

بلاغ الشركات

القوائم المالية الفردية

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 الفردية للسنة المحاسبية المختومة في 2024/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية يوم 03 جوان 2025. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات السيد شريف بن زينة والسيد محمد نجيب ذياب.

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2023 31 ديسمبر	2024 31 ديسمبر	المذكرات التفسيرية	
			الأصول
			الأصول غير الجارية
			الأصول الثابتة
22 059	29 259		الأصول الثابتة غير المادية
-21 649	-23 719		استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
410	5 540	4	
1 795 518	1 798 010		الأصول الثابتة المادية
-1 131 596	-1 236 353		استهلاكات الأصول الثابتة المادية
663 922	561 657	4	
10 932 018	10 931 665		الأصول المالية
-62 460	-62 460		مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
10 869 558	10 869 205	5	
11 533 890	11 436 402		مجموع الأصول الثابتة
11 533 890	11 436 402		مجموع الأصول غير الجارية
			الأصول الجارية
36 722 821	43 762 466		المخزون
-	-		مدخرات المخزونات
36 722 821	43 762 466	6	
2 079 998	970 088		حرفاء والحسابات المتصلة بهم
-256 273	-256 273		مدخرات الحرفاء
1 823 725	713 815	7	
7 320 027	12 454 008		أصول جارية أخرى
-26 684	-26 684		مدخرات الأصول الجارية
7 293 343	12 427 324	8	
3 302 729	-	9	توظيفات وأصول مالية أخرى
343 045	670 007	9	السيولة وما يعادل السيولة
49 485 663	57 573 612		مجموع الأصول الجارية
61 019 553	69 010 014		مجموع الأصول

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2023 31 ديسمبر	2024 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
30 520	24 242		احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921		احتياطات أخرى
7 817 273	9 800 960		النتائج المؤجلة
-	-		نتائج في انتظار التخصيص
40 875 014	42 852 423		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 983 687	1 035 112		نتيجة السنة
42 858 701	43 887 535	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
4 314 711	5 930 586		قروض بنكية
260 367	260 367		مدخرات للمخاطر والأعباء
4 575 078	6 190 954		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
1 890 822	3 641 041	11	المزودون والحسابات المتصلة بهم
10 800 730	14 349 641	12	الخصوم الجارية الاخرى
894 222	940 842	13	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
13 585 774	18 931 525		مجموع الخصوم الجارية
18 160 852	25 122 479		مجموع الخصوم
61 019 553	69 010 014		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

2023 31 ديسمبر	2024 31 ديسمبر	المذكرات التفسيرية	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
7 512 642	5 008 710	14	مداخل
22 453	-	15	إيرادات الاستغلال الأخرى
7 535 094	5 008 710		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
4 844 122	3 119 011	16	كلفة المحلات المباعة
545 906	606 974	17	أعباء أعوان
121 064	106 827	18	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(200 800)	-	19	استرداد على مدخرات
327 582	322 342	20	أعباء إستغلال أخرى
5 637 875	4 155 154		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
1 897 220	853 555		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(6)	-	21	أعباء مالية صافية
351 322	459 717	22	إيرادات التوظيفات
169 030	128 892	23	الأرباح العادية الأخرى
(29 341)	(97 436)	24	الخسائر العادية الأخرى
2 388 225	1 344 728		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الآداءات</u>
(337 115)	(269 232)	25	الآداء على الشركات
(67 423)	(40 385)	25	المساهمة الظرفية
1 983 687	1 035 112		<u>النتيجة الصافية</u>
15 600 000	15 600 000		<u>عدد الأسهم</u>
0,127	0,066		<u>نتيجة السهم الواحد</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

2023	2024	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
1 983 687	1 035 112	النتيجة الصافية
		تسويات بالنسبة لـ :
121 064	106 827	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(200 800)	-	▪ استرداد على مدخرات
(5 838)	(6 278)	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(25 625)	-	▪ الخسائر الناجمة من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
		تغييرات:
(2 661 348)	(7 039 646)	▪ المخزونات
(893 050)	1 109 910	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(310 463)	(5 133 981)	▪ الأصول الجارية الأخرى
4 263 726	5 302 184	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
2 271 352	(4 625 871)	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(8 196)	(9 692)	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
66 500	-	▪ المقايض المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	(10 000)	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
7 485	10 353	▪ المقايض المتأتية من التفويت في أصول مالية
65 789	(9 339)	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
		▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
0	2 500 000	▪ المقايض المتأتية من القروض
-	(813 289)	▪ سداد القروض
0	1 686 711	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
(3 302 729)	-	▪ الدفعات المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
-	3 302 729	▪ المقايض المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
(3 302 729)	3 302 729	<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
(965 589)	354 230	<u>تغير الخزينة</u>
1 281 365	315 776	الخزينة في بداية السنة
315 776	670 007	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 المكوّنة 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 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 وقع 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 دينار وذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع 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 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 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 و شراء السندات و إكتساب مصالح و التجميع و المشاركة و المساهمة بالأثاث أو بالعقارات و الإدماج و القرض و فتح الاعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة.
- 5- إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية و شراء و توريد كل المنتجات و المعدات و الأجهزة و الآلات و الأدوات الصالحة و الضرورية 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 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 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 و المصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدء 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 و التهيئة 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 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 أجلها 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>2023</u>	<u>2024</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
22 059	29 259	الأصول الثابتة غير المادية
1 795 518	1 798 010	الأصول الثابتة المادية
1 817 577	1 827 269	<u>القيمة الخام</u>
(21 649)	(23 719)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(1 131 596)	(1 236 353)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(1 153 244)	(1 260 071)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
664 332	567 197	

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

ديسمبر 2024

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية و غير المادية
	31 ديسمبر 2024	إلغاءات	استهلاكات	31ديسمبر 2023		31 ديسمبر 2024	إلغاءات	إقتناات	31ديسمبر 2023		
											الأصول الثابتة غير المادية
5 540	23 719		2 070	21 649	استهلاكات برامج الاعلامية	29 259	-	7 200	22 059	33%	برامج إعلامية
5 540	23 719	-	2 070	21 649		29 259	-	7 200	22 059	-	المجموع
											الأصول الثابتة المادية
379 627	732 914		55 627	677 287	استهلاكات المباني	1 112 541			1 112 541	5%	مبان
-	74 400		-	74 400	استهلاكات معدات النقل	74 400			74 400	20%	معدات نقل
1 045	63 793		280	63 513	استهلاكات معدات مكتبية	64 838			64 838	10%	معدات مكتبية
173 308	355 619		46 754	308 865	استهلاكات الانشاءات العامة و عمليات	528 927		2 492	526 435	10%	تجهيزات عامة و عمليات تركيب و تهيئة
7 677	9 626		2 096	7 531	استهلاكات معدات اعلامية	17 303			17 303	15%	معدات اعلامية
561 657	1 236 353	-	104 757	1 131 596	المجموع	1 798 010	-	2 492	1 795 518	-	المجموع
567 197	1 260 071	-	106 827	1 153 244	المجموع العام	1 827 269	-	9 692	1 817 577	-	المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي:

2023 31 ديسمبر	2024 31 ديسمبر		
10 916 459	10 916 459	(أ)	- مساهمات
15 559	15 206	(ب)	- قروض
10 932 018	10 931 665	<u>المجموع الخام</u>	الاصول المالية
(62 460)	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
10 869 558	10 869 205		

(أ) 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 " إنترناشيونال سيتي سنتر "
10 916 459	10 916 459		

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

(ب)

23 043	15 559		الرصيد في أول السنة
	10 000		- القروض الممنوحة
(7 485)	(10 353)		- تسديدات
15 559	15 206		الرصيد في اخر السنة

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي:

2023	2024
31 ديسمبر	31 ديسمبر
29 251 156	39 709 813
7 471 664	4 052 653
36 722 821	43 762 466

(أ)

- أشغال قيد الإنجاز والأراضي

(ب)

- مخزون المحلات

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز والأراضي كما يلي:

70 684	70 684
15 596 766	15 596 766
2 174 762	4 936 195
11 408 944	19 106 168
29 251 156	39 709 813

- بيتش كليب نابل

- نزهة 544 رسم 27052 سوسة

- زهرة سكرة 2

- لكسوريا

(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :

696 950	324 410
6 136 862	3 157 617
1	1
327 623	327 623
211 926	211 926
98 302	31 076
7 471 664	4 052 653

مخزون محلات الخزامي " EHC المركز العمراني الشمالي "

- زهرة سكرة 1

- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "

- مخزون محلات " النصر "

- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "

- مخزون محلات " برج خفشة 3 "

يمكن تقييم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي:

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات
القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31/12/2024	تكلفة المبيعات	الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية السنة المضمنة	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزمع إنجازها عند بداية السنة المضمنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2023	
						<u>أراضي وأشغال قيد الإنجاز والأراضي</u>
70 684	-	-	-	-	70 684	بيتش كليب نابيل
15 596 766	-	-	-	-	15 596 766	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
4 936 195	-	-	2 761 433	-	2 174 762	زهرة سكرة 2
19 106 168	-	-	7 697 224	-	11 408 944	لكسوريا
39 709 813	-	-	10 458 657	-	29 251 156	مجموع مخزون الأراضي
						<u>مخزون المحلات</u>
324 410	(372 539)				696 950	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
3 157 617	(2 679 245)	(236 117)	581 981	(818 098)	6 136 862	زهرة سكرة 1
1	-		-	-	1	مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
327 623	-		-	-	327 623	مخزون محلات " النصر "
211 926	-		-	-	211 926	مخزون محلات " شاطئ القطاوي "
31 076	(67 227)		-	-	98 302	مخزون محلات " برج خفشة 3 "
4 052 653	(3 119 011)	(236 117)	581 981	(818 098)	7 471 664	مجموع مخزون المحلات
43 762 466	(3 119 011)	(236 117)	11 040 638	(818 098)	36 722 821	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2023</u>	<u>2024</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
1 053 750	242 000	- حرفاء، مستحقات عادية
711 975	466 815	- حرفاء، أوراق مستحقة
104 468	51 468	- حرفاء، مشكوك في ايفائهم
209 804	209 804	- حرفاء، مستحقات غير خالصة
2 079 998	970 088	المجموع الخام
(256 273)	(256 273)	(أ) مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
1 823 725	713 815	

(أ) تحليل المدخرات على حسابات الحرفاء كما يلي :

<u>2023</u>	<u>2024</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
46 468	46 468	- مدخرات على حرفاء، مشكوك في ايفائهم
209 804	209 804	- مدخرات على حرفاء، مستحقات غير خالصة
256 273	256 273	

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي:

2023 31 ديسمبر	2024 31 ديسمبر	
27 114	11 597	- إيرادات مستحقة
633 750	3 956 944	- تسبيقات للمزودين
10 958	12 955	- تسبيقات للأعوان
1 710 622	2 990 528	- الدولة، فائض الأداء على القيمة المضافة
623 684	702 872	- الدولة، فائض الضريبة على الشركات
4 062 956	4 509 674	- الحساب الجاري مع شركة " إنترناشيونال سيتي سنتر "
85 822	97 204	- مدينون مختلفون
753	7 865	- أعباء مسجلة مسبقا
115 951	115 951	- حساب مرتقب
48 418	48 418	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
7 320 027	12 454 008	المجموع الخام
(26 684)	(26 684)	(أ) - مدخرات
7 293 343	12 427 324	

(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:

<u>2023</u>	<u>2024</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
7 100	-	شيكات القبض
3 302 729	-	توظيفات بنكية
335 738	669 375	(أ) بنوك
207	631	الخزينة
3 645 774	670 007	

(أ)

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

<u>2023</u>	<u>2024</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
-	89 462	بنك الامان
123 197	511 256	التجاري بنك
183 073	66 779	بنك تونس العربي الدولي
29 468	1 879	بنك الإسكان تونس
335 738	669 375	

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

2023 31 ديسمبر	2024 31 ديسمبر		
15 600 000	15 600 000	(أ)	- رأس المال الاجتماعي
1 560 000	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300		- منح إصدار
30 520	24 242		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطات إعادة استثمار معفاة
7 817 273	9 800 960		- النتائج المؤجلة
40 875 014	42 852 423		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 983 687	1 035 112		نتيجة السنة
42 858 701	43 887 535	(ب)	

