

القوائم المالية

الشركة العقارية التونسية السعووية

المقرّ الاجتماعي : المركز العمراني الشمالي- شارع 7 نوفمبر- مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) - تونس-

تنشر الشركة العقارية التونسية السعووية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2013/12/31 و التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 13 جوان 2014. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المنكرات	
2012	2013	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
30 055	19 997		- الأصول الثابتة غير المادية
(30 055)	(19 997)		- الإستهلاكات
-	-	4	
1 279 673	1 175 408		- الأصول الثابتة المادية
(661 631)	(642 931)		- الإستهلاكات
618 042	532 477	4	
8 843 204	9 837 240		- الأصول المالية
8 843 204	9 837 240	5	
9 461 246	10 369 717		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
9 461 246	10 369 717		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
45 444 704	35 571 060	6	- المخزونات
9 599 901	2 928 597	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 412 958	2 670 360	8	- أصول جارية أخرى
7 845 152	1 873 953	9	- السيولة وما يعادل السيولة
65 302 715	43 043 970		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
74 763 961	53 413 687		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2012	2013	التفسيرية	
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 280 870	1 514 940		- احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000		- منح إصدار
5 495 836	5 868 728		- احتياطات أخرى
430 844	120 437		- النتائج المؤجلة
34 307 550	34 604 105		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
3 103 924	802 343		نتيجة السنة
37 411 474	35 406 448	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
1 902 648	1 284 207	11	- القروض
-	200 000		- مدخرات
1 902 648	1 484 207		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
1 743 775	2 259 998	12	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
11 160 008	5 173 693	13	- الخصوم الجارية الاخرى
22 546 056	9 089 341	14	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
35 449 839	16 523 032		مجموع الخصوم الجارية
37 352 487	18 007 239		مجموع الخصوم
74 763 961	53 413 687		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2012	2013		
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
18 715 771	16 789 000	15	- المداخيل
651 355	301 902	16	- إيرادات الإستغلال الأخرى
749 652	829 714		- تحويل أعباء
20 116 778	17 920 616		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
13 992 109	13 503 587	17	- كلفة المحلات المباعة
503 233	683 670	18	- أعباء الأعوان
242 447	560 843	20	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
749 651	1 221 040	19	- أعباء الإستغلال الأخرى
15 487 440	15 969 140		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
4 629 338	1 951 476		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(598 143)	(696 666)	21	- أعباء مالية صافية
95 213	128 682	22	- إيرادات التوظيفات
7 147	173 384	23	- الأرباح العادية الأخرى
(161 687)	(409 891)	24	- الخسائر العادية الأخرى
3 971 868	1 146 985		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</u>
(867 944)	(344 642)	8	- الأداء على الشركات
3 103 924	802 343		<u>النتيجة الصافية</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2012	2013	التفسيرية	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>			
3 103 924	802 343		- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
261 058	629 021	20	. مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(18 611)	(68 178)	20	. استرداد على مدخرات
682	631	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(83)	-		. تصفية أرصدة قديمة
(2 853)	-		. إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
			- تغيرات :
2 423 176	9 873 644	25	. المخزونات
(2 983 212)	6 391 693	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(975 077)	(217 774)	25	. الأصول الجارية الأخرى
1 062 719	(5 614 223)	25	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
2 871 723	11 797 157		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(5 065)	(5 897)	4	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 410 000)	(1 000 000)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
9 464	5 964	5	. المقايض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
(1 405 601)	(999 933)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>			
7 800 000	-		. مقايض إثر إصدار أسهم
12 000 000	2 000 000	14	. المقايض المتأتية من القروض
(12 955 655)	(14 944 475)	14 و 11	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(1 068 293)	(2 776 718)	13 و 10	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
5 776 052	(15 721 193)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<u>تغير الخزينة</u>			
(2 504 315)	4 737 859	14 و 9	. الخزينة في بداية السنة
4 737 859	(186 110)	14 و 9	. الخزينة في نهاية السنة

الارصدة الوسيطة للتصرف

(محتسب بالدينار التونسي)

