

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية المجمعة

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعوودية قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2016/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 أوت 2019. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : مصطفى المذويوب و خالد دريرة.

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2015	2016		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير الجارية</b>
			الأصول الثابتة
			- الأصول الثابتة غير المادية
755 753	359 566		- الإستهلاكات
(755 753)	(349 316)		
-	<b>10 250</b>	5	
			- الأصول الثابتة المادية
1 308 180	894 094		- الإستهلاكات
(976 301)	(596 263)		
<b>331 879</b>	<b>297 831</b>	5	
			- الأصول المالية
<b>55 849</b>	<b>32 708</b>	6	
			- أصول الأداءات المؤجلة
<b>1 000 604</b>	<b>998 441</b>		
<b>1 388 332</b>	<b>1 339 230</b>		<b>مجموع الأصول الثابتة</b>
			<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>
<b>1 388 332</b>	<b>1 339 230</b>		
			<b>الأصول الجارية</b>
			- المخزونات
86 614 325	91 048 949	7	
			- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
20 172 045	12 128 310	8	
			- أصول جارية أخرى
5 419 175	6 826 475	9	
			- توظيفات وأصول مالية أخرى
-	349 969		
			- السيولة وما يعادل السيولة
46 138	576 726	10	
<b>112 251 683</b>	<b>110 930 429</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>113 640 015</b>	<b>112 269 659</b>		<b>مجموع الأصول</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
21 022 040	19 550 522		- الإحتياطات المجمع
<b>36 622 040</b>	<b>35 150 522</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
87 677	(3 625 526)		<b>نتيجة السنة الصافية المجمع</b>
<b>36 709 717</b>	<b>31 524 996</b>	11	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<b>4 979 265</b>	<b>4 134 920</b>	12	<b>حقوق الأقلية</b>
			<b>الخصوم</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
3 643 954	9 006 807	13	- القروض
400 000	400 000		- مدخرات
76 993	76 993		- خصوم الأداءات المؤجلة
<b>4 120 947</b>	<b>9 483 800</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
4 143 617	7 758 108	14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
18 135 274	19 603 379	15	- الخصوم الجارية الأخرى
45 551 195	39 764 456	16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>67 830 086</b>	<b>67 125 943</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>71 951 033</b>	<b>76 609 743</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>113 640 015</b>	<b>112 269 659</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
			<b>إيرادات الاستغلال</b>
14 719 922	8 095 522	17	- المداخل
8 589	76 060	18	- إيرادات الاستغلال الأخرى
518 261	363 253		- تحويل أعباء ضمن المخزون
<b>15 246 772</b>	<b>8 534 835</b>		<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
			<b>أعباء الاستغلال</b>
11 098 455	7 118 138	19	- كلفة المحلات المباعة
740 036	530 533	20	- أعباء الأعوان
64 243	880 444	22	- مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
955 437	573 626	21	- أعباء الاستغلال الأخرى
<b>12 858 171</b>	<b>9 102 741</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>2 388 601</b>	<b>(567 906)</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
(1 818 794)	(3 757 296)	23	- أعباء مالية صافية
6 525	6 720	24	- إيرادات التوظيفات
201 003	263 225	25	- الأرباح العادية الأخرى
(260 159)	(393 291)	26	- الخسائر العادية الأخرى
<b>517 176</b>	<b>(4 448 548)</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</b>
(2 163)	(2 163)		- الأداءات المؤجلة
(350 787)	(19 160)		- الأداءات المستوجبة
<b>164 226</b>	<b>(4 469 871)</b>		<b>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</b>
(76 549)	844 345	12	- حصة الأقلية
<b>87 677</b>	<b>(3 625 526)</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>0,006</b>	<b>(0,232)</b>		<b>- نتيجة السهم الواحد</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
<b>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</b>			
164 226	(4 469 871)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			- تسويات بالنسبة ل :
65 657	884 560	22	. مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(1 414)	(4 116)	22	. استرداد على مدخرات
965	805	11	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
463 902	-		. الفوائد المرسمة
(6 525)	(6 720)	24	. ايرادات صافية على التفويت في أصول مالية
(13 000)	(115 000)	25	. ايرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
2 165	2 163		. الأداءات المؤجلة
<b>- تغيرات :</b>			
5 887 207	(4 434 624)	27	. المخزونات
(2 189 154)	7 257 572	27	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
73 685	(1 443 914)	27	. الأصول الجارية الأخرى
(7 428 289)	5 905 507	27	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>(2 980 575)</b>	<b>3 576 362</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) الاستغلال</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</b>			
(59 000)	(26 235)	5	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
13 000	115 000	25	. المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
(7 000)	(1 000)	6	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
22 518	23 227	6	. المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
<b>(30 482)</b>	<b>110 992</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) أنشطة الاستثمار</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>			
12 230 053	42 234 792	16 و 13	. المقايض المتأتية من القروض
(8 461 339)	(50 160 694)	16 و 13	. الدفوعات المتأتية من سداد قروض
(1 287 173)	(2 068 755)	28	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
<b>2 481 541</b>	<b>(9 994 657)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) أنشطة التمويل</b>
-	(349 969)		<b>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</b>
<b>(529 516)</b>	<b>(6 657 272)</b>		<b>تغير الخزينة</b>
(2 710 194)	(3 239 710)	16 و 10	الخزينة في بداية السنة
(3 239 710)	(9 896 982)	16 و 10	الخزينة في نهاية السنة

## الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

### 1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة

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

● الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 1984 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي 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 . 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 2016 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 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 . 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 2016 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 و عمارات 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 2016 ما قدره 8.277.300 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 827.730 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

## 2.1 – مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

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

## 3.1 – جداول المساهمات وهيكل المجموعة

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

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

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
سيتس

جدول عدد 1

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2016

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



مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
سيتس

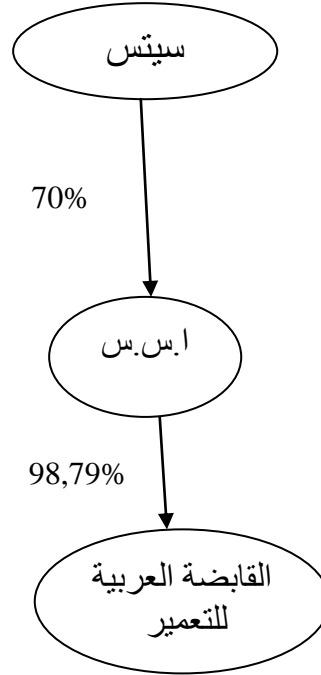
جدول عدد 2

تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2016

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

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2016



## الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

### 1.2 - طريقة التجميع

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة. وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

### 2.2 - تاريخ الإقفال

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

### 3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعّة بإتباع المراحل التالية :

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

### 4.2 - أهداف التجميع

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

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

### الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

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

### الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالسوية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 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 تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول.

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتناءها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعالييم 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 "كافة المحلات المباعة".

في صورة بدء المبيعات من خلال إبرام عقود قبل نهاية الأشغال، يعرض المخزون بالتكلفة التقديرية عند نهاية الأشغال. حيث يتم تسجيل الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند "مصاريف الأشغال المزمع إنجازها" وذلك بعنوان كل مشروع.

#### 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 كافة المخزونات.

#### 6.4 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية ولو في صورة عدم إنتهاء الأشغال.

هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند "الحرفاء والحسابات المتصلة بهم" وذلك إلى حين إستخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التمويلات من مؤسسات القرض.

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 308.081 د، مقابل 331.879 د في 31 ديسمبر 2015.

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
755 753	359 566		- الأصول الثابتة غير المادية
1 308 180	894 094		- الأصول الثابتة المادية
<b>2 063 933</b>	<b>1 253 660</b>	<u>القيمة الخام</u>	
(755 753)	(349 316)		- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(976 301)	(596 263)		- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(1 732 054)</b>	<b>(945 579)</b>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>	
<b>331 879</b>	<b>308 081</b>	<u>القيمة الصافية</u>	
			يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام					نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2016	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	إقتاعات	31 ديسمبر 2015			
													الأصول الثابتة غير المادية
10 250	22 068	-	-	2 071	19 997	32 318	-	-	12 321	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
<b>10 250</b>	<b>349 316</b>	<b>(408 508)</b>	<b>-</b>	<b>2 071</b>	<b>755 753</b>	<b>359 566</b>	<b>(408 508)</b>	<b>-</b>	<b>12 321</b>	<b>755 753</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
													الأصول الثابتة المادية
221 067	270 185	-	-	24 562	245 623	491 252	-	-	-	491 252	5%		مبان
41 300	17 700	-	(428 000)	11 799	433 901	59 000	-	(428 000)	-	487 000	20%		معدات النقل
7 379	86 263	-	-	3 659	82 604	93 642	-	-	2 304	91 338	10%		أثاث ولوازم المكاتب
22 633	176 563	-	-	6 421	170 142	199 196	-	-	9 500	189 696	10%		التهيئة والتجهيز والتركييب
5 452	45 552	-	-	1 521	44 031	51 004	-	-	2 110	48 894	15%		معدات اعلامية
<b>297 831</b>	<b>596 263</b>	<b>-</b>	<b>(428 000)</b>	<b>47 962</b>	<b>976 301</b>	<b>894 094</b>	<b>-</b>	<b>(428 000)</b>	<b>13 914</b>	<b>1 308 180</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
<b>308 081</b>	<b>945 579</b>	<b>(408 508)</b>	<b>(428 000)</b>	<b>50 033</b>	<b>1 732 054</b>	<b>1 253 660</b>	<b>(408 508)</b>	<b>(428 000)</b>	<b>26 235</b>	<b>2 063 933</b>	<b>-</b>		<b>المجموع العام</b>



مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
84 253	83 473	(أ)	- مساهمات
34 056	19 329	(ب)	- قروض
<b>118 309</b>	<b>102 802</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(62 460)	(70 094)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>55 849</b>	<b>32 708</b>	<b>المجموع الصافي</b>	
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
1 560	780		- 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
<b>84 253</b>	<b>83 473</b>	<b>المجموع</b>	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالآتي :
	34 056		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2015</b>
	1 000		- اضافات
	(15 727)		- تسديدات
	<b>19 329</b>		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2016</b>

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر

2015	2016		
15 539 118	15 539 118	(أ)	- مخزون الأراضي
63 066 624	59 185 101	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
8 008 583	16 324 730	(ج)	- مخزون المحلات
<b>86 614 325</b>	<b>91 048 949</b>	<b>المجموع</b>	
(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :			
3 293 896	3 293 896		- أرض " اسراء "
7 912 410	7 912 410		- أرض " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أرض " لمياء "
<b>15 539 118</b>	<b>15 539 118</b>	<b>المجموع</b>	
(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :			
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
3 019 911	9 093 124		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
10 850 248	-		- أشغال قيد الإنجاز " النصر "
18 460 531	16 491 871		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
17 827 314	17 827 314		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
12 840 539	15 704 711		- البحيرة
<b>63 066 624</b>	<b>59 185 101</b>	<b>المجموع</b>	
(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :			
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
-	9 804 650		- مخزون محلات " النصر "
6 278 967	4 838 586		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
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 "
66 350	66 350		- مخزون محلات " قابس سنتر "
7 650	7 650		- مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة مدنية)
342 385	335 763		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
34 875	34 875		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
<b>8 008 583</b>	<b>16 324 730</b>	<b>المجموع</b>	
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2016	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2015	
							<b>مخزون الأراضي</b>
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
<b>15 539 118</b>	-	-	-	-	-	<b>15 539 118</b>	<b>مجموع مخزون الأراضي</b>
							<b>أشغال قيد الإنجاز</b>
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
9 093 124	-	-	-	6 073 213	-	3 019 911	المركز العمراني الشمالي EHC
-	-	(12 010 591)	86 939	2 517 779	(1 444 375)	10 850 248	النصر
16 491 871	(3 423 694)	-	567 539	1 872 495	(985 000)	18 460 531	انتر ناشيونال سيتي سنتر III
17 827 314	-	-	1 191 515	-	(1 191 515)	17 827 314	انتر ناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
15 704 711	-	-	-	2 864 172	-	12 840 539	البحيرة
<b>59 185 101</b>	<b>(3 423 694)</b>	<b>(12 010 591)</b>	<b>1 845 993</b>	<b>13 327 659</b>	<b>(3 620 890)</b>	<b>63 066 624</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
							<b>مخزون المحلات</b>
1	-	-	-	-	-	1	ديار الرحاب 5
9 804 650	(2 205 941)	12 010 591	-	-	-	-	النصر
4 838 586	(1 440 381)	-	-	-	-	6 278 967	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
335 763	(6 622)	-	-	-	-	342 385	انتر ناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
34 875	-	-	-	-	-	34 875	انتر ناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
<b>16 324 730</b>	<b>(3 694 444)</b>	<b>12 010 591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 008 583</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
<b>91 048 949</b>	<b>(7 118 138)</b>	<b>-</b>	<b>1 845 993</b>	<b>13 327 659</b>	<b>(3 620 890)</b>	<b>86 614 325</b>	<b>المجموع</b>

(\*) انظر مذكرة 4-4

**مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 12.128.310 د مقابل 20.172.045 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
8 048 341	7 141 353	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
12 552 155	6 201 571	- حرفاء شركة انترناشيونال سي تي سنتر
<b>20 600 496</b>	<b>13 342 924</b>	<b>المجموع الخام</b>
(428 451)	(1 214 614)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>20 172 045</b>	<b>12 128 310</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 9 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
4 258 693	5 593 855	- تسبيقات للمزودين
1 705	5 584	- تسبيقات للأعوان
1 047 024	1 215 217	- الدولة ، ضرائب وأداءات
24 046	25 654	- مدينون مختلفون
80 785	8 023	- أعباء مسجلة مسبقا
2 018	-	- إيرادات مستحقة
31 744	41 596	- حساب مرتقب
<b>5 446 015</b>	<b>6 889 929</b>	<b>المجموع الخام</b>
(26 840)	(63 454)	- مدخرات
<b>5 419 175</b>	<b>6 826 475</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
3 430	503 120	- كميالات وشيكات للقبض
41 898	73 334	- بنوك
-	25	- التونسية السعودية للوساطة
810	247	- الخزينة
<b>46 138</b>	<b>576 726</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
2015	2016		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
41 034	41 839		- احتياطات الصندوق الإجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
2 065 037	-		- حصص الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية
1 488 747	2 081 461		- النتائج المؤجلة
<b>36 622 040</b>	<b>35 150 522</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</b>
164 226	(4 469 871)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(76 549)	844 345		- حصة الأقلية
<b>87 677</b>	<b>(3 625 526)</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>36 709 717</b>	<b>31 524 996</b>	(ب)	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
15 600 000	15 600 000		- عدد الأسهم
<b>0,006</b>	<b>(0,232)</b>		- نتيجة السهم الواحد
(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) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	حصص الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
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 05 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
(1 560 000)	1 560 000	104 755	400 282	(2 065 037)	-	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
-	-	(192 432)	192 432	-	-	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
805	-	-	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(3 625 526)	-	(3 625 526)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 524 996	1 560 000	(3 625 526)	2 081 461	-	-	4 436 921	-	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>
4 500 000	4 500 000		- في رأس المال
295 213	522 973		- في الإحتياطات
227 760	(800 081)	(1)	- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)		- المساهمات الغير مباشرة
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</u>
1 488 056	1 488 056		- في رأس المال
7 503	(143 708)		- في الإحتياطات
(151 211)	(44 264)	(2)	- في النتيجة
<u>4 979 265</u>	<u>4 134 920</u>	<u>المجموع</u>	
<u>76 549</u>	<u>(844 345)</u>	<u>(2+1)</u>	<u>حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</u>

جدول القروض في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2016				التسديدات	تسوية	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2015				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد					غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
-	-	-	-	(352 311)	(3 243)	-	-	71 310	284 244	-	355 554	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
2 154 593	-	-	2 154 593	(1 293 408)	5 479	23 174	-	213 000	3 206 348	-	3 419 348	(2016)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	الشركة التونسية الموعودة للإستثمار الإنمائي
-	2 714 700	-	2 714 700	(3 306 465)	-	-	-	-	3 306 465	2 714 700	6 021 165	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	929 254	-	929 254	(863 264)	-	-	-	-	863 264	929 254	1 792 518	(2017 - 2015)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	4 006 807	4 006 807	-	-	-	4 006 807	-	-	-	-	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان
3 728 762	-	-	3 728 762	-	-	-	-	-	3 728 762	-	3 728 762	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2%	3 728 762	الشركة التونسية الموعودة للإستثمار الإنمائي
-	-	-	-	(20 000 000)	-	-	-	-	20 000 000	-	20 000 000	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2,25%	20 000 000	بنك الأمان
6 173 568	-	-	6 173 568	(13 826 432)	-	-	20 000 000	-	-	-	-	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	20 000 000	بنك الأمان
-	10 295 000	-	10 295 000	-	-	-	10 295 000	-	-	-	-	(2017)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	10 295 000	بنك الأمان
-	-	-	-	(5 000 000)	-	-	-	-	5 000 000	-	5 000 000	(2016 - 2013)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,75%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	5 000 000	5 000 000	-	-	-	5 000 000	-	-	-	-	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
12 056 923	13 938 954	9 006 807	35 002 684	(44 641 880)	2 236	23 174	39 301 807	284 310	36 389 083	3 643 954	40 317 347	-	-	-	90 213 845	جملة القروض



**مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
726 962	2 006 185	- مزودو استغلال
1 479 819	2 267 232	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
1 936 836	3 484 691	- مزودون، سندات متعين دفعها
<b>4 143 617</b>	<b>7 758 108</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
8 682 745	12 098 998	- تسبقات الحرفاء
64 354	3 644	- الأعوان، أجور مستحقة
1 047 373	1 614 113	- الدولة، الضرائب والأداءات
227 922	196 887	- الضريبة على الشركات للدفع
3 512 961	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
578 694	564 938	- مختلف الدائنين
370 937	245 202	- أعباء أخرى للدفع
29 398	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
1 444 375	86 939	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
985 000	567 539	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III
1 191 515	1 191 515	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II
<b>18 135 274</b>	<b>19 603 379</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 39.764.456 د مقابل 45.551.195 د عند اختتام السنة الماضية وتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
36 389 083	13 938 954	( أنظر مذكرة 13 )	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
284 310	12 056 923	( أنظر مذكرة 13 )	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
4 794 224	1 682 985		- قروض قصيرة المدى
750 000	1 250 000		- الأوراق المالية
2 879	-		- بنك الإسكان المنستير 2
1 564 979	1 538 050		- ستوسيد بنك
595 641	6 280 729		- بنك تونس العربي الدولي
786 473	903 832		- بنك الامان
101 392	3 858		- التجاري بنك
1 503	1 979		- الشركة التونسية للبنك
232 981	1 745 260		- بنك الإسكان تونس
47 730	361 886		- فوائد مطلوبة
<b>45 551 195</b>	<b>39 764 456</b>	<b>المجموع</b>	

## الإيضاحات حول قائمة النتائج

## مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

## 31 ديسمبر

2015	2016	
3 355 000	2 497 000	- مبيعات النصر
1 329 000	1 855 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
-	37 500	- مبيعات برج خفشة 1
17 800	-	- مبيعات ديار رحاب 5
5 000	-	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
20 000	27 000	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا (برج المكاتب) "
24 000	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا (المركب السكني) "
8 973 020	3 679 022	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا ا "
996 102	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا (المركب التجاري) "
<b>14 719 922</b>	<b>8 095 522</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

## 31 ديسمبر

2015	2016	
3 809	2 480	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
2 600	8 700	- أتعاب انجاز العقود
-	26 000	- أتعاب استخراج رسوم عقارية
-	33 780	- رسوم إتصال الكهرباء والماء والغاز
2 180	5 100	- إيرادات أخرى
<b>8 589</b>	<b>76 060</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة**

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
2 705 257	2 205 941	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
1 023 592	1 440 381	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
-	41 500	- كلفة المحلات المباعة " برج خفشة 1 "
735 858	-	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر II "
8 000	6 622	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
12 700	-	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
6 613 048	3 423 694	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر III "
<b>11 098 455</b>	<b>7 118 138</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 20 : أعباء الأعران**

تحلل أعباء الأعران كالتالي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
664 479	464 508	- الرواتب وملحقات الرواتب
70 176	57 553	- أعباء إجتماعية قانونية
5 381	8 472	- أعباء إجتماعية أخرى
<b>740 036</b>	<b>530 533</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
18 035	17 443	- كراءات وأعباء أخرى
8 976	10 658	- صيانة واصلاحات
6 497	4 433	- أقساط التأمين
2 723	4 340	- أخرى
<b>36 231</b>	<b>36 874</b>	<b><u>المجموع الجزئي (1)</u></b>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
375 746	127 222	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
85 416	56 929	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
9 880	7 459	- مهمات
9 300	19 592	- هبات
73 426	36 804	- استقبالات (نفقات مجلس الإدارة)
16 970	12 368	- نفقات بريدية وهاتفية
22 418	11 979	- كهرباء وماء
3 746	8 264	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
99 375	40 000	- مكافآت حضور
86 039	81 651	- خدمات خارجية أخرى
<b>782 316</b>	<b>402 268</b>	<b><u>المجموع الجزئي (2)</u></b>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
9 903	8 476	- الأداء على التكوين المهني
4 951	4 231	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
33 429	16 947	- معلوم الجماعات المحلية
16 153	97 852	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
4 705	4 690	- معلوم جولان السيارات
67 749	2 288	- ضرائب وأداءات أخرى
<b>136 890</b>	<b>134 484</b>	<b><u>المجموع الجزئي (3)</u></b>
<b>955 437</b>	<b>573 626</b>	<b><u>المجموع (1)+(2)+(3)</u></b>

		<u>مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات</u>	
		تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :	
<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
-	2 071	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية	
65 657	47 962	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية	
-	7 634	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية	
-	790 163	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء	
-	36 730	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى	
-	(4 000)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء	
(1 414)	(116)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى	
<b>64 243</b>	<b>880 444</b>	<u>المجموع</u>	
		<u>مذكرة 23 : أعباء مالية صافية</u>	
		تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :	
<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
2 461 188	2 919 177	- فوائد القروض	
737 012	692 068	- فوائد بنكية	
55 668	-	- فوائد قروض قصيرة المدى	
728 157	472 927	- فوائد التأخير على القروض	
(2 163 231)	(326 876)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون	
<b>1 818 794</b>	<b>3 757 296</b>	<u>المجموع</u>	
		<u>مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات</u>	
		تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :	
<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
6 525	6 720	- إيرادات الأصول المالية الأخرى	
<b>6 525</b>	<b>6 720</b>	<u>المجموع</u>	

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2016 ما قدره 263.225 د مقابل 201.003 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
165 210	127 618	- تصفية حسابات قديمة
13 000	115 000	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
22 793	20 607	- الأرباح الأخرى
<b>201 003</b>	<b>263 225</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
238 828	10 989	- تصفية حسابات قديمة
-	302 557	- خطأيا تأخير
-	33 376	- تعديل جبائي
20 778	19 830	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
553	26 539	- خسائر أخرى
<b>260 159</b>	<b>393 291</b>	<b>المجموع</b>

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
86 614 325	91 048 949	(4 434 624)	المخزونات
20 600 496	13 342 924	7 257 572	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
5 446 015	6 889 929	(1 443 914)	الأصول الجارية الأخرى
4 143 617	7 758 108	3 614 491	المزودون والحسابات المتصلة بهم
18 135 274	19 603 379	1 468 105	الخصوم الجارية الأخرى
(3 512 961)	(3 004 206)	508 755	حصص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
47 730	361 886	314 156	فوائد مطلوبة
<b>18 784 262</b>	<b>24 689 769</b>	<b>5 905 507</b>	<b>التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى</b>
			<u>مذكرة 28 : صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع</u>
		3 512 961	حصص أرباح للدفع 2015
		1 560 000	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
		(3 004 206)	حصص أرباح للدفع 2016
		<b>2 068 755</b>	<b>الأرباح الموزعة في 2016</b>



## مذكرة 29 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

### I -إسداء خدمات

صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة 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 2016، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2016.

### II -الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 4.312.049 دينار. وقد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة % 8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 363.889 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 السابق، السيد عادل أبو الرخا، منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة وكذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته « تونس - القاهرة - تونس ».

بلغ المجموع الخام للرواتب المسندة للمدير العام السابق، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر جوان، ما قدره 7.058 دينار.

وافق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات

مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي. خلال سنة 2016، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة. وضعت شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، مع تحمّل جميع المصاريف المتّصلة بها وذلك إلى غاية موفى شهر أكتوبر 2016، تاريخ بيعها.

### ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

#### I - إسداء خدمات

أبرمت الشركة العقارية التونسية السعودية بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير مقابل :

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

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

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

خلال سنة 2016، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2016.

#### II - الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 252.363 دينار.

وقد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 15.832 دينار.

#### III للحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 2.332.502 دينار.

وقد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 185.720 دينار.

## ◆ الشركة التونسية السعودية للاستثمار الإنمائي

قامت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2015 بإعادة هيكلة القروض الممنوحة من قبل البنك التونسي السعودي للاستثمار 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 2016 ما قدره 2.154.593 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض لسنة 2016 ما قدره 222.793 دينار.

## ◆ أجور المسيرين

### I - أجر المدير العام

#### 1) أجر المدير العام السابق السيد عادل أبو الرخا

● صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 26 أبريل 2002 على منح المدير العام السابق، السيد عادل أبو الرخا، راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي وعلى تحمل الشركة لمصاريف سكنه وتنقله.

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

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام السابق ليصبح ابتداء من غرة أبريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأداءات والأعباء 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 السابق، السيد عادل أبو الرخا، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر جوان ما قيمته 31.051 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :

- أجر خام بما قدره 29.056 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 1.995 دينار.

## 2) أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

- صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 على منح المدير العام الجديد، السيد أكرم زيادية :

- راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،

- منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،

- منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.

كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان الفترة الممتدة من غرة جوان 2016 إلى موقى شهر ديسمبر من نفس السنة، ما قيمته 101.616 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :

- أجر خام بما قدره 95.042 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 6.574 دينار.

وتجدر الإشارة أن هذه المبالغ تشمل نسبة شهر إضافي ومنحة سنوية كاملة، كما تتضمن إمتيازات لم يتم التتصيص عليها بمحضر مجلس الإدارة المذكور أعلاه وذلك بما قيمته 21.398 دينار.

## 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 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 2016، ما قدره 76.433 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

## إقتناء شقة بالمركب السكني « شاطئ القنطاوي » من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة

بلغت قيمة بيع شقة بالمركب السكني « شاطئ القنطاوي » لفائدة أحد أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2016 ما قدره 170.000 دينار، مبيّنة كالاتي :

المستفيد	الصفة	الشقة	المساحة الجملية	السعر المحدد بعقد البيع	المبلغ المدفوع
السيد جمال الدين بن حاج عبد الله	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 3 جوان 2016	A.1-2 وموقف سيارة P-131	84,57 متر مربع	170 000	170 000

**إقتناء شقق بالمركب السكني و التجاري انترناشيونال سيتي سنتر 3 من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة**

بلغت قيمة مبيعات الشقق بالمركب السكني و التجاري انترناشيونال سيتي سنتر 3 لفائدة أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2014 ما قدره 5.192.000 دينار مفصلة كالاتي :

المبلغ المدفوع	السعر المحدد بعقد البيع	المساحة الجمالية	الشقة	الصفة	المستفيد
4.930.000	5.192.000	1713,28 متر مربع	D1-1 D1-2 D1-3 D1-4 و 8 مواقف سيارات	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 8 ديسمبر 2015	مجمع بولينا

**مذكرة 30 : التعهدات خارج الموازنة**

تتمثل التعهدات خارج الموازنة في رهون عقارية مقدّمة لفائدة البنوك يمكن تفصيلها كالاتي :

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسي V	شاطئ القنطاوي
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	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 سيتي سنتر
15.000.000	بنك الأمان	المقسم عدد 14	
15.000.000	بنك الإسكان	السلام والأمل	سكاي سنتر
15.000.000	بنك تونس العربي الدولي		
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	الخزامي

(\*) تم إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسي V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره 2.271.798 دينار ، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخذ بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

## مذكرة 31 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات و غرامات مالية قدرها 976.639 دينار.

هذا ولم تقم الشركة بتدوين مدخرات لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

## تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمّعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية المجمّعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 112.269.659 دينار تونسي وخسارة قدرها 3.625.526 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمّعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2016، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى، كما تم ضبطها من طرف مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019.

### مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية المجمّعة

1 - إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية المجمّعة 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 مراقبي الحسابات

2 - إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية المجمّعة 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.

نعتقد أنّ نتائج التدقيق توفر أساسا معقولا لصياغة الإحترازين التاليين و أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية المجمعة.

3 - ضمّ 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.

4 - قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 976.639 دينار.

هذا ولم تقم الشركة بتدوين مدخرات لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

### رأينا في القوائم المالية المجمعة

5 - حسب رأينا وباستثناء الإحترازين المذكورين أعلاه وانعكاسهما على النتيجة العائدة للشركة المجمعة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2016 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.



## الملاحظات ما بعد الرأي

### وضعية هياكل التسيير

أثناء تأدية مهامنا، بلغ إلى علمنا وجود مخالفات كما اكتشفنا عدّة إخلالات تتعلق أساسا بوضعية تسيير الشركة.

أثناء تأدية مهامنا، بلغ إلى علمنا وجود مخالفات كما اكتشفنا عدّة إخلالات تتعلق أساسا بوضعية تسيير الشركة.

في هذا الإطار وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية والفقرة 36 من المعيار 10 لهيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية في أربع مناسبات.

(1) يتعلّق الإعلام الأول المؤرخ في 4 نوفمبر 2016، بالشكاوى المقدّمة من طرف الشركة ضد المدير العام الأسبق المسمى عادل أبو الرخا والمسجلة تحت عدد 7032822/2016 بتاريخ 16 جوان 2016 وعدد 7034977/2016 بتاريخ 30 جوان 2016 وعدد 7037537/2016 بتاريخ 8 أوت 2016.

ويتمثل موضوع هذه الشكاوى في وجود استيلاءات على أموال راجعة للشركة، حيث يتبين من خلالها أن المبالغ التي يشتبه في استيلاء المشتكى به عليها تناهز ما قيمته ثلاث مائة ألف (300.000) دينار.

(2) يتعلّق الإعلام الثاني المؤرخ في 8 ديسمبر 2016، بوجود محضرين مختلفين لنفس اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس بتاريخ 28 نوفمبر 2016، مسجّلين بالقباضة المالية ويتضمّن أحدهما قرارات هامة تتعلق بتغيير مسيرى الشركة.

حيث تم إعلامنا بمقتضى مكتوب صادر عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، وحامل لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، أن مجلس إدارة الشركة المجتمع بتونس العاصمة بتاريخ 28 نوفمبر 2016 قرر إلغاء جميع القرارات المتخذة سابقا، موضوع المحضر عدد 68 المؤرخ في 3 جوان 2016 والمتعلّق بتغيير تركيبة مجلس الإدارة وتسمية السيد أكرم زيايدة مديرا عاما للشركة والمحضر عدد 69 المؤرخ في 24 جوان 2016 وإعتبار جميع القرارات موضوع المحضرين المذكورين لاغية ولا عمل عليها وكأنها لم تكن.

كما تقرر تثبيت السيد إبراهيم بن سعيدان في منصبه كرئيس لمجلس الإدارة وتعيين السيد فريد بن سالم مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات.

هذا وبعد إبلاغ هيئة السوق المالية بالموضوع، عملا بأحكام الفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، وذلك بمكتوب مؤرخ في 5 ديسمبر 2016، تسلمنا من السيد أكرم زيادية عضو مجلس إدارة الشركة والمدير العام الذي تم تعيينه بمقتضى المحضر عدد 68 والمؤرخ في 3 جوان 2016، صيغة ثانية من محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 28 نوفمبر 2016 والذي بمقتضاه تقرر، تبعا لإنسحاب البعض وإستحالة مواصلة الإجتماع، رفع الجلسة وتأجيل النظر في جدول الأعمال في جلسة يحدد مواعدها لاحقا.

هذا وتجدر الإشارة أننا، قمنا بإعلام هيئة السوق المالية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 4 أكتوبر 2016 وعملا أيضا بما جاء بالفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، عن وجود بعض الإخلالات تتعلق بظروف إنعقاد بعض الجلسات لمجلس إدارة الشركة وخصصنا بالذكر منها الجلسة المنعقدة بتاريخ 3 جوان 2016.

حيث وبمقتضى محضر الجلسة العامة السنوية المنعقدة يوم 5 جوان 2015، يتكون مجلس الإدارة من 4 أشخاص طبيعيين و3 أشخاص معنويين.

وحيث انعقد مجلس الإدارة بتاريخ 3 جوان 2016 للتداول في جدول أعمال تم ضبطه من طرف رئيس المجلس ضمن رسائل الدعوة.

وحيث يتبين من محضر الإجتماع ومن ورقة الحضور أن الحاضرين بصفتهم الشخصية هم ثلاثة (3) أعضاء فقط، وبالتالي لم يكتمل النصاب الذي حدده الفصل 199 من مجلة الشركات التجارية بنصف أعضاء المجلس، أي ما يعادل بالنسبة للشركة العقارية التونسية السعودية أربعة (4) أعضاء.

ومن جهة أخرى تحصل أحد أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على 3 تفويضات لنيابة 3 أعضاء أجانب من بينهم رئيس مجلس الإدارة، والتي بمقتضاها تم إمضاء ورقة الحضور وتمثيلهم في الجلسة.

علما وأن الفصل 21 من القانون الأساسي للشركة، ينصّ على أن المتصرّف الواحد لا يكون نائبا مفوضا إلا بالنسبة إلى زميلين على الأكثر.

وتجدر الإشارة أيضا أنه تم خلال بدء الجلسة تغيير جدول الأعمال بالكامل، حيث قام المجلس بأخذ قرارات هامة، نخص بالذكر منها تعيين عضوين بمجلس الإدارة ورئيس جديد للمجلس وتعيين مدير عام جديد.

(3) يتعلق الإعلام الثالث المؤرخ في 29 مارس 2017 بوضعية هياكل تسيير الشركة وإنعكاساتها على سير أعمالنا.

حيث وبالإضافة إلى ما سبق ذكره، تم تعيين السيد توفيق مراد الرقيق كوكيل قضائي وذلك لدعوة الجلسة العامة للمساهمين للتداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد.

وحيث نشر بلاغ لإعلام العموم في 10 فيفري 2017 بدعوة المساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية لحضور الجلسة العامة العادية وذلك يوم الجمعة 3 مارس 2017 للتداول في جدول الأعمال التالي : التداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد. علما أنه، خلافا لما جاء بالفصل 266 مكرر من مجلة الشركات التجارية، لم تقع دعوتنا لحضور هذا الإجتماع.

في الأثناء، تم إعلامنا بمقتضى محضر تبليغ بواسطة عدل منفذ وبطلب من عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، أنه بموجب محضر الجلسة المؤرخ في 22 فيفري 2017، قرر مجلس إدارة الشركة إلغاء إجتماع الجمعية العامة العادية الذي تمت الدعوة إليه للإنعقاد يوم 3 مارس 2017 من طرف الوكيل القضائي.

كما قرر المجلس تسمية السيد بشير الشعري مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات ابتداء من غرة جوان 2017.

هذا وقرر نفس المجلس تكليفنا بصفتنا مراقبي حسابات الشركة وشركات المجمع بالقيام بمهمة تدقيق شامل للوضعية القانونية والمالية وعمليات التصرف والتسيير في كل من الشركات المذكورة ورفع تقرير لمجلس الإدارة.

وتبعا لما سبق ذكره، فإننا لم نقم بأي إجراء أو عمل في هذا الإطار، متمسكين بحيادنا وإستقلاليتنا عن جميع الأطراف وذلك نظرا لوجود خلافات على مستوى إدارة الشركة ، كما تم تأكيده بالبيان الصادر عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19 جانفي 2017، مما استحال علينا معرفة المسيرين الشرعيين لها.

وحيث ، تلقينا من الشركة العقارية التونسية السعودية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 15 مارس 2017، نسخة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في 3 مارس 2017 ونسخة من محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس في 13 مارس 2017.

هذا وبقراءة وفحص القرارات التي تمت المصادقة عليها سواء من طرف الجلسة العامة أو من طرف مجلس الإدارة، تبين لنا عدم تقييد الوكيل القضائي بنص المأمورية المكلف بها وكذلك وجود تضارب في محتوى القرارات.

حيث وبالرجوع إلى محضر الجلسة العامة المنعقدة في 3 مارس 2017، تم ضبط جدول أعمال متضمن لنقاط لا علاقة لها بنص المأمورية وغير مدرجة بإستدعاء الجلسة العامة، نخص بالذكر منها النظر في إنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة وتنقيح القانون الأساسي للشركة وهو ما يتعارض مع مقتضيات الفصل 283 من مجلة الشركات التجارية الذي ينص على أن الجلسة العامة العادية لا يمكن لها أن تنتظر في مسائل غير مدرجة بجدول الأعمال.

كما أن الوكيل القضائي ترأس اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017 والذي تمت دعوته من طرف الجلسة العامة، مخالفا بذلك أحكام الفصل 216 من مجلة الشركة التجارية والفصل 20 من القانون الأساسي.

وحيث تبين أيضا باللائحة الثانية من محضر الجلسة العامة أنه تمت المصادقة على محضر مجلس الإدارة عدد 68 بتاريخ 3 جوان 2016 والذي تم بمقتضاه :

1 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله كعضو بمجلس الإدارة خلفا للسيد عبد اللطيف مشعال.

2 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله رئيسا لمجلس الإدارة خلفا للسيد إبراهيم محمد بن سعيدان.

3 - إنهاء مهام المدير العام السيد عادل أبو رخا وتسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما جديدا للشركة.

إلا أنه وبالرجوع إلى قرارات مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إتضح أنه خلافا لقرارات الجلسة العامة المذكورة أعلاه، تم تسجيل حضور السيد عبد اللطيف مشعال بصفته عضوا بمجلس الإدارة وتعيينه رئيسا للمجلس.

من جهة أخرى قررت الجمعية العامة مطالبة مجلس الإدارة الدعوة لإنعقاد جلسة عامة خارقة للعادة في أقرب الآجال لإنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة نظرا للإخلالات الواقع معاينتها أثناء ممارسة مهامها وعدم الإبلاغ على التجاوزات الخطيرة التي قامت بها هياكل التسيير خاصة خلال سنتي 2014 و2015 وعدم تحفظهما على القوائم المالية للشركة رغم تلك الإخلالات وتعيين مراقب حسابات جديد وتنقيح القانون الأساسي للشركة بما يتوافق مع مجلة الشركات التجارية.

وفي هذا الإطار قمنا بمطالبة هياكل تسيير الشركة بمقتضى مكتوب مؤرخ في 16 مارس 2017، بمدّنا بجميع الوثائق والمؤيدات التي تمّ الإستناد إليها لما ورد من إدعاءات وإتهامات بالقرار المذكور، علما أننا لم نتلقَ ردّا كافيا إلى حدّ الآن على مراسلاتنا السابقة الموجهة للشركة لمدّنا بكل التوضيحات والمؤيدات حول ما راج من وجود إخلالات وتجاوزات، وهو ما يحول دون القيام بالأعمال المناطة بعهدتنا وفقا لما تنصّ عليه أحكام مجلة الشركات التجارية ونخصّ بالذكر منها ما جاء بالفصل 266 ومما يشكّل أيضا عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادسا من مجلة الشركات التجارية.

لذا وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية ، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية بما اعتبرناه تجاوزات وبما نتعرض إليه من عقبات من شأنها أن تعرقل أعمالنا والقيام بما يمليه علينا واجبنا المهني.

حيث وبعد تعيين السيد عبد اللطيف مشعال رئيسا للمجلس بقرار من مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إجتمع هذا الأخير يوم 7 جويلية 2017 وذلك للتداول في العديد من النقاط نخص بالذكر منها ضبط القوائم المالية الفردية والمجمّعة المقلّعة في 31 ديسمبر 2016، وكذلك ضبط القوائم المالية المؤقتة المقلّعة في 30 جوان 2017.

وقد تغيب عن الإجتماع الجانب السعودي.

هذا وكما هو منصوص عليه في محضر الإجتماع، إقتصر حضورنا حصريّا على التداول حول النقاط المذكورة أعلاه والمتعلقة بضبط القوائم المالية، مع التأكيد أننا لم نقوم بأي عمل تدقيق حول القوائم المالية التي تم عرضها على المجلس.

في بداية الأسبوع الموالي لتاريخ إنعقاد المجلس، شرعنا في أعمال التدقيق التي لم تشمل سوى القوائم المالية الفردية وذلك لغياب المعطيات الضرورية لفحص القوائم المالية المجمّعة.

وفي هذا السياق، تم تحديد يوم 20 أكتوبر 2017 لإنعقاد إجتماع مجلس إدارة الشركة، تم تأجيله إلى يوم 3 نوفمبر، ثم إلى يوم 24 نوفمبر وأخيرا إلى يوم 8 ديسمبر من نفس السنة والذي لم يتم تأكيده فيما بعد، مع العلم أن المکتوب المرسل عن طريق البريد الإلكتروني والمتعلق بالتأجيل الأخير، لم يكن ممضى من أي طرف.

هذا وخلال شهر مارس 2018، تم استدعاؤنا لحضور اجتماع مجلس الإدارة عبر مراسلة بريدية مؤرخة في 14 مارس 2018، صادرة عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان وحاملة لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، حيث إنعقد الاجتماع يوم 23 مارس 2018 بحضور الجانب السعودي والمدير العام.

هذا وقد اقتصر حضورنا على النظر في النقطة المتعلقة بضبط القوائم المالية الفردية النهائية المقفلة في 31 ديسمبر 2016، بعد المصادقة على محضر مداوات مجلس الإدارة المنعقد بتونس يوم 24 نوفمبر 2017.

ويتبين من هذا المحضر وبالرغم من إعلام تأجيل هذا الاجتماع كما تم ذكره أعلاه، حضور كل من الجانب السعودي و المدير العام.

وتجدر الإشارة أنه تقرر خلال بدء الجلسة، إرجاء النظر في كل النقاط المدرجة في جدول الأعمال الذي تم تحديده ضمن الإستدعاء الموجه إلى أعضاء المجلس، ونخص بالذكر منها تلك المتعلقة بضبط القوائم المالية النهائية لسنة 2016 ودعوة الجلسة العامة العادية للإنعقاد والنظر في هياكل الحوكمة صلب شركات المجموعة.

من جهة أخرى، قام المجلس بإتخاذ قرارات هامة تتعلق بنقاط غير مدرجة بجدول الأعمال، حيث تم تأكيد تسمية السيد إبراهيم محمد بن سعيدان في منصبه رئيسا لمجلس الإدارة وتأكيد السيد أكرم زيايدية مديرا عاما للشركة لفترة خمسة سنوات مع مراجعة راتبه وإمتهاداته ومنحه، علما وأن الفترة المحددة لا تتطابق مع مقتضيات الفصل 217 من مجلة الشركات التجارية، التي تنص على أن مدة مهام المدير العام لا يمكن أن تتجاوز مدة نيابته كعضو بمجلس الإدارة. هذا وأمام إحتداد النزاعات بين أعضاء مجلس الإدارة الذي إنقسم إلى شقين سعودي وتونسي، وأخذ كل شق يجتمع ويقرّر ويلغي قرارات الشق الآخر، حكمت المحكمة الابتدائية بتونس

المنتسبة للقضاء في المادّة الإستعجالية بجلستها المنعقدة يوم 17 أبريل 2018 وبطلب من مساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية، بتعيين السيد محمد نجيب زياب وكيلا قضائيا لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للإنعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

وتبعاً لما سبق ذكره، انعقدت الجلسة العامة العادية للمساهمين بتاريخ 11 جوان 2018 وقررت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة (المعينين بموجب مداولة الجلسة العامة العادية بتاريخ 3 مارس 2017) وتعيين أعضاء جدد وذلك لمدة ثلاث سنوات تنتهي إثر انعقاد الجلسة العامة العادية التي ستنظر في حسابات الشركة لسنة 2020.

هذا وتمّ فيما بعد تعيين رئيس مجلس الإدارة والمدير العام الجديد بمقتضى قرارات من مجلس الإدارة المنعقد على التوالي بتاريخ 28 جوان 2018 و26 جويلية 2018 مع الإشارة إلى أنه تمّ تسجيل غياب العضوين السّعوديين المعيّنين من طرف الجلسة العامة المنعقدة بتاريخ 11 جوان 2018، عن هذين الاجتماعين.

(4) يتعلق الإعلام الرابع والأخير والمؤرخ في 11 جويلية 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيادية والمسجلة تحت عدد 52901/2019 بتاريخ 9 جويلية 2019.

حيث وعلى إثر حضورنا باجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019 المخصص لفحص وضبط القوائم المالية لسنوات 2016 و 2017 وتقديمنا لأهم نتائج أعمالنا، قرر هذا الأخير تقديم الشكاية المذكورة.

يتمثل موضوع هذه الشكاية في حصول المشتكي به على مرتبات وامتيازات تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 وبتاريخ 24 نوفمبر 2017، وذلك بمبالغ صافية قدرت بـ 15.324 دت (ما يعادل 21.398 دت خام) بعنوان سنة 2016 وبـ 50.393 دت (ما يعادل 69.534 دت خام) بعنوان سنة 2017.

كما تحصل المشتكي به على تسبقات بلغت قيمتها في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 34.105 دت ، خلافا لأحكام الفقرة III من الفصل 200 من مجلة الشركات التجارية.

### المراقبة والمعلومات الخصوصية

قمنا طبقاً للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناء على فحوصاتنا فإنّه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط المجمع لسنة 2016 مع القوائم المالية المجمّعة.

تونس ، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذئوب