

بلاغ الشركات

القوائم المالية الوسيطة

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 الوسيطة للسنة المحاسبية 2026. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : شريف بن زينة و محمد نجيب ذياب.

قوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2026

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان	المذكرات التفسيرية	
				<u>الأصول</u>
				<u>الأصول غير الجارية</u>
				الأصول الثابتة
29 259	29 259	29 259		الأصول الثابتة غير المادية
-24 978	-26 158	-27 358		استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
4 280	3 100	1 901	4	
1 798 010	1 804 084	1 804 084		الأصول الثابتة المادية
-1 288 888	-1 341 159	-1 376 173		استهلاكات الأصول الثابتة المادية
509 122	462 925	427 911	4	
10 924 572	10 928 104	10 920 951		الأصول المالية
-62 460	-62 460	-62 460		مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية
10 862 112	10 865 644	10 858 491	5	
11 375 515	11 331 668	11 288 302		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
11 375 515	11 331 668	11 288 302		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
				<u>الأصول الجارية</u>
46 897 384	50 682 886	45 543 223		المخزون
-	-	-		مدخرات المخزونات
46 897 384	50 682 886	45 543 223	6	
1 880 487	1 715 463	1 025 858		حرفاء والحسابات المتصلة بهم
-220 768	-220 768	-220 768		مدخرات الحرفاء
1 659 719	1 494 695	805 090	7	
14 492 698	11 627 388	12 889 944		أصول جارية أخرى
-26 684	-26 684	-26 684		مدخرات الأصول الجارية
14 466 014	11 600 704	12 863 260	8	
0	1 999 912	4 145 006		توظيفات وأصول مالية أخرى
542 016	843 816	2 429 786	9	السيولة وما يعادل السيولة
63 565 132	66 622 013	65 786 365		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
74 940 647	77 953 681	77 074 668		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2026

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان	المذكرات التفسيرية
الأموال الذاتية والخصوم			
الأموال الذاتية			
15 600 000	15 600 000	15 600 000	رأس المال الاجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000	احتياطيات قانونية
11 430 300	11 430 300	11 430 300	منح إصدار
19 022	12 335	6 910	احتياطيات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921	احتياطيات إعادة استثمار معفاة
10 836 071	10 836 071	11 449 905	النتائج المؤجلة
43 882 315	43 875 628	44 484 036	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 170 472	1 393 833	1 826 932	نتيجة السنة
45 052 787	45 269 461	46 310 968	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
الخصوم الغير الجارية			
7 459 528	6 970 729	6 459 740	قروض بنكية
213 020	213 020	213 020	مدخرات للمخاطر والأعباء
7 672 548	7 183 749	6 672 760	مجموع الخصوم الغير الجارية
الخصوم الجارية			
3 981 751	2 890 406	1 852 511	11 المزودون والحسابات المتصلة بهم
17 170 596	21 555 632	21 149 727	12 الخصوم الجارية الأخرى
1 062 965	1 054 433	1 088 702	13 المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
22 215 312	25 500 471	24 090 940	مجموع الخصوم الجارية
29 887 860	32 684 220	30 763 699	مجموع الخصوم
74 940 647	77 953 681	77 074 668	مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2026

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان	المذكرات التفسيرية	
		-		<u>إيرادات الاستغلال</u>
4 557 695	6 869 333	9 298 963	14	مداخل
-	-	180 034	15	إيرادات الاستغلال الأخرى
4 557 695	6 869 333	9 478 997		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
		-		<u>أعباء الاستغلال</u>
2 862 444	4 327 873	6 449 776	16	كلفة المحلات المباعة
332 992	712 967	378 363	17	أعباء أعوان
53 795	107 246	36 213	18	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
(82 852)	(35 504)	-	19	استرداد على مدخرات
151 700	286 331	155 550	20	أعباء استغلال أخرى
3 318 079	5 398 913	7 019 903		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
1 239 616	1 470 420	2 459 094		<u>نتيجة الاستغلال</u>
-	(202 082)	(352 006)	21	أعباء مالية صافية
216 352	325 126	164 909	22	إيرادات التوظيفات
101 592	217 458	103 090	23	الأرباح العادية الأخرى
(47 905)	(577)	(1 886)	24	الخسائر العادية الأخرى
1 509 655	1 810 345	2 373 202		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الآداءات</u>
(294 942)	(362 184)	(475 018)	25	الآداء على الشركات
(44 241)	(54 328)	(71 253)		المساهمة الطرفية
1 170 472	1 393 833	1 826 932		<u>النتيجة الصافية</u>
15 600 000	15 600 000	15 600 000		<u>عدد الأسهم</u>
0,075	0,089	0,117		<u>نتيجة السهم الواحد</u>

القوائم المالية المنتهية في 30 جوان 2026

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان	
1 170 472	1 393 833	1 826 932	<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
			النتيجة الصافية
			تسويات بالنسبة لـ :
53 795	107 246	36 213	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
(82 852)	(82 852)	-	استرداد على مدخرات
(5 220)	(11 907)	(5 426)	فوائد لفائدة الصندوق الاجتماعي
			تغيرات:
(3 134 917)	(6 920 420)	5 139 663	المخزونات
(910 400)	(745 376)	689 605	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(2 038 691)	826 620	(1 262 556)	الأصول الجارية الأخرى
340 709	(750 635)	(1 037 895)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
2 906 297	7 243 848	(411 567)	الخصوم الجارية الأخرى
(1 700 807)	1 060 358	4 974 969	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
	(6 074)	-	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
	-	-	المقايض المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
	(16 000)	-	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
7 093	19 562	7 153	المقايض المتأتية من التفويت في أصول مالية
7 093	(2 512)	7 153	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
		(780 000)	حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
2 000 000	3 000 000	-	المقايض المتأتية من القروض
(434 277)	(1 884 124)	(471 058)	سداد القروض
1 565 723	1 115 876	(1 251 058)	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
-	(1 999 912)	(2 145 094)	الدفعات المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
	-	-	المقايض المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
-	(1 999 912)	(2 145 094)	<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
(127 991)	173 809	1 585 970	<u>تغير الخزينة</u>
670 006	670 006	843 815	الخزينة في بداية السنة
542 015	843 815	2 429 785	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 دينار مقسم إلى 50.000 سهما بقيمة 100 دينار لكل سهم.

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 دينار إلى 7.500.000 دينار 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 المكونة لرأس المال 1.500.000 سهما. 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 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 دينار، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 دينار، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 دينار.

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

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

و أخيرا قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 دينار و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع اكتتابها نقدا بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتبارا 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 وعمارات 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 وتهئية 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 المنتوجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.
- 6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.

المرجع المحاسبي

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

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

مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

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

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.3 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوب 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 الإقتناء.

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 وأفاق مردودية المؤسسة حسب آخر خطة عمل .

4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة.

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

تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات. عند نهاية السنة تحول كل الشراءات والقسط الصحيح من التكاليف المباشرة والتكاليف غير المباشرة التي تتصل بصفة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب ” 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.

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 الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

تحلل الأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
29 259	29 259	29 259	الأصول الثابتة غير المادية
1 798 010	1 804 084	1 804 084	الأصول الثابتة المادية
1 827 269	1 833 343	1 833 343	<u>القيمة الخام</u>
(24 978)	(26 158)	(27 358)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(1 288 888)	(1 341 159)	(1 376 173)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(1 313 866)	(1 367 318)	(1 403 531)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
513 402	466 025	429 812	

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات
30 جوان 2026
(حسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	30 جوان 2026	إلغاءات	استهلاكات	31 ديسمبر 2025	30 جوان 2026	إلغاءات	إقتناات	31 ديسمبر 2025		
										<u>الأصول الثابتة غير المادية</u>
1 901	27 358		1 200	26 158	استهلاكات برامج الاعلامية	29 259	-	29 259	33%	برامج إعلامية
1 901	27 358	-	1 200	26 158		29 259	-	29 259	-	المجموع
										<u>الأصول الثابتة المادية</u>
313 875	798 666		10 125	788 541	استهلاكات المباني	1 112 541		1 112 541	5%	مبان
-	74 400		-	74 400	استهلاكات معدات النقل	74 400		74 400	20%	معدات نقل
663	64 175		102	64 073	استهلاكات معدات مكتبية	64 838		64 838	10%	معدات مكتبية
103 021	425 906		23 429	402 477	استهلاكات الانشاءات العامة و عمليات	528 927		528 927	10%	تجهيزات عامة و عمليات تركيب و تهيئة
10 352	13 025		1 358	11 668	استهلاكات معدات اعلامية	23 378		23 378	15%	معدات اعلامية
427 911	1 376 173	-	35 014	1 341 159	المجموع	1 804 084	-	1 804 084	-	المجموع
429 812	1 403 531	-	36 213	1 367 318	المجموع العام	1 833 343	-	1 833 343	-	المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان		
10 916 459	10 916 459	10 916 459	(أ)	مساهمات
8 113	11 644	4 492	(ب)	قروض
10 924 572	10 928 104	10 920 951	المجموع الخام	الأصول المالية
(62 460)	(62 460)	(62 460)		مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية
10 862 112	10 865 644	10 858 491		

(أ)

تحلل المساهمات كما يلي :

-	-	-		الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233	5 233		الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460	62 460		الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000	10 000		البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766	10 838 766		شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
10 916 459	10 916 459	10 916 459		

(ب)

القروض الممنوحة

تسديدات

15 206	15 206	11 644	
	16 000		
(7 093)	(19 562)	(7 153)	
8 113	11 644	4 492	

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان
45 707 175	24 493 993	25 804 106
1 190 209	26 188 893	19 739 117
46 897 384	50 682 886	45 543 223

(أ) أشغال قيد الإنجاز
(ب) مخزون المحلات

تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

70 684	70 684	70 684
15 596 766	15 596 766	15 596 766
7 176 848	8 826 543	10 136 656
22 862 876	-	-
45 707 175	24 493 993	25 804 106

بيتش كليب نابل
نزهة 544 رسم 27052 سوسة
ارض المغرب 2030 رسم 66542
ارض حدائق قرطاج

يتجزأ مخزون المحلات كما يلي :

	25 125 725	18 675 949
324 410	324 410	324 410
295 173	168 132	168 132
1	1	1
327 623	327 623	327 623
211 926	211 926	211 926
31 076	31 076	31 076
1 190 209	26 188 893	19 739 117

مخزون حدائق قرطاج "لوكسوريا"
مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
الخزامى
مغرب 2034 رسم 66546/ زهرة سكره
مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
مخزون محلات " النصر "
مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
مخزون محلات " برج خفشة 3 "

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي:

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات
القوائم المالية للسنة المنتهية في 30 جوان 2026
(حسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 30/06/2026	تكلفة المبيعات	الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية السنة المضمنة	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزمع إنجازها عند بداية السنة المضمنة بالمخزون	الرصيد في 31/12/2025	
						أراضي وأشغال قيد الإنجاز والأراضي
70 684	-	-	-	-	70 684	بيتش كليب نايل
15 596 766	-	-	-	-	15 596 766	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
10 136 656	-	-	1 310 113	-	8 826 543	زهرة سكرة 2
25 804 106	-		1 310 113	-	24 493 993	مجموع مخزون الأراضي
						مخزون المحلات
324 410	-	-	-	-	324 410	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
18 675 949	(6 449 776)	-	-	-	25 125 725	لكسوريا
168 132	-	-	-	-	168 132	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 "
19 739 117	(6 449 776)	-	-	-	26 188 893	مجموع مخزون المحلات
45 543 223	(6 449 776)	-	1 310 113	-	50 682 886	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
1 287 000	1 230 000	592 900
370 719	243 695	191 190
48 468	67 468	67 468
174 300	174 300	174 300
1 880 487	1 715 463	1 025 858
(220 768)	(220 768)	(220 768)
1 659 719	1 494 695	805 090
-	-	-

المجموع الخام

(أ)

مدخرات لانخفاض قيمة حسابات الحرفاء

(أ)

تحلل المدخرات على حسابات الحرفاء كما يلي:

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
46 468	46 468	46 468
174 300	174 300	174 300
220 768	220 768	220 768

مدخرات على حرفاء، مشكوك في ايفائهم

مدخرات على حرفاء، مستحقات غير خالصة

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان	
11 597	11 597	191 631	إيرادات مستحقة
5 357 694	7 032 584	8 372 140	تسبيقات للمزودين
14 160	22 229	16 762	تسبيقات للأعوان
3 465 374	3 812 302	2 807 443	الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
434 690	499 855	138 825	الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
4 958 937	-	1 050 464	الحساب الجاري مع شركة " إنترناشيونال سيتي سنتر "
82 401	76 351	147 351	مدينون مختلفون
3 477	8 101	958	أعباء مسجلة مسبقا
115 951	115 951	115 951	حساب مرتقب
48 418	48 418	48 418	الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
14 492 698	11 627 388	12 889 944	المجموع
			الخام
(26 684)	(26 684)	(26 684)	(أ)
14 466 014	11 600 704	12 863 260	
			(أ)
			تحلل مدخرات الأصول الجارية كما يلي:
11 600	11 600	11 600	مدخرات على أرصدة في حالة نزاع
10 000	10 000	10 000	مدخرات على تسبيقات للمزودين
5 084	5 084	5 084	مدخرات على تسبيقات للأعوان
26 684	26 684	26 684	

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
12 000	-	-	شيكات للقبض
-	1 999 912	4 145 006	توظيفات بنكية
528 775	843 240	2 424 952	بنوك (أ)
-	88	89	شركة ماك SA
1 241	488	4 746	الخزينة
542 016	2 843 728	6 574 792	

تحلل البنوك كما يلي:

<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان	
424 258	477 354	1 737 777	بنك الامان
95 390	168 550	542 067	التجاري بنك
7 247	195 682	143 454	بنك تونس العربي الدولي
1 879	1 653	1 653	بنك الإسكان تونس
528 775	843 240	2 424 952	

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان	
15 600 000	15 600 000	15 600 000	رأس المال الاجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000	(أ) احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	11 430 300	منح إصدار
19 022	12 335	6 910	احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921	احتياطات اعادة استثمار معفاة
10 836 071	10 836 071	11 449 905	النتائج المؤجلة
43 882 315	43 875 628	44 484 036	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 170 472	1 393 833	1 826 932	نتيجة السنة
45 052 787	45 269 461	46 310 968	(ب)

(أ)

وقع تكوين الاحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة الشركات التجارية.

(ب)

فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية:

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية
في 30 جوان 2026
(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج الموجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
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
(780 000)	(1 393 833)	-	613 833	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 11 جوان 2026
(5 426)					(5 426)				
1 826 932	1 826 932	-	-	-	-	-	-	-	النتيجة
46 310 968	1 826 932	-	11 449 905	4 436 921	6 910	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 30 جوان 2026

مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند «المزودون والحسابات المتصلة بهم» كالاتي :

<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
314 818	115 612	44 993
2 237 619	1 976 371	1 668 918
1 429 314	798 423	138 600
3 981 751	2 890 406	1 852 511

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

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي:

<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
30 جوان	31 ديسمبر	30 جوان
12 780 873	15 541 778	16 395 226
1 810	-	2 925
81 388	59 201	20 399
339 183	416 512	546 270
74 277	52 072	42 134
497 206	473 456	458 456
3 235 479	3 235 479	2 370 982
12 317	22 798	65 089
148 064	1 754 337	1 248 247
17 170 596	21 555 632	21 149 727

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

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
920 905	959 858	999 789
142 060	94 575	88 913
1 062 965	1 054 433	1 088 702

(أ)

آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
فوائد مطلوبة

(أ)

فيما يلي جدول القروض:

جدول القروض في 30/06/2026

المقرضون	مبلغ القرض	نسبة الفائدة	مدة التسديد		الرصيد في بداية الفترة	أكثر من سنة	أقل من سنة	غير خالص	التسديدات	الإضافات	الرصيد في نهاية الفترة			
											أكثر من سنة	أقل من سنة	غير خالص	
بنك الأمان					7 930 586	6 970 729	959 858	-	471 058	-	7 459 528	6 459 740	999 789	-
التجاري بنك														
جملة القروض					7 930 586	6 970 729	959 858	-	471 058	-	7 459 528	6 459 740	999 789	-

الايضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 14 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي:

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
4 557 695	4 801 023	-
-	2 068 309	9 298 963
4 557 695	6 869 333	9 298 963

مبيعات زهرة سكرة
مبيعات لوكسوريا

مذكرة 15 : إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
-	-	180 034
-	-	180 034

عمولة اس س

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
2 862 444	4 327 873	6 449 776
2 862 444	4 327 873	6 449 776

تغير مخزونات السلع

مذكرة 17 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي:

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان
285 577	607 463	324 590
42 227	95 130	48 587
5 187	10 374	5 187
332 992	712 967	378 363

الرواتب ومستحقات الرواتب

أعباء اجتماعية قانونية

أعباء اجتماعية أخرى

مذكرة 18 : مخصصات الاستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
كما يلي :

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان
1 260	2 440	1 200
52 535	104 807	35 014
53 795	107 246	36 213

مخصصات الاستهلاكات للأصول الثابتة غير
المادية

مخصصات الاستهلاكات للأصول الثابتة
المادية

مذكرة 19 : استرداد على مدخرات

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان
35 504	35 504	-
47 347	-	-
82 852	35 504	-

استرداد على مدخرات لانخفاض قيمة

المستحقات على الحرفاء

استرداد على مدخرات المخاطر وأعباء

مذكرة 20 : أعباء الاستغلال الأخرى

تحلل أعباء الاستغلال الأخرى كما يلي:

2025 30 جوان	2025 31 ديسمبر	2026 30 جوان	
		-	<u>الخدمات الخارجية</u>
6 999	9 999	7 199	كراءات وأعباء أخرى
7 019	13 569	9 271	صيانة واصلاحات
554	1 122	578	أقساط التأمين
4 086	4 545	360	أخرى
18 659	29 235	17 408	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
44 845	114 606	60 980	مرتبات الوسطاء وأتعاب
39 630	41 605	2 892	إشهار ونشريات وعلاقات عامة
523	1 482	1 627	مهمات
4 050	3 200	-	هبات
4 426	10 019	2 086	نفقات بريدية وهاتفية
2 200	5 493	1 962	كهرباء وماء
843	1 889	772	خدمات بنكية وخدمات مماثلة
5 696	18 807	23 779	خدمات خارجية أخرى
102 213	197 100	94 099	
		-	<u>ضرائب وأداءات</u>
5 567	12 348	6 291	الأداء على التكوين المهني
2 783	6 174	3 145	صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
9 928	15 774	21 986	معلوم الجماعات المحلية
1 040	1 690	1 112	أداء التسجيل والطابع الجبائي
260	260	260	معلوم جولان السيارات
19 578	36 246	32 794	
11 250	23 750	11 250	مكافآت حضور
11 250	23 750	11 250	
151 700	286 331	155 550	

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي:

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
-	202 082	352 006
-	202 082	352 006

فوائد القروض

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي:

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
201 745	300 012	145 095
14 608	25 114	19 814
216 352	325 126	164 909

فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
إيرادات الأصول المالية الأخرى

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
33 780	117 723	99 176
37 050	38 750	-
30 762	60 985	3 914
101 592	217 458	103 090

الأرباح الأخرى
استرجاع مصاريف سكرة
تصفية ارصدة قديمة

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
553	553	1 368
47 352	23	518
47 905	577	1 886

خطايا تأخير
خسائر أخرى

مذكرة 25 : الأداء على الشركات

يحلل الأداء على الشركات كالتالي:

<u>2025</u> 30 جوان	<u>2025</u> 31 ديسمبر	<u>2026</u> 30 جوان
294 942	362 184	475 018
44 241	54 328	71 253
339 183	416 512	546 270

الأداء على الشركات
المساهمة الطرفية

رأي مراقبي الحسابات حول القوائم المالية الوسيطة المقفلة بتاريخ 30 جوان 2026

حضرات السادة المساهمين

للشركة العقارية التونسية السعودية،

1. تنفيذاً للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بفحص محدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والمتعلقة بالفترة الممتدة من غرة جانفي إلى 30 جوان 2026 والتي تبرز جملة للموازنة بلغت 77.074.668 دينار تونسي، وربح قدره 1.826.932 دينار تونسي.
2. لقد قمنا بعملية الفحص المحدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تحتوي على الموازنة في 30 جوان 2026 وكذلك على قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للفترة المحاسبية المنتهية بذات التاريخ والإيضاحات التي تحتوي على ملخص للمبادئ والطرق المحاسبية المعتمدة وكذلك على بيانات تفصيلية.
3. تتحمل الإدارة مسؤولية الإعداد والتقديم النزيه لهذه القوائم المالية الوسيطة وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات. إن مسؤوليتنا تتمثل في إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناءً على فحصنا المحدود. لقد قمنا بهذا الفحص وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. تقتضي هذه المعايير القيام بتخطيط وتنفيذ عملية الفحص المحدود للتوصل إلى درجة معتدلة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري. تتضمن عملية الفحص المحدود بالأساس القيام باستفسارات مع موظفي الشركة والقيام بإجراءات تحليلية للمعطيات المالية، وهي إذن توفر مستوى من القناعة أقل من عملية التدقيق وبالتالي لا نبدي رأياً تدقيقياً.
4. استناداً لعملية الفحص المحدود، فإنه لم تصل إلى علمنا أشياء قد تسبب في اعتقادنا بأن البيانات المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية، المقفلة في 30 جوان 2026، لا تمثل بصدق من كافة النواحي الجوهرية الوضعية المالية للشركة وكذلك نتيجة عملياتها وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية بذات التاريخ، وفقاً لمبادئ المحاسبة المقبولة بالبلاد التونسية.

تونس، في 31 أوت 2026

مراقبي الحسابات
مكتب س.م.س
شريف بن زينة

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة
محمد نجيب ذياب