

بلاغ الشركات

الشركة العقارية وللمساهمات
المقر الاجتماعي: 14، نهج مصمودة ميتوالفيل - تونس-

تنشر الشركة العقارية وللمساهمات قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2008/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 11 ماي 2009.
هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات السيد منصف بوسنوقة الزموري و السيد رؤوف منجور .

() 2008 31

سنة محاسبية مختومة 31 ديسمبر		إيضاحات	الأصول
2007	2008		
			الأصول غير الجارية
			<u>الأصول الثابتة</u>
18.397,479	19.229,265		الأصول غير المادية
(7.006,000)	(11.728,620)		تطرح الإستهلاكات
11.391,479	7.500,645	1.1.1	
2.625.232,551	2.623.102,426	2.1.1	الأصول المادية الثابتة
(925.238,392)	(1.013.929,471)		تطرح الإستهلاكات
1.699.994,159	1.609.172,955		
8.583.685,193	8.712.499,693		الأصول المالية
(412.568,195)	(434.542,527)		تطرح المدخرات
8.171.116,998	8.277.957,166	أ.2.1.1	
98.865,000	151.565,000	ب.2.1.1	الأصول المالية الأخرى
9.981.367,636	10.046.195,766		مجموع الأصول الثابتة
9.981.367,636	10.046.195,766		مجموع الأصول غير الجارية
		3.1.1	الأصول الجارية
26.066.738,973	36.655.700,317	أ.3.1.1	المخزونات
(819.355,690)	(787.604,190)		تطرح المدخرات
25.247.383,283	35.868.096,127		
2.114.582,647	1.756.623,777	ب.3.1.1	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(68.849,290)	(68.849,290)		تطرح المدخرات
2.045.733,357	1.687.774,487		
3.262.696,697	3.692.238,866	ج.3.1.1	أصول جارية أخرى
1.988.408,830	2.248.408,830		توضيفات وأصول مالية أخرى
(42.591,651)	(79.216,941)		<u>تطرح المدخرات</u>
1.945.817,179	2.169.191,889		

1.335.860,333	752.895,525	د.3.1.1	السيولة وما يعادل السيولة مجموع الأصول الجارية مجموع الأصول
33.837.490,849	44.170.196,894	هـ.3.1.1	
43.818.858,485	54.216.392,660		

ديسمبر 31 سنة محاسبية مختومة		إيضاحات	الأموال الذاتية والخصوم
2007	2008		
3.000.000,000	3.500.000,000	1.2.1	الأموال الذاتية
8.387.198,510	8.514.464,973	أ.1.2.1	رأس المال الإجتماعي
5.060.536,673	5.220.536,673	ب.1.2.1	الإحتياطي
2.092.489,320	2.105.171,244		الأموال الذاتية الأخرى
18.540.224,503	19.340.172,890		النتائج المؤجلة
			مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة المحاسبية
1.572.681,924	2.534.031,317		نتيجة السنة المحاسبية
20.112.906,427	21.874.204,207		مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
		2.2.1	الخصوم
10.347.459,264	10.479.757,456	أ.2.2.1	الخصوم غير الجارية
381.969,837	439.573,386	ب.2.2.1	القروض
10.729.429,101	10.919.330,842		المدخرات
			مجموع الخصوم غير الجارية
2.055.536,852	4.384.600,958	ج.2.2.1	الخصوم الجارية
10.866.316,797	16.559.687,289	د.2.2.1	المزودون والحسابات المتصلة بهم
			الخصوم الجارية الأخرى
54.669,308	478.569,364	هـ.2.2.1	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
12.976.522,957	21.422.857,611		مجموع الخصوم الجارية
23.705.952,058	32.342.188,453		مجموع الخصوم
43.818.858,485	54.216.392,660		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج في 31 ديسمبر 2008 (بالدينار)

ديسمبر 31 سنة محاسبية مختومة في		إيضاحات	
2007	2008		
11.375.507,754	15.337.920,848	1.2	إيرادات الإستغلال
754.305,951	874.518,164	أ.1.2	- مداخيل
105.816,522	175.936,517	ب.1.2	- إيرادات المساهمات
12.235.630,227	16.388.375,529	ج.1.2	- إيرادات الإستغلال الأخرى
			مجموع إيرادات الإستغلال
(2.442.262,835)	(10.588.961,344)	2.2	أعباء الإستغلال
578.892,144	6.389.983,707	أ.2.2	- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع
		ب.2.2	- مشتريات الأراضي المستهلكة

525.060,933	736.945,841	ج.2.2	- مشتريات الدراسات
9.042.532,447	13.206.092,931	د.2.2	- مشتريات الأشغال وإسداء الخدمات
911.757,671	1.029.049,318	هـ.2.2	- أعباء الأعوان
78.690,397	224.088,899	و.2.2	- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
575.868,189	708.779,162	ز.2.2	- أعباء الإستغلال الأخرى
9.270.538,946	11.705.978,514		مجموع أعباء الإستغلال
2.965.091,281	4.682.397,015	3.2	نتيجة الإستغلال
(999.747,529)	(1.508.772,284)	أ.3.2	- أعباء مالية صافية
7.891,804	117.073,683		- إيرادات التوظيفات
106.904,678	5.193,403	ب.3.2	- إيرادات عادية أخرى
(266.385,510)	-		- خسائر عادية أخرى
1.813.754,724	3.295.891,817		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
241.072,800	761.860,500		الأداء على المربيح
1.572.681,924	2.534.031,317		نتيجة الأنشطة العادية بعد طرح الأداء على المربيح
-	-		مربح خارق للعادة
1.572.681,924	2.534.031,317		النتيجة الصافية للسنة المحاسبية

جدول التدفقات النقدية في 31 ديسمبر 2008 (بالدينار)

31			
2007	2008		
			التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
1.572.681,924	2.534.031,317		
55.129,179	205.002,846	3.1	المدخرات
(2.442.262,835)	(10.588.961,344)		- :
(235.945,494)	357.958,870		-
(1.624.691,061)	(685.572,169)	3.2	-
659.592,364	2.259.531,765	3.3	-
491,982	(3.720,767)	3.4	
(2.015.003,941)	(5.921.729,482)		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستغلال
(16.077,988)	(29.218,370)	3.5	
300,000	7.100,000		
(47.000,000)	(218.814,500)	3.6	
34.490,000	33.330,000	3.7	
(28.287,988)	(207.602,870)		

(807.173,100)	(747.846,250)		
10.411.349,912	13.718.058,013	3.8	
7.337.164,133	(7.825.010,738)	3.9	
(21.451,530)	(22.733,537)	3.10	
2.245.561,149	5.122.467,488		
202.269,220	(1.006.864,864)		
1.078.921,805	1.281.191,025		
1.281.191,025	274.326,161		

**إيضاحات حول القوائم المالية
2008 ديسمبر 31 المختومة في**

I - الإطار المرجعي للمحاسبة :

ضبطت القوائم المالية بالدينار التونسي طبقا لمعايير المحاسبة المصادق عليها بالجمهورية التونسية

II - معايير المحاسبة :

أهم المعايير التي تم اعتمادها لضبط القوائم المالية تتلخص فيما يلي :

II. 1 - الأصول :

II. 1. أ - الأصول غير المادية :

تم احتساب الأصول غير المادية بثمن الشراء وباعتبار الأداء على القيمة المضافة بعد طرح الجزء المسموح بطرحه من هذا الأداء حسب البلاغ المشترك عدد 19 لسنة 2000 للإدارة العامة للأداءات ويتم استهلاك هاته القيم بصفة قارة في مدة ثلاثة سنوات.

II. 1. ب - الأصول الثابتة :

تم احتساب الأصول الثابتة للشركة العقارية وللمساهمات بثمن الشراء وباعتبار كل الأداءات بالنسبة للأصول التي تم إقتناءها قبل شهر مارس 2000 وبعد طرح النسبة المسموح بها بالنسبة للأصول التي وقع شراؤها بعد صدور البلاغ المشترك عدد 19 لسنة 2000 للإدارة العامة للأداءات. أما الإستهلاكات عن هاته الأصول فيتم احتسابها بصفة قارة حسب النسب المأوية المحددة بالمنشور عدد 492 لسنة 2008 المؤرخ في 25 فيفري 2008.

- مباني إدارية : 5 %

- مباني الإيرادات : 2 %

- معدات النقل : 20 %

- تجهيزات عامة وتهيئة المباني: 10 %

- تهيئات مختلفة : 10 %

- تجهيزات المكاتب : 10 %

- تجهيزات معلوماتية : 15 %

مع الملاحظ أنه طبقا للقرار المؤرخ في 16 جانفي 1990 فإن كل الأصول الثابتة التي لا تتعدى قيمة شراؤها 200 ديناراً تحتسب ضمن أعباء الإستغلال.

II. 2 - سندات مساهمة :

تحتسب سندات المساهمة بثمن الشراء 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.

II. 3 - المخزونات :

يتم احتساب المخزونات على النحو التالي :

أ - الأراضي الصالحة للبناء أو للتهيئة :

يقع احتساب هاته الأراضى بئمن الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب - الأشغال في طور الإنجاز :

يتم تقييم هاته الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقارى بئمن التكلفة في تاريخ ختم الموازنة وباعتبار الأعباء المالية التي تحملتها الشركة لإنجاز هاته المشاريع.

ج - الأشغال المنجزة :

يقع احتساب هاته المخزونات بئمن التكلفة بعد ضبطه بالمحاسبة التحليلية.

II 4 - مدخرات الإصلاح والصيانة :

يتم سنويا اعتماد مدخرات للصيانة والإصلاحات المتعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة من طرف الشركة.

وتحتسب هاته المدخرات بنسبة ما بين 0,5 و 1 بالمائة من رقم المعاملات حسب خصوصيات كل مشروع.

