

بلاغ الشركات

القوائم المالية

الشركة العقارية التونسية السعدية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعدية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2015/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 03 جوان 2016. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2014	2015	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	
1 187 604	1 216 367		- الأصول الثابتة المادية
(735 121)	(779 219)		- الإستهلاكات
452 483	437 148	4	
10 961 068	10 952 075		- الأصول المالية
(62 460)	(62 460)		المنخرات
10 898 608	10 889 615	5	
11 351 091	11 326 763		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
11 351 091	11 326 763		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
39 927 052	37 108 681	6	- المخزونات
5 747 829	7 619 890	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
6 280 732	9 070 415	8	- أصول جارية أخرى
80 663	44 294	9	- السيولة وما يعادل السيولة
52 036 276	53 843 280		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
63 387 367	65 170 043		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية 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
1 560 000	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 500 000	11 430 301		- منح إصدار
5 967 291	4 477 955		- احتياطات أخرى
-	1 508 280		- النتائج المؤجلة
34 627 291	34 576 536		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 508 280	1 886 720		نتيجة السنة
36 135 571	36 463 256	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
4 578 504	3 643 954	11	- القروض
400 000	400 000		- مدخرات
4 978 504	4 043 954		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
1 796 601	1 139 827	12	- المزدودون والحسابات المتصلة بهم
9 567 558	9 843 175	13	- الخصوم الجارية الاخرى
10 909 133	13 679 831	14	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
22 273 292	24 662 833		مجموع الخصوم الجارية
27 251 796	28 706 787		مجموع الخصوم
63 387 367	65 170 043		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2014	2015	التفسيرية	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
8 666 037	4 706 800	15	- المداخيل
1 160 018	8 289	16	- إيرادات الإستغلال الأخرى
519 729	633 241		- تحويل أعباء
10 345 784	5 348 330		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
6 414 668	3 728 849	17	- كلفة المحلات المباعة
552 217	574 898	18	- أعباء الأعوان
376 986	72 921	20	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
501 479	577 883	19	- أعباء الإستغلال الأخرى
7 845 350	4 954 551		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
2 500 434	393 779		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(665 791)	(748 817,000)	21	- أعباء مالية صافية
144 107	2 276 031,000	22	- إيرادات التوظيفات
177 764	23 186,000	23	- الأرباح العادية الأخرى
(29 804)	(48 045,000)	24	- الخسائر العادية الأخرى
2 126 710	1 896 134		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</u>
(618 430)	(9 414)	8	- الأداء على الشركات
1 508 280	1 886 720,000		<u>النتيجة الصافية</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2014	2015	التفسيرية	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>			
1 508 280	1 886 720		- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
379 786	74 335	20	. مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(283 990)	(1 414)	20	. استرداد على مدخرات
843	965	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-	256 629	11	. الفائدة المرسمة
-	(6 720)	22	. إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
-	(13 000)	23	. إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
			- تغيرات :
(4 355 992)	2 818 371	25	. المخزونات
(2 816 432)	(1 870 647)	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(3 354 318)	(2 789 683)	25	. الأصول الجارية الأخرى
4 249 411	(685 311)	25	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
(4 672 412)	(329 755)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(12 196)	(59 000)	4	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	13 000	4 و 23	. المقابيض المتأتية من بيع و تسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 135 000)	(7 000)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
11 172	22 713	5 و 22	. المقابيض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
(1 136 024)	(30 287)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>			
(1 039 667)	(1 269 709)	10 و 25	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
7 750 000	7 861 239	11 و 14	. المقابيض المتأتية من القروض
(2 718 002)	(6 011 339)	11 و 14	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
3 992 331	580 191		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
(1 816 105)	220 149,000		<u>تغير الخزينة</u>
(186 110)	(2 002 215)	9 و 14	. الخزينة في بداية السنة
(2 002 215)	(1 782 066)	9 و 14	. الخزينة في نهاية السنة

الارصدة الوسيطة للتصرف

(محتسب بالدينار التونسي)

2014	2015	الارصدة	2014	2015	الاعباء	2014	2015	الايرادات
2 251 369	977 951	<u>الهامش التجاري</u>	6 414 668	3 728 849	كلفة المحلات المباعة	8 666 037	4 706 800	مبيعات السلع وغيرها من ايرادات الاستغلال
			425 567	538 826	أعباء خارجية أخرى	2 251 369	977 951	الهامش التجاري
						1 160 018	8 289	ايرادات الإستغلال الأخرى
						519 729	633 241	تحويل أعباء
3 505 549	1 080 655	<u>القيمة المضافة الخام</u>	425 567	538 826	<u>المجموع</u>	3 931 116	1 619 481	<u>المجموع</u>
			552 217	574 898	أعباء الاعوان			
			75 912	39 057	ضرائب وأداءات	3 505 549	1 080 655	القيمة المضافة الخام
2 877 420	466 700	<u>زائد (ناقص) الاستغلال الخام</u>	628 129	613 955	<u>المجموع</u>	3 505 549	1 080 655	<u>المجموع</u>
			376 986	72 921	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	2 877 420	466 700	زائد الاستغلال الخام
			29 804	48 045	خسائر عادية أخرى	177 764	23 186	أرباح عادية أخرى
			665 791	748 817	أعباء مالية صافية	144 107	2 276 031	إيرادات التوظيفات
			618 430	9 414	الأداء على الشركات			
1 508 280	1 886 720	<u>نتيجة الأنشطة العادية</u>	1 691 011	879 197	<u>المجموع</u>	3 199 291	2 765 917	<u>المجموع</u>
1 508 280	1 886 720	<u>النتيجة الصافية للسنة</u>						

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

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

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 ديناراً إلى 7.500.000 ديناراً 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 سهماً .

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 ديناراً، 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 المكوّنة 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 مجاناً للمساهمين.

وأخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 ديناراً و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع اكتتابها نقداً بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتباراً 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 التجارية 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 متم 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 والمعاليمة والأداءات المتحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدء 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%

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتنائها 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.

الايضاحات حول الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2015 ما قدره 437.148 د، مقابل 452.483 د في 31 ديسمبر 2014.

31 ديسمبر

2014

2015

19 997

19 997

- الأصول الثابتة غير المادية

1 187 604

1 216 367

- الأصول الثابتة المادية

1 207 601

1 236 364

القيمة الخام

(19 997)

(19 997)

- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية

(735 121)

(779 219)

- استهلاكات الأصول الثابتة المادية

(755 118)

(799 216)

قيمة الاستهلاكات

452 483

437 148

القيمة الصافية

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	تفويت	استهلاكات	2014/12/31	2015/12/31	تفويت	إقتاعات	2014/12/31		
										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
353 771	353 770	-	35 377	318 393	707 541	-	-	707 541	5%	مبان
53 099	153 901	(30 237)	18 234	165 904	207 000	(30 237)	59 000	178 237	20%	معدات النقل
5 861	63 163	-	5 525	57 638	69 024	-	-	69 024	10%	أثاث ولوازم المكاتب
19 554	170 142	-	12 823	157 319	189 696	-	-	189 696	10%	التهيئة والتجهيز والتركييب
4 863	38 243	-	2 376	35 867	43 106	-	-	43 106	15%	معدات اعلامية
437 148	779 219	(30 237)	74 335	735 121	1 216 367	(30 237)	59 000	1 187 604		المجموع
437 148	799 216	(30 237)	74 335	755 118	1 236 364	(30 237)	59 000	1 207 601		المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>		
10 918 799	10 918 019	(أ)	- مساهمات
42 269	34 056	(ب)	- قروض
10 961 068	10 952 075	المجموع	
(62 460)	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 898 608	10 889 615		
			(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 "
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
10 918 799	10 918 019	المجموع	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	42 269		الرصيد في 31 ديسمبر 2014
	7 000		- اضافات
	(15 213)		- تسديدات
	34 056		الرصيد في 31 ديسمبر 2015

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>		
31 272 137	29 477 358	(أ)	- أشغال قيد الإنجاز
8 654 915	7 631 323	(ب)	- مخزون المحلات
39 927 052	37 108 681	المجموع	
			(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابيل "
2 109 433	3 019 911		- 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 "
13 555 505	10 850 248		- أشغال قيد الإنجاز " ارض النصر "
31 272 137	29 477 358	المجموع	
			(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
7 302 559	6 278 967		- مخزون محلات " شاطي 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 "
74 000	74 000	*	- مخزون محلات " تابل سنتر " - سيتس للتصرف -
8 654 915	7 631 323	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 2015	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2014	
						أشغال قيد الإنجاز
68 081	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
3 019 911	-	-	-	910 478	2 109 433	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
10 850 248	(2 705 257)	-	-	-	13 555 505	النصر
29 477 358	(2 705 257)	-	-	910 478	31 272 137	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
74 000	-	-	-	-	74 000	نابل سنتر
7 631 323	(1 023 592)	-	-	-	8 654 915	مجموع مخزون المحلات
37 108 681	(3 728 849)	-	-	910 478	39 927 052	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2015، ما قدره 7.619.890 د مقابل 5.747.829 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر			
2014	2015		
5 500 506	7 428 356		- حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	293 874	(أ)	- حرفاء ، مستحقات عادية (سينتس للتصرف)
211 214	181 141		- حرفاء ، أوراق مستحقة
172 100	144 970	(أ)	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سينتس للتصرف)
6 177 694	8 048 341	المجموع الخام	
(429 865)	(428 451)		- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
5 747 829	7 619 890	المجموع الصافي	

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

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

31 ديسمبر			
2014	2015		
3 277 555	3 726 323		- تسبقات للمزودين
8 000	1 705		- تسبقات للأعوان
49 897	66 066		- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
250 056	262 937	(أ)	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
2 636 357	4 776 488		- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر "
27 959	24 376		- مدينون مختلفون
15 082	58 388		- أعباء مسجلة مسبقا
41 078	177 366		- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
-	2 018		- إيرادات مستحقة
6 305 984	9 095 667	المجموع الخام	
(25 252)	(25 252)		- مدخرات
6 280 732	9 070 415	المجموع الصافي	

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كآتي :

31 ديسمبر

<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	-		- حصص تكميلية أخرى
-	1 508 280		- النتائج المؤجلة
34 627 291	34 576 536	(ب)	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
1 508 280	1 886 720		نتيجة السنة
36 135 571	36 463 256	(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) تطبيقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014، تبلغ الأموال الذاتية والقابلة للتوزيع دون خصم في 31 ديسمبر 2015 ، مقدره 11.430.301 دينار وهو مايمثل رصيد بند "منح إصدار"
			(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 الموجلة	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
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
(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 05 جوان 2015
965							965				فوائد على الصندوق الإجتماعي
1 886 720		1 886 720									نتيجة السنة
36 463 256	1 560 000	1 886 720	1 508 280	-	4 436 921	-	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015

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										
-	-	-	(166 666)		(166 667)	-	333 333	كل ثلاثة أشهر	(2015 - 2014)	TMM + 2,50%	666 667	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	-	-	(166 668)		(166 666)	-	333 334	جانفي و فيفري	(2015)	TMM + 2,50%	333 334	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
71 310	284 244	-	(829 091)		-	-	1 184 645	شهريا	(2016 - 2013)	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	(500 000)		(2 241 983)	-	2 741 983	كل ثلاثة أشهر	(2015 - 2014)	TMM + 2,5%	2 741 983	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	-	-	(41 862)		(958 138)	-	1 000 000	كل شهرين	(2015)	TMM + 2,5%	1 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
213 000	3 206 348	-	(370 735)	256 629	3 533 454	-	-	أفريل	(2016)	TMM + 2,75%	3 790 083	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	3 306 465	2 714 700	(978 835)	-	-	2 000 000	5 000 000	شهريا	(2017 - 2014)	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	863 264	929 254	(207 482)	-	-	2 000 000	-	شهريا	(2017 - 2015)	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
284 310	7 660 321	3 643 954	(3 261 339)	256 629	-	4 000 000	10 593 295				19 932 067	جملة القروض

