

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعة

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 المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2012/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد بتاريخ 14 جوان 2013. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام لمراقب الحسابات مصطفى المذيب (فينور) .

الموازنة

(التونسي محتسب بالدينار)

المذكرات 31 ديسمبر

<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>التفسيرية</u>	<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
765 811	765 811		- الأصول الثابتة غير المادية
(765 811)	(765 811)		- الإستهلاكات
-	-	5	
1 366 421	1 371 486		- الأصول الثابتة المادية
(737 657)	(884 684)		- الإستهلاكات
628 764	486 802	5	
105 966	109 438	6	- الأصول المالية
64 887	756 910		- أصول الآداءات المؤجلة
799 617	1 353 150		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
799 617	1 353 150		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
79 495 498	82 067 023	7	- المخزونات
6 792 243	9 617 901	8	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
4 230 101	3 212 793	9	- أصول جارية أخرى
83 786	7 851 801	10	- السيولة وما يعادل السيولة
90 601 628	102 749 518		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
91 401 245	104 102 668		<u>مجموع الأصول</u>

الموازنة

(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر

المذكرات

التفسيرية

2011

2012

الأموال الذاتية والخصوم

الأموال الذاتية

13 000 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
14 588 079	19 963 960	- الإحتياجات المجمعة

27 588 079

35 563 960

مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة

1 189 599

2 094 179

نتيجة السنة الصافية المجمعة

28 777 678

37 658 139

11

مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

3 646 969

3 933 293

12

حقوق الأقلية

الخصوم

الخصوم الغير الجارية

12 990 643	16 173 341	13	- قروض بنكية
363 880	-		- المدخرات للمخاطر والأعباء
98 620	87 806		- خصوم الأداءات المؤجلة

13 453 143

16 261 147

مجموع الخصوم الغير الجارية

الخصوم الجارية

2 576 415	3 529 827	14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
10 399 244	13 112 703	15	- الخصوم الجارية الاخرى
32 547 796	29 607 559	16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

45 523 455

46 250 089

مجموع الخصوم الجارية

58 976 598

62 511 236

مجموع الخصوم

91 401 245

104 102 668

مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج

(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر		المذكرات	
2011	2012	التفسيرية	
			ايرادات الاستغلال
10 054 614	19 125 042	17	- مداخيل
8 615	45 331	18	- ايرادات الإستغلال الأخرى
1 332 531	749 720		- تحويل أعباء ضمن المخزون
11 395 760	19 920 093		مجموع ايرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
7 111 372	14 277 418	19	- كلفة المحلات المباعة
676 052	619 980	20	- أعباء الأعوان
517 353	289 607	22	- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
1 204 472	946 999	21	- أعباء الإستغلال الأخرى
9 509 249	16 134 004		مجموع أعباء الاستغلال
			نتيجة الاستغلال
1 886 511	3 786 089		
(412 775)	(1 193 158)	23	- أعباء مالية صافية
42	3 099	24	- إيرادات التوظيفات
58 410	404 012	25	- الارباح العادية الأخرى
(8 705)	(752 524)	26	- الخسائر العادية الأخرى
1 523 483	2 247 518		نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة
(2 163)	294 837		- الأداءات المؤجلة
(595 919)	(884 252)		- الأداءات المستوجبة
925 401	1 658 103		النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(264 198)	(436 076)	12	- حصة الأقلية
1 189 599	2 094 179		النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة

جدول التدفقات النقدية

(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر		المذكرات	
2011	2012	التفسيرية	
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
925 401	1 658 103		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			- تسويات بالنسبة لـ :
517 353	308 474	22	. مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
-	(382 747)	2225 و	. استرداد على مدخرات
682	682	11	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
917	(83)	6	. تصفية أرصدة قديمة
-	(2 853)	24	. إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
2 163	(294 837)		. الأداءات المؤجلة
(5 432)	-		. تعديلات
(2 423)	-		. تعديلات حقوق الأقلية
			- تغيرات :
(16 641 317)	(2 571 525)	27	. المخزونات
(3 103 470)	(2 978 456)	27	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(1 027 309)	1 008 915	27	. الأصول الجارية الأخرى
2 183 112	4 656 180	27	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
(17 150 323)	1 401 853		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(2 431)	(5 065)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	(10 000)	6	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
5 338	9 464	6	. المقايض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
2 907	(5 601)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
-	8 400 000	11	. مقايض إثر إصدار أسهم
25 250 000	20 100 000	1316 و	. المقايض المتأتية من القروض
27 019	-		. المقايض المتأتية من بيع أسهم ذاتية
21 085	-		. المقايض المتأتية من مرائب أسهم ذاتية
(13 996 309)	(15 705 111)	1316 و	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(1 162 269)	(2 070 793)	1115 و	. صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع
10 139 526	10 724 096		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
(7 007 890)	12 120 348		<u>تغير الخزينة</u>
(1 856 151)	(8 864 041)	1016 و	. الخزينة في بداية السنة
(8 864 041)	3 256 307	1016 و	. الخزينة في نهاية السنة

الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة

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

- الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 1984 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2012 ما قدره 15.600.000 دينار مقسم إلى 15.600.000 سهم بقيمة دينار للسهم الواحد.

- شركة انترناشيونال سيتي سنتر شركة خفية الاسم أحدثت في أبريل 1991 ويتمثل الغرض الأساسي للشركة في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبيع وتسويق وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2012 ما قدره 12.000.000 دينار ومقسم إلى 1.200.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

- شركة القابضة العربية للتعمير شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2012 ما قدره 8.277.300 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 827.730 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

2.1 – مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

- تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 840.000 سهم في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 70,00%.
- تملك شركة انترناشيونال سيتي سنتر 817.730 سهم في رأس مال شركة القابضة العربية للتعمير وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 98,79%.

3.1 – جداول المساهمات وهيكل المجموعة

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

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

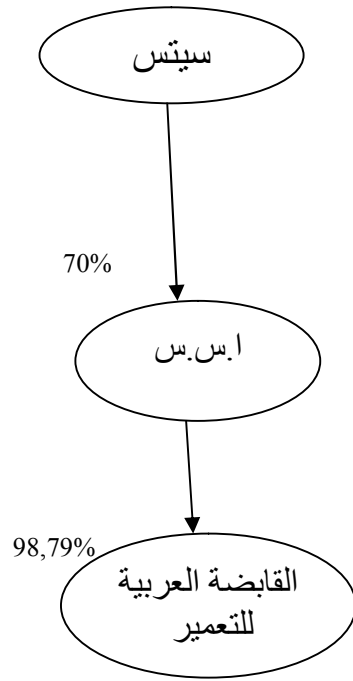
جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2012

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
		70,00%	840 000	الشركة العقارية التونسية السعودية
98,79%	817 730			انترناسيونل سيتي سنتر
1,21%	10 000	30,00%	360 000	الغير
100,00%	827 730	100,00%	1 200 000	المجموع

تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2012

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة
69,15%			70,00%
69,15%	0,00%	0,00%	70,00%
69,15%		70,00%	

الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيتي سنتر
المجموع
مجموع المساهمة



الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

1.2 - طريقة التجميع

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة.

وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

2.2 - تاريخ الإقفال

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

3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعّة بإتباع المراحل التالية :

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

4.2 - أهداف التجميع

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

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

الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

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

الإيضاح الرابع : المعايير و المبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2012 على الموازنة وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات وقد تم إعدادها طبقاً لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالاتي :

1.4 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي .

2.4 المجمدات

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

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتناءها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب .

تستهلك المجمدات عند بدأ الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الاقساط وعلى أساس النسب التالية :

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

3-4 سندات ثابتة

تسجل السندات الثابتة بقيمة اقتناءها. ويتخذ مخصص لنقص القيمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة لشركات المجموعة. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

4.4 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة .

إلا أنه وبالنسبة لمشروع برج خفشة 3 تضم قيمة المخزون نسبة من الهامش بعنوان القسط الذي تمت فيه وعود بيع رسمية وذلك وفقا لطريقة النسبة المئوية لتقدم الأشغال في إطار عقود البناء مثلما ورد بالفقرة 11 وما يليها من المعيار المحاسبي عدد 9 المتعلق بعقود البناء .

تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات .

عند نهاية السنة تحول كل الشراءات والقسط الصحيح من التكاليف المباشرة والتكاليف غير المباشرة التي تتصل بصفة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب " كلفة المحلات المباعة " .

5.4 القروض

يتم احتساب أصل القروض التي يقع إسنادها من طرف البنوك ضمن الخصوم الغير الجارية. فيما تدرج الأقساط التي ستحل آجالها في أقل من سنة ضمن الخصوم الجارية.

هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية و غير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية و غير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2012 ما قدره 486.802 د، مقابل 628.764 د في 31 ديسمبر 2011.

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
765 811	765 811	الأصول الثابتة غير المادية
1 366 421	1 371 486	الأصول الثابتة المادية
<u>2 132 232</u>	<u>2 137 297</u>	<u>القيمة الخام</u>
(765 811)	(765 811)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(737 657)	(884 684)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<u>(1 503 468)</u>	<u>(1 650 495)</u>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<u>628 764</u>	<u>486 802</u>	<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	التعديلات	2011/12/31	31/12/2012	إقتناءات			2011/12/31
								<u>الأصول الثابتة غير المادية</u>	
-	30 055	-	-	30 055	30 055	-	30 055	33%	المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	-	327 248	327 248	-	327 248	20%	فارق الإقتناء
-	408 508	-	-	408 508	408 508	-	408 508	20%	أصول أخرى
-	765 811	-	-	765 811	765 811	-	765 811		المجموع
									<u>الأصول الثابتة المادية</u>
319 315	171 937	24 562	(5)	147 380	491 252	-	491 252	5%	مبان
71 533	386 704	87 616	3 184	295 904	458 237	-	458 237	20%	معدات النقل
33 560	167 940	13 558	(4 049)	158 431	201 500	2 648	198 852	10%	أثاث ولوازم المكاتب
53 686	122 844	16 884	-	105 960	176 530	-	176 530	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
8 708	35 259	4 407	870	29 982	43 967	2 417	41 550	15%	معدات اعلامية
486 802	884 684	147 027	-	737 657	1 371 486	5 065	1 366 421		المجموع
486 802	1 650 495	147 027	-	1 503 468	2 137 297	5 065	2 132 232		المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
86 180	85 033	(أ)	مساهمات
19 661	24 405	(ب)	قروض
125	-		الودائع والضمانات
<u>105 966</u>	<u>109 438</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 "
15 000	15 000	- البنك التونسي للتضامن
<u>86 180</u>	<u>85 033</u>	<u>المجموع</u>

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

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

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
62 799 413	66 404 090	- أشغال قيد الإنجاز
16 696 085	15 662 933	- مخزون المحلات
<u>79 495 498</u>	<u>82 067 023</u>	<u>المجموع</u>

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 "
4 967 700	7 797 508	- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
-	15 606 604	- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
11 506 543	12 686 741	- البحيرة
<u>62 799 413</u>	<u>66 404 090</u>	<u>المجموع</u>

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) "
66 350	66 350	- مخزون محلات " قابس سنتر "
51 650	51 650	- مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة

مدنية)

729 000	464 091	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر (برج المكاتب) "
14 336 600	-	- " مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر (المركب التجاري) "
87 775	67 375	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر (المركب السكني) "
16 696 085	15 662 933	<u>المجموع</u>

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في ديسمبر 312012	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في ديسمبر 312011
----------------------------	----------------	-----------	--	-----------------	---	----------------------------

68 081	-	-	-	-	-	68 081
9 054 096	(3 945 904)	-	2 638 655	4 518 183	-	5 843 162
2 055 338	-	-	-	14 842	-	2 040 496
-	-	(23 634 962)	203 335	5 222 478	(1 425 813)	19 634 962
3 293 896	-	-	-	11 491	-	3 282 405
7 896 663	-	-	-	110 405	-	7 786 258
4 332 812	-	-	-	30 874	-	4 301 938
3 612 351	-	-	-	244 483	-	3 367 868
7 797 508	-	-	-	2 829 808	-	4 967 700
15 606 604	-	14 336 600	-	1 270 004	-	-
12 686 741	-	-	-	1 180 198	-	11 506 543
66 404 090	(3 945 904)	(9 298 362)	2 841 990	15 432 766	(1 425 813)	62 799 413

<u>أشغال قيد الإنجاز</u>
بيتش كليب نابل
ديار الرحاب 5
المركز العمراني الشمالي EHC
شاطئ القنطاوي
اسراء
نزهة
لمياء
النصر
انترناشيونال سيتي سنتر III
انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
البحيرة

13 655 862	(9 979 100)	23 634 962	-	-	-	-
41 500	-	-	-	-	-	41 500
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168
14 687	-	-	-	-	-	14 687
79 250	-	-	-	-	-	79 250
-	(67 105)	-	-	-	-	67 105
66 350	-	-	-	-	-	66 350
51 650	-	-	-	-	-	51 650
464 091	(264 909)	-	-	-	-	729 000
-	-	(14 336 600)	-	-	-	14 336 600
67 375	(20 400)	-	-	-	-	87 775
15 662 933	(10 331 514)	9 298 362	-	-	-	16 696 085

<u>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</u>
<u>مخزون المحلات</u>
شاطئ القنطاوي
برج خفشة 1
برج خفشة 3
ديار سيدي سليمان 2
بنزرت سنتر 1
المركز العمراني الشمالي B 12
قابس سنتر
نابل سنتر
انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
انترناشيونال سيتي سنتر I (المركب التجاري)
انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
<u>مجموع مخزون المحلات</u>

82 067 023	(14 277 418)	-	2 841 990	15 432 766	(1 425 813)	79 495 498
-------------------	---------------------	----------	------------------	-------------------	--------------------	-------------------

<u>المجموع</u>

أنظر مذكرة 4-4

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2012، 9.617.901 د مقابل 6.792.243 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
6 769 743	9 752 955	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
22 756	18 000	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
<u>6 792 499</u>	<u>9 770 955</u>	<u>المجموع الخام</u>
(256)	(153 054)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<u>6 792 243</u>	<u>9 617 901</u>	<u>المجموع الصافي</u>

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
1 930 154	1 338 746	- تسبقات للمزودين
19 089	17 364	- تسبقات للأعوان
1 929 427	1 577 362	- الدولة ، ضرائب وأداءات
561 335	570 924	- مدينون مختلفون
94 646	29 331	- أعباء مسجلة مسبقا
7 991	-	- إيرادات مستحقة
1 588	1 588	- حساب مرتقب
<u>4 544 230</u>	<u>3 535 315</u>	<u>المجموع الخام</u>
(314 129)	(322 522)	- مدخرات
<u>4 230 101</u>	<u>3 212 793</u>	<u>المجموع الصافي</u>

مذكرة 10 : 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	- كميالات وشيكات للقبض
71 211	7 847 102	- بنوك
700	739	- الخزينة
83 786	7 851 801	المجموع

مذكرة 11 : 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
1 585 203	1 687 254	- النتائج المؤجلة
27 588 079	35 563 960	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
925 401	1 658 103	- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(264 198)	(436 076)	- حصة الأقلية
1 189 599	2 094 179	النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة
28 777 678	37 658 139	(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 والدفع 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 :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية في 31 ديسمبر 2012) محتسب بالدينار)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الأسهم الذاتية	النتائج الموجلة	أرباح مرصودة	حصول تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جبراني خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	الإحتياطي الإستثنائي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي
29 494 725	2 340 000	3 029 639	-	1 851 315	-	142 039	-	3 102 438	37 231	948 576	6 300 000	1 083 487	13 000 000
(1 950 000)	1 950 000	(3 290 319)					1 442 909			(267 106)		164 516	
-		260 680		(260 680)									
(459 546)			(459 546)										
486 565			459 546			27 019							
21 085				(5 432)		21 085							
(5 432)													
682									682				
1 189 599		1 189 599											
28 777 678	1 950 000	1 189 599	-	1 585 203	-	190 143	1 442 909	3 102 438	37 913	681 470	6 300 000	1 248 003	13 000 000
(1 300 000)	1 300 000	(1 803 992)		430 844	1 146 641		875 110	(1 300 000)		(681 470)		32 867	
-		614 393		(614 393)									
7 800 000											5 200 000		2 600 000
285 600				285 600									
682									682				
2 094 179		2 094 179											
37 658 139	1 300 000	2 094 179	-	1 687 254	1 146 641	190 143	2 318 019	1 802 438	38 595	-	11 500 000	1 280 870	15 600 000

الرصيد في 31 ديسمبر 2010

-
التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 24 جوان 2011
التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
إعادة شراء أسهم الشركة، المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 22 جوان 2007
تقويت في الأسهم الذاتية للشركة
مراييح الاسهم الذاتية
تعديلات
فوائد على الصندوق الإجتماعي
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2011

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 15 جوان 2012
التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
ترفيح في رأس المال الإجتماعي المصادق عليه من طرف الجلسة العامة غير العادية المنعقدة في 15 جوان 2012
الاداءات الموجلة بعنوان السنوات الماضية
فوائد على الصندوق الإجتماعي
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2012

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2011</u>	<u>2012</u>	
		حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة
		انترناشيونال سيتي سنتر
2 062 430	2 489 555	في رأس المال
679 717	465 900	في الإحتياطات
(336 217)	(445 787)	في النتيجة
		(1)
		حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة
		القابضة العربية للتعمير
1 037 570	1 210 445	في رأس المال
131 450	203 469	في الإحتياطات
72 019	9 711	في النتيجة
		(2)
3 646 969	3 933 293	المجموع
(264 198)	(436 076)	(2+1)
		حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية

جدول القروض في 31 ديسمبر 2012
(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2012				التسديدات	الإضافات	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 الإئماني
-	-	-	-	(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 الإئماني
857 044	1 256 500	-	2 113 544	(399 456)	-	2 513 000	(2013 - 2012)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	2 513 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإئماني
-	-	9 400 000	9 400 000	-	-	9 400 000	(2015)	بصفة كلية	TMM + 1,75%	9 400 000	بنك الأمان (*)
-	129 307	4 870 693	5 000 000	-	5 000 000	-	(2016 - 2013)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,75%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
4 018 674	5 577 301	16 173 341	25 769 316	(5 255 111)	5 000 000	26 024 427	-	-	-	37 463 000	جملة القروض

(*) سنة 2015 تمت إعادة جدولة هذا القرض، حيث يتم تسديده بصفة كلية خلال .

مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند " المزودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
313 526	544 296	- مزودو استغلال
1 107 263	2 299 697	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
1 155 626	685 834	- مزودون، سندات متعين دفعها
2 576 415	3 529 827	المجموع

مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
3 425 128	5 927 378	- تسبقات الحرفاء
8 225	-	- الأعوان، أجور مستحقة
858 745	833 669	- الدولة، الضرائب والأداءات
3 354 296	2 583 503	- حصص أرباح للدفع
501 656	561 062	- مختلف الدائنين
806 770	365 101	- أعباء أخرى للدفع
1 425 813	203 335	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / مرسى القنطاوي
-	2 638 655	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / رحاب 5
18 611	-	- مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
10 399 244	13 112 703	المجموع

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2012، 29.607.559 د مقابل 32.547.796 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2011</u>	<u>2012</u>		
13 033 784	5 577 301	(أنظر مذكرة 13)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
-	4 018 674	(أنظر مذكرة 13)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
10 450 000	15 100 000		- قروض قصيرة المدى
1 336	1 561		- بنك الإسكان المنستير 2
2 213 380	1 469 918		- ستوسيد بنك
6 455 038	2 975 980		- بنك تونس العربي الدولي
64 391	44 935		- بنك الأمان
211 757	102 081		- التجاري بنك
925	1 019		- الشركة التونسية للبنك
1 000	-		- شركة ماك
116 185	316 090		- فوائد مطلوبة
<u>32 547 796</u>	<u>29 607 559</u>	<u>المجموع</u>	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخيل

تحلل المداخيل 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
66 525	376 271		- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر (برج المكاتب) "
-	33 000		- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر (المركب السكني) "
<u>10 054 614</u>	<u>19 125 042</u>	<u>المجموع</u>	

مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
-	31 756	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
7 195	13 575	- أتعاب انجاز العقود
1 420	-	- إيرادات أخرى
8 615	45 331	المجموع

مذكرة 19 : 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 "
38 537	264 909	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر (برج المكاتب) "
-	20 400	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر (المركب السكني) "
7 111 372	14 277 418	المجموع

مذكرة 20 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
593 125	543 976	- الرواتب وملحقات الرواتب
69 068	65 911	- أعباء إجتماعية قانونية
13 859	10 093	- أعباء إجتماعية أخرى
676 052	619 980	المجموع

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2011</u>	<u>2012</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
8 760	9 420	- كراءات وأعباء أخرى
17 185	19 161	- صيانة واصلاحات
12 140	13 563	- أقساط التأمين
2 674	910	- أخرى
40 759	43 054	<u>المجموع الجزئي (1)</u>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
225 545	117 677	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
204 363	211 995	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
25 621	36 690	- مهمات
13 400	31 420	- هبات
87 290	92 990	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
12 878	18 378	- نفقات بريدية وهاتفية
14 888	16 747	- كهرباء وماء
-	21 989	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
176 655	155 404	- مكافآت حضور
49 676	51 016	- خدمات خارجية أخرى
810 316	754 306	<u>المجموع الجزئي (2)</u>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
10 814	9 927	- الأداء على التكوين المهني
5 404	4 964	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
20 657	38 424	- معلوم الجماعات المحلية
304 894	41 872	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	670	- معلوم جولان السيارات
10 958	53 782	- ضرائب وأداءات أخرى
353 397	149 639	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
1 204 472	946 999	<u>المجموع</u> <u>(3)+(2)+(1)</u>

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
153 217	147 027	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
256	153 054	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
-	8 393	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
363 880	-	- مدخرات المخاطر والأعباء
-	(256)	- استرداد على المدخرات لإنخفاض قيمة مستحقات عادية
-	(18 611)	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
517 353	289 607	المجموع

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
1 583 639	2 013 719	- فوائد القروض
472 025	1 366 468	- فوائد بنكية
-	114 595	- فوائد التأخير على القروض
4 577	4 531	- أعباء مالية أخرى
1 135	-	- اعباء مالية صافية على قيم مالية
(1 648 601)	(2 306 155)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
412 775	1 193 158	المجموع

مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
42	246	- فوائد بنكية
-	2 853	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
42	3 099	المجموع

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2012 ما قدره 404.012 د مقابل 58.410 د في السنة الماضية وتحلل كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
-	40 132	- تصفية حسابات قديمة
58 410	-	- الأرباح الأخرى
-	363 880	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
58 410	404 012	المجموع

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
917	129 488	- تصفية حسابات قديمة
-	409 448	- تعديل جبائي
-	185 000	- منح تعويض جزافي
7 788	28 588	- خسائر أخرى
8 705	752 524	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول و الخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
79 495 498	82 067 023	2 571 525	المخزونات
6 792 499	9 770 955	2 978 456	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
4 544 230	3 535 315	(1 008 915)	الأصول الجارية الأخرى
2 576 415	3 529 827	953 412	المزودون والحسابات المتصلة بهم
10 399 244	13 112 703	2 713 459	الخصوم الجارية الأخرى
(3 354 296)	(2 583 503)	770 793	حصص أرباح للدفع
(18 611)	-	18 611	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء

مذكرة 28 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة**◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر****I- إسداء خدمات**

صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.
 - عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.
 - تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.
 - تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.
- خلال سنة 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 " انترناسيونال سيتي سنتر III " في صورته الجديدة كمركز تجاري وسكني بالإضافة إلى إعادة الدراسات والإنجاز ومتابعة إستئناف الأشغال خلال سنة 2012.

II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

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

و قد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية 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 و إقامة رئيس و أعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيه في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين ديناراً تونسي.

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

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

◆ شركة القابضة العربية للتعجير

I- إسداء خدمات

أبرمت الشركة العقارية التونسية السعودية بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعجير 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 العمولة الأولى ما قدره 24.092 دينار.

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

II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

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

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

III- الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعجير في 31 ديسمبر 2012 ما قدره 3.057.913 دينار.

و قد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2012 بلغت قيمتها 267.255 دينار.

◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية 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 دينار.

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية 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 دينار.

● تحصلت شركة انترناشيونال سيتي سنتر خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 2.513.000 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 2.113.544 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2012 ما قدره 165.546 دينار.

◆ أجور المسيرين

I- أجر المدير العام

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

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداء من غرة أبريل 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-القااهرة-تونس".

● كما صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية 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 العقارية التونسية السعودية على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، بمبلغ قدره 148.000 دينار مع تحمل جميع المصاريف المتصلة بها.

II- الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على 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 29 : التعهدات خارج الموازنة

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

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		
5.000.000	بنك تونس العربي الدولي	المقسم عدد 13	انترناشيونال سيتي سنتر
5.000.000	بنك الأمان		
15.000.000	بنك الأمان		
2.513.000	ستوسيد بنك	السلام والأمل	سكاي سنتر
5.000.000	بنك تونس العربي الدولي		

مذكرة 30 : 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.

تقرير مراقب الحسابات حول القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 104.102.668 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 2.094.179 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات و المعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة 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 المجمعة

1- إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير التزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من الفئاعة 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 جوهريّة، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. وعند تقييم تلك المخاطر فإنّ مراقب الحسابات يأخذ في الإعتبار الرقابة الداخلية المعمول بها بالمؤسسة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك قصد تحديد إجراءات التدقيق الملائمة للظروف المتوفرة.

تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييما لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة من قبل الإدارة وكذلك تقييما لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية المجمعة.

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

3- سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية 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 إمضاؤها 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 عقود 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 للشركة العقارية التونسية السعودية 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، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات ، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.

رأينا في القوائم المالية المجمعة

5- حسب رأينا وباستثناء الإحترازين الواردين بالفقرتين الثالثة والرابعة أعلاه وانعكاسهما على النتيجة العائدة للشركة المجمعة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2012 والمرفقة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة وفيه الوضعية المالية للمجمع ونتائج عملياته وكذلك تدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية.

المراقبة والمعلومات الخصوصية

6- قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناءا على فحوصاتنا فإنه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط المجمع لسنة 2012 مع القوائم المالية المجمعة.

فيينور

تونس، في 30 ماي 2013

مصطفى المذيبوب