II 5 - مدخرات عطلة العمال :

يتم احتساب العطل الراجعة للعمال والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى.

II 6 - المداخل :

يحتسب رقم المعاملات باعتماد عقود البيع التي تم دفع مبالغها بالكامل أو التي سيقع دفع قسط منها من طرف البنوك أو غيرها بعد الإدلاء بموافقتها لتمويل المبيعات.

أما المداخل المتنوعة فهي تشمل على مداخل المساهمات والأكرية

III - إيضاحات حول مكونات القوائم المالية :

1 - إيضاحات حول الموازنة

1.1 - إيضاحات حول الأصول

1.1.1 - الأصول الغير مادية

تبلغ قيمة هاته الأصول 7.500,645 ديناراً بعد طرح قيمة الإستهلاك بمبلغ 11.728,620 ديناراً.

1.1.1 - الأصول المادية الثابتة

تبلغ القيمة الصافية لهاته الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2008 : 1.609.172,955 د مفصلة على النحو التالي :

المبالغ الصافية	الإستهلاكات	المبالغ	
د 458.874,902	-	د 458.874,902	. الأراضى
د 216.611,514	د 149.325,116	د 365.936,630	. مباني إدارية
د 837.947,847	د 210.033,784	د 1.047.981,631	. مباني الإيرادات
د 45.073,251	د 182.732,749	د 227.806,000	. معدات النقل
د 7.260,451	د 348.201,721	د 355.462,172	. تجهيزات عامة للمباني
د 17.885,006	د 70.203,138	د 88.088,144	. تجهيزات عامة مختلفة
د 13.556,411	د 32.247,633	د 45.804,044	. تجهيزات المكاتب
د 11.963,573	د 21.185,330	د 33.148,903	. تجهيزات معلوماتية
د 1.609.172,955	د 1.013.929,471	د 2.623.102,426	الجملة

أما النقصان المسجل في قيمة هاته الأصول مقارنة مع السنة الفارطة بمقدار 90.821,204 د فهو مفصل على النحو التالي :

الأداء على القيمة المضافة للطرح	
د + 5.050,584	. شراء أصول ثابتة
د - 6.096,801	. حذف أصول ثابتة
د - 6.018,100	. بيع أصول ثابتة
د - 115.828,555	. استهلاكات سنة 2008
د + 11.138,131	. حذف استهلاكات أصول ثابتة

د + 23.336,000	شراء معدات نقل
د - 18.401,808	بيع معدات نقل
د + 15.999,345	حذف استهلاكات معدات نقل
د - 90.821,204	المقارنة الصافية

2.1.1 - الأصول المالية :

2.1.1 . أ : سندات المساهمة :

تبلغ قيمة هاته السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2008 : 8.277.957,166 د بعد تخصيص مدخرات بقيمة 434.542,527 د .
ويُفصل الفارق الإيجابي في هاته السندات المسجل خلال سنة 2008 مقارنة بالسنة الفارطة بمبلغ 106.840,168 د على النحو التالي :

د - 22.240,270	مدخرات 2008
د + 265,938	حذف مدخرات 2008
د + 1.792,000	شراء أسهم حليب تونس
د + 72.166,500	شراء أسهم التونسية لإعادة التأمين
د + 54.856,000	شراء أسهم شركة الإستثمارات للأوراق المالية
د + 106.840,168	الفارق الصافية

2.1.1 . ب : الأصول المالية الأخرى :

تتكون هاته الأصول من :

د 151.015,000	قروض للأعوان
د 550,000	ودائع وكفالات مدفوعة
د 151.565,000	الجملة

أما الفارق الإيجابي بمبلغ 123.600,000 د المسجل في مبلغ هاته الأصول مقارنة بالسنة الفارطة فهو متأتي مما يلي :

د - 33.330,000	استرجاع قروض للأعوان سنة 2008
د - 3.970,000	تسويات قروض
د + 90.000,000	إسناد قروض للأعوان سنة 2007
د + 52.700,000	الفارق الصافي

3.1.1 - الأصول الجارية :

3.1.1 . أ : المخزونات :

تتكون مخزونات الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2008 من العناصر التالية :

المبالغ الصافية	مدخرات	المبالغ	العناصر
د 11.256.333,550	د 105.769,314	د 11.362.102,864	الأراضي الصالحة للبناء
د 18.357.935,935	د 5.286,207	د 18.363.222,142	الأشغال في طور الإنجاز
د 6.253.826,642	د 676.548,669	د 6.930.375,311	الأشغال المنجزة
د 35.868.096,127	د 787.604,190	د 36.655.700,317	الجملة

3.1.1 . ب : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم :

يشتمل هذا العنصر على الحسابات التالية :

د 1.273.491,500	الحرفاء
د 483.132,277	حرفاء - أوراق مستحقة
د (68.849,290)	مدخرات عن الحرفاء
د 1.687.774,487	الجملة

3.1.1 . ج : أصول جارية أخرى :

تتكون هاته الأصول من العناصر التالية :

د 927.365,859	مقاولون - تسبيقات وأقساط مدفوعة على الطلبيات
د 11.522,328	مزدون - تسبيقات وأقساط مدفوعة على الطلبيات
د 23.700,000	مهندسون معماريون - تسبيقات وأقساط مدفوعة على الطلبيات

د	10.070,600	- مكاتب دراسات - تسبيقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د	16.274,807	- الأعوان - تسبيقات وأقساط
د	216.965,520	- دفعات تموينية
د	329.156,224	- مديونون آخرون
د	6.053,907	- إيرادات مؤجلة
د	2.115.679,621	- أعباء مسجلة مسبقا
د	35.450,000	- قروض وأصول جارية مختلفة
د	3.692.238,866	الجملة

3.1.1. د : توضيفات وأصول مالية أخرى :

تتكون هاته الأصول من العناصر التالية :

د	341.156,850	- أسهم
د	1.860.000,000	- صندوق ذات رأس مال تنمية
د	47.251,980	- توضيفات مالية
د	(79.216,941)	- مدخرات عن التوظيفات
د	2.169.191,889	الجملة

3.1.1. هـ : السيولة وما يعادل السيولة :

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية :

د	40,000	- صكوك للقبض
د	61.590,000	- كمبيالات للقبض
د	55.471,904	- ب.و.ف. فرع هيلتون
د	27.535,487	- ب.و.ف. فرع نابل
د	306.656,797	- بنك الإسكان
د	12,611	- ب.و.ف. فرع سوسة
د	301.288,726	- ب.و.ف. فرع هيلتون - سكرة -
د	300,000	- خزينة
د	752.895,525	الجملة

مع العلم أن الحسابات البنكية تتم مقارنتها شهريا والخزينة وقع جرد مبالغها.

2.1. - إيضاحات حول الأموال الذاتية والخصوم :

1.2.1 - الأموال الذاتية :

1.2.1. أ : الإحتياطيات :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د	300.000,000	- الإحتياطي القانوني
د	7.893.334,000	- الإحتياطي الخارق للعادة
د	321.130,973	- احتياطي للصندوق الإجتماعي
د	8.514.464,973	الجملة

أما الفارق الإيجابي لهذا العنوان مقارنة مع جملته بتاريخ 31 ديسمبر 2007 فهو متأتي كما يلي :

د +	100.000,000	- التخصيص للإحتياطي الخارق للعادة
د +	27.266,463	- التغيير في الصندوق الإجتماعي
د +	127.266,463	الفارق الصافي

1.2.1. ب : الأموال الذاتية الأخرى :

يشتمل هذا العنوان والتغييرات المسجلة فيه على العناصر التالية :

العنوان	المبالغ في 31 ديسمبر	
	2007	2008
- منح إصدار	د 3.000.000,000	د 3.000.000,000
- احتياطي معفى من الجباية	د 2.029.990,000	د 2.189.990,000
- إسهامات تكميلية أخرى	د 30.546,673	د 30.546,673
الجملة	د 5.060.536,673	د 5.220.536,673

2.2.1 - الخصوم :

2.2.1. أ : القروض :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د	5.150.000,000	- قروض بضمان (الأصل)
د	771.573,711	- قروض بضمان (الفائض)

د 3.560.242,000	- قروض بدون ضمان (الأصل)
د 183.246,674	- قروض بدون ضمان (الفائض)
د 25.774,700	- كفالات محصلة
د 269.669,648	- ودائع بعنوان التقسيم
د 457.456,945	- ودائع بعنوان التسجيل
د 8.220,000	- ودائع بعنوان تحرير العقود
د 53.573,778	- ودائع بعنوان نقابة المالكين
د 10.479.757,456	الجملة

2.2.1 . ب : المدخرات :

تبلغ جملة المدخرات للإصلاح والصيانة بتاريخ 31 ديسمبر 2008 ميل 439.573,386 د مقابل 381.969,837 د بتاريخ 31 ديسمبر 2007 أي بفارق إيجابي يبلغ 57.603,549 د وهذا الفارق مفصل كما يلي :

د + 76.689,602	- مدخرات للإصلاحات للسنة المحاسبية 2008
د - 19.086,053	- الأعباء المغطات بالمدخرات
د + 57.603,549	الفارق

2.2.1 . ج : مزودون وحسابات مرتبطة بهم :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د 693.638,205	- مقاولون
د 1.876.878,751	- مزودون
د 35.524,318	- مهندسون معماريون
د 42.091,274	- مكاتب دراسات
د 1.531.018,040	- مقاولون - حجز بعنوان الضمان
د 205.450,370	- مزودون - فواتير لم تصل
د 4.384.600,958	الجملة

2.2.1 . د : الخصوم الجارية الأخرى :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د 1.915.283,261	- حرفاء - تسبيقات وأقساط مستلمة على الطلبات
د 371.576,040	- الأعران أجور مستحقة
د 24.152,259	- الضريبة والأداءات المقتطعة من المورد
د 28.853,398	- الأداءات على الدخل المقتطعة من المورد
د 2.905,471	- الأداء على القيمة المضافة للدفع
د 21.414,138	- شركاء - حسابات جارية
د 21.546,419	- الدولة - أعباء للدفع
د 13.095,150	- شركاء - حصص الأرباح للدفع
د 291.554,121	- شركات المجمع
د 49.468,007	- الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي
د 6.087,430	- التقاعد التكميلي
د 5.698,478	- التأمين الجماعي على المرض
د 541,485	- الصندوق الوطني للتقاعد والحيطة الإجتماعية
د 60.582,997	- الصناديق الإجتماعية - أعباء للدفع
د 76.062,524	- حسابات أخرى للدائنين
د 761.860,500	- الدولة - أداءات على الأرباح
د 21.076,744	- إيرادات مسجلة مسبقا
د 350.000,000	- قروض أقل من سنة بضمن (الأصل)
د 440.177,120	- قروض أقل من سنة بضمن (الفائض)
د 10.976.577,000	- قروض أقل من سنة بدون ضمان (الأصل)
د 709.409,614	- قروض أقل من سنة بدون ضمان (الفائض)
د 211.751,332	- شركات - عمليات مشتركة
د 200.000,000	- المساعدات البنكية الجارية
د 16.559.687,289	الجملة

2.2.1 . هـ : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية :

يشتمل هذا العنصر على حساب البنك الوطني الفلاحي فرع شارع باريس بمبلغ سلبي قدره 478.569,364 ديناراً في 31 ديسمبر 2008. يخضع هذا الحساب البنكي إلى مقارنة شهرية.

2 - إيضاحات حول قائمة النتائج

1.2 - إيرادات الإستغلال :

1.2.1. أ - مداخيل :

سجلت الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2008 رقم معاملات بلغ 15.337.920,848 ديناراً وهذا المبلغ مناتي في جملته من بيع مساكن ومحلات تجارية ومكاتب ومستودعات وأراضي صالحة للبناء بالمشاريع العقارية التي تم بعثها والإنتهاء من أشغال إنجازها.

1.2 - ب : إيرادات المساهمات :

بلغت إيرادات المساهمات خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ 874.518,164 ديناراً.

1.2 - ج : إيرادات الإستغلال الأخرى :

تشتمل هذه الإيرادات على العناصر التالية :

د 97.065,666	- الإشتراكات في مصاريف الملكية المشتركة
د 66.521,620	- كراءات المحلات والمكاتب
د 6.680,000	- بيع ملفات طلبات العروض
د 5.669,231	- مداخيل مناتية من ملفات الحرفاء

الجملة

2.2 - أعباء الإستغلال :

2.2 - أ : تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع :

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية :

د (3.878.831,453)	- تغيير مخزونات الأراضي الصالحة للبناء
د (5.643.117,473)	- تغيير مخزونات المنتوجات في طور الصنع
د (1.067.012,418)	- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع
د (10.588.961,344)	الفارق الصافي

2.2 - ب : مشتريات الأراضي المستهلكة :

بلغت قيمة مشتريات الأراضي خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ 6.389.983,707 ديناراً وهذا المبلغ يمثل قسط ثمن شراء قطعتي أرض بجان المنزه وطريق رواد.

2.2 - ج : مشتريات الدراسات :

بلغت قيمة الدراسات الهندسية والمعمارية ومتابعة إنجاز مشاريع البعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ 736.945,841 ديناراً.

2.2 - د : مشتريات الأشغال :

بلغت قيمة الأشغال المتعلقة بالبعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ 13.206.092,931 ديناراً.

2.2 - هـ : أعباء الأعوان :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د 822.170,778	- رواتب وملحقات الرواتب
د 206.878,540	- أعباء اجتماعية قانونية
د 1.029.049,318	الجملة

2.2 - و : مخصصات الإستهلاك و المدخرات :

بلغت هاته المخصصات خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ 224.088,899 ديناراً مفصلة كالاتي :

د 120.551,175	- مخصصات الإستهلاك عن الأصول الثابتة
د 58.995,962	- مدخرات عن السندات
د 76.689,602	- مدخرات لتعهد المشاريع العقارية
د (396,340)	- إسترجاع مدخرات عن السندات
د (31.751,500)	- إسترجاع مدخرات عن المنتوجات التامة الصنع
د 224.088,899	الجملة

2.2 - ز : أعباء الإستغلال الأخرى :

بلغت هاته الأعباء مبلغ 708.779,162 ديناراً بعنوان السنة المحاسبية 2008 و هي مفصلة كما يلي :

د 98.128,173	- مشتريات غير مخزّنة من المواد واللوازم
د 55.751,284	- خدمات خارجية
د 25.085,162	- صيانة وإصلاحات المباني المنجزة
د 252.697,184	- خدمات خارجية أخرى
د 11.481,858	- أعباء مختلفة عادية
د 48.125,000	- مكافآت حضور
د 62.582,324	- ضرائب وأداءات ودفوعات مماثلة
د 174.014,230	- معالم تسجيل وطوابع غير مخزّنة
د (19.086,053)	- حذف المدخرات
د 708.779,162	الجملة

3.2 - نتيجة الإستغلال :

3.2 - أ : أعباء مالية صافية :

تشتمل هذه الأعباء على ما يلي :

د 31.424,200	- أعباء مالية
د 1.492.876,481	- أعباء مالية متعلقة بمشاريع البعث العقاري
د (15.528,397)	- إيرادات مالية (دون إعتبار إيرادات التوظيفات)
د 1.508.772,284	الجملة

3.2 - ب : إيرادات عادية أخرى:

بلغت هذه إيرادات في 31 ديسمبر 2008 مبلغ 5.193,403 ديناراً وهذا المبلغ متأتي من الإيرادات المختلفة بمبلغ 795,866 ديناراً وإيرادات عن بيع الأصول بمبلغ 4.397,537 ديناراً.

3 - إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية:

3.1- تسويات بالنسبة للإستهلاكات والمدخرات :

بلغت هاته التسويات (205.002,846) ديناراً مفصلة كما يلي :

د 58.995,962	- مخصصات المدخرات عن الأصول المالية
د 76.689,602	- مخصصات الإصلاحات
د 120.551,175	- مخصصات الإستهلاك عن السنة المحاسبية 2007
د (31.751,500)	- استرجاع المدخرات عن المنتوجات التامة
د (396,340)	- استرجاع المدخرات عن الأصول المالية
د (19.086,053)	- استرجاع المدخرات لتغطية المخاطر
د 205.002,846	الجملة

3.2 - تسويات أصول أخرى :

بلغت هاته التسويات نتيجة إيجابية بمقدار 685.572,169 ديناراً وهي متأتية من :

التغييرات	2007	2008	
د 429.542,169	د 3.262.696,697	د 3.692.238,866	- أصول جارية أخرى
د 223.374,710	د 1.945.817,179	د 2.169.191,889	- توضيفات وأصول مالية أخرى
د (130,402)	-	-	- استرجاع المدخرات عن الأصول المالية
د 36.755,692	-	-	- مدخرات للأصول المالية
د (3.970,000)	د 31.480,000	د 35.450,000	- تسويات قروض مسندة وأصول مالية أخرى
د 685.572,169			تسويات أصول أخرى

3.3 - تسويات بالنسبة للمزودين وديون أخرى :

بلغت هاته التسويات نتيجة إيجابية مقدارها 2.259.531,765 ديناراً متأتية من المبالغ التالية :

التغييرات	2007	2008	
د 2.329.064,106	د 2.055.536,852	د 4.384.600,958	- مزودون وحسابات مرتبطة بهم
د 5.693.370,492	د 10.866.316,797	د 16.559.687,289	- الخصوم الجارية الأخرى

د (5.760.749,083)	د 6.715.414,651	د 12.476.163,734	- تسويات القروض أقل من سنة
د (2.153,750)	-	-	- تسويات مرابيح مدفوعة 2008
د 2.259.531,765			(747.846,250-750.000,000)

3.4 - مقابيض متأتية من بيع الأصول :

د + 7.100,000	- مداخيل عن بيوعات للأصول الثابتة
د - 30.516,709	- بيوعات للأصول الثابتة
د + 27.137,476	- إلغاء المخزونات عن الأصول الثابتة المباعة
د + 3.720,767	الفارق

- الدفعات المتأتية من الأصول الثابتة :

د + 831,786	- شراء أصول ثابتة
د + 28.386,584	- شراء أصول
د + 29.218,370	الفارق

3.6 - الدفعات المتأتية من الأصول المالية :

د 90.000,000	- قروض للأعوان
د 1.792,000	- شراء أسهم حليب تونس
د 72.166,500	- شراء أسهم التونسية لإعادة التأمين
د 54.856,000	- شراء أسهم شركة الإستثمارات للأوراق المالية
د 218.814,500	الفارق

3.7 - المقابيض المتأتية من الأصول المالية :

بلغت هاته المقابيض مبلغ 367.518,000 ديناراً متأتية من استخلاص قروض الأعوان .

د 33.330,000	- تسديد قروض للأعوان
د 33.330,000	الفارق

3.8 - مقابيض متأتية من القروض :

د 11.650.000,000	- القروض : مقابيض الأصل
د 1.977.900,853	اعتبار الفوائض
د 87.121,160	- ودائع بعنوان التقسيم
د 3.036,000	- كفالات محصلة
د 13.718.058,013	الجملة

3.9 - سدأ القروض :

سجل هذا الحساب تغييراً بلغ 7.825.010,738 ديناراً مفصل على النحو التالي :

د 6.326.848,000	- القروض : سداد الأصل من القروض
د 1.488.078,896	سداد الفائض من القروض
د 4.096,600	ودائع بعنوان التسجيل
د 4.463,020	ودائع بعنوان تحرير العقود
د 1.524,222	ودائع بعنوان نقابة المالكين
د 7.825.010,738	التغيير الصافي

3.10 - الصندوق الإجتماعي

سجل هذا الحساب تغييراً سلبياً بمبلغ ديناراً .

د - 293.864,510	2007 -
د + 321.130,973	2008 -
د + 27.266,463	

- تسويات لإصلاح النتيجة
- الفارق

50.000,000 د -
22.733,537 د -

4 - معطيات متعلقة بالأطراف ذات الصلة:

تتمثل العمليات التي أُجريت بين الشركة العقارية وللمساهمات وباقي شركات المجمع فيما يلي :
* قبض الأرباح المحصلة من جراء مساهمات الشركة العقارية وللمساهمات في رأس مال شركات المجمع ودفع الأرباح جراء مساهمتهم في رأس مال الشركة العقارية وللمساهمات حسب الجدول التالي :

الشركة	أرباح الأسهم المحصلة	أرباح الأسهم المدفوعة
- شركة السكنى	513.833,318 د	12,500 د
- الشركة العقارية وللتهيئة	32.626,000 د	12,500 د
- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	41.090,500 د	12,500 د
- شركة البعث العقاري المدينة	12.143,000 د	-
- شركة زياد	-	88.325,650 د

* إعداد دراسات الخرسانة والتهيئة والإشراف على إنجاز المشاريع العقارية من طرف الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال لحساب الشركة العقارية وللمساهمات اعتماداً على التسعيرة المحددة بالقرار 79-78 بالنسبة للدراسات على المعادل العادي للمنافسة بالنسبة للإشراف على إنجاز المشاريع.
* إنجاز ثلاث مشاريع للبعث العقاري بالإشتراك مع الشركة العقارية وللتهيئة ويقدر رقم المعاملات الراجع لكل شركة جراء بيع مشروع من هذه المشاريع بـ 1.873.263 ديناراً سنة 2008.
* إنجاز مشروعين للبعث العقاري مع كل من شركة السكنى، الشركة العقارية وللتهيئة، شركة البعث العقاري المدينة وعقارية القرنفل.
وتقدر حصة كل شركة من بيع مشروع عقاري واحد من هذان المشروعان بـ 2.418.370 ديناراً سنة 2008.
* وضعت الشركة العقارية وللمساهمات تحت تصرف شركة الإستثمارات والمساهمات - رأس مال تنمية - صندوق ذات رأس مال تنمية بمبلغ 1.860.000 ديناراً وفقاً للممارسة المتبعة في السوق.
وقد بلغت إيرادات هذا الصندوق 65.076 ديناراً سنة 2008 بالنسبة للشركة العقارية وللمساهمات و 32.813 ديناراً بالنسبة لشركة الإستثمارات والمساهمات.

التقرير العام لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2008

سادتي المساهمين،

تنفيذاً لمهمة مراقبة الحسابات التي أسندت لنا قمنا بمراجعة القوائم المالية المصاحبة للشركة العقارية و للمساهمات للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2008 التي تحتوي على الموازنة المختومة في 31 ديسمبر 2008 ، وقائمة النتائج وجدول التدفقات المالية للسنة المنتهية في نفس التاريخ والتي تغطي الفترة المتراوحة بين 1 جانفي الى 31 ديسمبر 2008 وكذلك الايضاحات حول القوائم المالية.

1- مسؤولية الإدارة في إعداد القوائم المالية :

القوائم المالية للشركة العقارية وللمساهمات الملحقة لهذا التقرير والتي تظهر مجموعاً صافياً للموازنة بـ 54.216.393 د.ت. بما فيها نتيجة السنة الحالية التي تبلغ 2.534.031 د.ت. وقع إنجازها من طرف مجلس ادارة شركتكم، وهو مسؤول عن الإعداد والعرض الصريح لهذه القوائم المالية وفقاً 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 :

إنّ مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير إلزامنا بالمطالبات 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 الإدارة وتقييم العرض الشامل للقوائم المالية.

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

3 - رأينا حول القوائم المالية :

حسب رأينا ان القوائم المالية المذكورة أعلاه صحيحة و صادقة و تعبر بصورة وفيّة، عن كل الجوانب القيمة للوضعية المالية للشركة العقارية و للمساهمات الموقوفة في 31 ديسمبر 2008 وعن نتائج أعمالها و تدفقاتها النقدية للسنة المحاسبية المختومة في نفس التاريخ طبقا للمبادئ المحاسبية المتفق عليها عموما بالبلاد التونسية.

4. الملاحظات :

دون أن نغير رأينا حول القوائم المالية، تجدر الإشارة إلى أن مساهمة البنك القومي الفلاحي في رأس مال الشركة العقارية و للمساهمات ترتفع إلى 30.3 % و أن هاته الأخيرة تمتلك بدورها 1.38 % من رأس مال البنك القومي الفلاحي.

هاته الوضعية تعتبر خرقا لمقتضيات الفصل 466 من القانون عدد 117-2000 المنقح لمجلة الشركات التجارية.

5. الفحوصات الخصوصية :

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

كما قمنا في إطار عملية التدقيق بفحص إجراءات المراقبة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية و إعداد القوائم المالية و نشير إلى أنه طبقا للفصل عدد 3 من القانون عدد 117-94 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 و المنقح بالقانون عدد 96-2005 المؤرخ في 18 أكتوبر 2005 لم يظهر وجود نقائص هامة من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

رؤوف منجور

منصف بوسنوقة الزموري

عضو مستقل

BAKER TILLY INTERNATIONAL

FMBZ-KPMG TUNISIE

**تقرير مراقبي الحسابات حول الإتفاقيات المنصوص عليها بالفصلين 200 و 475
من مجلة الشركات التجارية و المتعلقة بالسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2008**

ساداتي المساهمين،

تنفيذا للمهمة المناطة بعهدتنا، نقدم لكم تقريرنا الخاص المتعلق بالإتفاقيات المنصوص عليها بالفصلين 200 و 475 من مجلة الشركات التجارية.

1- الإتفاقيات المبرمة خلال سنة 2008 :

طبقا لأحكام الفصلين 200 و 475 من مجلة الشركات التجارية يشرفنا إعلامكم أن مجلس إدارة شركتكم أعلمنا خلال سنة 2008 بالإتفاقيات التالية :

- ◆ إيداع مبلغ 260.000 ديناراً على ذمة شركة الإستثمارات و المساهمات ذات رأس مال التنموية و ذلك في نطاق الإتفاقية المبرمة منذ سنة 2005 (قرار مجلس الإدارة المنعقد في 10 مارس 2008).
- ◆ اكتتاب في ترفيع راس مال شركة حليب تونس بمبلغ قدره 1,792 ديناراً اي ما يمثل 448 سهماً.
- ◆ شراء 6.693 سهماً رفي شركة "الاعادة التونسية " TUNIS-RE " عبر بورصة الأوراق المالية بتونس بسعر قدره 10,500 ديناراً للسهم الواحد.

كما تجدر الإشارة إلى أنه من خلال المعاينات التي أجريناها لم نجد أي إتفاقيات أخرى تندرج ضمن الفصول المذكورة أعلاه وقع إبرامها خلال سنة 2008.

2 – الإتفاقيات المبرمة خلال السنوات السابقة و المتواصلة المفعولية في 2008:

- ◆ إيداع مبلغ 500.000 ديناراً على ذمة شركة الإستثمارات و المساهمات ذات رأس مال التنموية و ذلك في نطاق الإتفاقية المبرمة منذ سنة 2005 (قرار مجلس الإدارة المنعقد في 06 مارس 2007).
- ◆ الترفيع بمبلغ 40.000 ديناراً في صندوق تدعيم قيمة سهم البنك القومي الفلاحي في البورصة المرخص له من قبل مجلس الإدارة المنعقد في 08 سبتمبر 2005 (قرار مجلس الإدارة المنعقد في 07 ديسمبر 2007).
- ◆ إكتتبت شركة العقارية و للمساهمات في رأس مال الصندوق الجماعي للتفويضات "التطور" و الصندوق الجماعي للتفويضات "الثقة" بمبلغ 15 000.000 ديناراً لكل منهما مع العلم أن شركة البنك القومي الفلاحي لرؤوس الأموال هي مكلفة بالتصرف في هذين الصندوقين.
- و قد رخص للاكتتاب في هذين الصندوقين من طرف مجلس الإدارة المجتمع في 14 ديسمبر 2006.
- ◆ رخص مجلس الإدارة المنعقد في 14 ديسمبر 2006 للشركة إقتناء 70.000 سهم على الأكثر من شركة السكنى و ذلك لتدعيم قيمة هذا السهم في بورصة الأوراق المالية.
- إلى حد 31 ديسمبر 2006 إقتنت الشركة 40.459 سهماً لشركة السكنى في هذا النطاق بمبلغ جملي قدره 221 938.650 ديناراً.
- ◆ أبرمت الشركة العقارية و للمساهمات مع شركة البنك القومي الفلاحي لرؤوس الأموال إتفاقية سيولة فيما يخص أسهم شركة السكنى تتعلق بـ 49.000 أسهم لهذه الشركة بمبلغاً قدره 149 000.000 ديناراً تطبيقاً للأحكام 29 و 84 للقانون الداخلي لبورصة الأوراق المالية.
- و قد بلغت مرتبات شركة البنك القومي الفلاحي لهذه العملية مبلغ قدره 4 000.000 ديناراً دون إحتساب الأديات.
- و قد وقع الترخيص لهذه الإتفاقية من طرف مجلس الإدارة المنعقد في 27 جوان 2006.

روؤف منجور

منصف بوسنوفة الزموري

عضو مستقل

BAKER TILLY INTERNATIONAL

FMBZ-KPMG TUNISIE