مذكرة 12 : المزدودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند " المزدودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
659 731	55 694	- مزودو استغلال
509 789	449 849	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
627 081	634 284	- مزودون ، سندات متعين دفعها
1 796 601	1 139 827	المجموع

مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
140 988	4 305 288	- تسبقات الحرفاء
251	64 354	- الأعوان - أجور مستحقة
499 395	581 582	- الدولة ، الضرائب والأداءات
37 915	44 880	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
400 254	466 029	- الحساب الجاري للمساهمين
2 355 118	2 645 409	- حصص أرباح للدفع
15 060	8 854	- مختلف الدائنين
183 171	253 006	- أعباء أخرى للدفع
5 906 008	1 444 375	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
29 398	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
9 567 558	9 843 175	المجموع

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2015، 13.679.831 د مقابل 10.909.133 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر				
2014	2015			
5 281 020	7 660 321	(أنظر مذكرة 11)	-	آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
733 771	284 310	(أنظر مذكرة 11)	-	آجال غير خالصة على قروض غير جارية
1 750 000	3 111 239		-	قروض قصيرة المدى
1 000 000	750 000		-	الأوراق المالية
2 415	2 879		-	بنك الإسكان المنستير 2
1 049 208	1 022 135		-	ستوسيد بنك
1 026 876	465 647		-	بنك تونس العربي الدولي
3 148	101 392		-	التجاري بنك
1 231	1 326		-	الشركة التونسية للبنك
-	232 981		-	بنك الإسكان تونس
61 464	47 601		-	فوائد مطلوبة
10 909 133	13 679 831	المجموع		

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 15 : المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي :

31 ديسمبر		
2014	2015	
3 473 407	3 355 000	- مبيعات النصر
3 925 000	1 329 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
1 127 000	17 800	- مبيعات ديار رحاب 5
10 000	5 000	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
89 830	-	- مبيعات بنزرت سنتر
40 800	-	- مبيعات نابل سنتر
8 666 037	4 706 800	المجموع

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر		
2014	2015	
481 973	-	(أ) - أتعاب التصرف " انتارناشيونال سيتي سنتر "
633 280	-	(ب) - أتعاب تسويقية
23 915	3 808	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
17 460	2 300	- أتعاب انجاز العقود
3 390	2 181	- إيرادات أخرى
1 160 018	8 289	المجموع

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

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

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>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 "
6 414 668	3 728 849	المجموع

مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
480 904	505 752	- الرواتب ومستحقات الرواتب
63 929	63 765	- أعباء إجتماعية قانونية
7 384	5 381	- أعباء إجتماعية أخرى
552 217	574 898	المجموع

مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر			
2014	2015		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
14 169	18 035		- كراءات وأعباء أخرى
21 287	5 864		- صيانة واصلاحات
1 842	4 171		- أقساط التأمين
2 037	2 723		- أخرى
39 335	30 793	<u>المجموع الجزئي (1)</u>	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
151 843	189 548		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
44 235	77 832		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
14 490	8 380		- مهمات
12 560	7 800		- هيات
57 561	71 158		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
15 725	16 970		- نفقات بريدية وهاتفية
25 777	22 418		- كهرباء وماء
5 418	3 679		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
33 623	57 748		- خدمات خارجية أخرى
361 232	455 533	<u>المجموع الجزئي (2)</u>	
			<u>ضرائب وأداءات</u>
9 115	9 152		- الأداء على التكوين المهني
4 558	4 576		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
17 332	9 414		- معلوم الجماعات المحلية
13 219	15 110		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	805		- معلوم جولان السيارات
31 018	-		- مساهمة ظرفية
75 912	39 057	<u>المجموع الجزئي (3)</u>	
25 000	52 500		- مكافآت حضور
25 000	52 500	<u>المجموع الجزئي (4)</u>	
501 479	577 883	<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>	

مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر

2014	2015	
92 190	74 335	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
62 460	-	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
25 136	-	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
200 000	-	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
(2 800)	(1 414)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
376 986	72 921	المجموع

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر

2014	2015	
623 639	900 209	- فوائد القروض
207 550	502 729	- فوائد بنكية
7 589	-	- أعباء على حساب جاري للشركاء
3 505	-	- أعباء مالية أخرى
(176 492)	(654 121)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
665 791	748 817	المجموع

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر

2014	2015	
144 101	204 311	- فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
-	2 065 000	- الأرباح الموزعة من الشركات التابعة
6	-	- فوائد بنكية
-	6 720	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
144 107	2 276 031	المجموع

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
99 509	-	- تصفية حسابات قديمة
-	13 000	- إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
63 986	-	- إسترجاع مصاريف
14 269	10 186	- الأرباح الأخرى
177 764	23 186	المجموع

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
286 099	26 714	- تصفية حسابات قديمة
(281 190)	-	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
17 317	20 778	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
7 578	553	- خسائر أخرى
29 804	48 045	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر

<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>التغييرات</u>	
39 927 052	37 108 681	2 818 371	المخزونات
6 177 694	8 048 341	(1 870 647)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
6 305 984	9 095 667	(2 789 683)	الأصول الجارية الأخرى
1 796 601	1 139 827	(656 774)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
9 567 558	9 843 175	275 617	الخصوم الجارية الأخرى
(2 355 118)	(2 645 409)	(290 291)	حصص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
61 464	47 601	(13 863)	فوائد مطلوبة
9 041 107	8 355 796	(685 311)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 26 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

I- إسداء خدمات

صادق مجلس الإدارة المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة 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 (ضمن الأصول)

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

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

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

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

● كما صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 05 أبريل 2015 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2014 قدرها 91.000 دينار.

بلغ نح المسندةالمجموع الخام للرواتب والم 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 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.

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 تحمّل جميع المصاريف المتصلة بها.

◆ 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 و الدراسة و المراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمّل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

- تحمّل 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 (ضمن الأصول)

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

و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2015 بلغت قيمتها 3.244 دينار.

◆ الشركة التونسية السعودية للاستثمار الإنمائي

● تحصلت الشركة خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 4.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للاستثمار 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.

بلغ جاري القرض في 9 ديسمبر 2015 والذي تم اعادته جدولته، ما قدره 333.333 دينار.

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

بلغ جاري القرض في 9 ديسمبر 2015 والذي تم اعادته جدولته، ما 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 هيكله القروض الممنوحة من قبل البنك التونسي السعودي 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.

◆ 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 " .

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

- 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 إدارتك المنعقد بتاريخ 05 أفريل العام الممنوحة للمدير. على المكافأة الصافية 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 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 2015، ما قدره 59.856 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
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.

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية 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 للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 65.170.043 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 1.886.720 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 2015، 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 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 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 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 والوضع المالية للشركة، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2015 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. وبناء على فحوصاتنا فإنّه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2015 مع القوائم المالية.

(6) عملا بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية والتنقيحات المدخلة عليه وبناء 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 10 ماي 2016

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذيب

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

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 نبحث على وجه التحديد وبصفة معمّقة 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 إدارتك 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 2015، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
- وهذا تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 315.900 دينار.

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

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

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

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

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

خلال سنة 2015، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 114.980 دينار.

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 4.776.488 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2015 بلغت قيمتها 201.067 دينار.

- شركة القابضة العربية للتعمير 177.366 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2015 بلغت قيمتها 3.244 دينار.

III - أجور المسيرين

III - 1 أجر المدير العام

• صادق مجلس إدارتكم 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 إدارتكم المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

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

- منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة ؛

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

● 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 صرفها يتم لم،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 32.009 دينار.

● كما صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 05 أفريل الممنوحة. 2015 الصافية المكافأة على دينار 20.000 قدرها و 2014 سنة سجله والم العام للمدير

● كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتنائها 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 2015، ما قدره 59.856 دينار.

IV- الأجر والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة الشركات الفرعية

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

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

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

• بلغ المسندة والمنح للرواتب الخام المجموع للمدير العام، بعنوان سنة 2015، ما قدره التوالي على 14.118 دينار و107.059 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 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.

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

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

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

تونس ، في 10 ماي 2016

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذيب