

## 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 2022/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : شريف بن زينة و محمد نجيب ذياب.

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

| 2021<br>31 ديسمبر | 2022<br>31 ديسمبر | المذكرات<br>التفسيرية |  |
|-------------------|-------------------|-----------------------|--|
|                   |                   |                       | <b>الأصول</b>                          |
|                   |                   |                       | <b>الأصول غير الجارية</b>              |
|                   |                   |                       | الأصول الثابتة                         |
| 42 056            | 22 059            |                       | - الأصول الثابتة غير المادية           |
| -40 905           | -21 278           |                       | - استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية |
| <b>1 151</b>      | <b>781</b>        | 4                     |  |
| 1 593 534         | 1 914 586         |                       | - الأصول الثابتة المادية               |
| -1 102 467        | -1 097 292        |                       | - استهلاكات الأصول الثابتة المادية     |
| <b>491 067</b>    | <b>817 294</b>    | 4                     |  |
| 10 938 464        | 10 939 503        |                       | الأصول المالية                         |
| -62 460           | -62 460           |                       | مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية     |
| <b>10 876 004</b> | <b>10 877 043</b> | 5                     |  |
| <b>11 368 223</b> | <b>11 695 117</b> |                       | <b>مجموع الأصول الثابتة</b>            |
| <b>11 368 223</b> | <b>11 695 117</b> |                       | <b>مجموع الأصول غير الجارية</b>        |
|                   |                   |                       | <b>الأصول الجارية</b>                  |
| 33 986 163        | 34 061 473        |                       | - المخزون                              |
| -88 687           | -                 |                       | - مدخرات المخزونات                     |
| <b>33 897 476</b> | <b>34 061 473</b> | 6                     |  |
| 1 001 208         | 1 186 948         |                       | - حرفاء والحسابات المتصلة بهم          |
| -710 978          | -257 073          |                       | - مدخرات الحرفاء                       |
| <b>290 230</b>    | <b>929 875</b>    | 7                     |  |
| 9 525 080         | 7 009 564         |                       | - أصول جارية أخرى                      |
| -402 239          | -26 684           |                       | - مدخرات الأصول الجارية                |
| <b>9 122 842</b>  | <b>6 982 880</b>  | 8                     |  |
| -                 | -                 | 9                     | - توظيفات وأصول مالية أخرى             |
| 360 871           | 1 281 366         | 9                     | - السيولة وما يعادل السيولة            |
| <b>43 671 418</b> | <b>43 255 594</b> |                       | <b>مجموع الأصول الجارية</b>            |
| <b>55 039 641</b> | <b>54 950 711</b> |                       | <b>مجموع الأصول</b>                    |

**القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**  
**الموازنة**

| 2021<br>31 ديسمبر              | 2022<br>31 ديسمبر | المذكرات<br>التفسير<br>ية |   |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------|---|
| <b>الأموال الذاتية والخصوم</b> |                   |                           |   |
| <b>الأموال الذاتية</b>         |                   |                           |   |
| 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   |
| 43 265                         | 36 359            |                           | - احتياطات الصندوق الاجتماعي                        |
| 4 436 921                      | 4 436 921         |                           | - احتياطي اعادة استثمار معفاة                       |
| 6 010 060                      | 7 252 636         |                           | - النتائج المؤجلة                                   |
| -                              | -                 |                           | - نتائج في انتظار التخصيص                           |
| <b>39 080 546</b>              | <b>40 316 216</b> |                           | <b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b> |
| 1 242 577                      | 564 636           |                           | <b>نتيجة السنة</b>                                  |
| <b>40 323 122</b>              | <b>40 880 852</b> | 10                        | <b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>            |
| <b>الخصوم الغير الجارية</b>    |                   |                           |   |
| 4 417 166                      | 5 128 000         |                           | - قروض بنكية  |
| 477 419                        | 460 367           |                           | - مدخرات للمخاطر والأعباء                           |
| <b>4 894 585</b>               | <b>5 588 367</b>  |                           | <b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>                   |
| <b>الخصوم الجارية</b>          |                   |                           |   |
| 1 174 674                      | 1 096 552         | 11                        | - المزودون والحسابات المتصلة بهم                    |
| 5 566 298                      | 7 331 274         | 12                        | - الخصوم الجارية الاخرى                             |
| 3 080 962                      | 53 665            | 13                        | - المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية        |
| <b>9 821 933</b>               | <b>8 481 491</b>  |                           | <b>مجموع الخصوم الجارية</b>                         |
| <b>14 716 519</b>              | <b>14 069 858</b> |                           | <b>مجموع الخصوم</b>                                 |
| <b>55 039 641</b>              | <b>54 950 711</b> |                           | <b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>                |

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

| 2021<br>31 ديسمبر | 2022<br>31 ديسمبر | المذكرات<br>التفسيرية |  |
|-------------------|-------------------|-----------------------|--|
|                   |                   |                       | <b>إيرادات الاستغلال</b>                         |
| 7 112 302         | 4 436 103         | 14                    | - مداخيل   |
| 15 400            | 57 795            | 15                    | - إيرادات الاستغلال الأخرى                       |
| -                 | -                 | 16                    | - تحويل أعباء                                    |
| <b>7 127 702</b>  | <b>4 493 898</b>  |                       | <b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>                   |
|                   |                   |                       | <b>أعباء الاستغلال</b>                           |
| 4 999 336         | 3 334 884         | 17                    | - كلفة المحلات المباعة                           |
| 540 170           | 506 254           | 18                    | - أعباء أعوان                                    |
| 141 653           | 134 968           | 19                    | - مخصصات الإستهلاكات والمدخرات                   |
| (209 838)         | (598 203)         | 20                    | - استرداد على مدخرات                             |
| 515 202           | 349 396           | 21                    | - أعباء إستغلال أخرى                             |
| <b>5 986 524</b>  | <b>3 727 300</b>  |                       | <b>مجموع أعباء الاستغلال</b>                     |
| <b>1 141 178</b>  | <b>766 598</b>    |                       | <b>نتيجة الاستغلال</b>                           |
| (390 942)         | (68 148)          | 22                    | - أعباء مالية صافية                              |
| 607 354           | 428 527           | 23                    | - إيرادات التوظيفات                              |
| 230 183           | 121 767           | 24                    | - الأرباح العادية الأخرى                         |
| (110 505)         | (521 951)         | 25                    | - الخسائر العادية الأخرى                         |
| <b>1 477 269</b>  | <b>726 794</b>    |                       | <b>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</b> |
| (227 877)         | (135 131)         | 26                    | - الأداء على الشركات                             |
| (6 814)           | (27 026)          |                       | - المساهمة الظرفية                               |
| <b>1 242 577</b>  | <b>564 636</b>    |                       | <b>النتيجة الصافية</b>                           |
| <b>15 600 000</b> | <b>15 600 000</b> |                       | <b>عدد الأسهم</b>                                |
| <b>0,080</b>      | <b>0,036</b>      |                       | <b>نتيجة السهم الواحد</b>                        |

## القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### جدول التدفقات النقدية

| 2021               | 2022               | المذكرات   |
|--------------------|--------------------|--|
| 31 ديسمبر          | 31 ديسمبر          | التفسيرية  |
|                    |                    | <u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>                       |
| 1 242 577          | 564 636            | النتيجة الصافية  |
|                    |                    | تسويات بالنسبة لـ:   |
| 141 653            | 134 968            | ▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات                                   |
| (209 838)          | (598 203)          | ▪ استرداد على مدخرات   |
| 732                | (6 906)            | ▪ فوائد لفائدة الصندوق الاجتماعي                                 |
|                    | 775                | ▪ الخسائر الناجمة من التقيوت في أصول ثابتة مادية وغير مادية      |
|                    |                    | تغييرات:   |
| (3 077 245)        | (75 310)           | ▪ المخزونات  |
| 700 910            | (185 739)          | ▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم                                  |
| (3 165 761)        | 2 166 920          | ▪ الأصول الجارية الأخرى  |
| (810 817)          | 1 421 747          | ▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى                                |
| <b>(5 177 787)</b> | <b>3 422 888</b>   | <u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>       |
|                    |                    | <u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>                 |
| (6 456)            | (450 000)          | ▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية         |
|                    | -                  | ▪ المقايض المتأتية من التقيوت في أصول ثابتة مادية وغير مادية     |
| (15 000)           | (10 000)           | ▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية                          |
| 10 959             | 8 962              | ▪ المقايض المتأتية من التقيوت في أصول مالية                      |
| <b>(10 497)</b>    | <b>(451 038)</b>   | <u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u> |
|                    |                    | <u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>                   |
| 5 128 531          | 710 834            | ▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع                            |
| (4 695 497)        | (2 761 405)        | ▪ المقايض المتأتية من القروض                                     |
|                    |                    | ▪ سداد القروض  |
| <b>433 034</b>     | <b>(2 050 571)</b> | <u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>   |
| (9 500 000)        | -                  | ▪ الدفعات المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى                   |
| 14 500 000         | -                  | ▪ المقايض المتأتية من توظيفات وأصول مالية أخرى                   |
| <b>5 000 000</b>   | -                  | <u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>              |
| <b>244 749</b>     | <b>921 279</b>     | <u>تغير الخزينة</u>  |
| 115 337            | 360 086            | الخزينة في بداية السنة   |
| <b>360 086</b>     | <b>1 281 365</b>   | <b>الخزينة في نهاية السنة</b>                                    |

## 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 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 مجانا 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 وذلك 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 وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

3 - إقتناء وبيع، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الاكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو غير المبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية.

4 - تكوين الشركات و الاكتتاب وشراء السندات و إكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الاعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة.

5 - إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.

6 - وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.

## المرجع المحاسبي

### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقييد العمليات 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 كالاتي:

#### 1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

#### 2.3 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول.

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتنائها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء و المعاليم والأداءات المتحملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

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

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

#### 3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

#### 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 أجالها 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>2021</u>        | <u>2022</u>        |  |
|--------------------|--------------------|--|
| 31 ديسمبر          | 31 ديسمبر          |  |
| 42 056             | 22 059             | - الأصول الثابتة غير المادية           |
| 1 593 534          | 1 914 586          | - الأصول الثابتة المادية               |
| <b>1 635 591</b>   | <b>1 936 645</b>   | <u>القيمة الخام</u>                    |
| (40 905)           | (21 278)           | - استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية |
| (1 102 467)        | (1 097 292)        | - استهلاكات الأصول الثابتة المادية     |
| <b>(1 143 372)</b> | <b>(1 118 570)</b> | <u>قيمة الاستهلاكات</u>                |
| <b>492 218</b>     | <b>818 075</b>     |  |

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي:

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

ديسمبر 2022

(محتسب بالدينار التونسي)

| القيمة الصافية المحاسبية | الاستهلاكات    |           |           |                | القيمة الخام                        |           |           |                | نسبة الاستهلاكات | الأصول المادية وغير المادية |   |
|--------------------------|----------------|-----------|-----------|----------------|-------------------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------|-----------------------------|---|
|                          | 31 ديسمبر 2022 | إلغاءات   | استهلاكات | 31 ديسمبر 2021 | 31 ديسمبر 2022                      | إلغاءات   | إقتناءات  | 31 ديسمبر 2021 |                  |                             |   |
|                          |                |           |           |                |                                     |           |           |                |                  |                             |   |
| 781                      | 21 278         | (19 998)  | 370       | 40 905         | استهلاكات برامج الاعلامية           | 22 059    | (19 998)  |                | 42 056           | 33%                         | الأصول الثابتة غير المادية<br>برامج إعلامية |
| 781                      | 21 278         | (19 998)  | 370       | 40 905         |                                     | 22 059    | (19 998)  | -              | 42 056           | -                           | المجموع                                     |
|                          |                |           |           |                |                                     |           |           |                |                  |                             | الأصول الثابتة المادية                      |
| 533 631                  | 623 910        |           | 57 877    | 566 033        | استهلاكات المباني                   | 1 157 541 |           | 450 000        | 707 541          | 5%                          | مبان  |
| 12 400                   | 121 000        |           | 14 880    | 106 120        | استهلاكات معدات النقل               | 133 400   | -         | -              | 133 400          | 20%                         | معدات نقل                                   |
| 1 605                    | 70 572         | (362)     | 402       | 70 533         | استهلاكات معدات مكتبية              | 72 178    | (623)     |                | 72 801           | 10%                         | معدات مكتبية                                |
| 265 172                  | 273 014        | (118 375) | 47 925    | 343 464        | استهلاكات الانشاءات العامة و عمليات | 538 187   | (118 375) |                | 656 562          | 10%                         | تجهيزات عامة و عمليات تركيب و نهج           |
| 4 485                    | 8 795          | (9 435)   | 1 914     | 16 316         | استهلاكات معدات اعلامية             | 13 280    | (9 950)   |                | 23 230           | 15%                         | معدات اعلامية                               |
| 817 294                  | 1 097 292      | (128 173) | 122 998   | 1 102 467      | المجموع                             | 1 914 586 | (128 948) | 450 000        | 1 593 534        | -                           | المجموع                                     |
| 818 075                  | 1 118 570      | (148 170) | 123 368   | 1 143 372      | المجموع العام                       | 1 936 645 | (148 946) | 450 000        | 1 635 591        | -                           | المجموع العام                               |

مذكرة 5: الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي:

| <u>2021</u><br>31 ديسمبر | <u>2022</u><br>31 ديسمبر |                      |                                      |
|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 10 916 459               | 10 916 459               | (أ)                  | - مساهمات                            |
| 22 005                   | 23 043                   | (ب)                  | - قروض                               |
| <b>10 938 464</b>        | <b>10 939 503</b>        | <u>المجموع الخام</u> | الأصول المالية                       |
| (62 460)                 | (62 460)                 |                      | - مدخرات لانخفاض قيمة الأصول المالية |
| <b>10 876 004</b>        | <b>10 877 043</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> |  |                                   |

(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي:

|               |               |  |                   |
|---------------|---------------|--|-------------------|
| <b>17 965</b> | <b>22 005</b> |  |                   |
| 15 000        | 10 000        |  | - القروض الممنوحة |
| (10 959)      | (8 962)       |  | - تسديدات         |
| <b>22 005</b> | <b>23 043</b> |  |                   |

## مذكرة 6: المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي:

| 2021              | 2022              |
|-------------------|-------------------|
| 31 ديسمبر         | 31 ديسمبر         |
| 27 846 805        | 31 345 686        |
| 6 139 358         | 2 715 786         |
| (88 687)          | -                 |
| <b>33 897 476</b> | <b>34 061 473</b> |

(أ)

- أشغال قيد الإنجاز

(ب)

- مخزون المحلات

(ت)

- المدخرات

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 70 684            | 70 684            |
| 15 580 591        | 15 583 701        |
| 2 088 389         | 2 162 953         |
| 3 167 942         | 6 079 432         |
| 6 939 199         | 7 448 917         |
| <b>27 846 805</b> | <b>31 345 686</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:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 3 577 542        | 1 838 624        |
| 138 473          | 138 473          |
| 918 578          | 327 623          |
| 387 637          | 211 926          |
| 1 028 440        | 199 140          |
| 14 687           | -                |
| 74 000           | -                |
| <b>6 139 358</b> | <b>2 715 786</b> |

مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "

- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "

- مخزون محلات " النصر "

- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "

- مخزون محلات " برج خفشة 3 "

- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "

- مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -

(ت) تحلل المدخرات على المخزونات كما يلي:

|               |          |
|---------------|----------|
| 14 687        | -        |
| 74 000        | -        |
| <b>88 687</b> | <b>-</b> |

- مدخرات على مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "

- مدخرات على مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -

مذكرة 7: الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

| <u>2021</u>      | <u>2022</u>      |
|------------------|------------------|
| 31 ديسمبر        | 31 ديسمبر        |
| 200 000          | 214 000          |
| 90 230           | 715 875          |
| 429 178          | 47 268           |
| 281 800          | 209 804          |
| <b>1 001 208</b> | <b>1 186 948</b> |
| (710 978)        | (257 073)        |
| <b>290 230</b>   | <b>929 875</b>   |

المجموع الخام

(أ)

- مدخرات لانخفاض قيمة حسابات الحرفاء

- حرفاء، مستحقات عادية
- حرفاء، أوراق مستحقة
- حرفاء، مشكوك في ايفائهم
- حرفاء، مستحقات غير خالصة

| <u>2021</u>    | <u>2022</u>    |
|----------------|----------------|
| 31 ديسمبر      | 31 ديسمبر      |
| 429 178        | 47 268         |
| 281 800        | 209 804        |
| <b>710 978</b> | <b>257 073</b> |

(أ) تحلل المدخرات على حسابات الحرفاء كما يلي:

- مدخرات على حرفاء، مشكوك في ايفائهم
- مدخرات على حرفاء، مستحقات غير خالصة

## مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالتالي:

| 2021<br>31 ديسمبر | 2022<br>31 ديسمبر |  |
|-------------------|-------------------|--|
| -                 | 3 008             | - إيرادات مستحقة                                   |
| 91 110            | 122 367           | - تسبيقات للمزودين                                 |
| 6 979             | 9 458             | - تسبيقات للأعوان                                  |
| 1 371 944         | 1 370 669         | - الدولة، فائض الأداء على القيمة المضافة           |
| 924 570           | 885 170           | - الدولة، فائض الضريبة على الشركات                 |
| 6 573 623         | 4 327 350         | - الحساب الجاري مع شركة " إنترناشيونال سيتي سنتر " |
| 158 803           | 126 128           | - مدينون مختلفون                                   |
| 1 037             | 1 045             | - أعباء مسجلة مسبقا                                |
| 348 596           | 115 951           | - حساب مرتقب                                       |
| 48 418            | 48 418            | - الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير         |
| <b>9 525 080</b>  | <b>7 009 564</b>  | <b>المجموع الخام</b>                               |
| (402 239)         | (26 684)          | (أ) مدخرات   |
| <b>9 122 842</b>  | <b>6 982 880</b>  |  |

(أ) تحلل مدخرات الأصول الجارية كما يلي:

|                |               |                               |
|----------------|---------------|-------------------------------|
| 348 596        | -             | - مدخرات على حساب مرتقب       |
|                | 11 600        | مدخرات على أرصدة في حالة نزاع |
| 48 558         | 10 000        | - مدخرات على تسبيقات للمزودين |
| 5 084          | 5 084         | - مدخرات على تسبيقات للأعوان  |
| <b>402 239</b> | <b>26 684</b> |                               |

**مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي:

| <u>2021</u>    | <u>2022</u>      |
|----------------|------------------|
| 31 ديسمبر      | 31 ديسمبر        |
| 10 700         | -                |
| 350 001        | 1 280 558        |
| 170            | 808              |
| <b>360 871</b> | <b>1 281 366</b> |

(أ)

شيكات للقبض

(أ) بنوك

الخزينة

(أ) تحلل البنوك كما يلي:

| <u>2021</u>    | <u>2022</u>      |
|----------------|------------------|
| 31 ديسمبر      | 31 ديسمبر        |
| -              | 1 832            |
| 127 659        | 867 192          |
| -              | 1 837            |
| 56 138         | 328 788          |
| 166 204        | 80 909           |
| <b>350 001</b> | <b>1 280 558</b> |

بنك الامان

التجاري بنك

البنك التونسي السعودي

بنك تونس العربي الدولي

بنك الإسكان تونس



## مذكرة 10: الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي:

| <u>2021</u>       | <u>2022</u>       |   |
|-------------------|-------------------|---|
| 31 ديسمبر         | 31 ديسمبر         |   |
| 15 600 000        | 15 600 000        | - رأس المال الاجتماعي                               |
| 1 560 000         | 1 560 000         | (أ) - احتياطات قانونية                              |
| 11 430 300        | 11 430 300        | - منح إصدار   |
| 43 265            | 36 359            | - احتياطات الصندوق الاجتماعي                        |
| 4 436 921         | 4 436 921         | - احتياطي اعادة استثمار معفاة                       |
| 6 010 060         | 7 252 636         | - النتائج المؤجلة                                   |
| -                 | -                 | - نتائج في انتظار التخصيص                           |
| <b>39 080 546</b> | <b>40 316 216</b> | <b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b> |
| 1 242 577         | 564 636           | نتيجة السنة   |
| <b>40 323 122</b> | <b>40 880 852</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 2022

(محتسب بالدينار التونسي)

| المجموع    | نتيجة السنة | نتائج في انتظار التخصيص | النتائج الموجبة | إحتياطي إعادة إستعمال معفاة | إحتياطات الصندوق الإجتماعي | منح إصدار  | الإحتياطي القانوني | رأس المال الإجتماعي |
|------------|-------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|------------|--------------------|---------------------|
| 40 323 122 | 1 242 577   | -                       | 6 010 060       | 4 436 921                   | 43 265                     | 11 430 300 | 1 560 000          | 15 600 000          |
| -          | (1 242 577) | -                       | 1 242 577       | -                           | -                          | -          | -                  | -                   |
| (6 906)    |             |                         |                 |                             | (6 906)                    |            |                    |                     |
| 564 636    | 564 636     | -                       | -               | -                           | -                          | -          | -                  | -                   |
| 40 880 852 | 564 636     | -                       | 7 252 636       | 4 436 921                   | 36 359                     | 11 430 300 | 1 560 000          | 15 600 000          |

الرصيد في 31 ديسمبر 2021

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المتعددة في 15 أبريل 2022

نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2022

## مذكرة 11: المزدون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند «المزدون والحسابات المتصلة بهم» كالاتي:

| <u>2021</u>      | <u>2022</u>      |
|------------------|------------------|
| 31 ديسمبر        | 31 ديسمبر        |
| 277 874          | 151 964          |
| 392 515          | 526 599          |
| 504 285          | 417 989          |
| <b>1 174 674</b> | <b>1 096 552</b> |

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

## مذكرة 12: الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي:

| <u>2021</u>      | <u>2022</u>      |
|------------------|------------------|
| 31 ديسمبر        | 31 ديسمبر        |
| 1 448 698        | 3 362 664        |
| 49 581           | 3 488            |
| 42 186           | 27 946           |
| 6 814            | 27 026           |
| 15 398           | 35 865           |
| 510 956          | 494 706          |
| 3 235 479        | 3 235 479        |
| 66 748           | 45 534           |
| 101 254          | 86 566           |
| 11 250           | 12 000           |
| 77 934           | -                |
| <b>5 566 298</b> | <b>7 331 274</b> |

- 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
- إيرادات مسجلة مسبقا
- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / الخزامى

مذكرة 13: المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

| <u>2021</u>      | <u>2022</u>   |
|------------------|---------------|
| 31 ديسمبر        | 31 ديسمبر     |
| 2 704 730        | -             |
| 785              | -             |
| 56 674           | -             |
| 318 772          | 53 665        |
| <b>3 080 962</b> | <b>53 665</b> |

(أ)

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

(أ) فيما يلي جدول القروض:

جدول القروض في 31/12/2022

| 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    |
|----------|------------|-------------|------------------------|----------|--------------------------|----------|----------------------|-------------|------------------------|--------------------------------|--------------|------------|-------------|
|          |            | 5 128 000   | 5 128 000              | 710 834  | (2 129 089)<br>(632 316) | 56 674   | 2 129 089<br>575 642 | 4 417 166   | 2 129 089<br>4 992 808 | (2029 - 2021)<br>كل ثلاثة أشهر | TMM + 2%     | 5 128 531  | بنك الأمان  |
| .        | .          | 5 128 000   | 5 128 000              | 710 834  | (2 761 405)              | 56 674   | 2 704 731            | 4 417 166   | 7 121 897              | .                              | .            | 5 128 531  | جملة القروض |

## الايضاحات حول قائمة النتائج

### مذكرة 14: المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي:

| <u>2021</u>      | <u>2022</u>      |
|------------------|------------------|
| 31 ديسمبر        | 31 ديسمبر        |
| 1 840 142        | 221 239          |
| 2 136 283        | 680 867          |
| 3 252 155        | 2 615 929        |
| 163 723          | 918 067          |
| (280 000)        | -                |
| <b>7 112 302</b> | <b>4 436 103</b> |

مبيعات شاطئ القنطاوي  
مبيعات النصر  
مبيعات الخزامي  
مبيعات خفشة 3  
إلغاء مبيعات ديار الرحاب 5

### مذكرة 15: إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي:

| <u>2021</u>   | <u>2022</u>   |
|---------------|---------------|
| 31 ديسمبر     | 31 ديسمبر     |
| -             | 36 543        |
|               | 4 952         |
| 12 400        | 14 800        |
| 3 000         | 1 500         |
| <b>15 400</b> | <b>57 795</b> |

عمولة اس س  
منحة التكوين المهني  
استرجاع أتعاب انجاز العقود  
استرجاع مصاريف ربط

- مذكرة 17: كلفة المحلات المباعة
- تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي:

| <u>2021</u><br>31 ديسمبر | <u>2022</u><br>31 ديسمبر |
|--------------------------|--------------------------|
| 4 999 336                | 3 334 884                |
| <b>4 999 336</b>         | <b>3 334 884</b>         |

تغير مخزونات السلع

- مذكرة 18: أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي:

| <u>2021</u><br>31 ديسمبر | <u>2022</u><br>31 ديسمبر |
|--------------------------|--------------------------|
| 469 161                  | 436 838                  |
| 64 459                   | 61 751                   |
| 6 550                    | 7 665                    |
| <b>540 170</b>           | <b>506 254</b>           |

الرواتب ومستحقات الرواتب  
أعباء اجتماعية قانونية  
أعباء اجتماعية أخرى

- مذكرة 19: مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي:

| <u>2021</u><br>31 ديسمبر | <u>2022</u><br>31 ديسمبر |
|--------------------------|--------------------------|
| 1 194                    | 370                      |
| 101 901                  | 122 998                  |
| 38 558                   | 11 600                   |
| <b>141 653</b>           | <b>134 968</b>           |

مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية  
مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية  
مخصصات مدخرات انخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

**مذكرة 20 : استرداد على مدخرات**

| 2021           | 2022           |
|----------------|----------------|
| 31 ديسمبر      | 31 ديسمبر      |
| 209 838        | 453 906        |
|                | 38 558         |
|                | 88 687         |
| -              | 17 052         |
| <b>209 838</b> | <b>598 203</b> |

استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء  
استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية  
إستردادات على مدخرات المخزون  
إستردادات على مدخرات المخاطر وأعباء

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

| 2021          | 2022          |
|---------------|---------------|
| 31 ديسمبر     | 31 ديسمبر     |
| 8 531         | 8 658         |
| 11 152        | 11 157        |
| 2 110         | 2 185         |
| 3 927         | 6 997         |
| <b>25 720</b> | <b>28 996</b> |

الخدمات الخارجية

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

**المجموع الجزئي (1)**

|                |                |
|----------------|----------------|
| 111 487        | 132 578        |
| 11 652         | 13 549         |
| 1 358          | 1 292          |
| 8 050          | 3 050          |
| 1 835          | 93             |
| 7 142          | 5 257          |
| 14 757         | 10 585         |
| 11 228         | 2 259          |
|                | 67 223         |
| 221 743        | 14 824         |
| <b>389 251</b> | <b>250 709</b> |

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 الجزئي (2)**

|               |               |
|---------------|---------------|
| 8 254         | 9 574         |
| 4 127         | 4 787         |
| 16 659        | 10 136        |
| 15 562        | 2 024         |
| 630           | 670           |
| <b>45 231</b> | <b>27 191</b> |

ضرائب وأداءات

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

**المجموع الجزئي (3)**

|        |        |
|--------|--------|
| 55 000 | 42 500 |
|--------|--------|

مكافآت حضور

|               |               |
|---------------|---------------|
| <b>55 000</b> | <b>42 500</b> |
|---------------|---------------|

**المجموع الجزئي (4)**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>515 202</b> | <b>349 396</b> |
|----------------|----------------|



## مذكرة 22: أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي:

| <u>2021</u>    | <u>2022</u>   |
|----------------|---------------|
| 31 ديسمبر      | 31 ديسمبر     |
| 359 256        | 63 314        |
| 28 398         | 4 834         |
| 3 288          | -             |
| <b>390 942</b> | <b>68 148</b> |

فوائد القروض  
فوائد بنكية  
فوائد على الحسابات الجارية القابضة

## مذكرة 23: إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي:

| <u>2021</u>    | <u>2022</u>    |
|----------------|----------------|
| 31 ديسمبر      | 31 ديسمبر      |
| 467 976        | 422 406        |
| 2 776          | 6 122          |
| 136 602        | -              |
| <b>607 354</b> | <b>428 527</b> |

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

## مذكرة 24: الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي:

| <u>2021</u>    | <u>2022</u>    |
|----------------|----------------|
| 31 ديسمبر      | 31 ديسمبر      |
| -              | -              |
| 94 143         | 40 878         |
| 136 040        | 80 889         |
| <b>230 183</b> | <b>121 767</b> |

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

**مذكرة 25: الخسائر العادية الأخرى**

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي:

| <u>2021</u><br>31 ديسمبر | <u>2022</u><br>31 ديسمبر |
|--------------------------|--------------------------|
| 9 452                    | -                        |
| 100 947                  | 11 907                   |
| 106                      | 510 044                  |
| <b>110 505</b>           | <b>521 951</b>           |

خطايا تأخير  
مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها  
خسائر أخرى

**- مذكرة 26 : الأداء على الشركات**

يحلل الأداء على الشركات كالتالي:

| <u>2021</u><br>31 ديسمبر | <u>2022</u><br>31 ديسمبر |
|--------------------------|--------------------------|
| 102 214                  | 135 131                  |
| 6 814                    | 27 026                   |
| 125 663                  | -                        |
| <b>234 692</b>           | <b>162 158</b>           |

الأداء على الشركات  
المساهمة الطرفية  
خصم من المورد غير قابل للطرح

**مذكرة 27: التعهدات خارج الموازنة**

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

| المبلغ    | البنك المستفيد | إسم العقار  | المشروع |
|-----------|----------------|-------------|---------|
| 5.000.000 | التجاري بنك    | زهرة سكرة   | سكرة    |
| 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 2022

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 2022، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 54 950 711 دينار تونسي، وربح قدره 564 636 دينار تونسي، ورصيد إيجابي للخزينة في نهاية السنة قدره 1 281 365 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 2022، ولنتيجة عملياتها للسنة المنتهية في نفس التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

### أساس الرأي

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

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

### مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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

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

## 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.

تطبيقاً 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 جوهرياً. 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، وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها المجلس ضرورية لتمكّنه 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 تعزّم 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 عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية يمكن حتماً 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 وفقاً 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، وتصوير وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر، والحصول على عناصر إثبات كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا.

إن خطر عدم اكتشاف 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.

- اكتساب 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 خلصنا إلى وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تعتمد استنتاجاتنا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الشركة للتوقف عن 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 بتصريح 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 جوهرية في نظام الرقابة الداخلية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

### تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع الترتيب 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 الترتيب الجاري بها العمل. تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات الترتيب 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 الترتيب الجاري بها العمل.

تونس، في 17 مارس 2023

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة  
محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمية  
شريف بن زينة

# التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 إحترام 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 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.

## I - الاتفاقيات الجديدة

صادق مجلس إدارتك 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 2022 مبلغاً قدره 36 543 ديناراً

## II 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 2022 | فوائد مالية 8% |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|
| شركة إنترناشيونال سيتي سنتر | 4 327 350                             | 422 406        |



### III - أجور المسيرين

#### III-1 أجر المدير العام

- صادق مجلس إدارتك 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 2022 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 2022، ما قدره 42 500 دينار.

### IV - عمليات أخرى

- قامت الشركة العقارية التونسية السعودية بإقتناء مكاتب، مأوي ومخازن من طرف شركة إنترناشيونال سيتي سنتر في سنة 2022 بقيمة 450 000 دينار.

تونس، في 17 مارس 2023

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة والاستشارة

محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمي

شريف بن زينة