

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعة

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 المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2015/12/31 والتي عرضت للمصادقة في الجلسة العامة العادية المنعقدة يوم 03 جوان 2016. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : مصطفى المديوب و خالد دريرة.

القوائم الماليه المجمعه للسنة المنتهيه في 31 ديسمبر 2015

الموازنه

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات
2014	2015	التفسيرية
		<u>الأصول</u>
		<u>الأصول غير الجارية</u>
		الأصول الثابته
755 753	755 753	- الأصول الثابته غير الماديه
(755 753)	(755 753)	- الإستهلاكات
-	-	5
1 279 417	1 308 180	- الأصول الثابته الماديه
(940 881)	(976 301)	- الإستهلاكات
338 536	331 879	5
64 842	55 849	6
1 002 769	1 000 604	- الأصول الماديه
1 406 147	1 388 332	- أصول الأداءات المؤجله
1 406 147	1 388 332	<u>مجموع الأصول الثابته</u>
1 406 147	1 388 332	<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
		<u>الأصول الجارية</u>
92 501 532	86 614 325	7 - المخزونات
17 981 476	20 172 045	8 - الحرفاء والحسابات المتصله بهم
5 492 860	5 419 175	9 - أصول جاريه أخرى
243 632	46 138	10 - السيولة وما يعادل السيولة
116 219 500	112 251 683	<u>مجموع الأصول الجارية</u>
117 625 647	113 640 015	<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2014	2015	التفسيرية	
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
18 635 484	21 022 040		- الإحتياطيات المجمعة
34 235 484	36 622 040		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
3 945 591	87 677		نتيجة السنة الصافية المجمعة
38 181 075	36 709 717	11	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
5 787 731	4 979 265	12	حقوق الأقلية
			الخصوم
			الخصوم الغير الجارية
4 578 504	3 643 954	13	- القروض
400 000	400 000		- مدخرات
76 993	76 993		- خصوم الأداءات المؤجلة
5 055 497	4 120 947		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
3 705 717	4 143 617	14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
24 388 701	18 135 274	15	- الخصوم الجارية الأخرى
40 506 926	45 551 195	16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
68 601 344	67 830 086		مجموع الخصوم الجارية
73 656 841	71 951 033		مجموع الخصوم
117 625 647	113 640 015		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2014	2015	التفسيرية	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
24 636 848	14 719 922	17	- المداخيل
46 675	8 589	18	- إيرادات الاستغلال الأخرى
972 152	518 261		- تحويل أعباء ضمن المخزون
25 655 675	15 246 772		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
16 456 067	11 098 455	19	- كلفة المحلات المباعة
606 556	740 036	20	- أعباء الأعوان
368 308	64 243	22	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
691 147	955 437	21	- أعباء الاستغلال الأخرى
18 122 078	12 858 171		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
7 533 597	2 388 601		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(1 422 584)	(1 818 794)	23	- أعباء مالية صافية
6	6 525	24	- إيرادات التوظيفات
180 079	201 003	25	- الأرباح العادية الأخرى
(40 145)	(260 159)	26	- الخسائر العادية الأخرى
6 250 953	517 176		<u>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</u>
(2 163)	(2 163)		- الأداءات المؤجلة
(1 068 465)	(350 787)		- الأداءات المستوجبة
5 180 325	164 226		<u>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</u>
1 234 734	76 549	12	- حصة الأقلية
3 945 591	87 677		<u>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2014	2015	التفسيرية	
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
5 180 325	164 226		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			- تسويات بالنسبة لـ :
371 108	65 657	22	. مخصصات الإستهلاكات والمذخرات
(283 990)	(1 414)	22	. استرداد على مذخرات
843	965	11	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-	463 902	13	. الفوائد المرسمة
-	(6 525)	24	. إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
-	(13 000)	25	. إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
2 165	2 165		. الإداءات المؤجلة
			- تغيرات :
(12 204 668)	5 887 207	27	. المخزونات
(15 050 079)	(2 189 155)	27	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(623 848)	73 685	27	. الأصول الجارية الأخرى
12 088 962	(7 428 289)	27	. المزدودون والخصوم الجارية الأخرى
(10 519 182)	(2 980 575)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(12 196)	(59 000)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	13 000	25	. المقايض المتأتية من بيع و تسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
(35 000)	(7 000)	6	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
11 172	22 518	6	. المقايض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
(36 024)	(30 482)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
900 000	-		. مقايض إثر إصدار أسهم
14 762 000	12 230 053	16 و 13	. المقايض المتأتية من القروض
(5 556 002)	(8 461 339)	16 و 13	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(1 039 667)	(1 287 173)	28	. صرف المراجيح وغيرها من أنواع التوزيع
9 066 331	2 481 541		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
(1 488 875)	(529 516)		<u>تغير الخزينة</u>
(1 221 319)	(2 710 194)	16 و 10	. الخزينة في بداية السنة
(2 710 194)	(3 239 710)	16 و 10	. الخزينة في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية المجمعة

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 2015 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 2015 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 2015 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 الممّعة .
- الجدول عدد 3 : محيط التجميع .

جدول عدد 1

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية
سيتس

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2015

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
98,79%	817 730	70,00%	1 050 000
1,21%	10 000	30,00%	450 000
100,00%	827 730	100,00%	1 500 000

الشركة العقارية التونسية السعودية
انترناسيونل سيتي سنتر
الغير
المجموع

جدول عدد 2

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية
سيتس

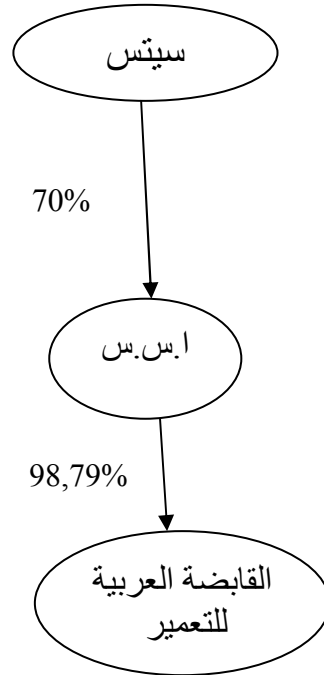
تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2015

القابضة العربية للتعيمير		أ.س.س	
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة
69,15%			70,00%
69,15%	-	-	70,00%
69,15%		70,00%	

الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيتي سنتر
المجموع
مجموع المساهمة

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2015



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 المجمعة نفس تاريخ القوائم المالية الفردية لشركات المجموعة وهو 31 ديسمبر من كل سنة .

3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعة بإتباع المراحل التالية :

- تجميع جميع بنود القوائم المالية للشركة الأم والمؤسسات الفرعية سطرًا سطرًا 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 بالكي الشركة الأم،
- تحتسب حصص الأقلية من الأصول الصافية للمؤسسة الفرعية وتعرض بالموازنة المجموعة بصفة منفردة عن الخصوم وحقوق المساهمين للشركة الأم.

4.2 - أهداف التجميع

يقع إعداد القوائم المالية المجموعة لأهداف مالية واقتصادية وتبعاً لذلك فإن الحسابات المجموعة 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 كآآي :

- 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، وخصماً من النتائج المجموعة.

الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

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

الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 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 كالتالي :

1.4 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.4 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوب مع ضوابط الإقرار بالأصول.

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتناءها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحملة 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 2015 ما قدره 331.879 د، مقابل 338.536 د في 31 ديسمبر 2014.

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
755 753	755 753	الأصول الثابتة غير المادية
1 279 417	1 308 180	الأصول الثابتة المادية
2 035 170	2 063 933	<u>القيمة الخام</u>
(755 753)	(755 753)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(940 881)	(976 301)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(1 696 634)	(1 732 054)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
338 536	331 879	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات
في 31 ديسمبر 2015
(محتسب بالدينار)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	2015/12/31	تقويت	استهلاكات	التعديلات	2014/12/31	2015/12/31	تقويت	إقتناءات	2014/12/31		
											<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>
245 629	245 623	-	24 562	-	221 061	491 252	-	-	491 252	5%	مبان
53 099	433 901	(30 237)	18 234	-	445 904	487 000	(30 237)	59 000	458 237	20%	معدات النقل
8 734	82 604	-	7 662	-	74 942	91 338	-	-	91 338	10%	أثاث ولوازم المكاتب
19 554	170 142	-	12 823	-	157 319	189 696	-	-	189 696	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
4 863	44 031	-	2 376	-	41 655	48 894	-	-	48 894	15%	معدات اعلامية
331 879	976 301	(30 237)	65 657	-	940 881	1 308 180	(30 237)	59 000	1 279 417		المجموع
331 879	1 732 054	(30 237)	65 657	-	1 696 634	2 063 933	(30 237)	59 000	2 035 170		المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
85 033	84 253	(أ)	- مساهمات
42 269	34 056	(ب)	- قروض
<u>127 302</u>	<u>118 309</u>	<u>المجموع</u>	
(62 460)	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
<u>64 842</u>	<u>55 849</u>		
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
2 340	1 560		- 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
<u>85 033</u>	<u>84 253</u>	<u>المجموع</u>	

(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالآتي :

42 269	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2014</u>
7 000	- اضافات 2015
(15 213)	- تسديدات 2015
<u>34 056</u>	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2015</u>

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>
83 448 657	78 605 742
9 052 875	8 008 583
<u>92 501 532</u>	<u>86 614 325</u>

(أ)

- أشغال قيد الإنجاز

(ب)

- مخزون المحلات

المجموع

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081
2 109 433	3 019 911
3 293 896	3 293 896
7 912 410	7 912 410
4 332 812	4 332 812
13 555 505	10 850 248
22 629 686	18 460 531
16 737 774	17 827 314
12 809 060	12 840 539
<u>83 448 657</u>	<u>78 605 742</u>

المجموع

- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
- أشغال قيد الإنجاز " ارض النصر "
- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
- البحيرة

(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :

1	1
7 302 559	6 278 967
41 500	41 500
1 222 168	1 222 168
14 687	14 687
66 350	66 350
7 650	7 650
350 385	342 385
47 575	34 875
<u>9 052 875</u>	<u>8 008 583</u>

المجموع

- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
- مخزون محلات " قابس سنتر "
- مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة مدنية)
- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2015	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2014	
68 081	-	-	-	-	68 081	أشغال قيد الإنجاز
3 019 911	-	-	-	910 478	2 109 433	بيتش كليب نابل
3 293 896	-	-	-	-	3 293 896	المركز العمراني الشمالي EHC
7 912 410	-	-	-	-	7 912 410	اسراء
4 332 812	-	-	-	-	4 332 812	نزهة
10 850 248	(2 705 257)	-	-	-	13 555 505	لمياء
18 460 531	(6 613 048)	-	985 000	1 458 892	22 629 686	النصر
17 827 314	(735 858)	-	1 191 515	633 883	16 737 774	انترناشيونال سيتي سنتر III
12 840 539	-	-	-	31 479	12 809 060	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
78 605 742	(10 054 163)	-	2 176 515	3 034 732	83 448 657	البحيرة
						مجموع الأشغال قيد الإنجاز
						مخزون المحلات
1	-	-	-	-	1	ديار الرحاب 5
6 278 967	(1 023 592)	-	-	-	7 302 559	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
66 350	-	-	-	-	66 350	قابس سنتر
7 650	-	-	-	-	7 650	نابل سنتر
342 385	(8 000)	-	-	-	350 385	انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
34 875	(12 700)	-	-	-	47 575	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
8 008 583	(1 044 292)	-	-	-	9 052 875	مجموع مخزون المحلات
86 614 325	(11 098 455)	-	2 176 515	3 034 732	92 501 532	المجموع

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2015، ما قدره 20.172.045 د مقابل 17.981.476 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
6 177 694	8 048 341	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
12 233 647	12 552 155	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
18 411 341	20 600 496	المجموع الخام
(429 865)	(428 451)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
17 981 476	20 172 045	المجموع الصافي

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
4 195 861	4 258 693	- تسبيقات للمزودين
10 000	1 705	- تسبيقات للأعوان
992 544	1 047 024	- الدولة ، ضرائب وأداءات
254 298	24 046	- مدينون مختلفون
36 387	80 785	- أعباء مسجلة مسبقا
-	2 018	- إيرادات مستحقة
31 744	31 744	- حساب مرتقب
5 519 700	5 446 015	المجموع الخام
(26 840)	(26 840)	- مدخرات
5 492 860	5 419 175	المجموع الصافي

مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
7 588	3 430	- كمبيالات وشيكات للقبض
235 267	41 898	- بنوك
777	810	- الخزينة
243 632	46 138	المجموع

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ) احتياطات قانونية
11 500 000	11 430 301	- منح إصدار
40 069	41 034	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
1 300 158	-	- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
190 143	-	(ب) حصص تكميلية أخرى
-	2 065 037	- حصص الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية
(391 807)	1 488 747	- النتائج المؤجلة
34 235 484	36 622 040	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
5 180 325	164 226	- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(1 234 734)	(76 549)	- حصة الأقلية
3 945 591	87 677	النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة
38 181 075	36 709 717	(ج) مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة الشركات التجارية. حيث يجب على الشركة تخصيص نسبة 5% من الأرباح القابلة للتوزيع لهذا الإحتياطي وذلك إلى أن يبلغ عشر رأس مال الشركة. هذا ولا يمكن توزيع هذا الإحتياطي.

(ب) يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التفويت في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس.

(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2015

(محتسب بالدينار)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج المؤجلة	حصة الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية	حصة تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جبراني خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القاتوني	رأس المال الإجتماعي	
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
(1 560 000)	1 560 000	(1 508 280)	1 508 280	-	(190 143)	-	(1 300 158)		(69 699)			التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 5 جوان 2015
-		(2 437 311)	372 274	2 065 037								التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
965								965				فوائد على الصندوق الإجتماعي
87 677		87 677										نتيجة السنة
36 709 717	1 560 000	87 677	1 488 747	2 065 037	-	4 436 921	-	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
			حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر
4 500 000	4 500 000		- في رأس المال
(184 672)	295 213		- في الإحتياطات
1 364 900	227 760	(1)	- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)		- المساهمات الغير مباشرة
			حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير
1 488 056	1 488 056		- في رأس المال
137 669	7 503		- في الإحتياطات
(130 166)	(151 211)	(2)	- في النتيجة
<u>5 787 731</u>	<u>4 979 265</u>	المجموع	
<u>1 234 734</u>	<u>76 549</u>	(2+1)	حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية

جدول القروض في 31 ديسمبر 2015

(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2015				التسديدات	فوائد مرسمة	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	(2014 - 2015)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,50%	666 667	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
-	-	-	-	(166 668)	-	(166 666)	-	333 334	(2015)	جانفي و فيفري	TMM + 2,50%	333 334	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
71 310	284 244	-	355 554	(829 091)	-	-	-	1 184 645	(2013 - 2016)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	-	(500 000)	-	(2 241 983)	-	2 741 983	(2014-2015)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,50%	2 741 983	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
-	-	-	-	(41 862)	-	(958 138)	-	1 000 000	(2015)	كل شهرين	TMM + 2,50%	1 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
213 000	3 206 348	-	3 419 348	(370 735)	256 629	3 533 454	-	-	(2016)		TMM + 2,75%	3 790 083	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
-	3 306 465	2 714 700	6 021 165	(978 835)	-	-	2 000 000	5 000 000	(2014-2017)	شهريا	TMM + 2,50%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	863 264	929 254	1 792 518	(207 482)	-	-	2 000 000	-	(2015-2017)	شهريا	TMM + 2,50%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	-	-	-	(2 356 660)	-	2 356 660	(2015)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2%	2 356 660	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
-	3 728 762	-	3 728 762	-	207 273	2 356 660	1 164 829	-	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2%	3 728 762	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
-	-	-	-	-	-	(9 400 000)	-	9 400 000	(2015)	بصفة كلية	TMM + 1,75%	9 400 000	بنك الأمان
-	-	-	-	-	-	(10 600 000)	1 133 000	9 467 000	(2015)	بصفة كلية	TMM + 2,25%	9 467 000	بنك الأمان
-	20 000 000	-	20 000 000	-	-	20 000 000	-	-	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2,25%	20 000 000	بنك الأمان
-	5 000 000	-	5 000 000	-	-	-	388 000	4 612 000	(2013 - 2016)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,75%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
284 310	36 389 083	3 643 954	40 317 347	(3 261 339)	463 902	-	6 685 829	36 428 955	-	-	-	69 884 489	جملة القروض

مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند " المزودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
850 736	726 962	- مزودو استغلال
1 511 739	1 479 819	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
1 343 242	1 936 836	- مزودون، سندات متعين دفعها
3 705 717	4 143 617	المجموع

مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
8 120 484	8 682 745	- تسبقات الحرفاء
251	64 354	- الأعران، أجور مستحقة
723 336	1 047 373	- الدولة، الضرائب والأداءات
-	227 922	- الضريبة على الشركات للدفع
2 355 118	3 512 961	- حصص أرباح للدفع
509 312	578 694	- مختلف الدائنين
418 777	370 937	- أعباء أخرى للدفع
29 398	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
5 906 008	1 444 375	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / ENNASR
6 326 017	985 000	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III
-	1 191 515	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II
24 388 701	18 135 274	المجموع

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2015 ما قدره، 45.551.195 د مقابل 40.506.926 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
31 116 680	36 389 083	(أنظر مذكرة 13)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
733 771	284 310	(أنظر مذكرة 13)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
4 200 000	4 794 224		- قروض قصيرة المدى
1 000 000	750 000		- الأوراق المالية
2 415	2 879		- بنك الإسكان المنستير 2
1 546 842	1 564 979		- ستوسيد بنك
1 026 876	595 641		- بنك تونس العربي الدولي
373 314	786 473		- بنك الأمان
3 148	101 392		- التجاري بنك
1 231	1 503		- الشركة التونسية للبنك
-	232 981		- بنك الإسكان تونس
502 649	47 730		- فوائد مطلوبة
<u>40 506 926</u>	<u>45 551 195</u>	<u>المجموع</u>	

مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
2 444 495	2 705 257	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
3 007 616	1 023 592	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
839 307	-	- كلفة المحلات المباعة " ديار الرحاب 5 "
79 250	-	- كلفة المحلات المباعة " بنزرت سنتر 1 "
44 000	-	- كلفة المحلات المباعة " نابل سنتر "
-	735 858	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر
113 706	8 000	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر (برج المكاتب) "
12 600	12 700	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر (المركب السكني) "
9 915 093	6 613 048	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر "
<u>16 456 067</u>	<u>11 098 455</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 20 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
547 025	664 479	- الرواتب وملحقات الرواتب
69 794	70 176	- أعباء إجتماعية قانونية
7 384	5 381	- أعباء إجتماعية أخرى
<u>606 556</u>	<u>740 036</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
14 169	18 035	- كراءات وأعباء أخرى
22 305	8 976	- صيانة واصلاحات
4 168	6 497	- أقساط التأمين
2 037	2 723	- أخرى
42 679	36 231	<u>المجموع الجزئي (1)</u>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
186 740	375 746	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
47 058	85 416	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
14 490	9 880	- مهمات
13 560	9 300	- هبات
85 827	73 426	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
15 820	16 970	- نفقات بريدية وهاتفية
29 177	22 418	- كهرباء وماء
5 756	3 746	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
50 000	99 375	- مكافآت حضور
60 885	86 039	- خدمات خارجية أخرى
509 313	782 316	<u>المجموع الجزئي (2)</u>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
9 802	9 903	- الأداء على التكوين المهني
4 902	4 951	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
54 198	33 429	- معلوم الجماعات المحلية
15 934	16 153	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
4 570	4 705	- معلوم جولان السيارات
49 749	67 749	- ضرائب وأداءات أخرى
139 155	136 890	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
691 147	955 437	<u>المجموع (1)+(2)+(3)</u>

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>
83 512	65 657
62 460	-
25 136	-
200 000	-
(2 800)	(1 414)
368 308	64 243

المجموع

- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
- مدخرات المخاطر والأعباء
- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>
2 109 412	2 461 188
688 685	737 012
-	55 668
70 000	728 157
3 505	-
(1 449 018)	(2 163 231)
1 422 584	1 818 794

المجموع

- فوائد القروض
- فوائد بنكية
- فوائد قروض قصيرة المدى
- فوائد التأخير على القروض
- أعباء مالية أخرى
- أعباء مدمجة ضمن المخزون

مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>
6	-
-	6 525
6	6 525

المجموع

- فوائد بنكية
- إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2015 ما قدره 201.003 د مقابل 180.079 د في السنة الماضية وتحلل كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
99 509	165 210	- تصفية حسابات قديمة
-	13 000	- إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
63 986	-	- إسترجاع مصاريف
16 584	22 793	- الأرباح الأخرى
180 079	201 003	المجموع

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
286 099	238 828	- تصفية حسابات
(281 190)	-	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
17 317	20 778	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
9 429	-	- منح تعويض جزافي
8 490	553	- خسائر أخرى
40 145	260 159	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
92 501 532	86 614 325	5 887 207	المخزونات
18 411 341	20 600 496	(2 189 155)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
5 519 700	5 446 015	73 685	الأصول الجارية الأخرى
3 705 717	4 143 617	437 900	المزودون والحسابات المتصلة بهم
24 388 701	18 135 274	(6 253 427)	الخصوم الجارية الأخرى
(2 355 118)	(3 512 961)	(1 157 843)	حصص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
502 649	47 730	(454 919)	فوائد مطلوبة
26 212 551	18 784 262	(7 428 289)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 28 : صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع

2 355 118	حصص أرباح للدفع 2014
1 560 000	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 5 جوان 2015
885 016	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 8 ديسمبر 2015
2 445 016	التخصيصات المصادق عليها في 2015
(402 157)	الأرباح الموزعة من طرف الشركة العقارية التونسية السعودية
(885 016)	الأرباح الموزعة من طرف شركة انترناشيونال سيتي سنتر
(1 287 173)	الأرباح الموزعة في 2015
3 512 961	حصص أرباح للدفع 2015

: المعاملات بين الأطراف المرتبطة 29مذكرة

◆ 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 2015، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين . كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 315.900 دينار .

II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2015 ما قدره 4.776.488 دينار .

وقد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2015 بلغت قيمتها 201.067 دينار .

III- الأجور 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" .

كما صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 05 أفريل 2015 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2014 قدرها 91.000 دينار.

بلغ المجموع الخام للرواتب والمنح المسندة للمدير العام، بعنوان سنة 2015، ما قدره على التوالي 14.118 دينار و 107.059 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 مجلس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيه في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

خلال سنة 2015، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة و تنقل أعضاء مجلس الإدارة.

وضعت شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، مع تحمل جميع المصاريف المتصلة بها.

◆ شركة القابضة العربية للتعمر

I- إسداء خدمات

أبرمت الشركة العقارية التونسية السعودية بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمر 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 2015، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 114.980 دينار.

II- الحساب الجاري للشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2015 ما قدره 177.366 دينار.

وقد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2015 بلغت قيمتها 3.244 دينار.

III- الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2015 ما قدره 2.196.013 دينار.

وقد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2015 بلغت قيمتها 162.111 دينار.

◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 4.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2013 وبنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

خلال سنة 2013 و2014، 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.

ويبلغ جاري القرض في 9 ديسمبر 2015 ما قدره 333.333 دينار.

وقد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض لسنة 2015 ما قدره 30.675 دينار.

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية 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.

ويبلغ جاري القرض في 9 ديسمبر 2015 والذي تم إعادة جدولتهما قدره 3.200.121 دينار.

وقد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض لسنة 2015 ما قدره 295.303 دينار.

• قامت الشركة العقارية التونسية السعودية في 9 ديسمبر 2015 بإعادة هيكلة القروض الممنوحة من قبل الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي بما قيمته 3.790.083 دينار بنسبة فائض تساوي المعدل للنسبة الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان وثلاثة أرباع في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2015 ما قدره 3.419.348 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذه القروض لسنة 2015 ما قدره 16.265 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 2015 ما قدره 363.833 دينار.

• قامت شركة انترناشيونال سيتي سنتر في 22 ديسمبر 2015 بإعادة هيكللة القروض الممنوحة من قبل الشركة التونسية السعودية السعودية للإستثمار الإنمائي بما قيمته 3.728.762 دينار بنسبة فائض تساوي المعدل للنسبة الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2015 ما قدره 3.728.762 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2015 ما قدره 8.269 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 بالشهر للمدير العام ليصبح ابتداء منغرة 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".

• بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2015 ما قيمته 113.047 دينار، يمكن تفصيلها كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 65.586 دينار،
- مكافأة خام بما قدره 15.452 دينار لم يتم صرفها،
- امتيازات أخرى خام بما قدره 32.009 دينار.

• كما صادق مجلس ادارتكم المنعقد بتاريخ 5 أفريل 2015 على المكافأة الصافية الممنوحة للمدير العام والمسجلة سنة 2014 و قدرها 20.000 دينار .

- كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، 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 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 مجلس 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 2015، ما قدره 59.856 دينار.

: التعهدات خارج الموازنة 30 مذكرة

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
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 الأمان	المقسم عدد 13	انترناشيونال
15.000.000	بنك الأمان	المقسم عدد 14	سي تي سنتر
2.513.000	ستوسيد بنك		
5.000.000	بنك تونس العربي الدولي	السلام والأمل	سكاي سنتر

: الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم 31 مذكرة

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

تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 113.640.015 دينار تونسي و ربحا صافيا قدره 87.677 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 2015، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة

1- إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة 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 القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

تتضمن عملية التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على عناصر إثبات تؤيد المبالغ والمعلومات الواردة في القوائم المالية. ويتم إختيار هذه الإجراءات على أساس تقدير مراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. وعند تقييم تلك المخاطر فإنّ 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 المجمعة.

نعتمد 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 للشركة العقارية التونسية السعودية 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 المجمعة

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 السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2015 والمرفقة 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.

المراقبة والمعلومات الخصوصية

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 2015 مع القوائم المالية المجمّعة.

تونس ، في 17 ماي 2016

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذيوب