

بسم الله الرحمن الرحيم  
الشركة العقارية التونسية السعودية  
أول شركة عقارية متحصلة على علامة الجودة ايزو 9001



التقرير السنوي  
حول التصرف في نشاط الشركة  
لسنة 2014

المركز العمراني الشمالي مركز المدينة الدولي / برج المكاتب - تونس ص.ب 71 - 1004 المنزه  
الهاتف: 70 728.728 - الفاكس : 70 740.728  
البريد الإلكتروني : : E-mail : sits@planet.tn موقع الواب www.sits-tn.com

# الفهرس

## الجزء الأول:

### تقرير نشاط الشركة

1..... جدول أعمال الجمعية العامة السنوية المنعقدة يوم 05 جوان 2015

2..... المقدمة

#### 1. نشاط الشركة و نتائجها

1.1 نشاط و وصعية و أداء الشركة خلال سنة 2014

2 .. 1.1.1. نشاط الشركة خلال سنة 2014 .....

6.. 2.1 وصعية و أداء الشركة خلال سنة 2014 .....

6 ..... 1.2.1 تطور أداء و نشاط الشركة خلال الخمس سنوات الماضية .....

7 . 3.1 المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة .....

8 ..... 4.1 التطورات المتوقعة و التطلعات المستقبلية .....

#### 2. المساهمات

9..... 1.2. تعريف الشركات الخاضعة لرقائتها: .....

11..... 2. 2. نشاط الشركات الخاضعة لرقائتها: .....

### 3. المساهمون في رأس المال

1.3.1. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية 2013 ..... 13

2.3. شروط حضور الجلسة العامة ... 13

### 4. هيكل التسيير و الإدارة

1.4. أعضاء مجلس الإدارة ..... 13

2.4. التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هيكل التسيير . 14

5. السند في البورصة..... 14

### 6. تخصيص النتائج

1.6. أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج ..... 15

2.6. جدول تطور الأموال الذاتية و المرائب المورعة بعموان 2009 و 2010 و 2011 و 2012 و 2013

## الجزء الثاني :

تقارير مراقب الحسابات عن القوائم المالية الفردية للسنة المنتهية  
في 31 ديسمبر 2014

### I- التقارير

- 1- التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
- 2- التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

### II - القوائم المالية

- 1- الموارد
- 2- قائمة النتائج
- 3- جدول التدفقات النقدية
- 4- إيصاحات حول القوائم المالية



## الجزء الثالث :

تقارير مراقب الحسابات عن القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية  
في 31 ديسمبر 2014

### I - التقارير

3- التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

4- التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

### II - القوائم المالية

5- الموارد

6- قائمة النتائج

7- جدول التدفقات النقدية

8- إيضاحات حول القوائم المالية

## الجزء الرابع : الملحق

1- مشروع لوائح الجمعية العامة العادية المنعقدة  
بتاريخ 05 جوان 2015.

2- إشهار الاستدعاء بالرائد الرسمي و الصحف.

3- القانون الأساسي



الشركة العقارية التونسية السعودية  
**Société Immobilière Tuniso-Seoudienne**  
**SITS**

الجزء الأول:

تقرير نشاط الشركة للسنة المالية 2014

## الشركة العقارية التونسية السعودية

شركة حفية الإسم رأس مالها 15.600.000 دينار  
مقرها المركز العمراني الشمالي - مركز المدينة الدولي-تونس  
مسجلة بالسجل التجاري محكمة تونس تحت عدد B17261997  
=====

### جدول أعمال الجمعية العامة السنوية المنعقدة يوم 05 جوان 2015 م

- 1 تلاوة التقرير السنوي المتعلق بالسنة المالية 2014.
- 2 تلاوة التقرير العام والتقرير الخاص لمراقب الحسابات وتقرير مراقبة القوائم المالية الجمعية لسنة 2014.
- 3 المصادقة على التقرير السنوي والقوائم المالية للشركة وكذلك القوائم المالية الجمعية لسنة 2014.
- 4 إبراء دمة أعضاء مجلس الإدارة.
- 5 تخصيص نتائج السنة المالية 2014.
- 6 تعيين أعضاء مجلس الإدارة للثلاث سنوات القادمة.
- 7 المصادقة على الاتفاقيات المصنوع عليها بالفصل 200 و ما يليه من محلة الشركات التجارية.
- 8 ضبط منح الحضور لأعضاء مجلس الإدارة.

## مقدمة

الشركة العقارية التوسية السعودية شركة حمية الاسم أسست في أبريل 1984 و تتمثل أعراسها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالعت العقاري من شراء وساء وتحديد للعقارات من أراضي وعمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصعة التجارية أو السياحية أو الصاعة التقليدية أو غيرها سواء بالملاد التوسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهير الأراضي المحصصة عاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو التجارة منها أو السياحة

قررت الجمعية العامة عبر العادية المعقدة تنوس في 15 حوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى ( 15.600.000 دينار ) وذلك بإصدار 2.600.000 سهم جديد، يقع الاكتتاب فيها نقدا سعر إصدار يساوي القيمة الاسمية وقدرها 1 دينار يضاف إليها محة إصدار قدرها 2 دينار. على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح المورعة اعتبارا من عرة حامي 2012 .

تم مع تاشيرة هيئة السوق المالية في 16 نوفمبر 2012 تحت رقم 12-0794 و تم تحديد الاكتتاب في الفترة الممتدة من 03 ديسمبر 2012 الى 18 ديسمبر 2012 .

نقدم في ما يلي التقرير السنوي حول التصرف في الشركة لسنة 2014 ،

### 1. نشاط الشركة و نتائجها :

#### 1.1. نشاط و وضعية و أداء الشركة خلال سنة 2014:

##### 1.1.1. نشاط الشركة خلال سنة 2014 :

ركرت الشركة العقارية التوسية السعودية مجهوداتها في السنوات الأخيرة في ابحار المشاريع السكنية و التجارية و الإدارية بالإضافة إلى تدعيم المحرون من الأراضي الصالحة للساء في أماكن جديدة.

وقد تمحور نشاط الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2014 على النحو التالي :

(1) مشروع بانورما النصر: قامت الشركة خلال عام 2011 بإقتناء أرض بجي النصر بتونس العاصمة

مساحتها 3.849 متر مربع وهي مخصصة لبناء مشروع سكني .

يتكون المشروع من إقامة سكنية تحتوي على أربعة عمارات بعدد شقق قدره 62 شقة بمساحة بناء قدرها

9.600 متر مربع بالإضافة إلى مأوى سيارات ومخازن بالطابق السفلي.

بلغت جملة المبيعات الخاصة بهذا المشروع و الموثقة بعقود بيع حتى 2014/12/31 مبلغ 3.473.407,000

دينار أي بنسبة 16% من إجمالي مبيعات المشروع





2 ( مشروع الخزامى : يتمثل في مشروع تجاري و سكني متكون من إقامة سكنية من النوع الفاخر تقع بمنطقة المركز العمراني الشمالي يحتوي على طابق أرضي (محلات تجارية) وستة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 10.300 متر مربع بالإضافة إلى مآوى سيارات الطابق السفلى وفي عام 2012 تم الحصول على رخصة البناء و قد تم برجة انجازه في الفترة الممتدة من مارس 2015 على أن تنتهي الأشغال في عام 2017 .





(2) مشروع شط القنطاوي : يتكون المشروع من إقامة سكنية سياحية ، تم بناؤها على أرض تقدر مساحتها بـ (9.281 متر مربع) تقع على شاطئ البحر مباشرة بمنطقة القنطاوي بسوسة ، ويشتمل المشروع على طابق تحت أرضي يستخدم كـمآوى سيارات وطابق أرضي وخمسة طوابق علوية مخصصة للشقق السكنية، وتبلغ مساحة البناء ( 25.000 متر مربع).

بلغت حملة المبيعات الخاصة بهذا المشروع و الوثيقة بعقود بيع حتى 2014/12/31 مبلغ 28.857.700,000 دينار أي بنسبة 80 % من إجمالي مبيعات المشروع .





**2.1** وضعية و أداء الشركة خلال سنة 2014 :

حققت الشركة العقارية التونسية السعودية سنة 2014 نتيجة صافية تقدر بـ 1.508 الف دينار مقابل 802 الف دينار سنة 2013 , كما بلغت نتيجة الاستغلال سنة 2014 , مبلغ 2.5 مليون دينار مقابل 1.951 مليون دينار سنة 2013, و قد بلغ رقم المعاملات ما قيمته 8.66 مليون دينار سنة 2014 مقابل 16.789 مليون دينار سنة 2013 .

بلغت قيمة الأتعال سنة 2014 مبلغ 4.864 مليون دينار و تمثلت أساسا في دراسات و أتعال بناء مشاريع .

**1.2.1** تطور أداء و نشاط الشركة خلال الخمس سنوات الماضية .

نقدم في الجدول التالي تطور إيرادات الاستغلال خلال السنوات الخمس الأخيرة و انعكاساتها على نتيجة

الاستغلال و النتيجة الصافية السنوية .

السنة	2010	2011	2012	2013	2014
إيرادات الاستغلال	20 582 552	11 065 475	20 116 778	17 920 616	10 345 784
نتيجة الاستغلال	4 083 817	2 268 450	4 629 338	1 951 476	2 500 434
النتيجة الصافية	3 290 319	1 803 992	3 103 924	802 343	1 508 280

## 3.1 المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة :

نقدم في الجدول التالي المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2014 :

المبالغ بحساب الدينار التونسي

2014	2013	2012	2011	الياسات
10 345 784	17 920 616	20 116 778	11 065 475	المداخيل
8 666 037	16 789 000	18 715 771	9 988 089	المبيعات
144 107	128 682	95 213	49 164	ايرادات التوظيفات
1 160 018	301 902	651 355	15 862	ايرادات أخرى
3 505 549	3 289 422	5 489 550	3 278 247	القيمة المضافة
2 877 420	2 512 319	4 871 785	2 374 251	رائد الاستغلال الخام
39 927 052	35 571 060	45 444 704	47 867 880	المخزون
15 607 199	17 662 537	17 646 790	20 847 046	أراضي
2 109 433	5 283 435	3 612 351	5 843 162	مباني في طور الانحمار
22 210 420	12 625 088	24 185 563	21 177 672	مباني جاهزة
5 747 829	2 928 597	9 599 901	6 769 743	ديون حرفاء
140 988	433 475	3 534 788	3 266 529	تسقات حرفاء
5 906 008	6 471 933	10 152 756	17 323 938	مصاريف الأشغال و الدراسات

## 4.1 التطورات المتوقعة و التطلعات المستقبلية:

تقدم في ما يلي ملخص لأهم المشاريع التي تعتمزم الشركة العقارية التونسية السعودية إنجازها و تسويقها خلال الخطة الخمسية القادمة:

- مشروع سيتي سنتر القنطاوي : قامت الشركة بإقتناء 3 قطع أراضي بمنطقة القنطاوي سوسة بلغت إجمالي مساحة الأرض التي سيقام عليها مشروع المركز السياحي والسكني والتجاري "سيتي سنتر القنطاوي" تقريبا (25.000 متر مربع) وهي تقع في موقع متميز وتمتد من الطريق السياحية القنطاوي سوسة وحتى شاطئ البحر، و بعد ضم الثلاث قطع لبعضها قامت الشركة بتصميم للمشروع بمساحة بناء إجمالية تقدر بحوالي (80.000 متر مربع) بدون إعتبار مأوى السيارات وسيع إنجازها على مرحلتين , و تقدر مساحة بناء القسط الأول بـ 22 الف متر مربع تتوزع إلى مكاتب و شقق (12.000 متر مربع) و محلات تجارية (6.000 متر مربع) و مأوى سيارات (4.000 متر مربع).

تقدر تكلفة القسط الأول من المشروع بحوالي 25 مليون دينار و رقم المعاملات بـ 35 مليون دينار.



- مشروع سكرة : في إطار تدعيم المحرور قامت الشركة بشراء ثلاث قطع الاراضي في مطقة سكرة بمساحة حملية تقدر بـ 5.580 متر مربع على ان تسدد قيمة الشراء على دفعات من الاموال الذاتية و ستشروع الشركة في القيام بالدراسات الاولية لإقامة مشروع سكني من النوع الراقي على تلك الاراضي تمهيدا للتقدم الى البلدية قصد الحصول على رخصة البناء بعد امضاء عقد شراء الارص .

## 2. المساهمات:

### 1.2. تعريف الشركات الخاضعة لرقابتها.

تتكون مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية من ثلاث شركات مختصة في مجالات متكاملة:

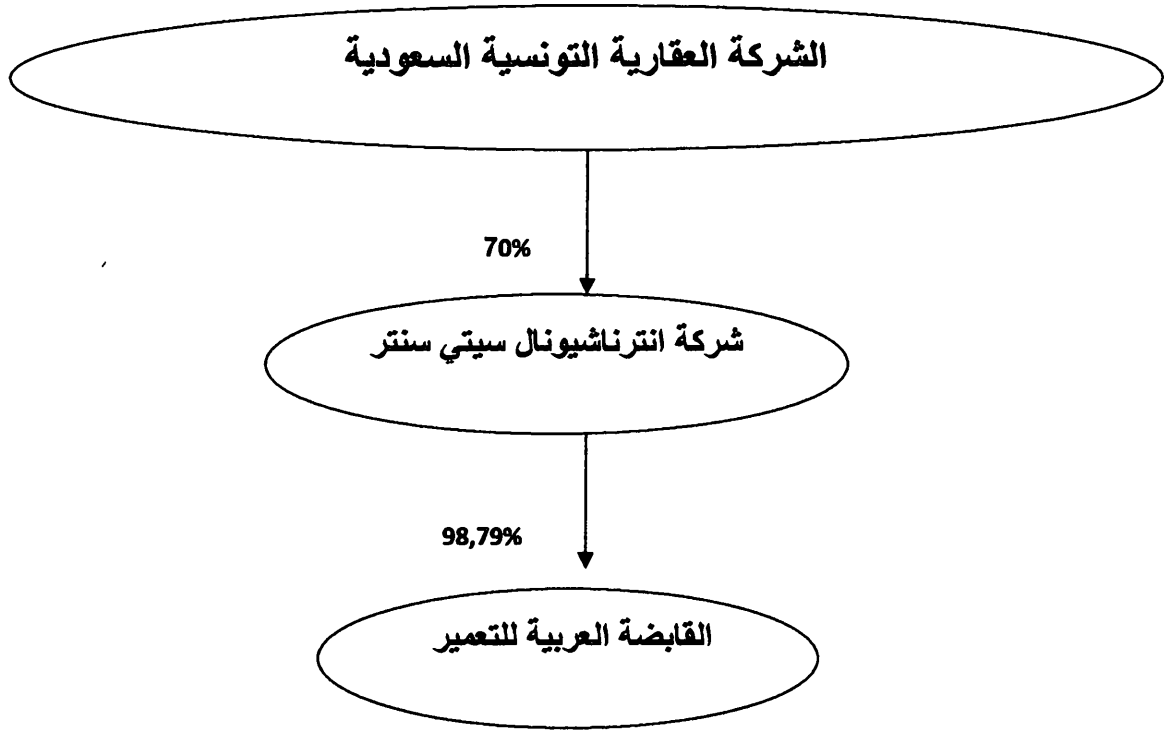
- الشركة العقارية التونسية السعودية الشركة الأم , شركة حمية الاسم تأسست سنة 1985 و تم إدارتها في النورصة في فيفري 2006.

- شركة انترناشيونال سيتي سنتر شركة حمية الاسم تم تكويها في أفريل 1991 تتمثل أعراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالعت العقاري من شراء و بناء وتحديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصعة التجارية أو السياحية أو الصاعة التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة و تجهير الأراضي المحصصة عاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو التجارة منها أو السياحة .

- شركة القابضة العربية للتعمير شركة حمية الاسم أسست في أفريل 2007 تتمثل أعراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالعت العقاري من شراء و بناء وتحديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن

أو الإدارة أو ذات الصلة التجارية أو الصناعة التقليدية أو غيرها سواء بالملاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم  
وتهيئة وتجهيز الأراضي المحصنة عاية إعدادها للسكنى أو الإدارة أو التجارة .

في ما يلي رسم ملخص لمخطط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بتاريخ 31 ديسمبر 2014





## 2.2. نشاط الشركات الخاضعة لرقابتها:

## 1.2.2 مشروع انترناشيونال سيتي سنتر:

\* المرحلة الثالثة من مشروع مركز المدينة الدولي: بعد الصعوبات التي واجهت إنطلاق المشروع كمركز تجاري وإداري ، شرعت مقاولو البناء في إستكمال أشغال البناء وبالتوازي قامت الشركة بالبدء في تسويق المشروع على التصاميم بداية من الثالثة الثالثة من العام 2012 و قد بلغت نسبة المبيعات على التصاميم 85 % في نهاية ديسمبر 2014.

\* المرحلة الثانية من مشروع مركز المدينة الدولي : تتكون هذه المرحلة من سوق تجاري مساحته ( 9.117 متر2) على طابقين أرضي وميزانين وخمس عمارات سكنية من الطراز الفاخر بالإضافة إلى طابق سفلي مخصص كماوي سيارات، وقد واصلت الشركة أعمال الديكور الخاصة بالسوق التجاري وبالتوازي شرعت في تسويق المحلات التجارية على التصاميم.





## 2.2.2 مشروع شركة القابضة العربية للتعمير (سكاي ستر) :

سيقع إنجازهُ على الأرض المملوكة لشركة أترناشيونال سيتي ستر بالبحيرة الشمالية والتي مساحتها 5.026 متر مربع والتي ساهمت بها كمساهمة عينية في شركة القابضة العربية للتعمير. ويتكون المشروع من طابق أرضي وعشرة طوابق علوية وطابق سفلي يستخدم كمأوى سيارات ويشتمل على محلات تجارية ومكاتب وشقق سكنية وبعد إنجاز الحفريات المعمقة للمشروع في نهاية العام 2011، واصلت الشركة إستكمال الدراسات الفنية والتحضيرات لباقي مناقصات بناء المشروع.



**3. المساهمون في رأس المال:****1.3. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية 2014**

قررت الجمعية العامة الحارقة للعادة المعقدة في 15 حوان 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 محة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح المورعة اعترارا من عرّة حامي 2012

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جاسي 2013.

**2.3. شروط حضور الجلسة العامة**

يصف الفصل الثالث و الثلاثون من القانون الأساسي للشركة العقارية التونسية السعودية المتعلق بتسروط المشاركة و التمثيل على ما يلي :

"للمالكي الأسهم و الذين يملكون عترة أسهم على الأقل الحق في حضور الجمعيات العامة ماسترة أو عن طريق النيابة على أن يكونوا مرسمين في دفاتر الشركة قبل التاريخ المقرر للجلسة ثمانية أيام على الأقل.

و على كل عضو في الجمعية العامة يرعب في إبانة وكيل مساهم لتمثيله فيها أن يودع تفويصه قبل ثلاثة أيام على الأقل من انعقاد الجلسة."

**4. هيكل التسيير و الإدارة****1.4 أعضاء مجلس الإدارة:**

يدير الشركة العقارية التونسية السعودية مجلس إدارة تطبيقا لما ورد في الباب الثالث من القانون الأساسي حيث ذكر في الفصل السادس عشر و الموصول التي تليه نظام الإدارة، مدة العضوية، تسديد التسعور، تركيبة المكتب، اجتماعات المجلس و مداولاته، محاصر جلساته و سلطاته.



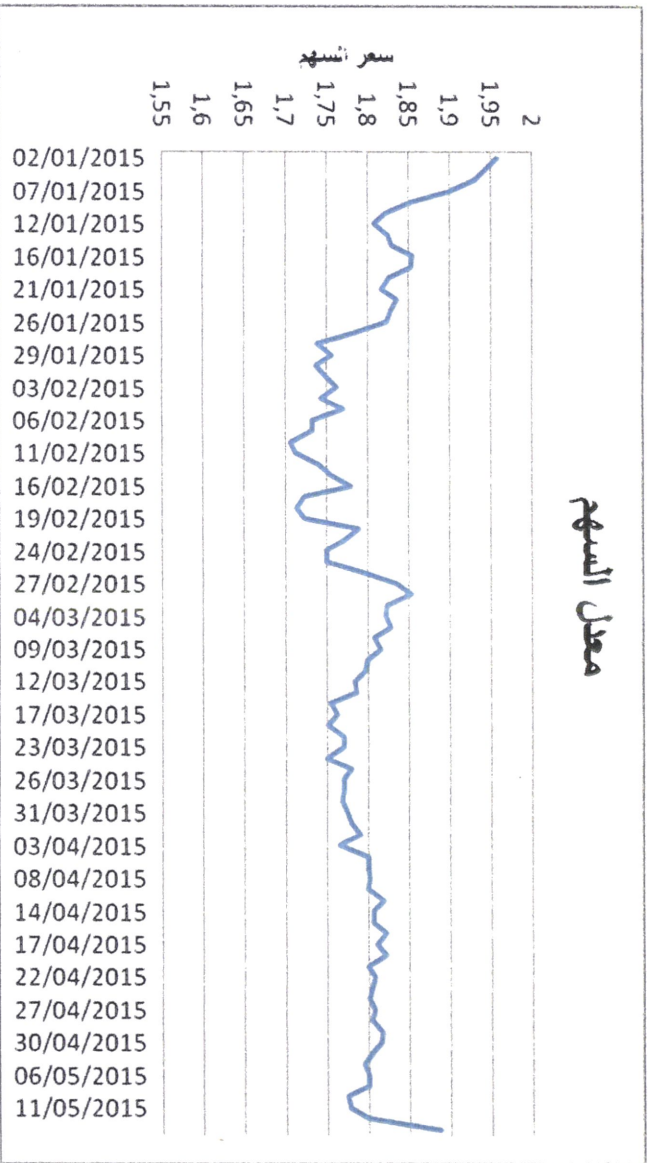
## 2.4 التفويضات المنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هيكل النسيج:

حسبما ورد في الفصل الثالث والعشرون من القانون الأساسي يختار مجلس الإدارة بأوسع السلط في مجال العمل نيابة عن الشركة وقصد إتمام أو الترخيص في جميع الأعمال والعمليات فيما يتصل بأهدافها وفيما لا يتدرج في صلاحيات الجمعية العامة .

يعين مجلس الإدارة مديرا عاما يتولى إدارة الشركة مع مراعاة السلطة التي يخولها القانون صراحة لجمعيات المساهمين و مجلس الإدارة ورئيسه كما يتولى إمضاء العقود و قد نص الفصل الرابع والعشرون والخامس والعشرون من القانون الأساسي عن تفويضات السلط وإمضاء الشركة .

## 5. السند في البروصة:

محل البيان التالي تطور سهم الشركة المقاربية التوسعية السعودية



## 6. تخصيص النتائج

## 1.6 أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج

يصل المصل الرابع والأربعون من القانون الأساسي للشركة العقارية التونسية السعودية على ما يلي:

"تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من النتيجة المحاسبية الصافية بعد إضافة النتائج المؤجلة من السنوات المحاسبية السابقة أو طرحها و بعد طرح ما يلي:

- ستة تساري خمس بالمائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان احتياطات قانونية و يصح هذا الحصر غير واحد إذا بلغ الاحتياطي القانوني عشرين رأس المال.

- الاحتياطي التي نصت عليه الصوص التشريعية الخاصة في حدود النسب المبينة ها.

- كل الاحتياطات الأخرى التي تقررها الجمعية العامة للمساهمين.

تحدد حصة كل مساهم في المرباح بقدر مشاركته في رأس مال الشركة, و يعتبر كل شرط مخالف لذلك ملغى.

و تسقط دعوى حلاص ستة التوزيع في احل خمس سنوات نداية من تاريخ انعقاد الجلسة العامة التي قررت ستة التوزيع و لا يمكن

القيام بأي توزيع على المساهمين إذا كانت الأموال الذاتية للشركة أو أصحت بمقتضى توزيع الأرباح اقل من ملع رأس المال بعد

إضافة الاحتياطات التي ححر القانون توزيعها.

## 2.6 جدول تطور الأموال الذاتية و المرباح الموزعة بعنوان 2009 و 2010 و 2011 و 2012 و 2013

## جدول تطور الأموال الذاتية و المرائب الموزعة بعنوان 2009 و 2010 و 2011 و 2012 و 2013

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	أسهم ذاتية	ارباح مرصودة	حصص تكميلية	احتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات حاصصة لظام حبابي خاص	احتياطات الصدوق الاجتماعي	الاحتياطي الحاص	احتياطي استثنائي	مح اصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
<u>24 522 733</u>	<u>1 430 000</u>	<u>1 261 366</u>	(422 981)				<u>3 270 814</u>	<u>35 690</u>	<u>193 326</u>	<u>35 323</u>	<u>6 300 000</u>	<u>849 195</u>	<u>13 000 000</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2008
(1 560 000)	1 560 000	(1 261 366)					(168 376)		326) (193)			63 068		تحصيل الناتج ( الجلسة العامة العادية في 12 حوان 2009)
565 020			422 981		142 039									التصويت في الأسهم الذاتية
859								859						فوائد على الصدوق الاجتماعي
3 424 477		3 424 477												نتيجة السنة
<u>26 953 089</u>	<u>1 560 000</u>	<u>3 424 477</u>			<u>142 039</u>		<u>3 102 438</u>	<u>36 549</u>	-	<u>35 323</u>	<u>6 300 000</u>	<u>912 263</u>	<u>13 000 000</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2009
(2 340 000)	2 340 000	(3 424 477)							-	913 253		171 224		تحصيل الناتج ( الجلسة العامة العادية في 25 حوان 2010)
682								682						فوائد على الصدوق الاجتماعي
3 290 319		3 290 319												نتيجة السنة
<u>27 904 090</u>	<u>2 340 000</u>	<u>3 290 319</u>	-		<u>142 039</u>		<u>3 102 438</u>	<u>37 231</u>	-	<u>948 576</u>	<u>6 300 000</u>	<u>1 083 487</u>	<u>13 000 000</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2010

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	أسهم ذاتية	أرباح مرصودة	حصص تكميلية	احتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات خاصة لنظام حائتي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	الاحتياطي الخاص	احتياطي استثنائي	مخ اصلار	احتياطات قانونية	رأس المال	
(1 950 000)	1 950 000	(3 290 319)				1 442 909				( 267 106)		164 516		تحصيل النتائج ( الجلسة العامة العادية في 24 جوان 2011) * وقع تسجيله على أساس مشروع لائحة تعديلية لمحصر الجلسة العامة العادية المعقّدة في 24 جوان 2011
(459 546)			(459 546)											إعادة شراء اسهم الشركة المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المعقّدة في 22 جوان 2007
486 565			459 546		27 019									التصويت في الأسهم الذاتية
21 085					21 085									مربح الاسهم الذاتية
682								682						فوائد على الصندوق الاجتماعي
1 803 992		1 803 992												نتيجة السنة
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	الرصيد في 31 ديسمبر 2011

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير محصنة	أرباح مرصودة	حصص تكميلية	احتياطي إعادة استثمار معاة	احتياطات خاصة لظام حثي خاص	احتياطات الصلوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	مخ إصدار	احتياطات قابوية	رأس المال	
	1 300 000	(1 803 992)	430 844	1 146 641		875 110	(1 300 000)		(681 470)		32 867		تحصيل الناتج ( الجلسة العامة العادية في 15 جوان 2012)
										5 200 000		2 600 000	ترفع في رأس مال اجتماعي المصادق عليه من طرف الجلسة العامة غير العادية المقعدة في 15 جوان 2012
								682					فوائد على الصلوق الاجتماعي
		3 103 924											نتيجة السنة
37 411 474	1 300 000	3 103 924	430 844	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 2012
(2 808 000)	2 808 000	(1 103 924)	(310 407)	(1 146 641)		1 518 902					234 070		تحصيل الناتج ( الجلسة العامة العادية في 14 جوان 2013)
								631					فوائد على الصلوق الاجتماعي
802 343		802 343											نتيجة السنة
35 406 448	2 808 000	802 343	120 437	-	190 143	3 836 921	1 802 438	39 226	-	11 500 000	1 514 940	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2013

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير محصنة	ارباح مرصودة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاصة لنظام حابي خاص	احتياطات الصدوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	مح اصدار	احتياطات قابلية	رأس المال	
(780 000)	780 000	( 802 343)	(120 437)	-		600 000	(502 280)				45 060		تخصيص التابع ( الجلسة العامة العادية في 13 جوان 2014)
843								843					فوائد على الصدوق الاجتماعي
1 508 280		1 508 280											نتيجة السنة
36 135 571	780 000	1 508 280	-	-	190 143	4 436 921	1 300 158	40 069	-	11 500 000	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2014



الشركة العقارية التونسية السعودية  
Société Immobilière Tuniso-Seoudienne  
**SITS**

**الجزء الثاني :**

تقارير مراقب الحسابات عن القوائم المالية الفردية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

# الشركة العقارية التونسية السعودية

تقارير مراقبي الحسابات  
عن القوائم المالية للسنة المنتهية  
في 31 ديسمبر 2014



شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة  
شركة الخبرة في المحاسبة  
مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية  
عمارة كليوباترا سنتر  
المركز العمراني الشمالي بتونس  
الهاتف (خ.م) : 71 822.168 - الفاكس : 71 822 169  
البريد الإلكتروني : E-mail : cabinet.aaa@planet.tn

**FINOR**

فينور

شركة الخبرة في المحاسبة  
مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية  
عمارة انترباسيونال سيتي سنتر - برج المكاتب  
المركز العمراني الشمالي بتونس  
الهاتف (خ.م) : 70 728.450 - الفاكس : 70 728.405  
البريد الإلكتروني : E-mail : administration@finor.com.tn



تقارير مراقبي الحسابات عن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الفهرس

I التقارير

- 1- التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
- 2- التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

II القوائم المالية

- 1- الموازنة
- 2- قائمة النتائج
- 3- جدول التدفقات النقدية
- 4- ايضاحات حول القوائم المالية

التقرير العام لمراقبي الحسابات  
عن القوائم المالية للسنة المنتهية  
في 31 ديسمبر 2014

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة  
شركة خبرة في المحاسبة  
مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين  
بالبلاد التونسية

فينور  
شركة خبرة في المحاسبة  
مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين  
بالبلاد التونسية

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية

## التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 63.387.367 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 1.508.280 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 2014، 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) إن 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 القناعة 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 فإن 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.

نعتمد أن نتائج التدقيق توفر أساسا معقولا لصياغة الإحتراز التالي و أن عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

(3) يضم رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

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

(4) حسب رأينا و باستثناء الإحتراز المذكور في الفقرة 3 أعلاه وانعكاسه على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2014 والمرفقة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة عادلة الوضعية المالية للشركة ونتائج عملياتها وكذلك تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية.

### الفحوصات والمعلومات الخصوصية

(5) قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناءا على فحوصاتنا فإنه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2014 مع القوائم المالية.

(6) عملا بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية و التنقيحات المدخلة عليه و بناءا على فحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية وبتقديم القوائم المالية، لم نلاحظ نقائص جوهرية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

(7) من جهة أخرى، و عملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية و ليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل.

تونس ، في 29 أفريل 2015

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

يرة خالد در

فينور

مصطفى المذيب

**التقرير الخاص لمراقبي الحسابات  
بعنوان السنة المنتهية  
في 31 ديسمبر 2014**

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة  
شركة خبرة في المحاسبة  
مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين  
بالبلاد التونسية

فينور  
شركة خبرة في المحاسبة  
مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين  
بالبلاد التونسية

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية

## التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

حضرات السادة المساهمين،

تطبيقا لأحكام الفصل 200 ومايليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية،  
نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير ، بجميع الإتفاقيات المندرجة في إطار هذه الفصول.  
تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص  
والمصادقة على هذه الإتفاقيات أوالعمليات وتجسيما الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من  
مشمولاتنا أن نبحث على وجه التحديد وبصفة معمقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات 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 الإتفاقيات والقيام بهذه العمليات ، قصد  
المصادقة عليها.

### I- الاتفاقية المبرمة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

● صادق مجلس إدارتكم 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 شركتكم.
- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2014، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 481.973 دينار و 633.280 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 505.979 دينار.

### ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

• أبرمت شركتكم بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير 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.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2014، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

### II- الحسابات الجارية

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

- شركة انترنشيونال سيتي سنتر 2.636.357 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 144.101 دينار.

- شركة القابضة العربية للتعمير 41.078 دينار

و قد تحملت شركتكم أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.



### III- أجور المسيرين

#### III - 1 أجر المدير العام

• صادق مجلس إدارتك 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 إدارتك 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 - القاهرة

- تونس " .

• كما صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 20 مارس 2014 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2014 ما قيمته

111.538 دينار، يمكن تفصيلها كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،

- مكافأة خام بما قدره 23.198 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.

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

#### III - 2 الامتيازات الممنوحة لرئيس و أعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة

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 قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ

2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 55.495 دينار.

## IV- الأجر والإميازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء 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 ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة و كذلك على تحمل الشركة ، مرة واحدة في السنة ، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2014، ما قدره 14.118 دينار.

● 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 الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 25.913 دينار.

● وضعت شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، مع تحمّل جميع المصاريف المتّصلة.

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

تونس ، في 29 أبريل 2015

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذبوب

# الشركة العقارية التونسية المسحوذوبة

---

القوائم المالية للسنة المنتهية  
في 31 ديسمبر 2014

الموازنة

قائمة النتائج

جدول التدفقات النقدية

الايضاحات حول القوائم المالية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الفهرس

الصفحة

2-1	الموازنة
3	قائمة النتائج
4	جدول التدفقات النقدية
5	الارصدة الوسيطة للتصرف
	الايضاحات حول القوائم المالية
7-6	مذكرة 1 : تقديم الشركة
8	مذكرة 2 : التصريح بالتفيد
9-8	مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة
	ايضاحات حول الموازنة
11-10	مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية
12	مذكرة 5 : الاصول المالية
14-13	مذكرة 6 : المخروبات
15	مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
16-15	مذكرة 8 : أصول جارية اخرى
17	مذكرة 9 : السيولة ومايعادل السيولة
19-18	مذكرة 10 : الاموال الداتية
20	مذكرة 11 : قروض بنكية
21	مذكرة 12 : المزودون والحسابات المتصلة بهم
21	مذكرة 13 : الحصوم الحارية الاخرى
22	مذكرة 14 : المساعدات السنية وغيرها من الحصوم المالية
	ايضاحات حول قائمة النتائج
23	مذكرة 15 : المداخل
23	مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى
24	مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة
24	مذكرة 18 : أعباء الاعواص
25	مذكرة 19 : أعباء الاستغلال الاخرى
26	مذكرة 20 : مخصصات الاستهلاكات والمدحرات
26	مذكرة 21 : أعباء مالية صافية
26	مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات
27	مذكرة 23 : الأرباح العادية الاخرى
27	مذكرة 24 : الحسائر العادية الاخرى
	ايضاحات حول التدفقات النقدية
27	مذكرة 25 : جدول تعبيرات الأصول والحصوم المتصلة بحدول التدفقات النقدية
	ايضاحات أخرى
31-28	مذكرة 26 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة
31	مذكرة 27 : التعهدات حارج الموارد
31	مذكرة 28 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الحتم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2013	2014		
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
19 997	19 997		- الأصول الثابتة غير المادية
(19 997)	(19 997)		- الإستهلاكات
-	-	4	
1 175 408	1 187 604		- الأصول الثابتة المادية
(642 931)	(735 121)		- الإستهلاكات
<b>532 477</b>	<b>452 483</b>	4	
9 837 240	10 961 068		- الأصول المالية
-	(62 460)		المدحرات
<b>9 837 240</b>	<b>10 898 608</b>	5	
<b>10 369 717</b>	<b>11 351 091</b>		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
<b>10 369 717</b>	<b>11 351 091</b>		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
35 571 060	39 927 052	6	- المحزونات
2 928 597	5 747 829	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 670 360	6 280 732	8	- أصول حارية أخرى
1 873 953	80 663	9	- السيولة وما يعادل السيولة
<b>43 043 970</b>	<b>52 036 276</b>		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
<b>53 413 687</b>	<b>63 387 367</b>		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			<u>الأموال الذاتية والخصوم</u>
			<u>الأموال الذاتية</u>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإحتماعي
1 514 940	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000		- منح إصدار
5 868 728	5 967 291		- احتياطات أخرى
120 437	-		- النتائج المؤجلة
<b>34 604 105</b>	<b>34 627 291</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
802 343	1 508 280		<u>نتيجة السنة</u>
<b>35 406 448</b>	<b>36 135 571</b>	10	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
			<u>الخصوم الغير الجارية</u>
1 284 207	4 578 504	11	- القروض
200 000	400 000		- مدحرات
<b>1 484 207</b>	<b>4 978 504</b>		<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>
			<u>الخصوم الجارية</u>
2 259 998	1 796 601	12	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
5 173 693	9 567 558	13	- الخصوم الحارية الأخرى
9 089 341	10 909 133	14	- المساعدات النكبة وغيرها من الخصوم المالية
<b>16 523 032</b>	<b>22 273 292</b>		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
<b>18 007 239</b>	<b>27 251 796</b>		<u>مجموع الخصوم</u>
<b>53 413 687</b>	<b>63 387 367</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

\*\*\*\*\*

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
<b>إيرادات الاستغلال</b>			
16 789 000	8 666 037	15	- المداحيل
301 902	1 160 018	16	- إيرادات الاستغلال الأخرى
829 714	519 729		- تحويل أعباء
<b>17 920 616</b>	<b>10 345 784</b>		<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
<b>أعباء الاستغلال</b>			
13 503 587	6 414 668	17	- كلفة المحلات المباعة
683 670	552 217	18	- أعباء الأعوان
560 843	376 986	20	- محصنات الإستهلاكات والمدخرات
1 221 040	501 479	19	- أعباء الإستهلال الأخرى
<b>15 969 140</b>	<b>7 845 350</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>1 951 476</b>	<b>2 500 434</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
(696 666)	(665 791)	21	- أعباء مالية صافية
128 682	144 107	22	- إيرادات التوظيفات
173 384	177 764	23	- الأرباح العادية الأخرى
(409 891)	(29 804)	24	- الحسائر العادية الأخرى
<b>1 146 985</b>	<b>2 126 710</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</b>
(344 642)	(618 430)	8	- الأداء على الشركات
<b>802 343</b>	<b>1 508 280</b>		<b>النتيجة الصافية</b>

## القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

\*\*\*\*\*

## جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
			- النتيجة الصافية
802 343	1 508 280		- تسويات بالنسبة لـ
			· محصصات الإستهلاكات والمدحرات
629 021	379 786	20	· استرداد على مدحرات
(68 178)	(283 990)	20	فوائد لعاندة الصندوق الإجماعي
631	843	10	
			- تعبيرات
			· المحروقات
9 873 644	(4 355 992)	25	· الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
6 391 693	(2 816 432)	25	· الأصول الجارية الأخرى
(217 774)	(3 354 318)	25	المزودون والحصوم الحارية الأخرى
(5 614 223)	4 249 411	25	
<b>11 797 157</b>	<b>(4 672 412)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
			· الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(5 897)	(12 196)	4	· الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
(1 000 000)	(1 135 000)	5	· المقاييض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
5 964	11 172	5	
<b>(999 933)</b>	<b>(1 136 024)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
			· المقاييض المتأتية من القروض
2 000 000	7 750 000	11 و 14	· الدفعات المتأتية من سداد قروض
(14 944 475)	(2 718 002)	11 و 14	· صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع
(2 776 718)	(1 039 667)	10 و 13	
<b>(15 721 193)</b>	<b>3 992 331</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<b>(4 923 969)</b>	<b>(1 816 105)</b>		<u>تغير الخزينة</u>
			الخزينة في بداية السنة
4 737 859	(186 110)	9 و 14	الخزينة في نهاية السنة
(186 110)	(2 002 215)	9 و 14	





## الإيضاحات حول القوائم المالية

\*\*\*\*\*

### مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 ديناراً مقسم إلى 50.000 سهماً بقيمة 100 ديناراً لكل سهم .  
وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 ديناراً إلى 7.500.000 ديناراً وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أبريل 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 سهماً .

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 .

هذا و 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 و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2,5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، وبإصدار 1.000.000 سهم جديد و قع اقتطاعها من مدخرات الشركة وإسنادها مجاناً للمساهمين.

و أخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 ديناراً و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع اكتتابها نقداً بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتباراً من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

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 غير المبنية 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 والألات 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.

## المرجع المحاسبي

### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقيد العمليات تتلاءم كلياً 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 كالآتي :

#### 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 المتحملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدء 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

#### 3-3 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 حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

### 4.3 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 وفقاً 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 المبيعة " .

### 5.3 القروض

يتم احتساب أصل القروض التي يقع إسنادها من طرف البنوك ضمن الخصوم الغير الجارية. فيما تدرج الأقساط التي ستحل أجلها في أقل من سنة ضمن الخصوم الجارية. هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

## الإيضاحات حول الموازنة

## مذكرة 4: الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 452 483 د، مقابل 532 477 د في 31 ديسمبر 2013

31 ديسمبر

2013	2014	
19 997	19 997	- الأصول الثابتة غير المادية
1 175 408	1 187 604	- الأصول الثابتة المادية
<b>1 195 405</b>	<b>1 207 601</b>	<b>القيمة الخام</b>
(19 997)	(19 997)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(642 931)	(735 121)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(662 928)</b>	<b>(755 118)</b>	<b>قيمة الاستهلاكات</b>
<b>532 477</b>	<b>452 483</b>	<b>القيمة الصافية</b>

يقدم الحدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2014

( محتسب بالدينار )

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الاصول المادية وغير المادية	
	2014/12/31	تصفية أرصدة قديمة	استهلاكات	2013/12/31	2014/12/31	تصفية أرصدة قديمة	اقتناءات			2013/12/31
-	19 997	-	-	19 997	19 997	-	-	19 997	33%	الأصول الثابتة غير المادية المنطومات الإعلامية
-	19 997	-	-	19 997	19 997	-	-	19 997		المجموع
389 148	318 393	-	35 377	283 016	707 541	-	-	707 541	5%	الأصول الثابتة المادية مبان
12 333	165 904	-	29 600	136 304	178 237	-	-	178 237	20%	معدات النقل
11 386	57 638	-	6 414	51 224	69 024	-	-	69 024	10%	أثاث ولوازم المكاتب
32 377	157 319	-	17 624	139 695	189 696	-	9 637	180 059	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
7 239	35 867	-	3 175	32 692	43 106	-	2 559	40 547	15%	معدات اعلامية
452 483	735 121	-	92 190	642 931	1 187 604	-	12 196	1 175 408		المجموع
452 483	755 118	-	92 190	662 928	1 207 601	-	12 196	1 195 405		المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي

31 ديسمبر			
2013	2014	(أ)	
9 818 799	10 918 799	(أ)	- مساهمات
18 441	42 269	(ب)	- قروض
<b>9 837 240</b>	<b>10 961 068</b>	<b>المجموع</b>	
.	(62 460)		- محذرات لإحفاص قيمة الأصول الثابتة
<b>9 837 240</b>	<b>10 898 608</b>		

31 ديسمبر			
2013	2014	(أ)	
2 340	2 340	(أ)	تحلل المساهمات كما يلي
5 233	5 233		- الشركة المدببة " الأروقة 1"
62 460	62 460		- الشركة المدببة " الأروقة 2"
10 000	10 000		- الشركة المدببة " نابل سنتر "
8 738 766	10 838 766		- البنك التونسي للتصام
1 000 000	-		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
<b>9 818 799</b>	<b>10 918 799</b>	<b>المجموع</b>	- تسقة بعنوان المساهمة في الترفيع في رأس مال شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "

(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالتالي

الرصيد في 31 ديسمبر 2013		
18 441		- اضافات
35 000		- تسديدات
(11 172)		
<b>42 269</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2014</b>	



مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المحروقات كما يلي

31 ديسمبر

2013	2014
22 945 972	31 272 137
12 625 088	8 654 915
<b>35 571 060</b>	<b>39 927 052</b>

(أ)

- أشغال قيد الإنجاز

(ب)

- محروقات المحلات

المجموع

(أ) تتحرراً الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081
2 055 338	2 109 433
3 293 896	3 293 896
7 912 410	7 912 410
4 332 812	4 332 812
5 283 435	13 555 505
<b>22 945 972</b>	<b>31 272 137</b>

المجموع

- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
- أشغال قيد الإنجاز " برهة "
- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
- أشغال قيد الإنجاز " ارض النصر "

(ب) يحلل محروقات المحلات كما يلي :

839 308	1
10 310 175	7 302 559
41 500	41 500
1 222 168	1 222 168
14 687	14 687
79 250	-
118 000	74 000
<b>12 625 088</b>	<b>8 654 915</b>

المجموع

- محروقات محلات " ديار الرحاب 5 "
- محروقات محلات " شاطئ القنطاوي "
- محروقات محلات " برح حفشة 1 "
- محروقات محلات " برح حفشة 3 "
- محروقات محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
- محروقات محلات " سدرت سنتر 1 "
- محروقات محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -

\* محروقات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المحروقات عبر الحدود التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2014	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2013	
68 081	-	-	-	-	68 081	<u>أشغال قيد الإنجاز</u>
2 109 433	-	-	-	54 095	2 055 338	بيتش كليب نابل
3 293 896	-	-	-	-	3 293 896	المركز العمراني الشمالي EHC
7 912 410	-	-	-	-	7 912 410	اسراء
4 332 812	-	-	-	-	4 332 812	نزهة
13 555 505	(2 444 495)	-	5 906 008	4 810 557	5 283 435	لمياء
<b>31 272 137</b>	<b>(2 444 495)</b>	-	<b>5 906 008</b>	<b>4 864 652</b>	<b>22 945 972</b>	<u>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</u>
1	(839 307)	-	-	-	839 308	<u>مخزون المحلات</u>
7 302 559	(3 007 616)	-	-	-	10 310 175	ديار الرحاب 5
41 500	-	-	-	-	41 500	شاطئ القطاوي
1 222 168	-	-	-	-	1 222 168	برج حفشة 1
14 687	-	-	-	-	14 687	برج حفشة 3
-	(79 250)	-	-	-	79 250	ديار سيدي سليمان 2
74 000	(44 000)	-	-	-	118 000	بنزرت سنتر 1
<b>8 654 915</b>	<b>(3 970 173)</b>	-	-	-	<b>12 625 088</b>	<u>مجموع مخزون المحلات</u>
<b>39 927 052</b>	<b>(6 414 668)</b>	-	<b>5 906 008</b>	<b>4 864 652</b>	<b>35 571 060</b>	<u>المجموع</u>

مذكرة 7: الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2014، ما قدره 5 747 829 د مقابل 2 928 597 د عند احتتام السنة الماضية ويحتمل كالاتي

31 ديسمبر

2013	2014	
2 728 883	5 500 506	- حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	293 874	(1) حرفاء ، مستحقات عادية (سيتم للتصرف)
134 075	211 214	- حرفاء ، أوراق مستحقة
204 430	172 100	(1) حرفاء ، أوراق مستحقة (سيتم للتصرف)
<b>3 361 262</b>	<b>6 177 694</b>	<b>المجموع الخام</b>
(432 665)	(429 865)	- مدحرات لإحفاص قيمة حسابات الحرفاء
<b>2 928 597</b>	<b>5 747 829</b>	<b>المجموع الصافي</b>

(1) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف.

مذكرة 8: أصول جارية أخرى

تتحمل الأصول الجارية الأخرى كالاتي .

31 ديسمبر

2013	2014	
57 048	3 277 555	- تسققات للموردين
5 627	8 000	- تسققات للأعوام
70 171	49 897	- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
436 508	250 056	(1) - الدولة ، فائض الصريبة على الشركات
2 111 437	2 636 357	- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر "
264 259	27 959	- مدينون مختلفون
6 616	15 082	- أعباء مسجلة مسبقا
-	41 078	- الحساب الجاري مع القانصة العربية للتعمير
<b>2 951 666</b>	<b>6 305 984</b>	<b>المجموع الخام</b>
(281 306)	(25 252)	- مدحرات
<b>2 670 360</b>	<b>6 280 732</b>	<b>المجموع الصافي</b>

(أ) وقع احتساب الضريبة على الشركات طبقاً للنظام الضريبي الحالي به العمل كالاتي :

1 508 280			النتيجة المحاسبية
1 249 430			<u>إعادة إدماج</u>
	618 430		- الضريبة على الشركات
	62 460		- محصنات مدحرات لإحفاص قيمة الأصول المالية
	200 000		- محصنات مدحرات للمحاطر والأعناء
	38 845		- محصنات الاستهلاك، صيانة، وقود ومعلوم حولان السيارة (11CV)
	286 099		- تصفية حسابات قديمة
	31 018		- مساهمة طرفية
	7 578		- حسانر أخرى
	5 000		- مكافآت حضور
(283 990)			<u>الطرح</u>
	(283 990)		- استرداد على مدحرات لإحفاص قيمة الأصول الجارية الأخرى لم يتم طرحها سابقاً
2 473 720			<u>النتيجة الجانبية للسنة المالية قبل المدحرات</u>
-			- محصنات مدحرات لإحفاص قيمة المستحقات على الحرفاء المتنازع معهم
2 473 720			<u>النتيجة الجانبية للسنة المالية بعد المدحرات</u>
2 473 720			<u>الربح الخاضع للضريبة</u>
618 430			<u>الضريبة على الشركات</u>
	618 430	25%	- الأداء على الشركات
(868 486)			<u>الطرح</u>
	(436 508)		- فائض الضريبة
	(431 978)		- حصم من المورد
<u>(250 056)</u>			<u>فائض الضريبة</u>

## مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي .

31 ديسمبر			
2013	2014		
404 300	7 588		- كمبيالات وشيكات للخص
1 469 360	72 727	(أ)	- بنوك
293	348		- الحربية
<b>1 873 953</b>	<b>80 663</b>	<b>المجموع</b>	

(أ) تحلل البنوك كما يلي

31 ديسمبر			
2013	2014		
4 267	4 145		- بنك الإسكان تونس
-	68 582		- بنك الأمان
1 465 093	-		- التجاري بنك
<b>1 469 360</b>	<b>72 727</b>	<b>المجموع</b>	

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالتالي

31 ديسمبر		
2013	2014	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإحتماي
1 514 940	1 560 000	(أ) - احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000	- منح إصدار
39 226	40 069	- احتياطات الصندوق الإحتماي
1 802 438	1 300 158	- احتياطات حاصعة إلى نظام حثاني خاص
3 836 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
190 143	190 143	(ب) - حصص تكميلية أخرى
120 437	-	- النتائج المؤجلة
<b>34 604 105</b>	<b>34 627 291</b>	(ج) <b>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</b>
802 343	1 508 280	نتيجة السنة
<b>35 406 448</b>	<b>36 135 571</b>	(د) <b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>

(أ) 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.

(ب) يمثل رصيد هذا الندد فائض قيمة التقيوت في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها بورصة الأوراق المالية بتوس

(ج) تطبيقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014 تلغ الأموال الذاتية في 31 ديسمبر 2014 والقابلة للتوزيع دون حصم ، ما قدره 12 990.301 مورعة كالتالي:

11 500 000	- منح إصدار
1 300.158	- إحتياطات حاصعة إلى نظام حثاني خاص
190 143	- حصص تكميلية أخرى

(د) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية .

## جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2014

( محتسب بالدينار )

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	أرباح مرصودة	حصص تكميلية أخرى	احتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة الى نظام حباتي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	منح اصدار	الاحتياطي القانوني	رأس المال الاجتماعي	
37 411 474	1 300 000	3 103 924	430 844	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 2012
(2 808 000)	2 808 000	(3 103 924)	(310 407)	(1 146 641)		1 518 902				234 070		التحصيلات المصادق عليها من طرف الحلمة العامة العادية المسعدة في 14 جوان 2013
631								631				فوائد على الصندوق الاجتماعي
802 343		802 343										نتيجة السنة
35 406 448	2 808 000	802 343	120 437	-	190 143	3 836 921	1 802 438	39 226	11 500 000	1 514 940	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2013
(780 000)	780 000	(802 343)	(120 437)	-		600 000	(502 280)			45 060		التحصيلات المصادق عليها من طرف الحلمة العامة العادية المسعدة في 13 جوان 2014
843								843				فوائد على الصندوق الاجتماعي
1 508 280		1 508 280										نتيجة السنة
36 135 571	780 000	1 508 280	-	-	190 143	4 436 921	1 300 158	40 069	11 500 000	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2014

## جدول القروض في 31 ديسمبر 2014

(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2014				التسديدات	إعادة حذولة	الإصافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد									
166 666	166 667	-	333 333	-	(333 334)	-	666 667	(2015 - 2014)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,50%	666 667	الشركة التوسمية السعودية للاستثمار الإيماني
-	333 334	-	333 334	-	333 334	-	-	(2015)	حانمي و فيري	TMM + 2,50%	333 334	الشركة التوسمية السعودية للاستثمار الإيماني
67 105	833 297	284 243	1 184 645	(718 002)	-	-	1 902 647	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك توبس العربي الدولي
-	-	-	-	-	(3 741 983)	-	3 741 983	(2013 - 2012)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	5 000 000	الشركة التوسمية السعودية للاستثمار الإيماني
500 000	2 241 983	-	2 741 983	-	2 741 983	-	-	(2015 - 2014)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	2 741 983	الشركة التوسمية السعودية للاستثمار الإيماني
-	1 000 000	-	1 000 000	-	1 000 000	-	-	(2015)	كل شهرين	TMM + 2,5%	1 000 000	الشركة التوسمية السعودية للاستثمار الإيماني
-	705 739	4 294 261	5 000 000	-	-	5 000 000	-	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك توبس العربي الدولي
733 771	5 281 020	4 578 504	10 593 295	(718 002)	-	5 000 000	6 311 297				19 141 984	جملة القروض



**مذكرة 12 : المزدون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل بند " المزدون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي .

31 ديسمبر	
2013	2014
1 130 565	659 731
578 879	509 789
550 554	627 081
<b>2 259 998</b>	<b>1 796 601</b>

المجموع

- مرودو استغلال
- مرودون ، حصم بعنوان الصمان
- مرودون ، سندات متعين دفعها

**مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر	
2013	2014
433 475	140 988
60 369	251
522 634	499 395
48 729	37 915
738 566	-
474 441	400 254
2 614 785	2 355 118
128 252	15 060
123 044	183 171
-	5 906 008
29 398	29 398
<b>5 173 693</b>	<b>9 567 558</b>

المجموع

- تسبقات الحرفاء
- الأعراف - أحور مستحقة
- الدولة ، الصرائف والأداءات
- صمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
- الحساب الحاري مع القانصة العربية للتعمير
- الحساب الحاري للمساهمين
- حصص أرباح للدفع
- مختلف الدائنين
- أعباء أخرى للدفع
- مصاريف الأشغال المزمع احارها / النصر
- مدحرات حارية للمحاطر والأعباء

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2014، 10 909.133 د مقابل 9 089 341 د عدد احتتام السنة الماصية وتتحراً كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
1 285 107	5 281 020	( انظر مذكرة 11 )	- آحال أقل من سنة على قروض غير حارية
3 741 983	733 771	( انظر مذكرة 11 )	- آحال غير حالصة على قروض غير حارية
1 500 000	1 750 000		- قروض قصيرة المدى
500 000	1 000 000		- الأوراق المالية
1 906	2 415		- بنك الإسكان المستير 2
1 839 959	1 049 208		- ستوسيد بنك
73 916	1 026 876		- بنك تونس العربي الدولي
-	3 148		- التجاري بنك
143 169	-		- بنك الامان
1 113	1 231		- الشركة التونسية للبنك
2 188	61 464		- فوائد مطلوبة
<u>9 089 341</u>	<u>10 909 133</u>	<u>المجموع</u>	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 15 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي

31 ديسمبر		
2013	2014	
-	3 473 407	- مبيعات النصر
4 215 000	3 925 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
12 564 000	1 127 000	- مبيعات ديار رحاب 5
10 000	10 000	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
-	89 830	- مبيعات بئررت سنتر
-	40 800	- مبيعات نابل سنتر
<b>16 789 000</b>	<b>8 666 037</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي

31 ديسمبر		
2013	2014	
181 950	481 973	(أ) - أتعاب التصرف " انتراشيوبال سيتي سنتر "
230	633 280	(ب) - أتعاب تسويقية
75 612	23 915	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
30 200	17 460	- أتعاب انحار العقود
13 910	3 390	- إيرادات أخرى
<b>301 902</b>	<b>1 160 018</b>	<b>المجموع</b>

(أ) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسداة لعائدة شركة انتراشيوبال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممصة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين وحدد هذا الملغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة

(ب) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات التسويقية المسداة لعائدة شركة انتراشيوبال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممصة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين. وحدد هذا الملغ بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية لشركة انتراشيوبال سيتي سنتر

مذكرة 17 : كلفة المحلات المبيعة

تحلل كلفة المحلات المبيعة كما يلي

31 ديسمبر	
2013	2014
-	2 444 495
3 645 559	3 007 616
9 858 028	839 307
-	79 250
-	44 000
<b>13 503 587</b>	<b>6 414 668</b>

المجموع

- كلفة المحلات المبيعة " النصر "
- كلفة المحلات المبيعة " شاطئ القنطاوي "
- كلفة المحلات المبيعة " ديار الرحاب 5 "
- كلفة المحلات المبيعة " بررت سنتر 1 "
- كلفة المحلات المبيعة " نابل سنتر "

مذكرة 18 : أعباء الأعراف

تحلل أعباء الأعراف كالتالي :

31 ديسمبر	
2013	2014
608 626	480 904
65 148	63 929
9 896	7 384
<b>683 670</b>	<b>552 217</b>

المجموع

- الرواتب ومستحقات الرواتب
- أعباء إجتماعية قانونية
- أعباء إجتماعية أخرى

مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي

31 ديسمبر		
2013	2014	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
13 685	14 169	- كراءات وأعباء أخرى
19 916	21 287	- صيانة واصلاحات
3 654	1 842	- أقساط التأمين
1 074	2 037	- أخرى
<b>38 329</b>	<b>39 335</b>	<u>المجموع الجزئي (1)</u>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
168 487	151 843	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
575 200	44 235	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
20 565	14 490	- مهمات
20 143	12 560	- هبات
137 779	57 561	- استئقال (بفقات مجلس الإدارة)
17 439	15 725	- بفقات بريدية وهاتفية
17 208	25 777	- كهرباء وماء
6 240	5 418	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
41 217	33 623	- خدمات خارجية أخرى
<b>1 004 278</b>	<b>361 232</b>	<u>المجموع الجزئي (2)</u>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
10 203	9 115	- الأداء على التكوين المهني
5 102	4 558	- صندوق النهوض بالمسكن لعاندة الأجراء
34 878	17 332	- معلوم الجماعات المحلية
11 296	13 219	- أداء التسجيل والطابع الحائني
670	670	- معلوم حولال السيارات
31 284	-	- ضرائب وأداءات أخرى
-	31 018	- مساهمة طرفية
<b>93 433</b>	<b>75 912</b>	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
85 000	25 000	- مكافآت حضور
<b>85 000</b>	<b>25 000</b>	<u>المجموع الجزئي (4)</u>
<b>1 221 040</b>	<b>501 479</b>	<u>المجموع (4)+(3)+(2)+(1)</u>

## مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
91 462	92 190	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
-	62 460	- مخصصات مدخرات إحصاف قيمة الأصول المالية
279 611		- مخصصات مدخرات إحصاف قيمة المستحقات على الحرفاء
28 550	25 136	- مخصصات مدخرات إحصاف قيمة الأصول الحارية الأخرى
229 398	200 000	- مخصصات مدخرات للمحاطر والأعفاء
-	(2 800)	- استرداد على مدخرات لإخفاص قيمة المستحقات على الحرفاء
(68 178)	-	- استرداد على مدخرات لإخفاص قيمة الأصول الحارية الأخرى
<b>560 843</b>	<b>376 986</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي

31 ديسمبر		
2013	2014	
536 570	623 639	- فوائد القروض
715 315	207 550	- فوائد بنكية
68 422	7 589	- أعباء على حساب حاري للشركاء
4 531	3 505	- أعباء مالية أخرى
(628 172)	(176 492)	- أعباء مدمجة ضمن المخروص
<b>696 666</b>	<b>665 791</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي .

31 ديسمبر		
2013	2014	
128 682	144 101	- فوائد على حساب جاري للشركاء
-	6	- فوائد بنكية
<b>128 682</b>	<b>144 107</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي .

31 ديسمبر		
2013	2014	
155 290	99 509	- تصفية حسابات قديمة
15 447	-	- منحة متعلقة بتغطية مصاريف مأموريات عمل
-	63 986	- إسترجاع مصاريف
2 647	14 269	- الأرباح الأخرى
<b>173 384</b>	<b>177 764</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي .

31 ديسمبر		
2013	2014	
106 017	286 099	- تصفية حسابات قديمة
-	(281 190)	- استرداد على مدحرات لإحفاص قيمة الأصول الحارية الأخرى
277 492	17 317	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
26 382	7 578	- خسائر أخرى
<b>409 891</b>	<b>29 804</b>	<b>المجموع</b>

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر		التغييرات	
2013	2014		
35 571 060	39 927 052	(4 355 992)	المخزونات
3 361 262	6 177 694	(2 816 432)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 951 666	6 305 984	(3 354 318)	الأصول الجارية الأخرى
2 259 998	1 796 601	(463 397)	المردود والحسابات المتصلة بهم
5 173 693	9 567 558	4 393 865	الخصوم الحارية الأخرى
(2 614 785)	(2 355 118)	259 667	حصاص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدحرات حارية للمحاطر و الأعباء
2 188	61 464	59 276	فوائد مطلوبة
<b>4 791 696</b>	<b>9 041 107</b>	<b>4 249 411</b>	<b>التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى</b>

## مذكرة 26 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

### I- إسداء خدمات

صادق مجلس الإدارة 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 2014، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 481.973 دينار و 633.280 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 505.979 دينار.

### II- الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 2.636.357 دينار.

و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 144.101 دينار.

### III- الأجور والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء 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 " .

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2014، ما قدره 14.118 دينار.

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 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 2014، ما قدره 25.913 دينار. 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 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 2014، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

#### II- الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعجير في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 41.078 دينار.

و قد تحملت الشركة أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.

### ◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

- تحصلت الشركة 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.

خلال سنة 2013 و2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 666.667 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 39.478 دينار.

● تحصلت الشركة 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.

خلال سنة 2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 3.741.983 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 3.741.983 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 244.384 دينار.

#### ◆ أجور المسيرين

#### I- أجر المدير العام

● صادق مجلس الإدارة 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 الإدارة 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 الإدارة المنعقد بتاريخ 20 مارس 2014 على منحه مكافأة صافية على

نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2014 ما قيمته 111.538 دينار، يمكن تفصيله كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،
- مكافأة خام بما قدره 23.198 دينار،
- امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.

• كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، مع تحمّل جميع المصاريف المتصلة بها.

## II- الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة 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 قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 55.495 دينار.

## مذكرة 27 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسي V	شاطئ القنطاوي
3.000.000	التجاري بنك	السعادة	الرحاب 5
9.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		

## مذكرة 28 : 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.



الشركة العقارية التونسية السعودية  
Société Immobilière Tuniso-Seoudienne  
**SITS**

**الجزء الثالث :**

تقارير مراقب الحسابات عن القوائم المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

# مجموعة الشركة العقارية القوقسية المسوددة

القوائم المالية المجمعة للسنة  
المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الموازنة

قائمة النتائج

جدول التدفقات النقدية

الإيضاحات حول القوائم المالية

# مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

تقرير مراقبي الحسابات

حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية

في 31 ديسمبر 2014



شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

شركة الخبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية

عمارة كليوباترا سنتر

المركز العمراني الشمالي بتونس

الهاتف (ح.م) : 71 822.168 - الفاكس : 71 822 169

البريد الإلكتروني : cabinet.aaa@planet.tn · E-mail

FINOR

فينور

شركة الخبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية

عمارة انترناسيونال سيتي سنتر - برج المكاتب

المركز العمراني الشمالي بتونس

الهاتف (ح.م) : 70 728.450 - الفاكس : 70 728 405

البريد الإلكتروني : administration@finor.com.tn · E-mail

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين

بالبلاد التونسية

فينور

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين

بالبلاد التونسية

حضرات السادة المساهمين

للشركة العقارية التونسية السعودية

## تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 117.625.647 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 3.945.591 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات 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 2014، 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 مراقبي 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 إلزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة 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 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 المجمعّة.

نعتقد أنّ نتائج التدقيق توفر أساسا معقولا لصياغة الإحتراز التالي و أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية المجمعّة.

3- يضمّ رصيد المخزونات للشركة العقارية التونسية السعودية محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

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 المجمعّة

4- حسب رأينا وباستثناء الإحتراز الوارد بالفقرة الثالثة أعلاه وانعكاسه على النتيجة العائدة للشركة المجمعّة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعّة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2014 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

5- 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 2014 مع القوائم المالية المجمّعة.

تونس ، في 16 ماي 2015

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذيب

## إيضاحات حول القوائم المالية المجمعة

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

### 1.1 - الصيغة القانونية لشركات المجموعة

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

- الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في أفريل 1984 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبيع 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 2014 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 أفريل 1991 ويتمثل الغرض الأساسي للشركة في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبيع 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 2014 ما قدره 15.000.000 دينار ومقسم إلى 1.500.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

- شركة القابضة العربية للتعمير شركة خفية الاسم أنشئت في أفريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبيع 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 2014 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 1.050.000 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 عدد 1

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
سيّس

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2014

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
98.79%	817 730	70.00%	1 050 000
1.21%	10 000	30.00%	450 000
<b>100.00%</b>	<b>827 730</b>	<b>100.00%</b>	<b>1 500 000</b>

الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيّس سنتر الغير
<b>المجموع</b>

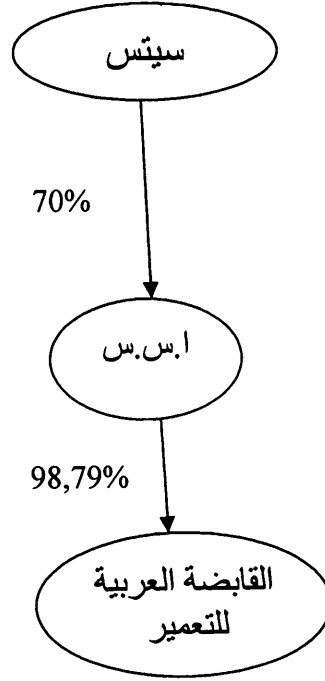
## تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة الممّعة في 31 ديسمبر 2014

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة
69.15%			70.00%
69.15%	-	-	70.00%
69.15%		70.00%	

الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيتي سنتر
المجموع
مجموع المساهمة

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2014



## 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 المجمعة نفس تاريخ القوائم المالية الفردية لشركات المجموعة وهو 31 ديسمبر من كل سنة.

### 3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعة 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 وتخضم من نتيجة المجموعة للحصول على النتيجة الصافية المتعلقة بالكي 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 والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 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 كالآتي :

### 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 :

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

### 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.

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الفهرس

الصفحة	
2-1	الموازنة
3	قائمة النتائج
4	جدول التدفقات النقدية
5	الايضاحات حول القوائم المالية
10-6	مذكرة 1 : تقديم المجموعة
12-11	مذكرة 2 . طرق ومراحل التجميع
12	مذكرة 3 . التصريح بالمطابقة
14-13	مذكرة 4 : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة
	ايضاحات حول الموازنة
16-15	مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية
17	مذكرة 6 . الأصول المالية
19-18	مذكرة 7 : المحروقات
20	مذكرة 8 . الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
20	مذكرة 9 . أصول حارية اخرى
20	مذكرة 10 . السيولة ومايعادل السيولة
22-21	مذكرة 11 . الاموال الذاتية
23	مذكرة 12 حقوق الأقلية
24	مذكرة 13 . قروض بنكية
25	مذكرة 14 . المرودون والحسابات المتصلة بهم
25	مذكرة 15 الحصوم الحارية الاخرى
26	مذكرة 16 : المساعدات السكية وغيرها من الحصوم المالية
	ايضاحات حول قائمة النتائج
27	مذكرة 17 : المداحيل
27	مذكرة 18 إيرادات الإستغلال الأخرى
28	مذكرة 19 كلفة المحلات المصاعة
28	مذكرة 20 . أعباء الاعوان
29	مذكرة 21 أعباء الاستغلال الاخرى
30	مذكرة 22 . مخصصات الاستهلاكات والمدحرات
30	مذكرة 23 : أعباء مالية صافية
31	مذكرة 24 : الأرباح العادية الاخرى
31	مذكرة 25 الحسانر العادية الاخرى
	ايضاحات حول التدفقات النقدية
31	مذكرة 26 : جدول تغييرات الأصول والحصوم المتصلة بحدول التدفقات النقدية
	ايضاحات أخرى
35-32	مذكرة 27 . المعاملات بين الأطراف المرتبطة
36	مذكرة 28 التعهدات حارج المواردية
36	مذكرة 29 الوقائع اللاحقة لتاريخ الحتم

## القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

\*\*\*\*\*

## الموازنة

(محتسب بالدينار التومسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الاصول غير الجارية</u>
			الاصول الثابتة
755 753	755 753		- الأصول الثابتة غير المادية
(755 753)	(755 753)		- الإستهلاكات
-	-	5	
1 267 221	1 279 417		- الأصول الثابتة المادية
(857 369)	(940 881)		- الإستهلاكات
409 852	338 536	5	
103 474	64 842	6	- الأصول المالية
1 004 932	1 002 769		- أصول الأداءات المؤجلة
1 518 258	1 406 147		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
1 518 258	1 406 147		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
80 296 864	92 501 532	7	- المحروقات
2 928 597	17 981 476	8	- الحرفاء والحسانات المتصلة بهم
4 612 957	5 492 860	9	- أصول حارية أخرى
1 880 836	243 632	10	- السيولة وما يعادل السيولة
89 719 254	116 219 500		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
91 237 512	117 625 647		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			<u>الأموال الذاتية والخصوم</u>
			<u>الأموال الذاتية</u>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإحتماعي
19 250 770	18 635 484		- الإحتياطات المحمعة
<b>34 850 770</b>	<b>34 235 484</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
163 871	3 945 591		<u>نتيجة السنة الصافية المحمعة</u>
<b>35 014 641</b>	<b>38 181 075</b>	11	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
<b>3 652 996</b>	<b>5 787 731</b>	12	<u>حقوق الأقلية</u>
			<u>الخصوم</u>
			<u>الخصوم الغير الجارية</u>
21 157 876	4 578 504	13	- القروض
200 000	400 000		- مدحرات
76 991	76 993		- حصوم الأداءات المؤجلة
<b>21 434 867</b>	<b>5 055 497</b>		<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>
			<u>الخصوم الجارية</u>
4 600 009	3 705 717	14	- المزودون والحسانات المتصلة بهم
12 113 747	24 388 701	15	- الخصوم الحارية الاخرى
14 421 252	40 506 926	16	- المساعدات السكية وغيرها من الحصوم المالية
<b>31 135 008</b>	<b>68 601 344</b>		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
<b>52 569 875</b>	<b>73 656 841</b>		<u>مجموع الخصوم</u>
<b>91 237 512</b>	<b>117 625 647</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

## القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

\*\*\*\*\*

## قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المدكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
16 800 500	24 636 848	17	- المداحيل
124 882	46 675	18	- إيرادات الإستغلال الأخرى
1 142 613	972 152		- تحويل أعاء ضمن المخزون
<b>18 067 995</b>	<b>25 655 675</b>		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
13 510 787	16 456 067	19	- كلفة المحلات المساعة
766 326	606 556	20	- أعاء الأعوان
552 228	368 308	22	- محصصات الإستهلاكات والمدحرات
1 507 594	691 147	21	- أعاء الإستغلال الأخرى
<b>16 336 935</b>	<b>18 122 078</b>		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
<b>1 731 060</b>	<b>7 533 597</b>		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(1 485 530)	(1 422 584)	23	- أعاء مالية صافية
-	6		- إيرادات التوطيمات
173 384	180 079	24	- الأرباح العادية الأخرى
(448 535)	(40 145)	25	- الحسانر العادية الأخرى
<b>(29 621)</b>	<b>6 250 953</b>		<u>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</u>
258 837	(2 163)		- الأداءات المؤجلة
(345 642)	(1 068 465)		- الأداءات المستوحبة
<b>(116 426)</b>	<b>5 180 325</b>		<u>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</u>
280 297	(1 234 734)	12	- حصة الأقلية
<b>163 871</b>	<b>3 945 591</b>		<u>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</u>

## الإيضاحات حول الموازنة

## مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

تلعت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 338 536 د، مقابل 409 852 د في 31 ديسمبر 2013

31 ديسمبر

2013	2014	
755 753	755 753	- الأصول الثابتة غير المادية
1 267 221	1 279 417	- الأصول الثابتة المادية
<b>2 022 974</b>	<b>2 035 170</b>	<b>القيمة الخام</b>
(755 753)	(755 753)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(857 369)	(940 881)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(1 613 122)</b>	<b>(1 696 634)</b>	<b>قيمة الاستهلاكات</b>
<b>409 852</b>	<b>338 536</b>	<b>القيمة الصافية</b>

يقدم الحدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي



جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات  
في 31 ديسمبر 2014

( محتسب بالدينار )

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الاصول المادية وغير المادية
	2014/12/31	تصفية أرصدة قديمة	استهلاكات	التعديلات	2013/12/31	2014/12/31	تصفية أرصدة قديمة	اقتناءات	2013/12/31		
											<u>الاصول الثابتة غير المادية</u>
-	19 997	-	-	-	19 997	19 997	-	-	19 997	33%	المنطومات الإعلامية
-	327 248	-	-	-	327 248	327 248	-	-	327 248	20%	فارق الإقتناء
-	408 508	-	-	-	408 508	408 508	-	-	408 508	20%	اصول أخرى
-	<b>755 753</b>	-	-	-	<b>755 753</b>	<b>755 753</b>	-	-	<b>755 753</b>		<b>المجموع</b>
											<u>الاصول الثابتة المادية</u>
270 191	221 061	-	24 562	-	196 499	491 252	-	-	491 252	5%	مبان
12 333	445 904	-	29 600	-	416 304	458 237	-	-	458 237	20%	معدات النقل
16 396	74 942	-	8 551	-	66 391	91 338	-	-	91 338	10%	أثاث ولوازم المكاتب
32 377	157 319	-	17 624	-	139 695	189 696	-	9 637	180 059	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
7 239	41 655	-	3 175	-	38 480	48 894	-	2 559	46 335	15%	معدات اعلامية
<b>338 536</b>	<b>940 881</b>	-	<b>83 512</b>	-	<b>857 369</b>	<b>1 279 417</b>	-	<b>12 196</b>	<b>1 267 221</b>		<b>المجموع</b>
<b>338 536</b>	<b>1 696 634</b>	-	<b>83 512</b>	-	<b>1 613 122</b>	<b>2 035 170</b>	-	<b>12 196</b>	<b>2 022 974</b>		<b>المجموع العام</b>

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي

31 ديسمبر

2013	2014		
85 033	85 033	(أ)	- مساهمات
18 441	42 269	(ب)	- قروض
<b>103 474</b>	<b>127 302</b>	<b>المجموع</b>	
-	(62 460)		- مدحرات لإحفاص قيمة الأصول الثابتة
<b>103 474</b>	<b>64 842</b>		
2 340	2 340		(أ) تحلل المساهمات كما يلي
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
15 000	15 000		- الشركة المدنية " نابل ستر "
			- البنك التوسية للتصام
<b>85 033</b>	<b>85 033</b>	<b>المجموع</b>	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كآآي
	18 441		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2013</b>
	35 000		- اصافات
	(11 172)		- تسديدات
	<b>42 269</b>		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2014</b>

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المحروقات كما يلي .

