

بلاغ الشركات

القوائم المالية

الشركة العقارية التونسية السعودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2014/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.

القوائم المالية 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
19 997	19 997		- الأصول الثابتة غير المادية
(19 997)	(19 997)		- الإستهلاكات
-	-	4	
1 175 408	1 187 604		- الأصول الثابتة المادية
(642 931)	(735 121)		- الإستهلاكات
532 477	452 483	4	
9 837 240	10 961 068		- الأصول المالية
-	(62 460)		المنخرات
9 837 240	10 898 608	5	
10 369 717	11 351 091		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
10 369 717	11 351 091		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
35 571 060	39 927 052	6	- المخزونات
2 928 597	5 747 829	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 670 360	6 280 732	8	- أصول جارية أخرى
1 873 953	80 663	9	- السيولة وما يعادل السيولة
43 043 970	52 036 276		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
53 413 687	63 387 367		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 514 940	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000		- منح إصدار
5 868 728	5 967 291		- احتياطات أخرى
120 437	-		- النتائج المؤجلة
34 604 105	34 627 291		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
802 343	1 508 280		نتيجة السنة
35 406 448	36 135 571	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
1 284 207	4 578 504	11	- القروض
200 000	400 000		- مدخرات
1 484 207	4 978 504		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
2 259 998	1 796 601	12	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
5 173 693	9 567 558	13	- الخصوم الجارية الاخرى
9 089 341	10 909 133	14	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
16 523 032	22 273 292		مجموع الخصوم الجارية
18 007 239	27 251 796		مجموع الخصوم
53 413 687	63 387 367		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
16 789 000	8 666 037	15	- المداخيل
301 902	1 160 018	16	- إيرادات الإستغلال الأخرى
829 714	519 729		- تحويل أعباء
17 920 616	10 345 784		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
13 503 587	6 414 668	17	- كلفة المحلات المباعة
683 670	552 217	18	- أعباء الأعوان
560 843	376 986	20	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
1 221 040	501 479	19	- أعباء الإستغلال الأخرى
15 969 140	7 845 350		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
1 951 476	2 500 434		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(696 666)	(665 791)	21	- أعباء مالية صافية
128 682	144 107	22	- إيرادات التوظيفات
173 384	177 764	23	- الأرباح العادية الأخرى
(409 891)	(29 804)	24	- الخسائر العادية الأخرى
1 146 985	2 126 710		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</u>
(344 642)	(618 430)	8	- الأداء على الشركات
802 343	1 508 280		<u>النتيجة الصافية</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>			
802 343	1 508 280		- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
629 021	379 786	20	. مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(68 178)	(283 990)	20	. استرداد على مدخرات
631	843	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
			- تغيرات :
9 873 644	(4 355 992)	25	. المخزونات
6 391 693	(2 816 432)	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(217 774)	(3 354 318)	25	. الأصول الجارية الأخرى
(5 614 223)	4 249 411	25	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
11 797 157	(4 672 412)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(5 897)	(12 196)	4	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 000 000)	(1 135 000)	5	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
5 964	11 172	5	. المقايض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
(999 933)	(1 136 024)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>			
2 000 000	7 750 000	11 و 14	. المقايض المتأتية من القروض
(14 944 475)	(2 718 002)	11 و 14	. الدفوعات المتأتية من سداد قروض
(2 776 718)	(1 039 667)	10 و 13	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
(15 721 193)	3 992 331		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<u>تغير الخزينة</u>			
4 737 859	(186 110)	9 و 14	. الخزينة في بداية السنة
(186 110)	(2 002 215)	9 و 14	. الخزينة في نهاية السنة

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. و قد 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 و قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديسمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 دينار إلى 13.000.000 دينار و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2,5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، وبإصدار 1.000.000 سهم جديد و قع اقتطاعها من مدخرات الشركة وإسنادها مجانيا للمساهمين.

