

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعّة

الشركة العقارية التونسية السعوودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعوودية قوائمها المالية المجمعّة للسنة المحاسبية المختومة في 2014/12/31 و التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 05 جوان 2015. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

| 31 ديسمبر | | المذكرات | |
|------------|-------------|-----------|---------------------------------|
| 2013 | 2014 | التفسيرية | |
| | | | <u>الأصول</u> |
| | | | <u>الأصول غير الجارية</u> |
| | | | الأصول الثابتة |
| 755 753 | 755 753 | | - الأصول الثابتة غير المادية |
| (755 753) | (755 753) | | - الإستهلاكات |
| - | - | 5 | |
| 1 267 221 | 1 279 417 | | - الأصول الثابتة المادية |
| (857 369) | (940 881) | | - الإستهلاكات |
| 409 852 | 338 536 | 5 | |
| 103 474 | 64 842 | 6 | - الأصول المالية |
| 1 004 932 | 1 002 769 | | - أصول الأداءات المؤجلة |
| 1 518 258 | 1 406 147 | | <u>مجموع الأصول الثابتة</u> |
| 1 518 258 | 1 406 147 | | <u>مجموع الأصول غير الجارية</u> |
| | | | <u>الأصول الجارية</u> |
| 80 296 864 | 92 501 532 | 7 | - المخزونات |
| 2 928 597 | 17 981 476 | 8 | - الحرفاء والحسابات المتصلة بهم |
| 4 612 957 | 5 492 860 | 9 | - أصول جارية أخرى |
| 1 880 836 | 243 632 | 10 | - السيولة وما يعادل السيولة |
| 89 719 254 | 116 219 500 | | <u>مجموع الأصول الجارية</u> |
| 91 237 512 | 117 625 647 | | <u>مجموع الأصول</u> |

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

| 31 ديسمبر | | المذكرات | |
|-------------------|--------------------|-----------|---|
| 2013 | 2014 | التفسيرية | |
| | | | <u>الأموال الذاتية والخصوم</u> |
| | | | <u>الأموال الذاتية</u> |
| 15 600 000 | 15 600 000 | | - رأس المال الإجتماعي |
| 19 250 770 | 18 635 484 | | - الإحتياطات المجمعّة |
| 34 850 770 | 34 235 484 | | <u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u> |
| 163 871 | 3 945 591 | | <u>نتيجة السنة الصافية المجمعّة</u> |
| 35 014 641 | 38 181 075 | 11 | <u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u> |
| 3 652 996 | 5 787 731 | 12 | <u>حقوق الأقلية</u> |
| | | | <u>الخصوم</u> |
| | | | <u>الخصوم الغير الجارية</u> |
| 21 157 876 | 4 578 504 | 13 | - القروض |
| 200 000 | 400 000 | | - مدخرات |
| 76 991 | 76 993 | | - خصوم الأديان المؤجلة |
| 21 434 867 | 5 055 497 | | <u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u> |
| | | | <u>الخصوم الجارية</u> |
| 4 600 009 | 3 705 717 | 14 | - المزودون والحسابات المتصلة بهم |
| 12 113 747 | 24 388 701 | 15 | - الخصوم الجارية الأخرى |
| 14 421 252 | 40 506 926 | 16 | - المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية |
| 31 135 008 | 68 601 344 | | <u>مجموع الخصوم الجارية</u> |
| 52 569 875 | 73 656 841 | | <u>مجموع الخصوم</u> |
| 91 237 512 | 117 625 647 | | <u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u> |

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

| 31 ديسمبر | | المذكرات | |
|-------------------|-------------------|-----------|---|
| 2013 | 2014 | التفسيرية | |
| | | | إيرادات الاستغلال |
| 16 800 500 | 24 636 848 | 17 | - المداخيل |
| 124 882 | 46 675 | 18 | - إيرادات الاستغلال الأخرى |
| 1 142 613 | 972 152 | | - تحويل أعباء ضمن المخزون |
| 18 067 995 | 25 655 675 | | مجموع إيرادات الاستغلال |
| | | | أعباء الاستغلال |
| 13 510 787 | 16 456 067 | 19 | - كلفة المحلات المباعة |
| 766 326 | 606 556 | 20 | - أعباء الأعوان |
| 552 228 | 368 308 | 22 | - مخصصات الإستهلاكات والمدخرات |
| 1 507 594 | 691 147 | 21 | - أعباء الاستغلال الأخرى |
| 16 336 935 | 18 122 078 | | مجموع أعباء الاستغلال |
| 1 731 060 | 7 533 597 | | نتيجة الاستغلال |
| (1 485 530) | (1 422 584) | 23 | - أعباء مالية صافية |
| - | 6 | | - إيرادات التوظيفات |
| 173 384 | 180 079 | 24 | - الأرباح العادية الأخرى |
| (448 535) | (40 145) | 25 | - الخسائر العادية الأخرى |
| (29 621) | 6 250 953 | | نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة |
| 258 837 | (2 163) | | - الأداءات المؤجلة |
| (345 642) | (1 068 465) | | - الأداءات المستوجبة |
| (116 426) | 5 180 325 | | النتيجة الصافية للشركات المدمجة |
| 280 297 | (1 234 734) | 12 | - حصة الأقلية |
| 163 871 | 3 945 591 | | النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة |

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

| 31 ديسمبر | | المذكرات | |
|--|---------------------|-----------|--|
| 2013 | 2014 | التفسيرية | |
| التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال | | | |
| (116 426) | 5 180 325 | | - النتيجة الصافية للشركات المدمجة |
| | | | - تسويات بالنسبة لـ : |
| 620 406 | 371 108 | 22 | . مخصصات الإستهلاكات والمخزونات |
| (68 178) | (283 990) | 25 و 22 | . استرداد على مخزونات |
| 631 | 843 | 11 | . فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي |
| (258 837) | 2 165 | | . الأداءات الموجلة |
| - تغيرات : | | | |
| 1 770 158 | (12 204 668) | 26 | . المخزونات |
| 6 409 693 | (15 050 079) | 26 | . الحرفاء والحسابات المتصلة بهم |
| (1 360 535) | (623 848) | 26 | . الأصول الجارية الأخرى |
| (251 528) | 12 088 962 | 26 | . المزودون والخصوم الجارية الأخرى |
| 6 745 384 | (10 519 182) | | التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال |
| التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار | | | |
| (5 897) | (12 196) | 5 | . الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية |
| - | (35 000) | 6 | . الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية |
| 5 964 | 11 172 | 6 | . المقاييض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية |
| 67 | (36 024) | | التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار |
| التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل | | | |
| - | 900 000 | 12 | . مقاييض إثر إصدار أسهم |
| 9 598 116 | 14 762 000 | 16 و 13 | . المقاييض المتأتية من القروض |
| (18 044 475) | (5 556 002) | 16 و 13 | . الدفوعات المتأتية من سداد قروض |
| (2 776 718) | (1 039 667) | 15 و 11 | . صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع |
| (11 223 077) | 9 066 331 | | التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل |
| (4 477 626) | (1 488 875) | | تغير الخزينة |
| 3 256 307 | (1 221 319) | 16 و 10 | . الخزينة في بداية السنة |
| (1 221 319) | (2 710 194) | 16 و 10 | . الخزينة في نهاية السنة |

الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

1.1 - الصيغة القانونية لشركات المجموعة

تتكون مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية من ثلاث شركات مختصة في مجال البعث العقاري :

- الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 1984 و تتمثل أغراضها أساسا في 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. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2014 ما قدره 15.600.000 دينار مقسم إلى 15.600.000 سهم بقيمة دينار للسهم الواحد.

- شركة انترناشيونال سيتي سنتر شركة خفية الاسم أحدثت في أبريل 1991 ويتمثل الغرض الأساسي للشركة في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبيع وتسويق 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. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2014 ما قدره 15.000.000 دينار ومقسم إلى 1.500.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

- شركة القابضة العربية للتعمير شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في 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 الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2014 ما قدره 8.277.300 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 827.730 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

2.1 - مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

- تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 1.050.000 سهم في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 70,00 %.
- تملك شركة انترناشيونال سيتي سنتر 817.730 سهم في رأس مال شركة القابضة العربية للتعمير وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 98,79 %.

3.1 - جداول المساهمات وهيكل المجموعة

يمكن عرض المساهمات داخل مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية ضمن الجداول الآتية :

- الجدول عدد 1 : ملخص مساهمات شركات المجموعة.
- الجدول عدد 2 : تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة.
- الجدول عدد 3 : محيط التجميع.

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2014

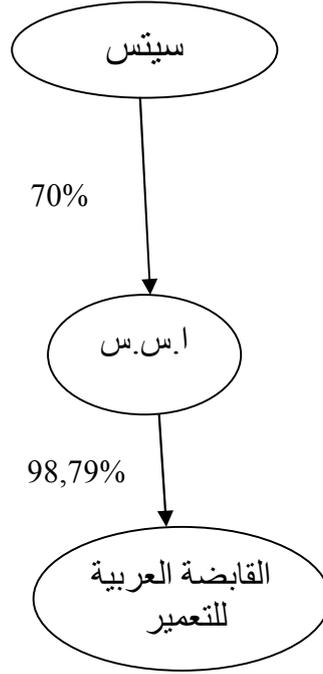
| القابضة العربية للتعمير | | أس.س | | |
|-------------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------------------|
| النسبة | عدد الأسهم | النسبة | عدد الأسهم | |
| | | 70,00% | 1 050 000 | الشركة العقارية التونسية السعودية |
| 98,79% | 817 730 | | | انترناسيونل سيتي سنتر |
| 1,21% | 10 000 | 30,00% | 450 000 | الغير |
| 100,00% | 827 730 | 100,00% | 1 500 000 | المجموع |

تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة الممّعة في 31 ديسمبر 2014

| القابضة العربية للتعمير | | أس.س | | |
|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------|
| النسبة غير المباشرة | النسبة المباشرة | النسبة غير المباشرة | النسبة المباشرة | |
| | | | 70,00% | الشركة العقارية التونسية السعودية |
| 69,15% | | | | انترناسيونل سيتي سنتر |
| 69,15% | - | - | 70,00% | المجموع |
| 69,15% | | 70,00% | | مجموع المساهمة |

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2014



الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

1.2 - طريقة التجميع

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة.

وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

2.2 - تاريخ الإقفال

اعتمدنا كتاريخ للقوائم المالية المجمعّة نفس تاريخ القوائم المالية الفردية لشركات المجموعة وهو 31 ديسمبر من كل سنة.

3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعّة بإتباع المراحل التالية :

- تجميع جميع بنود القوائم المالية للشركة الأم والمؤسسات الفرعية سطرا سطرا وذلك عن طريق جمع العناصر المتشابهة للأصول والخصوم وحقوق المساهمين وكذلك الشأن بالنسبة للإيرادات والمصروفات،
- إلغاء الأرصدة والعمليات المنجزة بين شركات المجموعة،
- مراجعة كافة الطرق المحاسبية المعتمدة وذلك للتأكد من تطبيق نفس المبادئ في جميع شركات المجموعة،
- إلغاء القيمة المحاسبية لمساهمة الشركة الأم في المؤسسات الفرعية والحصة الراجعة للشركة الأم في حقوق المساهمين في هذه المؤسسات الفرعية،
- تحتسب حصص الأقلية من النتيجة الصافية للمؤسسة الفرعية وتخصم من نتيجة المجموعة للحصول على النتيجة الصافية المتعلقة بمالكي الشركة الأم،
- تحتسب حصص الأقلية من الأصول الصافية للمؤسسة الفرعية وتعرض بالموازنة المجمعّة بصفة منفردة عن الخصوم وحقوق المساهمين للشركة الأم.

4.2 - أهداف التجميع

يقع إعداد القوائم المالية المجمعة لأهداف مالية واقتصادية وتبعاً لذلك فإن الحسابات المجمعة تهدف إلى إعطاء مساهمي الشركة العقارية التونسية السعودية (الشركة الأم) القيمة الحقيقية لأسهمهم وذلك في إطار وحدة اقتصادية تجمع حصص الأغلبية والأقلية على حد سواء. وتترجم تبعات هذا التوجه كالاتي :

- فارق الاقتناء : يؤخذ هذا الفارق في حدود نسبة الشركة الأم عند الاقتناء.
- النتائج بين شركات المجموعة : تلغى بالكامل النتائج المحققة والمتعلقة بصفقات مبرمة بين الشركة الأم والمؤسسات تحت المراقبة الكاملة.
- عرض حصص الأقلية : تعرض حصص الأقلية بالموازنة وحساب النتيجة على التوالي بين حقوق المساهمين والخصوم، وخصما من النتائج المجمعة.

الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

أعدت القوائم المالية طبقاً لمقتضيات نظام المحاسبة للمؤسسات ونخص بالذكر المعيار العام للمحاسبة والمعيار المحاسبي رقم 35 (القوائم المالية المجمعة) وخاصة المبادئ المتعلقة بتقنيات وقواعد العرض والإفصاح الخاصة بإعداد ونشر القوائم المالية المجمعة.

الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 على الموازنة وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات وقد تم إعدادها طبقاً لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالآتي :

1.4 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.4 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول. وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتناءها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

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

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

3-4 سندات ثابتة

تسجل السندات الثابتة بقيمة اقتناءها. ويتخذ مخصص لنقص القيمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة لشركات المجموعة. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

4.4 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة. إلا أنه وبالنسبة لمشروع برج خفشة 3 تضم قيمة المخزون نسبة من الهامش بعنوان القسط الذي تمت فيه وعود بيع رسمية وذلك وفقا لطريقة النسبة المئوية لتقدم الأشغال في إطار عقود البناء مثلما ورد بالفقرة 11 وما يليها من المعيار المحاسبي عدد 9 المتعلق بعقود البناء. تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات. عند نهاية السنة تحول كل الشراءات والقسط الصحيح من التكاليف المباشرة والتكاليف غير المباشرة التي تتصل بصفة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب " كلفة المحلات المباعة ".

5.4 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 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية | |
| بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 338.536 د، مقابل 409.852 د في 31 ديسمبر 2013. | |
| 31 ديسمبر | |
| 2013 | 2014 |
| 755 753 | 755 753 |
| 1 267 221 | 1 279 417 |
| 2 022 974 | 2 035 170 |
| القيمة الخام | |
| (755 753) | (755 753) |
| (857 369) | (940 881) |
| (1 613 122) | (1 696 634) |
| قيمة الاستهلاكات | |
| 409 852 | 338 536 |
| القيمة الصافية | |
| يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي : | |

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2014

(محتسب بالدينار)

| القيمة الصافية المحاسبية | الاستهلاكات | | | | | القيمة الخام | | | | نسبة الاستهلاكات | الأصول المادية وغير المادية |
|--------------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| | 2014/12/31 | تصفية أرصدة قديمة | استهلاكات | التعديلات | 2013/12/31 | 2014/12/31 | تصفية أرصدة قديمة | إقتباعات | 2013/12/31 | | |
| | | | | | | | | | | | <u>الأصول الثابتة غير المادية</u> |
| - | 19 997 | - | - | - | 19 997 | 19 997 | - | - | 19 997 | 33% | المنظومات الإعلامية |
| - | 327 248 | - | - | - | 327 248 | 327 248 | - | - | 327 248 | 20% | فارق الإقتناء |
| - | 408 508 | - | - | - | 408 508 | 408 508 | - | - | 408 508 | 20% | أصول أخرى |
| - | 755 753 | - | - | - | 755 753 | 755 753 | - | - | 755 753 | | المجموع |
| | | | | | | | | | | | <u>الأصول الثابتة المادية</u> |
| 270 191 | 221 061 | - | 24 562 | - | 196 499 | 491 252 | - | - | 491 252 | 5% | مبان |
| 12 333 | 445 904 | - | 29 600 | - | 416 304 | 458 237 | - | - | 458 237 | 20% | معدات النقل |
| 16 396 | 74 942 | - | 8 551 | - | 66 391 | 91 338 | - | - | 91 338 | 10% | أثاث ولوازم المكاتب |
| 32 377 | 157 319 | - | 17 624 | - | 139 695 | 189 696 | - | 9 637 | 180 059 | 10% | التهئية والتجهيز والتركيب |
| 7 239 | 41 655 | - | 3 175 | - | 38 480 | 48 894 | - | 2 559 | 46 335 | 15% | معدات اعلامية |
| 338 536 | 940 881 | - | 83 512 | - | 857 369 | 1 279 417 | - | 12 196 | 1 267 221 | | المجموع |
| 338 536 | 1 696 634 | - | 83 512 | - | 1 613 122 | 2 035 170 | - | 12 196 | 2 022 974 | | المجموع العام |

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

| <u>31 ديسمبر</u> | | | |
|------------------|----------------|----------------|--|
| <u>2013</u> | <u>2014</u> | | |
| 85 033 | 85 033 | (أ) | مساهمات |
| 18 441 | 42 269 | (ب) | قروض |
| 103 474 | 127 302 | المجموع | |
| - | (62 460) | | مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة |
| 103 474 | 64 842 | | |
| | | | 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 " |
| 15 000 | 15 000 | | البنك التونسي للتضامن |
| 85 033 | 85 033 | المجموع | |
| | | | تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالآتي : |
| | 18 441 | | الرصيد في 31 ديسمبر 2013 |
| | 35 000 | | إضافات |
| | (11 172) | | تسديدات |
| | 42 269 | | الرصيد في 31 ديسمبر 2014 |

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

| <u>31 ديسمبر</u> | | | |
|---|-------------------|----------------|--|
| <u>2013</u> | <u>2014</u> | | |
| 67 147 510 | 83 448 657 | (أ) | أشغال قيد الإنجاز |
| 13 149 354 | 9 052 875 | (ب) | مخزون المحلات |
| 80 296 864 | 92 501 532 | المجموع | |
| تجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي : | | | |
| 68 081 | 68 081 | | أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل " |
| 2 055 338 | 2 109 433 | | أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC " |
| 3 293 896 | 3 293 896 | | أشغال قيد الإنجاز " اسراء " |
| 7 912 410 | 7 912 410 | | أشغال قيد الإنجاز " نزهة " |
| 4 332 812 | 4 332 812 | | أشغال قيد الإنجاز " لمياء " |
| 5 283 435 | 13 555 505 | | أشغال قيد الإنجاز " ارض النصر " |
| 15 355 075 | 22 629 686 | | أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III " |
| 16 037 403 | 16 737 774 | | أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) " |
| 12 809 060 | 12 809 060 | | البحيرة |
| 67 147 510 | 83 448 657 | المجموع | |
| تحلل مخزون المحلات كما يلي : | | | |
| 839 308 | 1 | | مخزون محلات " ديار الرحاب 5 " |
| 10 310 175 | 7 302 559 | | مخزون محلات " شاطئ القطاوي " |
| 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 | - | | مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 " |
| 66 350 | 66 350 | | مخزون محلات " قابس سنتر " |
| 51 650 | 7 650 | | مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة مدنية) |
| 464 091 | 350 385 | | مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) " |
| 60 175 | 47 575 | | مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) " |
| 13 149 354 | 9 052 875 | المجموع | |
| يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي : | | | |

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

| الرصيد في 31 ديسمبر 2014 | تكلفة المبيعات | التحويلات | الأشغال المنجز انجازها عند نهاية السنة | الأشغال المنجزة | الأشغال المنجز انجازها عند بداية السنة | الرصيد في 31 ديسمبر 2013 | |
|-----------------------------|---------------------|-----------|--|-------------------|--|-----------------------------|--|
| | | | | | | | أشغال قيد الإنجاز |
| 68 081 | - | - | - | - | - | 68 081 | بيتش كليب نابل |
| 2 109 433 | - | - | - | 54 095 | - | 2 055 338 | المركز العمراني الشمالي EHC |
| 3 293 896 | - | - | - | - | - | 3 293 896 | اسراء |
| 7 912 410 | - | - | - | - | - | 7 912 410 | نزهة |
| 4 332 812 | - | - | - | - | - | 4 332 812 | لمياء |
| 13 555 505 | (2 444 495) | - | 5 906 008 | 4 810 557 | - | 5 283 435 | النصر |
| 22 629 686 | (9 915 093) | - | 6 326 017 | 10 863 687 | - | 15 355 075 | انترناشيونال سيتي سنتر III |
| 16 737 774 | - | - | - | 700 371 | - | 16 037 403 | انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) |
| 12 809 060 | - | - | - | - | - | 12 809 060 | البحيرة |
| 83 448 657 | (12 359 588) | - | 12 232 025 | 16 428 710 | - | 67 147 510 | مجموع الأشغال قيد الإنجاز |
| | | | | | | | مخزون المحلات |
| 1 | (839 307) | - | - | - | - | 839 308 | ديار الرحاب 5 |
| 7 302 559 | (3 007 616) | - | - | - | - | 10 310 175 | 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 |
| 66 350 | - | - | - | - | - | 66 350 | قايس سنتر |
| 7 650 | (44 000) | - | - | - | - | 51 650 | نابل سنتر |
| 350 385 | (113 706) | - | - | - | - | 464 091 | انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) |
| 47 575 | (12 600) | - | - | - | - | 60 175 | انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) |
| 9 052 875 | (4 096 479) | - | - | - | - | 13 149 354 | مجموع مخزون المحلات |
| 92 501 532 | (16 456 067) | - | 12 232 025 | 16 428 710 | - | 80 296 864 | المجموع |

(*) أنظر مذكرة 4-4

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2014، ما قدره 17.981.476 د مقابل 2.928.597 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالاتي :

| <u>31 ديسمبر</u> | | |
|------------------|-------------------|--|
| <u>2013</u> | <u>2014</u> | |
| 3 361 262 | 6 177 694 | -حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية |
| - | 12 233 647 | -حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر |
| 3 361 262 | 18 411 341 | المجموع الخام |
| (432 665) | (429 865) | -مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء |
| 2 928 597 | 17 981 476 | المجموع الصافي |

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

| <u>31 ديسمبر</u> | | |
|------------------|------------------|-------------------------|
| <u>2013</u> | <u>2014</u> | |
| 1 569 868 | 4 195 861 | -تسبيقات للمزودين |
| 5 627 | 10 000 | -تسبيقات للأعوان |
| 2 737 334 | 992 544 | -الدولة ، ضرائب وأداءات |
| 490 598 | 254 298 | -مدينون مختلفون |
| 60 680 | 36 387 | -أعباء مسجلة مسبقا |
| 31 744 | 31 744 | -حساب مرتقب |
| 4 895 851 | 5 519 700 | المجموع الخام |
| (282 894) | (26 840) | -مدخرات |
| 4 612 957 | 5 492 860 | المجموع الصافي |

مذكرة 10 : السيولة ومايعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

| <u>31 ديسمبر</u> | | |
|------------------|----------------|-------------------------|
| <u>2013</u> | <u>2014</u> | |
| 404 300 | 7 588 | -كمبيالات وشيكات للتقيض |
| 1 475 344 | 235 267 | -بنوك |
| 1 192 | 777 | -الخزينة |
| 1 880 836 | 243 632 | المجموع |

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

31 ديسمبر

| 2013 | 2014 | |
|-------------------|-------------------|--|
| 15 600 000 | 15 600 000 | - رأس المال الإجتماعي |
| 1 514 940 | 1 560 000 | - احتياطات قانونية (أ) |
| 11 500 000 | 11 500 000 | - منح إصدار |
| 39 226 | 40 069 | - احتياطات الصندوق الاجتماعي |
| 1 802 438 | 1 300 158 | - احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص |
| 3 836 921 | 4 436 921 | - احتياطي إعادة استثمار معفاة |
| 190 143 | 190 143 | - حصص تكميلية أخرى (ب) |
| 367 102 | (391 807) | - النتائج المؤجلة |
| 34 850 770 | 34 235 484 | مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة |
| (116 426) | 5 180 325 | - النتيجة الصافية للشركات المدمجة |
| 280 297 | (1 234 734) | - حصة الأقلية |
| 163 871 | 3 945 591 | النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعمة |
| 35 014 641 | 38 181 075 | مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص (ج) |

(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 2014

(محتسب بالدينار)

| المجموع | توزيع الأرباح | نتيجة السنة | التنتاج المؤجلة | أرباح مرصودة | حصص تكميلية أخرى | إحتياطي إعادة إستثمار معفاة | احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص | احتياطات الصندوق الإجتماعي | منح إصدار | الإحتياطي القانوني | رأس المال الإجتماعي | |
|-------------|---------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------|--------------------|---------------------|---|
| 35 229 752 | 1 300 000 | (334 208) | 1 687 254 | 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 | (675 537) | (310 407) | (1 146 641) | | 1 518 902 | - | | | 234 070 | | التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 14 جوان 2013 |
| - | | 1 009 745 | (1 009 745) | | | | | | | | | التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية |
| 631 | | | | | | | | 631 | | | | فوائد على الصندوق الإجتماعي |
| 163 871 | | 163 871 | | | | | | | | | | نتيجة السنة |
| 35 014 641 | 2 808 000 | 163 871 | 367 102 | - | 190 143 | 3 836 921 | 1 802 438 | 39 226 | 11 500 000 | 1 514 940 | 15 600 000 | الرصيد في 31 ديسمبر 2013 |
| (780 000) | 780 000 | (802 343) | (120 437) | - | | 600 000 | (502 280) | | | 45 060 | | التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 13 جوان 2014 |
| - | | 638 472 | (638 472) | | | | | | | | | التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية |
| 843 | | | | | | | | 843 | | | | فوائد على الصندوق الإجتماعي |
| 3 945 591 | | 3 945 591 | | | | | | | | | | نتيجة السنة |
| 38 181 075 | 780 000 | 3 945 591 | (391 807) | - | 190 143 | 4 436 921 | 1 300 158 | 40 069 | 11 500 000 | 1 560 000 | 15 600 000 | الرصيد في 31 ديسمبر 2014 |

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالتالي :

| 31 ديسمبر | | | | |
|------------------|------------------|----------------|--|--|
| 2013 | 2014 | | | |
| | | | | حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر |
| 2 489 555 | 3 111 944 | | | -في رأس المال |
| 20 113 | (184 672) | | | -في الإحتياطيات |
| (204 785) | 1 364 900 | (1) | | -في النتيجة |
| | | | | حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير |
| 1 210 445 | 1 488 056 | | | -في رأس المال |
| 213 180 | 137 669 | | | -في الإحتياطيات |
| (75 512) | (130 166) | (2) | | -في النتيجة |
| 3 652 996 | 5 787 731 | المجموع | | |
| (280 297) | 1 234 734 | (2+1) | | حصصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية |

جدول القروض في 31 ديسمبر 2014

(محتسب بالدينار)

| الرصيد في 31 ديسمبر 2014 | | | التسهيلات | إعادة جدولة | الإضافات | الرصيد في بداية الفترة | مدة التسديد | | نسبة الفائدة | مبلغ القرض | المقرضون | |
|--------------------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|------------|---|
| غير خالص | أقل من سنة | أكثر من سنة | | | | | | | | | | |
| 166 666 | 166 667 | - | 333 333 | - | (333 334) | - | 666 667 | (2015 - 2014) | كل ثلاثة أشهر | TMM + 2,50% | 666 667 | الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي |
| - | 333 334 | - | 333 334 | - | 333 334 | - | - | (2015) | جانفي و فيفري | TMM + 2,50% | 333 334 | الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي |
| 67 105 | 833 297 | 284 243 | 1 184 645 | (718 002) | - | - | 1 902 647 | (2016 - 2013) | شهريا | TMM + 1,5% | 2 400 000 | بنك تونس العربي الدولي |
| - | - | - | - | - | (3 741 983) | - | 3 741 983 | (2013 - 2012) | كل ثلاثة أشهر | TMM + 1,5% | 5 000 000 | الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي |
| 500 000 | 2 241 983 | - | 2 741 983 | - | 2 741 983 | - | - | (2015-2014) | كل ثلاثة أشهر | TMM + 2,50% | 2 741 983 | الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي |
| - | 1 000 000 | - | 1 000 000 | - | 1 000 000 | - | - | (2015) | كل شهرين | TMM + 2,50% | 1 000 000 | الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي |
| - | 705 739 | 4 294 261 | 5 000 000 | - | - | - | 5 000 000 | (2017-2014) | شهريا | TMM + 2,50% | 7 000 000 | بنك تونس العربي الدولي |
| - | 2 356 660 | - | 2 356 660 | - | - | - | 2 356 660 | (2015) | كل ثلاثة أشهر | TMM + 2% | 2 356 660 | الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي |
| - | 9 400 000 | - | 9 400 000 | - | - | - | 9 400 000 | (2015) | بصفة كائنة | TMM + 1,75% | 9 400 000 | بنك الأمان |
| - | 9 467 000 | - | 9 467 000 | - | - | 4 562 000 | 4 905 000 | (2015) | بصفة كائنة | TMM + 2,25% | 9 467 000 | بنك الأمان |
| - | 4 612 000 | - | 4 612 000 | (388 000) | - | - | 5 000 000 | (2016 - 2013) | كل ثلاثة أشهر | TMM + 1,75% | 5 000 000 | بنك تونس العربي الدولي |
| 733 771 | 31 116 680 | 4 578 504 | 36 428 955 | (1 106 002) | - | 9 562 000 | 27 972 957 | - | - | - | 45 365 644 | جملة القروض |

| مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------|--|----------------|--|--|--|--|--|
| يحل بند " المزودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي : | | | | | | | | | |
| 31 ديسمبر | | | | | | | | | |
| 2013 | | 2014 | | | | | | | |
| 1 484 363 | | 850 736 | | | | | | -مزودو استغلال | |
| 2 383 711 | | 1 511 739 | | | | | | -مزودون، خصم بعنوان الضمان | |
| 731 935 | | 1 343 242 | | | | | | -مزودون، سندات متعين دفعها | |
| 4 600 009 | | 3 705 717 | | المجموع | | | | | |
| مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى | | | | | | | | | |
| تحل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي : | | | | | | | | | |
| 31 ديسمبر | | | | | | | | | |
| 2013 | | 2014 | | | | | | | |
| 7 684 637 | | 8 120 484 | | | | | | -تسبقات الحرفاء | |
| 60 369 | | 251 | | | | | | -الأعوان، أجور مستحقة | |
| 687 724 | | 723 336 | | | | | | -الدولة، الضرائب والأداءات | |
| 2 614 785 | | 2 355 118 | | | | | | -إحصص أرباح للدفع | |
| 707 884 | | 509 312 | | | | | | -مختلف الدائنين | |
| 328 950 | | 418 777 | | | | | | -أعباء أخرى للدفع | |
| 29 398 | | 29 398 | | | | | | -مخدرات جارية للمخاطر و الأعباء | |
| - | | 5 906 008 | | | | | | -مصارييف الأشغال المزمع انجازها / النصر | |
| - | | 6 326 017 | | | | | | -مصارييف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III | |
| 12 113 747 | | 24 388 701 | | المجموع | | | | | |

| مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------|--|-------------------|--|--|--|------------------------------------|--|
| بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2014، 40.506.926 د مقابل 14.421.252 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي : | | | | | | | | | |
| 31 ديسمبر | | | | | | | | | |
| 2013 | | 2014 | | | | | | | |
| 3 073 098 | | 31 116 680 | | (انظر مذكرة 13) | | | | -أجل أقل من سنة على قروض غير جارية | |
| 3 741 983 | | 733 771 | | (انظر مذكرة 13) | | | | -أجل غير خالصة على قروض غير جارية | |
| 3 950 000 | | 4 200 000 | | | | | | -قروض قصيرة المدى | |
| 500 000 | | 1 000 000 | | | | | | -الأوراق المالية | |
| 1 906 | | 2 415 | | | | | | -بنك الإسكان المنستير 2 | |
| 2 258 552 | | 1 546 842 | | | | | | -استوسيد بنك | |
| 369 832 | | 1 026 876 | | | | | | -بنك تونس العربي الدولي | |
| 470 752 | | 373 314 | | | | | | -بنك الأمان | |
| - | | 3 148 | | | | | | -التجاري بنك | |
| 1 113 | | 1 231 | | | | | | -الشركة التونسية للبنك | |
| 54 016 | | 502 649 | | | | | | -افوائد مطلوبة | |
| 14 421 252 | | 40 506 926 | | المجموع | | | | | |

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

| 31 ديسمبر | | |
|-------------------|-------------------|--|
| 2013 | 2014 | |
| - | 3 473 407 | - مبيعات النصر |
| 4 215 000 | 3 925 000 | - مبيعات شاطئ القنطاوي |
| 12 564 000 | 1 127 000 | - مبيعات ديار رحاب 5 |
| 10 000 | 10 000 | - مبيعات المركز العمراني الشمالي |
| - | 218 644 | - مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) " |
| 11 500 | 27 000 | - مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) " |
| - | 15 725 167 | - مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III " |
| - | 89 830 | - مبيعات بنزرت سنتر |
| - | 40 800 | - مبيعات نابل سنتر |
| 16 800 500 | 24 636 848 | المجموع |

مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

| 31 ديسمبر | | |
|------------------|---------------|-----------------------------------|
| 2013 | 2014 | |
| 75 612 | 23 915 | - إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة |
| 35 360 | 19 370 | - أتعاب انجاز العقود |
| 13 910 | 3 390 | - إيرادات أخرى |
| 124 882 | 46 675 | المجموع |

مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

| 31 ديسمبر | | |
|-------------------|-------------------|--|
| 2013 | 2014 | |
| - | 2 444 495 | - كلفة المحلات المباعة " النصر " |
| 3 645 559 | 3 007 616 | - كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي " |
| 9 858 028 | 839 307 | - كلفة المحلات المباعة " ديار الرحاب 5 " |
| - | 79 250 | - كلفة المحلات المباعة " بنزرت سنتر 1 " |
| - | 44 000 | - كلفة المحلات المباعة " نابل سنتر " |
| - | 113 706 | - كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) " |
| 7 200 | 12 600 | - كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) " |
| - | 9 915 093 | - كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر III " |
| 13 510 787 | 16 456 067 | المجموع |

| | | مذكرة 20 : أعباء الأعوان | |
|------------------------------|----------------|--------------------------|--|
| تحلل أعباء الأعوان كالتالي : | | | |
| | | 31 ديسمبر | |
| <u>2013</u> | <u>2014</u> | | |
| 684 285 | 547 025 | -الرواتب وملحقات الرواتب | |
| 72 145 | 69 794 | -أعباء إجتماعية قانونية | |
| 9 896 | 7 384 | -أعباء إجتماعية أخرى | |
| 766 326 | 606 556 | المجموع | |

| | | مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى | |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------------------|--|
| تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي : | | | |
| | | 31 ديسمبر | |
| <u>2013</u> | <u>2014</u> | | |
| <u>الخدمات الخارجية</u> | | | |
| 13 685 | 14 169 | -إكرامات وأعباء أخرى | |
| 27 810 | 22 305 | -صيانة واصلاحات | |
| 13 498 | 4 168 | -أقساط التأمين | |
| 1 074 | 2 037 | -أخرى | |
| 56 067 | 42 679 | المجموع الجزئي (1) | |
| <u>الخدمات الخارجية الأخرى</u> | | | |
| 221 147 | 186 740 | -امرتبات الوسطاء وأتعاب | |
| 690 204 | 47 058 | -إشهار ونشريات وعلاقات عامة | |
| 23 796 | 14 490 | -مهمات | |
| 25 123 | 13 560 | -هيات | |
| 160 771 | 85 827 | -استقبال (نفقات مجلس الإدارة) | |
| 17 441 | 15 820 | -نفقات بريدية وهاتفية | |
| 17 350 | 29 177 | -كهرباء وماء | |
| 7 693 | 5 756 | -خدمات بنكية وخدمات مماثلة | |
| 128 750 | 50 000 | -مكافآت حضور | |
| 54 856 | 60 885 | -خدمات خارجية أخرى | |
| 1 347 131 | 509 313 | المجموع الجزئي (2) | |
| <u>ضرائب وأداءات</u> | | | |
| 11 023 | 9 802 | -الإداء على التكوين المهني | |
| 5 512 | 4 902 | -صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء | |
| 34 901 | 54 198 | -معلوم الجماعات المحلية | |
| 12 247 | 15 934 | -أداء التسجيل والطابع الجبائي | |
| 4 570 | 4 570 | -معلوم جولان السيارات | |
| 36 143 | 49 749 | -ضرائب وأداءات أخرى | |
| 104 396 | 139 155 | المجموع الجزئي (3) | |
| 1 507 594 | 691 147 | المجموع (1)+(2)+(3) | |

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

| 31 ديسمبر | | |
|----------------|----------------|--|
| 2013 | 2014 | |
| 82 847 | 83 512 | -مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية |
| - | 62 460 | -مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية |
| 279 611 | - | -مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء |
| 28 550 | 25 136 | -مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى |
| 229 398 | 200 000 | -مدخرات المخاطر والأعباء |
| - | (2 800) | -استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء |
| (68 178) | - | -استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى |
| 552 228 | 368 308 | المجموع |

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

| 31 ديسمبر | | |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 2013 | 2014 | |
| 1 734 443 | 2 109 412 | -إفوائد القروض |
| 1 158 460 | 688 685 | -إفوائد بنكية |
| 95 918 | 70 000 | -إفوائد التأخير على القروض |
| 4 531 | 3 505 | -أعباء مالية أخرى |
| (1 507 822) | (1 449 018) | -أعباء مدمجة ضمن المخزون |
| 1 485 530 | 1 422 584 | المجموع |

مذكرة 24 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2014 ما قدره 180.079 د مقابل 173.384 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

| 31 ديسمبر | | |
|----------------|----------------|---|
| 2013 | 2014 | |
| 155 290 | 99 509 | -تصفية حسابات قديمة |
| 15 447 | - | -منحة متعلقة بتغطية مصاريف مأموريات عمل |
| - | 63 986 | -إسترجاع مصاريف |
| 2 647 | 16 584 | -الأرباح الأخرى |
| 173 384 | 180 079 | المجموع |

مذكرة 25 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

| 31 ديسمبر | | |
|----------------|---------------|--|
| 2013 | 2014 | |
| 140 579 | 286 099 | -تصفية حسابات |
| - | (281 190) | -استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى |
| 277 492 | 17 317 | -مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها |
| - | 9 429 | -منح تعويض جزافي |
| 30 464 | 8 490 | -إخسائر أخرى |
| 448 535 | 40 145 | المجموع |

| | | الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية | |
|-------------|-------------|---|---|
| | | مذكرة 26 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية | |
| 31 ديسمبر | | التغييرات | |
| 2013 | 2014 | | |
| 80 296 864 | 92 501 532 | (12 204 668) | المخزونات |
| 3 361 262 | 18 411 341 | (15 050 079) | الحرفاء والحسابات المتصلة بهم |
| 4 895 851 | 5 519 700 | (623 848) | الأصول الجارية الأخرى |
| 4 600 009 | 3 705 717 | (894 292) | المزودون والحسابات المتصلة بهم |
| 12 113 747 | 24 388 701 | 12 274 954 | الخصوم الجارية الأخرى |
| (2 614 785) | (2 355 118) | 259 667 | إحصاص أرباح للدفع |
| (29 398) | (29 398) | - | مخرجات جارية للمخاطر والأعباء |
| 54 016 | 502 649 | 448 633 | فوائد مطلوبة |
| 14 123 589 | 26 212 551 | 12 088 962 | التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى |

مذكرة 27 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

I- إسداء خدمات

صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناشيونال 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 2014، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 481.973 دينار و 633.280 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 505.979 دينار.

II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 2.636.357 دينار.

و قد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 144.101 دينار.

III- الأجر والإمتيازات 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 و كذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته "تونس - القاهرة - تونس".

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2014، ما قدره 14.118 دينار.

وافق مجلس إدارة شركة انترناشيونال سيتي سنتر المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين 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 وأعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 25.913 دينار.

وضعت شركة انترناشيونال سيتي سنتر 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 العقارية التونسية السعودية 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 2014، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لا يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 41.078 دينار. و قد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.

III- الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 2.026.240 دينار. و قد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 163.897 دينار.

◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2008 على قرض بمقداره 4.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية 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 و 2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 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 القرض سنة 2014 ما قدره 39.478 دينار.

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2011 على قرض بمقداره 5.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة. خلال سنة 2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 3.741.983 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 3.741.983 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 244.384 دينار.

● تحصلت شركة انترناشيونال سيتي سنتر خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 2.513.000 دينار
من الشركة التونسية السعودية 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 القرض والذي بلغ 2.356.660 دينار حيث يقع تسديده
بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد
نقطتان في السنة.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 34.376 دينار.

◆ أجور المسيرين

I- أجر المدير العام

● صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2002 على منح
المدير العام راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي و على
تحمل الشركة لمصاريف سكنه و تنقله.

● صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

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

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

● كما صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 20 مارس 2014 على
منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب و الامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2014 ما قيمته
111.538 دينار، يمكن تفصيله كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،

- مكافأة و منحة إستثنائية خام بما قدره 23.198 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.

كما و طبعت 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 إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحميل 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 اجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 55.495 دينار.

مذكرة 28 : 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 المرسي V | شاطئ القنطاوي |
| 3.000.000 | التجاري بنك | السعادة | الرحاب 5 |
| 9.400.000 | بنك تونس العربي الدولي | وردة 21 | النصر |
| 4.550.000 | بنك تونس العربي الدولي | نزهة 544 | نجمة القنطاوي |
| 10.600.000 | بنك الأمان | | |
| 5.000.000 | بنك تونس العربي الدولي | المقسم عدد 13 | انترناشيونال سيتي سنتر |
| 5.000.000 | بنك الأمان | | |
| 15.000.000 | بنك الأمان | | |
| 2.513.000 | ستوسيد بنك | السلام والأمل | سكاي سنتر |
| 5.000.000 | بنك تونس العربي الدولي | | |

مذكرة 29 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

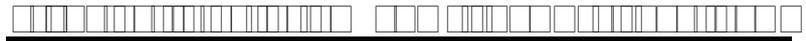
لا توجد وقائع هامة جدت بعد تاريخ ختم السنة المحاسبية والتي تجعل من الضروري تبسيوية بعض عناصر وخصوم القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.

تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

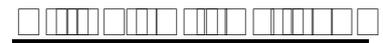
حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 117.625.647 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 3.945.591 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2014، 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 المجمعة وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية تصور ووضع ومناجعة نظام الرقابة الداخلية لعرض 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 المجمعة بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تبتدعي 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.

تتطلب من عملية التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على عناصر إثبات تؤيد المبالغ والمعلومات الواردة في القوائم المالية. ويتم اختيار 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 الاعتبار الرقابة الداخلية المعمول بها بالمؤسسة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك قصد تحديد إجراءات التدقيق الملائمة للظروف المتوفرة.

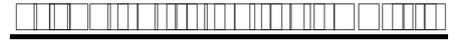
تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييما لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوقعة من قبل الإدارة وكذلك تقييما لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية المجمعة.

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 المجمعة.

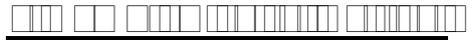
3- يضمّ رصيد المخزونات لشركة العقارية التونسية السعيدة محلات بيرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

تمّ انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنّه ومنذ سنة 2008 لم تبجل 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 وباستثناء الإحتراز الوارد بالفقرة الثالثة أعلاه وانعكاسه على النتيجة العائدة للشركة المجمعة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعيدة المقفلة في 31 ديسمبر 2014 والمرققة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة وفيه الوضعية المالية للمجمع ونتائج عملياته وكذلك تدفقاته 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 المجمع لسنة 2014 مع القوائم المالية المجمعة.

تونس ، في 16 ماي 2015

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

فينور

خلاد دريرة

مصطفى المذبوب