31 ديسمبر

2013	2014
67 147 510	83 448 657
13 149 354	9 052 875
<b>80 296 864</b>	<b>92 501 532</b>

(أ)

- أشعال قيد الإنحار

(ب)

- محروقات المحلات

المجموع

(أ) تتحرا الأشعال قيد الإنحار كما يلي

68 081	68 081
2 055 338	2 109 433
3 293 896	3 293 896
7 912 410	7 912 410
4 332 812	4 332 812
5 283 435	13 555 505
15 355 075	22 629 686
16 037 403	16 737 774
12 809 060	12 809 060
<b>67 147 510</b>	<b>83 448 657</b>

المجموع

- أشعال قيد الإنحار " بيتش كليب نابل "
- أشعال قيد الإنحار " المركز العمراني الشمالي EHC "
- أشعال قيد الإنحار " اسراء "
- أشعال قيد الإنحار " برهة "
- أشعال قيد الإنحار " لمياء "
- أشعال قيد الإنحار " ارض النصر "
- أشعال قيد الإنحار " انترناشيونال سيتي سنتر III "
- أشعال قيد الإنحار " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
- الحيرة

(ب) يحلل محروقات المحلات كما يلي

839 308	1
10 310 175	7 302 559
41 500	41 500
1 222 168	1 222 168
14 687	14 687
79 250	-
66 350	66 350
51 650	7 650
464 091	350 385
60 175	47 575
<b>13 149 354</b>	<b>9 052 875</b>

المجموع

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المحروقات عبر الحدود التالي

## جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2014	كلفة المبيعات	التحويلات	الإشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الإشغال المنجزة	الإشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2013	
							<b>أشغال قيد الإنجاز</b>
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نائل
2 109 433	-	-	-	54 095	-	2 055 338	المركز العمراني الشمالي EHC
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	-	-	7 912 410	برهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
13 555 505	(2 444 495)	-	5 906 008	4 810 557	-	5 283 435	النصر
22 629 686	(9 915 093)	-	6 326 017	10 863 687	-	15 355 075	انترناشيونال سيتي سنتر III
16 737 774	-	-	-	700 371	-	16 037 403	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
12 809 060	-	-	-	-	-	12 809 060	البحيرة
<b>83 448 657</b>	<b>(12 359 588)</b>	-	<b>12 232 025</b>	<b>16 428 710</b>	-	<b>67 147 510</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
							<b>مخزون المحلات</b>
1	(839 307)	-	-	-	-	839 308	ديار الرحاب 5
7 302 559	(3 007 616)	-	-	-	-	10 310 175	شاطى القطاوي
41 500	-	-	-	-	-	41 500	برح حفشة 1
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برح حفشة 3
14 687	-	-	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
-	(79 250)	-	-	-	-	79 250	سررت سنتر 1
66 350	-	-	-	-	-	66 350	قاس سنتر
7 650	(44 000)	-	-	-	-	51 650	نائل سنتر
350 385	(113 706)	-	-	-	-	464 091	انترناشيونال سيتي سنتر I (برح المكاتب)
47 575	(12 600)	-	-	-	-	60 175	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
<b>9 052 875</b>	<b>(4 096 479)</b>	-	-	-	-	<b>13 149 354</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
<b>92 501 532</b>	<b>(16 456 067)</b>	-	<b>12 232 025</b>	<b>16 428 710</b>	-	<b>80 296 864</b>	<b>المجموع</b>

(\*) انظر مذكرة 4-4

## مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2014، ما قدره 17 981 476 د مقابل 2 928 597 د عند احتتام السنة الماضية ويتحراً كالاتي

31 ديسمبر

2013	2014	
3 361 262	6 177 694	- حرفاء الشركة العقارية التوسعية السعودية
-	12 233 647	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
<b>3 361 262</b>	<b>18 411 341</b>	<b>المجموع الخام</b>
(432 665)	(429 865)	- مدحرات لإحفاص قيمة حسابات الحرفاء
<b>2 928 597</b>	<b>17 981 476</b>	<b>المجموع الصافي</b>

## مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتحراً الأصول الحارية الأخرى كالاتي

31 ديسمبر

2013	2014	
1 569 868	4 195 861	- تسفقات للمرودين
5 627	10 000	- تسفقات للأعوام
2 737 334	992 544	- الدولة ، صرانب وأداءات
490 598	254 298	- منيبون محتلفون
60 680	36 387	- أعاء مسطحة مسنقا
31 744	31 744	- حساب مرتقب
<b>4 895 851</b>	<b>5 519 700</b>	<b>المجموع الخام</b>
(282 894)	(26 840)	- مدحرات
<b>4 612 957</b>	<b>5 492 860</b>	<b>المجموع الصافي</b>

## مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي

31 ديسمبر

2013	2014	
404 300	7 588	- كمبيالات وشيكات للقتص
1 475 344	235 267	- سوك
1 192	777	- الحربية
<b>1 880 836</b>	<b>243 632</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالتالي .

31 ديسمبر

2013	2014	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجمالي
1 514 940	1 560 000	(أ) - احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000	- منح إصدار
39 226	40 069	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
1 802 438	1 300 158	- احتياطات حاصصة إلى نظام حثاني خاص
3 836 921	4 436 921	- احتياطي إعادة استثمار معفاة
190 143	190 143	(ب) - حصص تكميلية أخرى
367 102	(391 807)	- النتائج المؤجلة
<b>34 850 770</b>	<b>34 235 484</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</b>
(116 426)	5 180 325	- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
280 297	(1 234 734)	- حصة الأقلية
<b>163 871</b>	<b>3 945 591</b>	<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>35 014 641</b>	<b>38 181 075</b>	(ج) <b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>

(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من محلة 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

(ب) يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التعويث في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها بنورصة الأوراق المالية بتوس

(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

## جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2014

( محتسب بالدينار )

المجموع	توزيع الارباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	أرباح مرصودة	حصص تكميلية أخرى	احتياطي اعادة استثمار مغطاة	احتياطيات خاضعة الى نظام جبائي خاص	احتياطيات الصندوق الإجتماعي	منح اصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
35 229 752	1 300 000	(334 208)	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 2012
(2 808 000)	2 808 000	(675 537)	(310 407)	(1 146 641)		1 518 902	-			234 070		التحصيلات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 14 حوان 2013
-		1 009 745	(1 009 745)									التحصيلات المصادق عليها من طرف الحلقات العامة العادية للشركات الفرعية
631								631				فوائد على الصندوق الإجتماعي
163 871		163 871										نتيجة السنة
35 014 641	2 808 000	163 871	367 102	-	190 143	3 836 921	1 802 438	39 226	11 500 000	1 514 940	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2013
(780 000)	780 000	(802 343)	(120 437)	-		600 000	(502 280)			45 060		التحصيلات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 13 حوان 2014
-		638 472	(638 472)									التحصيلات المصادق عليها من طرف الحلقات العامة العادية للشركات الفرعية
843								843				فوائد على الصندوق الإجتماعي
3 945 591		3 945 591										نتيجة السنة
38 181 075	780 000	3 945 591	(391 807)	-	190 143	4 436 921	1 300 158	40 069	11 500 000	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2014

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كآتي

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
		<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>
2 489 555	3 111 944	- في رأس المال
20 113	(184 672)	- في الإحتياطات
(204 785)	1 364 900	- في النتيجة
		(1)
		<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</u>
1 210 445	1 488 056	- في رأس المال
213 180	137 669	- في الإحتياطات
(75 512)	(130 166)	- في النتيجة
		(2)
<u>3 652 996</u>	<u>5 787 731</u>	<u>المجموع</u>
<u>(280 297)</u>	<u>1 234 734</u>	<u>حصة النتيجة العائدة لحقوقي الأقلية</u>
		(2+1)



## جدول القروض في 31 ديسمبر 2014

(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2014				التسديدات	اعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد									
166 666	166 667	-	333 333	-	(333 334)	-	666 667	(2015 - 2014)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,50%	666 667	الشركة التوسعية السعودية للاستثمار الإيماني
-	333 334	-	333 334	-	333 334	-	-	(2015)	حتمي و فيوري	TMM + 2,50%	333 334	الشركة التوسعية السعودية للاستثمار الإيماني
67 105	833 297	284 243	1 184 645	(718 002)	-	-	1 902 647	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	-	-	(3 741 983)	-	3 741 983	(2013 - 2012)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	5 000 000	الشركة التوسعية السعودية للاستثمار الإيماني
500 000	2 241 983	-	2 741 983	-	2 741 983	-	-	(2015-2014)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,50%	2 741 983	الشركة التوسعية السعودية للاستثمار الإيماني
-	1 000 000	-	1 000 000	-	1 000 000	-	-	(2015)	كل شهرين	TMM + 2,50%	1 000 000	الشركة التوسعية السعودية للاستثمار الإيماني
-	705 739	4 294 261	5 000 000	-	-	5 000 000	-	(2017-2014)	شهريا	TMM + 2,50%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	2 356 660	-	2 356 660	-	-	-	2 356 660	(2015)	كل ثلاثة اشهر	TMM + 2%	2 356 660	الشركة التوسعية السعودية للاستثمار الإيماني
-	9 400 000	-	9 400 000	-	-	-	9 400 000	(2015)	نصمة كلّية	TMM + 1,75%	9 400 000	بنك الأمل
-	9 467 000	-	9 467 000	-	-	4 562 000	4 905 000	(2015)	نصمة كلّية	TMM + 2,25%	9 467 000	بنك الأمل
-	4 612 000	-	4 612 000	(388 000)	-	-	5 000 000	(2016 - 2013)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,75%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
733 771	31 116 680	4 578 504	36 428 955	(1 106 002)	-	9 562 000	27 972 957	-	-	-	45 365 644	جملة القروض

**مذكرة 14 : المزدون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل بند " المردون والحسابات المتصلة بهم " كآتي

**31 ديسمبر**

2013	2014
1 484 363	850 736
2 383 711	1 511 739
731 935	1 343 242
<b>4 600 009</b>	<b>3 705 717</b>

**المجموع**

- مردود استغلال

- مردون، خصم بعنوان الصمان

- مردون، سندات متعين دفعها

**مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي

**31 ديسمبر**

2013	2014
7 684 637	8 120 484
60 369	251
687 724	723 336
2 614 785	2 355 118
707 884	509 312
328 950	418 777
29 398	29 398
-	5 906 008
-	6 326 017
<b>12 113 747</b>	<b>24 388 701</b>

**المجموع**

- تسققات الحرفاء

- الأعوان، أحور مستحقة

- الدولة، الصرائف والأداءات

- حصص أرباح للدفع

- مختلف الدائنين

- أعباء أخرى للدفع

- منحرات حارية للمحاطر و الأعباء

- مصاريف الأشغال المرمع انجارها / النصر

- مصاريف الأشغال المرمع انجارها / انترناشيونال سيتي سنتر III

## مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2014، 40 506 926 د مقابل 14 421 252 د عند احتتام السنة الماصية وتحرراً كالاتي

31 ديسمبر

2013	2014		
3 073 098	31 116 680	( انظر مذكرة 13 )	- آحال أقل من سنة على قروض غير حارية
3 741 983	733 771	( انظر مذكرة 13 )	- آحال غير حالصة على قروض غير حارية
3 950 000	4 200 000		- قروض قصيرة المدى
500 000	1 000 000		- الأوراق المالية
1 906	2 415		- بنك الإسكان المستير 2
2 258 552	1 546 842		- ستوسيد بنك
369 832	1 026 876		- بنك توس العربي الدولي
470 752	373 314		- بنك الأمان
-	3 148		- التجاري بنك
1 113	1 231		- الشركة التوسية للبنك
54 016	502 649		- فوائد مطلوبة
<b>14 421 252</b>	<b>40 506 926</b>	<b>المجموع</b>	

## الإيضاحات حول قائمة النتائج

## مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي

31 ديسمبر

2013	2014
-	3 473 407
4 215 000	3 925 000
12 564 000	1 127 000
10 000	10 000
-	218 644
11 500	27 000
-	15 725 167
-	89 830
-	40 800
<b>16 800 500</b>	<b>24 636 848</b>

المجموع

- مبيعات النصر
- مبيعات شاطئ القنطاوي
- مبيعات ديار رحاب 5
- مبيعات المركز العمراني الشمالي
- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر | (برج المكاتب) "
- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر || (المركز السكني) "
- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ||| "
- مبيعات ندرت سنتر
- مبيعات نابل سنتر

## مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي

31 ديسمبر

2013	2014
75 612	23 915
35 360	19 370
13 910	3 390
<b>124 882</b>	<b>46 675</b>

المجموع

- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
- أتعاب اجار العقود
- إيرادات أخرى

**مذكرة 19 : كلفة المحلات المبيعة**

تحلل كلفة المحلات المبيعة كما يلي .

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
-	2 444 495	- كلفة المحلات المبيعة " النصر "
3 645 559	3 007 616	- كلفة المحلات المبيعة " شاطئ القنطاري "
9 858 028	839 307	- كلفة المحلات المبيعة " ديار الرحاب 5 "
-	79 250	- كلفة المحلات المبيعة " سررت سنتر 1 "
-	44 000	- كلفة المحلات المبيعة " نابل سنتر "
-	113 706	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ا (برج المكاتب) "
7 200	12 600	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر اا (المركب السكني) "
-	9 915 093	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ااا "
<b>13 510 787</b>	<b>16 456 067</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 20 : أعباء الأعران**

تحلل أعباء الأعران كالتالي

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
684 285	547 025	- الرواتب وملحقات الرواتب
72 145	69 794	- أعباء إجتماعية قانونية
9 896	7 384	- أعباء إجتماعية أخرى
<b>766 326</b>	<b>606 556</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 21 : اعباء الإستغلال الأخرى

تحلل اعباء الإستغلال الأخرى كما يلي

31 ديسمبر

2013	2014	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
13 685	14 169	- كراءات و اعباء اخرى
27 810	22 305	- صيانة واصلاحات
13 498	4 168	- أقساط التأمين
1 074	2 037	- أخرى
<b>56 067</b>	<b>42 679</b>	<u>المجموع الجزئي (1)</u>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
221 147	186 740	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
690 204	47 058	- إظهار وبشريات وعلاقات عامة
23 796	14 490	- مهمات
25 123	13 560	- هبات
160 771	85 827	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
17 441	15 820	- نفقات بريدية وهاتفية
17 350	29 177	- كهرباء وماء
7 693	5 756	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
128 750	50 000	- مكافآت حضور
54 856	60 885	- خدمات خارجية أخرى
<b>1 347 131</b>	<b>509 313</b>	<u>المجموع الجزئي (2)</u>
		<u>صرائف وأداءات</u>
11 023	9 802	- الأداء على التكوين المهني
5 512	4 902	- صندوق النهوض بالمسكن لعائدة الأحرار
34 901	54 198	- معلوم الجماعات المحلية
12 247	15 934	- أداء التسجيل والطابع الحثاني
4 570	4 570	- معلوم حولال السيارات
36 143	49 749	- صرائف وأداءات أخرى
<b>104 396</b>	<b>139 155</b>	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
<b>1 507 594</b>	<b>691 147</b>	<u>المجموع (1)+(2)+(3)</u>

**مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات**

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>
82 847	83 512
-	62 460
279 611	-
28 550	25 136
229 398	200 000
-	(2 800)
(68 178)	-
<b>552 228</b>	<b>368 308</b>

المجموع

- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابته المادية
- مخصصات مدخرات إحصاف قيمة الأصول المالية
- مخصصات مدخرات إحصاف قيمة المستحققات على الحرفاء
- مخصصات مدخرات إحصاف قيمة الأصول الحاربه الأخرى
- مدخرات المحاطر والأعفاء
- استرداد على مدخرات إحصاف قيمة المستحققات على الحرفاء
- استرداد على مدخرات إحصاف قيمة الأصول الحاربه الأخرى

**مذكرة 23 : إعفاء مالية صافية**

تحلل الإعفاء المالية الصافية كما يلي

31 ديسمبر

<u>2013</u>	<u>2014</u>
1 734 443	2 109 412
1 158 460	688 685
95 918	70 000
4 531	3 505
(1 507 822)	(1 449 018)
<b>1 485 530</b>	<b>1 422 584</b>

المجموع

- فوائد القروض
- فوائد بنكية
- فوائد التأخير على القروض
- إعفاء مالية أخرى
- إعفاء مدمحة صمن المحروون

## مذكرة 24 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2014 ما قدره 180 079 د مقابل 173 384 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي

31 ديسمبر

2013	2014	
155 290	99 509	- تصفية حسانات قديمة
15 447	-	- منحة متعلقة بتغطية مصاريف مأموريات عمل
-	63 986	- إسترجاع مصاريف
2 647	16 584	- الأرباح الأخرى
<b>173 384</b>	<b>180 079</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 25 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي

31 ديسمبر

2013	2014	
140 579	286 099	- تصفية حسانات
-	(281 190)	- استرداد على مدحرات لإنخفاض قيمة الأصول الحارية الأخرى
277 492	17 317	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
-	9 429	- منح تعويض حرافي
30 464	8 490	- خسائر أخرى
<b>448 535</b>	<b>40 145</b>	<b>المجموع</b>

## الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

## مذكرة 26 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر

2013	2014	التغييرات	
80 296 864	92 501 532	(12 204 668)	المخزونات
3 361 262	18 411 341	(15 050 079)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
4 895 851	5 519 700	(623 848)	الأصول الجارية الأخرى
4 600 009	3 705 717	(894 292)	المردود والحسانات المتصلة بهم
12 113 747	24 388 701	12 274 954	الخصوم الحارية الأخرى
(2 614 785)	(2 355 118)	259 667	حصص أرباح للرفع
(29 398)	(29 398)	-	مدحرات حارية للمحاطر و الأعباء
54 016	502 649	448 633	فوائد مطلوبة
14 123 589	26 212 551	12 088 962	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى



## مذكرة 27 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

### ◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

#### I- إيداء خدمات

صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناشيونال 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 2014، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 481.973 دينار و 633.280 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 505.979 دينار.

#### II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 2.636.357 دينار.

و قد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 144.101 دينار.

#### III- الأجور والإمتيازات الممنوحة للمديرين العاميين، رؤساء وأعضاء 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 ".

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2014، ما قدره 14.118 دينار.

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 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 2014، ما قدره 25.913 دينار. وضعت شركة انترناشيونال سيتي سنتر على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2008، بمبلغ قدره 280.000 دينار.

### ◆ شركة القابضة العربية للتعمر

#### I- إسداء خدمات

أبرمت الشركة العقارية التونسية السعودية بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمر 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 2014، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

#### II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمر في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 41.078 دينار.

و قد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.

## III- الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 2.026.240 دينار.

وقد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 163.897 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.

خلال سنة 2013 و 2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 666.667 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة.

وقد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 39.478 دينار.

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية 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.

خلال سنة 2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 3.741.983 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 3.741.983 دينار.

وقد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 244.384 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.

خلال سنة 2013، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 2.356.660 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان في السنة.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 34.376 دينار.

### ◆ أجور المسيرين

#### I- أجر المدير العام

● صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية 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 إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :  
- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداءا 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 إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 20 مارس 2014 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2014 ما قيمته 111.538 دينار، يمكن تفصيله كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،

- مكافأة ومنحة إستثنائية خام بما قدره 23.198 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.

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

## II- الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة 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 قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 55.495 دينار.

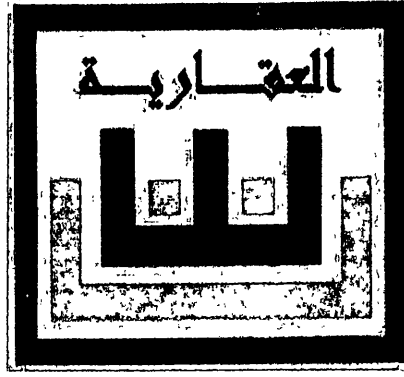
مذكرة 28 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسي V	شاطئ القنطاوي
3.000.000	التجاري بنك	السعادة	الرحاب 5
9.400.000	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 29 : 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.



الشركة العقارية التونسية السعودية  
Société Immobilière Tuniso-Seoudienne  
**SITS**

الجزء الرابع :

الملحق

مشروع لوائح الجمعية العامة العادية في 05 جوان 2015.

إشهار الاستدعاء بالرائد الرسمي و الصحف.

القانون الأساسي

# الشركة العقارية التونسية السعودية

شركة حفية الإسم رأسمالها 15.600.000 دينار

مقرها المركز العمرابي الشمالي - مركز المدينة الدولي-تونس

مسجلة بالسجل التجاري بمحكمة تونس تحت عدد B17261997

=====

مشروع لوائح الجلسة العامة السنوية

المنعقدة يوم 05 جوان 2015 م

( الجلسة عدد 31 )

=====

في يوم الجمعة الموافق للخامس من شهر حوان سنة ألفين وخمسة عشر وعلى الساعة العاشرة صباحاً اجتمع المساهمون بالشركة العقارية التونسية السعودية، في جلسة عامة سنوية بمقر دار المؤسسة بضعاف البحيرة - تونس وذلك على اثر استدعاء مجلس الإدارة عن طريق إعلان بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية بتاريخ ..... تحت عدد ..... ومجريدتي لوطون والصباح الصادرتين في 12 ماي 2015 و ترأس الجلسة السيد السيد ..... بصفته عضو و بعد اكتمال النصاب اقترح تعيين مكتب الجلسة المكون من :

..... كمذققين للأسهم والسيد عادل أبو رخا كاتباً للجلسة.

و تبين من خلال ورقة الحضور التي شهد بصحتها أعضاء المكتب أن عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين يبلغ . . . . % من رأس المال أي ما يعادل . . . . سهم من جملة عدد 15.600.000.سهما.

كما حضر السيد ..... عن شركة فينور مراقب حسابات الشركة و السيد ..... عن شركة تدقيق محاسبة و مساعدة.

و صرح الرئيس أن النصاب إكتمل و أنه يمكن للجلسة العامة المداولة بصفة عادية و إتخاذ القرارات المدرجة في جدول الأعمال التالي :

- 1 تلاوة التقرير السنوي المتعلق بالسنة المالية 2014.
- 2 تلاوة التقرير العام والتقرير الخاص لمراقب الحسابات وتقرير مراقبة القوائم المالية المجمعة لسنة 2014.
- 3 المصادقة على التقرير السنوي والقوائم المالية للشركة وكذلك القوائم المالية المجمعة لسنة 2014.
- 4 إبراء دمة أعضاء مجلس الإدارة.
- 5 تخصيص نتائج السنة المالية 2014.
- 6 تعيين أعضاء مجلس الإدارة للثلاث سنوات القادمة.
- 7 المصادقة على الاتفاقيات المنصوص عليها بالفصل 200 و ما يليه من محلة الشركات التجارية.
8. ضغط منح الحضور لأعضاء مجلس الإدارة.

و يمكن الرئيس مكتب الجلسة من الوثائق التالية :

- التقرير السنوي للعام 2014
  - التقرير العام والتقرير الخاص لمراقب الحسابات لسنة 2014
  - تقرير مراقب الحسابات حول القوائم المالية المجمعة لسنة 2014
  - القانون الأساسي للشركة
  - الإعلان بالرائد الرسمي و الحرائد التونسية
  - ورقة الحضور
  - نسخة من محلة الشركات التجارية
- وأذن رئيس الجلسة للسيد المدير العام للشركة بقراءة التقرير السنوي لسنة 2014 وأعقبه مراقب الحسابات الذي قرأ تقاريره للسنة المالية 2014 .
- و بعد إستيفاء جميع المداولات ، عرض رئيس الجلسة التصويت على اللوائح التالية :

### اللائحة الأولى

بعد إطلاعها على التقرير السنوي والتقرير العام والتقرير الخاص لمراقب الحسابات والقوائم المالية المتعلقة بالسنة المالية 2014، تصادق الجلسة العامة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2014 وكل ما جاء فيهم كما تصادق على القوائم المالية كما وقع تقديمها.

تمت المصادقة على هذه اللائحة .....



## اللائحة الثانية

بعد إطلاعها على التقرير السنوي لمراقب الحسابات عن الحسابات المجمعة المتعلقة بالسنة المالية 2014, تصادق الجلسة العامة على الحسابات المجمعة كما وقع تقديمها.

تمت المصادقة على هذه اللائحة .....

## اللائحة الثالثة

تبرئ الجلسة العامة للمساهمين ذمة أعضاء مجلس الإدارة براءة تامة ونهائية وبدون تحفظ بالنسبة لتصرفات وحسابات الشركة عن السنة المالية 2014 وتشكرهم على حسن التصرف والمجهودات المبذولة من أجل إنجاح الشركة.

تمت المصادقة على هذه اللائحة .....

## اللائحة الرابعة ( تخصيص النتيجة )

تقرر الجلسة العامة للمساهمين تخصيص النتائج على النحو التالي:

د 508 280

\* أرباح السنة المالية 2014

يضاف إليه قسط من الاحتياطات الحاضرة لنظام جبائي خاص  
- المجموع

تقرر الجمعية العامة توزيع [REDACTED] للمساهمين على ان يتم توزيع الارباح بداية من تاريخ .. .

.....

تمت المصادقة على هذه اللائحة ....

## اللائحة الخامسة

تقرر الجمعية العامة تعيين اعضاء مجلس ادارة الشركة متكون من :

- (1) السيد/.....
- (2) السيد/.....
- (3) السيد/.....
- (4) السيد/.....
- (5) .....
- (6) .....
- (7) .....

و تكون مدة المجلس المنتحب ثلاثة سنوات تنتهي بانعقاد الجلسة العامة التي تناقش حسابات السنة المالية 2017 .

تمت المصادقة على هذه اللائحة .....

## اللائحة السادسة:

بعد إطلاعها على التقرير الخاص لمراقب الحسابات وطبقاً للمادة 200 و ما يليها من مجلة الشركات التجارية تصادق الجمعية العامة على جميع الاتفاقيات الواردة بهذا التقرير.

تمت المصادقة على هذه اللائحة .....

## اللائحة السابعة:

تقرر الجمعية العامة إسناد بدل حضور لكل عضو من اعضاء مجلس الادارة الحاضرين قدرها            دينار صاوي عن كل اجتماع.

تمت المصادقة على هذه اللائحة .....

وحيث إستنفذت الجلسة العامة السنوية جدول أعمالها، رفعت الجلسة.

تونس في : 05 جوان 2015

الرئيس :

..... - .....

مدققي الأسهم :

..... - .....

..... - .....

كاتب الجلسة :

..... / السيد - .....

يوم الاثنين 8 جوان 2015 على الساعة العاشرة صباحا بالمقر الاجتماعي للشركة وذلك للنظر في جدول الأعمال التالي :  
- تعيين مراقب حسابات للسنوات 2015-2016  
- مسائل مختلفة.  
2015403090SANB3

استدعاء للجلسة العامة العادية  
الشركة العقارية التونسية السعودية  
شركة خفية الإسم رأس مالها :  
15.600.000 دينار  
المقر الاجتماعي : المركز العمراني الشمالي  
- شارع محمد البوعزيزي  
مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) -  
1082 تونس

السجل التجاري : B17261997  
المعرف الجبائي : 031459 EPM 000

إن السادة المساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية مدعوون لحضور الجلسة العامة العادية السنوية التي ستعقد يوم الجمعة 5 جوان 2015 على الساعة العاشرة صباحا بدار المؤسسة بضاف البحيرة - تونس وذلك للتداول في المسائل المدرجة في جدول الأعمال التالي :

1- تلاوة التقرير السنوي والمتعلق بالسنة المالية 2014.  
2- تلاوة التقرير العام والتقرير الخاص لمراقب الحسابات وتقرير مراقبة القوائم المالية المجمعة لسنة 2014.  
3- المصادقة على التقرير السنوي والقوائم المالية للشركة وكذلك القوائم المالية المجمعة لسنة 2014.

4- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة.  
5- تخصيص نتائج السنة المالية 2014.  
6- تعيين أعضاء مجلس الإدارة للثلاث السنوات القادمة.

7- المصادقة على الاتفاقيات المنصوص عليها بالفصل 200 من محلة الشركات التجارية.

8- ضبط منح الحضور لأعضاء مجلس الإدارة.  
جميع الوثائق المتعلقة بالجلسة توحيد على ذمة المساهمين بالمقر الاجتماعي للشركة وذلك خلال الأجل القانوني ويجوز التوكيل لحضور الاجتماع والتصويت.

2015403101SANB3

استدعاء للجلسة العامة العادية  
"تأمينات مغربية" ش خ إ  
شركة التأمين وإعادة التأمين

رأس مالها : 30.000.000 دينار

مقرها الاجتماعي : زاوية 64 نهج فلسطين / 22 نهج العربية السعودية - 1002 تونس البلقيدير

السجل التجاري تونس : B16657/1997

الضمان الاجتماعي : 45175-70

المعرف الجبائي : 000MP01629N

طبقا لمحضّر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 17 مارس 2015 السادة المساهمون في شركة تأمينات مغربية مدعوون لحضور اجتماع الجلسة العامة العادية الذي سينعقد يوم الثلاثاء 9 جوان 2015 على الساعة الثانية عشر والنصف بعد الزوال بمقر الشركة وذلك للمداولة في جدول الأعمال التي :

- تأمينات مغربية :

1- تلاوة تقرير مجلس الإدارة والتقرير العام لمراقبي الحسابات حول السنة المالية 2014 والقوائم المالية لنفس السنة المالية.

2- تلاوة التقرير الخاص لمراقبي الحسابات حول السنة المالية 2014.

3- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة وعلى القوائم المالية لسنة 2014.

4- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة لتسيير السنة المالية 2014.

5- تخصيص نتائج السنة المالية 2014.

6- منح الحضور بعنوان السنة المالية 2014.

7- المنحة المخصصة لأعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق بعنوان السنة المالية 2014.

8- تعيين مراقب حسابات ثان.

- مجمع تأمينات مغربية "تأمينات مغربية ش خ إ - تأمينات مغربية للحياة ش خ إ - تأمينات مغربية العقارية ش خ إ - المغربية المالية شركة استثمار ذات رأس مال تسمية ش خ إ - مغربية للخدمات ش م م".

1- تلاوة تقرير التصرف للمجمع حول السنة المالية 2014.

2- تلاوة تقرير مراقبي الحسابات للسنة المالية 2014 والقوائم المالية المجمعة لنفس هذه السنة.

3- المصادقة على تقرير التصرف للمجمع وعلى القوائم المالية المجمعة للسنة المالية 2014.

ترسل جميع التفويضات إلى مقر الشركة في ظرف خمسة أيام (5) على الأقل قبل تاريخ الجلسة المذكورة أعلاه.

وليكن في علم السادة المساهمين أن جميع الوثائق المنصوص عليها قانونا موسوعة على ذمتهم بالمقر الاجتماعي للشركة هي الحل القانوني

يعتبر هذا اللاع استدعاء شخصيا لكل مساهم.

2015403125SANB3

استدعاء للجلسة العامة العادية

"تأمينات مغربية للحياة"

ش خ إ

رأس مالها : 10 000 000 دينار

مقرها الاجتماعي : 24 نهج المملكة العربية السعودية 1002 تونس

السجل التجاري تونس B011 7378/2009

المعرف الجبائي : 000/MP/1121936/X

الضمان الاجتماعي : 266106-35

طبقا لمحضّر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 17 مارس 2015 السادة المساهمون في شركة تأمينات مغربية للحياة مدعوون لحضور اجتماع الجلسة العامة العادية الذي سينعقد يوم الثلاثاء 9 جوان 2015 على الساعة العاشرة بمقر الشركة وذلك للمداولة في جدول الأعمال الآتي :

1 - تلاوة تقرير مجلس الإدارة والتقرير العام لمراقب الحسابات حول السنة المالية 2014 والقوائم المالية لنفس هذه السنة المالية.

2 - تلاوة التقرير الخاص لمراقب الحسابات حول السنة المالية 2014.

3 - المصادقة على تقرير مجلس الإدارة وعلى القوائم المالية لسنة 2014.

4 - إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة لتسيير السنة المالية 2014.

5 - تخصيص نتائج السنة المالية 2014.

6 - منح الحضور بعنوان السنة المالية 2014

7 - المنحة المخصصة لأعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق بعنوان السنة المالية 2014

8 - تعيين أعضاء مجلس الإدارة

9 - تحديد مهام مراقب الحسابات

ترسل جميع التفويضات إلى مقر الشركة في ظرف خمسة (5) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة المذكورة أعلاه

- Ratification du modèle de gestion de Zitouna Takaful.

- La méthode de distribution du surplus

- Fin de mandat de Monsieur Bichiou

En assemblée générale extraordinaire, à 16 H

Examiner l'application de l'article 35 des statuts de la société Zitouna Takaful et l'article 388 du code des sociétés Commerciales.

Tous les documents destinés aux assemblées générales sont à la disposition des actionnaires au siège social de la société.

2015403008SANB3

#### Convocation aux actionnaires

**ABC Bank**

**CNSS : 143689-32**

L'Arab Banking corporation - Tunisie porte à la connaissance de ses actionnaires que son assemblée générale ordinaire se tiendra le 3 Juin 2015 à 9h au siège social de la Banque, et ce à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant .

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire .

1. Lecture et approbation de l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire,

2. Lecture du rapport du conseil d'Administration relatif à l'exercice clos le 31/12/2014,

3 Lecture des rapports des commissaires aux comptes relatifs à l'exercice clos le 31/12/2014,

4. Approbation des Etats Financiers, des conventions réglementées et du rapport du conseil d'Administration relatifs à l'exercice clos le 31/12/2014,

5. Approbation de la proposition du conseil d'Administration au sujet de l'affectation des résultats de l'exercice clos le 31/12/2014

6 Ratification de la nomination d'un nouveau membre du Conseil d'Administration,

7 Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes Cabinet Mr Louzir Membre de «Deloitte Touche Thomatsu Limited», pour les années 2015, 2016 et 2017

8. Quitus aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31/12/2014,

9 Fixation du montant des jetons de présence relatif à l'exercice 2015

2015403055SANB3

#### Convocation à l'assemblée générale ordinaire

**Amen Project Sicaf**

**S.A. au capital de 9.000.000 dinars**

**Siège social : Chez Amen Bank Avenue Mohamed V -1002 - Tunis**

**R.C. : B115201996**

**M.F : 447344/B/N/M/000**

Messieurs les actionnaires d'Amen Project sont invités à assister à la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le jeudi 4 juin 2015 à 11 h au siège d'Amen Bank, et ce à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant

1- Lecture du rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice 2014 ;

2 Lecture des rapports du commissaire aux comptes sur l'exercice 2014 ,

3 Approbation du rapport du Conseil d'Administration, des conventions régies par les dispositions des articles 200 et 475 du Code des Sociétés Commerciales et des états financiers pour l'exercice 2014,

4- Quitus aux administrateurs,

5- Affectation du résultat de l'exercice clos au 31/12/2014 ,

6- Fixation du montant des jetons de présence ,

7- Nomination des administrateurs,

8- Nomination du commissaire aux comptes,

9- Information concernant les déclarations de fonctions conformément aux articles 192 et 209 du Code des Sociétés Commerciales

2015403078SANB3

#### Convocation à l'assemblée générale ordinaire de

**CIPI ACTIA S.A.**

**Compagnie Internationale de Promotion Industrielle**

**Actia Productions Electroniques**

**LF. : 002758BAM000**

**R.C. :B180122000 N° Employeur**

**CNSS : 052937-72**

**Siège social : Zone Industrielle de la Charguia II**

**2, Rue des Entrepreneurs-2035 Tunis - Carthage**

Messieurs les actionnaires de CIPI ACTIA sont convoqués à se réunir en assemblée générale ordinaire lundi 8 Juin 2015 à 10 heures à son siège social pour délibérer sur l'ordre du jour suivant

- Nomination du commissaire aux comptes pour les exercices 2015-2016-2017

- Questions diverses

2015403090SANB3

#### Convocation à l'assemblée générale ordinaire

**Société Immobilière Tuniso-séoudienne Société anonyme**

**S.A au capital : 15.600.000 dinars**

**Siège social : Centre Urbain Nord - Av.Mohamed Bouazizi International City Center (tour des bureaux) - 1082 Tunis**

**Registre de commerce : B17261997**

**Matricule Fiscal : 031459 EPM 000**

**CNSS : 77904-13**

Messieurs les actionnaires de la société immobilière Tuniso-séoudienne sont convoqués en assemblée générale ordinaire annuelle le Vendredi 5 Juin 2015 à 10 heures du matin à la maison de l'Entreprise, sis aux Berges du Lac - Tunis, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant

1- Lecture du rapport d'activités relatif à l'exercice 2014

2- Lecture des rapports général et spécial du commissaire aux comptes ainsi que le rapport de l'examen des états financiers consolidés de l'exercice 2014

3- Approbation des rapports annuels et des états financiers consolidés de l'exercice 2014

4- Quitus aux Administrateurs

5- Affectation du résultat de l'exercice 2014

6- Nominations des Administrateurs

7- Approbation des conventions citées dans l'article 200 du code des sociétés commerciales

8- Fixation des Jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration

Tous les documents afférents à cette assemblée sont tenus à la disposition des actionnaires au siège de la société, durant le délai légal

20154031 01SANB3

---

**Convocation à l'assemblée générale ordinaire**

**Assurances Maghreb S.A**

**Société d'Assurances et de Réassurances**

**Capital de 30.000.000 DT**

**Siège social : Angle 64, rue de Palestine**

**22, rue du Royaume d'Arabie Saoudite - 1002 Tunis Belvédère**

**RC Tunis : N°B16657/1997**

**MF : 01629N CNSS : 45175-70**

Suivant procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 17 mars 2015, messieurs les actionnaires de la Société Assurances Maghreb S.A sont convoqués au siège de la société le mardi 9 juin 2015 à 12h30 en assemblée générale ordinaire à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Assurances Maghreb S A

1) Lecture du Rapport du Conseil d'Administration et du Rapport Général des Commissaires aux Comptes sur l'exercice 2014 ainsi que les Etats Financiers du même exercice ,

2) Lecture du Rapport Spécial des Commissaires aux comptes sur l'exercice 2014;

3) Approbation du Rapport du Conseil d'Administration et des Etats Financiers de l'exercice 2014,

4) Quitus aux Administrateurs pour leur gestion de l'exercice 2014 ,

5) Affectation des résultats de l'exercice 2014,

6) Jetons de présence au titre de l'exercice 2014 ,

7) Emoluments des membres du Comité Permanent d'Audit au titre de l'exercice 2014 ;

8) Nomination d'un Co-Commissaire aux comptes

Groupe Assurances Maghreb S.A  
«Assurances Maghreb S A - Assurances Maghreb Vie S A Assurances Maghreb Immobilière S A - Maghreb Financière Sicar S A - Maghreb Services S A R L»

1) Lecture du Rapport de Gestion du Groupe sur l'exercice 2014

2) Lecture du Rapport des commissaires aux comptes sur l'exercice 2014 ainsi que les Etats financiers Consolidés de ce même exercice,

3) Approbation du Rapport de Gestion et des Etats Financiers Consolidés du Groupe relatifs à l'exercice 2014

Les pouvoirs doivent être déposés ou parvenir au siège de la Société, cinq (5) jours au moins avant la date de la tenue de cette assemblée générale ordinaire

Messieurs les actionnaires sont avisés que tous les documents requis par la loi sont à leur disposition au siège de la société dans les délais légaux

Le présent avis constitue une convocation personnelle pour chaque actionnaire

2015403125SANB3

---

**Convocation à l'assemblée générale ordinaire**

**Assurances Maghreb Vie**

**S.A au capital de 10.000.000 DT**

**Siège social : 24, rue du Royaume d'Arabie Saoudite - 1002 Tunis**

**RC Tunis N° : B0117378/2009**

**MF : 1121936/x**

**CNSS : 266106 - 35**

Suivant procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 17 mars 2015, messieurs les actionnaires de la Société Assurances Maghreb Vie sont convoqués au siège de la société le Mardi 9 juin 2015 à 10h en assemblée générale ordinaire à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant

1) Lecture du Rapport du Conseil d'Administration et du Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur l'exercice 2014 ainsi que les Etats Financiers du même exercice ,

2) Lecture du Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur l'exercice 2014 ,

3) Approbation du Rapport du conseil d'administration et des Etats Financiers de l'exercice 2014 ;

4) Quitus aux administrateurs pour leur gestion de l'exercice 2014 ;

6) Affectation des résultats de l'exercice 2014;

6) Jetons de présence au titre de l'exercice 2014 ,

7) Emoluments des membres du comité Permanent d'Audit au titre de l'exercice 2014 ,

8) Nomination des Administrateurs ,

9) Renouvellement du Mandat du Commissaire aux Comptes.

Les pouvoirs doivent être déposés ou parvenir au siège de la société, cinq (5) jours au moins avant la date de la tenue de cette assemblée générale ordinaire

Messieurs les actionnaires sont avisés que tous les documents requis par la loi sont à leur disposition au siège de la société dans les délais légaux.

Le présent avis constitue une convocation personnelle pour chaque actionnaire

2015403126SANB3

---

**Autres sociétés**

---

**Convocation à l'assemblée générale ordinaire**

**Société Mutuelle de Base des services «Ettaoum» des services de pêches de Sousse**

Messieurs les adhérents de la société mutuelle de base «Ettaoum» des services de pêches de Sousse sont convoqués à l'assemblée générale ordinaire le lundi 1 juin 2015 à 10H00 du matin au siège de l'Union Régional de l'Agriculture et de la pêche à Sousse pour statuer sur l'ordre du jour qui suit :

1- Lecture du rapport du conseil d'administration pour l'exercice 2012-2013 et 2014

2- Lecture du rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2012-2013 et 2014



**Convocation à l'Assemblée  
Générale Ordinaire**

Société Immobilière Tuniso-séoudienne  
Société anonyme

S.A au capital de : 15.600.000 dinars  
Siège social : Centre urbain Nord - Av.  
Mohamed BOUAZIZI

International City Center (tour des bureaux)  
- 1082 Tunis

Registre de Commerce : B17261997  
Matricule Fiscale : 031459 EPM000

Messieurs les actionnaires de la société immobilière Tuniso-séoudienne sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire annuelle le Vendredi 05 Juin 2015 à 10 heures du matin à la maison de l'Entreprise, sis aux Berges du Lac - Tunis, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant

- 1- Lecture du rapport d'activités relatif à l'exercice 2014
  - 2- Lecture des rapports général et spécial du Commissaire aux comptes ainsi que le rapport de l'examen des états financiers consolidés de l'exercice 2014
  - 3- Approbation des rapports annuels et des états financiers consolidés de l'exercice 2014
  - 4- Quitus aux administrateurs
  - 5- Affectation du résultat de l'exercice 2014
  - 6- Nomination des Administrateurs
  - 7- Approbation des conventions citées dans l'article 200 du code des sociétés commerciales
  - 8- Fixation des Jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration
- Tous les documents afférents à cette assemblée sont tenus à la disposition des actionnaires au siège de la société, durant le délai légal

Conseil d'Administration  
BC

**استدعاء للجلسة العامة العادية  
الشركة العقارية التونسية السعودية**

شركة حصة الإسم رأس مالها: 15.600.000 دينار  
الدفتار الإجتماعي: المركز العمراني الشمالي، شارع محمد الجبوتي  
مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) 1082 تونس  
السلال التجاري: 817261997  
المعرف الحيطي: 031459EPM000

إلى السادة المساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية مدعوون لحضور الجلسة العامة العادية السنوية التي ستعقد يوم الجمعة 5 جوان 2015 على الساعة العاشرة صباحاً، في المقر المؤسسه بمصفاة البحيرة - تونس وذلك للدول في الساعات للدرجة في جدول الأعمال التالي

- 1- تلاوة التقرير السنوي والتعلق بالسنة المالية 2014
  - 2- تلاوة التقرير المالي والعامة والتقرير الخاص بأرباح الحسابات وتقرير مراقبة القوائم المالية المحقة لسنة 2014
  - 3- المصادقة على التقرير السنوي والقوائم المالية للشركة وكذلك القوائم المالية للجمعية لسنة 2014
  - 4- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة
  - 5- تخصيص نتائج السنة المالية 2014
  - 6- تعيين أعضاء مجلس الإدارة للثلاث سنوات القادمة
  - 7- المصادقة على التفويضات المنصوص عليها بالفصل 200 من مجلة الشركات التجارية
  - 8- ضبط مع المحصور لأعضاء مجلس الإدارة
- جميع الوثائق المتعلقة بالجلسة توجد على ذمة المساهمين بالمقر الإجتماعي للشركة وذلك خلال الأجل القانوني ويجوز التوكيل بحضور الاجتماع والتصويت.

مجلس الإدارة

BC

بسم الله الرحمن الرحيم

## الشركة العقارية التونسية السعودية

شركة خفية الإسم رأس مالها 15.600.000 دينار

مقرها الاجتماعي: المركز العمراني الشمالي- مركز المدينة الدولي ( برج المكاتب ) - 1082 تونس

السجل التجاري عدد B17261997

المعرف الجبائي 031459 EPM 000

رخصة الباعث العقاري عدد 89 مؤرخة في 08 أوت 1992

والمحينة في 05 سبتمبر 2006

# القانون الأساسي

بعد تحيينه وتنقيح بنوده وإعادة صياغته والمصادقة على التنقيحات المقررة

خلال الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتونس في 15 جوان 2012

وفقا لمقتضيات القانون عدد 93 لسنة 2000 المؤرخ في 03 نوفمبر 2000

المتعلق بإصدار مجلة الشركات التجارية

والقانون عدد 65 الصادر في 27 جويلية 2005 وقانون سلامة العلاقات المالية المؤرخ في 18 أكتوبر 2005

كما تم تنقيح بعض فصوله وفقا لتوصيات هيئة السوق المالية بتاريخ 22 جوان 2007

والقانون عدد 16 لسنة 2009 المؤرخ في 16 مارس 2009 والمتعلق بتنقيح بعض أحكام مجلة الشركات التجارية.



## الباب الأول

الشكل، التسمية، الموضوع، المقر، المدة.

### الفصل الأول: الشكل

تكونت بين مالكي الأسهم المحدثة فيما يلي والتي قد تنشأ في المستقبل شركة حفية الإسم حاصصة لأحكام محلة الشركات التجارية وتكونت بين الجاري بها العمل بالجمهورية التونسية ولهادا القانون الأساسي.

### الفصل الثاني: التسمية

تحمل الشركة الإسم الإحتماعي : الشركة العقارية التونسية السعودية  
ويجب التتصيص على اسم الشركة وعلى شكلها وعلى رأس مالها وعلى رقم تسجيلها بالدفتر التجاري وعلى معرفها الحثائي بجميع الوثائق التي تهم الشركة أو الصادرة عنها

### الفصل الثالث : الموضوع

يتمثل عرض الشركة فيما يلي:

- 1- مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبيع و تسويق وبناء و تحديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو حاصصة المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصنعة التجارية أو السياحية أو الصناعات التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج.
- 2- تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المحصصة عاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى التجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
- 3- اقتناء وبيع، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة واستغلال كل العقارات المبنية أو غير المبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات لمقاعية والتجارية.
- 4- تكوين الشركات والاكنتاب وشراء السندات واكتساب مصالح والتجمع والمشاركة والمساهمة بالأثبات أو بالعقارات والإندماج والقرص وفتح الاعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بفرض الشركة.
- 5- اقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتوجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.
- 6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.

### الفصل الرابع : المقر الإجتماعي

عين المقر الإجتماعي للشركة بالمركز العمراني الشمالي، شارع المطار، مركز المدينة الدولي/ برح المكاتب، الطابق الخامس- تونس.  
يمكن نقل هذا المقر إلى أي مكان آخر من الجمهورية التونسية بمجرد قرار من مجلس الإدارة وإلى أي مكان آخر خارجها بمقتضى مداوالات من الجمعية العامة غير العادية للمساهمين.  
ويخول للشركة علاوة على ذلك إنشاء محلات استعمال أو مكاتب أو وكالات أو فروع داخل البلاد التونسية أو خارجها حيثما يراه مجلس الإدارة صالحا.

### الفصل الخامس : المدة

حددت مدة الشركة بتسع وتسعين عاما ابتداء من تاريخ تأسيسها نهائيا ما لم يقع حلها قبل الأوان أو تمديدتها حسبما ينص عليه هذا القانون الأساسي.

## الباب الثاني

### رأس المال ، الأسهم

### الفصل السادس : رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ 15.600.000 دينار مسددة و محررة بالكامل مقسمة إلى 15.600.000 سهما قيمة السهم الإسمية واحد (1) دينار.

### الفصل السابع : الزيادة أو التخفيض في رأس المال

يمكن الريادة في رأس المال مرة واحدة أو مرات متعددة بإحداث أسهم جديدة ذات حقوق مماثلة أو مختلفة، مقابل مساهمات عينية أونقدية أو تحويل الأموال الإحتياطية المتوفرة إلى أسهم أو الترفيع في القيمة الإسمية للأسهم الموحدة أو بإدماج المدحرات والمرايح أو مكافآت الإصدار أو خصص عينية أو باستبدال رفاع وذلك بمقتضى قرار تتحده الجمعية العامة غير العادية طبقا لأحكام هذا القانون الأساسي.

وتحدد تلك الجمعية العامة غير العادية شروط إصدار الأسهم الجديدة أو تفوض الأمر في ذلك لمجلس الإدارة

لا تحوز أية ريادة في رأس المال بعدا إذا لم يقع دفع رأس المال السابق بأكمله.

يجب أن تتحقق الريادة في رأس المال خلال مدة أقصاها خمس سنوات ابتداء من تاريخ الجلسة العامة التي قررتها أو رخصت فيها وإلا فهي تعتبر لاغية.

في حالة الزيادة في رأس المال بإصدار أسهم نقدية وما لم تتحد الجمعية العامة غير العادية قرارا مخالفا يكون لأصحاب الأسهم الصادرة سابقا الذين دفعوا كامل مساهماتهم حق الأفضلية في اكتتاب الأسهم الجديدة في نسبة ما يملك كل منهم من الأسهم القديمة. ويكون هذا الحق الذي يمارس حسما يصيبه مجلس الإدارة مع مراعاة الفصل 296 وما بعده من محلة الشركات التجارية، قابلا للتداول مثل السهم ذاته طيلة مدة الاكتتاب التي لا يمكن أن تكون أقل من 15 يوم.

تكون حقوق الاكتتاب و الاساد قابلة للاحاطة بنفس الشروط المقررة للسهم نفسه  
و يعتبر لاعيا كل نقل لملكية الاسهم يتم بصورة مخالفة لأحكام القانون الأساسي باستثناء نقل الملكية عن طريق الوراثة  
الفصل الثاني عشر - عدم قابلية الأسهم للتجزئة

لا تقبل أسهم الشركة للتجزئة التي لا تعترف الا بمالك واحد لكل سهم و يجب على المالكين على الشياح او بصفة جماعية ولا سيما  
ورثة او حلفاء احد المساهمين المتوفين أن يبيوا واحدا منهم لتمثيلهم لدى الشركة أو وكلاء عنهم مؤهلا لحضور الجمعيات العامة و اذا لم  
يحصل بينهم اتفاق يحق للطرف المتعطل منهم ان يطلب من المحاكم تعيين وكيل لتمثيل كل الشركاء في الملكية كما يجب على المساهمين  
و المالكين الاصليين أن يبيوا واحدا منهم  
و اذا لم تتصل الشركة بأي اتفاق محالف بين المنتفع و المالك الاصلي فانها تعتبر المنتفع يمثل المالك الاصلي تمثيلا صحيحا مهما كانت  
القرارات التي ستتخذ

الفصل الثالث عشر : التزامات المساهمين

لا يلزم المساهمون و لو اراء العير الا بمقدار الاسهم التي يملكونها و يحجر في ما راد على ذلك مطالبتهم بالاموال

الفصل الرابع عشر : حقوق الأسهم

تولد ملكية كل سهم الحق للمساهم في حرة من ممتلكات الشركة و أرباحها بنسبة عدد الأسهم الواقع اصدارها

الفصل الخامس عشر : حالة حقوق السهم - وضع الاحتمام

تبقى الحقوق و الإلتزامات المرتبطة بالسهم ملازمة له حيثما ينتقل و يترتب حتما عن ملكية السهم قبول هذا القانون الأساسي  
و قرارات الجمعية العامة المتحدة بصفة قانونية لا يمكن لورثة المساهم أو لمن ترشح اليهم حقوقه أو لدائنيه أو لعيرهم من الممثلين له أن  
يطلبوا مهما كانت الحرج بوضع الاحتمام على مكاسب الشركة و أوراقها و لا ان يطلنوا قسمتها أو التفويت فيها و لا أن يتدخلوا بأية صفة  
من الصفات في تسيير شؤون الشركة، و عليهم لممارسة حقوقهم في ذلك الرجوع الى قوائم حرد الشركة و قرارات الجمعية العامة

### الباب الثالث

#### إدارة الشركة

الفصل السادس عشر : مجلس الإدارة

يدير الشركة مجلس متركب من ثلاثة أعضاء على الأقل و اثني عشر عضوا على الأكثر تعيينهم الجمعية العامة  
يمكن للدوات الإعتبارية أن تكون أعضاء في مجلس الإدارة و ذلك بتعيين ممثل دائم يحضن لنفس الشروط و الإلتزامات و يتحمل  
نفس المسؤوليات المدنية و الحرائية كما لو كان عضو مجلس إدارة بصفته الشخصية مع بقاء الدات الإعتبارية المعين لها مسئولنا بالخصام  
معه

و إذا فقد ممثل الدات الإعتبارية صفته لأي سبب كان فان الدات المعبوية مطالبة في نفس الوقت بتعويضه

الفصل السابع عشر : نظام الإدارة

يقع الفصل بين مهام رئيس مجلس الإدارة و مهام المدير العام للشركة طبقا لأحكام الفصل 215 من محلة الشركات التجارية .

الفصل الثامن عشر . مدة العضوية بمجلس الإدارة

تدوم مهمة أعضاء مجلس الإدارة ثلاثة أعوام و المدة المفصودة هي تلك التي تفصل بين حلستين عامتين عاديتين متتاليتين  
و إستثناء من ذلك يعين أول مجلس إدارة من طرف الجمعية العامة التأسيسية و تدوم مهامه حتى انعقاد الجمعية العامة العادية التي تناقش  
حسابات السنة المالية الحامسة

و يمكن إعادة انتخاب العضو التي انتهت مدة عضويته

الفصل التاسع عشر : تسديد الشغور بمجلس الإدارة

في صورة شغور مقعد لمجلس الإدارة بسبب وفاة أو عجز أو إستقالة أو فقدان الأهلية، يمكن لمجلس الإدارة بين حلستين عامتين أن  
يتولى القيام بتعيينات و قنية

و يحضن التعيين المحرى من قبل المجلس وفق الفقرة الأولى من هذا الفصل لمصادقة الجلسة العامة العادية الموالية .

و إذا تعدرت المصادقة فان المداولات المتحدة و الأعمال المحررة من قبل المجلس تكون نافذة المفعول

و عندما يصبح عدد أعضاء مجلس الإدارة أقل من الحد الأدنى القانوني، يجب على بقية أعضاء مجلس الإدارة أن يدعوا الجلسة العامة العادية  
للانعقاد فورا قصد سد النقص الحاصل في عدد أعضائه

و إذا أهمل مجلس الإدارة القيام بالتعيين المطلوب أو اذا لم تقع دعوة الجلسة العامة للانعقاد، يمكن لكل مساهم أو لمراقب الحسابات ان يطلب  
من القاضي الاستعجالي تعيين وكيل يكلف دعوة الجلسة العامة للانعقاد بعرض احراء التعيينات المسموح بها أو المصادقة على التعيين  
المصنوص عليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل

الفصل العشرون مكتب مجلس الإدارة

يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيسا يشترط ان يكون شخصا ماديا و ذلك لمدة قد تكون نفس المدة عضويته او اقل منها

و بحق للمجلس في أي وقت ان يسحب منه مسؤولية الرئاسة

تتمثل مهمة رئيس مجلس الإدارة في رئاسة جلساته و اجتماعات الجمعية العامة و يتولى رئيس المجلس اقتراح جدول اعماله و يستدعيه  
للإلتحاق و يراس جلساته و يسهر على تحقيق الإحتياجات التي حددها المجلس

و يمكن للمجلس ان يعين مساعد رئيس للمجلس

و يعين المجلس مديرا عاما للشركة

و في حالة غياب الرئيس يتولى المساعد رئاسة جلسات المجلس

و في حالة غياب الرئيس و مساعد الرئيس يعين مجلس الإدارة من بين الحاضرين رئيسا للمجلس

كما يعين المجلس شخصا يتولى مهمة الكتابة و يمكن اختياره من غير المساهمين

و يمكن دائما إعادة إنتخاب أعضاء المكتب

الفصل الواحد و العشرون : إجتماعات المجلس و المداولات

يحتضن مجلس الإدارة ندعوة من رئيسه أو من نصف أعضائه كلما اقتضت مصلحة الشركة ذلك و على الأقل مرة كل ستة اشهر

سواء بغير الشركة أو بأي مكان أحر تحدده رسالة الاستدعاء

– يحرص في كل الاتفاقات و الصفقات و المصالحات و كل الموافقات و التحليات و كذلك في الإانات و الإسقية في الرسم و الإستبدال  
نصمان أو دونه و رفع اليد عن الرهان و العقل و الإعتراضات و غيرها من المواع قبل الخلاص أو بعده ،  
– يباشر باسم الشركة كل الأعمال التي يجعلها التسريع أو هذا القانون الأساسي بصفة صريحة من حصائص الجمعية العامة ،  
– يعد الوثائق الخاصة بالمواربة و الحرد و الحسابات لعرضها على الجمعية العامة للمساهمين ،  
– يبت في كل الإقتراحات التي ستقدم الى الجمعية العامة للمساهمين و يصط حدول الاعمال ،  
– يستطيع أن يعوض تحت مسؤولية بعض أو كل سلطاته إلى أي شخص يعينه و لكن بمقتضى تفويض خاص و في حالات معينة ،  
– يمكنه تكوين لجنة متركة من متصرفين أو غير متصرفين و يصط اختصاصاتها و طرق عملها ،  
و يعد محاسن الإدارة تحت مسؤوليته عند حتم كل سنة القوائم المالية طبق قانون نظام المحاسبة للمؤسسات و يرفق بالمواربة قائمة في الكمالات  
و الصمانات و التأميمات المقدمة من الشركة كما يجب ان ترفق و تائق المحاسبة بتقرير سنوي مفصل حول تصرف الشركة تقدم للجنة الاحصاء  
يعرض على مراقبي الحسابات

#### الفصل الرابع و العشرون ادارة الشركة – تفويض السلط

يعين مجلس الإدارة المدير العام للشركة لمدة محدودة و اذا كان المدير العام من بين أعضاء المجلس فان مدة مهامه لا تتجاوز مدة بيايه  
يكون المدير العام شخصاً طبيعياً و يمكن لمجلس الادارة إنهاء مهامه  
يتولى المدير العام تحت مسؤوليته الادارة العامة للشركة مع مراعاة السلطة التي يحولها القانون صراحة لجمعيات المساهمين و لمجلس  
الإدارة و لرئيسه

يحصر المدير العام حلقات مجلس الإدارة دون أن يكون له الحق في التصويت إذا لم يكن عضواً بالمجلس  
يمكن لمجلس الإدارة أن يعين بطلب من المدير العام مديراً عاماً مساعداً أو أكثر لإعانتته  
يجوز للمدير العام اذا عرص له مانع أن يعوض كامل و طائفة أو بعضها إلى مدير عام مساعد بموجب تفويض قابل للتحديد يسمح دائماً لمدة  
محدودة و تحت مسؤوليته

و إذا كان المدير العام في حالة لا يستطيع معها اسناد هذا التفويض فلمجلس الإدارة اسناده من تلقاء نفسه  
و في صورة عدم وجود مدير عام مساعد فإن مجلس الادارة يتولى تعيين المسند اليه التفويض

#### الفصل الخامس و العشرون إمضاء الشركة

تصمى العقود و العمليات المتعلقة بالشركة و التي قررها مجلس الإدارة أو رخص فيها من طرف المدير العام أو من طرف وكيل  
مفوض لذلك و في صورة عدم وجود وكيل مؤهل لذلك تصمى تلك العقود و العمليات من طرف عضوين من أعضاء مجلس الإدارة .  
و يراعى عند ابرام الصفقات المتعلقة بالخدمات و الأشغال و التوريدات ترتيب ابرام الصفقات وفقاً للنظام الذي حدده مجلس إدارة الشركة .

#### الفصل السادس و العشرون : الإتفاقيات بين الشركة و متصرفيها

##### I - تحت تصارب المصالح

على مسيري الشركة أن يحرصوا على تجنب كل تصارب بين مصالحهم الشخصية و مصالح الشركة و أن تكون شروط العمليات التي يبرمونها مع  
الشركة التي يسيرونها عادلة . و عليهم أن يصرحوا كتابة بما لهم من مصالح مباشرة أو غير مباشرة في العقود أو العمليات التي تبرم مع الشركة أو  
أن يطلوا التنصيص على ذلك في محاصر اجتماعات مجلس الإدارة

##### II - في العمليات الخاصة بالترخيص و المصادقة و التدقيق

1 يجب أن يحصع كل اتفاق يبرم مباشرة أو بواسطة شخص متداخل بين الشركة، من جهة، و رئيس مجلس إدارتها أو عضو مجلس إدارتها  
المفوض أو مديرها العام أو أحد مديريها العامين المساعدان أو أحد أعضاء مجلس إدارتها أو أحد المساهمين فيها من الأشخاص الطبيعيين المالكيين  
بصفة مباشرة أو غير مباشرة لحقوق تصويت تفوق عشرة بالمائة أو الشركة التي تكون لها الرقانة عليها حسب أحكام الفصل 461 من مجلة  
الشركات التجارية، من جهة أخرى، إلى الترخيص المسبق من مجلس الإدارة

و تنطبق أحكام الفقرة الفرعية المتقدمة على الاتفاقات التي تكون للأشخاص المذكورين مصلحة غير مباشرة فيه كما تحصع للترخيص المسبق  
الاتفاقات التي تبرم بين الشركة و شركة أخرى إذا كان الرئيس المدير العام أو المدير العام أو عضو مجلس الإدارة المفوض أو أحد المديرين العامين  
المساعدان أو أحد أعضاء مجلس الإدارة في الشركة تريكاً ملزماً بديون تلك الشركة بوجه التضامن أو وكيلاً أو مديراً عاماً أو عضو مجلس إداره  
أو بصفة عامة مسيرها و ليس لمن ذكر أن يشارك في التصويت على الترخيص المطلوب

##### 2 تحصع الى الترخيص المسبق من مجلس الادارة و مصادقة الجلسة العامة و تدقيق مراقب الحسابات، العمليات التالية

احالة الأصول التجارية أو احد العناصر المكونة لها و كراؤها للغير ما لم يكن النشاط الرئيسي الذي تمارسه الشركة متمتلاً في القسام بالعمليات  
المذكورة

– الإقتراض الهام الذي يعقد لفائدة الشركة متى حدد العقد التأسيسي ادناه

– بيع العقارات اذا نص العقد التأسيسي على ذلك

صمان ديون الغير الا اذا نص العقد التأسيسي على الاعفاء من الترخيص و المصادقة و التدقيق في حدود مبلغ معين

3 على كل واحد من الانتحاص المذكورين بالفقرة I المتقدمة ان يعلم الرئيس المدير العام او المدير العام او عضو مجلس الادارة المفوض بكل  
انعاقة تحصع لاحكام نفس الفقرة بمجرد بلوغ العلم اليه بها

و يعلم الرئيس المدير العام او المدير العام او عضو مجلس الادارة المفوض مراقب او مراقبي الحسابات بكل انعاقية تم البرحص فيها و يعرضها  
على الجلسة العامة للمصادقة عليها

و يحرر مراقب او مراقبي الحسابات تقريراً خاصاً يتعلق بتلك العمليات، و تنظر الجلسة العامة في المصادقة في صوبه و ليس للمعني بالامر السدي  
اشتراك في العملية أو كانت له مصلحة غير مباشرة فيها أن يشارك في التصويت و لا تحتسب اسهمه في حساب النصاب و الاعلنه

**الفصل الثامن والعشرون. مكافآت المتصرفين**  
يتقاضي اعضاء مجلس الإدارة بعنوان بدل حضور مكافأة سنوية قارة تحدد مبلغها الجمعية العامة و لا يمكن تغيير ذلك المبلغ الا من طرفها  
يورع مجلس الإدارة بين اعضاءه حسب النسب التي يراها ملائمة تلك الإمتيازات التاتية  
كما يحق لمجلس الإدارة أن يسند طبقا لاحكام الفصل 205 من محلة الشركات التجارية محا استثنائية عن المهمات او الوكالات التي تكلف بها  
اعضاءه و ذلك تأسيسا على قرار سابق صادر عن الجمعية العامة العادية للشركة و يصنط المجلس بصفة حرة مقدار هذه المنحة و الإنطراقت  
المحصوصة بها و مدة سريانها و المهمة او المهمات التي من احلها وقع اسنادها

## الباب الرابع مراقبو الحسابات

**الفصل التاسع والعشرون التعيين - المهام - التعويض - المكافاة**  
تعيين الجمعية العامة العادية لمدة ثلاثة سنوات مراقبا أو عدد من المراقبين للحسابات تتوفر فيهم الشروط القانوية مكلفون بمهمة  
مراجعة الدفاتر و الصندوق و حافظة السندات و القيم التابعة للشركة و مراقبة شرعية و صحة قوائم الحرد و المواردات و كذلك صحة  
المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة حول حسابات الشركة  
و يحقق مراقبو الحسابات و تحت مسؤوليتهم في سلامة حسابات الشركة و يصمون براهتهم طبق الاحكام القانوية و الترتيبية الحارفي بها  
العمل و يسهرون على احترام الأحكام المنصوص عليها بالفصول من 12 الى 16 من محلة الشركات التجارية  
يباشر مراقبو الحسابات مهمة المراقبة بصورة مستمرة و لهم الحق في صورة التأكد في دعوة الجمعية العامة للانعقاد .  
و في حالة عدم تعيين مراقبين للحسابات أو في صورة وفاة أو إستقالة أو عحر أو رفض واحد أو أكثر من المراقبين المعيين يتم تعيينهم أو  
تعويضهم من طرف الجمعية العامة، و إن تعذر ذلك نقرار من رئيس المحكمة الإنتدائية ذات النظر حسب مقر الشركة بطلب من كل من يهمه  
الأمر مع دعوة اعضاء مجلس الإدارة رسميا  
لا يباشر المراقب الذي عين حلها لمراقب آخر مهامه إلا طيلة الفترة المتبقية من وكالة سلفه  
يحب إعلام هيئة الحنراء المحاسبين و مراقبي الحسابات لدى الشركة بالبلاد التوسية بكل تعيين لمراقب أو مراقبي الحسابات عن طرف المدير  
العام بالنريد المصموم بالوصول مع وصل بالاستلام خلال عشرة أيام بطلاقا من تاريخ الجمعية العامة التي قامت بالتعيين  
يسمي ادراج أي تعيين أو تحديد لمهمة مراقب الحسابات بالراند الرسمي للجمهوروية التوسية في طرف شهر من تاريخ التعيين أو التجديد .

## الباب الخامس الجمعية العامة

### I / أحكام مشتركة بين الجمعيات العامة العادية و غير العادية

**الفصل الثلاثون : نوع الجمعيات**  
تنقسم الجمعيات العامة للمساهمين إلى تأسيسية و عادية و غير عادية .  
تمثل الجمعية العامة المكونة تكوينا صحيحا عموم المساهمين، إن قرارات الجمعية العامة التي تتحددها وفق التشريع و القانون الأساسي تشرم  
جميع المساهمين حتى العائنين منهم أو المحالفين في الرأي أو غير المؤهلين .  
**الفصل الواحد الثلاثون : دعوة الجمعيات العامة**  
يدعو مجلس الإدارة المساهمين للاجتماع كل سنة في جلسة عامة و ذلك خلال الستة أشهر الأولى الموالية لإحتتام السنة المالية للشركة في  
اليوم والساعة و المكان المذكورين بنص الإستدعاء زيادة عن هذه الجلسات السنوية يمكن دعوة الجمعيات العامة للانعقاد بصفة استثنائية  
سواء من طرف مجلس الإدارة اذا رأى فائدة في ذلك أو من طرف مراقب أو مراقبي الحسابات في صورة التأكد  
و من جهة أخرى يتعين على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للانعقاد كلما طلب منه ذلك مساهم أو عدد من المساهمين يمثلون ثلثات في  
المائة من رأس المال على الأقل  
لا يمكن إبعقاد الجمعيات العامة المدعوة دعوة أولى و مهما كان نوعها قبل اليوم السادس عشر الموالي لتاريخ اعلان الدعوة  
يمكن التحفيص في هذا الأجل إلى ثمانية أيام اذا كان الأمر يتعلق بدعوة الجمعية العامة للانعقاد بصفة استثنائية  
توجه الدعوات لمحتلف تلك الجمعيات بواسطة اعلان ينشر بالراند الرسمي و بحرندتين يوميتين احداهما باللغة العربية او برسالة مصمومة  
الوصول توجه للمساهمين من حارج تونس على أحر عنوان مسجل بالشركة  
لا يمكن استدعاء و انعقاد الجمعية العامة غير العادية المدعوة دعوة ثانية الا في الاحال و حسب الصيع التي يبص عليها القانون يحسب ان  
تنص الاستدعاءات على جدول أعمال الجلسة  
**الفصل الثاني و الثلاثون . حضور الجمعيات العامة**  
يجوز لأصحاب الاسهم التي سدبت أقساطها المطلوبه بدون سواهم حضور الجمعية العامة بعد الادلاء بما ينبت هو يتهم او تعيين من يمثلهم  
لا يستترط لتمثيل مساهم في الجمعية العامة ان يكون الوكيل هو نفسه عصوا في تلك الجمعية، الا ان الدوات الاعترافية تعتبر ممثلة تمسيلا  
صحيحا من طرف ممثلهم القانوي او وكلائهم او اي شخص مفوض لذلك تفويضا شرعيا و صريحا دون ان يكون ذلك المفوض نفسه مساهما  
في الشركة

**الفصل الثالث و الثلاثون شروط المشاركة او التمثيل**  
لمالكي الاسهم و الذين يملكون عشرة أسهم على الأقل الحق في حضور الجمعيات العامة مناترة أو عن طريق النيابة على ان  
يكوبوا مرسمين في دفاتر الشركة قبل التاريخ المقرر للجلسة بنمانية أيام على الأقل  
و على كل عصو في الجمعينة العامة يرعب في اانة وكيل مساهم لتمثله فيها ان بودع تفويضه قبل ثلاثه انام على الأقل من انعقاد الجلسة

### 3 / الجمعيات العامة غير العادية

#### الفصل الرابعون - التركيب - النصاب - التصويت

تتألف الجمعية العامة غير العادية من جميع المساهمين مهما كان عدد اسهمهم بشرط ان تكون اقساطها المستحقة قد سددت لا تكون الجمعية العامة غير العادية مؤلفة وفق القانون و لا تعتبر مداولاتها صحيحة الا اذا حصرها عدد من المساهمين يمثلون ثلثي رأس المال على الأقل و اذا لم يتوفر هذا النصاب تدعى الجمعية العامة غير العادية للاعقاد مرة ثانية أو تالته و يجب أن تصم عدد من المساهمين يمثلون ثلث رأس المال على الأقل، و لا يمكن ان يقل النصاب عن الثلث في كل الاحوال تتم الدعوة للحلقة الاولى و للحلقة الثانية و الثالثة عند الاقتضاء حسب الصيغ و في الاحال المخصوص عليها في الفصل 276 مرسوم مجلة الشركات التجارية تتحد الجمعية العامة غير العادية قراراتها بأغلبية ثلثي أصوات المساهمين الحاضرين أو الممثلين الذين لهم الحق في التصويت ينبغي وضع بصوص القرارات المقترحة على دمة المساهمين في مقر الشركة و ارسالها إليهم بالبريد و العاكس و ذلك قبل تاريخ انعقاد الجمعية في حلستها الأولى حمسة عشر يوماً على الأقل

#### الفصل الواحد الأربعون : سلط الجمعية العامة غير العادية

يمكن للجمعية العامة غير العادية بالاقتراح من مجلس الإدارة أو من مساهم أو مساهمين يمثلون ثلث رأس المال على الأقل أن تدخل على القانون الأساسي كل التغييرات مهما كانت في نطاق ما يسمح به القانون و الترتيب إلا أنه لا يمكنها تغيير حسية الشركة أو الريادة في تعهدات المساهمين الا اذا وافق جميع المساهمين على ذلك بالأجماع و يمكن أن تتحد على وجه الخصوص القرارات الثانية دون أن يكون التعداد الموالي على وجه الحصر

- الريادة أو التخصيص في رأس مال الشركة .
- تحرئة القيمة الإسمية للسهم من 5 دنانير إلى دينار واحد
- كل التعديلات الخاصة بكيفية إحالة الأسهم و شروطها
- التمديد أو التقيص في مدة الشركة .
- حل الشركة قبل الأوان و كذلك توحيدها مع شركة أو عدة شركات تكويت أو ستكون
- تحويل الشركة إلى شركة ذات شكل أحر مهما كان بوعه
- كل تغيير يخص أعراص الشركة و خاصة توزيع نشاطها أو الحد منه
- كل التعديلات الخاصة بشروط التصفية .

### الباب السادس

#### قائمة الجرد - أموال الاحتياط - توزيع الأرباح

#### الفصل الثاني و الأربعون . السنة المالية

تبتدئ السنة المالية للشركة في عرة حانفي و تنتهي في 31 ديسمبر و إستثناء من ذلك تتدئ السنة المالية الأولى للشركة من

تاريخ تأسيسها و تنتهي في 31 ديسمبر من السنة الموالية

#### الفصل الثالث و الأربعون : قائمة الجرد - الموازنة - حق الإطلاع

في نهاية كل سنة مالية و طبقاً للأحكام القابوية المعمول بها يعد مجلس الإدارة قائمة جرد و حسانا للأرباح و الحسائر و موازنة و يقدم علاوه على ذلك للمساهمين تقريراً حول سير الشركة أثناء السنة المالية المصرفة و هي قائمة الجرد تحضع مختلف العناصر المتألفة منها موحودات الشركة لتخصيص يساوي قيمة الإستهلاكات العادية و الإستثنائية التي يراها مجلس الإدارة مناسبة يجب اعداد الموازنة و حسانات الأرباح و الحسائر المقدمة للجمعية العامة للمساهمين كل سنة في نفس الصيغة التي أعدت بها في السنوات السابقة و يجب إبقاء طرق تقييم مختلف الفصول الا اذا قبلت الجمعية العامة بعد إطلاعها على الاسان المبنية في تقرير مراقب أو مراقبي الحسانات، ان توافق بصريح العارة على كل تعبير من التعبيرات التي ادخلت سواء على كيفية تقديم الأرقام أو على طرق التقييم و يجب ان يبين حساب الأرباح و الحسائر في ابواب منفصلة المتوحات او الحسائر من مختلف المصادر

توضع قائمة الجرد و الموازنة و حساب الأرباح و الحسائر على دمة مراقبي الحسانات أربعين يوماً على اقل تقدير قبل انعقاد الجمعية العامة، كما توضع هذه الوثائق على دمة المساهمين في مقر الشركة حمسة عشر يوماً على الأقل قبل انعقاد الجمعية العامة

يسنى لكل مساهم يملك على الأقل ثلاث في المائة من رأس مال الشركة أو كانت له مساهمة لا تقل عن مليون دينار في اية فترة من فترات السنة ان يطلع بمقر الشركة بنفسه او بواسطة نائب مفوض على جميع الوثائق التي قدمت للجمعيات العامة خلال الثلاث سنوات الاخيرة و على محاصر هذه الجمعيات او ان يأخذ منها سحا كما يسنى له قبل انعقاد الجمعية العامة حمسة عشر يوماً على الأقل ان يطلع بمقر الشركة على قائمة المساهمين

كما يمكن للمساهم الإطلاع على دفتر الأوراق المالية في حدود ما يتعلق بمساهمته و في ما عدا ذلك يحور الإطلاع بمقتضى ادن من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن بدانرتها مقر الشركة متى كانت للطالب مصلحة شرعية في ذلك

ولهذا العرص وفي صورة حصول ذراع يتعين على كل مساهم أن يتخذ له مقرا لمحارته بدائرة مقر الشركة، وكل استدعاء أو إبلاغ يقع إبلاعه قانونيا إلى هذا المقر.  
وفي صورة عدم اختيار المقر يوجه الاستدعاء أو الإعلام بصفة قانونية إلى مقر الديابة العمومية لدى المحكمة الابتدائية الكائنة بمقر الشركة بصدية تونس العاصمة

## الباب التاسع

### تأسيس الشركة

#### الفصل الثامن والأربعون : إجراءات التأسيس

- لا تعتبر الشركة مؤسسة بصفة نهائية إلا بعد اتمام الإجراءات التي يقضي بها القانون وبالخصوص:
- أن تكون جميع الأسهم النقدية قد اكتتبت و سدد ريع قيمتها الإسمية على الأكل وهو أمر يقع إثباته بتصريح يقوم به مؤسس الشركة أو مفوض عنه لدى قاض العقود المدنية الكائن بمقر الشركة ويكون مصحوبا بنسخة أصلية من القانون الأساسي وقائمة المكتتبين وملغ دفعات كل منهم.
  - أن تكون الجمعية العامة التأسيسية قد أقرت صحة التصريح المشار إليه أعلاه وصادقت على القانون الأساسي وعينت المتصرفين الأولين وكذلك مراقب أو مراقبي الحسابات وتأكدت من قبولهم للمهمة وصرحت بتأسيس الشركة بصفة نهائية.
- ويصح انعقاد هذه الجمعية العامة التأسيسية بمجرد دعوة شفهائية فورية إذا كان كل المساهمين حاضرين أو ممثلين.

#### الفصل التاسع والأربعون : مصاريف التأسيس

تحمل على الشركة المصاريف والتكاليف الناتجة عن إعداد هذا القانون الأساسي والمتولدة عن الوثائق الرسمية وعن أشغال الجمعيات المعامة التأسيسية وكذلك مصاريف إيداعها ونشرها وتكاليف إصدار الأسهم والطبع والمعاليم الحياتية وبصفة عامة كل المبالغ التي تتفق من أجل تأسيس الشركة، وتقيد كلها في حساب مصاريف التأسيس ليقع استهلاكها بالطريقة التي تقرر فيما بعد.

#### الفصل الخمسون : النشر

لنشر هذا القانون الأساسي وجميع الوثائق والمحاضر الخاصة بتأسيس الشركة أو بتفويض أو تحيين القانون الأساسي تفوض كل السلط اللازمة لمن يحمل نظيرا أصليا أو نسخة أو مضمونا من هذه الوثائق لعاية انحار كل إجراء قانوني.

- حرر القانون الأساسي بتاريخ عرة فيفري 1984 وسجل بقاصة العقود المدنية بتونس بتاريخ 03 حامي 1985 ملحد 886 للسلسلة 03 الوادي 447.
- وتم تحيينه وتفتيح بنوده وإعادة صياغته وفقا لمقتضيات القانون عدد 93 لسنة 2000 المؤرخ في 03 نوفمبر 2000 المتعلق بإصدار مجلة الشركات التجارية بتاريخ 23 أكتوبر 2001.
- وتم تنقيح بعض فصول القانون الأساسي لملاءمته مع القانون عدد 65 الصادر في 27 جويلية 2005 وقانون سلامة العلاقات المالية المؤرخ في 18 أكتوبر 2005 وذلك طبقا لقرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتونس في 02 جوان 2006، كما تم تحيينه وفقا للوائح الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتونس في 08 ديسمبر 2006 والمسجلة بقاصة عقود الشركات المكتب الأول بتونس بتاريخ 19 ديسمبر 2006 والمضمنة تحت عدد 6709999 وصل 11979. كما تم تنقيح بعض فصوله وفقا لتوصيات هيئة السوق المالية بتاريخ 22 جوان 2007
- والقانون عدد 16 لسنة 2009 المؤرخ في 16 مارس 2009 والمتعلق بتنقيح بعض أحكام مجلة الشركات التجارية.
- كما تم تحيينه وفقا للوائح الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتونس في 15 جوان 2012 والمسجلة بقاصة عقود الشركات المكتب الأول بتونس بتاريخ 10 جويلية 2012 والمضمنة تحت عدد 12506345 وصل 7694.

تونس، في 22 فيفري 2013

الشركة العقارية التونسية السعودية

المدير العام  
عادل أبو رنجا

سجل بقاصة المالية بالشرفسية  
في 22 فيفري 2013  
عند الوصل 1397  
وبمبلغ قدره  
فلسف المالية بالشرفسية  
القسم والا بضاء

