

القوائم المالية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2012/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 14 جوان 2013. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقب الحسابات مصطفى المذيوب (فينور).

الموازنة
(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر		المذكرات	
2011	2012	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
30 055	30 055		الأصول الثابتة غير المادية
(30 055)	(30 055)		الإستهلاكات
-	-	4	
1 274 608	1 279 673		الأصول الثابتة المادية
(562 020)	(661 631)		الإستهلاكات
712 588	618 042	4	
7 439 732	8 843 204		الأصول المالية
7 439 732	8 843 204	5	
8 152 320	9 461 246		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
8 152 320	9 461 246		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
47 867 880	45 444 704	6	المخزونات
6 769 743	9 599 901	7	-
1 446 274	2 412 958	8	أصول جارية أخرى
81 504	7 845 152	9	السيولة وما يعادل السيولة
56 165 401	65 302 715		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
64 317 721	74 763 961		<u>مجموع الأصول</u>

الموازنة
(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر

المذكرات

التفسيرية

الأموال الذاتية والخصوم

الأموال الذاتية

رأس المال الإجتماعي

احتياطات قانونية

منح إصدار

احتياطات أخرى

النتائج المؤجلة

<u>2011</u>	<u>2012</u>
13 000 000	15 600 000
1 248 003	1 280 870
6 300 000	11 500 000
5 454 873	5 495 836
-	430 844

26 002 876

34 307 550

مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة

1 803 992

3 103 924

نتيجة السنة

27 806 868

37 411 474

10

مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

الخصوم الغير الجارية

6 094 143

1 902 648

11

قروض بنكية

6 094 143

1 902 648

مجموع الخصوم الغير الجارية

الخصوم الجارية

2 270 467

1 743 775

12

المزودون والحسابات المتصلة بهم

9 353 675

11 160 008

13

الخصوم الجارية الاخرى

18 792 568

22 546 056

14

المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

30 416 710

35 449 839

مجموع الخصوم الجارية

36 510 853

37 352 487

مجموع الخصوم

64 317 721

74 763 961

مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج

(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر		المذكرات	
2011	2012	التفسيرية	
			ايرادات الاستغلال
9 988 089	18 715 771	15	مداخيل
15 862	651 355	16	ايرادات الاستغلال الأخرى
1 061 524	749 652		تحويل أعباء
11 065 475	20 116 778		مجموع ايرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
7 072 835	13 992 109	17	كلفة المحلات المباعة
562 339	503 233	18	أعباء الأعوان
105 801	242 447	20	مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
1 056 050	749 651	19	أعباء الإستهلال الأخرى
8 797 025	15 487 440		مجموع أعباء الاستغلال
			نتيجة الاستغلال
2 268 450	4 629 338		
(9 514)	(598 143)	21	أعباء مالية صافية
49 164	95 213	22	إيرادات التوظيفات
4 254	7 147	23	الأرباح العادية الأخرى
(8 299)	(161 687)	24	الخسائر العادية الأخرى
2 304 055	3 971 868		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(500 063)	(867 944)	13	الأداء على الشركات
1 803 992	3 103 924		النتيجة الصافية

جدول التدفقات النقدية
(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر		المذكرات	
2011	2012	التفسيرية	
1 803 992	3 103 924		<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
			<u>النتيجة الصافية</u>
			<u>تسويات بالنسبة لـ :</u>
105 801	261 058	20	. مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
-	(18 611)	20	. استرداد على مدخرات
682	682	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
917	(83)	5	. تسوية أرصدة قديمة
-	(2 853)	22	. إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
			<u>تغيرات :</u>
(10 251 103)	2 423 176	25	. المخزونات
(3 445 970)	(2 983 212)	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(364 008)	(975 077)	25	. الأصول الجارية الأخرى
2 985 995	1 062 719	25	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
(9 163 694)	2 871 723		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة</u>
			<u>الاستثمار</u>
(2 431)	(5 065)	4	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية
-	(1 410 000)	5	. وغير مادية
5 338	9 464	5	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
			. المقابض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
2 907	(1 405 601)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة</u>
			<u>التمويل</u>
-	7 800 000	10	. مقابض إثر إصدار أسهم
15 500 000	12 000 000	14	. المقابض المتأتية من القروض
27 019	-		. المقابض المتأتية من بيع أسهم ذاتية
21 085	-		. المقابض المتأتية من مرائب أسهم ذاتية
(6 496 309)	(12 955 655)	14 و 11	. الدفوعات المتأتية من سداد قروض
(1 162 269)	(1 068 293)	13 و 10	. صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع
7 889 526	5 776 052		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
(1 271 261)	7 242 174		<u>تغير الخزينة</u>
(1 233 054)	(2 504 315)	14 و 9	. الخزينة في بداية السنة
(2 504 315)	4 737 859	14 و 9	. الخزينة في نهاية السنة

الارصدة الوسيطة للتصرف

(التونسي محتسب بالدينار)

2011 (*)	2012	الأرصدة	2011 (*)	2012	الأعباء	2011 (*)	2012	الإيرادات
2 915 254	4 723 662	الهامش التجاري	7 072 835	13 992 109	تكلفة المحلات المباعة	9 988 089	18 715 771	مبيعات السلع وغيرها من إيرادات الاستغلال
-	-	-	714 393	635 119	أعباء خارجية أخرى	2 915 254	4 723 662	الهامش التجاري
-	-	-				15 862	651 355	إيرادات الإستغلال الأخرى
						1 061 524	749 652	تحويل أعباء
3 278 247	5 489 550	القيمة المضافة الخام	714 393	635 119	<u>المجموع</u>	3 992 640	6 124 669	<u>المجموع</u>
			562 339	503 233	أعباء الاعوان			
		-	341 657	114 532	ضرائب وأداءات	3 278 247	5 489 550	القيمة المضافة الخام
2 374 251	4 871 785	زائد الاستغلال الخام	903 996	617 765	<u>المجموع</u>	3 278 247	5 489 550	<u>المجموع</u>
		-	105 801	242 447	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	2 374 251	4 871 785	زائد الاستغلال الخام
		-	8 299	161 687	خسائر عادية أخرى	4 254	7 147	أرباح عادية أخرى
		-	9 514	598 143	أعباء مالية صافية	49 164	95 213	إيرادات التوظيفات
		-	500 063	867 944	الأداء على الشركات			
1 803 992	3 103 924	نتيجة الأنشطة العادية	623 677	1 870 221	<u>المجموع</u>	2 427 669	4 974 145	<u>المجموع</u>
1 803 992	3 103 924	النتيجة الصافية للسنة						

معدلة لغاية المقارنة(*)

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

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

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 دينار إلى 7.500.000 دينار وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أبريل 1992 .

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم ، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهما .

وقررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. و قد تمت عملية الإدراج في شهر فيفري 2006 بإحالة 240.000 سهم عن طريق عرض عمومي للبيع، وبإصدار 300.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 ديناراً، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 ديناراً ، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 ديناراً.

كما قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 9.000.000 سهم .

هذا و قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديسمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 ديناراً إلى 13.000.000 ديناراً و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2.5 ديناراً، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 ديناراً، و بإصدار 1.000.000 أسهم جديدة وقع اقتطاعها من مدخرات الشركة و إسنادها مجاناً للمساهمين.

و أخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 ديناراً 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 تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
 - 3- إقتناء وبيع ، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو الغير مبنية 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 المنتجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه .
 - 6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متمم له.
- على الصعيد الجبائي، تخضع الشركة لقواعد القوانين العامة ، إلا أنه ونتيجة لفتح رأس مالها وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس، تمتعت الشركة ولمدة خمسة سنوات (2005-2009) بالتخفيض في نسبة الضريبة على الشركات من 30% إلى 20% وذلك بمقتضى القانون عدد 92 لسنة 1999 المؤرخ في 17 أوت 1999 والمتعلق بأحكام ترمي إلى دفع السوق المالية .

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقييد العمليات تتلاءم كلياً 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 كالاتي :

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي .

2.3 المجمدات

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

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمتها ائتمانية. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب .

تستهلك المجمدات عند بدء الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الأقساط وعلى أساس النسب التالية :

33%	- المنظومات الإعلامية
5%	- مبان
20%	- معدات نقل
15%	- معدات اعلامية
10%	- الأثاث والمعدات الإدارية
10%	- أشغال الترتيب والتهيئة والتركيب

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمتها ائتمانية . ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة ائتمانها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية . وتحدد هذه الأصول الصافية لآخر 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 وفقاً 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 و غير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية و غير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2012 ما قدره 618.042 د، مقابل 712.588 د في 31 ديسمبر 2011.

<u>2011</u>	<u>2012</u>	
30 055	30 055	الأصول الثابتة غير المادية
1 274 608	1 279 673	الأصول الثابتة المادية
1 304 663	1 309 728	<u>القيمة الخام</u>
(30 055)	(30 055)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(562 020)	(661 631)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(592 075)	(691 686)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
712 588	618 042	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية و غير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2012

(محتسب بالدينار)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	2012/12/31	استهلاكات	2011/12/31	31/12/2012	إقتناات	2011/12/31		
-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	33%	<u>الأصول الثابتة غير المادية</u> المنظومات الإعلامية
-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055		المجموع
459 902	247 639	35 377	212 262	707 541	-	707 541	5%	<u>الأصول الثابتة المادية</u> مبان
71 533	106 704	31 616	75 088	178 237	-	178 237	20%	معدات النقل
24 213	154 973	11 327	143 646	179 186	2 648	176 538	10%	أثاث ولوازم المكاتب
53 686	122 844	16 884	105 960	176 530	-	176 530	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
8 708	29 471	4 407	25 064	38 179	2 417	35 762	15%	معدات اعلامية
618 042	661 631	99 611	562 020	1 279 673	5 065	1 274 608		المجموع
618 042	691 686	99 611	592 075	1 309 728	5 065	1 304 663		المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
7 419 946	8 818 799	(أ)	مساهمات
19 661	24 405	(ب)	قروض
125	-		الودائع والضمانات
<u>7 439 732</u>	<u>8 843 204</u>	<u>المجموع</u>	
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
2 340	2 340		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
6 380	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
7 338 766	8 738 766	*	- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
<u>7 419 946</u>	<u>8 818 799</u>	<u>المجموع</u>	

*تفسر الزيادة في هذا الحساب أساسا بالمساهمة في عملية الترفيع في رأس مال شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " بما قدره 1.400.000 دينار.

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

19 661	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2011</u>
10 000	إضافات
(5 339)	تسديدات
83	تسوية أرصدة قديمة
24 405	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2012</u>

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>
46 325 170	30 313 237
1 542 710	15 131 467
<u>47 867 880</u>	<u>45 444 704</u>

المجموع

تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081	أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
5 843 162	9 054 096	أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "
2 040 496	2 055 338	أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
19 634 962	-	أشغال قيد الإنجاز " شاطئ القنطاوي "
3 282 405	3 293 896	أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 786 258	7 896 663	أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 301 938	4 332 812	أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
3 367 868	3 612 351	أشغال قيد الإنجاز "ارض النصر"
<u>46 325 170</u>	<u>30 313 237</u>	المجموع

يحلل مخزون المحلات كما يلي :

-	13 655 862	مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
41 500	41 500	مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 222 168	1 222 168	مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687	مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
79 250	79 250	مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
67 105	-	مخزون محلات " المركز العمراني الشمالي B12 (كليوباترا) "
118 000	118 000	مخزون محلات "نابل سنتر" - سيتس للتصرف -
<u>1 542 710</u>	<u>15 131 467</u>	(أ) 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 2012	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2011	
68 081	-	-	-	-	-	68 081	<u>أشغال قيد الإنجاز</u>
9 054 096	(3 945 904)	-	2 638 655	4 518 183	-	5 843 162	بيتش كليب نابل
2 055 338	-	-	-	14 842	-	2 040 496	ديار الرحاب 5
-	-	(23 634 962)	203 335	5 222 478	(1 425 813)	19 634 962	المركز العمراني الشمالي EHC
3 293 896	-	-	-	11 491	-	3 282 405	شاطئ القنطاوي
7 896 663	-	-	-	110 405	-	7 786 258	اسراء
4 332 812	-	-	-	30 874	-	4 301 938	نزهة
3 612 351	-	-	-	244 483	-	3 367 868	لمياء
30 313 237	(3 945 904)	(23 634 962)	2 841 990	10 152 756	(1 425 813)	46 325 170	<u>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</u>
13 655 862	(9 979 100)	23 634 962	-	-	-	-	<u>مخزون المحلات</u>
41 500	-	-	-	-	-	41 500	شاطئ القنطاوي
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 1
14 687	-	-	-	-	-	14 687	برج خفشة 3
79 250	-	-	-	-	-	79 250	ديار سيدي سليمان 2
-	(67 105)	-	-	-	-	67 105	بنزرت سنتر 1
118 000	-	-	-	-	-	118 000	المركز العمراني الشمالي B 12
15 131 467	(10 046 205)	23 634 962	-	-	-	1 542 710	<u>مجموع مخزون المحلات</u>
45 444 704	(13 992 109)	-	2 841 990	10 152 756	(1 425 813)	47 867 880	<u>المجموع</u>

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2012، 9.599.901 د مقابل 6.769.743 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
6 040 590	9 063 296	حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	293 874	(أ) حرفاء ، مستحقات عادية (سيئس للتصرف)
151 594	142 835	حرفاء ، أوراق مستحقة
283 685	252 950	(أ) حرفاء ، أوراق مستحقة (سيئس للتصرف)
6 769 743	9 752 955	المجموع الخام
-	(153 054)	مدخرات لانخفاض قيمة حسابات الحرفاء
6 769 743	9 599 901	المجموع الصافي

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

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
250 963	163 169	تسبقات للمزودين
6 598	6 873	تسبقات للأعوان
17 074	70 678	الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
242 004	-	الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
886 369	1 991 233	الحساب الجاري مع شركة " انটারناشيونال سيتي سنتر"
331 956	338 839	مدينون مختلفون
15 860	29 010	أعباء مسجلة مسبقا
7 991	134 090	ايرادات مستحقة
1 758 815	2 733 892	المجموع الخام
(312 541)	(320 934)	مدخرات
1 446 274	2 412 958	المجموع الصافي

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
11 875	3 960	كمبيالات وشيكات للقبض
69 306	7 840 666	بنوك
323	526	الخزينة
81 504	7 845 152	المجموع

تحلل البنوك كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
3 413	3 384	بنك الإسكان تونس
65 893	37 279	بنك الامان
-	7 800 003	حساب غير قابل للتصرف
69 306	7 840 666	المجموع

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
13 000 000	15 600 000	(أ) رأس المال الإجتماعي
1 248 003	1 280 870	(ب) احتياطات قانونية
6 300 000	11 500 000	(أ) منح إصدار
681 470	-	احتياطات استثنائية
37 913	38 595	احتياطات الصندوق الاجتماعي
3 102 438	1 802 438	احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
1 442 909	2 318 019	احتياطي اعادة استثمار معفاة
190 143	190 143	(ج) حصص تكميلية أخرى
-	1 146 641	ارباح مرصودة
-	430 844	النتائج المؤجلة
26 002 876	34 307 550	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة

نتيجة السنة

1 803 992

3 103 924

27 806 868

37 411 474

(د)

مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

(أ) قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 دينار و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع اكتتابها نقدا بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتبارا من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالإكتتاب و الدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

(ب) 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.

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

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

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الأسهم الذاتية	النتائج الموجلة	أرباح مرصودة	حوصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة إلى نظام جبايى خاص	احتياطات الصندوق الإجتىماعى	الإحتياطي الإستهتائى	منح إصدار	الإحتياطي القانونى	رأس المال الإجتىماعى	
27 904 090	2 340 000	3 290 319	-	-	-	142 039	-	3 102 438	37 231	948 576	6 300 000	1 083 487	13 000 000	الرصيد فى 31 ديسمبر 2010
(1 950 000)	1 950 000	(3 290 319)					1 442 909			(267 106)		164 516		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة فى 24 جوان 2011
(459 546)			(459 546)											إعادة شراء أسهم الشركة، المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة فى 22 جوان 2007
486 565			459 546			27 019								تقويت فى الأسهم الذاتية للشركة
21 085						21 085								مرايىح الاسهم الذاتية
682									682					فوائد على الصندوق الإجتىماعى
1 803 992		1 803 992												نتيجة السنة
27 806 868	1 950 000	1 803 992	-	-	-	190 143	1 442 909	3 102 438	37 913	681 470	6 300 000	1 248 003	13 000 000	الرصيد فى 31 ديسمبر 2011
(1 300 000)	1 300 000	(1 803 992)		430 844	1 146 641		875 110	(1 300 000)		(681 470)		32 867		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة فى 15 جوان 2012
7 800 000											5 200 000		2 600 000	ترقىع فى رأس المال الإجتىماعى المصادق عليه من طرف الجلسة العامة غيرالعادية المنعقدة فى 15 جوان 2012
682									682					فوائد على الصندوق الإجتىماعى
3 103 924		3 103 924												نتيجة السنة
37 411 474	1 300 000	3 103 924	-	430 844	1 146 641	190 143	2 318 019	1 802 438	38 595	-	11 500 000	1 280 870	15 600 000	الرصيد فى 31 ديسمبر 2012

الرصيد في 31 ديسمبر 2012				التسديدات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد							
666 667	333 333	-	1 000 000	(1 333 334)	2 333 334	(2013 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإتמاني
-	-	-	-	(470 319)	470 319	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 000 000	بنك الأمان
-	860 809	-	860 809	(1 844 595)	2 705 404	(2013 - 2010)	شهريا	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	-	(1 202 370)	1 202 370	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 600 000	بنك الأمان
-	497 352	1 902 648	2 400 000	-	2 400 000	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
2 494 963	2 500 000	-	4 994 963	(5 037)	5 000 000	(2013 - 2012)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	5 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإتמاني
3 161 630	4 191 494	1 902 648	9 255 772	(4 855 655)	14 111 427				20 550 000	جملة القروض

مذكرة 12 : المزدودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند " المزدودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
193 002	194 788	مزدودو استغلال
981 884	1 019 286	مزدودون ، خصم بعنوان الضمان
1 095 581	529 701	مزدودون ، سندات متعين دفعها
2 270 467	1 743 775	المجموع

مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
3 266 529	3 534 788	تسبيقات الحرفاء
266 495	159 507	الدولة ، الضرائب والأداءات
-	404 536	(أ) الضريبة على الشركات للدفع
38 735	39 279	ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
937 210	947 616	الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
341 382	373 204	الحساب الجاري للمساهمين
2 351 796	2 583 503	حصص أرباح للدفع
62 571	94 215	مختلف الدائنين
644 533	181 370	أعباء أخرى للدفع
1 425 813	203 335	مصارييف الأشغال المزمع انجازها / مرسى القنطاوي
-	2 638 655	مصارييف الأشغال المزمع انجازها / رحاب 5
18 611	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
9 353 675	11 160 008	المجموع

(أ) وقع إحتساب الضريبة على الشركات طبقا للنظام الضريبي الجاري به العمل كالاتي :

3 103 924			النتيجة المحاسبية
1 407 462			إعادة إدماج
	867 944		الضريبة على الشركات
	86 353		أعباء غير قابلة للطرح
	8 393		مخصصات لمخدرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
	153 054		مخصصات لمخدرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
	41 502		مخصصات الاستهلاك، صيانة، وقود و معلوم جولان السيارة (CV11)
	98 582		تصفية حسابات قديمة
	19 383		خسائر أخرى
	43 722		تعديل جبائي
	88 529		مكافآت حضور
(18 611)			الطرح
	(18 611)		استرداد على مخدرات مخاطر وأعباء لم يتم طرحها سابقا
4 492 775			النتيجة الجبائية للسنة المالية قبل المدخرات
	(153 054)		مخصصات مخدرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء المتنازع معهم
4 339 721			النتيجة الجبائية للسنة المالية بعد المدخرات
(1 518 902)			مساهمة في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر
	(1 524 800)		مبلغ الإستثمار
	(1 518 902)	35%	الحد الأقصى
2 820 819			الربح الخاضع للضريبة
867 944			الضريبة على الشركات
	846 246	30%	الأداء على الشركات
	867 944	20%	الضريبة الدنيا
(463 408)			الطرح
	(242 004)		فائض الضريبة على الشركات بعنوان 2011
	(221 404)		أقساط إجتماعية
404 536			الضريبة على الشركات للدفع

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2012، 22.546.056 د مقابل 18.792.568 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر

2011

2012

8 017 284	4 191 494	(أنظر مذكرة 11)	أجال أقل من سنة على قروض غير جارية
-	3 161 630	(أنظر مذكرة 11)	أجال غير خالصة على قروض غير جارية
8 100 000	12 000 000		قروض قصيرة المدى
1 336	1 561		بنك الإسكان المنستير 2
1 360 321	1 059 394		ستوسيد بنك
1 010 480	1 943 238		بنك تونس العربي الدولي
211 757	102 081		التجاري بنك
925	1 019		الشركة التونسية للبنك
1 000	-		شركة ماك
89 465	85 639		فوائد مطلوبة
18 792 568	22 546 056	المجموع	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 15 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
8 095 700	12 622 000	مبيعات شاطئ القنطاوي
-	6 004 000	مبيعات ديار رحاب 5
1 342 602	89 771	مبيعات المركز العمراني الشمالي
25 550	-	مبيعات برج خفشة 1
200 000	-	مبيعات دريم سنتر
324 237	-	مبيعات ديار رحاب 4
9 988 089	18 715 771	المجموع

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
6 661	93 822	(i) أتعاب التصرف " انتارناشيونال سيتي سنتر "

-	24 092	(ب)	أتعاب التصرف " القابضة العربية للتعمير "
1 331	8 185	(ج)	أتعاب تسويقية
-	480 000	(د)	المساعدة الفنية
-	31 756		إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
6 450	13 500		أتعاب انجاز العقود
1 420	-		إيرادات أخرى
15 862	651 355	المجموع	

(أ)

تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسداة لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للاتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس إدارة الشركتين . وحدد هذا المبلغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة .

(ب)

تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسداة لفائدة الشركة القابضة العربية للتعمير وفقا للاتفاقية الممضاة في 11 جانفي 2012. وحدد هذا المبلغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة .

(ج)

تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات التسويقية المسداة لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للاتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس إدارة الشركتين . وحدد هذا المبلغ بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية لشركة أنتارناسيونال سيتي سنتر .

(د)

تتمثل هذه الأتعاب الاستثنائية في الخدمات المسدات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للاتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والتي تتعلق بالقيام بجميع العمليات الفنية اللازمة للحصول على الترخيص بالبناء لمشروع " انترناسيونال سيتي سنتر III " في صورته الجديدة كمرکز تجاري و سكني بالإضافة إلى إعادة الدراسات و الإنجاز و متابعة استئناف الأشغال.

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
5 365 038	9 979 100	كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
-	3 945 904	كلفة المحلات المباعة " ديار الرحاب 5 "
1 114 606	67 105	كلفة المحلات المباعة " المركز العمراني الشمالي "
24 500	-	كلفة المحلات المباعة " برج خفشة 1 "
216 480	-	كلفة المحلات المباعة " دريم سنتر "
460 449	-	كلفة المحلات المباعة " ديار رحاب 4 "
(108 238)	-	كلفة المحلات الملغاة " ديار رحاب 4 "
7 072 835	13 992 109	المجموع

مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
492 231	440 264	الرواتب ومستحقات الرواتب
56 249	52 876	أعباء إجتماعية قانونية
13 859	10 093	أعباء إجتماعية أخرى
562 339	503 233	المجموع

مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
8 760	9 420	الخدمات الخارجية
10 881	17 850	كراءات وأعباء أخرى
2 295	3 736	صيانة واصلاحات
2 673	910	أقساط التأمين
		أخرى
24 609	31 916	المجموع الجزئي (1)

الخدمات الخارجية الأخرى

195 004	73 059	مرتبات الوسطاء وأتعاب
188 623	211 215	إشهار ونشريات وعلاقات عامة
8 363	36 690	مهمات
13 400	26 920	هبات
87 206	78 990	استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
10 623	18 378	نفقات بريدية وهاتفية
14 888	14 779	كهرباء وماء
-	21 989	خدمات بنكية وخدمات مماثلة
41 897	12 654	خدمات خارجية أخرى
560 004	494 674	المجموع الجزئي (2)

ضرائب وأداءات

9 328	8 409	الأداء على التكوين المهني
4 661	4 205	صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
20 500	37 464	معلوم الجماعات المحلية
299 440	41 162	أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	670	معلوم جولان السيارات
7 058	22 622	ضرائب وأداءات أخرى

341 657	114 532	المجموع الجزئي (3)
129 780	108 529	
129 780	108 529	المجموع الجزئي (4)
1 056 050	749 651	المجموع (1)+(2)+(3)+(4)

مكافآت حضور

مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :

31 ديسمبر		
2011	2012	
105 801	99 611	مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
-	153 054	مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
-	8 393	مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	(18 611)	استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
105 801	242 447	المجموع

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر		
2011	2012	
852 951	1 368 000	فوائد القروض
380 962	491 156	فوائد بنكية
-	77 184	أعباء على حساب جاري للشركاء (أ)
4 577	4 531	أعباء مالية أخرى
1 135	-	اعباء مالية صافية على قيم مالية
(1 230 111)	(1 342 728)	أعباء مدمجة ضمن المخزون
9 514	598 143	المجموع

(أ) وقع إدراج " الأعباء على الحساب الجاري للشركاء " خلال السنة الماضية ضمن " إيرادات التوظيفات " .

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2011</u>	<u>2012</u>	
61 680	92 114	فوائد على حساب جاري للشركاء
(12 558)	-	(أ) أعباء على حساب جاري للشركاء
42	246	فوائد بنكية
-	2 853	إيرادات الأصول المالية الأخرى
<u>49 164</u>	<u>95 213</u>	<u>المجموع</u>

(أ) وقع إدراج " الأعباء على الحساب الجاري للشركاء " خلال السنة الحالية ضمن " الأعباء المالية الصافية " .

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2012 ما قدره 7.147 د مقابل 4.254 د في السنة الماضية وتحلل كالتالي :

31 ديسمبر

<u>2011</u>	<u>2012</u>	
-	7 147	تصفية حسابات قديمة
4 254	-	الأرباح الأخرى
<u>4 254</u>	<u>7 147</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2011</u>	<u>2012</u>	
917	98 582	تصفية حسابات قديمة
-	43 722	تعديل جبائي
7 382	19 383	خسائر أخرى
<u>8 299</u>	<u>161 687</u>	<u>المجموع</u>

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية
مذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول و الخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر		التغييرات	
2011	2012		
47 867 880	45 444 704	(2 423 176)	المخزونات
6 769 743	9 752 955	2 983 212	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 758 815	2 733 892	975 077	الأصول الجارية الأخرى
2 270 467	1 743 775	(526 692)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
9 353 675	11 160 008	1 806 333	الخصوم الجارية الأخرى
(2 351 796)	(2 583 503)	(231 707)	حصص أرباح للدفع
(18 611)	-	18 611	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
89 465	85 639	(3 826)	فوائد مطلوبة
9 343 200	10 405 919	1 062 719	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 2012، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 93.822 دينار و 8.185 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 369.682 دينار.

هذا وقد وقع تحميل الشركة المذكورة أتعاب بما قدره 480.000 دينار بعنوان قيام الشركة العقارية التونسية السعودية بجميع العمليات الفنية اللازمة للحصول على الترخيص بالبناء لمشروع " انترناشيونال سيتي سنتر III " في صورته الجديدة كمرکز تجاري وسكني بالإضافة إلى إعادة الدراسات والإنجاز ومتابعة إستئناف الأشغال خلال سنة 2012.

II- الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2012 ما قدره 1.991.233 دينار.

و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2012 بلغت قيمتها 92.114 ديناراً.

III- الأجور و الإمتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء و أعضاء 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 إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 15 مارس 2012 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2011 قدرها 12.000 دينار.

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2012، ما قدره 28.235 ديناراً.

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 ومهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين ديناراً تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2012، ما قدره 14.000 دينار.

وضعت شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2008، بمبلغ قدره 280.000 دينار.

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

i. إسداء خدمات

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

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

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

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

خلال سنة 2012، بلغت قيمة العمولة الأولى ما قدره 24.092 دينار.

هذا ولم تسجل الشركة إيرادات بعنوان عمولة التسويق كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

ii. الحساب الجاري (ضمن الخصوم)

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2012 ما قدره 947.616 دينار.

و قد تحملت الشركة أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2012 بلغت قيمتها 77.184 ديناراً.

◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

● تحصلت الشركة خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 4.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2013 و

بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2012 ما قدره 1.000.000 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2012 ما قدره 202.264 ديناراً.

● تحصلت الشركة خلال سنة 2011 على قرض بما قدره 5.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2013 و

بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2012 ما قدره 4.994.963 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2012 ما قدره 278.963 ديناراً.

◆ أجور المسيرين

i. أجر المدير العام

● صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 26 أبريل 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 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 " .

● كما صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 15 مارس 2012 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2011 قدرها 28.000 دينار.

● بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام إضافة إلى أعباء سكنه وتنقله، بعنوان سنة 2012، 117.769 دينار.

كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، بمبلغ قدره 148.000 دينار مع تحمل جميع المصاريف المتصلة بها.

i. الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة لأعضاء 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 ومهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي. بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2012، ما قدره 85.583 دينار.

مذكرة 27 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسى V	شاطئ القنطاوي
3.000.000	التجاري بنك	السعادة	الرحاب 5
2.400.000	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 وخصوم القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.

التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 15 جوان 2012، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 74.763.961 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 3.103.924 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 2012، 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 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.

نعتمد 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.

3) سجلت الشركة خلال سنة 2011 ضمن رقم معاملاتها مبلغا قدره 4.366.700 ديناراً يتعلق بإيرادات سنة 2012 ، يمكن تفصيله كالآتي :

- إيرادات بيع محلات بمشروع شاطئ القنطاوي وقع تسجيلها على أساس عقود بيع تم امضاؤها خلال سنة 2012 وذلك بمبلغ جملي قدره 3.801.700 ديناراً وبتكلفة بلغت 2.517.370 ديناراً،
 - إيرادات بيع محلات بمشروع شاطئ القنطاوي وقع تسجيلها على أساس وعود بيع تم إستخلاصها بالكامل خلال سنة 2011 وذلك بمبلغ جملي قدره 565.000 ديناراً وبتكلفة بلغت 384.842 ديناراً.
- أدى هذا التسجيل المحاسبي إلى الترفيع في النتيجة المحاسبية الصافية لنفس السنة بما قدره 1.146.641 ديناراً وبالتالي إلى تخفيض النتيجة المحاسبية لسنة 2012 بنفس المبلغ.

4) يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 ديناراً.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه. وبالتالي، ونظراً لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقّق الصافية لهذه المحلات ، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.

رأينا في القوائم المالية

5) حسب رأينا و باستثناء الإحترازين المذكورين في الفقرتين 3 و 4 أعلاه وانعكاسهما على نتائج السنة المحاسبية و الوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقلّدة في 31 ديسمبر 2012 والمرقّفة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة عادلة الوضعية المالية للشركة ونتائج عملياتها وكذلك تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقاً للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية .

الفحوصات والمعلومات الخصوصية

6) قمنا طبقاً للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناءاً على فحوصاتنا فإنّه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2012 مع القوائم المالية.

7) عملاً بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية و التنقيحات المدخلة عليه و بناءاً 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.

8) من جهة أخرى، وعملاً 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 الترتيب الجاري بها العمل .

فينور

تونس ، في 13 ماي 2013

مصطفى المذ يوب

التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

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 احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيما الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحث على وجه التحديد وبصفة معمقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات أو العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تحصلنا عليها من خلال إجراءات التدقيق ، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن نبدي رأينا حول جدواها ومدى ملاءمتها.

ويرجع إليكم تقييم الفوائد الناجمة من إبرام هذه الإتفاقيات والقيام بهذه العمليات ، قصد المصادقة عليها.

1- اتفاقيات مبرمة في السنوات الفارطة

1-1 إسداء خدمات

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

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

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

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

خلال سنة 2012، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 93.822 دينار و 8.185 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 369.682 دينار.

هذا وقد تميل الشركة المذكورة أتعاب بما قدره 480.000 دينار بعنوان قيام الشركة العقارية التونسية السعودية بجميع العمليات الفنية اللازمة للحصول على الترخيص بالبناء لمشروع " انترناسيونال سيتي سنتر III " في صورته الجديدة كمركز تجاري و سكني بالإضافة إلى إعادة الدراسات والإنجاز ومتابعة إستئناف الأشغال خلال سنة 2012.

II - اتفاقيات السنة المالية 2012

II - 1 إسداء خدمات

• 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 2012، بلغت قيمة العمولة الأولى ما قدره 24.092 دينار.

هذا ولم تسجل الشركة إيرادات بعنوان عمولة التسويق كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

II - 2 حسابات جارية

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

ضمن الأصول

- شركة انترنشيونال سيتي سنتر 1.991.233 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2012 بلغت قيمتها 92.114 دينار.

ضمن الخصوم

- شركة القابضة العربية للتعمير 947.616 دينار

و قد تحملت شركتكم أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2012 بلغت قيمتها 77.184 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 " .

• كما صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 15 مارس 2012 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2011 قدرها 28.000 دينار.

• بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام إضافة إلى أعباء سكنه و تنقله، بعنوان سنة 2012، 117.769 دينار.

كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، بمبلغ قدره 148.000 دينار مع تحمّل جميع المصاريف المتّصلة بها.

III-2 الامتيازات الممنوحة لرئيس و أعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2012، ما قدره 85.583 دينار.

IV- الأجر و الإمتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء و أعضاء 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 إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 15 مارس 2012 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2011 قدرها 12.000 دينار.

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2012، ما قدره 28.235 ديناراً.

● وافق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس و أعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2012، ما قدره 14.000 دينار.

● وضعت شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2008، بمبلغ قدره 280.000 دينار.

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

فينور

تونس ، في 13 ماي 2013

مصطفى المذيوب