

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعّة

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 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
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

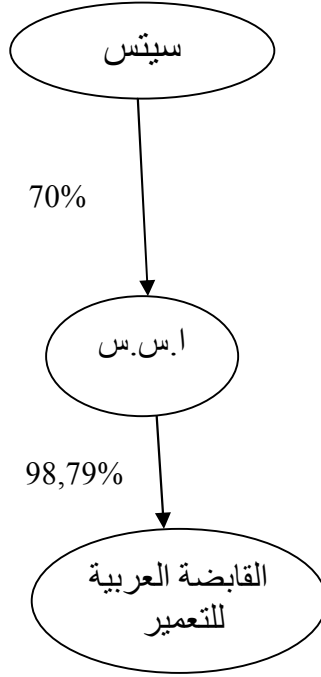
القابضة العربية للتعمير		أس.س		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
		70,00%	1 050 000	الشركة العقارية التونسية السعودية
98,79%	817 730			انترناسيونل سيتي سنتر
1,21%	10 000	30,00%	450 000	الغير
100,00%	827 730	100,00%	1 500 000	المجموع

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	إقتناءات	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 :

31 ديسمبر			
2013	2014		
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 كالاتي :
	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	
تتجزأ 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	كافة المبيعات	التحويلات	الأشغال المتزعم انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المتزعم انجازها عند بداية السنة	الرصيد في	
31 ديسمبر 2014						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 المجمعة
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)		حصة 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	
	2013	2014	
	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	
	2013	2014	
			<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	- امترتبات 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	- إقوائد القروض
1 158 460	688 685	- إقوائد بنكية
95 918	70 000	- إقوائد 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	- إكسائر 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)	-	مدخرات 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 التوقيع 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 لم 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-القاهرة-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

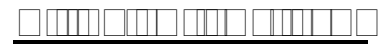
حضرات السادة المساهمين،

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 تدقيقتنا 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.

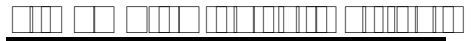
3- يضمّ رصيد المخزونات لشركة العقارية التونسية السعيدة محلات بيرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه 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 فإنه 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