

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية المجمعة

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

هذه القوائم المالية تلغي و تعوض القوائم المالية التي وقع نشرها بالنشرية الرسمية عدد 7126 بتاريخ 04 جوان 2024.

# الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات
<u>2022</u>	<u>2023</u>	التفسيرية
		<u>الأصول</u>
		<u>الأصول غير الجارية</u>
		الأصول الثابتة
349 307	349 307	الأصول الثابتة غير المادية
(348 526)	(348 897)	الاستهلاكات
<b>781</b>	<b>410</b>	مذكرة 5
		الأصول الثابتة المادية
1 417 207	1 298 139	الاستهلاكات
(934 855)	(943 969)	
<b>482 352</b>	<b>354 169</b>	مذكرة 5
		مذكرة 6
<b>43 277</b>	<b>35 792</b>	الأصول المالية
		أصول الأداءات المؤجلة
<b>985 463</b>	<b>1 061 141</b>	
<b>1 511 872</b>	<b>1 451 513</b>	<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
<b>1 511 872</b>	<b>1 451 513</b>	<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
		<u>الأصول الجارية</u>
51 942 272	53 640 791	مذكرة 7 المخزونات
941 163	2 107 600	مذكرة 8 الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
3 721 867	4 291 769	مذكرة 9 أصول جارية أخرى
	3 302 729	مذكرة 10 توظيفات وأصول مالية أخرى
1 309 978	350 237	مذكرة 10 السيولة وما يعادل السيولة
<b>57 915 280</b>	<b>63 693 127</b>	<u>مجموع الأصول الجارية</u>
<b>59 427 152</b>	<b>65 144 639</b>	<u>مجموع الأصول</u>

# الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر

المذكرات

<u>2022</u>	<u>2023</u>	التفسيرية	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
15 600 000	15 600 000		رأس المال الاجتماعي
22 182 061	23 342 303		الاحتياطيات المجمعة
<b>37 782 061</b>	<b>38 942 303</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
1 166 080	1 913 013		نتيجة السنة الصافية المجمعة
<b>38 948 141</b>	<b>40 855 316</b>	مذكرة 11	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<b>3 601 763</b>	<b>3 658 219</b>	مذكرة 12	<b>حقوق الأقلية</b>
			<b>الخصوم</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
5 128 000	4 314 711	مذكرة 13	القروض
460 367	260 367		مدخرات
(8 652)	(24 702)		خصوم الأداءات المؤجلة
<b>5 579 715</b>	<b>4 550 376</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
1 364 341	2 155 896	مذكرة 14	المزودون والحسابات المتصلة بهم
9 868 463	13 030 611	مذكرة 15	الخصوم الجارية الاخرى
64 727	894 222	مذكرة 16	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>11 297 531</b>	<b>16 080 728</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>16 877 246</b>	<b>20 631 104</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>59 427 152</b>	<b>65 144 639</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

### قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2022</u>	<u>2023</u>	المذكرات	التفسيرية
			<b>ايرادات الاستغلال</b>
			المداحيل
7 640 434	8 672 306	مذكرة 17	ايرادات الاستغلال الأخرى
31 702	16 856	مذكرة 18	
<b>7 672 136</b>	<b>8 689 162</b>		<b>مجموع ايرادات الاستغلال</b>
			<b>أعباء الاستغلال</b>

(5 753 945)	(5 806 951)	مذكرة 19	كلفة المحلات المباعة
(506 254)	(545 906)	مذكرة 20	أعباء الأعوان
(109 874)	(95 874)	مذكرة 22	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
598 203	200 800	مذكرة 22	استرداد على مدخرات
(449 553)	(425 863)	مذكرة 21	أعباء الاستغلال الأخرى
<b>(6 221 423)</b>	<b>(6 673 795)</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>1 450 713</b>	<b>2 015 367</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
(70 953)	(6)	مذكرة 23	أعباء مالية صافية
6 122	21 530	مذكرة 24	إيرادات التوظيفات
734 075	277 889	مذكرة 25	الأرباح العادية الأخرى
(533 284)	(29 342)	مذكرة 26	الخسائر العادية الأخرى
<b>1 586 673</b>	<b>2 285 437</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</b>
(2 163)	(4 571)		الأداءات المؤجلة
(171 254)	(407 698)		الأداءات المستوجبة
<b>1 413 255</b>	<b>1 873 169</b>		<b>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</b>
(247 175)	39 844	مذكرة 12	حصة الأقلية
<b>1 166 080</b>	<b>1 913 013</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
0,075	0,123		نتيجة السهم الواحد

## جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		
2022	2023	
1 413 255	1 873 169	<b>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</b>
		النتيجة الصافية للشركات المدمجة
		تسويات بالنسبة لـ :
775	(25 625)	الخسائر الناجمة من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
109 874	95 874	مذكرة 22 مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(598 203)	(200 800)	مذكرة 22 استرداد على مدخرات
(6 907)	(5 838)	مذكرة 11 فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي

2 163	4 571		الأداءات المؤجلة
			تغييرات :
2 472 750	(1 698 519)	مذكرة 27	المخزونات
(163 164)	(1 165 638)	مذكرة 27	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(163 317)	(569 902)	مذكرة 27	الأصول الجارية الأخرى
(186 909)	3 953 702	مذكرة 27	المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>2 880 319</b>	<b>2 260 995</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</b>
(129 000)	(8 196)	مذكرة 5	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(10 000)	-		الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
	66 500	مذكرة 6	المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
8 962	7 485	مذكرة 6	المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
<b>(130 038)</b>	<b>65 789</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>
710 834	-		المقايض المتأتية من القروض
(2 761 405)	-		الدفعات المتأتية من سداد قروض
			صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
<b>(2 050 571)</b>	<b>-</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</b>
	<b>(3 302 729)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</b>
			<b>تغير الخزينة</b>
599 206	1 298 915	مذكرة 16;10	الخزينة في بداية السنة
1 298 915	322 970	مذكرة 16;10	الخزينة في نهاية السنة
<b>699 709</b>	<b>(975 946)</b>		



## جدول عدد 1

### جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2023

أ.س.س	
النسبة	عدد الأسهم
70,00%	1 050 000
30,00%	450 000
<b>100,00%</b>	<b>1 500 000</b>

الشركة العقارية التونسية السعودية
إنترناشيونال سيتي سنتر
الغير
<b>المجموع</b>

جدول عدد 2

تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2023

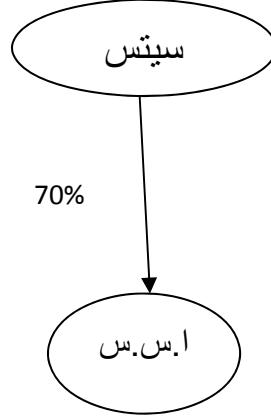
أ.س.س	
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة
	70,00%
-	70,00%
70,00%	

الشركة العقارية التونسية السعودية إنترناشيونال سيتي سنتر
المجموع
مجموع المساهمة



محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2023



الايضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
349 307	349 307	الأصول الثابتة غير المادية
1 417 207	1 298 139	الأصول الثابتة المادية
<u>1 766 513</u>	<u>1 647 446</u>	<u>القيمة الخام</u>
(348 526)	(348 897)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(934 855)	(943 969)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<u>(1 283 381)</u>	<u>(1 292 866)</u>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<u>483 132</u>	<u>354 580</u>	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات  
في 31 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	إقتناءات	31 ديسمبر 2022		
										الأصول الثابتة غير المادية
410	21 649	-	370	21 278	22 059			22 059	33%	المنظومات الإعلامية
-	327 248		-	327 248	327 248			-	20%	فارق الإقتناء
410	348 897	-	370	348 526	349 307	-		349 307	-	المجموع
										الأصول الثابتة المادية
123 024	452 228	(4 125)	30 637	425 716	575 252	(45 000)		620 252	5%	مبان
-	74 400	(59 000)	12 400	121 000	74 400	(59 000)		133 400	20%	معدات النقل
1 312	85 840	(8 170)	1 110	92 899	87 152	(8 170)	830	94 492	10%	أثاث ولوازم المكاتب
217 570	308 865	(11 751)	47 602	273 014	526 435	(11 751)		538 187	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
12 261	22 638	(3 343)	3 754	22 227	34 899	(3 343)	7 366	30 876	15%	معدات اعلامية
354 169	943 969	(86 389)	95 504	934 856	1 298 139	(127 264)	8 196	1 417 207	-	المجموع
354 580	1 292 866		95 874	1 283 381	1 647 446		8 196	1 766 513	-	المجموع العام

## مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي:

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2022</u>	<u>2023</u>		
82 693	82 693	(أ)	- مساهمات
23 043	15 559	(ب)	- قروض
<b>105 737</b>	<b>98 252</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(62 460)	(62 460)		- مدخرات لانخفاض قيمة الأصول الثابتة
<b>43 277</b>	<b>35 792</b>	<b>المجموع الصافي</b>	
-	-		(أ) تحلل المساهمات كما يلي:
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
15 000	15 000		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
-	-		- البنك التونسي للتضامن
-	-		- مساهمات شركة إنترناشيونال سيتي سنتر
<b>82 693</b>	<b>82 693</b>	<b>المجموع</b>	

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

<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2022</u>			
<u>2022</u>	<u>2023</u>		
22 005	23 043		القروض الممنوحة
10 000	-		- تسديدات
(8 962)	(7 485)		
<b>23 043</b>	<b>15 559</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2023</b>	

## مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2022</u>	<u>2023</u>		
25 266 254	29 251 156	(أ)	- مخزون الأراضي
22 486 061	22 543 491	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
4 189 957	1 846 144	(ج)	- مخزون المحلات
<b>51 942 272</b>	<b>53 640 791</b>	<b>المجموع</b>	

### مخزون الأراضي

(أ) يتجزأ مخزون الأراضي كما يلي :

70 684	70 684	بيتش كليب نابل
7 448 917	11 408 944	ارض حدائق قرطاج
15 583 701	15 596 766	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
2 162 953	2 174 762	ارض المغرب 2030 رسم 66542
<b>25 266 254</b>	<b>29 251 156</b>	

(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

6 079 432	6 136 862	مغرب 2034 رسم 66546/ زهرة سكره
556 172	556 172	الطابق السفلي 1 س س 2
-	-	أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
15 850 457	15 850 457	- انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
<b>22 486 061</b>	<b>22 543 491</b>	<b>المجموع</b>

(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :

1 838 624	696 950	- مخزون محلات الخزامى " EHC المركز العمراني الشمالي "
138 473	1	- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
327 623	327 623	- مخزون محلات " النصر "
211 926	211 926	- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
199 140	98 302	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
27 750	27 750	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
1 446 421	483 592	- انترناشيونال سيتي سنتر III
<b>4 189 957</b>	<b>1 846 144</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
1 186 948	2 079 998
11 288	283 875
<b>1 198 235</b>	<b>2 363 873</b>
(257 073)	(256 273)
<b>941 163</b>	<b>2 107 600</b>

**المجموع الخام**

**المجموع الصافي**

- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
- حرفاء شركة إنترناشيونال سيتي سنتر
- مدخرات لانخفاض قيمة حسابات الحرفاء

**مذكرة 9 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
279 822	791 205
9 458	10 958
1 407 569	1 710 675
1 777 116	1 547 520
-	-
3 008	27 114
-	-
126 166	85 860
1 045	753
115 951	115 951
48 418	48 418
-	-
<b>3 768 552</b>	<b>4 338 453</b>
(46 684)	(46 684)
<b>3 721 867</b>	<b>4 291 769</b>

**المجموع الخام**

**المجموع الصافي**

- تسبيقات للمزودين
- تسبيقات للأعوان
- الدولة، فائض الأداء على القيمة المضافة
- الدولة، فائض الضريبة على الشركات
- الحساب الجاري مع شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
- إيرادات مستحقة
- إيرادات مستحقة القابضة
- مدينون مختلفون
- أعباء مسجلة مسبقا
- حساب مرتقب
- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
- الحساب الجاري ICC CHEZ EL KHABIDHA

- مدخرات

**مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
-	3 302 729	توظيفات وأصول مالية أخرى
-	7 100	- شيكات للقبض
1 309 170	342 930	- بنوك
808	207	- الخزينة
<u>1 309 978</u>	<u>3 652 967</u>	<u>المجموع</u>

## مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
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
36 359	30 520	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	- احتياطات اعادة استثمار معفاة
4 718 481	5 884 562	- النتائج المؤجلة
<b>37 782 061</b>	<b>38 942 303</b>	<b><u>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</u></b>
-	-	- نتيجة السنة
1 413 255	1 873 169	- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(247 175)	39 844	- حصة الأقلية
<b>1 166 080</b>	<b>1 913 013</b>	<b><u>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</u></b>
<b>38 948 141</b>	<b>40 855 316 (ب)</b>	<b><u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u></b>
15 600 000	15 600 000	- عدد الأسهم
<b>0,075</b>	<b>0,123</b>	- نتيجة السهم الواحد

(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة الشركات التجارية.

حيث يجب على الشركة تخصيص نسبة 5% من الأرباح القابلة للتوزيع لهذا الإحتياطي وذلك إلى أن يبلغ عشر رأس مال الشركة. هذا ولا يمكن توزيع هذا الإحتياطي.

(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	النتائج الموجبة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	إحتياطيات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
36 766 017	8 032 478	(4 336 216)	4 436 921	42 531	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
-	(10 300 181)	10 300 181	-	-				التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 28 أبريل 2021
-								فوائد على الصندوق الإجتماعي
732	-	-	-	732				نتيجة السنة
-								إلغاء الإحتياطيات و النتائج المأجلة على اثر تصفية القابضة
3 640 808	3 640 808							إسترجاع إحتياطيات الأقلية على اثر تصفية القابضة
(2 892 966)		(2 892 966)						التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
274 377	2 267 702	(2 267 702)						
-								
-								
37 788 968	3 640 808	1 077 674	4 436 921	43 264	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
-	(4 664 912)	4 664 912	-	-				التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 15 أبريل 2022
-								فوائد على الصندوق الإجتماعي
(6 906)				(6 906)				نتيجة السنة
-								التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
1 166 080	1 166 080							
-								
-	1 024 105	(1 024 105)						
38 948 141	1 166 080	4 718 481	4 436 921	36 358	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
-	(1 413 255)	1 413 255	-	-				التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 18 ماي 2023
-								فوائد على الصندوق الإجتماعي
(5 838)				(5 838)				نتيجة السنة
-								التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
1 913 013	1 913 013							
-								
-	247 175	(247 175)						
40 855 316	1 913 013	5 884 562	4 436 921	30 519	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2023

## مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
		<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>
4 500 000	4 500 000	في رأس المال
(1 419 789)	(1 076 314)	في الاحتياطيات
247 175	(39 844)	في النتيجة
274 377	274 377	استرجاع الاحتياطيات على إثر تصفية القابضة
		<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</u>
-	-	في رأس المال
-	-	في الاحتياطيات
-	-	في النتيجة
<u>3 601 763</u>	<u>3 658 219</u>	<u>المجموع</u>
<u>247 175</u>	<u>(39 844)</u>	<u>(2+1) حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</u>

## مذكرة 13: القروض

تحلل القروض كالاتي:

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
5 128 000	4 314 711	القروض
<u>5 128 000</u>	<u>4 314 711</u>	<u>المجموع</u>

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

**مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل بند «المزودون والحسابات المتصلة بهم» كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
154 679	73 686	مزودو استغلال
791 672	1 362 987	مزودون ، خصم بعنوان الضمان
417 989	719 223	مزودون ، سندات متعين دفعها
<b>1 364 341</b>	<b>2 155 896</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
3 888 822	6 457 409	تسبقات الحرفاء
3 488	3 488	الأعوان - أجور مستحقة
719 831	530 052	الدولة ، الضرائب والأداءات
27 026	67 423	الدولة ، الضرائب والأداءات للدفع
20 154	5 374	الحساب الجاري للمساهمين
3 235 479	3 235 479	حصص أرباح للدفع
578 155	562 552	مختلف الدائنين
191 595	948 918	أعباء أخرى للدفع
12 000	28 000	إيرادات مسجلة مسبقا
-	-	الحساب الجاري مع شركة القابضة العربية للتعمير
-	-	الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية
400	400	المساهمة الظرفية للدفع
1 191 515	1 191 515	مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر
<b>9 868 463</b>	<b>13 030 611</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية**

