

بلاغ الشركات

الشركة العقارية وللمساهمات المقرّ الإجماعي: 14، نهج مصمودة ميتوالفيل -تونس-

تنشر الشركة العقارية وللمساهمات قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2012/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 11 جوان 2013.
هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام لمراقبي الحسابات السيد منصف بوسنوقة الزموري و السيد رؤوف منجور .

قائمة النتائج المُجمَّعة إلى غاية 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

المبالغ في		إيضاحات	
2011/12/31	2012/12/31		
63 712 715,741	65 941 155,281	17-3	إيرادات الإستغلال مداخيل
543 700,546	668 058,948		إيرادات المساهمات
41 903,742	44 530,324		إيرادات الإستغلال الأخرى
64 298 320,029	66 653 744,553		مجموع إيرادات الإستغلال
(5 298 666,602)	(21 358 443,848)	18-3	أعباء الإستغلال
978 829,250	27 030 160,191		تغيير المخزونات
957 683,453	575 914,496		مشتريات الأراضي المعدة للبناء
35 036 343,903	35 115 253,396		مشتريات الدراسات
4 708 177,281	5 716 251,389		مشتريات الأشغال
1 056 259,153	1 652 818,937		أعباء الأعوان
2 262 119,482	2 965 103,259		مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
			أعباء الإستغلال الأخرى
50 298 079,124	51 697 057,820		مجموع أعباء الإستغلال
14 000 240,905	14 956 686,733		نتيجة الإستغلال
(5 164 015,417)	(4 945 176,255)	19-3	أعباء مالية صافية
25 660,699	361 771,375		إيرادات التوظيف
2 282 038,703	1 390 972,663	20-3	إيرادات عادية أخرى
11 143 924,890	11 764 254,516		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الضريبة
2 088 935,031	2 292 812,207		الأداء على المرائب
9 054 989,859	9 471 442,309		نتيجة الأنشطة العادية بعد احتساب الضريبة
(123 877,318)	(111 817,010)		قسط النتيجة المتأتي من المعادلة
8 931 112,541	9 359 625,299		النتيجة الصافية المجمعّة
7 299 428,026	7 425 247,325		مناب المجمع
1 631 684,515	1 934 377,974		مناب الأقلّيّة

جدول التدفقات النقدية المُجمَعُ إلى غاية 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

المبلغ إلى		إيضاحات	
2011/12/31	2012/12/31		
			التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
7 299 428,026	7 425 247,325		مناب المجمع في نتيجة السنة المحاسبية
1 631 684,515	1 934 377,974		مناب الأقلية في نتائج الشركات المدمجة
(123 877,318)	(111 817,010)		قسط النتيجة المتأتي من المعادلة
			طرح العناصر التي ليس لها تأثير على السيولة أو غير مرتبطة بالإستغلال
832 060,604	886 622,825	21-3	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(102 931,124)	(83 247,509)	22-3	فائض قيمة التقويت
(105 172,148)	(14 504,588)		الضريبة المؤجلة
			طاقة التمويل الذاتي
5 298 666,602	(21 358 443,848)		تغييرات : المخزونات
626 954,942	602 771,900		الحرفاء
1 752 450,538	(1 065 055,764)	23-3	أصول أخرى
(1 326 129,215)	(1 866 674,926)	24-3	المزودون والخصوم الجارية الأخرى
15 783 135,422	(13 650 723,621)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة) الإستغلال
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
(387 204,835)	(465 845,488)	25-3	الدفعات المتأتية من إقتناء أصول غير مادية
129 112,500	146 818,332	26-3	إيرادات متأتية من التقويت في أصول ثابتة مادية وأصول غير مادية
(2 843 138,694)	(3 111 296,435)	27-3	الدفعات المتأتية من إقتناء أصول مالية
2 979 645,108	382 711,730	28-3	المقايض المتأتية من التقويت في أصول مالية
(121 585,921)	(3 047 611,861)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة) أنشطة الإستثمار
(2 519 722,052)	(2 686 328,337)	29-3	حصص الأرباح الموزعة على المساهمين
31 901 672,411	42 370 000,000	30-3	مقايض متأتية من القروض
(41 325 256,234)	(25 696 797,000)	31-3	دفعات متأتية من خلاص القروض
(11 943 305,875)	13 986 874,663		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
3 718 243,626	(2 711 460,819)		تغيير الخزينة
(1 345 473,749)	2 372 769,877		الخزينة في بداية السنة المحاسبية
2 372 769,877	(338 690,942)		الخزينة عند ختم السنة المحاسبية