2012	2013	الارصدة	2012	2013	الاعباء	2012	2013	الإيرادات
4 723 662	3 285 413	<u>الهامش التجاري</u>	13 992 109	13 503 587	كلفة المحلات المباعة	18 715 771	16 789 000	مبيعات السلع وغيرها من إيرادات الاستغلال
			635 119	1 127 607	أعباء خارجية أخرى	4 723 662	3 285 413	الهامش التجاري
						651 355	301 902	إيرادات الإستغلال الأخرى
						749 652	829 714	تحويل أعباء
5 489 550	3 289 422	<u>القيمة المضافة الخام</u>	635 119	1 127 607	<u>المجموع</u>	6 124 669	4 417 029	<u>المجموع</u>
			503 233	683 670	أعباء الاعوان			
			114 532	93 433	ضرائب وأداءات	5 489 550	3 289 422	القيمة المضافة الخام
4 871 785	2 512 319	<u>زائد (ناقص) الاستغلال الخام</u>	617 765	777 103	<u>المجموع</u>	5 489 550	3 289 422	<u>المجموع</u>
			242 447	560 843	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	4 871 785	2 512 319	زائد الاستغلال الخام
			161 687	409 891	خسائر عادية أخرى	7 147	173 384	أرباح عادية أخرى
			598 143	696 666	أعباء مالية صافية	95 213	128 682	إيرادات التوظيفات
			867 944	344 642	الأداء على الشركات			
3 103 924	802 343	<u>نتيجة الأنشطة العادية</u>	1 870 221	2 012 042	<u>المجموع</u>	4 974 145	2 814 385	<u>المجموع</u>
3 103 924	802 343	<u>النتيجة الصافية للسنة</u>						

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 دينار مقسم إلى 50.000 سهما بقيمة 100 دينار لكل سهم .

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 دينار إلى 7.500.000 دينار وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أبريل 1992 .

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهما .

وقررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. وقد تمت عملية الإدراج في شهر فيفري 2006 بإحالة 240.000 سهم عن طريق عرض عمومي للبيع، وبإصدار 300.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 دينار، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 دينار، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 دينار.

كما قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 9.000.000 سهم .

هذا وقررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديبلمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 دينار إلى 13.000.000 دينار وذلك بإصدار 3.000.000 سهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2.5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، وبإصدار 1.000.000 سهم جديدة وإع اقتطاعها من مدخرات الشركة وإسنادها مجانا للمساهمين.

وأخيرا 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 سهم 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 الإكتتاب 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 والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات 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 لتقيد 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 لاعداد القوائم المالية كالآتي :

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 والمعاليم والأداءات المحتملة 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 اقتنائها، حصلة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعيدة. وتحدد هذه الأصول الصافية لأحر 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 بصفاة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب " كلفة المحلات المباعة ".

5.3 القروض

يتم احتساب أصل القروض التي يقع إسنادها من طرف البنوك ضمن الخصوم الغير الجارية. فيما تدرج الأقساط التي ستحل آجالها في أقل من سنة ضمن الخصوم الجارية.

هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 532.477 د، مقابل 618.042 د في 31 ديسمبر 2012.

31 ديسمبر

2012

2013

30 055

19 997

- الأصول الثابتة غير المادية

1 279 673

1 175 408

- الأصول الثابتة المادية

1 309 728

1 195 405

القيمة الخام

(30 055)

(19 997)

- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية

(661 631)

(642 931)

- استهلاكات الأصول الثابتة المادية

(691 686)

(662 928)

قيمة الاستهلاكات

618 042

532 477

القيمة الصافية

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاسـتـهـلاكات

في 31 ديسمبر 2013

(محتسب بالدينار)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	2013/12/31	تصفية أرصدة قديمة	استهلاكات	2012/12/31	2013/12/31	تصفية أرصدة قديمة	إقتاعات			2012/12/31
									الأصول الثابتة غير المادية	
-	19 997	(10 058)	-	30 055	19 997	(10 058)	-	30 055	33%	المنظومات الإعلامية
-	19 997	(10 058)	-	30 055	19 997	(10 058)	-	30 055		المجموع
									الأصول الثابتة المادية	
424 525	283 016	-	35 377	247 639	707 541	-	-	707 541	5%	مبان
41 933	136 304	-	29 600	106 704	178 237	-	-	178 237	20%	معدات النقل
17 800	51 224	(110 162)	6 413	154 973	69 024	(110 162)	-	179 186	10%	أثاث ولوازم المكاتب
40 364	139 695	-	16 851	122 844	180 059	-	3 529	176 530	10%	التهيئة والتجهيز والتركيـب
7 855	32 692	-	3 221	29 471	40 547	-	2 368	38 179	15%	معدات اعلامية
532 477	642 931	(110 162)	91 462	661 631	1 175 408	(110 162)	5 897	1 279 673		المجموع
532 477	662 928	(120 220)	91 462	691 686	1 195 405	(120 220)	5 897	1 309 728		المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>		
8 818 799	9 818 799	(أ)	- مساهمات
24 405	18 441	(ب)	- قروض
8 843 204	9 837 240	المجموع	
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
2 340	2 340		- 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
8 738 766	8 738 766		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
-	1 000 000		- تسبقة بعنوان المساهمة في الترفيع في رأس مال شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
8 818 799	9 818 799	المجموع	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كآلاتي :
	24 405		الرصيد في 31 ديسمبر 2012
	(5 964)		- تسديدات
	18 441		الرصيد في 31 ديسمبر 2013

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر

2012	2013		
30 313 237	22 945 972	(أ)	- أشغال قيد الإنجاز
15 131 467	12 625 088	(ب)	- مخزون المحلات
45 444 704	35 571 060	المجموع	
			(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
9 054 096	-		- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "
2 055 338	2 055 338		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
3 293 896	3 293 896		- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 896 663	7 912 410		- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
3 612 351	5 283 435		- أشغال قيد الإنجاز " ارض النصر "
30 313 237	22 945 972	المجموع	
			(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :
-	839 308		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
13 655 862	10 310 175		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
41 500	41 500		- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
79 250	79 250		- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
118 000	118 000	*	- مخزون محلات "نابل سنتر" - سيتس للتصرف -
15 131 467	12 625 088	المجموع	
			* مخزونات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف.
			يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2013	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2012	
							أشغال قيد الإنجاز
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
-	-	(10 697 336)	-	4 281 895	(2 638 655)	9 054 096	ديار الرحاب 5
2 055 338	-	-	-	-	-	2 055 338	المركز العمراني الشمالي EHC
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	15 747	-	7 896 663	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
5 283 435	-	-	-	1 671 084	-	3 612 351	النصر
22 945 972	-	(10 697 336)	-	5 968 726	(2 638 655)	30 313 237	مجموع الأشغال قيد الإنجاز
							مخزون المحلات
839 308	(9 858 028)	10 697 336	-	-	-	-	ديار الرحاب 5
10 310 175	(3 645 559)	-	-	503 207	(203 335)	13 655 862	شاطئ القنطاوي
41 500	-	-	-	-	-	41 500	برج خفشة 1
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	-	-	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
79 250	-	-	-	-	-	79 250	بنزرت سنتر 1
118 000	-	-	-	-	-	118 000	نابل سنتر
12 625 088	(13 503 587)	10 697 336	-	503 207	(203 335)	15 131 467	مجموع مخزون المحلات
35 571 060	(13 503 587)	-	-	6 471 933	(2 841 990)	45 444 704	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2013، ما قدره 2.928.597 د مقابل 9.599.901 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر			
2012	2013		
9 063 296	2 728 883		- حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	293 874	(i)	- حرفاء ، مستحقات عادية (سيئس للتصرف)
142 835	134 075		- حرفاء ، أوراق مستحقة
252 950	204 430	(i)	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سيئس للتصرف)
9 752 955	3 361 262	المجموع الخام	
(153 054)	(432 665)		- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
9 599 901	2 928 597	المجموع الصافي	
			(i) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيئس للتصرف.

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

31 ديسمبر			
2012	2013		
163 169	57 048		- تسبقات للمزودين
6 873	5 627		- تسبقات للأعوان
70 678	70 171		- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
-	436 508	(i)	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
1 991 233	2 111 437		- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيئي سنتر "
338 839	264 259		- مدينون مختلفون
29 010	6 616		- أعباء مسجلة مسبقا
134 090	-		- إيرادات مستحقة
2 733 892	2 951 666	المجموع الخام	
(320 934)	(281 306)		- مدخرات
2 412 958	2 670 360	المجموع الصافي	

(أ) وقع احتساب الضريبة على الشركات طبقاً للنظام الضريبي الجاري به العمل كالاتي :

802 343

النتيجة المحاسبية

1 268 655

إعادة إدماج

344 642

- الضريبة على الشركات

153 897

- أعباء غير قابلة للطرح

279 611

- مخصصات لمدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء

28 550

- مخصصات لمدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

229 398

- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء

35 158

- مخصصات الاستهلاك، صيانة، وقود ومعلوم جولان السيارة (11CV)

106 017

- تصفية حسابات قديمة

26 382

- خسائر أخرى

65 000

- مكافآت حضور

(68 178)

الطرح

(68 178)

- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى لم يتم طرحها سابقا

2 002 820

النتيجة الجبائية للسنة المالية قبل المدخرات

(279 611)

- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء المتنازع معهم

1 723 209

النتيجة الجبائية للسنة المالية بعد المدخرات

(600 000)

مساهمة في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر

(600 000)

- مبلغ الإستثمار

(603 123)

35%

- الحد الأقصى

1 123 209

الربح الخاضع للضريبة

344 642

الضريبة على الشركات

336 963

30%

- الأداء على الشركات

344 642

20%

- الضريبة الدنيا

(781 150)

الطرح

(781 150)

- أقساط احتياطية

(436 508)

فائض الضريبة

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

31 ديسمبر

2012

2013

3 960

404 300

7 840 666

1 469 360

526

293

7 845 152

1 873 953

المجموع

- كمبيالات وشيكات للقبض

- بنوك

- الخزينة

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

31 ديسمبر

2012

2013

3 384

4 267

37 279

-

-

1 465 093

7 800 003

-

7 840 666

1 469 360

المجموع

- بنك الإسكان تونس

- بنك الأمان

- التجاري بنك

- حساب غير قابل للتصرف

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 280 870	1 514 940	(أ)	- احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000		- منح إصدار
38 595	39 226		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
1 802 438	1 802 438		- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
2 318 019	3 836 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
190 143	190 143	(ب)	- حصص تكميلية أخرى
1 146 641	-		- ارباح مرصودة
430 844	120 437		- النتائج المؤجلة
34 307 550	34 604 105		مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
3 103 924	802 343		نتيجة السنة
37 411 474	35 406 448	(ج)	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			(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) يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التفويت في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس.
			(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2013

(محتسب بالدينار)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	أرباح مرصودة	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	الإحتياطي الإستثنائي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
27 806 868	1 950 000	1 803 992	-	-	190 143	1 442 909	3 102 438	37 913	681 470	6 300 000	1 248 003	13 000 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2011
(1 300 000)	1 300 000	(1 803 992)	430 844	1 146 641		875 110	(1 300 000)		(681 470)		32 867		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 15 جوان 2012
7 800 000										5 200 000		2 600 000	ترقيع في رأس المال الإجتماعي المصادق عليه من طرف الجلسة العامة غير العادية المنعقدة في 15 جوان 2012
682								682					فوائد على الصندوق الإجتماعي
3 103 924		3 103 924											نتيجة السنة
37 411 474	1 300 000	3 103 924	430 844	1 146 641	190 143	2 318 019	1 802 438	38 595	-	11 500 000	1 280 870	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2012
(2 808 000)	2 808 000	(3 103 924)	(310 407)	(1 146 641)		1 518 902					234 070		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 14 جوان 2013
631								631					فوائد على الصندوق الإجتماعي
802 343		802 343											نتيجة السنة
35 406 448	2 808 000	802 343	120 437	-	190 143	3 836 921	1 802 438	39 226	-	11 500 000	1 514 940	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2013

جدول القروض في 31 ديسمبر 2013

(يحتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2013			التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة								
-	-	-	(333 333)	(666 667)	-	1 000 000	(2013 - 2010) كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	500 000	166 667	666 667	-	666 667	-	(2015 - 2014) كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,50%	666 667	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	-	-	-	(860 809)	-	860 809	(2013 - 2010) شهريا	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
-	785 107	1 117 540	1 902 647	(497 353)	-	2 400 000	(2016 - 2013) شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
3 741 983	-	-	3 741 983	(1 252 980)	-	4 994 963	(2013 - 2012) كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	5 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
3 741 983	1 285 107	1 284 207	6 311 297	(2 944 475)	-	9 255 772			16 616 667	جملة القروض

مذكرة 12 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يجل بند " المزودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
194 788	1 130 565	- مزودو استغلال
1 019 286	578 879	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
529 701	550 554	- مزودون ، سندات متعين دفعها
1 743 775	2 259 998	المجموع

مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
3 534 788	433 475	- تسبقات الحرقاء
-	60 369	- الأعوان - أجور مستحقة
159 507	522 634	- الدولة ، الضرائب والأداءات
404 536	-	- الضريبة على الشركات للدفع
39 279	48 729	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
947 616	738 566	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
373 204	474 441	- الحساب الجاري للمساهمين
2 583 503	2 614 785	- حصص أرباح للدفع
94 215	128 252	- مختلف الدائنين
181 370	123 044	- أعباء أخرى للدفع
203 335	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / مرسى القنطاوي
2 638 655	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / رحاب 5
-	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
11 160 008	5 173 693	المجموع

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2013، 9.089.341 د مقابل 22.546.056 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر			
2012	2013		
4 191 494	1 285 107	(أنظر مذكرة 11)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
3 161 630	3 741 983	(أنظر مذكرة 11)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
12 000 000	2 000 000		- قروض قصيرة المدى
1 561	1 906		- بنك الإسكان المنستير 2
1 059 394	1 839 959		- ستوسيد بنك
1 943 238	73 916		- بنك تونس العربي الدولي
102 081	-		- التجاري بنك
-	143 169		- بنك الامان
1 019	1 113		- الشركة التونسية للبنك
85 639	2 188		- فوائد مطلوبة
22 546 056	9 089 341	المجموع	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 15 : المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي :

31 ديسمبر		
2012	2013	
12 622 000	4 215 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
6 004 000	12 564 000	- مبيعات ديار رحاب 5
89 771	10 000	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
18 715 771	16 789 000	المجموع

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر		
2012	2013	
93 822	181 950	(أ) - أتعاب التصرف " انتارناشيونال سيتي سنتر "
24 092	-	- أتعاب التصرف " القابضة العربية للتعمير "
8 185	230	(ب) - أتعاب تسويقية
480 000	-	- المساعدة الفنية
31 756	75 612	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
13 500	30 200	- أتعاب انجاز العقود
-	13 910	- إيرادات أخرى
651 355	301 902	المجموع

(أ) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسداة لفائدة شركة انترناشيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين. و حدد هذا المبلغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة.

(ب) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات التسويقية المسداة لفائدة شركة انترناشيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين. و حدد هذا المبلغ بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر.

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
9 979 100	3 645 559	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
3 945 904	9 858 028	- كلفة المحلات المباعة " ديار الرحاب 5 "
67 105	-	- كلفة المحلات المباعة " المركز العمراني الشمالي "
13 992 109	13 503 587	المجموع

مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
440 264	608 626	- الرواتب ومستحقات الرواتب
52 876	65 148	- أعباء إجتماعية قانونية
10 093	9 896	- أعباء إجتماعية أخرى
503 233	683 670	المجموع

مذكرة 19 : أعباء الاستغلال الأخرى

تحلل أعباء الاستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر			
2012	2013		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
9 420	13 685		- كراءات وأعباء أخرى
17 850	19 916		- صيانة واصلاحات
3 736	3 654		- أقساط التأمين
910	1 074		- أخرى
31 916	38 329	<u>المجموع الجزئي (1)</u>	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
73 059	168 487		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
211 215	575 200		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
36 690	20 565		- مهمات
26 920	20 143		- هيات
78 990	137 779		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
18 378	17 439		- نفقات بريدية وهاتفية
14 779	17 208		- كهرباء وماء
21 989	6 240		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
12 654	41 217		- خدمات خارجية أخرى
494 674	1 004 278	<u>المجموع الجزئي (2)</u>	
			<u>ضرائب وأداءات</u>
8 409	10 203		- الأداء على التكوين المهني
4 205	5 102		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
37 464	34 878		- معلوم الجماعات المحلية
41 162	11 296		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	670		- معلوم جولان السيارات
22 622	31 284		- ضرائب وأداءات أخرى
114 532	93 433	<u>المجموع الجزئي (3)</u>	
108 529	85 000		- مكافآت حضور
108 529	85 000	<u>المجموع الجزئي (4)</u>	
749 651	1 221 040	<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>	

مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
99 611	91 462	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
153 054	279 611	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
8 393	28 550	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	229 398	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
-	(68 178)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
(18 611)	-	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
242 447	560 843	المجموع

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
1 368 000	536 570	- فوائد القروض
491 156	715 315	- فوائد بنكية
77 184	68 422	- أعباء على حساب جاري للشركاء
4 531	4 531	- أعباء مالية أخرى
(1 342 728)	(628 172)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
598 143	696 666	المجموع

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
92 114	128 682	- فوائد على حساب جاري للشركاء
246	-	- فوائد بنكية
2 853	-	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
95 213	128 682	المجموع

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
7 147	155 290	- تصفية حسابات قديمة
-	15 447	- منحة متعلقة بتغطية مصاريف مأموريات عمل
-	2 647	- الأرباح الأخرى
7 147	173 384	المجموع

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
98 582	106 017	- تصفية حسابات قديمة
43 722	-	- تعديل جبائي
-	277 492	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
19 383	26 382	- خسائر أخرى
161 687	409 891	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر

<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>التغييرات</u>	
45 444 704	35 571 060	9 873 644	المخزونات
9 752 955	3 361 262	6 391 693	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 733 892	2 951 666	(217 774)	الأصول الجارية الأخرى
1 743 775	2 259 998	516 223	المزودون والحسابات المتصلة بهم
11 160 008	5 173 693	(5 986 315)	الخصوم الجارية الأخرى
(2 583 503)	(2 614 785)	(31 282)	حصص أرباح للدفع
-	(29 398)	(29 398)	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
85 639	2 188	(83 451)	فوائد مطلوبة
10 405 919	4 791 696	(5 614 223)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 26 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

I- إسداء خدمات

صادق مجلس الإدارة المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2013، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 181.950 دينار و 230 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 729.355 دينار.

II- الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 2.111.437 دينار.

و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2013 بلغت قيمتها 128.682 دينار.

III- الأجور والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة

صادق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة وكذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

كما صادق مجلس إدارة " شركة انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 7 جانفي 2013 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2012 قدرها 15.000 دينار.

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2013، ما قدره 31.765 دينار.

ووافق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سايتي ساينتز " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس و أعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء الساعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2013، ما قدره 20.000 دينار.

وطبعت شركة " انترناشيونال سايتي ساينتز " على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2008، بمبلغ قدره 280.000 دينار.

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

I- إسداء خدمات

أبرمت الشركة بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2013، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

II- الحساب الجاري (ضمن الخصوم)

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 738.566 دينار.

و قد تحملت الشركة أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2013 بلغت قيمتها 68.422 دينار.

◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

● تحطمت الشركة خلال سنة 2008 على إقرض بمقاديره 4.000.000 دينار من الشركة التونسية للتأمينية السودية للإستثمار الإنمائي يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2013 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

● خلال سنة 2013، وقعت جدولة جاري هذا الإقرض والذي يبلغ 666.667 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة. و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا الإقرض سنة 2013 ما قدره 79.839 دينار.

● تحطمت الشركة خلال سنة 2011 على إقرض بمقاديره 5.000.000 دينار من الشركة التونسية للتأمينية السودية للإستثمار الإنمائي بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة. و يبلغ جاري الإقرض في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 3.741.983 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا الإقرض سنة 2013 ما قدره 310.146 دينار.

◆ أجور المسيرين

I- أجر المدير العام

● صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2002 على منح المدير العام الراتب الشهري صافيا قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي و على تحمل الشركة لمصاريف سكنه و تنقله.

● صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداء من غرة أفريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأداءات و الأعباء الأخرى ؛

- منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة ؛

- تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

● كما صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 7 جانفي 2013 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2012 قدرها 30.000 دينار. كما قرر المجلس صرف منحة إستثنائية قدرها 15.000 دينار تقديرا لمجهوداته في إنجاز عملية الترفيع في رأس المال.

● بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2013 ما قيمته 144.836 دينار، يمكن تفصيله كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 63.438 دينار،

- مكافأة ومنحة إستثنائية خام بما قدره 61.023 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 20.375 دينار.

• كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، بمبلغ قدره 148.000 دينار مع تحمل جميع المصاريف المتصلة بها.

II- الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2013، ما قدره 141.000 دينار.

مذكرة 27 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسى V	شاطئ القنطاوي
3.000.000	التجاري بنك	السعادة	الرحاب 5
2.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		

مذكرة 28 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

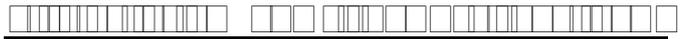
لا توجد وقائع هامة حدثت بعد تاريخ إتمام البينة المحاسبية والتي تجعل من الضروري تبوية بعض عناصر وخصوص القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 53.413.687 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 802.343 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2013، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.



(1) إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية تصور ووضع ومتابعة نظام الرقابة الداخلية لغرض إعداد وتقديم عادل لقوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ناجمة عن غش أو خطأ وكذلك تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.



(2) إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير التزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

تتضمن عملية التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على عناصر إثبات تؤيد المبالغ والمعلومات الواردة في القوائم المالية. ويتم إختيار هذه الإجراءات على أساس تقدير مراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. وعند تقييم تلك المخاطر فإن مراقب الحسابات يأخذ في الإعتبار الرقابة الداخلية المعمول بها بالمؤسسة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك قصد تحديد إجراءات التدقيق الملائمة للظروف المتوفرة.

تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييما لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة من قبل الإدارة وكذلك تقييما لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية.

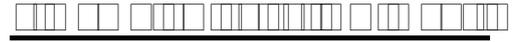
نعتقد أنّ نتائج التدقيق توفر أساسا معقولا لصياغة الإحتراز التالي و أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

(3) يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه. وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.



(4) حسب رأينا و باستثناء الإحتراز المذكور في الفقرة 3 أعلاه وانعكاسه على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2013 والمرفقة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة عادلة الوضعية المالية للشركة ونتائج عملياتها وكذلك تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية.



(5) قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناءا على فحوصاتنا فإنّه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2013 مع القوائم المالية.

(6) عملا بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية والتنقيحات المدخلة عليه وبناءا على فحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية وبتقديم القوائم المالية، لم نلاحظ نقائص جوهرية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

(7) من جهة أخرى، وعملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل.

تونس ، في 16 ماي 2014

شركة تدقيق، محاسبية ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذيبوب

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

حضرات السادة المساهمين،

تطبيقاً لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم عن خلال هذا التقرير ، بجميع الاتفاقيات المدرجة في إطار هذه الفصول.

تتمثل مينا وولياتنا في التحقق من مدى إلتزام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيما الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من ميثمولاتنا أن نبحث على وجه التحديد وبصفة معمقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات أو العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم منا بها وتلك التي تحصلنا عليها من خلال إجراءات التدقيق ، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن يتبادر رأينا حول جدواها ومدى ملاءمتها.

ويرجع إليكم تقييم الفوائد الناجمة من إبرام هذه الإتفاقيات والقيام بهذه العمليات ، قصد المصادقة عليها.

I - الاتفاقية المبرمة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

● صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2013، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 181.950 دينار و 230 دينار. كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 729.355 دينار.

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

● أبرمت شركتكم بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2013، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

II- الحسابات الجارية

• تتضمن البيانات المالية المعروضة علىكم حسابات جارية، بما في ذلك العمليات المذكورة أعلاه، بين شركتكم وشركات المجموعة يمكن تفصيلها كالاتي :

ضمن الأصول

- شركة انترنشيونال سيتي سنتر 2.111.437 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2013 بلغت قيمتها 128.682 دينار.

ضمن الخصوم

- شركة القابضة العربية للتعمير 738.566 دينار

و قد تحملت شركتكم أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2013 بلغت قيمتها 68.422 دينار.

III- أحور المسيرين

III - 1

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2002 على منح المدير العام راتب شهري صافى قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي و على تحمل الشركة لمصاريف سكنه و تنقله.

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداء من غرة أفريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأداءات و الأعباء الأخرى ؛
- منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة ؛

- تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

● كما صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 7 جانفي 2013 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2012 قدرها 30.000 دينار. كما قرر المجلس صرف منحة إستثنائية قدرها 15.000 دينار تقديرا لمجهوده في إنجاح عملية الترفيع في رأس المال.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2013 ما قيمته 144.836 دينار، يمكن تفصيله كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 63.438 دينار،

- مكافأة ومنحة إستثنائية خام بما قدره 61.023 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 20.375 دينار.

كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة مع تحمل جميع المصاريف المتصلة بها.

III- 2- التنقل والتنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

وإفاق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2013، ما قدره 141.000 دينار.

IS- الأجور والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة الشركات الفرعية

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

● صادق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة وكذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

كما صادق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 7 جانفي 2013 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2012 قدرها 15.000 دينار.

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2013، ما قدره 31.765 دينار.

● وافق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال بي تي بي انتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس و أعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء الساعدين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على التفرغ في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2013، ما قدره 20.000 دينار.

● وطعت شركة " انترناشيونال بي تي بي انتر " على ذمة رئيس مجلس إدارتها بزيارة وظيفية، مع تحمل جميع المصاريف المتصلة بها.

باستثناء العمليات المذكورة أعلاه، لم يعلمنا مجلس إدارتكم بوجود عمليات خاصة أخرى خاضعة لأحكام الفصول المبينة أعلاه.

تونس ، في 16 ماي 2014

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذيب