

بلاغ الشركات

القوائم المالية

بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

المقر الاجتماعي : 54، شارع شارل نيكول متوال فيل -1002 تونس-

ينشر بيت الإيجار المالي التونسي السعودي قوائمه المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2025/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 25 أبريل 2026. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام والخاص لمراقبي الحسابات: شريف بن زينة ومريم كريم.

الموازنة

بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

في 31 ديسمبر 2025

(الوحدة: دينار تونسي)

الإيضاحات	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
السيولة وما يعادلها	23 790 899	*40 618 545
مستحقات عمليات مضاربة	18 000 000	*23 000 000
المخصصات	-3 000 000	-
صافي مستحقات عمليات مضاربة	15 000 000	23 000 000
مستحقات الإيجار المالي	344 669 116	334 446 892
عقود إيجار في طور الموافقة	9 686 677	8 690 575
المستحقات غير المدفوعة	30 978 039	25 528 799
الأرباح المعلقة	-5 228 088	-4 222 688
المخصصات	-30 119 119	-25 261 388
صافي المستحقات الناجمة عن الإيجار	349 986 625	339 182 190
محفظة الاستثمار	51 545 460	59 895 460
المخصصات	-712 074	-396 066
صافي محفظة الاستثمار	50 833 386	59 499 394
الأصول الثابتة المادية	6 473 825	6 509 611
تطرح الاستهلاكات	-4 893 882	-4 541 955
صافي الأصول الثابتة	1 579 943	1 967 656
الأصول الثابتة غير المادية	710 067	710 067
تطرح الاستهلاكات	-648 378	-635 969
صافي الأصول الثابتة غير المادية	61 689	74 098
الأصول جارية أخرى	6 484 316	5 919 954
مجموع الأصول	447 736 858	470 261 837
تمويلات بنكية	289 452 264	312 930 153
تسبيقات على عمليات الإيجار	10 882 478	10 676 641
مزدودن والحسابات المتصلة بهم	28 120 851	27 236 254
الخصوم الجارية الأخرى	8 560 388	8 208 284
مجموع الخصوم	337 015 981	359 051 333
رأس المال الاجتماعي	30 000 000	30 000 000
الاحتياطي	60 641 396	51 491 396
الأموال الذاتية الأخرى	6 455 812	13 355 812
نتائج مؤجلة	2 613 296	6 102 101
النتيجة	11 010 374	10 261 194
مجموع الأموال الذاتية	110 720 877	111 210 504
مجموع الأموال الذاتية والخصوم	447 736 858	470 261 837

(* بيانات معاد تصنيفها لغرض المقارنة – انظر الإيضاح 7.2.2)

جدول التعهدات خارج الموازنة
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي
في 31 ديسمبر 2025
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
4 361 172	4 361 172	مجموع الخصوم المحتملة
4 361 172	4 361 172	الضمانات والكفالات المقدمة
46 891 177	51 137 991	مجموع التعهدات الممنوحة
3 601 945	2 427 798	تعهدات ممنوحة للحرفاء
-	-	تعهدات على المساهمات
43 289 232	48 710 193	تعهدات على العمولات وعائدات الأيجار
98 681 758	98 698 139	مجموع التعهدات المستلمة
-	-	الضمانات المقبولة
98 681 758	98 698 139	العوائد المستحقة على العقود الجارية

قائمة النتائج
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي
السنة المحاسبية من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2025
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	الإيضاحات
49 888 617	51 654 776	مداخل الإيجار المالي
6 746 450	7 489 300	مداخل الإيجار المالي الأخرى
-1 765 480	-1 005 399	التغير في المداخل المجنبة
5 289 775	4 869 973	مداخل محفظة الاستثمارات و المستحقات الأخرى
60 159 362	63 008 650	1.4 إجمالي الدخل
-32 710 051	-32 466 953	أعباء مالية صافية
27 449 311	30 541 697	صافي الدخل
-5 258 265	-6 229 914	3.4 أعباء الأعوان
-1 872 653	-1 683 072	4.4 أعباء الاستغلال الأخرى
-5 939 411	-9 124 585	5.4 صافي المخصصات المدخرات
-9 629	-316 008	6.4 مخصصات مخاطر عامة
-466 414	-420 755	7.4 مخصصات الاستهلاكات
-13 546 372	-17 774 334	مجموع أعباء الإستغلال
1 586 931	1 671 547	8.4 الأرباح العادية الأخرى
-300 637	-173 954	9.4 الخسائر العادية الأخرى
15 189 233	14 264 956	نتيجة الأنشطة العادية
-4 106 699	-2 712 152	VI الضريبة على الشركات
-821 340	-542 430	VI اعباء طارئة/استثنائية
10 261 194	11 010 374	النتيجة الصافية للسنة المحاسبية

جدول التدفقات النقدية
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي
السنة المحاسبية من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2025
(الوحدة: دينار تونسي)

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2024	الإيضاحات	البيانات
أنشطة الاستغلال			
*197 048 607	209 627 261	1.5	مبالغ محصلة من الزبائن
-156 755 970	-162 431 277	2.5	مبالغ مدفوعة لتمويل الزبائن-الإيجار المالي
*9 000 000	5 000 000		دفعات/ عائدات متتالية من توظيفات ومستحقات أخرى
-5 574 296	-4 662 359	3.5	مبالغ مدفوعة لسداد أجور ومكافآت الموظفين
-30 570 707	-32 412 319	4.5	أعباء مالية مدفوعة
8 713 145	7 698 122		عائدات مالية محصلة
-15 056 312	-15 531 469	5.5	المبالغ المسددة بعنوان الضرائب والرسوم
3 425 646	1 132 970	6.5	مبالغ أخرى محصلة
-4 585 938	-3 859 956	7.5	مبالغ أخرى مدفوعة
5 644 174	4 560 974		التدفقات النقدية الصافية المخصصة لأنشطة الاستغلال
أنشطة الاستثمار			
0	0		الدفعات المتتالية من اقتناء الأصول ثابتة
0	37 000		الدفعات المتتالية من بيوعات الأصول ثابتة
0	-7 745 020		الدفعات المتتالية من اقتناء أصول مالية
1 182 449	0		الدفعات المتتالية من بيوعات أصول مالية
1 182 449	-7 708 020		التدفقات النقدية الصافية المخصصة لأنشطة الاستثمار
أنشطة التمويل			
-2 444 947	-4 233 960		توزيع الأرباح
618 513 369	648 585 392	8.5	التمويلات المتحصل عليها من المؤسسات المالية وسداد
-620 166 536	-659 942 577		أقساط القروض المدفوعة
-4 098 114	-15 591 145		التدفقات النقدية الصافية المتتالية من أنشطة التمويل
2 728 509	-18 738 191		التغيير الصافي في السيولة أو ما يعادلها خلال السنة
37 815 493	40 544 001		السيولة أو ما يعادلها بداية السنة
40 544 002	21 805 810		السيولة أو ما يعادلها نهاية السنة

(*) بيانات معاد تصنيفها لغرض المقارنة – انظر الإيضاح 7.2.2

الإيضاحات حول القوائم المالية

الإيضاحات حول القوائم المالية

I-تقديم المؤسسة

بيت الإيجار المالي التونسي السعودي هي شركة خفية الاسم منشأة وفقا للقانون التونسي برأس مال قدره ثلاثون مليون دينار تونسي، بمساهمات نقدية مدفوعة بالكامل تنقسم إلى 30 000 000 سهما بقيمة واحد دينار تونسي للسهم الواحد مدفوعة بالكامل.

يتمثل نشاط الشركة في القيام بعمليات الإيجار المالي للمعدات والعقارات وغيرها من المنقولات وفقا لمعايير الصيرفة الإسلامية وذلك لفائدة حرفائها بهدف الاستغلال المهني في المجال التجاري أو الصناعي أو غيرها من الأنشطة الاقتصادية.

وتخضع الشركة للقانون ع48دد لسنة 2016 المتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية، وكذلك للقانون ع89دد لسنة 1994 المتعلق بشركات الإيجار المالي.

II-المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تم إعداد وعرض القوائم المالية وفقا للتشريعات الجاري بها العمل في البلاد التونسية بما في ذلك النظام المحاسبي للمؤسسات مع الأخذ بعين الاعتبار الفرضيات الأساسية والاتفاقات المحاسبية التي حددها الأمر عدد 96-2459 الذي يتعلق بالمصادقة على الإطار المرجعي للمحاسبة. القوائم المالية تحترم مختلف السياسات المحاسبية التي نصّ عليها هذا الأمر.

2.1 - تقديم القوائم المالية

تمسك حسابات بيت الإيجار المالي التونسي السعودي وفقا للسياسات المحاسبية المنصوص عليها في إطار تحديث النظام المحاسبي للمؤسسات في سنة 1997 (قرار من وزير المالية الصادر في 31 ديسمبر 1996).

في نهاية سنة 2008، وفي إطار تحديث قطاع الإيجار المالي، غيرت المؤسسة كيفية عرض بياناتها المالية بما يتماشى مع معايير المحاسبة للمصارف بما في ذلك المعيار NCT 21 والمعيار NCT41 المتعلق بعقود الإيجار.

2.2 - المبادئ المحاسبية المعتمدة

أعدت القوائم المالية لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي على أساس تدوين الأصول بالتكلفة التاريخية.

السياسات المحاسبية المتبعة تتوافق مع المعايير المحاسبية المعمول بها في تونس.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالآتي:

2.2.1- الأصول الثابتة

تدون الأصول الثابتة بتكلفة شرائها، ما عدا الضرائب القابلة للاسترداد، ومع الأخذ بعين الاعتبار التكاليف المباشرة. ويتم احتساب الاستهلاك على أساس الاستهلاك القار.

2.2.2- الأصول الثابتة المؤجرة

تمثل هذه الأصول الممتلكات التي تم إقتنائها من قبل بيت الإيجار المالي التونسي السعودي والتي تم تأجيرها لمدة تتراوح بين ثلاث وسبع سنوات. بالنسبة للعقود المبرمة قبل 1 جانفي 2008، تم تدوين هذه الأصول في الموازنة بتكلفة شرائها وذلك طوال مدة الإيجار. عند انتهاء عقد الإيجار، للمستأجر خيار شراء الأصول، ليصبح المالك وذلك بالقيمة المتبقية والمقررة في العقد.

تشمل عمليات التأجير الممتلكات المنقولة (معدات، وسائل نقل ...) والعقارية (الأراضي والمباني).

وتجدر الإشارة إلى أن الأصول المؤجرة تبقى خلال فترة الإيجار، ملكا لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي، ولا يمكن للمستأجر بيعها أو رهنها.

قد تخضع بعض العقود لتعديلات بهدف إما إعادة النظر في الإيجارات أو تمديد مدة العقد أو إعادة جدولة الإيجار.

2.2.3- الديون الناتجة عن عمليات الإيجار المالي

ابتداء من سنة 2008، ووفقاً للمعيار المحاسبي NCT41، تعرض الأصول الثابتة المؤجرة في الموازنة ضمن المستحقات على الزبائن بمبلغ مساوي لصافي التمويل المنصوص عليه في عقد الإيجار.

2. 2. 4- التمويلات

يقع تسجيل التمويلات التعاقدية أصلاً بالنسبة للجزء المسند في خصوم الموازنة وبالتحديد في بند "التمويلات البنكية".

2. 2. 5- سياسات تكوين مخصصات مخاطر الإيجار المالي

حددت المخصصات طبقاً لمبادئ تقسيم وتغطية المخاطر ومتابعة التعهدات المنصوص عليها بمقتضى منشور البنك المركزي التونسي عدد 24-91 المؤرخ في 17 ديسمبر 1991 وذلك بتطبيق نسبة مخصص الصنف على قيمة التعهدات المتبقية بعد خصم تقييم الضمانات المتوفرة والأرباح المعلقة عن كل زبون.

كما تم تطبيق نسب المخصصات الواردة بمنشور البنك المركزي مع الأخذ بعين الاعتبار القواعد الحذرة المعمول بها ووجود الضمانات الصالحة والكافية.

النسبة المخصص	الصنف
0%	الديون العادية
0%	الديون التي تستوجب متابعة خاصة
20%	الديون غير المؤكدة
50%	الديون المتعثرة
100%	الديون المشكوك فيها

كما أصدر البنك المركزي التونسي المنشور عدد 21 لسنة 2013 المتعلق بتكوين مخصصات إضافية لتغطية المخاطر الكامنة على التعهدات المشكوك فيها (صنف 4) كالاتي:

أقدمية في الصنف 4	نسبة تخفيض الضمان
3 إلى 5 سنوات	40%
6 أو 7 سنوات	70%
أكثر من 8 سنوات	100%

2. 2. 6- تقييم المستحقات على الزبائن

أ- كيفية التقييم:

يقع تقييم المخصصات المطلوبة على المستحقات وفقاً للمنهجية التالية:

- تحديد التمويلات التي يجب فحصها؛
- تصنيف التعهدات حسب وضعيتها في 31 ديسمبر 2025 حسب فئات المخاطر وإسناد نسبة المخصص التي يجب تطبيقها حسب التصنيف؛
- تطبيق نسبة المخصصات الخاصة بكل صنف؛
- الأخذ بعين الاعتبار للضمانات المتحصل عليها والقيمة الحقيقية للمعدات المستأجرة؛
- الأخذ بعين الاعتبار القيمة الذاتية لمعدات الإيجار المالي؛
- تحديد المخاطر المواجهة.

ب- التصنيف :

تصنف المستحقات حسب المعلومات المتاحة في 31 ديسمبر 2025 والمستندة في المقام الأول على أقدمية تعثر سداد قيمة الإيجارات:

الصنف	الأقدمية
1	- تأخير في التسديد بأقل من 90 يوماً
2	- تأخير في التسديد بأقل من 180 يوماً ويفوق 90 يوماً

3	- تأخير في التسديد بأقل من 360 يوم ويفوق 180 يوما
4	- تأخير في التسديد لمدة تفوق 360 يوم

مع اعتبار الأوضاع الخاصة بما في ذلك:

- النزاعات مع الزبائن
- حالات إيقاف الفوترة
- ت- الضمانات

الضمانات المعتمدة لاحتساب المخصصات وطرق تقييمها:

- الرهون العقارية المسجلة : تحتسب قيمة الضمان على أساس تقييم مستقل داخلي أو خارجي وحسب حصة بيت الإيجار المالي التونسي السعودي في تمويل المشروع.
- قيمة المعدات التي تم اقتناؤها في إطار عقود الإيجار المالي و يتم تقييم قيمة الضمان كما يلي :

نوع المعدات	الإستهلاكات
بنايات	القيمة الأصلية بعد تنزيل 5 بالمائة للسنة
معدات عادية	القيمة الأصلية بعد تنزيل 20 بالمائة للسنة
معدات خاصة	القيمة الأصلية بعد تنزيل 40 بالمائة للسنة

2.2-7- تغييرات في طرق العرض

في إطار تحسين عرض القوائم المالية وتطبيقا لمبدأ أولوية الجوهر الاقتصادي على الشكل القانوني، قام بيت الإيجار المالي التونسي السعودي بإعادة تبويب المستحقات الناتجة عن عمليات المضاربة المبرمة مع البنوك والمؤسسات. الأخرى حيث كانت هذه المستحقات مدرجة سابقا ضمن بند «السيولة وما يعادلها»، ونظرا لطبيعتها كاستثمارات خاضعة لمخاطر الطرف المقابل وعدم توفر شرط الجاهزية الفورية الذي يميز النقدية وشبه النقدية، فقد تم عرضها ابتداء من هذه السنة ضمن بند مستقل مستحقات عمليات مضاربة. وقد تمت إعادة عرض المعطيات المقارنة للسنة 2024 لأغراض المقارنة. ولا يترتب عن عملية إعادة التبويب أي تأثير على النتيجة الصافية أو على حقوق الملكية.