(أ) وقع تكوين الإحتياطي 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 31 ديسمبر 2024
(محتسب بالدينار التونسي)

رأس المال الإجمالي	الإحتياطي القانوني	منح إصدار	إحتياطات الصندوق الإجمالي	إحتياطي إعادة إستثمار مغطاة	النتائج المؤجلة	نتائج في انتظار التخصيص	نتيجة السنة	المجموع
15 600 000	1 560 000	11 430 300	30 520	4 436 921	7 817 273	-	1 983 687	42 858 701
-	-	-	-	-	1 983 687	-	(1 983 687)	-
-	-	-	-	-	-	-	1 035 112	(6 278)
-	-	-	-	-	-	-	1 035 112	1 035 112
15 600 000	1 560 000	11 430 300	24 242	4 436 921	9 800 960	-	1 035 112	43 887 535

الرصيد في 31 ديسمبر 2023

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 14 جوان 2024

النتيجة

الرصيد في 31 ديسمبر 2024

مذكرة 11: المزدون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند «المزدون والحسابات المتصلة بهم» كالاتي :

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
73 686	38 413
1 097 914	2 087 256
719 223	1 515 373
1 890 822	3 641 041

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

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
5 931 252	9 854 479
3 488	3 488
48 215	41 608
67 423	309 617
46 047	41 992
487 206	485 956
3 235 479	3 235 479
29 299	14 067
924 322	358 957
28 000	4 000
10 800 730	14 349 641

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

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
813 289	884 124
27 268	-
53 665	56 718
894 222	940 842

(أ)

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

(أ) فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 31/12/2024

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	بنك الأمان	5 128 531	TMM + 2%	كل ثلاثة أشهر	(2021 - 2029)	5 128 000	4 314 711	813 289		813 289		4 314 711	3 430 586	884 124	
	بنك الأمان	1 500 000	TMM + 1,75%	كل ثلاثة أشهر	(2024 - 2029)	-	-				1 500 000	1 500 000	1 500 000		
	التجاري بنك	1 000 000	TMM + 1,75%	كل ثلاثة أشهر	(2024 - 2027)	-	-				1 000 000	1 000 000	1 000 000		
جملة القروض		7 628 531	-	-	-	5 128 000	4 314 711	813 289	-	813 289	2 500 000	6 814 711	5 930 586	884 124	-

الايضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 14: المداخل

تحلل المداخل كما يلي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
-	13 274
1 742 478	575 929
5 330 928	4 352 279
104 202	67 227
335 034	-
7 512 642	5 008 710

مبيعات شاطئ القنطاوي

مبيعات الخزامي

مبيعات زهرة سكرة

مبيعات خفشة 3

مبيعات ديار الرحاب 5

مذكرة 15 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
11 597	-
1 856	-
9 000	-
22 453	-

عمولة اس س

منحة التكوين المهني

استرجاع أتعاب انجاز العقود

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
4 844 122	3 119 011
4 844 122	3 119 011

تغير مخزونات السلع

مذكرة 17 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
469 837	526 051
66 818	70 550
9 251	10 374
545 906	606 974

الرواتب ومستحقات الرواتب
أعباء إجتماعية قانونية
أعباء إجتماعية أخرى

مذكرة 18: مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
370	2 070
120 693	104 757
121 064	106 827

مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية

مذكرة 19 : استرداد على مدخرات

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
800	-
200 000	-
200 800	-

استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
استردادات على مدخرات المخاطر وأعباء

مذكرة 20 : أعباء الإستغلال الأخرى

- تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر

الخدمات الخارجية

9 797	9 814	- كراءات وأعباء أخرى
15 523	6 673	- صيانة واصلاحات
1 981	1 169	- أقساط التأمين
6 871	8 041	- أخرى
		-
34 172	25 696	المجموع الجزئي (1)
		- الخدمات الخارجية الأخرى
90 926	107 932	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
9 726	26 792	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
1 018	1 141	- مهمات
7 700	-	- هبات
78	1 670	- استقبال
8 700	9 731	- نفقات بريدية وهاتفية
4 701	5 147	- كهرباء وماء
3 314	1 325	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
102 459	85 206	- خدمات خارجية أخرى
228 622	238 944	المجموع الجزئي (2)
		- ضرائب وأداءات
9 182	9 786	- الأداء على التكوين المهني
4 628	4 893	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
16 717	11 852	- معلوم الجماعات المحلية
1 092	911	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	260	- معلوم جولان السيارات
32 289	27 702	المجموع الجزئي (3)
32 500	30 000	مكافآت حضور
32 500	30 000	المجموع الجزئي (4)
327 582	322 342	

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
6	-	فوائد بنكية
6	-	

-
-
- **مذكرة 22: إيرادات التوظيفات** -
-

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
329 792	329 125
21 530	48 440
-	82 152
351 322	459 717

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

مذكرة 23: الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
42 500	-
69 727	55 520
56 766	36 500
38	36 872
169 030	128 892

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

- **مذكرة 24: الخسائر العادية الأخرى** -
-

- تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي:

<u>2023</u>	<u>2024</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
-	151
12 460	-
16 875	-
6	97 285
29 341	97 436

خطايا تأخير
مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
خسائر على تقويت في الأصول
خسائر أخرى

- مذكرة 25 : الأداء على الشركات

يحلل الأداء على الشركات كالتالي:

<u>2023</u> 31 ديسمبر	<u>2024</u> 31 ديسمبر
337 115	269 232
67 423	40 385
404 538	309 617

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	لكسوريا
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.

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 2024، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 69 010 014 دينار تونسي، وربح قدره 1 035 112 دينار تونسي، ورصيد إيجابي للخزينة في نهاية السنة قدره 670 007 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 2024، ولنتيجة عملياتها للسنة المنتهية في نفس التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

أساس الرأي

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

نعتقد أن عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

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 2024 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 وأفاق مردودية المؤسسة حسب آخر خطة عمل .

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

إجراءات التدقيق المنفذة

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

- تقييم نظام الرقابة الداخلية للشركة المتعلق بتتبع 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 أفاق 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 جوهرية 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 الاستغلال وتطبيق المبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، 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 الاستغلال، واستنادا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف من

شأنها أن تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار في الاستغلال. وإذا خالصنا 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 الاستغلال.

- 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 أساساً 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 يبين 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 المتصلة بها عند الإقتضاء.
- من ضمن المسائل المبلّغة للمسؤولين على الحوكمة بالشركة تعتبر المسائل الأهم في تدقيق القوائم المالية للفترة المعنية، 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 أنه لا يجب أن نصح عن مسألة في تقريرنا، لأنه يمكن التوقع بشكل معقول أن النتائج الضارة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامة.

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

عملاً 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 جوهريّة في نظام الرقابة الداخلية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع التراتيب الجاري به العمل

عملاً 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 التراتيب الجاري بها العمل.

تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات التراتيب الجاري بها العمل على عاتق الإدارة.

واستناداً إلى العناية المهنية التي اعتبرنا القيام بها ضرورياً، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل.

تونس، 24 أفريل 2025

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة
محمد نجيب ذياب

مكتب سي - ام - سي
شريف بن زينة

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 المندرجة في إطار هذه الفصول.

تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الاتفاقيات أو العمليات وتجسييمها الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحث 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 2024 .

III الاتفاقيات القديمة

- رخص مجلس ادارتك المنعقد في 2023/10/12 في الحصول على قرض من بنك الأمان بمبلغ 15 مليون ديناراً لتمويل مشروع «LUXORIA»
- صادق مجلس إدارتك 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 إنترناشيونال سيتي سنتر.

حيث لم تتلقى الشركة العقارية التونسية السعودية اية عمولة في سنة 2024 على إثر عدم تحقيق شركة إنترناشيونال سيتي سنتر مبيعات في سنة 2024.

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 2024	فوائد مالية 8%
شركة إنترناشيونال سيتي سنتر	4 509 674	329 125

V أجور المسيرين

IV-1 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 2024 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 2024، ما قدره 30 000 دينار.

تونس، 24 أفريل 2025

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب ذياب

مكتب سي-ام-سي

شريف بن زينة