



الشركة العقارية التونسية السعودية
Société Immobilière Tuniso-Soudienne
SITS

الجزء الأول:

تقرير نشاط الشركة للسنة المالية 2015

الشركة العقارية التونسية السعودية

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

=====

جدول أعمال الجمعية العامة السنوية

المنعقدة يوم 03 جوان 2016 م

- 1 تلاوة التقرير السنوي المتعلق بالسنة المالية 2015
- 2 تلاوة التقرير العام والتقرير الخاص لمراقب الحسابات وتقرير مراقبة القوائم المالية المحمعة لسنة 2015
- 3 المصادقة على التقرير السنوي والقوائم المالية للشركة وكذلك القوائم المالية المحمعة لسنة 2015
- 4 إبراء دمة أعضاء مجلس الإدارة.
- 5 تخصيص نتائج السنة المالية 2015.
- 6 صط منح الحصور لأعضاء مجلس الإدارة.
- 7 صط مكافأة الحصور لأعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق.
- 8 المصادقة على الاتفاقيات المصوص عليها بالفصل 200 و ما يليه من محلة الشركات التجارية
- 9 تعيين مراقب حسابات لسنوات 2016 و 2017 و 2018

مقدمة

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

قررت الجمعية العامة عير العادية المعقدة توس في 15 حوان 2012 التوزيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى (15.600.000 دينار) وذلك بإصدار 2.600.000 سهم حديد، 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 السوي حول التصرف في الشركة لسنة 2015 ،

1. نشاط الشركة و نتائجها :

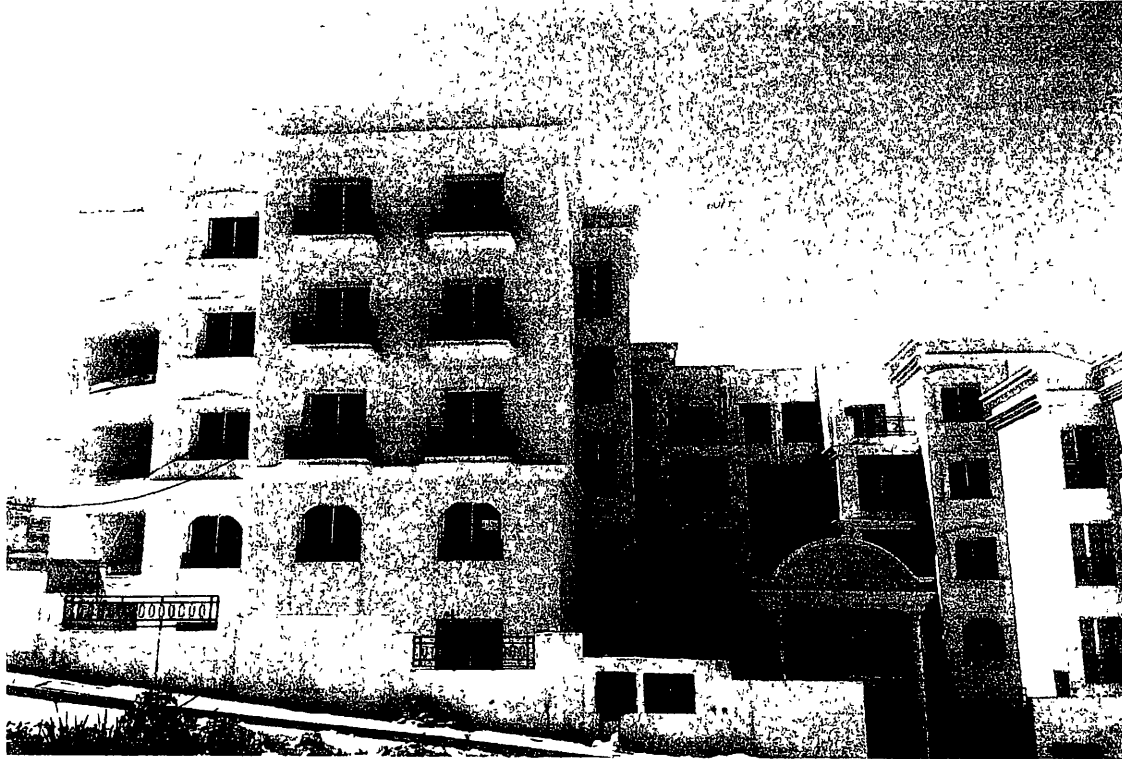
1.1 نشاط و وضعية و أداء الشركة خلال سنة 2015.

1.1.1 نشاط الشركة خلال سنة 2015 .

ركرت الشركة العقارية التوسية السعودية مجهوداتها في السوات الأخيرة في انجار المشاريع السكنية و التجارية و الإدارية بالإضافة إلى تدعيم المحرو من الأراضي الصالحة للسءاء في أماكن جديدة.

وقد تمحور نشاط الشركة العقارية التوسية السعودية خلال سنة 2015 على النحو التالي :

(1) مشروع نانورما الصر. قامت الشركة خلال العام 2011 بإقتناء أرض بحج الصر توس العاصمة مساحتها 3 849 متر مربع وهي مخصصة لساء مشروع سكي من الطراز الفاخر يتكون من إقامة سكنية تحتوي على أربعة عمارات بعدد 62 شقة بمساحة ساء قدرها 9.600 متر مربع بالإضافة إلى مأوى سيارات ومحارن بالطابق السفلي وبعد الإنتهاء من الدراسات المعمارية والحرساية للمشروع تم الحصول على رخصة ساء المشروع من بلدية أريانة ورعم البدء في أشغال المشروع خلال منتصف العام 2013. وبعد الإنتهاء من أشغال الساء الرئيسية واصلت الشركة خلال العام 2015 معية ناقي المقاولات الإنتهاء من عملية التنطيط الخاص بالشقق السكنية وتوريد المشروع بالخدمات الضرورية كما واصلت الشركة خلال العام 2015 في تسويق الشقق السكنية على التصاميم. حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موي ديسمبر 2015 حوالي (6.828.407 دينار) وهو ما يقرب من 35 % من حجم المشروع



(2) مشروع الخزامى - قامت الشركة خلال العام 2006 باقتناء قطعة أرض عن طريق المراد العلي من الوكالة العقارية للسكنى ومن تم التقدم الى السلط البلدية للحصول على رخصة البناء لهذا المشروع والذي يتكون من إقامة سكنية وتجارية من النوع الفاحر تقع بمنطقة المركز العمراني الشمالي تحتوي على طابق أرضي (محلات تجارية) وستة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 9.500 متر مربع بالإضافة إلى مأوى سيارات سطحية

وبعد الإنتهاء من الدراسات الجيولوجية والحرسانية قامت الشركة بعمل مناقصة البناء وتعيين مقاول البناء ومن تم البدء في أشتغال المشروع خلال الثلاثية الثانية من العام 2015 كما شرعت الشركة في تسويق المشروع على التصاميم حيث بلغت مبيعات المشروع (13.503.500 دينار) تمثل حوالي 45 % من حجم المشروع



- (3) مشروع شط القنطاوي . يتكون المشروع من إقامة سكنية سياحية ، تم ساؤها على أرض تقدر مساحتها بـ (9.281 متر مربع) تقع على شاطئ البحر مباشرة بمطقة القنطاوي بسوسة ، ويتتمثل المشروع على طابق تحت أرضي يستخدم كماوى سيارات وطابق أرضي وحمة طوابق علوية مخصصة للشقق السكنية، و تلع مساحة الساء (25 000 متر مربع)



4 مشروع سكرة الجديدة . في إطار تدعيم مخزون الشركة والبحث عن أراضٍ في مواقع جيدة بأسعار تفضيلية قامت الشركة أواخر العام 2013 شراء عدد ثلاث قطع سكنية بالصاحبة الشمالية لمدينة توس العاصمة في منطقة سكرة وبالتحديد القطعة عدد 2 HC بمساحة قدرها 1.896 متر مربع والقطعة عدد 3 HC بمساحة قدرها 1.762 متر مربع والقطعة عدد 4 HC بمساحة قدرها 1.922 متر مربع وذلك سعر إجمالي قدره 5.300.000 دينار وسوف تتسرع الشركة في القيام بالدراسات الأولية للمشروع السكني من النوع المتوسط وفوق المتوسط تمهيدا للتقدم للبلدية للحصول على رخصة البناء بعد إمضاء عقد البيع وإستلام الأراضي خلال العام 2016.



2.1 وضعية و أداء الشركة خلال سنة 2015

حققت الشركة العقارية التوسمية السعودية سنة 2015 نتيجة صافية تقدر بـ 1.887 الف دينار مقابل 1.508 الف دينار دينار سنة 2014 , كما بلغت نتيجة الاستغلال سنة 2015 , مبلغ 0.340 مليون دينار مقابل 2.5 مليون دينار سنة 2014 , وقد بلغ رقم المعاملات ما قيمته 4 707 مليون دينار سنة 2015 مقابل 8.66 مليون دينار سنة 2014

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	2011	2012	2013	2014	2015
إيرادات الاستغلال	11 065 475	20 116 778	17 920 616	10 345 784	5 348 330
نتيجة الاستغلال	2 268 450	4 629 338	1 951 476	2 500 434	393 779
النتيجة الصافية	1 803 992	3 103 924	802 343	1 508 280	1 886 720

3.1 المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة :

نقدم في الجدول التالي المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2015 .

المبالغ بحساب الدينار التونسي

2015	2014	2013	2012	اليات
5 348 330	10 345 784	17 920 616	20 116 778	المداخيل
4 706 800	8 666 037	16 789 000	18 715 771	المبيعات
2 276 031	144 107	128 682	95 213	ايرادات التوطيعات
8 289	1 160 018	301 902	651 355	ايرادات أخرى
1 080 655	3 505 549	3 289 422	5 489 550	القيمة المضافة
466 700	2 877 420	2 512 319	4 871 785	رائد الاستغلال الحام
37 108 681	39 927 052	35 571 060	45 444 704	المنحرون
7 619 890	5 747 829	2 928 597	9 599 901	ديون حرفاء
4 305 288	140 988	433 475	3 534 788	تسقات حرفاء

4.1 التطورات المتوقعة و التطلعات المستقبلية:

نقدم في ما يلي ملخص لأهم المشاريع التي تعتمده الشركة العقارية التوسية السعودية محارها و تسويقها خلال الحطة الخمسية

القادمة

- مشروع سيتي سنتر القنطاوي . قامت الشركة بإقتناء 3 قطع أراضي بمطقة القنطاوي سوسة الأولى مساحتها (4.444 متر مربع) والثانية مساحتها (10.953 متر مربع) والثالثة مساحتها (8.132 متر مربع) وبالتالي بلغت إجمالي مساحة الأرض التي سيقام عليها مشروع المركز السياحي والسكني والتجاري (23.529 متر مربع) وهي تقع في موقع متميز وتمتد من الطريق السياحية القنطاوي سوسة وحتى شاطئ البحر، وسيقع إحارده على ثلاث مراحل حسب الحطة الخمسية للشركة (2016 - 2020) .

- مشروع سكرة . في إطار تدعيم المحروون قامت الشركة بشراء ثلاث قطع الاراضي في مطقة سكرة بمساحة حلية تقدر بـ 5.580 متر مربع على ان تسدد قيمة الشراء على دفعات من الاموال الداتية و ستشرع 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 الارض

2. المساهمات**1.2. تعريف الشركات الخاضعة لرقابتها:**

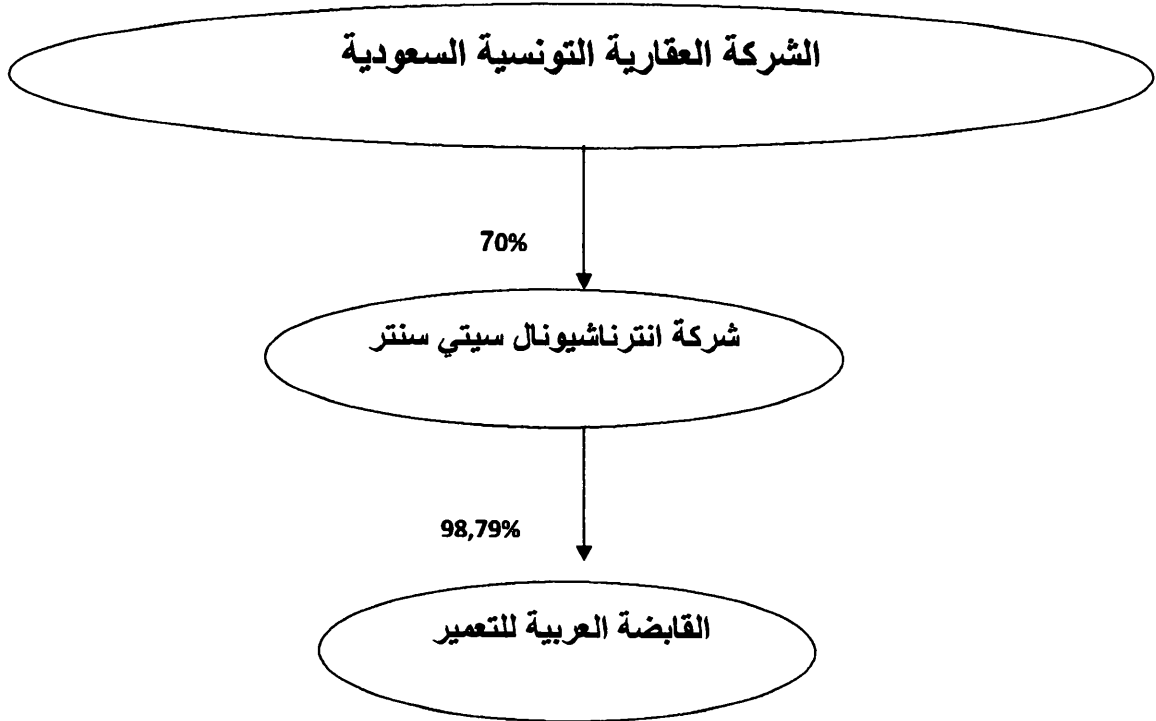
تتكون مجموعة الشركة العقارية التوسية السعودية من ثلاث شركات محتصة في مجالات متكاملة:

● الشركة العقارية التوسية السعودية الشركة الأم , شركة حمية الاسم تأسست سنة 1985 و تم إدراجها في الورصة في فيبري 2006.

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

- شركة القابضة العربية للتعمير شركة حمية الاسم أُنشئت في أبريل 2007 تتمثل أعراسها أساسا في مشاركة جميع الأنشطة المتعلقة بالعث العقاري من شراء وساء وتحديد للعقارات من أراضي وعمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصعة التجارية أو الصاعة التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التوسية أو بالخارج وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المحصصة عاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو التجارة

في ما يلي رسم ملخص لمحيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التوسية السعودية بتاريخ 31 ديسمبر 2015



2.2. نشاط الشركات الخاضعة لرقابتها:

1.2.2 مشروع انترناشيونال سيتي ستر

*المرحلة الثالثة من مشروع مركز المدينة الدولي :بعد الصعوبات التي واجهت إطلاق المشروع كمركز تجاري وإداري ، شرعت مقاوله الساء في إستكمال أشتعال الساء وبالتوازي قامت الشركة بالبدء في تسويق المشروع على التصاميم بداية من الثالثية الثالثة من العام 2012



* المرحلة الثانية من مشروع مركز المدينة الدولي : تلغ مساحة هذه المرحلة 9.117 متر مربع وهى عبارة عن طابقين أرضي وميرابين وحمس عمارات سكنية من الطراز الفاحر بالإضافة إلى طابق سفلي مخصص كمآوي سيارات وتتضمن سوق تجارى ، وقد واصلت الشركة أعمال الديكور الخاصة بالسوق التجاري ، كما شرعت في تسويق المحلات التجارية بالسوق على التصاميم وبلغت حملة المبيعات الخاصة به حوالي (3.352.892 دينار) تعادل نسبة 16.70 % من إجمالي حجم المشروع وحيث لمحت الشركة في التعاقد مع كارفور ماركت ضمن المرحلة الثالثة الأمر الذي سوف يساعد في تسويق بقية المحلات بالسوق التجاري (المرحلة الثانية) في أحسن الظروف الممكنة

2.2.2 مشروع شركة القابضة العربية للتعمير (سكاي سنتر)

سيقع إنجازه على الأرض المملوكة لشركة أنترناشيونال 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 وعترة طوابق علوية وطابق سفلي يستخدم كمأوى سيارات ويحتل على محلات تجارية ومكاتب وشقق سكنية وبعد إنحار الحفريات المعمقة للمشروع في نهاية العام 2011، واصلت الشركة إستكمال الدراسات الفنية والتحصيرات لاقى ماقصات بناء المشروع.



3 المساهمون في رأس المال**1.3. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية 2015**

قررت الجمعية العامة الحارقة للعادة المعقدة في 15 حوان 2012 التوزيع في رأس مال الشركة من 13 000 000 دينار إلى 15 000.600 ديناراً و ذلك بإصدار 2 600.000 أسهم جديدة وقع اكتتابها نقداً بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها مسحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح المورعة اعتاراً من عزة حانمي 2012

هدا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 حانمي 2013.

2.3 شروط حضور الجلسة العامة:

يصل الفصل الثالث و الثلاثون من القانون الأساسي للشركة العقارية التوسية السعودية المتعلق بشروط المشاركة و التمثيل على ما يلي .

"للكي الأسهم و الدين يملكون عشرة أسهم على الأقل الحق في حضور الجمعيات العامة مباشرة 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 تفويضه قبل ثلاثة أيام على الأقل من انعقاد الجلسة "

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

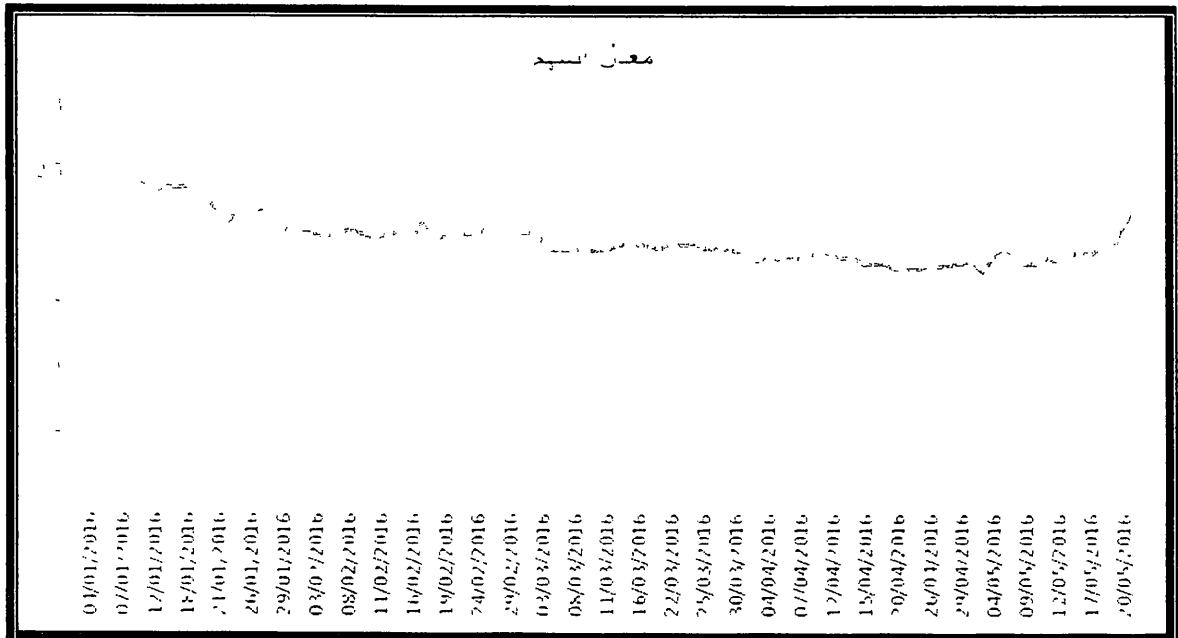
يدير الشركة العقارية التوسية السعودية مجلس إدارة تطبيقاً لما ورد في الباب الثالث من القانون الأساسي حيث ذكر في الفصل السادس عشر و الموصول التي تليه نظام الإدارة، مدة العضوية، تسديد الشعور، تركيبة المكتب، اجتماعات المجلس و مداولاته، محاصر جلساته و سلطاته.

2.4 التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير:

حسما ورد في الفصل الثالث و العترو من القانو الأساسي يمار مجلس الإدارة بأوسع السلط في مجال العمل بياة عن الشركة و قصد إتمام أو الترحيص في جميع الأعمال و العمليات فيما يتصل بأهدافها و فيما لا يدرج في صلاحيات الجمعية العامة يعين مجلس الإدارة مديرا عاما يتولى إدارة الشركة مع مراعاة السلطة التي يحولها القانو صراحة لجمعيات المساهمين و لمجلس الإدارة و رئيسه كما يتولى إمضاء العقود و قد نص الفصل الرابع و العترو و الخامس و العترو من القانو الأساسي عن تفويضات السلط و إمضاء الشركة .

5 السد في البورصة:

يمثل البيان التالي تطور سهم الشركة العقارية التوسية السعودية



6 تخصيص النتائج

1.6 أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج

يُص الفصل الرابع و الأربعون من القانون الأساسي للشركة العقارية التوسية 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 تساوي خمس بالمائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان احتياطات قانونية و يصح هذا الحصر غير واحد إذا بلغ الاحتياطي القانوني عتس رأس المال.

- الاحتياطي التي نصت عليه النصوص التشريعية الخاصة في حدود النسب المئوية بها

- كل الاحتياطات الأخرى التي تقرها 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 اجل خمس سنوات بداية من تاريخ انعقاد الجلسة العامة التي قررت ستة التوزيع و لا يمكن

القيام بأي توزيع على المساهمين إذا كانت الأموال الداتية للشركة أو أصحت عمقتصى توزيع الأرباح اقل من ملع رأس المال بعد إضافة

الاحتياطات التي ححر القانون توزيعها

2.6 جدول تطور الأموال الداتية و المرباح الموزعة بعنوان 2010 و 2011 و 2012 و 2013 و 2014

جدول تطور الأموال الذاتية و المرائب الموزعة بعنوان 2010 و 2011 و 2012 و 2013 و 2014

المجموع	توزيع أرباح	سيحة السنة	أسهم ذاتية	أرباح مرصودة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاصة لنظام حياي خاص	احتياطات الصدوق الاجتماعي	الاحتياطي الحاص	احتياطي استثنائي	صح اصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
26 953 089	1 560 000	3 424 477			142 039		3 102 438	36 549	-	35 323	6 300 000	912 263	13 000 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2009
(2 340 000)	2 340 000	(3 424 477)							-	913 253		171 224		تحصيص النتائج (الجلسة العامة العاده في 25 جوان 2010)
682								682						فوائد على الصدوق الاجتماعي
3 290 319		3 290 319												نتيجة السنة
27 904 090	2 340 000	3 290 319	-		142 039		3 102 438	37 231	-	948 576	6 300 000	1 083 487	13 000 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2010

المجموع	توزيع أرباح	تسعة السه	أسهم ذاتية	ارباح مرصودة	حصص تكميلية	احتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات خاصة لنظام حسابي خاص	احتياطات الصدوق الاجتماعي	الاحتياطي الخاص	احتياطي استثماري	صح اصدار	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) ووقع تسجله على أساس مشروع لائحة معدلة لمحصر الجلسة العامة العادية المعدلة في 24 جوان 2011
(459 546)			(459 546)											إعادة شراء اسهم الشركة المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المعقده في 22 جوان 2007
486 565			459 546		27 019									التصويت في الاسهم الذاتية
21 085					21 085									مراييج الاسهم الذاتية
682								682						فوائد على الصدوق الاجتماعي
1 803 992		1 803 992												تسعة السه
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 ارباح	نتحة السنة	نتيجة غير محصنة	ارباح مرصودة	حصص تكمليه	احتياطي اعاده استثمار معفاة	احتياطات خاصة لنظام حثاني خاص	احتياطات الصلوق الاحتماعي	احتياطي استثنائي	صح اصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
	1 300 000	(1 803 992)	430 844	1 146 641		875 110	(1 300 000)		(681 470)		32 867		تخصيص النتائج (الجلسة العامة العادية في 15 حوان 2012)
										5 200 000		2 600 000	ترفع في رأس مال احتماعي المصادق عليه من طرف الجلسة العامة عبر العادية المعقدة في 15 حوان 2012
								682					فوائد على الصلوق الاحتماعي
		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		بخصص النتائج (الجلسة العامة العادية في 14 حوان 2013)
								631					فوائد على الصلوق الاحتماعي
802 343		802 343											نتحة 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 عر محصنة	النتائج الموحدة	حصة تكميلية	احتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات حاصعه لنظام حياي حاص	احتياطات الصندوق الإجمالي	صح اصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
(780 000)	780 000	(802 343)	(120 437)	-		600 000	(502 280)			45 060		مصص الساج (الحلسة العامة العادية في 13 حوان 2014)
843								843				فوائد على الصندوق الاجتماعي
1 508 280		1 508 280										نتحة 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
(1 560 000)	1 560 000	(1 508 280)		1 508 280	(190 143)		(1 300 158)		(69 699)			لنحصيلات المصانق عليها من طرف الحلسة العامة العادية المنعقدة في 05 حوان 2015
965								965				فوائد على الصندوق الاجتماعي
1 886 720		1 886 720										نتحة السنة
36 463 256	1 560 000	1 886 720	-	1 508 280	-	4 436 921	-	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	رصيد في 31 ديسمبر 2015