III -إيضاحات حول الموازنة

1.3.1. السيولة وما يعادلها

البيانات	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024*
الحسابات البنكية	21 822 669	40 549 352
أوراق للتحويل	1 967 608	68 718
الخزينة	622	475
المبلغ الجملي	23 790 899	40 618 545

(* بيانات معاد تصنيفها لغرض المقارنة - انظر الإيضاح 7.2.2)

1.3.2. مستحقات عمليات مضاربة

البيانات	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024*
مستحقات مضاربة مع البنوك	15 000 000	20 000 000
مستحقات مضاربة أخرى	3 000 000	3 000 000
المخصصات	-3 000 000	-
المبلغ الجملي	15 000 000	23 000 000

(* بيانات معاد تصنيفها لغرض المقارنة - انظر الإيضاح 7.2.2)

3.3. مستحقات الحرفاء

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
343 137 467	354 355 793	مستحقات الإيجار المالي (*)
25 528 799	30 978 039	المستحقات غير المدفوعة
-19 858 685	-24 079 154	مخصصات على الحرفاء
-5 402 703	-6 039 965	المدخرات الجماعية
-4 222 688	-5 228 088	الأرباح المعلقة
339 182 190	349 986 625	صافي المستحقات الناجمة عن الإيجار

(*) بما في ذلك عقود الإيجار في طور الموافقة.

الأرباح المعلقة	المدخرات	التعهدات الخامة	التعهدات المنتظرة	المستحقات غير المدفوعة	المستحقات الجارية	التصنيف
31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2025	
0	455 125	275 740 464	9 686 677	3 271 800	267 748 884	0
0	41 914	60 500 713	-	6 162 141	54 389 290	1
186 544	272 921	4 494 415	-	875 056	3 619 359	2
595 235	1 641 073	7 048 109	-	2 415 094	4 826 882	3
4 446 309	21 668 122	32 431 453	-	18 253 947	14 215 537	4
5 228 088	24 079 154	380 215 154	9 686 677	30 978 039	344 799 951	المجموع

1.3.3. تقسيم التعهدات حسب التصنيف

4.3. محفظة الاستثمار

بلغ رصيد هذا الحساب في 31 ديسمبر 2025، 50 833 386 دينار وتوزع بين استثمارات منتفعة بالإعفاء الضريبي بقيمة 32 095 526 دينار واستثمارات أخرى بقيمة 17 435 000 دينار.

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
779 100	779 100	استثمار في TUNISIAN DEVELOPMENT FUND II
6 698 400	6 698 400	استثمار في III TUNISIAN DEVELOPMENT FUND
3 700 000	-	استثمار في STE SOTUVER
19 050 000	25 200 000	الأموال المدارة لدى ALBARAKA SICAR
-266 066	-581 974	مخصصات صندوق II TUNISIAN DEVELOPMENT FUND
29 961 434	32 095 526	محفظة الاستثمار المنتفعة بالإعفاء الضريبي
27 875 000	17 075 000	استثمارات - اتفاقيات مضاربة لفائدة شركة البركة العقارية
360 000	360 000	استثمار في صندوق استثماري الأمانة تكافل
28 235 000	17 435 000	الاستثمارات الأخرى
1 302 960	1 302 860	محفظة المساهمات الأخرى*
59 499 394	50 833 386	صافي محفظة الاستثمارات

*محفظة المساهمات الأخرى

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
30 000	30 000	مساهمة في شركة TELECOM NSC
1 285 710	1 285 710	مساهمة في ELAMANA TAKAFUL
117 050	117 050	مساهمة في MUTUELLE DU SAVOIR
100	100	مساهمة في LOISIRS STE LAC DES ACTIVITES DE
100	100	مساهمة في Albaraka sicar
-30 000	-30 000	مخصصات NSC TELECOM
-	-100	مخصصات STE LAC DES ACTIVITES DE LOISIRS
-100 000	-100 000	مخصصات MUTUELLE DU SAVOIR
1 302 960	1 302 860	المبلغ الجملي

5.3. الأصول الثابتة المادية

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
4 098 069	4 098 069	بنايات
629 614	641 473	معدات اعلامية
800 598	808 302	تجهيزات عامة وتهيئة
805 088	748 668	معدات نقل
176 242	177 312	معدات مكتبية
6 509 611	6 473 825	إجمالي كلفة الأصول الثابتة المادية
-2 762 870	-2 967 773	استهلاكات البناءات
-601 268	-619 644	استهلاكات المعدات الاعلامية
-598 540	-637 755	استهلاكات التجهيزات العامة
-425 506	-507 567	استهلاكات معدات النقل
-153 772	-161 142	استهلاكات المعدات المكتبية
-4 541 955	-4 893 882	إجمالي الاستهلاكات
1 967 656	1 579 943	صافي الأصول الثابتة المادية

6.3. الأصول الثابتة غير المادية

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
710 067	710 067	برامج إعلامية
-635 969	-648 378	إستهلاكات
74 098	61 689	صافي الأصول الثابتة الغير مادية

3.7. الأصول الجارية الأخرى

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
2 297 606	2 301 482	تمويلات للموظفين
7 800	4 436	تسبقة على المزدون
2 335 890	3 189 206	إيرادات مرتقية
1 020 732	1 246 508	فائض رسوم وأداءات
216 972	112 016	حسابات دائنة أخرى
900	900	ضمان
49 876	65 232	تسبقة للموظفين
-9 821	-435 464	مخصصات على المخاطر
5 919 954	6 484 316	المبلغ الجملي

3.8. التمويلات البنكية

يتكون هذا البند من المساعدات البنكية بقيمة 82 860 777 دينار تونسي وتمويلات بنكية بقيمة 206 590 037 دينار تونسي ويفصل كما يلي:

- المساعدات البنكية

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
129 185 998	77 979 369	تمويلات بنكية وعقود مضاربة - تستحق في أجل لا يتجاوز السنة
5 826	17 480	الحسابات البنكية
5 294 667	4 865 377	الديون المتعلقة بالتمويلات البنكية
134 486 491	82 862 227	المبلغ الجملي

- التمويلات البنكية

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
100 000 000	90 000 000	شهادات إيجار - "البركة"
78 443 662	116 590 037	تمويلات بنكية - تستحق في أجل يتجاوز السنة
178 443 662	206 590 037	المبلغ الجملي

3.9. تسبيقات على عمليات الإيجار

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
10 676 641	10 882 478	الخصوم المتصلة بالحرفاء
10 676 641	10 882 478	المبلغ الجملي

3.10. المزدون والحسابات المتصلة بهم

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
24 437 061	25 059 896	أوراق الدفع
2 799 193	3 060 955	المزدون
27 236 254	28 120 851	المبلغ الجملي

11.3. الخصوم الجارية الأخرى

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
2 340 764	2 411 038	مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
1 493 884	1 825 589	مداخل العوائد المتأخرة
1 890 591	1 614 461	ضرائب ورسوم
324 081	411 038	حسابات متصلة بالموظفين
1 709 718	1 832 069	أرباح مستحقة وغير مدفوعة
449 246	466 193	داننون آخرون
8 208 284	8 560 388	المبلغ الجملي

12.3. الأموال الذاتية

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
30 000 000	30 000 000	رأس المال الاجتماعي
4 435 427	4 435 427	الاحتياطي القانوني
16 607 170	19 607 170	احتياطي مخاطر التمويلات
1 635 847	1 735 847	الأموال الذاتية الأخرى
69 964	69 964	مساهمات تكميلية أخرى
11 650 000	4 650 000	إصدارات باست ليز (*)
30 448 800	36 598 800	احتياطي إعادة استثمار
6 102 101	2 613 296	النتائج المرحلة
10 261 194	11 010 374	النتيجة المحاسبية
111 210 504	110 720 877	المبلغ الجملي

(*) بتاريخ 25 مارس 2017، وافقت الجلسة العامة العادية للشركة على إصدار سندات مساهمة بقيمة 100 مليون دينار تونسي على مدى سبع سنوات وعلى عدة أقساط وفوضت الصلاحيات اللازمة لمجلس الإدارة لتعيين الشروط والأحكام. وفي هذا الإطار، قامت الشركة بإصدار سندات مساهمة بقيمة 21.750 ألف دينار تونسي، وقد تم خلال سنة 2024 خلاص القسط المتعلق بسندات مساهمة 2017 بقيمة 10,1 مليون دينار تونسي وخلاص القسط المتعلق بسندات مساهمة 2018 بقيمة 7 مليون دينار خلال سنة 2025 بذلك يكون رصيد سندات المساهمة بتاريخ 31 ديسمبر 2025 مبلغ 4,650 مليون دينار تونسي.

بيان التغيرات في حقوق الملكية:

31 ديسمبر 2025	النتيجة المحاسبية	تغيرات أخرى	توزيع أرباح	تخصيص النتائج	31 ديسمبر 2024	البيانات
30 000 000	-	-	-	-	30 000 000	رأس المال
60 641 397	-	-	-	9 150 000	51 491 397	احتياطيات
1 735 847	-	-	-	100 000	1 635 847	الصندوق الاجتماعي
2 613 295	-	-	-4 500 000	-3 488 807	6 102 101	نتيجة مرحلة
11 010 374	11 010 374	-	-	-10 261 195	10 261 195	النتيجة المحاسبية
-	-	-	-	-	-	الأسهم الذاتية
4 650 000	-	-7 000 000	-	-	11 650 000	إصدارات باست ليز
69 964	-	-	-	-	69 964	أموال ذاتية أخرى
110 720 877	11 010 374	-7 000 000		-4 500 001	111 210 504	المبلغ الجملي

IV- إيضاحات حول قائمة النتائج
1.4. مداخيل الدخل

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
29 601 524	29 473 183	هامش ربح العمليات الخاضعة للضريبة
20 287 093	22 149 253	هامش ربح العمليات الغير خاضع للضريبة
176 854	32 340	عمولات ورسوم التمويل
6 569 596	7 489 300	عائدات أخرى
-1 765 480	-1 005 399	التغير في المداخيل المعلقة
5 289 775	4 869 973	مداخيل محفظة الاستثمارات و المستحقات الاخرى
60 159 362	63 008 650	إجمالي الدخل

2.4 . أعباء مالية صافية

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
10 258 011	10 013 088	اعباء شهادات الإيجار المالي
21 059 169	21 635 103	اعباء التمويلات البنكية
1 392 871	818 763	أعباء تمويلات سندات باست ليز
32 710 051	32 466 953	المبلغ الجملي

3.4. أعباء الأعران

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
4 151 689	4 876 207	أجور وملحقات الأجور
617 106	811 054	أعباء اجتماعية
61 059	97 674	الإجازات المدفوعة الأجر
72 591	79 224	مكافئة نهاية الخدمة عند التقاعد
78 294	79 192	الأداء على التكوين المهني والمساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
189 898	214 178	مصاريف تأمين
87 628	72 386	مصاريف أخرى
5 258 265	6 229 914	المبلغ الجملي

4.4. أعباء الاستغلال الأخرى

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
642 767	419 437	مصاريف خدمات وأتعاب
129 671	129 784	بدل الحضور
137 704	117 625	مصاريف الهاتف والبريد
128 223	121 703	الضرائب والرسوم
14 206	20 661	مصاريف المجالس والجمعيات
278 952	292 016	الرسوم المصرفية
77 870	85 507	شراء لوازم ومواد غير مخزنة
143 525	90 313	الخدمات الخارجية
52 283	58 615	تكاليف الوقود وصيانة السيارات
90 879	188 033	صيانة وتصليح
18 009	19 228	مصاريف مهمات
50 547	46 538	منح التأمين

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
71 694	54 569	ماء وكهرباء و تزويدات أخرى
27 877	27 712	دعاية وإعلان
8 447	11 330	مصاريف أخرى
1 872 653	1 683 072	المبلغ الجملي

5.4. صافي مخصصات المدخرات

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
68 116	637 262	مخصصات المدخرات الجماعية
5 750 342	5 387 236	مخصصات المدخرات الحرفاء
-1 085 290	-1 166 767	إسترجاع مخصصات مؤونة الديون المشطوبة
1 206 243	1 266 854	ديون مشطوبة
-	3 000 000	مخصصات على مستحقات عمليات مضاربة
5 939 411	9 124 585	المبلغ الجملي

6.4. مخصصات مخاطر عامة

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
9 629	316 008	مدخرات مساهمات الإستثمار
9 629	316 008	المبلغ الجملي

7.4. الإستهلاكات

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
31 813	12 409	إستهلاك الأصول الثابتة غير المادية
434 601	408 346	إستهلاك الأصول الثابتة المادية
466 414	420 755	المبلغ الجملي

8.4. الأرباح العادية الأخرى

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
887 677	1 392 860	أرباح مختلفة
10 030	59 573	أرباح على الديون
264 130	928	الفارق في الخلاص
425 094	218 186	الأداء على معالميم التأخير
1 586 931	1 671 547	المبلغ الجملي

9.4. الخسائر العادية الأخرى

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
259 299	1 572	خسائر عادية أخرى
78 516	124 766	خسائر استثنائية
-66 643	-	إسترجاع مخصصات مخاطر اجتماعية
29 465	47 615	الفارق في الخلاص
300 637	173 954	المبلغ الجملي

5-إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

1.5. مبالغ محصلة من الزبائن

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2025، مبلغا قدره 209 627 261 دينار تونسي مقابل 197 048 607 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024.

2.5. مبالغ مدفوعة للإيجار

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2025، مبلغا قدره 162 431 277 دينار تونسي مقابل 156 755 970 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024.

3.5. مبالغ مدفوعة لسداد أجور ومكافئات وقروض الموظفين

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2025، مبلغا قدره 4 662 359 دينار تونسي مقابل 5 574 296 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024.

4.5. الأعباء المالية المدفوعة

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2025، مبلغا قدره 32 412 319 دينار تونسي مقابل 30 570 707 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024.

5.5. الضرائب والرسوم

بلغ مجمل رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2025، مبلغا قدره 15 531 469 دينار تونسي مقابل 15 056 312 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024، وتوزع كالتالي:

البيانات	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
التصاريح الشهرية	11 675 553	11 847 180
التسيقات التمويلية	2 662 600	2 055 784
الضريبة على الشركات	1 069 305	916 286
ضرائب أخرى	124 011	237 062
المجموع	15 531 469	15 056 312

6.5. مبالغ أخرى محصلة

لقد بلغ رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2025، مبلغا قدره 1 132 970 دينار تونسي مقابل 3 425 646 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024.

7.5. مبالغ أخرى مدفوعة

بلغ مجموع رصيد هذا الحساب بتاريخ 31 ديسمبر 2025، مبلغا قدره 3 859 956 دينار تونسي مقابل 4 585 938 دينار تونسي في 31 ديسمبر 2024، وتوزع كالتالي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	البيانات
267 590	209 877	أتعاب
249 192	431 066	عمولات
99 653	114 246	مكافآت الحضور
243 801	158 405	مساعداً
3 725 702	2 946 362	مصاريف مختلفة
4 585 938	3 859 956	المجموع

8.5. التمويل المتحصل عليها من المؤسسات المالية وخلص الأقساط المتعلقة بها

تم خلال سنة 2025 تحصيل تمويلات بقيمة 648 585 392 دينار تونسي وخلص أقساط قروض بقيمة 659 942 577 دينار تونسي. وتجدر الإشارة إلى أن هذه التمويلات تم إبرامها في إطار عقود مضاربة.

6-إيضاحات حول المعلومات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

تهدف هذه الإيضاحات الى مرافقة الشركة في حسن تطبيق الاطار المحاسبي الجاري به العمل في اطار مقارنة تدرجية تواكب السياق الانتقالي للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2025 كما ان هذه الإيضاحات تتضمن المعلومات المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية و الحوكمة عندما تكون لهذه العوامل تأثير محتمل ذو أهمية على الوضعية المالية او الأداء المالي او استمرارية النشاط او افاق الشركة و ذلك بناء على تقييم للمادية المالية وفقاً للاطر المرجعي للمحاسبة كما هو منصوص عليه بالأمر عدد 2459 لسنة 1996 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996.

1-6- نمط الحوكمة

• مجلس الادارة

تعتمد الشركة إطار حوكمة يهدف الى ضمان الشفافية والمساءلة وإدارة المخاطر بشكل رشيد وذلك بما يتماشى مع التشريعات الجاري بها العمل، ويرتكز هذا الإطار على مبادئ عديدة أهمها الفصل الواضح بين مهام التسيير ومهام الرقابة واستقلالية القرار في مجلس الإدارة وتعزيز ثقافة الامتثال والاخلاقيات المهنية ودمج اعتبارات الاستدامة ضمن اليات اتخاذ القرار. ويتولى مجلس الإدارة تحديد التوجهات الاستراتيجية للشركة ومتابعة المخاطر الجوهرية وهو يتكون من رئيس و9 أعضاء من بينهم عضوين مستقلين يرأسان لجنة التدقيق ولجنة المخاطر، هذا الى جانب عضو ممثل لصغار المساهمين، ويعقد مجلس الإدارة ما لا يقل عن 4 اجتماعات سنويا ويتم توثيق جميع المداومات بمحاضر رسمية.

- لجنة التدقيق

تعنى هذه اللجنة بمتابعة نزاهة القوائم المالية والاشراف على اعمال التدقيق الداخلي ومراقبة مدى فعالية منظومة الرقابة الداخلية

- لجنة المخاطر

تتمثل المهام الرئيسية للجنة المخاطر في الاشراف على إطار إدارة المخاطر وضمان توافقه مع استراتيجية المؤسسة ومستوى المخاطر المقبولة

- لجنة التعيينات و التناجير

تتمثل اهم اعمال هذه اللجنة في اقتراح سياسة تعيين كبار المسؤولين وتحديد منظومة المكافآت بما يضمن توافقه مع الأداء المستدام

• إدارة المخاطر و الرقابة الداخلية

تعتمد الشركة منظومة متكاملة لإدارة المخاطر تركز أساسا على تحديد وتصنيف المخاطر ووضع حدود للمخاطر المقبولة والتي تهم بالأساس مخاطر التمويل و مخاطر السيولة و مخاطر السوق و مخاطر الامتثال والمخاطر التشغيلية وتعمل الشركة على ادراج المخاطر المرتبطة بالاستدامة ضمن المتابعة.

• الشفافية و الإفصاح

تلتزم الشركة بمبادئ الإفصاح المنتظم وتشمل هذه المبادئ نشر تقرير سنوي حول نشاط الشركة وتقارير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية الوسيطة والقوائم المالية السنوية، كما يتم والإفصاح عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هذا الى جانب نشر المعلومات الجوهرية في الأجال.

6-2- الاستراتيجية المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

● المحور البيئي

- ستعمل الشركة في إطار استراتيجيتها المتعلقة بالعوامل البيئية على الإجراءات التالية:
- ادراج معايير تقييم بيئي ضمن دراسة ملفات التمويل
- تشجيع تمويل مشاريع الطاقات المتجددة والمعدات ذات الكفاءة الطاقية العالية.
- وضع هدف تدريجي لرفع نسبة التمويلات الخضراء
- التحول التدريجي نحو الإدارة الالكترونية وتقليل استهلاك الورق.
- ترشيد استهلاك الطاقة واعتماد ممارسات شراء مسؤولة بيئياً.

● المحور الاجتماعي

- ضمان تكافؤ الفرص وعدم التمييز بين الموظفين
- توفير برامج تكوين للموظفين حسب الاختصاص
- تعزيز بيئة عمل آمنة وصحية
- اعتماد الية تقييم أداء شفافة
- حماية المعطيات الشخصية للحرفاء واعتماد الية فعالة لمعالجة الشكاوى

● محور الحوكمة

- تعيين مسؤول ESG من بين الموظفين وتمكينه من التكوين الازم
- ادراج مؤشرات الأداء ضمن نظام المتابعة الداخلي
- اعتماد سياسة من قبل مجلس الإدارة تتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة
- تفعيل الية التبليغ عن المخالفات
- تطبيق مدونة سلوك مهني يقع امضاؤها من قبل جميع الموظفين

6-3- إدارة المخاطر والفرص المتعلقة بها

● المخاطر البيئية

تتمثل اهم المخاطر البيئية في تمويل أنشطة ذات إثر بيئي مرتفع او مخاطر متعلقة بتغير المناخ وتأثيرها على قدرة الحرفاء على السداد، لذلك فان الفرص المرتبطة بهذه المخاطر تتمثل في تشجيع تمويل مشاريع الطاقات المتجددة وتمويل معدات ذات كفاءة طاقية عالية

● المخاطر الاجتماعية

تتمثل هذه المخاطر في تمويل شركات لا تعمل بقوانين الشغل او حقوق العمال او مخاطر مرتبطة بحماية المعطيات الشخصية ومن ضمن اليات التحكم في هذه المخاطر يمكن التثبت من مدى الامتثال الاجتماعي للحرفاء الكبار واعتماد سياسة واضحة لحماية البيانات وتركيز نظام فعال لمعالجة الشكاوى وتتمثل اهم الفرص المرتبطة بالمخاطر الاجتماعية في دعم المؤسسات الصغرى والمتوسطة وتحسين مدى رضاء الحرفاء عبر الشفافية والخدمات الجيدة.

● مخاطر الحوكمة

تتمثل هذه المخاطر في تضارب المصالح وضعف منظومة الرقابة الداخلية وعدم الامتثال للتراتب الرقابية الجاري بها العمل الى جانب المخاطر المتعلقة بالفساد والرشوة ومن ضمن اليات التحكم في هذه المخاطر وجود لجان تدقيق و مخاطر مستقلة واعتماد نظام تبليغ داخلي عن المخالفات، اما من ناحية الفرص المتاحة فتتمثل في تعزيز ثقة المستثمرين وتحسين التصنيف الائتماني وتحسين صورة الشركة في سوق الابجار المالي.

6-4- مؤشرات كمية ونوعية لعوامل ESG

نظرا لان السنة المحاسبية 2025 تعتبر اول سنة لبدء سريان متطلبات الإفصاح ونظرا لحجم الشركة وعدم امتلاكها أنظمة معلومات او بيانات ناضجة تمكننا من انتاج مؤشرات كمية كاملة وموثوقة فان الشركة تكتفي بالإفصاح بالمعلومات النوعية والتي تهدف الى وصف المنهجية المعتمدة لإدارة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة والإجراءات المزمع اتخاذها في هذا الصدد حيث سيتم خلال سنة 2026 البدء التدريجي في التقليل من استهلاك الورق واعداد برامج مسؤولية مجتمعية

VI- جدول تحديد النتيجة الجبائية

المبلغ	بيان الحساب الجبائي
14 264 956	النتيجة قبل احتساب الأداءات
2 062 770	إعادة الدمج:
254 491	مصاريف غير قابلة للطرح
953 237	معاليم التأخير
-	زائد على القيمة لنقل أسهم خاصة
87 250	فوائد إصدارات باست ليز
628 992	مدخرات جماعية غير قابلة للطرح
52 076	مدخرات غير قابلة للطرح
86 724	قصاصات الأكل
547 346	مجموع الطرح:
457 554	الأداء على معاليم التأخير
-	الأداء على زائد على القيمة لنقل أسهم خاصة
89 792	الأرباح المستلمة
15 780 379	النتيجة الجبائية قبل طر الاستثمار المعفى
9 000 000	إعادة استثمار معفي
6 780 379	النتيجة الجبائية
2 712 152	الأداءات على الشركات (40%)
271 215	ال طرفية على الشركات (4%)
271 215	المساهمة الطرفية على الأرباح لسنوات 2023, 2024 و2025 (4%)
3 696 029	التسبيقات التمويينية
-	فائض الضريبة على الشركات 2024
610 136	خصم من المورد
3 254 582	الأداءات على الشركات المستحقة
-1 594 014	فائض الضريبة على الشركات 2025

VII الأحداث ما بعد توقيف القوائم المالية:

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة المنعقد في 04 مارس 2026، بالتالي فإنها لم تأخذ بعين الاعتبار الأحداث القائمة بعد هذا التاريخ.

التقرير العام لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية المختومة في 31 ديسمبر 2025

حضرات السيدات والسادة المساهمين في
بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

II. التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

تنفيذا لمهمة مراقبة الحسابات الموكلة إلينا بموجب جلستكم العامة العادية، قمنا بتدقيق البيانات المالية، المرافقة لهذا التقرير، لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي، والتي تشمل بيان المركز المالي وجدول التعهدات خارج الموازنة في 31 ديسمبر 2025، وقائمة النتائج وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة

تبرز هذه البيانات المالية مجموع أصول يساوي 447 737 ألف دينار تونسي، أرباح تساوي 11 010 ألف دينار تونسي وسيولة نقدية إيجابية في نهاية سنة 2025 ما قدره 21 806 الف دينار تونسي.

وفي رأينا، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي وجدول التعهدات خارج الموازنة لبيت الإيجار المالي التونسي السعودي كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات المعتمد بتونس.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقاً في هذا التقرير ضمن فقرة "مسؤولية المدققين حول تدقيق البيانات المالية" بياناً لمسؤولياتنا وفقاً لهاته المعايير.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمهنة المعتمدة بتونس ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد. نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا للبيانات المالية للفترة الحالية. وقد تم التطرق إليها في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل وفي تكوين رأينا فيها ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

وفقاً لتقديرنا المهني، يمثل تقييم المخصصات على مستحقات الإيجار المالي، كما هو موضح أدناه، الأمر الرئيسي للتدقيق الذي يجب الإبلاغ عنه في تقريرنا.

إن تصنيف مستحقات الإيجار المالي واحتساب المخصصات عليها يمثل مجالا هاما من التقديرات المعتمدة من قبل إدارة الشركة لضبط البيانات المالية. وقد بلغ مجموع مستحقات الإيجار المالي في 31 ديسمبر 2025 ما قيمته 349.987 دينار تونسي باحتساب المخصصات والمدخرات الجماعية التي بلغت قيمتها 30 119 ألف دينار تونسي والأرباح المعلقة التي بلغت قيمتها 5 228 ألف دينار تونسي

ويعرض الإيضاح رقم 5.2.2 حول البيانات المالية التفاصيل حول سياسات تكوين مخصصات مخاطر الإيجار المالي.

هذا وقمنا بتقييم واختبار الضوابط الرقابية ذات الصلة الخاصة بمنح الائتمان والرقابة والتسوية وكذلك الضوابط المتعلقة بحساب مخصصات الائتمان للتأكد من الفاعلية التشغيلية للضوابط الرقابية الهامة المطبقة، والتي تحدد مستحقات الإيجار المالي التي تعرضت لانخفاض القيمة والتي تتطلب تكوين مخصصات حسب التشاريع الجاري بها العمل. كما تضمنت إجراءاتنا اختيار عينات من التمويلات وفقاً لتقديرنا، للتأكد من ان الشركة حددت جميع مستحقات الإيجار المالي التي تعرضت لانخفاض القيمة. كما قمنا أيضا بتقييم ما إذا قد تم تكوين مخصصات لخسائر انخفاض قيمة مستحقات الإيجار المالي بصورة معقولة وفقا لمتطلبات المعايير التونسية للتقارير المالية وأحكام البنك المركزي التونسي ذات الصلة.

وبالنسبة للمخصصات الجماعية، فقد حرصنا على التأكد من امتثال الطريقة المعتمدة من قبل الشركة للمنهجية التي صادق عليها البنك المركزي التونسي، وقمنا باختبار صحة وكفاءة البيانات المدخلة في النماذج المستعملة لاحتسابها وكذلك بتقييم مختلف الخيارات والافتراضات التي وضعتها الإدارة لذلك.

تقرير مجلس الإدارة حول التصرف

ان تقرير التصرف هو من مسؤولية مجلس الإدارة.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يشمل تقرير التصرف المعد من طرف مجلس الإدارة، ونحن لا نبدي أي تأكيد عليه بأي شكل من الأشكال.

طبقا لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من دقة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير مجلس الإدارة بالرجوع الي البيانات الواردة بالقوائم المالية. وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف ومن ثم القيام بتقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين البيانات المالية أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى. إذا استنتجنا استنادا على العمل الذي قمنا به على أن هناك أخطاء جوهرية، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا.

هذا وليس لدينا ما يجب ذكره والابلاغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الادارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية

إن مجلس الادارة مسؤول عن إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات المعتمد بتونس وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد بيانات مالية خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بمقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام البقاء كأساس محاسبي إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس لديها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يقع على عاتق مجلس الادارة مراقبة عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية المدققين حول تدقيق البيانات المالية

تتلخص اهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانا بأن التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية سيكشف دائما عن خطأ جوهري ان وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن احتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفرادا أو إجمالا، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من أعمال التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية، إننا نمارس التقدير المهني ونتبع مبدأ الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بالآتي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساسا لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الاحتيال أعلى من خطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الخطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على تواطؤ أو تزوير، أو حذف متعمد أو إفادات مضللة، أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الظروف القائمة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستنادا إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا الي وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، أو إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ هذا التقرير. ومن الممكن للأحداث أو الظروف المستقبلية أن تدفع الشركة للتوقف عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى البيانات المالية، بما في ذلك المعلومات الواردة في الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضا عادلا.

إننا نتواصل مع الإدارة فيما يخص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوقيت أعماله المخطط لها والنقاط المهمة التي برزت أثناء أعمال التدقيق بما في ذلك أوجه القصور الهامة، إن وجدت، في الرقابة الداخلية.

نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بيانا بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وسبل الحماية منها إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور التي تم ابلاغها للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقريرنا باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمرا ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

III. تقرير حول الفحوصات الخصوصية

في نطاق مهمتنا القانونية لتدقيق الحسابات قمنا بالفحوصات التي تنص عليها المعايير المنشورة من قبل هيئة الخبراء المحاسبين التونسية والقوانين المعمول بها في هذا الشأن.

فعالية نظام الرقابة الداخلي

طبقاً لأحكام الفصل الثالث من القانون 94-117 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، قمنا بتقييم عام لفعالية نظام الرقابة الداخلية بالشركة. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مسؤولية تصميم واعداد نظام الرقابة الداخلية وكذلك الرصد الدوري لفعاليتها وكفاءته تقع على عاتق الإدارة ومجلس الإدارة. واستناداً إلى مراجعتنا لم نعثر على نقائص جوهرية من شأنها التأثير على رأينا حول القوائم المالية كما هو أعلاه.

مطابقة حسابات صيانة الأوراق المالية للأنظمة المعمول بها

عملاً بأحكام المادة 19 من المرسوم رقم 2728 لسنة 2001، قمنا بالتحقق بشأن مطابقة مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة للأحكام الجاري بها العمل.

تقع مسؤولية ضمان الالتزام بمتطلبات هذه اللوائح على عاتق الإدارة ومجلس الإدارة.

واستناداً إلى الإجراءات التي اعتبرناها ضرورية، ليس لنا أي ملاحظة حول احترام الشركة للأحكام المتعلقة

بمسك حسابات الأوراق المالية الجاري بها العمل.

تونس في 24 مارس 2026

مراقبي الحسابات

مكتب TWILLS Consulting

تويلز للاستشارة

مريم كريم

مكتب CMC

س.م.س.

شريف بن زينة

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية المختومة في 31 ديسمبر 2025

حضرات السيدات والسادة المساهمين في بيت الإيجار المالي التونسي السعودي

بصفتنا مراقبي حسابات الشركة وعملا بأحكام الفصل 62 من القانون رقم 48-2016 المتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية والفصل 200 وما يليه والفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، ننشر بإعلامكم فيما يلي بالاتفاقيات المبرمة والمعاملات المنفذة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تتخصر مسؤوليتنا في التأكد من مدى احترام الإجراءات القانونية للترخيص والمصادقة على هذه الاتفاقيات وعلى سلامة طريقة ادراجها في القوائم المالية. وليس من مشمولاتنا البحث بصفة خاصة وبطريقة موسعة على وجود مثل هذه الاتفاقيات والعمليات، بل نتخصر مهمتنا في اعلامكم بأهم خصوصيات هذه الاتفاقيات والعمليات وانعكاساتها دون الوقوف على مدى جدواها وصحتها وذلك على أساس المعلومات التي تم اشعارنا بها او التي تعرضنا اليها عن طريق إجراءات التدقيق. ويعود اليكم تقييم جدوى ابرام هذه الاتفاقيات وانجاز هذه العمليات قصد المصادقة عليها.

أ-الاتفاقيات والعمليات المبرمة خلال هذه السنة المالية:

اعلمنا مجلس ادارتك بالعمليات والاتفاقيات المبرمة خلال سنة 2025 والملخصة في الجدول التالي:

1- اتفاقيات مضاربة

المساهمون	طبيعة الاتفاقية
بنك البركة تونس	اتفاقيات مضاربة
تعاونية التأمين للتعليم	اتفاقيات مضاربة
الأمانة تكافل	اتفاقيات مضاربة
شركة البحيرة للإصلاح والتطهير	اتفاقيات مضاربة
AL BARAKA SICAR	اتفاقيات مضاربة

ويلخص الجدول المعروض في الفقرة "ت" التأثير المادي للاتفاقيات المضاربة المبرمة خلال سنة 2025 والسنوات الفارطة.

2- شركة البركة العقارية

قامت الشركة خلال السنة بإبرام العديد من اتفاقيات المضاربة لفائدة شركة البركة العقارية وبلغت الأرباح المتأتية من هذه الاتفاقيات 2,938 مليون دينار تونسي في 31 ديسمبر 2025 في حين بلغت قيمة هذه المضاربات في 31 ديسمبر 2025 مبلغا قدره 17,075 مليون دينار تونسي.

ب- العمليات المنجزة والمتعلقة باتفاقيات مبرمة سابقا:

لقد تمت مواصلة الإتفاقيات التالية والتي وقع ابرمها خلال السنوات الفارطة:

1. إصدار سندات مساهمة:

بتاريخ 25 مارس 2017، وافقت الجلسة العامة العادية للشركة على إصدار سندات مساهمة بقيمة 100 مليون دينار تونسي وفوضت الصلاحيات اللازمة لمجلس الإدارة لتعيين الشروط والأحكام.

وفي هذا الإطار قامت الشركة خلال سنة 2018 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 7.000 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب7,5% وجزءا متغيرا ب 1% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة.

اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
الصندوق الوطني للبريد	1 000
الصندوق التونسي للتنمية "3"	1 000
الأمانة تكافل	3 000
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	2 000
المجموع	7 000

تم خلال سنة 2025 سداد مبلغ الدين الأصلي لإصدارات باسست ليز 2018 و البالغ 7 مليون دينار بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2025 ما قدره 379 ألف دينار تونسي.

كذلك قامت الشركة خلال سنة 2019 بإصدار سندات مساهمة بقيمة 4.650 ألف دينار تونسي يتضمن تأجيرها جزءا قارا ب9% وجزءا متغيرا ب 0.5% على القيمة الاسمية للسند يحتسب اعتمادا على عناصر تتعلق بنتائج الشركة.

اكتتبت هذه السندات من قبل الشركات التالية:

المساهمون	أساس الدين (ألف دينار تونسي)
شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار	1 300
الصندوق التونسي للتنمية "3"	850
الأمانة تكافل	2 000
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	500
المجموع	4 650

بلغت الأعباء المالية لهذه السندات في سنة 2025 ما قدره 441 ألف دينار تونسي.

2. الأمانة تكافل:

أبرم بيت الإيجار المالي التونسي السعودي خلال سنة 2015 مع شركة " الأمانة تكافل " إتفاقية شراكة، تؤمن بمقتضاها الأخيرة المنقولات والعقارات الممولة من طرف الأول.

تساهم الأمانة تكافل في مصاريف عقود التأمين من الاشتراكات الصافية المقبوضة خلال نفس الفترة وبلغت قيمة العمولات المقبوضة خلال سنة 2025 ما قدره 157 ألف دينار تونسي.

3. شركة البركة العقارية

قامت الشركة بإبرام العديد من إتفاقيات المضاربة لفائدة شركة البركة العقارية خلال السنوات الفارطة وبلغت الأرباح المتأتية من هذه الإتفاقيات 2,708 مليون دينار تونسي في 31 ديسمبر 2025 في حين بلغت قيمة هذه المضاربات في 31 ديسمبر 2025 مبلغا قدره 17,075 مليون دينار تونسي.

ث- التمويلات وشهادات الإيجار المبرمة من قبل الشركة :

يلخص الجدول التالي التأثير المادي لإتفاقيات المضاربة وشهادات الإيجار المبرمة خلال سنة 2025 والسنوات الفارطة

بحساب الالف دينار

النظير	قيمة الإتفاقية ومدتها	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2025	الأعباء المالية
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات	24/09/2024	3 000	292,5
	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات	04/06/2024		
	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة 5 سنوات	05/03/2024		
تعاونية التأمين للتعليم	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	05/02/2024	6 000	563
	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	11/08/2024		
	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	19/09/2024		
	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	29/12/2024		
	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	05/02/2025		
	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة	19/09/2025		
	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة	29/12/2025		
بنك البركة	اتفاقات مضاربة بقيمة جمالية قدرها 100 مليون دينار تونسي	03/02/2023	90 000	10 013
الأمانة تكافل	إتفاقية قيمتها 750 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	10/01/2024	33 394	1 997
	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	03/03/2024		
	إتفاقية قيمتها 3 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	08/03/2024		
	إتفاقية قيمتها 644 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	28/03/2024		
	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	03/07/2024		
	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	08/08/2024		
	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	10/08/2024		
	إتفاقية قيمتها 500 ألف دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	26/09/2024		
	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	20/12/2024		
	إتفاقية قيمتها 2 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	22/12/2024		
	إتفاقية قيمتها 1 مليون دينار تونسي على مدة سنة قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات	23/12/2024		
	اتفاقية بقيمة 10 مليون دينار تونسي، على مدة 5 سنوات	09/06/2025		
	اتفاقية بقيمة 5 مليون دينار تونسي، على مدة 5 سنوات	09/06/2025		
	شركة البحيرة للاستصلاح والتطهير	إتفاقية قيمتها 6 مليون دينار تونسي على مدة سنة		
إتفاقية قيمتها 6 مليون دينار تونسي على مدة سنة		2023/12/25		
إتفاقية قيمتها 6 مليون دينار تونسي على مدة سنة		2024/12/25		

النظير	قيمة الإتفاقية ومدتها	تاريخ إبرام الإتفاقيات	قيمة المضاربة في 31 ديسمبر 2025	الأعباء المالية
	إتفاقية قيمتها 6 مليون دينار تونسي على مدة سنة	25/12/2025		
محمد المنصر	إتفاقية قيمتها 4.110 مليون دينار تونسي على مدة سنة	16/10/2024	-	450
	إتفاقية قيمتها 1.222 مليون دينار تونسي على مدة سنة	05/11/2024		
Al baraka SICAR	العديد من الإتفاقيات التي تتراوح مدتها بين 30 و235 يوما	06/04/2022	10 300	3 844

ج- الأجور والامتيازات لفائدة المسيرين وأعضاء مجلس الإدارة:

تتمثل التزامات وتعهّدات بيت الإيجار المالي التونسي السعودي تجاه المسيرين كما هو منصوص عليها في المادة 200 من مجلة الشركات التجارية كالاتي:

- عملا بمقتضى قرار مجلس الإدارة المنعقد في 13 جانفي 2009 وطبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في 12 ماي 2016 المتعلق بزيادة المستحقات الشهرية للمدير العام، تتكون مستحقات المدير العام من راتب شهري خام يبلغ 13.595 دينار تونسي وذلك باحتساب بدل وقود شهري بقيمة 1.204 دينار تونسي، إضافة إلى مكافآت سنوية تحدّد عند نهاية كل سنة مالية بناءً على النتائج المحققة. كما توفر الشركة سيارة للمدير العام.
- قرر مجلس إدارة باست ليز بتاريخ 24 ماي 2023 تعيين السيد رضا بوجلان نائبا للمدير العام و يتقاضى راتبا شهريا خام قدره 5 325 دينار تونسي إضافة الى مكافآت سنوية تحدّد عند نهاية كل سنة مالية بناء على النتائج المحققة.

وقرر مجلس الإدارة المنعقد في 12 ماي 2016 إرساء قاعدة تعديل راتب المدير العام ونائبه بصفة آلية طبق نسبة الزيادة القطاعية التي يتمتع بها موظفي الشركة وذلك كلما تم تعديل الأجور في قطاع الإيجار المالي بقرار من طرف الجمعية المهنية للبنوك والمؤسسات المالية على أن تتم الزيادة في الراتب الخام الشهري باعتماد النسبة المئوية المقررة.

- ينتفع أعضاء مجلس الإدارة ببديل حضور يقع تحديدها من طرف مجلس الإدارة ويقع عرضها سنويا لمصادقة الجلسة العامة. قدرت هذه المكافآت لسنة 2025 بمبلغ قيمته 1.250 دينار تونسي لكل عضو.
- حدّدت مكافأة المتصرفين من أعضاء في اللجنة التنفيذية واللجنة الدائمة للتدقيق ولجنة التمويل ما يعادل مبلغا خاما بـ938 دينار تونسي لكل عضو، طبقا لقرار الجلسة العامّة العادية الملتزمة بتاريخ 26 ماي 2012.

يلخص الجدول التالي التعهدات والالتزامات لفائدة المسيرين كما هو مبين في القوائم المالية للسنة المختومة في 31 ديسمبر 2025 (بالدينار التونسي):

أعضاء مجلس الإدارة		رئيس مجلس الإدارة		المدير العام المساعد		المدير العام		
الخصوم في 31 ديسمبر 2025	أعباء السنة	الخصوم في 31 ديسمبر 2025	أعباء السنة	الخصوم في 31 ديسمبر 2025 (مقدرة)	أعباء السنة (مقدرة)	الخصوم في 31 ديسمبر 2025 (مقدرة)	أعباء السنة (مقدرة)	
-	-	-	-	95 154	147 574	529 964	848 917	خام الأجور والمكافآت
-	43 750	-	5 000			-	-	رسوم الحضور لمجالس الإدارة
-	32 813	-	3 750			-	-	رسوم الحضور للجان
-	6 603	-	35 869					مصاريف أخرى
-	83 166	-	44 619	95 154	147 574	529 964	848 917	المجموع

فيما عدى العمليات المشار إليها أعلاه، فإن أعمال التدقيق التي قمنا بها لم تفرز وجود اتفاقيات أو معاملات أخرى تدخل في نطاق الفصل 62 من القانون رقم 48-2016 المتعلق بمؤسسات القرض والفصل 200 وما يليه و475 من مجلة الشركات التجارية. كما أن مجلس إدارة بيت الإيجار المالي التونسي السعودي لم يعلمنا بأي اتفاقيات أو عقود أخرى تدخل في نطاق الفصول المذكورة.

تونس في 24 مارس 2026

مراقبي الحسابات

مكتب TWILLS Consulting

تويلز للإستشارة

مريم كريم

مكتب CMC

س.م.س.

شريف بن زينة