31 ديسمبر

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
-	813 289	آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
53 665	53 665	فوائد مطلوبة
11 062	27 268	بنك الامان
<b>64 727</b>	<b>894 222</b>	<b>المجموع</b>

الايضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
221 239	-	مبيعات شاطئ القنطاوي
918 067	104 202	مبيعات خفشة 3
680 867	-	مبيعات النصر
2 615 929	1 742 478	مبيعات الخزامى
-	335 034	مبيعات ديار الرحاب 5
-	5 330 928	مبيعات زهرة سكرة
2 853 995	1 159 664	مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III " محلات تجارية
-	-	مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III " مكاتب
350 336	-	مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
-	-	مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
<b>7 640 434</b>	<b>8 672 306</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى**

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
-	-	عمولة اس س
4 952	-	إيرادات الأخرى
-	1 856	منحة التكوين المهني
20 700	14 700	استرجاع أتعاب انجاز العقود
6 050	300	استرجاع مصاريف ربط
<b>31 702</b>	<b>16 856</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة**

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
(5 753 945)	(5 806 951)	كلفة المحلات المباعة
<b>(5 753 945)</b>	<b>(5 806 951)</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 20 : أعباء الأعوان**

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
(436 838)	(469 837)	الرواتب ومستحقات الرواتب
(61 751)	(66 818)	أعباء إجتماعية قانونية
(7 665)	(9 251)	أعباء إجتماعية أخرى
<b>(506 254)</b>	<b>(545 906)</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى**

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
(8 658)	(9 797)	كراءات وأعباء أخرى
(11 157)	(15 523)	صيانة واصلاحات
(2 185)	(1 981)	أقساط التأمين
(6 997)	(6 871)	أخرى
<b>(28 996)</b>	<b>(34 172)</b>	<b>المجموع الجزئي (1)</b>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
(132 578)	(90 926)	مرتببات الوسطاء وأتعاب
(13 549)	(9 726)	إشهار ونشريات وعلاقات عامة
(1 292)	(1 018)	مهمات
(3 050)	(7 700)	هبات
(93)	(78)	استقبال
(5 257)	(8 700)	نفقات بريدية وهاتفية
(10 585)	(4 701)	كهرباء وماء
(2 259)	(3 314)	خدمات بنكية وخدمات مماثلة
(106 101)	(198 559)	خدمات خارجية أخرى
(67 223)	-	عمولة بيع
-	-	عمولة اشغال سيتس
-	-	عمولة مبيعات سيتس
<b>(341 987)</b>	<b>(324 722)</b>	<b>المجموع الجزئي (2)</b>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
(9 574)	(9 182)	الأداء على التكوين المهني
(4 787)	(4 628)	صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
(10 136)	(16 717)	معلوم الجماعات المحلية
(2 024)	(1 092)	أداء التسجيل والطابع الجبائي
(670)	(670)	معلوم جولان السيارات
(8 879)	(2 181)	ضرائب وأداءات أخرى
<b>(36 070)</b>	<b>(34 470)</b>	<b>المجموع الجزئي (3)</b>
(42 500)	(32 500)	مكافآت حضور
<b>(449 553)</b>	<b>(425 863)</b>	<b>المجموع</b>
		<b>(3)+(2)+(1)</b>

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
(370)	(370)	مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
(97 904)	(95 504)	مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
(11 600)	-	مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	-	مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
<b>(109 874)</b>	<b>(95 874)</b>	<b>المجموع</b>

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
453 906	800	استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
17 052	200 000	إستردادات على مدخرات المخاطر وأعباء
38 558	-	استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية
88 687	-	إستردادات على مدخرات المخزون
<b>598 203</b>	<b>200 800</b>	<b>المجموع</b>

#### مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
(63 314)	-	فوائد القروض
(4 834)	(6)	فوائد بنكية
-	-	فوائد الحسابات الجارية مع الشركاء
(2 805)	-	عمولات على القروض
-	-	فوائد على الحسابات الجارية القابضة
<b>(70 953)</b>	<b>(6)</b>	<b>المجموع</b>

#### مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات



تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
-	-	
6 122	21 530	
-	-	
<u>6 122</u>	<u>21 530</u>	<u>المجموع</u>

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

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
734 075	277 889	
<u>734 075</u>	<u>277 889</u>	<u>المجموع</u>

الأرباح العادية الأخرى

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
-	-	
(11 907)	(12 460)	
(521 377)	(7)	
	(16 875)	
<u>(533 284)</u>	<u>(29 342)</u>	<u>المجموع</u>

خطايا تأخير  
مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتهما  
خسائر أخرى  
خسائر على تفويت في الأصول

الايضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>		
51 942 272	53 640 791	(1 698 519)	المخزونات
941 163	2 107 600	(1 165 638)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
3 721 867	4 291 769	(569 902)	الأصول الجارية الأخرى
1 364 341	2 155 896	791 555	المزودون والحسابات المتصلة بهم
9 868 463	13 030 611	3 162 147	الخصوم الجارية الأخرى
11 232 804		3 953 702	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 28 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
5.128.531	بنك الأمان	حدائق قرطاج	EHC15

مذكرة 29: الوقائع اللاحقة لتاريخ ختم القوائم المالية

لم نلاحظ حدوث أي وقائع جدت بين تاريخ ختم السنة المحاسبية وتاريخ نشرها.

# تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

حضرات السادة المساهمين،  
للشركة العقارية التونسية السعودية

## أ- تقرير حول تدقيق القوائم المالية المجمعة

### الرأي

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والتي تبرز مجموع موازنة يبلغ 65 144 639 دينار تونسي، وقائمة النتائج التي أفرزت نتيجة إيجابية بـ 1 913 013 دينار تونسي، و جدول التدفقات النقدية للسنة المحاسبية المختومة بهذا التاريخ والتي أفرزت عن سيولة إيجابية في نهاية المدة بـ 322 970 دينار والإيضاحات حول القوائم المالية المتضمنة على ملخص لأهم الطرق المحاسبية .

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 المجمع وفقا لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإنما 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، وفقاً لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

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

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

## تقرير مجلس الإدارة

تقع مسؤولية تقرير مجلس الإدارة على عاتق المجلس.

إن رأينا في القوائم المالية المجمعة لا يشمل ما تضمنه تقرير مجلس الإدارة، ونحن لا نضمن صحة ما ورد في هذا التقرير.

وفقاً لأحكام المادة 266 من مجلة الشركات التجارية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في التحقق من صحة

المعلومات الواردة في حسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الإدارة للمجمع بالرجوع إلى المعطيات الواردة بالقوائم المالية المجمعة. ويتمثل عملنا في قراءة تقرير مجلس الإدارة وتقييم ما إذا كان هناك تناقض جوهري بينه وبين القوائم المالية المجمعة أو ما اطلعنا عليه خلال مهمة التدقيق أو إذا كان تقرير مجلس الإدارة به أخطاء جوهرية.

وإذا استنتجنا استناداً إلى العمل الذي قمنا به أن هناك إخلالات هامة في تقرير المجلس فإننا مطالبون بالإبلاغ عنها.

وليس لنا ما نذكره في هذا الصدد.

## مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات كما هي مسؤولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو عن أخطاء، كذلك هي مسؤولة عن تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة في ضوء الظروف.

عند إعداد القوائم المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجمع على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام هذا المبدأ المحاسبي عند إعداد القوائم المالية المجمعة، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية المجمع أو إيقاف عملياته أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

تقع على عاتق مجلس الإدارة مراقبة إجراءات إعداد التقارير المالية للمجمع.

## مسؤولية مراقبي الحسابات

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير المعمول بها في تونس سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة غش أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرياً، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعمول بها في تونس، نمارس الحكم المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لما قد يتضمنه الغش من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة.
- تقييم مدى ملائمة الطرق المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.
- التأكد من مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، والتأكد من وجود أو عدم وجود شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تؤثر على قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجمع في أعماله.
- تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية المجمعة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية المجمعة تحقق عرضاً بشكل عادل للعمليات والأحداث الحاصلة.

## II- تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

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

تونس، 23 أبريل 2024

مراقبي الحسابات

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب نياي

مكتب س.م.س

شريف بن زينة