

مجمع الشركة العقارية وللمساهمات

تقرير التصرف الخاص بتجمع الشركات

**SIMPAR**

31 ديسمبر 2012

سيداتي وسادتي،

طبقا لمقتضيات الفصلين 471 و 473 من مجلة الشركات التجارية نتشرف بإفادتكم بتقرير التصرف الخاص بمجمع الشركة العقارية وللمساهمات عن السنة المحاسبية 2012 وأن نعرض على مصادقتكم القوائم المالية المُمَجَّعة لغاية 31 ديسمبر من نفس السنة المحاسبية.

### سابات حول مجمع الشركات :

تبعاً للتشريع الجاري به العمل والمتعلق بتجمع الشركات يتركب مجمع الشركة العقارية وللمساهمات من الشركة الأم وعشر شركات تونسية خصائصها التالية :

الإسم الإجتماعي	المقر الإجتماعي	نوع الشركة	رأس المال (بالدينار)	النشاط	طريقة الدمج
شركة السكنى	46 نهج طارق ابن زياد ميتوال فيل - تونس -	خفية الإسم	3.607.500	البعث العقاري	دمج كلي
الشركة العقارية وللتهيئة	51 شارع الهادي نويرة النصر الثاني - أريانة -	خفية الإسم	1.400.000	البعث العقاري	دمج كلي
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	44 شارع الهادي نويرة النصر الثاني - أريانة -	خفية الإسم	100.000	الدراسات الفنية ومتابعة إنجاز الأشغال	دمج كلي
شركة البعث العقاري المديية	36 شارع الهادي نويرة النصر الثاني - أريانة -	خفية الإسم	900.000	البعث العقاري	دمج كلي
عقارية القرنفل	46 نهج طارق ابن زياد ميتوال فيل - تونس -	خفية الإسم	900.000	البعث العقاري	دمج كلي
شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية -	مركب البلاص شارع الهادي نويرة - النصر الثاني -	خفية الإسم ذات رأس مال تنمية -	3.000.000	شركة ذات رأس مال تنمية	دمج كلي
الشركة الفلاحية "إفريقيا"	مركب البلاص شارع الهادي نويرة - النصر الثاني -	خفية الإسم (في طور التصفية)	40.000	تربية الماشية والزراعات الكبرى	دمج كلي
شركة زياد	46 نهج طارق بن زياد ميتوال فيل - تونس -	ذات مسؤولية محدودة	1.160.280	التجارة في مواد البناء والمساهمات	دمج كلي
تونس للإعلامية والخدمات	6 ساحة محمد كرد علي العمران - تونس -	خفية الإسم	250.000	الخدمات في الإعلامية	دمج عن طريق المعادلة
شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ر.م.ق	27 مكرر نهج لبنان - تونس -	خفية الإسم ذات رأس مال قار	4.000.000	الإستثمار في الأوراق المالية	دمج عن طريق المعادلة

ونمدكم صحبة هذا بالرسم البياني لمجمع الشركة العقارية وللمساهمات.

## وضعنة الشركات المسمولة بالعوائم المالمه المّخمّعة سارح 31 دسممر 2012:

### ◀ شركة السكنى :

بلغ رقم المعاملات لشركة السكنى مبلغ 22.205.910 ديناراً بعنوان السنة المحاسبية 2012 مقابل 20.014.994 ديناراً عن سنة 2011 مسجلاً بذلك إرتفاعاً بنسبة 10,95 بالمائة.

أما نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداء على المرائب المحتسبة في القوائم المالية المّخمّعة فقد بلغت 5.434.740 ديناراً والنتيجة الصافية 4.393.964 ديناراً.

### ◀ الشركة العقارية وللتهيئة :

أنجزت الشركة العقارية وللتهيئة خلال السنة المحاسبية 2012 رقم معاملات بقيمة 12.141.584 ديناراً مقابل 14.679.316 ديناراً خلال سنة 2011.

أما نتيجة أنشطتها العادية المّخمّعة قبل احتساب الأداء على المرائب فقد بلغت 1.545.264 ديناراً والنتيجة الصافية 1.223.015 ديناراً.

### ◀ الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال :

بلغ رقم المعاملات للشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال مبلغ 1.086.200 ديناراً بعنوان السنة المحاسبية 2012 مقابل 1.179.586 ديناراً خلال السنة الفارطة.

أما نتيجة أنشطتها العادية قبل احتساب الأداء على الشركات فقد سجلت مرائب بمبلغ 42.656 ديناراً سنة 2012 مقابل 173.906 ديناراً سنة 2011 والنتيجة الصافية سجلت أرباحاً بمبلغ 41.439 ديناراً مقابل 161.995 ديناراً خلال السنة الفارطة.

ويبلغ رقم المعاملات المحتسب ضمن القوائم المالية المّخمّعة 134.350 ديناراً والنتيجة المحتسبة في نفس القوائم المالية كانت سلبية بمبلغ 763.028 ديناراً وذلك بعد طرح العمليات المشتركة بين شركات المجمع كما تقتضيه تقنية التجميع المحاسبية.

### ◀ شركة البعث العقاري "المدينة" :

سجلت شركة البعث العقاري "المدينة" بعنوان السنة المحاسبية 2012 رقم معاملات بمبلغ 11.432.623 ديناراً مقابل 9.739.747 ديناراً عن السنة الفارطة مسجلة بذلك إرتفاعاً بنسبة 17,38 بالمائة.

أما نتيجة أنشطتها العادية المّخمّعة قبل احتساب الأداء على الشركات فهي إيجابية بمبلغ 1.634.175 ديناراً وقد بلغت مرائبها المّخمّعة الصافية 1.269.613 ديناراً.

## ◀ عقارية القرنفل :

بلغ رقم معاملاتها عن سنة 2012 مبلغ 1.573.561 ديناراً مقابل 2.246.836 ديناراً عن السنة المحاسبية الفارطة. أما نتيجة أنشطتها العادية المَجْمَعَة قبل احتساب الأداء على الشركات فقد سجلت مربيح بمبلغ 388.873 ديناراً كما سجلت نتيجة صافية إيجابية بمبلغ 275.665 ديناراً سنة 2012 مقابل 303.152 ديناراً عن السنة المحاسبية الفارطة.

## ◀ شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - :

أنجزت شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - خلال السنة المحاسبية 2012 جملة إيرادات بمبلغ 366.589 ديناراً مقابل 322.752 ديناراً عن السنة المحاسبية الفارطة مسجلة بذلك إرتفاعاً بنسبة 13,58 بالمائة.

أما نتيجتها الصافية فقد سجلت خسارة بمبلغ 76.053 ديناراً سنة 2012 مقابل خسارة بمبلغ 93.860 ديناراً سنة 2011.

وقد بلغت جملة الإيرادات المحتسبة ضمن القوائم المالية المَجْمَعَة 289.187 ديناراً لتصبح نتيجتها الصافية المعتمدة في نفس القوائم سلبية بمبلغ 149.775 ديناراً وذلك بعد طرح العمليات المشتركة مع شركات المجمع.

ويلخص الجدول التالي مساهمة الشركة العقارية وللمساهمات في الإستثمارات والمساهمات ذات رأس مال تنمية :

المبلغ المدفوع	مساهمة في رأس المال	أموال مودعة للتصرف	الجملة
989.980	989.980	3.460.000	4.449.980
296.994	296.994	1.093.000	1.389.994
55.818	55.818	439.791	495.609
<b>352.812</b>	<b>352.812</b>	<b>1.532.791</b>	<b>1.885.603</b>
عمولة SIP-SICAR	-	242.308	242.308
المدخرات في 2012/12/31	-	122.728	122.728
جملة الأعباء	-	<b>365.036</b>	<b>365.036</b>
<b>الفائض (إيرادات-أعباء)</b>	<b>352.812</b>	<b>1.167.755</b>	<b>1.520.567</b>

## ◀ الشركة الفلاحية "إفريقيا" :

قررت الجلسة العامة الخارقة للعادة المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2010 تصفية الشركة الفلاحية "إفريقيا" وتعيين مصفي للغرض.

وقد سجلت القوائم المالية لهذه الشركة عن السنة المحاسبية 2012 نتيجة سلبية بمبلغ 3.653 ديناراً مقابل نتيجة سلبية بمبلغ 2.383 ديناراً بعنوان السنة الفارطة.

## ◀ شركة زياد :

سجلت شركة - زياد - ذات مسؤولية محدودة - جملة إيرادات بمبلغ 147.951 ديناراً سنة 2012 مقابل 139.453 ديناراً سنة 2011 وقد إنجر عن نشاطها نتيجة إيجابية قبل احتساب الأداء على المربح بمبلغ 976.849 ديناراً سنة 2012 مقابل 133.049 ديناراً عن السنة المحاسبية الفارطة. مع العلم أن نتيجتها الصافية المحتسبة في القوائم المالية المجمعة هي إيجابية بمبلغ 797 ديناراً وذلك بعد طرح المداخل المتأتية من المجمع حسب تقنية التجميع المحاسبية.

## ◀ تونس للإعلامية والخدمات :

بلغت إيرادات استغلالها مبلغ 2.346.409 ديناراً مقابل 1.645.904 ديناراً سنة 2011. أما نتائج أنشطتها العادية قبل احتساب الأداء على المربح فقد سجلت نتيجة سلبية بمبلغ 53.879 ديناراً سنة 2012 مقابل خسارة بمبلغ 136.532 ديناراً سنة 2011 ونتائجها الصافية سجلت خسارة بمبلغ 56.509 ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 138.348 عن السنة الفارطة.

## ◀ شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار - :

سجلت شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار - خلال السنة المحاسبية 2012 إيرادات إستغلال بمبلغ 620.039 ديناراً مقابل 431.060 ديناراً بعنوان السنة الفارطة. أما نتيجة أنشطتها العادية قبل احتساب الأداء على المربح فقد كانت سلبية بمبلغ 302.879 ديناراً عن سنة 2012 مقابل نتيجة سلبية بمبلغ 245.928 ديناراً بعنوان سنة 2011 في حين أن نتيجتها الصافية قد سجلت خسارة بمبلغ 304.051 ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 246.353 ديناراً سنة 2011.

## الطور الموفق لوصعة مجمع الشركان :

في خصوص تطور هذه الوضعية خلال السنوات الثلاث القادمة يمكن الأخذ بعين الإعتبار الخصوصيات التالية:

- الرصيد العقاري والمشاريع التي بصدد الإنجاز أو البيع أو الدراسة بالنسبة لشركات البعث العقاري مع المداخل المتوقعة عن المساهمات عند الإقتضاء.
- الإتفاقيات الممضاة مع الزبائن والمشاريع التي سيتم انجازها خلال الفترة المقبلة من طرف شركات البعث العقاري التابعة للمجمع وبالنسبة للشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال مع الأخذ بعين الإعتبار مداخلها السنوية من المساهمات.
- مردود المشاريع الممولة من طرف شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية -.
- مردود محفظتها من أسهم الشركة العقارية وللمساهمات فيما يخص شركة زياد.
- مردود بورصة الأوراق المالية بتونس فيما يخص شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار -.
- التطور العادي لوضعية بقية الشركات التي يتركب منها المجمع.

## 1 - التطور المتوقع لوضعية شركات البعث العقاري التابعة للمجمع :

مداخل المساهمات (بالدينار)	المشاريع التي بصدد الدراسة	المشاريع التي بصدد الإنجاز		المشاريع التي بصدد البيع *		الرصيد العقاري		الإسم الإجتماعي
		القيمة (بالدينار)	عدد المشاريع	القيمة (بالدينار)	عدد المشاريع	القيمة (بالدينار)	عدد القطع	
863.442	9	41.242.303	7	1.581.197	5	17.786.557	15	الشركة العقارية وللمساهمات
184.007	9	16.725.724	8	4.469.345	14	13.014.249	15	شركة السكنى
208.305	4	20.752.893	5	4.687.972	9	6.891.836	5	الشركة العقارية وللتهيئة
39.608	3	3.640.780	3	2.174.719	6	9.532.973	4	شركة البعث العقاري المدينة
-	-	1.711.177	1	1.993.151	2	137.233	2**	عقارية القرنفل

\* معطيات متعلقة برصيد متبقي من المشاريع المحززة والذي تم ضبطه في 2012/12/31

\*\* نقيه من تقسيم البستان (روضة اطفال ومدرسة)

## 2 - الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال :

الإتفاقيات المبرمة من طرف الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال خلال سنة 2012 والتي سيتم إدراج رقم معاملاتها خلال سنوات 2013 - 2014 و 2015 تبلغ في مجملتها 1.670.000 ديناراً يضاف إليها مبلغ 2.100.000 ديناراً تقريبا بقيه الإتفاقيات الممضاة خلال السنتين الفارقتين ومداخل مساهمات بمبلغ 130.000 ديناراً تقريبا سنويا.

## 3 - شركة الإستثمارات والمساهمات . ذات رأس مال تنمية . :

الإتفاقيات المتعلقة بالمشاريع الممولة من طرف شركة الإستثمارات والمساهمات والتي ستحتسب في مداخلها بعنوان السنوات الثلاث القادمة تتعلق بخمسة عشرة مشروع بتمويل ذاتي بمبلغ 1.342.891 ديناراً وأربعة وعشرون مشروعاً بتمويل عن طريق الصناديق ذات رأس مال تنمية بمبلغ 5.619.965 ديناراً أي بتمويل جملي قدره 6.962.856 ديناراً مع العلم أن هذه الشركة ستواصل تمويل المشاريع بصفة منتظمة وعادية من خلال أموالها الذاتية وغيرها من الموارد المالية الأخرى خاصة بعد إمضاء إتفاقيات متعلقة بصناديق تنمية بمبلغ يناهز 19.000.000 ديناراً خلال السنة المحاسبية 2012.

## 4 - شركة زياد:

نتائجها المستقبلية مرتبطة خاصة بالحصص الموزعة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات ووضعية أسهمها ببورصة الأوراق المالية.

## 5 - شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار - :

تبقى نتائجها المستقبلية مرتبطة خاصة بوضعية السوق المالية خلال السنوات القادمة.

## 6 - تونس للإعلامية والخدمات :

نتائجها المستقبلية عادية على ضوء المعطيات الحالية.

## سائط المجمع في مجال السهم والإستثمار :

نظرا للقطاع الذي تنشط فيه أغلبية شركات المَجْمَع وهو البعث العقاري فإن نشاطها في مجال التنمية والإستثمار يقع تقيمه بالرجوع إلى العناصر التالية :

- شرايات الأراضي الصالحة للبناء والتقسيم.

- الأشغال والدراسات المتعلقة بإنجاز مشاريع البعث العقاري.

وعلى هذا الأساس فإن المبالغ التي تم صرفها من طرف الشركات المعنية خلال السنة المحاسبية 2012 بعنوان العناصر المذكورة أعلاه هي التالية :

الأشغال والدراسات	شرايات الأراضي	الإسم الإجتماعي
16.221.070	9 381.516	الشركة العقارية وللمساهمات
9.675.368	9.443 928	شركة السكنى
7.431.125	5.861.292	الشركة العقارية وللتهيئة
1.613.896	2.343.425	شركة البعث العقاري "المدينة"
1.942 506	-	عقارية القرنفل
36.883.965	27.030.161	الجملة

## الأحداث الهامة التي طرأت من تاريخ بوقف الحسابات المُجمَّعة والتاريخ الذي أعدت فيه:

الأحداث الهامة التي طرأت بين تاريخ توقيف الحسابات المُجمَّعة وتاريخ إعدادها هي التالية :

### ◀ الشركة العقارية وللمساهمات :

. تقدم أشغال إنجاز خمسة مشاريع للبعث العقاري.

. شراء قطعة أرض كائنة بالمروج السادس.

. الحصول على أربعة رخص بناء معدلة لأربعة مشاريع عقارية.

. إحداث صندوق ذات رأس مال تنمية بمبلغ 800.000 ديناراً.

. بلغت قيمة العقارات المباعة منذ بداية السنة الحالية 765.000 ديناراً.

. بلغت قيمة الوعود بالبيع الثابتة والممضاة مع الحرفاء مبلغ 25.000.000 ديناراً.

### ◀ شركة السكنى :

. مواصلة إنجاز ستة مشاريع للبعث العقاري بصفة مطابقة للبرمجة.

. الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم EHC23 بالمروج الخامس.

. إحداث صندوق ذات رأس مال تنمية بمبلغ 1.700.000 ديناراً.

. بلغت قيمة العقارات المباعة منذ بداية السنة الحالية 6.000.000 ديناراً.

. بلغت قيمة الوعود بالبيع الثابتة والممضاة مع الحرفاء مبلغ 7.600.000 ديناراً.

### ◀ الشركة العقارية وللتهيئة :

. شراء قطعتي أرض كائنة بالمروج السادس وبالمدينة الجديدة.

. تقدم أشغال إنجاز مشروعين للبعث العقاري بصفة مطابقة للبرمجة أحدهم بالإشتراك مع شركات المجمع.

. الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم EHC24 بالمروج الخامس.

مجمع الشركة العقارية وللمساهمات - تقرير التصرف 2012  
قرار توزيع مبيعات السنة المالية 2012 بنسبة 12 بالمائة.

إحداث صندوق ذات رأس مال تنمية بمبلغ 265.000 ديناراً.

بلغت قيمة العقارات المباعة منذ بداية السنة الحالية 3.514.000 ديناراً.

بلغت قيمة الوعود بالبيع الثابتة والممضاة مع الحرفاء مبلغ 4.200.000 ديناراً.

#### ◀ شركة البعث العقاري "المدينة" :

مواصلة إنجاز مشروعين للبعث العقاري بصفة مطابقة للبرمجة أحدهم بالإشتراك مع الشركة العقارية وللمساهمات.

البدء في إنجاز مشروع للبعث العقاري.

الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم EHC36 بالمروج السادس.

قرار توزيع مبيعات السنة المحاسبية 2012 بنسبة 11 بالمائة.

إحداث صندوق ذات رأس مال تنمية بمبلغ 500.000 ديناراً.

بلغت قيمة العقارات المباعة منذ بداية السنة الحالية 1.786.000 ديناراً.

بلغت قيمة الوعود بالبيع الثابتة والممضاة مع الحرفاء مبلغ 1.485.000 ديناراً.

#### ◀ شركة البعث العقاري القرنفل :

مواصلة إنجاز عقود البيع لمشروعين للبعث العقاري.

قرار توزيع مبيعات السنة المحاسبية 2012 بنسبة 10 % بالمائة.

بلغت قيمة العقارات المباعة منذ بداية السنة الحالية 568.000 ديناراً.

بلغت قيمة الوعود بالبيع الثابتة والممضاة مع الحرفاء مبلغ 664.000 ديناراً.

#### ◀ الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال :

البدء في إنجاز دراسة الإسمت المسلح لخمسة مشاريع بعث عقاري.

البدء في متابعة أشغال بناء مشروعين للبعث العقاري.

قرار توزيع مبيعات السنة المالية 2012 بحساب 40 % عن السهم الواحد.

#### ◀ شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - :

الحصول على تمويلات متعلقة بالإتفاقيات لصنایق رأس مال تنمية المبرمة خلال السنة الماضية

بمبلغ 9.702.000 ديناراً.

إمضاء إتفاقيتين لصنایق رأس مال تنمية بقيمة 765.000 ديناراً.



## الوصفة المالية المُجمّعة :

تميزت القوائم المالية المُجمّعة للشركة العقارية وللمساهمات والمؤسسات الأخرى المكوّنة لمجال التجميع، خلال السنة المحاسبية 2012 بأهمّ البيانات التالية :

- بلغ مجموع الموازنة المُجمّعة 193.253.792 ديناراً في 31 ديسمبر 2012 مقابل 168.429.794 ديناراً في 31 ديسمبر 2011.

- نمو رصيد الأموال الذاتية للمجمع بنسبة 13,12 بالمائة حيث ارتقى إلى 71.771.554 ديناراً في موفى 2012 مقابل 63.443.977 ديناراً في سنة 2011.

- بلغ مجموع إيرادات الإستغلال المُجمّعة 66.653.745 ديناراً في 31 ديسمبر 2012 مقابل 64.298.320 ديناراً خلال السنة الفارطة.

- سجلت أعباء الإستغلال المُجمّعة نمواً بنسبة 2,78 بالمائة حيث بلغت 51.697.794 ديناراً في نهاية 2012 مقابل 50.298.079 ديناراً قبل سنة.

- بلغت النتيجة الصافية بعنوان السنة المحاسبية 2012 للشركات المُجمّعة بالدمج الكلي مبلغ 9.471.442 ديناراً منها 3.224.844 ديناراً تمثل المساهمة الإيجابية للشركة العقارية وللمساهمات، الشركة المُجمّعة.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه مقارنة بالسنة المحاسبية الفارطة، سجلت النتيجة الصافية المُجمّعة نمواً بمبلغ 416.452 ديناراً أي بنسبة 4,59 بالمائة.

## النتائج الفردية ومساهمة الشركان في النتيجة المُجمَّعة

نمدكم صلب الجدول التالي بالنتيجة المحاسبية الفردية الحقيقية للشركات المُجمَّعة بالدمج الكلي وبمساهمة كل منها في النتيجة المُجمَّعة مع الملاحظ أن النتيجة المُجمَّعة تختلف عن النتيجة الفردية وذلك أخذاً بعين الإعتبار لتقنيات المحاسبية للتجميع.

المساهمة في النتيجة المُجمَّعة لسنة 2012	النتيجة الفردية 2012	الإسم الإجتماعي
3.224.844	3.561.984	الشركة العقارية وللمساهمات
4.393.964	4.038.498	شركة السكنى
1.223.015	1.091.415	الشركة العقارية وللتهيئة
- 763.028	41.439	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
1.269.613	1.064.672	شركة البعث العقاري "المدينة"
275.665	240.684	عقارية القرنفل
- 149.775	-76.053	شركة الإستثمارات والمساهمات. ذات رأس مال تنمية.
- 3.653	-3.653	الشركة الفلاحية "إفريقيا" في حالة تصفية
797	976.499	شركة زياد
<b>9.471.442</b>	<b>10.935.484</b>	<b>الجملة</b>

مجلس الإدارة

