

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية

#### 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 للسنة المحاسبية المختومة في 2023/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية يوم 14 جوان 2024. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : شريف بن زينة و محمد نجيب ذياب.

## الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2022 31 ديسمبر	2023 31 ديسمبر	المذكرات التفسيرية	
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير الجارية</b>
			الأصول الثابتة
22 059	22 059		- الأصول الثابتة غير المادية
-21 278	-21 649		- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
<b>781</b>	<b>410</b>	4	
1 914 586	1 795 518		- الأصول الثابتة المادية
-1 097 292	-1 131 596		- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>817 294</b>	<b>663 922</b>	4	
10 939 503	10 932 018		الأصول المالية
-62 460	-62 460		مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>10 877 043</b>	<b>10 869 558</b>	5	
<b>11 695 117</b>	<b>11 533 890</b>		<b>مجموع الأصول الثابتة</b>
<b>11 695 117</b>	<b>11 533 890</b>		<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>
			<b>الأصول الجارية</b>
34 061 473	36 722 821		- المخزون
-	-		- مدخرات المخزونات
<b>34 061 473</b>	<b>36 722 821</b>	6	
1 186 948	2 079 998		- حرفاء والحسابات المتصلة بهم
-257 073	-256 273		- مدخرات الحرفاء
<b>929 875</b>	<b>1 823 725</b>	7	
7 009 564	7 320 027		- أصول جارية أخرى
-26 684	-26 684		- مدخرات الأصول الجارية
<b>6 982 880</b>	<b>7 293 343</b>	8	
-	3 302 729	9	- توظيفات وأصول مالية أخرى
1 281 366	343 045	9	- السيولة وما يعادل السيولة
<b>43 255 594</b>	<b>49 485 663</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>54 950 711</b>	<b>61 019 553</b>		<b>مجموع الأصول</b>

## الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2022 31 ديسمبر	2023 31 ديسمبر	المذكرات التفسير ية	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300		- منح إصدار
36 359	30 520		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطات أخرى
7 252 636	7 817 273		- النتائج المؤجلة
-	-		- نتائج في انتظار التخصيص
<b>40 316 216</b>	<b>40 875 014</b>	10	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
564 636	1 983 687		<u>نتيجة السنة</u>
<b>40 880 852</b>	<b>42 858 701</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
5 128 000	4 314 711		- قروض بنكية
460 367	260 367		- مدخرات للمخاطر والأعباء
<b>5 588 367</b>	<b>4 575 078</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
1 096 552	1 890 822	11	- المزدون والحسابات المتصلة بهم
7 331 274	10 800 730	12	- الخصوم الجارية الأخرى
53 665	894 222	13	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>8 481 491</b>	<b>13 585 774</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>14 069 858</b>	<b>18 160 852</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>54 950 711</b>	<b>61 019 553</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

## قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

2022 31 ديسمبر	2023 31 ديسمبر	المذكرات التفسير ية	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
4 436 103	7 512 642	14	- مداخيل
57 795	22 453	15	- إيرادات الاستغلال الأخرى
-	-	16	- تحويل أعباء
<b>4 493 898</b>	<b>7 535 094</b>		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
3 334 884	4 844 122	17	- كلفة المحلات المباعة
506 254	545 906	18	- أعباء أعوان
134 968	121 064	19	- مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
(598 203)	(200 800)	20	- استرداد على مدخرات
349 396	327 582	21	- أعباء استغلال أخرى
<b>3 727 300</b>	<b>5 637 875</b>		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
<b>766 598</b>	<b>1 897 220</b>		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(68 148)	(6)	22	- أعباء مالية صافية
428 527	351 322	23	- إيرادات التوظيفات
121 767	169 030	24	- الأرباح العادية الأخرى
(521 951)	(29 341)	25	- الخسائر العادية الأخرى
<b>726 794</b>	<b>2 388 225</b>		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</u>
(135 131)	(337 115)	26	- الأداء على الشركات
(27 026)	(67 423)		- المساهمة الظرفية
<b>564 636</b>	<b>1 983 687</b>		<u>النتيجة الصافية</u>
<b>15 600 000</b>	<b>15 600 000</b>		<u>عدد الأسهم</u>
<b>0,036</b>	<b>0,127</b>		<u>نتيجة السهم الواحد</u>

## جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

2022	2023	المذكرات التفسيرية
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
564 636	1 983 687	النتيجة الصافية
		تسويات بالنسبة لـ :
134 968	121 064	▪ مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
(598 203)	(200 800)	▪ استرداد على مدخرات
(6 906)	(5 838)	▪ فوائد لفائدة الصندوق الاجتماعي
775	(25 625)	▪ الخسائر الناجمة من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
		تغييرات :
(75 310)	(2 661 348)	▪ المخزونات
(185 739)	(893 050)	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 166 920	(310 463)	▪ الأصول الجارية الأخرى
1 421 747	4 263 726	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>3 422 888</b>	<b>2 271 352</b>	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(450 000)	(8 196)	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	66 500	▪ المقابيض المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
(10 000)	-	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
8 962	7 485	▪ المقابيض المتأتية من التفويت في أصول مالية
<b>(451 038)</b>	<b>65 789</b>	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
		<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
710 834	-	▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
(2 761 405)	-	▪ المقابيض المتأتية من القروض
<b>(2 050 571)</b>	-	▪ سداد القروض
		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
-	(3 302 729)	▪ الدفعات المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
-	-	▪ المقابيض المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى
-	<b>(3 302 729)</b>	<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
<b>921 279</b>	<b>(965 589)</b>	<u>تغير الخزينة</u>
360 086	1 281 365	الخبزينة في بداية السنة
1 281 365	315 776	الخبزينة 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 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 ديناراً، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 ديناراً، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 ديناراً.

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 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 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 و ذلك 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 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 متمم له.

## المرجع المحاسبي

### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

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

### مذكرة 3 : الطرق و المبادئ المحاسبية المطبقة

ضبطت القوائم المالية باعتماد المفهوم المالي لرأس المال مع الحفاظ بقاعدة التكلفة التاريخية كقاعدة للقياس. تتلخص الطرق و المبادئ المحاسبية الأكثر دلالة و المعتمدة 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 و الأداءات المتحملة و الغير قابلة للإسترجاع و المصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم و التركيب.

تستهلك المجمدات عند بدء الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الاقساط و على أساس النسب التالية:

33%	- المنظومات الإعلامية
5%	- مبان
20%	- معدات نقل
15%	- معدات اعلامية
10%	- الأثاث و المعدات الإدارية
10%	- أشغال الترتيب و التهيئة و التركيب

#### 3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة في تاريخ دخولها بتكلفة الإقتناء.

عند تاريخ إقفال الحسابات يتم تقييم سندات المساهمات بحسب قيمتها الاستعمالية و يقع تكوين مدخر لناقص القيمة بالنسبة للتكلفة. ولتحديد القيمة الاستعمالية ، تؤخذ عدة عوامل في الاعتبار مثل القيمة السوقية و القيمة المحاسبية الصافية و المعدلة و نتائج و آفاق 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 المبيعة ".

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>2022</u>	<u>2023</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
22 059	22 059	الأصول الثابتة غير المادية
1 914 586	1 795 518	الأصول الثابتة المادية
<b>1 936 645</b>	<b>1 817 577</b>	<b><u>القيمة الخام</u></b>
(21 278)	(21 649)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(1 097 292)	(1 131 596)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(1 118 570)</b>	<b>(1 153 244)</b>	<b><u>قيمة الاستهلاكات</u></b>
<b>818 075</b>	<b>664 332</b>	

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

ديسمبر 2023

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2023	إلغاءات	استهلاكات	31 ديسمبر 2022		31 ديسمبر 2023	إلغاءات	إقتضاءات			31 ديسمبر 2022
										الأصول الثابتة غير المادية	
410	21 649		370	21 278	استهلاكات برامج الاعلامية	22 059	-	-	22 059	33%	برامج إعلامية
410	21 649	-	370	21 278		22 059	-	-	22 059	-	المجموع
											الأصول الثابتة المادية
435 254	677 287	4 125	57 502	623 910	استهلاكات المباني	1 112 541	45 000	-	1 157 541	5%	مبان
-	74 400	59 000	12 400	121 000	استهلاكات معدات النقل	74 400	59 000	-	133 400	20%	معدات نقل
1 325	63 513	8 170	1 110	70 572	استهلاكات معدات مكتبية	64 838	8 170	830	72 178	10%	معدات مكتبية
217 570	308 865	11 751	47 602	273 014	استهلاكات الانشاءات العامة و عمليات	526 435	11 751		538 187	10%	تجهيزات عامة و عمليات تركيب و تهيئة
9 773	7 531	3 343	2 079	8 795	استهلاكات معدات اعلامية	17 303	3 343	7 366	13 280	15%	معدات اعلامية
663 922	1 131 596	86 389	120 693	1 097 292	المجموع	1 795 518	127 264	8 196	1 914 586	-	المجموع
664 332	1 153 244	86 389	121 064	1 118 570	المجموع العام	1 817 577	127 264	8 196	1 936 645	-	المجموع العام

**مذكرة 5 : الأصول المالية**

تحلل الأصول المالية كما يلي:

<u>2022</u> 31 ديسمبر	<u>2023</u> 31 ديسمبر		
10 916 459	10 916 459	(أ)	- مساهمات
23 043	15 559	(ب)	- قروض
<b>10 939 503</b>	<b>10 932 018</b>	<b>المجموع الخام</b>	الأصول المالية
(62 460)	(62 460)		- مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية
<b>10 877 043</b>	<b>10 869 558</b>		

(أ) تحلل المساهمات كما يلي :

-	-		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
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 "
<b>10 916 459</b>	<b>10 916 459</b>		

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

(ب) تحلل القروض كما يلي

22 005	23 043		- القروض الممنوحة
10 000			- تسديدات
(8 962)	(7 485)		
<b>23 043</b>	<b>15 559</b>		

## مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

2022	2023
31 ديسمبر	31 ديسمبر
31 345 686	29 251 156
2 715 786	7 471 664
<b>34 061 473</b>	<b>36 722 821</b>

(أ)

- أشغال قيد الإنجاز

(ب)

- مخزون المحلات

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

70 684	70 684
15 583 701	15 596 766
2 162 953	2 174 762
6 079 432	
7 448 917	11 408 944
<b>31 345 686</b>	<b>29 251 156</b>

- بيتش كليب نابل

- نزهة 544 رسم 27052 سوسة

- ارض المغرب 2030 رسم 66542

- مغرب 2034 رسم 66546 /زهرة سكره

- ارض حدائق قرطاج

(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :

1 838 624	696 950
	6 136 862
138 473	1
327 623	327 623
211 926	211 926
199 140	98 302
<b>2 715 786</b>	<b>7 471 664</b>

مخزون محلات الخزامى " EHC المركز العمراني الشمالي "

- مغرب 2034 رسم 66546 /زهرة سكره

- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "

- مخزون محلات " النصر "

- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "

- مخزون محلات " برج خفشة 3 "

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2022</u>	<u>2023</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
214 000	1 053 750		- حرفاء ، مستحقات عادية
715 875	711 975		- حرفاء ، أوراق مستحقة
47 268	104 468		- حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
209 804	209 804		- حرفاء ، مستحقات غير خالصة
<b>1 186 948</b>	<b>2 079 998</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(257 073)	(256 273)	(أ)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>929 875</b>	<b>1 823 725</b>		

<u>2022</u>	<u>2023</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
47 268	46 468		- مدخرات على حرفاء ، مشكوك في ايفائهم
209 804	209 804		- مدخرات على حرفاء ، مستحقات غير خالصة
<b>257 073</b>	<b>256 273</b>		

(أ) تحلل المدخرات على حسابات الحرفاء كما يلي :

## مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالتالي:

2022 31 ديسمبر	2023 31 ديسمبر	
3 008	27 114	- إيرادات مستحقة
122 367	633 750	- تسبيقات للمزودين
9 458	10 958	- تسبيقات للأعوان
1 370 669	1 710 622	- الدولة، فائض الأداء على القيمة المضافة
885 170	623 684	- الدولة، فائض الضريبة على الشركات
4 327 350	4 062 956	- الحساب الجاري مع شركة " إنترناشيونال سيتي سنتر "
126 128	85 822	- مدينون مختلفون
1 045	753	- أعباء مسجلة مسبقا
115 951	115 951	- حساب مرتقب
48 418	48 418	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
<b>7 009 564</b>	<b>7 320 027</b>	<b>المجموع الخام</b>
(26 684)	(26 684)	(أ) مدخرات
<b>6 982 880</b>	<b>7 293 343</b>	

(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
<b>26 684</b>	<b>26 684</b>	

## مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
-	7 100	شيكات للقبض
-	3 302 729	توظيفات بنكية
1 280 558	335 738	(أ) بنوك
808	207	الخزينة
<b>1 281 366</b>	<b>3 645 774</b>	

(أ) تحلل البنوك كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
1 832	-	بنك الامان
867 192	123 197	التجاري بنك
1 837	-	البنك التونسي السعودي
328 788	183 073	بنك تونس العربي الدولي
80 909	29 468	بنك الإسكان تونس
<b>1 280 558</b>	<b>335 738</b>	

## مذكرة 10: الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ) - احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	- منح إصدار
36 359	30 520	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	- احتياطات اعادة استثمار معفاة
7 252 636	7 817 273	- النتائج المؤجلة
-	-	- نتائج في انتظار التخصيص
<b>40 316 216</b>	<b>40 875 014</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
564 636	1 983 687	نتيجة السنة
<b>40 880 852</b>	<b>42 858 701</b>	(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 31 ديسمبر 2023  
(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج الموجلة	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي
40 880 852	564 636	-	7 252 636	4 436 921	36 359	11 430 300	1 560 000	15 600 000
-	(564 636)	-	564 636	-	-	-	-	-
(5 838)					(5 838)			
1 983 687	1 983 687	-	-	-	-	-	-	-
42 858 701	1 983 687	-	7 817 273	4 436 921	30 520	11 430 300	1 560 000	15 600 000

الرصيد في 31 ديسمبر 2022
التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 18 ماي 2023
نتيجة السنة
الرصيد في 31 ديسمبر 2023

## مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند «المزودون والحسابات المتصلة بهم» كالاتي :

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
151 964	73 686
526 599	1 097 914
417 989	719 223
<b>1 096 552</b>	<b>1 890 822</b>

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

## مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
3 362 664	5 931 252
3 488	3 488
27 946	48 215
27 026	67 423
35 865	46 047
494 706	487 206
3 235 479	3 235 479
45 534	29 299
86 566	924 322
12 000	28 000
<b>7 331 274</b>	<b>10 800 730</b>

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

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
-	813 289
-	27 268
53 665	53 665
<b>53 665</b>	<b>894 222</b>

(أ)

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

(أ) فيما يلي جدول القروض:

جدول القروض في 31/12/2023

غير خالص		أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في نهاية الفترة	الإضافات	التسديدات	غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
		813 289	4 314 711	5 128 000				-	5 128 000	5 128 000	(2029 - 2021)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2%	5 128 531	بنك الأمان
-	-	813 289	4 314 711	5 128 000	-	-	-	-	5 128 000	5 128 000	-	-	-	5 128 531	جملة القروض

## الإيضاحات حول قائمة النتائج

### مذكرة 14: المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
221 239	-	مبيعات شاطئ القنطاوي
680 867	-	مبيعات النصر
2 615 929	1 742 478	مبيعات الخزامى
918 067	5 330 928	مبيعات زهرة سكرة
-	104 202	مبيعات خفشة 3
-	335 034	مبيعات ديار الرحاب 5
4 436 103	7 512 642	

### مذكرة 15 : إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
36 543	11 597	عمولة اس س
4 952	1 856	منحة التكوين المهني
14 800	9 000	استرجاع أتعاب انجاز العقود
1 500	-	استرجاع مصاريف ربط
57 795	22 453	

### مذكرة 17: كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
3 334 884	4 844 122	تغير مخزونات السلع

3 334 884

4 844 122

**مذكرة 18 : أعباء الأعوان**

تحلل أعباء الأعوان كالتالي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
436 838	469 837
61 751	66 818
7 665	9 251
<b>506 254</b>	<b>545 906</b>

الرواتب ومستحقات الرواتب

أعباء اجتماعية قانونية

أعباء اجتماعية أخرى

**مذكرة 19: مخصصات الاستهلاكات والمدخرات**

تحلل مخصصات الاستهلاكات والمدخرات كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
370	370
122 998	120 693
11 600	-
<b>134 968</b>	<b>121 064</b>

مخصصات الاستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية

مخصصات الاستهلاكات للأصول الثابتة المادية

مخصصات مدخرات انخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

**مذكرة 20 : استرداد على مدخرات**

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
453 906	800
38 558	-
88 687	-
17 052	200 000
<b>598 203</b>	<b>200 800</b>

استرداد على مدخرات لانخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء

استرداد على مدخرات لانخفاض قيمة الأصول الجارية

استرداد على مدخرات المخزون

استرداد على مدخرات المخاطر وأعباء

- مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى
- تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
	-
8 658	9 797
11 157	15 523
2 185	1 981
6 997	6 871
<b>28 996</b>	<b>34 172</b>
132 578	90 926
13 549	9 726
1 292	1 018
3 050	7 700
93	78
5 257	8 700
10 585	4 701
2 259	3 314
67 223	-
14 824	102 459
<b>250 709</b>	<b>228 622</b>
9 574	9 182
4 787	4 628
10 136	16 717
2 024	1 092
670	670
<b>27 191</b>	<b>32 289</b>
42 500	32 500
<b>42 500</b>	<b>32 500</b>
<b>349 396</b>	<b>327 582</b>

#### الخدمات الخارجية

- كراءات وأعباء أخرى
- صيانة واصلاحات
- أقساط التأمين
- أخرى

#### المجموع الجزئى (1)

#### الخدمات الخارجية الأخرى

- مرتبات الوسطاء وأتعاب
- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
- مهمات
- هبات
- استقبال
- نفقات بريدية وهاتفية
- كهرباء وماء
- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
- عمولة بيع
- خدمات خارجية أخرى

#### المجموع الجزئى (2)

#### ضرائب وأداءات

- الأداء على التكوين المهني
- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
- معلوم الجماعات المحلية
- أداء التسجيل والطابع الجبائي
- معلوم جولان السيارات

#### المجموع الجزئى (3)

#### مكافآت حضور

#### المجموع الجزئى (4)

- مذكرة 22: أعباء مالية صافية

- تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
63 314	-
4 834	6
<b>68 148</b>	<b>6</b>

فوائد القروض  
فوائد بنكية

- مذكرة 23: إيرادات التوظيفات

- تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
422 406	329 792
6 122	21 530
<b>428 527</b>	<b>351 322</b>

فوائد على الحسابات الجارية للشركاء  
إيرادات الأصول المالية الأخرى

- مذكرة 24: الأرباح العادية الأخرى

- تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
-	42 500
40 878	69 727
	56 766
80 889	38
<b>121 767</b>	<b>169 030</b>

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

- مذكرة 25: الخسائر العادية الأخرى

- تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي:



<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
11 907	12 460
	16 875
510 044	6
<b>521 951</b>	<b>29 341</b>

مصارييف أشغال لمشاريع تمت تصفيتهها  
خسائر على تفويت في الأصول  
خسائر أخرى

**- مذكرة 26 : الأداء على الشركات**

يحلل الأداء على الشركات كالتالي:

<u>2022</u>	<u>2023</u>
31 ديسمبر	31 ديسمبر
135 131	-
27 026	337 115
	67 423
<b>162 158</b>	<b>404 538</b>

الأداء على الشركات  
المساهمة الطرفية

**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	EHC15

**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 2023

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 2023، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 61 019 553 دينار تونسي، وربح قدره 1 983 687 دينار تونسي، ورصيد إيجابي للخزينة في نهاية السنة قدره 315 776 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 2023، 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.

نعتمد أن 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 2023.

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

### مسألة التدقيق الرئيسية

تبلغ الاصول المالية في تاريخ 31 ديسمبر 2023 مبلغا صافيا قدره 10 869 558 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 والمعدلة 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.

### اجراءات التدقيق المنفذة

وردا على ذلك تتمثل أهم العنايات 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 آفاق مردودية الشركة حسب آخر خطة عمل. لا يعتبر رأينا متحفظا بخصوص هذا الأمر.

### 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.

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 جوهرية 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 جوهرية 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 جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف من شأنها أن تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الإستمرار في الإستغلال. وإذا خلصنا إلى وجود شك جوهرية، 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 وبلاستنتاجات 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 بالإستقلالية 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، إلاّ إذا كانت النصوص القانونية أو التشريعية تمنع نشرها، أو إذا في حالات نادرة للغاية، نعتبر أنّه لا يجب أن نصح 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 2024

### 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 2023

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 وتجسيماها الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمّقة على الوجود المحتمل لهذه الاتفاقيات 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 الاتفاقيات والقيام بهذه العمليات، قصد المصادقة عليها.

### II الاتفاقيات الجديدة

رخص مجلس إدارتكم المنعقد في 2023/10/12 في الحصول على قرض من بنك الأمان بمبلغ 15 مليون ديناراً لتمويل مشروع «LUXORIA»

### III الاتفاقيات القديمة

صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 16 ديسمبر 2022 على اتفاقية تأدية خدمات بين الشركة العقارية التونسية السعودية و شركة إنترناشيونال سيتي سنتر حيث تقدم الشركة العقارية التونسية السعودية لشركة إنترناشيونال 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.

وقد بلغت العمولة المقدمة من شركة إنترناشيونال سيتي سنتر لصالح الشركة العقارية التونسية السعودية في سنة 2023 مبلغاً قدره 11 597 ديناراً

#### IV الحسابات الجارية

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

فوائد مالية 8%	أرصدة الحساب الجاري في نهاية سنة 2023	حساب جاري
329 792	4 062 956	شركة إنترناشيونال سيتي سنتر

#### V أجور المسيرين

##### 1-IV أجر المدير العام

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 15 جويلية 2021 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 2023 مبلغ قدره 76 000 دينار.

##### III-2 الامتيازات الممنوحة للرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- قررت جمعيتكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 28 أفريل 2021 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 2023، ما قدره 32 500 دينار.

تونس، 23 أفريل 2024

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة والاستشارة  
محمد نجيب ذياب

مكتب س.م.س  
شريف بن زينة