و أخيرا 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 و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة و قع 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 و عمارات 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 المنتوجات والمعدات والأجهزة والألات 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 متمم له.

المرجع المحاسبي

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقييد 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 اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر 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 بصفة 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 2014 ما قدره 452.483 د، مقابل 532.477 د في 31 ديسمبر 2013.			
		31 ديسمبر	
	2013	2014	
	19 997	19 997	- الأصول الثابتة غير المادية
	1 175 408	1 187 604	- الأصول الثابتة المادية
	1 195 405	1 207 601	القيمة الخام
	(19 997)	(19 997)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
	(642 931)	(735 121)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
	(662 928)	(755 118)	قيمة الاستهلاكات
	532 477	452 483	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	2013/12/31	2014/12/31	تصفية أرصدة قديمة	إقتاعات	2013/12/31		
										الأصول الثابتة غير المادية
-	19 997	-	-	19 997	19 997	-	-	19 997	33%	المنظومات الإعلامية
-	19 997	-	-	19 997	19 997	-	-	19 997		المجموع
										الأصول الثابتة المادية
389 148	318 393	-	35 377	283 016	707 541	-	-	707 541	5%	مبان
12 333	165 904	-	29 600	136 304	178 237	-	-	178 237	20%	معدات النقل
11 386	57 638	-	6 414	51 224	69 024	-	-	69 024	10%	أثاث ولوازم المكاتب
32 377	157 319	-	17 624	139 695	189 696	-	9 637	180 059	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
7 239	35 867	-	3 175	32 692	43 106	-	2 559	40 547	15%	معدات اعلامية
452 483	735 121	-	92 190	642 931	1 187 604	-	12 196	1 175 408		المجموع
452 483	755 118	-	92 190	662 928	1 207 601	-	12 196	1 195 405		المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>		
9 818 799	10 918 799	(أ)	- مساهمات
18 441	42 269	(ب)	- قروض
9 837 240	10 961 068	المجموع	
-	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
9 837 240	10 898 608		
			(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	10 838 766		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
1 000 000	-		- تسبقة بعنوان المساهمة في الترفيع في رأس مال شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
9 818 799	10 918 799	المجموع	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	18 441		الرصيد في 31 ديسمبر 2013
	35 000		- اضافات
	(11 172)		- تسديدات
	42 269		الرصيد في 31 ديسمبر 2014

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>		
22 945 972	31 272 137	(أ)	- أشغال قيد الإنجاز
12 625 088	8 654 915	(ب)	- مخزون المحلات
35 571 060	39 927 052	المجموع	
			(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابيل "
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 "
22 945 972	31 272 137	المجموع	
			(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :
839 308	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
10 310 175	7 302 559		- مخزون محلات " شاطى 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	-		- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
118 000	74 000	*	- مخزون محلات " نابيل سنتر " - سيتس للتصرف -
12 625 088	8 654 915	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 2014	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	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
31 272 137	(2 444 495)	-	5 906 008	4 864 652	22 945 972	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
74 000	(44 000)	-	-	-	118 000	نابل سنتر
8 654 915	(3 970 173)	-	-	-	12 625 088	مجموع مخزون المحلات
39 927 052	(6 414 668)	-	5 906 008	4 864 652	35 571 060	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2014، ما قدره 5.747.829 د مقابل 2.928.597 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
2 728 883	5 500 506		- حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	293 874	(أ)	- حرفاء ، مستحقات عادية (سينتس للتصرف)
134 075	211 214		- حرفاء ، أوراق مستحقة
204 430	172 100	(أ)	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سينتس للتصرف)
3 361 262	6 177 694	المجموع الخام	
(432 665)	(429 865)		- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
2 928 597	5 747 829	المجموع الصافي	

(أ) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سينتس للتصرف.

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
57 048	3 277 555		- تسبقات للمزودين
5 627	8 000		- تسبقات للأعوان
70 171	49 897		- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
436 508	250 056	(أ)	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
2 111 437	2 636 357		- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر "
264 259	27 959		- مدينون مختلفون
6 616	15 082		- أعباء مسجلة مسبقا
-	41 078		- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
2 951 666	6 305 984	المجموع الخام	
(281 306)	(25 252)		- مدخرات
2 670 360	6 280 732	المجموع الصافي	

الفرقة المالية التوضيحية المجمعة

(1) وقع احتساب الضريبة على الشركات طبقاً للنظام الضريبي الجاري به العمل كالتالي:

1500200			النتيجة المحاسبية
1240430			<u>إعادة التمايز</u>
	618430		- الضريبة على الشركات
	62460		- مخصصات مخففات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
	200000		- مخصصات مخففات للمخاطر والأجواء
	38845		- مخصصات الاستهلاكه صيغته وأود ومطوم جولان الصيلة (11CV)
	286099		- تصفية حسابات القيمة
	31018		- مساهمة طرفية
	7578		- خسائر أخرى
	5000		- مكلفات حضور
(283990)			<u>الفرج</u>
	(283990)		- استرداد على مخففات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى لم يتم طرحها سابقاً
2473720			النتيجة الجارية لسنة المالية قبل المخففات
-			- مخصصات مخففات لإنخفاض قيمة استهلاك على الحرقاء المتأخر معهم
2473720			النتيجة الجارية لسنة المالية بعد المخففات
2473720			<u>الربح الخاضع للضريبة</u>
618430			<u>الضريبة على الشركات</u>
	618430	25%	- الأمان على الشركات
(944406)			<u>الفرج</u>
	(436508)		- تخفيض الضريبة
	(431978)		- خصم من المورد
<u>(250050)</u>			<u>الفاصل الضريبة</u>

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
404 300	7 588	- كمبيالات وشيكات للقبض
1 469 360	72 727	- بنوك (أ)
293	348	- الخزينة
1 873 953	80 663	المجموع

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
4 267	4 145	- بنك الإسكان تونس
-	68 582	- بنك الأمان
1 465 093	-	- التجاري بنك
1 469 360	72 727	المجموع

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

31 ديسمبر

2013	2014		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 514 940	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
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 اعادة استثمار معفاة
190 143	190 143	(ب)	- حصص تكميلية أخرى
120 437	-		- النتائج المؤجلة
34 604 105	34 627 291	(ج)	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
802 343	1 508 280		نتيجة السنة
35 406 448	36 135 571	(د)	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) تطبيقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014. تبلغ الأموال الذاتية في 31 ديسمبر 2014 والقابلة للتوزيع دون خصم ، ما قدره 12.990.301 موزعة كالاتي:			
	11.500.000		- منح إصدار
	1.300.158		- إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
	190.143		- حصص تكميلية أخرى
(د) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2014

(محتسب بالدينار)

المجموع	توزيع	نتيجة	النتائج	أرباح	حصص	إحتياطي إعادة	احتياطات خاضعة	احتياطات الصندوق	منح	الإحتياطي	رأس المال	
	الأرباح	السنة	الموجلة	مرصودة	تكميلية أخرى	إستثمار معفاة	إلى نظام جبائي خاص	الإجتماعي	إصدار	القانوني	الإجتماعي	
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
(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
843								843				فوائد على الصندوق الإجتماعي
1 508 280		1 508 280										نتيجة السنة
36 135 571	780 000	1 508 280	-	-	190 143	4 436 921	1 300 158	40 069	11 500 000	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2014

جدول القروض في 31 ديسمبر 2014

(حسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2014				التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد									
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 + 2,5%	2 741 983	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	1 000 000	-	1 000 000	-	1 000 000	-	-	(2015)	كل شهرين	TMM + 2,5%	1 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	705 739	4 294 261	5 000 000	-	-	5 000 000	-	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
733 771	5 281 020	4 578 504	10 593 295	(718 002)	-	5 000 000	6 311 297				19 141 984	جملة القروض

مذكرة 12 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند " المزودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
1 130 565	659 731	- مزودو استغلال
578 879	509 789	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
550 554	627 081	- مزودون ، سندات متعين دفعها
2 259 998	1 796 601	المجموع

مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
433 475	140 988	- تسبقات الحرفاء
60 369	251	- الأعوان - أجور مستحقة
522 634	499 395	- الدولة ، الضرائب والأداءات
48 729	37 915	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
738 566	-	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
474 441	400 254	- الحساب الجاري للمساهمين
2 614 785	2 355 118	- حصص أرباح للدفع
128 252	15 060	- مختلف الدائنين
123 044	183 171	- أعباء أخرى للدفع
-	5 906 008	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
29 398	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
5 173 693	9 567 558	المجموع

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2014، 10.909.133 د مقابل 9.089.341 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
1 285 107	5 281 020	(أنظر مذكرة 11)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
3 741 983	733 771	(أنظر مذكرة 11)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
1 500 000	1 750 000		- قروض قصيرة المدى
500 000	1 000 000		- الأوراق المالية
1 906	2 415		- بنك الإسكان المنستير 2
1 839 959	1 049 208		- ستوسيد بنك
73 916	1 026 876		- بنك تونس العربي الدولي
-	3 148		- التجاري بنك
143 169	-		- بنك الامان
1 113	1 231		- الشركة التونسية للبنك
2 188	61 464		- فوائد مطلوبة
9 089 341	10 909 133	المجموع	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 15 : المداخيل

تحلل المداخيل 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
-	89 830	- مبيعات بنزرت سنتر
-	40 800	- مبيعات نابل سنتر
16 789 000	8 666 037	المجموع

مذكرة 16 : إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
181 950	481 973	(أ) - أتعاب التصرف " انتارناشيونال سيتي سنتر "
230	633 280	(ب) - أتعاب تسويقية
75 612	23 915	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
30 200	17 460	- أتعاب انجاز العقود
13 910	3 390	- إيرادات أخرى
301 902	1 160 018	المجموع

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

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

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
-	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 "
13 503 587	6 414 668	المجموع

مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
608 626	480 904	- الرواتب ومستحقات الرواتب
65 148	63 929	- أعباء إجتماعية قانونية
9 896	7 384	- أعباء إجتماعية أخرى
683 670	552 217	المجموع

مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
13 685	14 169		- كراءات وأعباء أخرى
19 916	21 287		- صيانة واصلاحات
3 654	1 842		- أقساط التأمين
1 074	2 037		- أخرى
38 329	39 335	<u>المجموع الجزئي (1)</u>	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
168 487	151 843		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
575 200	44 235		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
20 565	14 490		- مهمات
20 143	12 560		- هيات
137 779	57 561		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
17 439	15 725		- نفقات بريدية وهاتفية
17 208	25 777		- كهرباء وماء
6 240	5 418		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
41 217	33 623		- خدمات خارجية أخرى
1 004 278	361 232	<u>المجموع الجزئي (2)</u>	
			<u>ضرائب وأداءات</u>
10 203	9 115		- الأداء على التكوين المهني
5 102	4 558		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
34 878	17 332		- معلوم الجماعات المحلية
11 296	13 219		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	670		- معلوم جولان السيارات
31 284	-		- ضرائب وأداءات أخرى
-	31 018		- مساهمة ظرفية
93 433	75 912	<u>المجموع الجزئي (3)</u>	
85 000	25 000		- مكافآت حضور
85 000	25 000	<u>المجموع الجزئي (4)</u>	
1 221 040	501 479	<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>	

مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
91 462	92 190	- 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	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
-	(2 800)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
(68 178)	-	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
560 843	376 986	المجموع

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
536 570	623 639	- فوائد القروض
715 315	207 550	- فوائد بنكية
68 422	7 589	- أعباء على حساب جاري للشركاء
4 531	3 505	- أعباء مالية أخرى
(628 172)	(176 492)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
696 666	665 791	المجموع

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
128 682	144 101	- فوائد على حساب جاري للشركاء
-	6	- فوائد بنكية
128 682	144 107	المجموع

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

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	14 269	- الأرباح الأخرى
173 384	177 764	المجموع

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2013	2014	
106 017	286 099	- تصفية حسابات قديمة
-	(281 190)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
277 492	17 317	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
26 382	7 578	- خسائر أخرى
409 891	29 804	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر

2013	2014	التغييرات	
35 571 060	39 927 052	(4 355 992)	المخزونات
3 361 262	6 177 694	(2 816 432)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 951 666	6 305 984	(3 354 318)	الأصول الجارية الأخرى
2 259 998	1 796 601	(463 397)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
5 173 693	9 567 558	4 393 865	الخصوم الجارية الأخرى
(2 614 785)	(2 355 118)	259 667	حصص أرباح للنفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
2 188	61 464	59 276	فوائد مطلوبة
4 791 696	9 041 107	4 249 411	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

◆ 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 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 (ضمن الأصول)

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

وقد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 144.101 دينار.

III- الأجر 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 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 و إقامة رئيس و أعضاء 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 و أعضاء 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 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 (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 41.078 دينار.

و قد تحملت الشركة أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.

◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

تحصلت الشركة خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 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 خلال سنة 2011 على قرض بما قدره 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.

◆ أجور المسيرين

I- أجر المدير العام

- صادق مجلس الإدارة 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 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 20 مارس 2014 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.

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

- أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،
- مكافأة خام بما قدره 23.198 دينار،
- امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.
- كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، مع تحمّل 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 2014، ما قدره 55.495 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
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		

مذكرة 28 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

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

مذكرة 29:النتيجة/سهم

النتيجة الصافية لسنة 2014 تبلغ 1 508 280 دو وتقدم تفاصيلها في الجدول التالي :

التغيرات	2014	2013	
+ 705 937	1 508 280	802 343	النتيجة الصافية
-	15 600 000	15 600 000	عدد الاسهم
+0.0452	0.0966	0.0514	النتيجة/السهم

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية 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 للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 63.387.367 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 1.508.280 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 2014، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية

(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.

مسؤولية مراقب الحسابات

(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 إلزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من الفئاعة 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.

رأينا في القوائم المالية

(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 2014 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.

الفحوصات والمعلومات الخصوصية

(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 2014 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 29 أبريل 2015

شركة تدقيق، محاسبية ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذيبوب

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

حضرات السادة المساهمين،

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

تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيماها الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات أو العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تحصلنا عليها من خلال إجراءات التدقيق ، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن نبدي 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 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.

◆ 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 لمرحل 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 - الحسابات الجارية

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

- شركة انترنشيونال سيتي سنتر 2.636.357 دينار

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

- شركة القابضة العربية للتعمير 41.078 دينار

و قد تحملت شركتكم أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.

III- أجور المسيرين

III - 1 أجر المدير العام

- صادق مجلس إدارتك 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 إدارتك 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 20 مارس 2014 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.
- بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2014 ما قيمته 111.538 دينار، يمكن تفصيلها كالآتي :
 - أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،
 - مكافأة خام بما قدره 23.198 دينار،
 - امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.
- كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، مع تحمّل جميع المصاريف المتصلة بها.

III - 2 الامتيازات الممنوحة لرئيس و أعضاء مجلس الإدارة

- وافق 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 2014، ما قدره 55.495 دينار.

IV- الأجر و الامتيازات 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 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 و إقامة رئيس و أعضاء 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 و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي 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، مع تحمل جميع المصاريف المتصلة.

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

تونس ، في 29 أبريل 2015

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذيب