

بلاغ الشركات*

القوائم المالية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2011/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقب الحسابات فيصل دربال (فينور).

الموازنة
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر				
2010	2011		المذكرات التفسيرية	
				الأصول
				الأصول غير الجارية
				الأصول الثابتة
30 055	30 055			- الأصول الثابتة غير المادية
(30 055)	(30 055)			- الإستهلاكات
-	-	4		
1 272 177	1 274 608			- الأصول الثابتة المادية
(456 219)	(562 020)			- الإستهلاكات
815 958	712 588	4		
7 445 987	7 439 732			الأصول المالية
7 445 987	7 439 732	5		
8 261 945	8 152 320			مجموع الأصول الثابتة
8 261 945	8 152 320			مجموع الأصول غير الجارية
				الأصول الجارية
37 616 777	47 867 880	6		- المخزونات
3 323 773	6 769 743	7		- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 082 266	1 446 274	8		- أصول جارية أخرى
242 241	81 504	9		- السيولة وما يعادل السيولة
42 265 057	56 165 401			مجموع الأصول الجارية
50 527 002	64 317 721			مجموع الأصول

* Le CMF a invité la société à compléter les notes aux états financiers conformément aux dispositions du système comptable des entreprises.

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2010	2011		
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
13 000 000	13 000 000		- رأس المال الإجتماعي
1 083 487	1 248 003		- احتياطات قانونية
6 300 000	6 300 000		- منح إصدار
948 576	681 470		- احتياطات استثنائية
37 231	37 913		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
3 102 438	3 102 438		- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
-	1 442 909		- إحتياطي إعادة إستثمار معفاة
142 039	190 143		- حصص تكميلية أخرى
24 613 771	26 002 876		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
3 290 319	1 803 992		نتيجة السنة
27 904 090	27 806 868	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
5 442 664	6 094 143	11	- قروض بنكية
5 442 664	6 094 143		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
2 860 326	2 270 467	12	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
4 974 994	9 353 675	13	- الخصوم الجارية الاخرى
9 344 928	18 792 568	14	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
17 180 248	30 416 710		مجموع الخصوم الجارية
22 622 912	36 510 853		مجموع الخصوم
50 527 002	64 317 721		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر				
2010	2011	المذكرات التفسيرية		
				إيرادات الاستغلال
19 879 568	9 988 089	15		- مداخيل
168 945	15 862	16		- إيرادات الإستغلال الأخرى
534 039	1 061 524			- تحويل أعباء ضمن المخزون
20 582 552	11 065 475			مجموع إيرادات الاستغلال
				أعباء الاستغلال
14 996 227	7 072 835	17		- كلفة المحلات المباعة
511 488	562 339	18		- أعباء الأعوان
369 317	105 801	20		- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
621 703	1 056 050	19		- أعباء الإستغلال الأخرى
16 498 735	8 797 025			مجموع أعباء الاستغلال
4 083 817	2 268 450			نتيجة الاستغلال
-	(9 514)	21		- أعباء مالية صافية
123 820	49 164	22		- إيرادات التوظيفات
529 434	4 254	23		- الأرباح العادية الأخرى
(622 233)	(8 299)	24		- الخسائر العادية الأخرى
4 114 838	2 304 055			نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(824 519)	(500 063)	13		- الأداء على الشركات
3 290 319	1 803 992			النتيجة الصافية

جدول التدفقات النقدية
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2010	2011	التفسيرية	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>			
3 290 319	1 803 992		- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
369 317	105 801	20	. مخصصات الإستهلاكات و المتخراعات
682	682	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-	917	24	. تسوية أرصدة قديمة
(44 000)	-	23	. إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
(14 900)	-	23	. إيرادات صافية على التقويت في أصول مالية
(470 534)	-	23	. إسترداد إحتياطي لإنخفاض قيمة المساهمات
613 690	-		. خسائر متأتية من تصفية شركة سيتس للتصرف
			- تغيرات :
6 015 392	(10 251 103)	25	. المخزونات
7 600 518	(3 445 970)	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 351 430	(364 008)	25	. الأصول الجارية الأخرى
(7 022 113)	2 985 995	25	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
11 689 801	(9 163 694)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(150 462)	(2 431)	4	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(2 100 000)	-	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
44 000	-	23 و 4	. المقايض المتأتية من بيع أصول ثابتة
73 631	5 338	23 و 5	. المقايض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
(2 132 831)	2 907		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>			
-	15 500 000		. المقايض المتأتية من القروض
-	27 019		. المقايض المتأتية من بيع أسهم ذاتية
-	21 085		. المقايض المتأتية من مرائب أسهم ذاتية
(7 295 389)	(6 496 309)	14 و 11	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(1 755 651)	(1 162 269)	13 و 10	. صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع
(9 051 040)	7 889 526		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
505 930	(1 271 261)		<u>تغير الخزينة</u>
(1 738 984)	(1 233 054)	14 و 9	الخزينة في بداية السنة
(1 233 054)	(2 504 315)	14 و 9	الخزينة في نهاية السنة

**الارصدة الوسيطة للتصرف
(محتسب بالدينار التونسي)**

2010	2011	الارصدة	2010	2011	الاعباء	2010	2011	الاييرادات
5 586 325	3 992 640	الهامش التجاري	14 996 227	7 072 835	تكلفة شراء السلع المباعة	20 582 552	11 065 475	مبيعات السلع وغيرها من ايرادات الاستغلال
5 065 717	3 278 247	القيمة المضافة الخام	520 608	714 393	أعباء خارجية أخرى	5 586 325	3 992 640	الهامش التجاري
			511 488	562 339	أعباء الاعوان	5 065 717	3 278 247	القيمة المضافة الخام
			101 095	341 657	ضرائب وأداءات			
4 453 134	2 374 251	زائد الاستغلال الخام	612 583	903 996	المجموع	5 065 717	3 278 247	المجموع
			369 317	105 801	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	4 453 134	2 374 251	زائد الاستغلال الخام
			622 233	8 299	خسائر عادية أخرى	529 434	4 254	أرباح عادية أخرى
			-	9 514	أعباء مالية صافية	123 820	49 164	ايرادات التوظيفات
			824 519	500 063	الأداء على الشركات			
3 290 319	1 803 992	نتيجة الأنشطة العادية	1 816 069	623 677	المجموع	5 106 388	2 427 669	المجموع
3 290 319	1 803 992	النتيجة الصافية للسنة						

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

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

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

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

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

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

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

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

- 1- مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج.
- 2- تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

3- إقتناء وبيع ، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو الغير مبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية .

4- تكوين الشركات والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة .

5- إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه .

6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متمم له.

على الصعيد الجبائي، تخضع الشركة لقواعد القوانين العامة ، إلا أنه ونتيجة لفتح رأس مالها وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس، تمتعت الشركة ولمدة خمسة سنوات (2005-2009) بالتخفيض في نسبة الضريبة على الشركات من 30% إلى 20% وذلك بمقتضى القانون عدد 92 لسنة 1999 المؤرخ في 17 أوت 1999 والمتعلق بأحكام ترمي إلى دفع السوق المالية.

المرجع المحاسبي

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقيد العمليات تتلاءم كليا مع الطرق والمبادئ المنصوص عليها ضمن المعايير المحاسبية المعمول بها .

مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

ضبطت القوائم المالية باعتماد المفهوم المالي لرأس المال مع الحفاظ بقاعدة التكلفة التاريخية كقاعدة للقياس .

تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لاعداد القوائم المالية كالتالي :

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي .

2.3 المجمدات

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

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

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

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

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها . ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتنائها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية . وتحدد هذه الأصول الصافية لآخر الجداول المالية المتوفرة .

4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحللات 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 إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات الجاهزة إلى حساب الشراءات المستهلكة .

5.3 القروض

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

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

الإيضاحات حول الموازنةمذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية و غير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية و غير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2011 ما قدره 712.588 د ، مقابل 815.958 د في 31 ديسمبر 2010.

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
30 055	30 055		الأصول الثابتة غير المادية
1 272 177	1 274 608		الأصول الثابتة المادية
1 302 232	1 304 663	<u>القيمة الخام</u>	
(30 055)	(30 055)		استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(456 219)	(562 020)		استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(486 274)	(592 075)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>	
815 958	712 588	<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 2011

(محتسب بالدينار)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الاصول المادية وغير المادية
	2011/12/31	استهلاكات	2010/12/31	2011/12/31	اقتاعات	2010/12/31		
								الاصول الثابتة غير المادية
-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	%33	المنظومات الاعلامية
-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055		المجموع
								الاصول الثابتة المادية
495 279	212 262	35 377	176 885	707 541	-	707 541	%5	مبان
103 149	75 088	35 648	39 440	178 237	-	178 237	%20	معدات النقل
32 892	143 646	12 654	130 992	176 538	994	175 544	%10	اثاث ولوازم المكاتب
70 570	105 960	16 986	88 974	176 530	221	176 309	%10	التهيئة والتجهيز والتركييب
10 698	25 064	5 136	19 928	35 762	1 216	34 546	%15	معدات اعلامية
712 588	562 020	105 801	456 219	1 274 608	2 431	1 272 177		المجموع
712 588	592 075	105 801	486 274	1 304 663	2 431	1 302 232		المجموع العام

مذكرة 5 : الاصول المالية

31 ديسمبر 2010	31 ديسمبر 2011		
			تحلل الاصول المالية كما يلي :
7 419 946	7 419 946	(أ)	- مساهمات
25 916	19 661	(ب)	- قروض
125	125		- الودائع والضمانات
7 445 987	7 439 732	المجموع	
			(أ) : تحلل المساهمات كما يلي :
2 340	2 340		- الشركة المدنية "الأروقة 1"
6 380	6 380		- الشركة المدنية "الأروقة 2"
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
7 338 766	7 338 766		- شركة "انترناشيونال سيتي سنتر"
7 419 946	7 419 946	المجموع	
			(ب) : تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	25 916		الرصيد في 31 ديسمبر 2010
	(5 338)		- تسديدات
	(917)		- تسوية أرصدة قديمة
	20 578		الرصيد في 31 ديسمبر 2011

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>
<u>2010</u>	<u>2011</u>

34 671 568	46 325 170
------------	------------

- أشغال قيد الإنجاز

2 945 209	1 542 710
-----------	-----------

- مخزون المحلات

37 616 777	47 867 880
-------------------	-------------------

المجموع

تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081
--------	--------

- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "

1 690 835	5 843 162
-----------	-----------

- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "

1 935 614	2 040 496
-----------	-----------

- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "

15 960 992	19 634 962
------------	------------

- أشغال قيد الإنجاز " شاطئ القنطاوي "

3 227 273	3 282 405
-----------	-----------

- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "

7 601 128	7 786 258
-----------	-----------

- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "

4 187 645	4 301 938
-----------	-----------

- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "

-	3 367 868
---	-----------

- أشغال قيد الإنجاز "ارض النصر"

34 671 568	46 325 170
-------------------	-------------------

المجموع

يحلل مخزون المحلات كما يلي :

66 000	41 500
--------	--------

- مخزون محلات " برج خفشة 1 "

1 222 168	1 222 168
-----------	-----------

- مخزون محلات " برج خفشة 3 "

79 250	79 250
--------	--------

- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "

14 687	14 687
--------	--------

- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "

216 480	-
---------	---

- مخزون محلات " دريم سنتر "

249 971	-
---------	---

- مخزون محلات " ديار الرحاب 4 "

978 653	67 105
---------	--------

- مخزون محلات " المركز العمراني الشمالي B12 (كليوباترا) "

118 000	118 000
---------	---------

- مخزون محلات "نابل سنتر" - سيتس للتصرف -

(أ)

2 945 209	1 542 710
------------------	------------------

المجموع

(أ) : مخزونات منأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف.

* يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2011	كلفة المبيعات	إلغاء مبيعات	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2010	
					أشغال قيد الإنجاز
68 081	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابيل
5 843 162	-	-	4 152 327	1 690 835	ديار الرحاب 5
2 040 496	-	-	104 882	1 935 614	المركز العمراني الشمالي EHC
19 634 962	(5 365 038)	-	9 039 008	15 960 992	شاطئ القنطاوي
3 282 405	-	-	55 132	3 227 273	اسراء
7 786 258	-	-	185 130	7 601 128	نزهة
4 301 938	-	-	114 293	4 187 645	لمياء
3 367 868	-	-	3 367 868	-	النصر
46 325 170	(5 365 038)	-	17 018 640	34 671 568	مجموع الأشغال قيد الإنجاز
					مخزون المحلات
41 500	(24 500)	-	-	66 000	برج خفشة 1
1 222 168	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
79 250	-	-	-	79 250	بنزرت سنتر 1
-	(216 480)	-	-	216 480	دريم سنتر
-	(460 449)	108 238	102 240	249 971	ديار الرحاب 4
67 105	(1 114 606)	-	203 058	978 653	المركز العمراني الشمالي B 12
118 000	-	-	-	118 000	نابل سنتر
1 542 710	(1 816 035)	108 238	305 298	2 945 209	مجموع مخزون المحلات
47 867 880	(7 181 073)	108 238	17 323 938	37 616 777	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب "الحرفاء والحسابات المتصلة بهم" في 31 ديسمبر 2011 ، 6.769.743 د مقابل 3.323.773 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر 2010</u>	<u>31 ديسمبر 2011</u>	
2 541 220	6 040 590	- حرفاء ، مستحقات عادية
293874	293 874	- حرفاء ، مستحقات عادية (سيئس للتصرف) (أ)
158 154	151 594	- حرفاء ، أوراق مستحقة
330525	283 685	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سيئس للتصرف) (أ)
3 323 773	6 769 743	المجموع

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

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>		
256 270	250 963		- تسبقات للمزودين
6 371	6 598		- تسبقات للأعوان
43 528	17 074		- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
-	242 004	(أ)	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
603 363	886 369		- الحساب الجاري مع شركة "انتارناشيونال سيتي سنتر"
77 403	-		- الحساب الجاري مع شركة "القابضة العربية للتعمير"
316 567	331 956		- مدينون مختلفون
91 305	15 860		- أعباء مسجلة مسبقا
-	7 991		- إيرادات مستحقة
1 394 807	1 758 815		<u>المجموع الخام</u>
(312 541)	(312 541)		- مدخرات
1 082 266	1 446 274		<u>المجموع الصافي</u>
			(أ) : وقع إحتساب الضريبة على الشركات طبقا للنظام الضريبي الجاري به العمل كالآتي :
	1 803 992		النتيجة المحاسبية
	<u>696 323</u>		إعادة إدماج
	500 063		- الضريبة على الشركات
	78 181		- أعباء غير قابلة للطرح
	8 299		- خطايا
	109 780		- مكافآت حضور
	<u>2 500 315</u>		<u>النتيجة الجبائية</u>
	(875 110)		- مساهمة في رأس مال شركة انتارناشيونال سيتي سنتر
	<u>1 625 205</u>		<u>الربح الخاضع للضريبة</u>
	(487 561)	30%	- الضريبة على الشركات
	(500 063)	20%	- الضريبة الدنيا
	742 067		- أفساط إحتياطية
	<u>242 004</u>		<u>فائض الضريبة</u>

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>		
58 020	11 875	-	كمبيالات وشيكات للقبض
184 138	69 306	-	بنوك
83	323	-	الخزينة
242 241	81 504		<u>المجموع</u>
<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>		تحلل البنوك كما يلي :
17 514	-	-	الشركة التونسية للبنك
-	3 413	-	بنك الإسكان تونس
5 615	-	-	التجاري بنك
161 009	65 893	-	بنك الامان
184 138	69 306		<u>المجموع</u>

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>		
13 000 000	13 000 000	(أ)	رأس المال الإجتماعي
1 083 487	1 248 003		احتياطات قانونية
6 300 000	6 300 000		منح إصدار
948 576	681 470		احتياطات استثنائية
37 231	37 913		احتياطات الصندوق الاجتماعي
3 102 438	3 102 438		حتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
-	1 442 909		إحتياطي إعادة استثمار معفاة
142 039	190 143	(ب)	حصص تكميلية أخرى
24 613 771	26 002 876		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</u>
3 290 319	1 803 992		نتيجة السنة
27 904 090	27 806 868	(ج)	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>

(أ) تتكون تركيبة رأس المال في 31 ديسمبر 2011 كما يلي :

النسبة	قيمة الأسهم	عدد الأسهم	المساهمون
15,47%	2 010 455	2 010 455	- "ستوسيد بنك"
8,94%	1 161 955	1 161 955	- شركة آل سعيدان للعقارات
1,03%	133 645	133 645	- شركة عبد الله بن محمد بن سعيدان و شركاؤه
5,13%	667 045	667 045	- شركة عبد العزيز ومحمد العبد الله الجميح
2,42%	315 000	315 000	- عبد الله عليثة الحربي
2,42%	315 000	315 000	- مجموعة باروم التجارية
1,28%	166 655	166 655	- علي بن سليمان الشهري
1,28%	166 655	166 655	- عبد الله الراشد أبو نيان
1,28%	166 740	166 740	- شلهوب بن صالح الشلهوب
1,21%	157 500	157 500	- عبد العزيز بن علي الشويعر
59,53%	7 739 350	7 739 350	- العموم
			المجموع
100,000%	13 000 000	13 000 000	

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

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

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية
في 31 ديسمبر 2011

(محتسب بالدينار)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الاسهم الذاتية	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار مطاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جباتي خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	الإحتياطي الخاص	الإحتياطي الإستثنائي	متح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي
26 953 089	1 560 000	3 424 477	-	142 039	-	3 102 438	36 549	-	35 323	6 300 000	912 263	13 000 000
(2 340 000)	2 340 000	(3 424 477)					682		913 253		171 224	
682												
3 290 319		3 290 319										
27 904 090	2 340 000	3 290 319	-	142 039	-	3 102 438	37 231	-	948 576	6 300 000	1 083 487	13 000 000
(1 950 000)	1 950 000	(3 290 319)				1 442 909 (*)			(267 106)		164 516	
(459 546)			(459 546)									
486 565			459 546	27 019								
21 085				21 085								
682							682					
1 803 992		1 803 992										
27 806 868	1 950 000	1 803 992	-	190 143	1 442 909	3 102 438	37 913	-	681 470	6 300 000	1 248 003	13 000 000

(*) وقع تسجيله على أساس مشروع لائحة تعديلية لمحضر الجلسة العامة العادية المنعقدة في 24 جوان 2011.

جدول القروض في 31 ديسمبر 2011

(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2011			التسديدات	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد								
-	-	-	(243 750)	-	243 750	(2011 - 2007)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	1 950 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
2 000 001	333 333	2 333 334	(1 000 000)	-	3 333 334	(2013 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
470 319	-	470 319	(895 481)	-	1 365 800	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 000 000	بنك الأمان
1 844 594	860 810	2 705 404	(1 229 731)	-	3 935 135	(2013 - 2010)	شهريا	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
1 202 370	-	1 202 370	(1 127 347)	-	2 329 717	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 600 000	بنك الأمان
-	2 400 000	2 400 000	-	2 400 000	-	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
2 500 000	2 500 000	5 000 000	-	5 000 000	-	(2013 - 2012)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	5 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
8 017 284	6 094 143	14 111 427	(4 496 309)	7 400 000	11 207 736				22 500 000	جمعية القروض

مذكرة 12 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يتحلل المزودون والحسابات المتصلة بهم كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
111 883	193 002	- مزودو استغلال
893 465	981 884	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
1 854 978	1 095 581	- مزودون ، سندات متعين دفعها
2 860 326	2 270 467	المجموع

مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
2 127 893	3 266 529	- تسبقات الحرفاء
576 878	266 495	- الدولة ، الضرائب والأداءات
177 260	-	- الضريبة على الشركات للدفع
42 259	38 735	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
-	937 210	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
276 815	341 382	- الحساب الجاري للمساهمين
1 564 065	2 351 796	- حصص أرباح للدفع
112 711	62 571	- مختلف الدائنين
78 502	644 533	- أعباء أخرى للدفع
-	1 425 813	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / مرسى القنطاوي
18 611	18 611	- مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
4 974 994	9 353 675	المجموع

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب "المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية" في 31 ديسمبر 2011 ، 18.792.568 د مقابل 9.344.928 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>		
5 765 072	8 017 284	(أنظر مذكرة 11)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
2 000 000	8 100 000		- قروض قصيرة المدى
1 052	1 336		- بنك الإسكان المنستير 2
1 258 111	1 360 321		- ستوسيد بنك
47 330	-		- بنك الإسكان تونس
168 802	1 010 480		- بنك تونس العربي الدولي
-	211 757		- التجاري بنك
-	925		- الشركة التونسية للبنك
-	1 000		- شركة ماك
104 561	89 465		- فوائد مطلوبة
9 344 928	18 792 568	<u>المجموع</u>	

الإيضاحات حول قائمة النتائج**مذكرة 15 : المداخل**

تحلل المداخل كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>		
5 000	25 550		- مبيعات برج خفشة 1
200 000	200 000		- مبيعات دريم سنتر
260 000	-		- مبيعات أرض المدرسة
4 873 500	324 237		- مبيعات ديار رحاب 4
14 391 300	1 342 602		- مبيعات المركز العمراني الشمالي
149 768	-		- مبيعات ديار رحاب 3
-	8 095 700		- مبيعات شاطئ القنطاوي
19 879 568	9 988 089	<u>المجموع</u>	

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>		
21 283	6 661	(أ)	- أتعاب التصرف
19 099	1 331	(ب)	- أتعاب تسويقية
31 646	6 450		- أتعاب انجاز العقود
96 917	1 420		- إيرادات أخرى
168 945	15 862	<u>المجموع</u>	

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

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

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
5 000	24 500	- كلفة المحلات المباعة "برج خفشة 1 "
215 552	216 480	- كلفة المحلات المباعة "دريم سنتر "
34 900	-	- كلفة أرض المدرسة المباعة
87 539	-	- كلفة المحلات المباعة "ديار رحاب 3 "
4 204 496	460 449	- كلفة المحلات المباعة "ديار رحاب 4 "
-	(108 238)	- كلفة المحلات الملغاة "ديار رحاب 4 "
10 448 740	1 114 606	- كلفة المحلات المباعة "المركز العمراني الشمالي "
-	5 365 038	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
14 996 227	7 072 835	<u>المجموع</u>

مذكرة 18 : أعباء الأعدان

تحلل أعباء الأعدان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
433 417	492 231	- الرواتب ومستحقات الرواتب
53 693	56 249	- أعباء إجتماعية قانونية
24 378	13 859	- أعباء إجتماعية أخرى
511 488	562 339	<u>المجموع</u>

مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
10 110	8 760	- كراءات وأعباء أخرى
14 634	10 881	- صيانة واصلاحات
6 266	2 295	- أقساط التأمين
675	2 673	- أخرى
31 685	24 609	<u>المجموع الجزئي (1)</u>

		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>	
70 305	195 004		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
72 630	188 623		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
14 604	8 363		- مهمات
23 707	13 400		- هبات
122 012	87 206		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
15 265	10 623		- نفقات بريدية وهاتفية
16 195	14 888		- كهرباء وماء
36 300	41 897		- خدمات خارجية أخرى
371 018	560 004		<u>المجموع الجزئي (2)</u>

		<u>ضرائب وأداءات</u>	
8 523	9 328		- الأداء على التكوين المهني
4 262	4 661		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
33 998	20 500		- معلوم الجماعات المحلية
8 580	299 440		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
740	670		- معلوم جولان السيارات
44 992	7 058		- ضرائب وأداءات أخرى
101 095	341 657		<u>المجموع الجزئي (3)</u>
117 905	129 780		- مكافآت حضور
117 905	129 780		<u>المجموع الجزئي (4)</u>
621 703	1 056 050		<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>

		<u>مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات</u>	
تطل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :			
<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
97 635	105 801		- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
4 390	-		- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
248 681	-		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
369 317	105 801		<u>المجموع</u>

		<u>مذكرة 21 : أعباء مالية صافية</u>	
تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :			
<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
1 023 084	852 951		- فوائد القروض
250 681	380 962		- فوائد بنكية
12 997	4 577		- أعباء مالية أخرى
-	1 135		- اعباء مالية صافية على قيم مالية
(1 286 762)	(1 230 111)		- أعباء مدمجة ضمن المخزون
-	9 514		<u>المجموع</u>

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
121 876	61 680	- فوائد على حساب جاري للشركاء
-	(12 558)	- أعباء على حساب جاري للشركاء
1 944	42	- فوائد بنكية
123 820	49 164	<u>المجموع</u>

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2011 ما قدره : 4.254 د مقابل 529.434 د في السنة الماضية وتحلل كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
44 000	-	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
14 900	-	- إيرادات صافية على التقويت في أصول مالية
470 534	-	- إسترداد احتياطي لإنخفاض قيمة المساهمات
-	4 254	- الأرباح العادية الأخرى
529 434	4 254	<u>المجموع</u>

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	
-	917	- تسوية حسابات قديمة
608 321	-	- خسائر منأنتية من تصفية شركة سيتس للتصرف
13 912	7 382	- خسائر أخرى
622 233	8 299	<u>المجموع</u>

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

<u>31 ديسمبر</u> <u>2011</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2010</u>	<u>التغييرات</u>	
47 867 880	37 616 777	10 251 103	المخزونات
6 769 743	3 323 773	3 445 970	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 758 815	1 394 807	364 008	الأصول الجارية الأخرى
2 270 467	2 860 326	(589 859)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
9 353 675	4 974 994	4 378 681	الخصوم الجارية الأخرى
(2 351 796)	(1 564 065)	(787 731)	حصاص أرباح للدفع
(18 611)	(18 611)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
89 465	104 561	(15 096)	فوائد مطلوبة
9 343 200	6 357 205	2 985 995	لتغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية

التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جلسنتكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 12 جوان 2009، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 64.317.721 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 1.803.992 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2011، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية

(1) إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية تصور ووضع ومتابعة نظام الرقابة الداخلية لغرض إعداد وتقديم عادل لقوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ناجمة عن غش أو خطأ وكذلك تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.

مسؤولية مراقب الحسابات

(2) إنّ مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية 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 الفعالية فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

تتضمن عملية التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على عناصر إثبات تؤيد المبالغ والمعلومات الواردة في القوائم المالية. ويتم إختيار هذه الإجراءات على أساس تقدير مراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. وعند تقييم تلك المخاطر فإنّ مراقب الحسابات يأخذ في الاعتبار الرقابة الداخلية المعمول بها بالمؤسسة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك قصد تحديد إجراءات التدقيق الملائمة للظروف المتوفرة.

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

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

(3) سجلت الشركة خلال سنة 2011 رقم معاملات بلغ 9.988.089 دينارا. ويتضمن مبلغ 4.366.700 دينارا يتعلق بإيرادات سنة 2012، يمكن تفصيله كالآتي :

- إيرادات بيع محلات بمشروع شاطئ القنطاوي وقع تسجيلها على أساس عقود بيع تم امضاؤها خلال سنة 2012 وذلك بمبلغ جملي قدره 3.801.700 ديناراً وبتكلفة بلغت 2.517.370 ديناراً،
 - إيرادات بيع محلات بمشروع شاطئ القنطاوي وقع تسجيلها على أساس وعود بيع تم إستخلاصها بالكامل خلال سنة 2011 وذلك بمبلغ جملي قدره 565.000 ديناراً وبتكلفة بلغت 384.842 ديناراً.
- أدى هذا التسجيل المحاسبي إلى الترفيع في النتيجة المحاسبية قبل الأداء بما قدره 1.464.488 ديناراً.
- (4) يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 ديناراً.
- تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005 ، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه.
- وبالتالي، ونظراً لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات ، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.

رأينا في القوائم المالية

(5) حسب رأينا و باستثناء الإحترازين المذكورين في الفقرتين 3 و 4 أعلاه وانعكاسهما على نتائج السنة المحاسبية و الوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2011 والمرقفة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة عادلة الوضعية المالية للشركة ونتائج عملياتها وكذلك تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقاً للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية .

الفحوصات والمعلومات الخصوصية :

- (6) قامت الشركة، خلال سنة 2011، باقتناء أسهمها الذاتية بكلفة جمالية قدرها 459.546 دينار و ذلك دون الحصول على ترخيص مسبق من الجمعية العامة وفقاً لمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 والمتعلق بإعادة هيكلة السوق المالية.
- هذا و قد قامت الشركة بالتفويت في هذه الأسهم بما قيمته 486.565 ديناراً، محققة بذلك فائضا بـ 27.019 ديناراً بالإضافة إلى تحصيل مبلغ 21.085 ديناراً بعنوان حصص الأرباح. وقد تمّ تسجيل هذه المبالغ ضمن الأموال الذاتية تحت بند الحصص التكميلية الأخرى.
- (7) قمنا طبقاً للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناءاً على فحوصاتنا فإنّه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2011 مع القوائم المالية.
- (8) عملاً بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية و التنقيحات المدخلة عليه و بناءاً على فحص إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية وبتقديم القوائم المالية ، لم نلاحظ نقائص جوهرية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.
- (9) من جهة أخرى، وعملاً بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل .

تونس ، في 05 ماي 2012
مراقب الحسابات

فينور

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية

التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

حضرات السادة المساهمين،

تطبيقاً لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير، بجميع الاتفاقيات المندرجة في إطار هذه الفصول.

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

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

I - اتفاقيات مبرمة في السنوات الفارطة

I - 1 إسداء خدمات

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لشركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :
 - عمولة بنسبة 3% من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.
 - عمولة بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية.
 - تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

خلال سنة 2011 بلغت قيمة العمولتين ما قدره 6.661 دينار بالنسبة للأولى وما قدره 1.331 دينار بالنسبة للثانية ولم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف غير المباشرة.

II - اتفاقيات السنة المالية 2011

II - 1 تسهيلات مالية

تحصلت شركتكم بتاريخ 02 نوفمبر 2011 على تسهيلات مالية من شركة القابضة العربية للتعمير بما قدره 1.000.000 ديناراً.

II - 2 حسابات جارية

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

ضمن الأصول (أنظر مذكرة عدد 8)

- الشركة انترنشيونال سيتي سنتر: 886.369 ديناراً

و قد سجلت شركتكم، وفقاً للاتفاقية الممضاة في 31 ديسمبر 2008، الفوائد الموظفة، بنسبة 8%، على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2011، والتي بلغت 57.033 ديناراً.

ضمن الخصوم (أنظر مذكرة عدد 13)

- شركة القابضة العربية للتعمير 937.210 ديناراً

و قد سجلت شركتكم خلال سنة 2011 أعباء مالية و إيرادات توظيفات على أرصدة هذا الحساب الجاري بقيمة 12.558 ديناراً بالنسبة للأعباء و 4.647 ديناراً بالنسبة لإيرادات توظيفات.

II - 3 قروض

• تحصلت شركتكم خلال سنة 2011 على قرض بما قدره 2.400.000 دينار من بنك تونس العربي الدولي بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة ، يتم خلاصه ابتداء من سنة 2013 .

• تحصلت شركتكم خلال سنة 2011 على قرض بما قدره 5.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة ، يتم خلاصه ابتداء من سنة 2012.

III - أجور المسيرينIII - 1 أجر المدير العام

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2002 على منح المدير العام راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي و على تحمل الشركة لمصاريف سكنه و تنقله.

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداء من غرة أفريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأداءات و الأعباء الأخرى؛

- منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة؛

- تحمل الشركة ، مرة واحدة في السنة ، مصاريف سفره مع أفراد عائلته "تونس - القاهرة - تونس" .

• كما صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 26 مارس 2011 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2010 قدرها 30.000 ديناراً.

• بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام إضافة إلى أعباء سكنه و تنقله، بعنوان سنة 2011، 124.854 ديناراً.

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

III-2 الامتيازات الممنوحة لرئيس و أعضاء مجلس الإدارة

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

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة ، بعنوان سنة 2011، ما قدره 60.231 دينار.

IV- الأجر و الإمتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء و أعضاء مجالس إدارة الشركات الفرعية

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

• صادق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار و مكافأة 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 26 مارس 2011 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2010 قدرها 10.000 دينار.

• بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام ، بعنوان سنة 2011، ما قدره 25.882 ديناراً.

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

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة ، بعنوان سنة 2011، ما قدره 9.342 دينار.

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

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

مراقب الحسابات

تونس ، في 05 ماي 2012

فِينور