تأخير
خسائر أخرى

مذكرة 25 : الأداء على الشركات

يحلل الأداء على الشركات كالتالي:

2024 31 ديسمبر	2025 31 ديسمبر
269 232	362 184
40 385	54 328
309 617	416 512

الأداء على الشركات
المساهمة الظرفية

مذكرة 27: التعهدات خارج الموازنة

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

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 جدد 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 مقارنة تدرجية قائمة على إرساء منظومة حوكمة خاصة بعوامل ESG ، مدعومة بآليات تبادل وتنسيق منتظمة، بما يضمن تحقيق التقارب التدريجي مع أفضل الممارسات في مجال حوكمة الاستدامة وإدارة مخاطرها.

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 وخارطة الطريق المتعلقة بـ ESG ، بما يضمن الامتثال التدريجي لمتطلبات هيئة السوق المالية، مع مراعاة مستوى نضج الأطر والآليات المعتمدة.

وتُكلف الإدارة العامة بالسهر 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 بـ ESG

اعتباراً لكون تعرض الشركة لعوامل ESG يتم أساساً بصفة غير مباشرة، لا سيما من خلال أنشطتها في قطاع الأشغال والبناء، تعتمد الشركة مقارنة 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 بـ ESG

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 الأفاق 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 جوهرية، لم تقم الشركة بعد بإرساء منظومة مؤشرات كمية رسمية خاصة بـ ESG غير أن الشركة تعترف، في إطار مقارنة تدريجية، العمل على تطوير وتحديد مؤشرات نوعية وكمية ملائمة لقياس ومتابعة مخاطر الاستدامة، إلى جانب وضع رزمة زمنية واضحة لإرساء منظومة متكاملة للمتابعة والإفصاح في هذا المجال .

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية،

I- تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تشمل الموازنة في 31 ديسمبر 2025، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 77 953 681 دينار تونسي، وربح قدره 1 393 833 دينار تونسي، ورصيد إيجابي للخزينة في نهاية السنة قدره 843 815 دينار تونسي.

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 الشركة وفقا لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإننا 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، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

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

- تقييم المساهمات

مسألة التدقيق الرئيسية

تبلغ المساهمات المدرجة في الاصول المالية في تاريخ 31 ديسمبر 2025 مبلغا صافيا قدره 10 853 999 دينار وتسجل في تاريخ دخولها بتكلفة الاقتناء. عند تاريخ إقفال الحسابات يتم تقييم سندات المساهمات بحسب قيمتها الاستعمالية ويقع تكوين مدّخر لناقص القيمة بالنسبة للتكلفة.

ولتحديد القيمة الاستعمالية ، تؤخذ عدة عوامل في الاعتبار مثل القيمة السوقية و القيمة المحاسبية الصافية و المعدلة ونتائج وآفاق مردودية المؤسسة حسب آخر خطة عمل .

ونظرا لأهمية عملية تقييم المساهمات واحتساب المدخرات المتعلقة بها فإننا نعتبر هذا البند عنصر مهم في التدقيق.

اجراءات التدقيق المنفذة

وردا على ذلك تتمثل أهم العنايةات التي نقوم بها للتدقيق في هذا البند في الأعمال التالية:

- تقييم نظام الرقابة الداخلية للشركة المتعلق بمتبع محفظة المساهمات

- التثبت من احترام المعيار المحاسبي عدد 7 المتعلق بالتوظيفات

- التثبت من مدى صحة وأمانة المبالغ التي تم تضمينها في الايضاحات حول القوائم المالية حسب المعلومات والوثائق التي تحصلنا عليها

فقرة الملاحظة

- نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم (5) حول القوائم المالية والذي يبين أنه تم تقييم القيمة الاستعمالية للمساهمات في شركة إنترناشيونال سيتي سنتر اعتمادا على آفاق مردودية الشركة حسب آخر خطة عمل. لا يعتبر رأينا متحفظا بخصوص هذه النقطة.

تقرير التصرف

إن تقرير التصرف من مسؤولية مجلس الإدارة.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يشمل تقرير التصرف وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليه.

تطبيقا لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من صحة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير التصرف وذلك بالرجوع إلى البيانات الواردة بالقوائم المالية.

وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف ومن ثم تقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين القوائم المالية أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كان يبدو أن تقرير التصرف قد يتضمن بصورة أو أخرى خطأ جوهريا. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهريّة ضمن تقرير التصرف، فإننا ملزمون بذكر تلك الأفعال.

ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها المجلس ضرورية لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال، والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن المسائل المتعلقة باستمرارية الإستغلال وتطبيق المبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الإستغلال، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية الشركة أو إيقاف نشاطها أو ليس لها بديل واقعي سوى القيام بذلك. يتوجب على مجلس الإدارة مراقبة منظومة المعلومات المالية للشركة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية في مجملها خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي يتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية يمكن حتما من إكتشاف أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء نتيجة غش أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بصفة أحادية أو إجمالية، وبشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية. وفي إطار عملية تدقيق منجزة وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية، فإننا نمارس تقديرنا المهني ونتبع مبدأ الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصور وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر، والحصول على عناصر إثبات كافية وملائمة توفر أساسا لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش يعتبر أعلى من الخطر الناجم عن خطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- إكتساب فهم عناصر الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف المتوفرة.
- تقييم مدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومعقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة والإيضاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة للمبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الإستغلال، واستنادا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف من شأنها أن تثير شكا كبيرا حول قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال. وإذا خلصنا إلى وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تعتمد استنتاجاتنا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الشركة للتوقف عن الإستغلال.

- تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية وشكلها ومحتواها، بما في ذلك المعلومات الواردة بالإيضاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.
- التواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساسا بنطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها وبالاستنتاجات الهامة بما في ذلك أوجه القصور الهامة إن وجدت في نظام الرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- كما قمنا بتقديم تصريح للمسؤولين على الحوكمة بالشركة، والذي يبيّن أننا امتثلنا لقواعد السلوك الأخلاقي ذات الصلة في ما يتعلق بالاستقلالية كما نقوم بتبليغهم بجميع العلاقات والعوامل الأخرى التي اعتبرنا، بشكل معقول، بأنه يمكن أن تترتب عنها آثار على إستقلاليتنا وكذلك الضمانات المتّصلة بها عند الإقتضاء.
- من ضمن المسائل المبلّغة للمسؤولين على الحوكمة بالشركة تعتبر المسائل الأهم في تدقيق القوائم المالية للفترة المعنيّة، هي مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم ببيان هذه المسائل في تقريرنا، إلا إذا كانت النصوص القانونية أو التشريعية تمنع نشرها، أو إذا في حالات نادرة للغاية، نعتبر أنّه لا يجب أن نفضح عن مسألة في تقريرنا، لأنّه يمكن التوقّع بشكل معقول أن النتائج الضارّة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامّة.

II- تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقب 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 للشركة. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية 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.

تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع الترتيب الجاري به العمل

عملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية المتعلقة بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل. تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات الترتيب الجاري بها العمل على عاتق الإدارة. واستنادا إلى العناية المهنية التي اعتبرنا القيام بها ضروريا، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل.

تونس، 23 أبريل 2026

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب ذياب

مكتب س.م.س

شريف بن زينة

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية،

تطبيقاً لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير، بجميع الاتفاقيات المدرجة في إطار هذه الفصول.

تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الاتفاقيات أو العمليات وتجسيماها الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات أو العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تحصلنا عليها من خلال إجراءات التدقيق، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن نبدي رأينا حول جدواها ومدى ملاءمتها. ويرجع إليكم تقييم الفوائد الناجمة من إبرام هذه الإتفاقيات والقيام بهذه العمليات، قصد المصادقة عليها.

II الاتفاقيات الجديدة

- لم يتم اعلامنا بأي اتفاقية جديدة مبرمة خلال سنة 2025 .

III الاتفاقيات القديمة

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 16 ديسمبر 2022 على اتفاقية تأدية خدمات بين الشركة العقارية التونسية السعودية و شركة انترناشيونال سيتي سنتر حيث تقدم الشركة العقارية التونسية السعودية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر على برنامج مساعدتها في العمليات التجارية و الذي في إطاره تقوم بمتابعة دراسة السوق وضبط أسعار البيع وتسهر على تحضير كراس الشروط لتسويق وبيع المحلات المنجزة كما تشرف على عمليات البيع و مقابل الخدمات التسويقية وأعمال التسيير والتصرف المذكورة أعلاه والتي تقدمها الشركة العقارية التونسية السعودية يتم تخصيص عمولة قدرها 1 % من رقم المعاملات التي تسجلها شركة انترناشيونال سيتي سنتر.

حيث لم تتلقى الشركة العقارية التونسية السعودية اية عمولة في سنة 2025 على إثر عدم تحقيق شركة إنترناشيونال سيتي سنتر مبيعات في سنة 2025.

IV الحسابات الجارية

• تتضمن البيانات المالية المعروضة عليكم حسابات جارية، بين شركتكم وشركة إنترناشيونال سيتي سنتر والتي يمكن تفصيلها كالآتي:

حساب جاري	أرصدة الحساب الجاري في نهاية سنة 2025	فوائد مالية 8%
شركة إنترناشيونال سيتي سنتر	0	300 012

V أجور المسيرين

1-IV أجر المدير العام

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 14 جوان 2024 القاضي بتعيين السيد عدنان بالطيب مديرا عاما للشركة مع منحه راتبا سنويا خام قدره 76 000 دينار تصرف على مدى 12 شهرا ولمدة 3 سنوات ولقد بلغ مجموع الرواتب الخام الممنوحة للمدير العام السيد عدنان بالطيب خلال سنة 2025 مبلغ قدره 76 000 دينار.

III-2 الامتيازات الممنوحة للرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- قررت جمعيتكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 14 جوان 2024 ضبط منح الحضور لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق بمبلغ 1 250 دينار تونسي باعتبار الأداء عن كل اجتماع. بلغ مجموع منح حضور اجتماعات مجالس الإدارة ومكافآت أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق المسجلة خلال سنة 2025، ما قدره 23 750 دينار.

تونس، 23 أفريل 2026

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة والاستشارة

محمد نجيب ذياب

مكتب س.م.س

شريف بن زينة