معلومات خاصة بالقوائم المالية المُجمَّعة لغاية 31 ديسمبر 2012

1- معلومات عامة :

يتكون مجمع الشركة العقارية وللمساهمات من 11 شركة إحداها في طور التصفية وإثنان منها مدرجة ببورصة الأوراق المالية، تعمل بالبلاد التونسية من خلال مجالات الأنشطة التالية :

- البعث العقاري
- المساهمات والإستثمار في الأوراق المالية
- رأس مال تنمية
- خدمات الإعلامية
- الزراعات الكبرى وتربية الماشية (في طور التصفية).

الشركة الأم هي الشركة العقارية وللمساهمات وهي شركة خفية الإسم تنشط في مجالي البعث العقاري والمساهمات، مقرها الإجتماعي بتونس 14 نهج مصمودة - ميتوال فيل - وهي أول باعث عقاري تم إدراج أسهمه ببورصة الأوراق المالية بتونس منذ سنة 1997.

2- المبادئ المحاسبية وطرق التقييم :

إن الحسابات الإجتماعية للشركات المدرجة في محيط تجميع القوائم المالية لغاية 31 ديسمبر 2012 والتي تم إعدادها وفقا لمبادئ المحاسبة للمؤسسات ومعايير المحاسبة المعمول بها في البلاد التونسية أستعملت كقاعدة لضبط القوائم المالية المُجمَّعة.

القواعد الأساسية والمنهجية التقييمية للمجمع هي كالآتي :

1.2- القواعد الأساسية :

وقع إعداد القوائم المالية المُجمَّعة وفقا للمعايير المحاسبية التونسية وهي بذلك تكون مطابقة لها.

2.2- تجميع القوائم المالية :

أ - الفروع :

الفروع هي المؤسسات التي يملك المجمع فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة نسبة تفوق النصف في حقوق التصويت أو نفوذ يمنحه حق مراقبة أنشطتها. تعتبر القوائم المالية للفروع مُجمَّعةً بدايةً من تاريخ تحويل مراقبتها الفعلي إلى المجمع وتخرج من نطاق المجمع من تاريخ التقويت فيها. كل المعاملات والأرصدة المتبقية والخسائر والأرباح الكامنة والخاصة بالمعاملات داخل المُجمَع وقع إلغائها.

عند الإقتضاء يقع تعديل الطرق المحاسبية للفروع لتحقيق تناسق مع الطرق المتوخات من طرف المجمع. يقدم مناب أقلية المساهمين على حدة.

ب - المساهمة في المؤسسات الشريكة :

وقع احتساب المساهمة في المؤسسات الشريكة (تونس للإعلامية والخدمات وشركة الإستثمار للأوراق المالية) بطريقة المعادلة أي معاينة حصة الناتج للمؤسسة الشريكة خلال السنة في حساب الناتج للمجمع مع احتساب مساهمة المجمع في المؤسسة الشريكة في الموازنة بمبلغ حصة المجمع في الأصول الصافية للمؤسسة الشريكة.

ت - مؤسسات تحت رقابة مشتركة :

لا يوجد بمجمع الشركة العقارية وللمساهمات مؤسسات تحت رقابة مشتركة.

3.2- العملة الأجنبية :

لا يوجد بمحيط التجميع أي فرع أجنبي مع العلم أن المعاملات بالعملة الأجنبية الصادرة عن شركات المجمع يقع احتسابها حسب سعر الصرف بتاريخ المعاملات.

4.2- الأصول الثابتة غير المادية :

المصاريف المتعلقة باقتناء برامج الإعلامية تثبت وتستهلك في مدة ثلاث سنوات.

هاته المصاريف يتم تسجيلها بثمن شراءها دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للمؤسسات التي تتمتع بنظام طرح كامل هذا الأداء وبثمن شراءها بعد طرح نسبة من الأداء على القيمة المضافة حسب الجباية المعمول بها والمتعلقة بشركات البعث العقاري.

5.2- الأصول الثابتة المادية :

كل الأصول الثابتة المادية تم تسجيلها بكلفتها دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للمؤسسات التي تتمتع بطرح كامل هذا الأداء.

أما فيما يخص شركات البعث العقاري فقد تم تسجيل الأصول الثابتة على النحو التالي :

- بكلفتها مع اعتبار الأداء على القيمة المضافة فيما يتعلق بالأصول التي تم اقتناءها قبل شهر مارس 2000.

- بعد طرح نسبة الأداء على القيمة المضافة المسموح بطرحها عملاً بنشرية الإدارة العامة للأداءات عدد 19 لسنة 2000 بالنسبة للأصول الثابتة التي تم اقتناءها منذ مارس 2000.

كل الأصول الثابتة المادية تُقِيمُ بالكلفة التاريخية بعد طرح الإستهلاك.

يحدد الإستهلاك بصيغة قارة قصد إعادة سعر كل أصل للقيمة المتبقية على مدى الإستعمال المحدد.

الأراضي ليست قابلة للإستهلاك وتعتبر مدة استعمالها غير محدودة.

الأرباح والخسائر المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية تحدد حسب قيمتها الحسابية وتدخل في تحديد نتيجة السنة المحاسبية.

6.2- سندات مساهمة :

تسجل المساهمات حسب قيمة شراءها ويتم تقييمها آخر السنة المحاسبية مع احتساب المدخرات المتعلقة بها إن لزم الأمر وذلك بالرجوع إلى متوسط ثمنها لشهر ديسمبر بالنسبة للسندات المتداولة بالبورصة والقيمة المحاسبية بالنسبة للأسهم الغير متداولة بالبورصة مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع ثمن الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

7.2- المخزونات :

يتم احتساب مخزونات شركات البعث العقاري التابعة للمجمع على النحو التالي :

أ - الأراضي الصالحة للبناء أو التهيئة :

يقع احتسابها بثمن الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب - الأشغال في طور الإنجاز :

يتم تقييم هاته الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقاري بثمن التكلفة في تاريخ ختم الموازنة وباعتبار الأعباء المالية المتحملة لإنجازها.

ت - الأشغال المنجزة :

يقع احتساب هاته المخزونات بثمن التكلفة بعد ضبطه بالمحاسبة التحليلية.

8.2- المدخرات :

تسجل المدخرات عندما يكون للمجمع التزاما حاليا منجزا عن أحداث منقضية.
يتم سنويا إعتقاد مدخرات للصيانة والإصلاح من طرف شركات البعث العقاري التابعة للمجمع.
وتبلغ هاته المدخرات نسبة تتراوح بين 0,5 وواحد بالمائة من رقم المعاملات حسب خصوصيات كل مشروع.
كما يتم احتساب العطل الراجعة للعمال والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى.

9.2- تدوين الإيرادات :

يحتسب رقم المعاملات بالنسبة لشركات البعث العقاري باعتماد عقود البيع والتي تم دفع مبالغها بالكامل أو التي سيقع دفع قسط منها من طرف البنوك أو غيرها بعد الإدلاء بموافقتها لتمويل المبيعات.
أما رقم المعاملات بالنسبة للمؤسسات الأخرى التابعة للمجمع يقع احتسابه بعد تسليم المبيعات أو إسداء الخدمات وقبول الحرفاء صافي من الأداءات ومن التخفيضات وبعد إلغاء المبيعات داخل المجمع.

3- تحليل أهم الأرصدة والحسابات للقوائم المالية المُجمَّعة إلى غاية 31 ديسمبر 2012 :

1.3- الأصول الثابتة غير المادية والمادية :

(بالدينار)

2011	2012			
المبلغ الصافي	المبلغ الصافي	الإستهلاكات والمدخرات	المبلغ الخام	
18.075,509	13.931,070	87.201,022	101.132,092	الأصول غير المادية الثابتة
4.046.966,642	4.032.638,551	2.670.164,273	6.702.802,824	الأصول المادية الثابتة

2.3- الأصول المالية :

(بالدينار)

2011	2012			
المبلغ الصافي	المبلغ الصافي	المدخرات	المبلغ الخام	
13.180.412,496	18.327.422,642	953.467,435	19.280.890,077	سندات مساهمة
2.064.583,342	1.972.725,820	-	1.972.725,820	سندات في المعادلة
15.244.995,838	20.300.148,462	953.467,435	21.253.615,897	الجملة

3.3- الأصول المالية الأخرى :

(بالدينار)

2011	2012	
22.059,165	22.059,165	ودائع وكفالات مدفوعة
462.045,302	510.811,655	قروض للأعوان
484.104,467	532.870,820	الجملة

4.3- المخزونات :

(بالدينار)

2011	2012	
20.560.672,540	47.617.756,382	الأراضي الصالحة للبناء
62.609.330,307	82.880.077,262	الأشغال في طور الإنجاز
41.640.249,314	15.661.297,819	الأشغال المنجزة
(1.019.385,833)	(1.009.821,287)	مدخرات عن المخزونات
123.790.866,328	145.149.310,176	الجملة

5.3- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم :

(بالدينار)

2011	2012			
المبلغ الصافي	المبلغ الصافي	المدخرات	المبلغ الخام	
4.065.781,325	3.799.918,050	176.484,811	3.976.402,861	الحرفاء
920.318,225	583.409,600	-	583.409,600	الحرفاء كمبيالات للقبض
4.986.099,550	4.383.327,650	176.484,811	4.559.812,461	الجملة

6.3- أصول جارية أخرى :

(بالدينار)

2011	2012	
280.161,224	200.534,516	مزودون تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
1.020.197,637	2.425.554,630	مقاولون تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
1.282,884	1.282,884	مكاتب دراسات - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
95.216,163	58.979,699	الأعوان - تسبقات وأقساط
204.970,971	310.755,188	الأداءات المقتطعة من المورد
1.768.205,470	2.229.482,822	دفعات تموينية
-	-	أداء على القيمة المضافة للتسوية
560.543,741	719.745,055	مدينون آخرون
236.261,035	295.252,405	إيرادات مؤجلة
(146.207,785)	-	مدخرات عن انخفاض الإيرادات المؤجلة
391.379,803	332.152,835	أداء على القيمة المضافة محول
4.929.378,442	221.061,785	أعباء مسجلة مسبقا
172.336,387	144.628,287	قروض للأعوان - أقل من سنة
30.000,000	28.656,329	مهندسون معماريون - تسبقات
9.543.725,972	6.968.086,435	الجملة

7.3- الضريبة على المرائب مؤجلة :

(بالدينار)

2011	2012	
2.088.935,031	2.292.812,207	الضريبة الجارية
365.981,856	351.477,268	الضريبة المؤجلة

8.3 - توضيفات وأصول مالية أخرى :

(بالدينار)

المبلغ الصافي	2012		المبلغ الخام	
	2011	المدخرات		
4.628.569,610	7.531.420,911	435.770,077	7.967.190,988	أسهم
900.000,000	1.500.000,000	-	1.500.000,000	سندات الخزينة
5.528.569,610	9.031.420,911	435.770,077	9.467.190,988	المجموع

8.3 ب - السيولة أو ما يعادل السيولة :

(بالدينار)

2011	2012	الشركات
1.028.144,857	-	الشركة العقارية وللمساهمات
519.863,801	1.063.361,266	شركة السكنى
1.650.430,529	-	الشركة العقارية وللتهيئة
91.571,139	23.741,723	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
231.692,223	51.009,902	القرنفل للبعث العقاري
18.880,675	17.523,073	الشركة الفلاحية إفريقيا
120.669,435	90.927,824	شركة الإستثمارات والمساهمات
119.336,958	313.440,398	شركة البعث العقاري "المدينة"
290,705	192,899	شركة زياد
609.051,598	927.388,728	صكوك للقبض
28.887,888	-	كمبيالات للقبض
1.588,283	2.994,556	خزينة
4.420.408,091	2.490.580,369	مجموع السيولة وما يعادل السيولة

9.3 - الأموال الذاتية :

(بالدينار)

2011	2012	
4.000.000.000	4.500.000.000	رأس مال المجموعة
41.246.035,082	47.128.922,640	الإحتياطيات المجموعة
(808.299,482)	(703.259,417)	أموال المجمع
7.299.428,026	7.425.247,325	النتيجة المجموعة
51.737.163,626	58.350.910,548	جملة الأموال الذاتية للمجمع
11.706.813,870	13.420.643,938	حصص الأقلية
63.443.977,496	71.771.554,486	مجموع الأموال الذاتية

10.3- القروض :

(بالدينار)

2011	2012	
16.553.941,834	16.277.999,000	الشركة العقارية وللمساهمات
4.741.756,367	8.690.000,000	شركة السكنى
10.664.154,000	13.776.119,000	الشركة العقارية وللتهيئة
10.545.842,311	3.654.333,000	شركة البعث العقاري "المدينة"
665.775,545	280.000,000	عقارية القرنفل
82.394,000	68.462,000	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
3.299.466,531	6.245.461,564	صندوق ذات راس مال تنمية SIP-SICAR
517.369,739	626.051,893	ودائع كفالات مقبوضة
514.090,087	493.015,091	ودائع بعنوان التقسيم
487.304,734	509.926,949	ودائع بعنوان التسجيل
23.837,632	30.488,995	ودائع بعنوان لتحرير العقود
40.509,564	40.907,349	ودائع بعنوان نقابة المالكين
48.136.442,344	50.692.764,841	الجملة

11.3- المدخرات للإصلاح والتعهد :

(بالدينار)

2011	2012	
679.479,361	725.888,531	الشركة العقارية وللمساهمات
293.624,286	330.510,301	شركة السكنى
311.500,897	325.223,264	الشركة العقارية وللتهيئة
432.492,104	510.107,835	شركة البعث العقاري "المدينة"
15.896,431	12.171,994	عقارية القرنفل
1.732.993,079	1.903.901,925	الجملة

12.3 - المدخرات عن الشيخوخة :

(بالدينار)

2011	2012	
214.049,718	218.944,364	الشركة العقارية وللمساهمات
159.118,466	175.072,568	شركة السكنى
224.494,000	158.145,636	الشركة العقارية وللتهيئة
-	61.514,000	شركة البعث العقاري "المدينة"
2.124,563	2.486,120	عقارية القرنفل
149.910,004	126.027,891	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
749.696,751	742.190,579	الجملة

13.3 – المزودون والحسابات المتصلة بهم :

(بالدينار)

2011	2012	
836.404,882	586.213,006	مزودون
3.172.742,221	1.681.827,174	مقاولون
231.705,106	154.270,243	مهندسون
108.531,737	79.599,795	مكاتب دراسات
421.687,478	1.647.574,641	مزودون كمبيالات للدفع
638.659,077	539.397,173	مزودون فواتير لم تصل
6.984.182,632	6.221.038,574	مزودون تأمينات مقطعة
12.393.913,133	10.909.920,606	الجملة

14.3- الخصوم الجارية الأخرى :

(بالدينار)

2011	2012	
148.759,985	111.724,067	شركاء أعمال جماعية
41.675,869	69.752,774	الدولة أعباء للدفع
232.576,694	225.936,584	شركاء حسابات جارية
16.995,231	15.750,781	حصص أرباح للدفع
15.737,415	3.824,889	إيرادات مسجلة
7.345.866,973	6.606.928,896	حرفاء تسبيقات
313,318	82.442,268	الأعوان جريات للدفع
1.394.679,677	1.177.602,625	الأعوان أعباء للدفع
130.234,474	319.704,332	الأداءات على الدخل
74.307,266	93.260,709	الدولة أداءات على الدخل
2.481.045,900	2.649.048,044	الدولة أداءات على المربح
362.840,715	563.966,835	الصناديق الإجتماعية
178.045,365	148.932,077	الصناديق الإجتماعية أعباء للدفع
501.560,270	224.211,010	حسابات أخرى للدائنين
546,687	834,324	قروض ص.و.ض إجتماعي
20.706,493	178.270,607	أداء على القيمة المضافة للدفع
0,120	170,597	فوائض جارية
386.588,335	447.436,969	مجموعة
13.332.480,787	12.949.798,388	الجملة

15.3- القروض والخصوم المالية الجارية :

(بالدينار)

2011	2012	
9.656.506,461	21.188.047,000	الشركة العقارية وللمساهمات
1.703.111,714	1.972.447,919	شركة السكنى
8.695.585,450	10.116.341,657	الشركة العقارية وللتهيئة
5.880.906,335	6.613.189,000	شركة البعث العقاري "المدينة"
642.210,098	1.550.432,000	عقارية القرنفل
14.332,000	13.932,000	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
26.592.652,058	41.454.389,576	الجملة

16.3- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية :

(بالدينار)

2011	2012	
192.488,817	796.236,434	الشركة العقارية وللمساهمات
-	-	شركة السكنى
1.855.149,397	2.033.034,877	الشركة العقارية وللتهيئة
-	-	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
-	-	شركة البعث العقاري "المدينة"
-	-	عقارية القرنفل
-	-	الشركة الفلاحية "إفريقيا"
2.047.638,214	2.829.271,311	الجملة

17.3 - المداخل :

(بالدينار)

2011	2012	
16.908.882,950	18.453.126,226	الشركة العقارية وللمساهمات
20.014.994,289	22.205.910,000	شركة السكنى
14.679.315,762	12.141.584,099	الشركة العقارية وللتهيئة
9.739.747,128	11.432.623,163	شركة البعث العقاري "المدينة"
2.246.835,800	1.573.561,200	عقارية القرنفل
122.939,812	134.350,593	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
63.712.715,741	65.941.155,281	الجملة

18.3 - أعباء الإستغلال الأخرى :

(بالدينار)

2011	2012	
341.672,928	273.266,573	مشتريات مختلفة
217.527,585	270.755,969	خدمات خارجية
771.180,917	851.332,907	خدمات خارجية أخرى
377.635,430	420.133,087	أعباء عادية مختلفة
554.102,622	1.149.614,723	ضرائب وأداءات ودفعات مماثلة
2.262.119,482	2.965.103,259	الجملة

19.3 - أعباء مالية صافية :

(بالدينار)

2011	2012	
5.173.612,522	5.018.358,218	أعباء مالية
(9.597,105)	(73.181,963)	إيرادات مالية
5.164.015,417	4.945.176,255	الجملة

20.3 - إيرادات عادية أخرى :

(بالدينار)

2011	2012	
1.526.192,384	471.915,697	الشركة العقارية وللمساهمات
232.703,264	244.104,087	شركة السكنى
55.642,309	55.380,913	الشركة العقارية وللتهيئة
9.110,300	21.292,968	شركة البعث العقاري "المدينة"
57.357,498	35.906,376	عقارية القرنفل
136.997,932	26.150,000	شركة الإستثمارات والمساهمات
8.077,258	24.087,371	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
-	-	شركة إفريقية
5,527	70,703	شركة زياد
255.952,231	512.064,548	إلغاء مدخرات
2.282.038,703	1.390.972,663	الجملة

21.3 - تسويات بالنسبة للإستهلاكات والمدخرات :

بلغت هاته التسويات مبلغ 886.622,825 ديناراً مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

380.301,837	- مخصصات الإستهلاكات لسنة 2012
1.272.517,100	- مخصصات المدخرات لسنة 2012
1.652.818,937	
- 254.131,564	- حذف مخصصات
- 512.064,548	- إلغاء مدخرات
+ 886.622,825	

22.3 - فائض قيمة التفويت :

(بالدينار)

11.820,000	- شركة السكنى
+ 13.500,000	- الشركة العقارية وللمساهمات
+ 9.696,509	- الشركة العقارية وللتهيئة
+ 9.187,000	- عقارية القرنفل
+ 19.894,000	- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
+ 19.150,000	- شركة الإستثمار والمساهمات "ذات رأس مال تنمية"
83.247,509	

23.3 - تغييرات أصول أخرى :

(بالدينار)

التغييرات	2011	2012	- أصول أخرى جارية
(2.575.639,537)	د 9.543.725,972	6.968.086,435	- توضيفات وأصول أخرى مالية
3.502.851,301	د 5.528.569,610	9.031.420,911	
927.211,764			- مدخرات أصول مالية 2012
284.051,785			(151.718,292-435.770.077)
(146.207,785)			- مدخرات عن انخفاض الإيرادات المؤجلة
1.065.055,764			(146.207,785-0)

24.3 - تغييرات المزدودون والخصوم الأخرى الجارية :

(بالدينار)

التغييرات	2011	2012	
(1.483.992,527)	د 12.393.913,133	10.909.920,606	- المزدودون والحسابات المتصلة بهم
(382.682,399)	د 13.332.480,787	12.949.798,388	- الخصوم الجارية الأخرى
(1.866.674,926)			

25.3 - الدفوعات لإقتناء أصول ثابتة :

(بالدينار)

105.447,396	- الشركة العقارية وللمساهمات
62.709,473	- الشركة العقارية وللتهيئة
124.435,176	- شركة السكنى
47.318,299	- شركة المدينة
68.603,000	- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
54.848,504	- شركة الإستثمار والمساهمات "ذات رأس مال تنمية"
2.483,640	- شركة زياد
465.845,488	

26.3 - إيرادات متأتية من بيع أصول ثابتة :

(بالدينار)

13.500,000	- الشركة العقارية وللمساهمات
11.820,000	- شركة السكنى
36.363,332	- شركة العقارية وللتهيئة
12.698,000	- شركة المدينة
9.187,000	- عقارية القرنفل
44.100,000	- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
19.150,000	- شركة الإستثمار والمساهمات "ذات رأس مال تنمية"
146.818,332	

27.3 - الدفوعات لإقتناء أصول مالية :

(بالدينار)

2.050.500,325	- الشركة العقارية وللمساهمات
276.724,320	- الشركة العقارية وللتهيئة
518.240,830	- شركة السكنى
265.830,960	- شركة المدينة
3.111.296,435	

28.3 - إيرادات متأتية من بيع أصول مالية :

(بالدينار)

268.421,875	- الشركة العقارية وللمساهمات
111.817,010	- حصة المساهمات المعادة
817,965	- الشركة السكنى
827,000	- شركة الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
827,880	- الشركة العقارية وللتهيئة
382.711,730	

29.3 - الحصص الموزعة على المساهمين :

(بالدينار)

1.196.242,500	- الشركة العقارية وللمساهمات
841.750,000	- شركة السكنى
50.000,000	- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال

167.989,783
 213.875,534
 90.000,000
 126.470,520

2.686.328,337

- الشركة العقارية وللتهيئة
 - شركة المدينة
 - الشركة عقارية "القرنفل"
 - شركة زياد

30.3 - إيرادات متأتية من القروض :

(بالدينار)

18.920.000,000
 12.400.000,000
 9.450.000,000
 500.000 ,000
 1.100.000,000

42.370.000,000

- الشركة العقارية وللمساهمات
 - الشركة العقارية وللتهيئة
 - شركة السكنى
 - شركة المدينة
 - شركة الإستثمار والمساهمات

31.3 - مدفوعات خلاص قروض :

(بالدينار)

5.222.334,000
 9.600.000,000
 4.630.531,000
 5.750.000,000
 480.000,000
 13.932,000

25.696.797,000

- الشركة العقارية وللمساهمات
 - الشركة العقارية وللتهيئة
 - شركة السكنى
 - شركة المدينة
 - شركة القرنفل
 - الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال

4- معلومات حول محيط تجميع الشركات:

المؤسسات	نسبة المراقبة %	نسبة المناب %	كيفية التجميع
الشركة العقارية وللمساهمات	100	96,665	إدماج كلي
شركة السكنى	69,722	67,386	إدماج كلي
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	74,740	72,241	إدماج كلي
الشركة العقارية وللتهيئة	99,987	77,923	إدماج كلي
شركة البعث العقاري المدينة	99,992	80,446	إدماج كلي
عقارية القرنفل	70,61	57,125	إدماج كلي
الشركة الفلاحية "إفريقيا"	98	80,172	إدماج كلي
شركة زياد	95,18	70,755	إدماج كلي
شركة الإستثمارات والمساهمات	93,999	79,720	إدماج كلي
تونس للإعلامية والخدمات	20	36,678	المعادلة
شركة الإستثمارات للأوراق المالية	23,25	29,959	المعادلة

السادة المساهمين في الشركة
العقارية وللمساهمات
14 ، نهج مصمودة
ميتوالفيل - 1082 تونس

التقرير العام لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية/المجمعة
للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2012

ساداتي المساهمين،

تنفيذا لمهمة مراقبة الحسابات التي أسندت إلينا ، قمنا بمراجعة القوائم المالية المجمعة المصاحبة لمجمع الشركة العقارية و للمساهمات للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2012 التي تحتوي على الموازنة المختومة في 31 ديسمبر 2012 ، وقائمة النتائج وجدول التدفقات المالية للسنة المنتهية في نفس التاريخ والتي تغطي الفترة المتراوحة بين 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2012 وكذلك الإيضاحات حول القوائم المالية.

1- مسؤولية الإدارة في إعداد القوائم المالية :

القوائم المالية المجمعة الملحقة لهذا التقرير والتي تظهر مجموعا صافيا للموازنة بـ 193.253.792 د.ت. بما فيها نتيجة السنة الحالية التي تبلغ 7.425.247 د.ت. وقع انجازها من طرف مجلس ادارة شركتكم، وهو مسؤول عن الإعداد والعرض الصريح لهذه القوائم المالية وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والحفاظ على الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل لقوائم مالية خالية من أي خطأ جوهري سواء كان بسبب الغش أو الخطأ وكذلك اختيار التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.

2 - مسؤولية مراقبي الحسابات :

إن مسؤولية إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

القيام بعملية تدقيق يتطلب اللجوء الى اجراءات مناسبة قصد الحصول على العناصر المثبتة بالنسبة للمعلومات والمبالغ الموجودة في القوائم المالية التي تم مدنا بها.

يبقى اختيار الاجراءات اللازمة من اختصاصات المدقق كما هو الشأن أيضا بالنسبة لتقييم المخاطر التي يمكن أن تنجر عن بعض المعلومات ذات الدلالة الموجودة في القوائم المالية والتي يمكن أن يشوبها بعض الشذوذ، ان كان ذلك ناتجا عن أعمال غش أو عن أخطاء.

عندما يقوم المدقق بعمليات تقييم المخاطر، فهو يأخذ بعين الاعتبار نتائج عمليات التدقيق الداخلي الجاري بها العمل في المؤسسة قصد اعداد وتقديم قوائم مالية صريحة وكل ذلك لغاية تحديد اجراءات التدقيق المناسبة وليس بغية ابداء رأي بخصوص نجاعة أعمال التدقيق الداخلي المذكورة أعلاه.

عملية التدقيق تشتمل أيضا على تقييم ملاءمة الطرق المحاسبية المعمول بها في المؤسسة والتقديرات المحاسبية التي ضبطتها الادارة وتقييم العرض الشامل للقوائم المالية.

نعتبر أن العناصر المثبتة التي تحصلنا عليها كافية وملائمة قصد تمكيننا من ابداء رأينا.

3 - التَّحْفَظَات

(1) تضم القيمة المحاسبية لمخزون أراضي الشركة العقارية وللتهيئة و شركة عقارية القرنفل أعباء قروض لا تستجيب لقواعد التجميد التي ينص عليها معيار المحاسبة المتعلق بأعباء القروض (م م 13).

تقدر هذه الأعباء في 31 ديسمبر 2012 بـ 280.429 ديناراً بالنسبة للشركة العقارية وللتهيئة (منها 217.781 ديناراً أعباء السنة المحاسبية الجارية) و 360.013 ديناراً بالنسبة لشركة عقارية القرنفل (تمثل كلها أعباء للسنوات المحاسبية السابقة).

ينتج عن هذه المعالجة المعتمدة زيادة في قيمة الأموال الذاتية وذلك في حدود المبالغ المقدرة أعلاه صافية من الضريبة (تقدر بـ 196.300 ديناراً بالنسبة للشركة العقارية وللتهيئة و بـ 252.009 ديناراً بالنسبة لشركة عقارية القرنفل).

(2) قامت الشركة العقارية وللتهيئة في 31 ديسمبر 2012 بتسجيل مبلغ يقدر بـ 1.361.684 ديناراً ضمن مداخلها متأتي من عمليات بيع عقارات على أساس محاضر تسليم المفاتيح للحرفاء.

لا تعتبر هذه المداخل المسجلة فعلية إلا بعد إمضاء عقود البيع من الطرفين و تسجيلها و قبض كامل الثمن المتفق عليه بحيث أنه في حالة إلغاء عملية البيع من طرف الحرفاء المعنيين يتعين إرجاع المبالغ المقبوضة من طرف الشركة و إعادة العقارات التي بيعت إلى مخزون الأشغال الجاهزة للبيع.

و بذلك فقد ينجر عن هذه الوضعية زيادة في قيمة النتيجة المحاسبية وذلك في حدود 234.187 ديناراً صافية من الضريبة .

4 - رأينا حول القوائم المالية :

وبرأينا وأخذاً بعين الاعتبار للتحفظات المذكورة أعلاه، فإنّ القوائم المالية المجمّعة صحيحة و صادقة و تعبر بصورة وافية، عن كل الجوانب القيمة، للوضعية المالية لمجمّع الشركة العقارية و للمساهمات الموقوفة في 31 ديسمبر 2012 وعن نتائج أعمالها و تدفقاتها النقدية للسنة المحاسبية المختومة في نفس التاريخ طبقاً للمبادئ المحاسبية المتفق عليها عموماً بالبلاد التونسية.

5. الفحوصات الخّصوصية :

ان المعلومات حول الوضعية المالية وحسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الادارة وفي الوثائق الموضوعة على ذمة المساهمين مطابقة للتي هي موجودة بالقوائم المالية المذكورة أعلاه.

رؤوف منجور

منصف بوسنوقة الزموري