



# Bulletin Officiel

N° 5907 Mercredi 31 Juillet 2019

www.cmf.tn — 24<sup>ème</sup> Année — ISSN 0330-7174

## AVIS DES SOCIETES

### INDICATEURS D'ACTIVITE TRIMESTRIELS

SOPAT 2-3

### PROJET DE RESOLUTIONS AGO

SOCIETE IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE – SITS - 4-5

### VALEURS LIQUIDATIVES DES TITRES OPCVM

6-7

## ANNEXE I

LISTE INDICATIVE DES SOCIETES & ORGANISMES FAISANT APPEL PUBLIC A L'EPARGNE

## ANNEXE II

ETATS FINANCIERS ARRETES AU 31 DECEMBRE 2018

- ELECTROSTAR

## ANNEXE III

ETATS FINANCIERS ARRETES AU 31 DECEMBRE 2016

- SOCIETE IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE – SITS –

## ANNEXE IV

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2016

- SOCIETE IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE – SITS –

## ANNEXE V

ETATS FINANCIERS ARRETES AU 31 DECEMBRE 2017

- SOCIETE IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE – SITS –

## ANNEXE VI

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2017

- SOCIETE IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE – SITS –

<b>AVIS DES SOCIETES</b>
--------------------------

**INDICATEURS D'ACTIVITE TRIMESTRIELS****Société de Production Agricole Teboulba "SOPAT"**

Siège social : Zone Industrielle - BP 19 , Teboulba

La Société de Production Agricole Teboulba "SOPAT" publie ci-dessous ses indicateurs d'activité relatifs au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Indicateurs	2 <sup>ème</sup> Trimestre			Cumul au 30/06			Exercice 2018 (*)
	2019	2018	Var en %	2019	2018	Var en %	
- Production Viandes et dérivées (en tonne)	3 621	3 067	18%	7 209	6 190	16%	12 566
- Production Aliments composés (en tonne)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Production (en tonne)</b>	<b>3 621</b>	<b>3 067</b>	<b>18%</b>	<b>7 209</b>	<b>6 190</b>	<b>16%</b>	<b>12 566</b>
- CA viandes local (en KDT)	22 942	18 112	27%	47 073	36 095	30%	73 018
- CA viandes Export (en KDT)	148	0	0%	148	0	0%	0
- CA Aliments composés et poussins (en KDT)	2 972	3 629	-18%	5 860	6 329	-7%	13 584
- Divers	112	147	-24%	188	400	-53%	596
<b>Chiffre d'affaires (en KDT)</b>	<b>26 174</b>	<b>21 888</b>	<b>20%</b>	<b>53 269</b>	<b>42 824</b>	<b>24%</b>	<b>87 198</b>
Investissements (en KDT)	944	1 922	-51%	3 871	3 337	16%	6 687
Endettement LMT (en KDT) à + d'un an				10 747	9 334	15%	8 776
Endettement LMT (en KDT) à - d'un an				2 660	1 571	69%	2 865
Crédit de gestion (en KDT)				17 628	11 252	57%	15 128
(*) Les données de 2018 sont provisoires et non encore auditées							

L'analyse des indicateurs d'activité trimestriels au 30/06/2019 de la société SOPAT se présente comme suit :

**PRODUCTION**

- La production de viandes et dérivées a atteint 3621 tonnes avec une hausse de 18% par rapport à la production réalisée au deuxième trimestre 2018.

**CHIFFRE D'AFFAIRES**

- Les ventes de viandes et dérivées du deuxième trimestre 2019 ont connu une hausse de 27% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

La hausse des quantités produites d'un côté et la hausse des prix de viandes de volaille d'un autre côté ont impacté positivement le chiffre d'affaires.

- Les ventes d'aliments et de poussins ont connu une baisse de 18% par rapport à celui de la même période de l'année 2018. La présente baisse revient principalement à la baisse du nombre des mises en place.

- Suite -

## **INVESTISSEMENT**

Dans le cadre de la stratégie de développement et de restructuration tracée par les dirigeants de la société, la SOPAT envisage, d'ici fin 2019, l'achèvement d'un programme d'investissement et de mise à niveau, engagé depuis l'année 2017, pour une enveloppe d'environ 22 MDT.

La SOPAT a obtenu un crédit bancaire à moyen terme de 15,4 MDT qui servira au financement partiel du dit programme.

Ainsi, les dépenses d'investissement entretenues au cours du deuxième trimestre 2019 ont atteint 944 mille dinars avec une baisse de 51% par rapport à la même période de l'année précédente.

## **ENDETTEMENT**

- L'endettement à LMT de la SOPAT enregistre une hausse de 15% par rapport à l'encours du 31 décembre 2018, cette hausse revient au déblocage de la quatrième tranche du crédit bancaire destiné au financement des opérations d'investissement.
- Les crédits de gestion bancaires enregistrent une hausse de 17% par rapport à l'encours du 31 décembre 2018, cette hausse s'explique par le retard dans le déblocage du crédit d'investissement opéré début du mois de juillet.

## AVIS DES SOCIETES

### مشروع لوائح

### الشركة العقارية التونسية السعودية

المقر الاجتماعي: المركز العمراني الشمالي - مركز المدينة الدولي-تونس

مشروع اللوائح التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 اوت 2019.

#### اللائحة الأولى:

تسجل الجمعية العامة العادية للشركة العقارية التونسية السعودية إنعقادها في موعد متأخر عن التاريخ المحدد بالقانون الأساسي للشركة وبالتشريعات الجاري بها العمل، وبحكم أن هذا الموعد لا يضرّ بمصالح المساهمين فهي تبرء ذمة مجلس الإدارة عن هذا التأخير، وتقر بأن دعوتها تمت بصفة قانونية وفق مقتضيات الفصل 276 من مجلة الشركات التجارية والفصل 31 من القانون الأساسي للشركة، كما تقرّ بصحة إنعقادها وما يترتب عنها من قرارات.

**تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....**

#### اللائحة الثانية:

بعد اطلاعها على التقريرين السنويين لنشاط الشركة العقارية التونسية السعودية والتقريرين العاميين لمراقبي الحسابات المتعلقين بالسنتين الماليتين 2016 و 2017، تصادق الجمعية العامة العادية على تقريرى النشاط للسنتين الماليتين 2016 و 2017، كما تصادق على القوائم المالية الفردية المقفلة في 31 ديسمبر 2016 والتي تفرز نتيجة سلبية قدرها 1.741.663،463 دينار وعلى القوائم المالية الفردية المقفلة في 31 ديسمبر 2017 والتي تفرز نتيجة سلبية قدرها 705.534،317 دينار.

**تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....**

#### اللائحة الثالثة:

بعد اطلاعها على التقريرين الخاصين لمراقبي الحسابات للسنتين الماليتين 2016 و 2017 المتعلقة بالشركة العقارية التونسية السعودية تصادق الجمعية العامة العادية على جميع الاتفاقيات والعمليات الواردة بهذين التقريرين.

**تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....**

#### اللائحة الرابعة:

بعد إطلاعها على تقريرى نشاط المجمع والقوائم المالية المجمعة للشركة لسنتي 2016 و 2017، وعلى تقريرى مراقبي الحسابات لنفس الفترة، تصادق الجلسة العامة العادية على تقريرى النشاط وعلى القوائم المالية المجمعة المختومة في 31-12-2016 والتي تفرز نتيجة سلبية قدرها 3.625.525،564 دينار وعلى القوائم المالية المجمعة المقفلة في 31-12-2017 والتي تفرز نتيجة سلبية قدرها 1.096.672،747 دينار.

**تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....**

- Suite -

### اللائحة الخامسة:

تبرئ الجمعية العامة العادية للمساهمين ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن تصرفهم بعنوان السنتين الماليتين 2016 و2017.

تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....

### اللائحة السادسة:

تقرر الجمعية العامة العادية للمساهمين تخصيص النتيجة الصافية السلبية لسنة 2016 ضمن النتائج المرحلة بما وذلك بما قدره 1.682.951,923 دينار والإستهلاكات المؤجلة بما قدره 58.711,540 دينار.

تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....

### اللائحة السابعة:

تقرر الجمعية العامة العادية للمساهمين تخصيص النتيجة الصافية السلبية لسنة 2017 ضمن النتائج المرحلة بما قدره 632.194,551 دينار والإستهلاكات المؤجلة بما قدره 73.339,766 دينار.

تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....

### اللائحة الثامنة:

تقرر الجمعية العامة العادية ضبط منحة الحضور لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ..... (.....) دينار صافية من الأداء عن كل حضور اجتماع وذلك بداية من 11 جوان 2018 . كما تقرر ضبط مكافآت أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق بمبلغ ..... (.....) دينار صافية من الأداء عن كل حضور اجتماع وذلك بداية من 11 جوان 2018.

تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....

### اللائحة التاسعة:

تسجل الجمعية العامة العادية أن نيابة مكتب مراقبة الحسابات FINOR تنتهي على إثر إنعقاد جلستها لهذا اليوم وتقرر تعيين ..... كمراقب حسابات لمدة ثلاث سنوات (2018 و2019 و2020) تنتهي على إثر إنعقاد الجمعية العامة العادية التي تبنت في القوائم المالية لسنة 2020.

تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....

### اللائحة العاشرة:

تفوض الجمعية العامة العادية للممثل القانوني للشركة القيام بإجراءات التسجيل والإيداع والنشر وكل العمليات المستوجبة قانونا.

تمت المصادقة على هذه اللائحة ب.....

## TITRES OPCVM

## TITRES OPCVM

## TITRES OPCVM

## TITRES OPCVM

Dénomination	Gestionnaire	Date d'ouverture	VL au 31/12/2018	VL antérieure	Dernière VL		
<b>OPCVM DE CAPITALISATION</b>							
<i>SICAV OBLIGATAIRES DE CAPITALISATION</i>							
1 TUNISIE SICAV	TUNISIE VALEURS	20/07/92	178,909	184,457	184,493		
2 SICAV PATRIMOINE OBLIGATAIRE	BIAT ASSET MANAGEMENT	16/04/07	121,789	125,798	125,817		
3 UNION FINANCIERE SALAMMBO SICAV	UBCI BOURSE	01/02/99	103,593	106,520	106,535		
4 SICAV L'EPARGNE OBLIGATAIRE	STB MANAGER	18/09/17	106,915	111,167	111,187		
5 LA GENERALE OBLIG-SICAV	CGI	01/06/01	107,043	110,328	110,343		
6 FIDELITY SICAV PLUS	MAC SA	27/09/18	101,201	105,523	105,544		
7 FINA O SICAV	FINACORP	11/02/08	104,060	107,015	107,030		
8 SICAV AMEN	AMEN INVEST	01/10/92	43,204	44,258	44,263		
9 SICAV BH CAPITALISATION ***	BH INVEST	22/09/94	30,220	30,568	30,571		
<i>FCP OBLIGATAIRES DE CAPITALISATION - VL QUOTIDIENNE</i>							
10 FCP SALAMETT CAP	AFC	02/01/07	15,960	16,348	16,350		
11 MCP SAFE FUND	MENA CAPITAL PARTNERS	30/12/14	116,613	119,382	119,394		
12 CGF PREMIUM OBLIGATAIRE FCP	CGF	25/02/08	1,137	1,148	1,148		
13 FCP Wafa OBLIGATAIRE CAPITALISATION	TSI	15/11/17	105,472	109,080	109,095		
14 UGFS BONDS FUND	UGFS-NA	10/07/15	10,514	10,812	10,814		
15 FCP BNA CAPITALISATION ****	BNA CAPITAUX	03/04/07	147,611	151,804	151,849		
16 FCP SALAMETT PLUS	AFC	02/01/07	10,716	10,964	10,966		
<i>FCP OBLIGATAIRES DE CAPITALISATION - VL HEBDOMADAIRE</i>							
17 FCP MAGHREBIA PRUDENCE	UFI	23/01/06	1,644	1,692	1,695		
<i>SICAV MIXTES DE CAPITALISATION</i>							
18 SICAV PLUS	TUNISIE VALEURS	17/05/93	58,401	59,861	59,868		
19 SICAV PROSPERITY	BIAT ASSET MANAGEMENT	25/04/94	126,848	129,334	129,347		
20 SICAV OPPORTUNITY	BIAT ASSET MANAGEMENT	11/11/01	119,285	117,692	117,733		
<i>FCP MIXTES DE CAPITALISATION - VL QUOTIDIENNE</i>							
21 FCP AXIS ACTIONS DYNAMIQUE	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	02/04/08	146,689	136,723	136,661		
22 FCP AXIS PLACEMENT EQUILIBRE	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	02/04/08	538,875	503,273	503,124		
23 FCP MAXULA CROISSANCE DYNAMIQUE	MAXULA BOURSE	15/10/08	129,129	130,840	130,649		
24 FCP MAXULA CROISSANCE EQUILIBREE	MAXULA BOURSE	15/10/08	135,786	136,524	136,322		
25 FCP MAXULA CROISSANCE PRUDENCE	MAXULA BOURSE	15/10/08	133,545	132,763	132,658		
26 FCP MAXULA STABILITY	MAXULA BOURSE	18/05/09	113,488	113,238	113,095		
27 FCP INDICE MAXULA	MAXULA BOURSE	23/10/09	115,763	111,656	111,620		
28 FCP KOUNOUZ	TSI	28/07/08	168,881	173,781	173,341		
29 FCP VALEURS AL KAOUTHER	TUNISIE VALEURS	06/09/10	98,012	100,632	100,413		
30 FCP VALEURS MIXTES	TUNISIE VALEURS	09/05/11	110,044	116,834	117,009		
31 MCP CEA FUND	MENA CAPITAL PARTNERS	30/12/14	171,822	176,799	176,808		
32 MCP EQUITY FUND	MENA CAPITAL PARTNERS	30/12/14	149,189	149,581	149,548		
33 FCP SMART EQUILIBRE	SMART ASSET MANAGEMENT	18/12/15	108,973	109,015	109,241		
34 FCP VALEURS CEA	TUNISIE VALEURS	04/06/07	22,857	23,182	23,153		
<i>FCP MIXTES DE CAPITALISATION - VL HEBDOMADAIRE</i>							
35 FCP AXIS CAPITAL PRUDENT	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	05/02/04	2174,662	2052,320	2049,949		
36 FCP OPTIMA	BNA CAPITAUX	24/10/08	127,259	127,431	127,435		
37 FCP SECURITE	BNA CAPITAUX	27/10/08	163,566	164,451	164,777		
38 FCP CEA MAXULA	MAXULA BOURSE	04/05/09	198,668	208,257	207,814		
39 AIRLINES FCP VALEURS CEA	TUNISIE VALEURS	16/03/09	18,470	18,594	18,474		
40 FCP MAGHREBIA DYNAMIQUE	UFI	23/01/06	2,801	2,841	2,825		
41 FCP MAGHREBIA MODERE	UFI	23/01/06	2,440	2,477	2,474		
42 UGFS ISLAMIC FUND	UGFS-NA	11/12/14	75,460	76,398	75,664		
43 FCP MAGHREBIA SELECT ACTIONS	UFI	15/09/09	1,207	1,218	1,216		
44 FCP HAYETT MODERATION	AMEN INVEST	24/03/15	1,171	1,201	1,201		
45 FCP HAYETT PLENITUDE	AMEN INVEST	24/03/15	1,173	1,170	1,169		
46 FCP HAYETT VITALITE	AMEN INVEST	24/03/15	1,167	1,149	1,147		
47 MAC HORIZON 2022 FCP	MAC SA	09/11/15	123,892	124,501	124,225		
48 AL AMANAH PRUDENCE FCP	CGF	25/02/08	126,408	130,429	130,297		
49 FCP MOUASSASSET	AFC	17/04/17	1095,846	1170,306	1154,212		
50 FCP PERSONNEL UIB EPARGNE ACTIONS	MAC SA	19/05/17	11,353	12,138	12,108		
51 FCP BIAT-CEA PNT TUNISAIR	BIAT ASSET MANAGEMENT	06/11/17	10,601	10,694	10,683		
<i>SICAV ACTIONS DE CAPITALISATION</i>							
52 UBCI-UNIVERS ACTIONS SICAV	UBCI BOURSE	10/04/00	102,764	98,088	97,918		
<b>OPCVM DE DISTRIBUTION</b>							
Dénomination	Gestionnaire	Date d'ouverture	Dernier dividende		VL au 31/12/2018	VL antérieure	Dernière VL
			Date de paiement	Montant			
<i>SICAV OBLIGATAIRES</i>							
53 SANADETT SICAV	AFC	01/11/00	21/05/19	5,200	109,439	107,346	107,361
54 AMEN PREMIERE SICAV	AMEN INVEST	10/04/00	30/05/19	4,302	103,334	101,336	101,346
55 AMEN TRESOR SICAV	AMEN INVEST	10/05/06	23/05/19	5,018	105,807	103,978	103,992
56 ATTJARI OBLIGATAIRE SICAV	ATTJARI GESTION	01/11/00	20/05/19	4,854	103,871	102,287	102,303
57 TUNISO-EMIRATIE SICAV	AUTO GERE	07/05/07	11/04/19	5,505	105,483	103,802	103,821
58 SICAV AXIS TRÉSORERIE	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	01/09/03	30/05/19	4,502	108,002	106,287	106,301
59 PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	BNA CAPITAUX	06/01/97	30/04/19	5,365	105,907	103,857	103,872
60 SICAV TRESOR	BIAT ASSET MANAGEMENT	03/02/97	25/04/19	4,163	102,369	101,075	101,090
61 MILLENIUM OBLIGATAIRE SICAV	CGF	12/11/01	24/05/19	3,620	104,049	102,166	102,174
62 CAP OBLIG SICAV	COFIB CAPITAL FINANCE	17/12/01	29/04/19	4,979	105,467	104,506	104,523
63 INTERNATIONALE OBLIGATAIRE SICAV	UIB FINANCE	07/10/98	16/04/19	5,496	108,153	106,404	106,422
64 FIDELITY OBLIGATIONS SICAV	MAC SA	20/05/02	28/05/19	4,274	105,732	104,075	104,087
65 MAXULA PLACEMENT SICAV	MAXULA BOURSE	02/02/10	30/05/19	3,543	104,336	103,128	103,139
66 SICAV RENDEMENT	SBT	02/11/92	29/03/19	4,574	104,017	102,554	102,569
67 UNIVERS OBLIGATIONS SICAV	SCIF	16/10/00	24/05/19	4,425	105,041	103,234	103,245
68 SICAV BH OBLIGATAIRE	BH INVEST	10/11/97	27/05/19	5,520	103,954	101,946	101,963
69 POSTE OBLIGATAIRE SICAV TANIT	BH INVEST	06/07/09	23/05/19	4,756	104,881	103,487	103,522
70 MAXULA INVESTISSEMENT SICAV	SMART ASSET MANAGEMENT	05/06/08	30/05/19	3,847	106,127	104,784	104,795
71 SICAV L'EPARGNANT	STB MANAGER	20/02/97	27/05/19	5,274	103,956	102,164	102,180
72 AL HIFADH SICAV	TSI	15/09/08	29/05/19	4,859	103,658	101,734	101,747
73 SICAV ENTREPRISE	TUNISIE VALEURS	01/08/05	31/05/19	3,952	106,318	104,933	104,945
74 UNION FINANCIERE ALYSSA SICAV	UBCI BOURSE	15/11/93	08/05/19	4,014	103,125	101,539	101,551

## TITRES OPCVM

## TITRES OPCVM

## TITRES OPCVM

## TITRES OPCVM

FCP OBLIGATAIRES - VL QUOTIDIENNE								
75	FCP AXIS AAA	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	10/11/08	22/05/19	3,763	104,096	102,665	102,677
76	FCP HELION MONEO	HELION CAPITAL	31/12/10	24/05/19	5,028	104,660	103,087	103,103
77	FCP OBLIGATAIRE CAPITAL PLUS	STB FINANCE	20/01/15	31/05/19	4,461	105,717	104,333	104,348
FCP OBLIGATAIRE - VL HEBDOMADAIRE								
78	FCP HELION SEPTIM	HELION CAPITAL	07/09/18	-	-	101,002	107,633	107,777
SICAV MIXTES								
79	ARABIA SICAV	AFC	15/08/94	21/05/19	0,819	60,686	59,603	59,696
80	ATTIJARI VALEURS SICAV *	ATTIJARI GESTION	22/03/94	22/05/17	1,976	En liquidation	En liquidation	En liquidation
81	ATTIJARI PLACEMENTS SICAV *	ATTIJARI GESTION	22/03/94	22/05/17	13,313	En liquidation	En liquidation	En liquidation
82	SICAV BNA	BNA CAPITAUX	14/04/00	30/04/19	1,420	100,978	97,871	97,752
83	SICAV SECURITY	COFIB CAPITAL FINANCE	26/07/99	29/04/19	0,612	18,578	18,397	18,400
84	SICAV CROISSANCE	SBT	27/11/00	29/03/19	9,117	310,924	299,910	299,626
85	STRATÉGIE ACTIONS SICAV	SMART ASSET MANAGEMENT	01/03/06	31/05/19	33,007	2484,413	2483,746	2482,655
86	SICAV L'INVESTISSEUR	STB MANAGER	30/03/94	17/05/19	2,973	77,578	73,887	73,759
87	SICAV AVENIR	STB MANAGER	01/02/95	16/05/19	2,618	58,053	56,578	56,562
88	UNION FINANCIERE HANNIBAL SICAV	UBCI BOURSE	17/05/99	08/05/19	0,737	117,754	115,974	116,046
FCP MIXTES - VL QUOTIDIENNE								
89	FCP IRADETT 20 **	AFC	02/01/07	08/05/18	0,228	En liquidation	En liquidation	En liquidation
90	FCP IRADETT 50	AFC	04/11/12	28/05/19	0,255	11,641	11,512	11,536
91	FCP IRADETT 100 **	AFC	04/01/02	08/05/18	0,014	En liquidation	En liquidation	En liquidation
92	FCP IRADETT CEA	AFC	02/01/07	28/05/19	0,353	14,496	14,064	14,099
93	ATTIJARI FCP CEA	ATTIJARI GESTION	30/06/09	20/05/19	0,297	16,365	16,660	16,625
94	ATTIJARI FCP DYNAMIQUE	ATTIJARI GESTION	01/11/11	20/05/19	0,153	14,055	14,315	14,293
95	BNAC PROGRÈS FCP	BNA CAPITAUX	03/04/07	30/05/19	4,830	158,189	153,980	154,006
96	FCP OPTIMUM EPARGNE ACTIONS	CGF	14/06/11	31/05/19	0,070	8,871	8,960	8,928
97	FCP DELTA EPARGNE ACTIONS	STB MANAGER	08/09/08	28/05/19	4,764	125,596	116,196	115,487
98	FCP AL IMTIEZ	TSI	01/07/11	24/04/19	0,428	86,052	86,121	85,751
99	FCP AFEK CEA	TSI	01/07/11	30/05/18	0,599	87,477	89,093	88,623
100	TUNISIAN PRUDENCE FUND	UGFS-NA	02/01/12	28/05/19	3,717	100,297	97,558	97,544
101	UBCI - FCP CEA	UBCI BOURSE	22/09/14	16/04/19	0,722	108,902	103,639	103,646
102	FCP AL HIKMA	STB MANAGER	19/01/16	29/05/19	1,178	97,714	93,518	93,372
103	CGF TUNISIE ACTIONS FCP	CGF	06/01/17	-	-	10,234	10,426	10,399
104	FCP BH CEA	BH INVEST	18/12/17	15/04/19	1,356	100,049	97,223	96,964
105	FCP BIAT ÉPARGNE ACTIONS	BIAT ASSET MANAGEMENT	15/01/07	29/04/19	2,731	162,324	160,569	160,405
FCP MIXTES - VL HEBDOMADAIRE								
106	FCP AMEN CEA	AMEN INVEST	28/03/11	31/05/19	0,963	111,307	111,389	110,867
107	FCP HELION ACTIONS DEFENSIF	HELION CAPITAL	31/12/10	24/05/19	2,626	112,317	113,223	112,880
108	FCP HELION ACTIONS PROACTIF	HELION CAPITAL	31/12/10	25/05/18	0,833	120,156	121,056	120,627
109	MAC CROISSANCE FCP	MAC SA	15/11/05	20/05/19	5,084	206,410	200,576	200,281
110	MAC EQUILIBRE FCP	MAC SA	15/11/05	20/05/19	5,473	187,875	183,386	183,568
111	MAC ÉPARGNANT FCP	MAC SA	15/11/05	20/05/19	6,417	163,505	159,075	158,982
112	MAC EPARGNE ACTIONS FCP	MAC SA	20/07/09	-	-	24,302	24,623	24,523
113	MAC AL HOUDA FCP	MAC SA	04/10/10	-	-	145,463	149,388	149,117
114	FCP VIVEO NOUVELLES INTRODUITES	TRADERS INVESTMENT MANAGERS	03/03/10	15/05/19	1,737	128,460	139,849	139,963
115	TUNISIAN EQUITY FUND	UGFS-NA	30/11/09	28/05/19	80,346	9549,089	9160,670	9155,543
116	FCP SMART EQUITY 2	SMART ASSET MANAGEMENT	15/06/15	16/05/19	13,765	1047,449	1089,116	1084,361
117	FCP VALEURS INSTITUTIONNEL	TUNISIE VALEURS	14/12/15	31/05/19	101,823	5956,682	6050,189	6016,314
118	TUNISIAN FUNDAMENTAL FUND	CGF	29/07/16	31/05/19	110,305	5259,834	5358,452	5350,296
119	FCP AMEN SELECTION	AMEN INVEST	04/07/17	29/05/19	1,883	91,894	93,629	93,362
120	FCP VALEURS INSTITUTIONNEL II	TUNISIE VALEURS	12/11/18	-	-	5000,000	5162,577	5149,005
121	FCP CEA BANQUE DE TUNISIE	SBT	11/02/19	-	-	-	10,308	10,253
FCP ACTIONS - VL QUOTIDIENNE								
122	FCP INNOVATION	STB FINANCE	20/01/15	31/05/19	3,829	123,003	120,029	119,433
FCP ACTIONS - VL HEBDOMADAIRE								
123	FCP BIAT-EQUITY PERFORMANCE	BIAT ASSET MANAGEMENT	16/05/16	29/04/19	205,927	11 963,015	11 883,443	11 864,871

\* SICAV en liquidation anticipée

\*\* FCP en liquidation anticipée

\*\*\* initialement dénommée SICAV BH PLACEMENT

\*\*\*\* initialement dénommé BNAC CONFIANCE FCP

**BULLETIN OFFICIEL**  
**DU CONSEIL DU MARCHÉ FINANCIER**  
 Immeuble CMF - Centre Urbain Nord  
 4<sup>ème</sup> Tranche - Lot B6 Tunis 1003  
 Tél : (216) 71 947 062  
 Fax : (216) 71 947 252 / 71 947 253

Publication paraissant  
 du Lundi au Vendredi sauf jours fériés  
 www.cmf.tn  
 email : cmf@cmf.tn  
 Le Président du CMF  
 Mr. Salah Essayel

<b>COMMUNIQUE</b>
-------------------

Il est porté à la connaissance du public et des intermédiaires en bourse qu'à la suite de sa mise à jour par le changement d'adresse du siège social de la société «Maghreb International Publicité -MIP- », la liste des sociétés et organismes faisant appel public à l'épargne s'établit comme suit :

**LISTE INDICATIVE DES SOCIETES & ORGANISMES  
FAISANT APPEL PUBLIC A L'EPARGNE \***

**I.- SOCIETES ADMISES A LA COTE  
I-1 Marché Principal**

Dénomination sociale	Siège social	Tél.
1.Adwya SA	Route de la Marsa GP 9 , Km 14, BP 658 -2070 La Marsa	71 778 555
2. Air Liquide Tunisie	37,rue des entrepreneurs, ZI La Charguia II -2035 Ariana-	70 164 600
3. Amen Bank	Avenue Mohamed V -1002 TUNIS-	71 835 500
4. Automobile Réseau Tunisien et Services -ARTES-	39, avenue Kheireddine Pacha -1002 TUNIS-	71 841 100
5. Arab Tunisian Bank "ATB"	9, rue Hédi Nouira -1001 TUNIS-	71 351 155
6. Arab Tunisian Lease "ATL"	Ennour Building, Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène	70 135 000
7. Attijari Leasing	Rue du Lac d'Annecy - 1053 Les Berges du Lac-	71 862 122
8. Banque Attijari de Tunisie "Attijari bank" (ex Banque du Sud)	24, Rue Hédi Karray, Centre Urbain Nord - 1080 Tunis -	70 012 000
9. Banque de l'Habitat "BH"	18, Avenue Mohamed V 1080 Tunis	71 126 000
10.Banque de Tunisie "BT"	2, rue de Turquie -1000 TUNIS-	71 332 188
11. Banque de Tunisie et des Emirats S.A "BTE"	5 bis, rue Mohamed Badra -1002 TUNIS-	71 783 600
12. Banque Internationale Arabe de Tunisie "BIAT"	70-72, avenue Habib Bourguiba -1000 TUNIS-	71 340 733
13. Banque Nationale Agricole "BNA"	Rue Hédi Nouira -1001 TUNIS-	71 831 200
14.Best Lease	54, Avenue Charles Nicolle Mutuelle ville -1002 Tunis-	71 799 011
15.Cellcom	25, rue de l'Artisanat Charguia II-2035 Ariana-	71 941 444
16. City Cars	31, rue des Usines, Zone Industrielle Kheireddine -2015 La Goulette-	36 406 200
17. Compagnie d'Assurances et de Réassurances "ASTREE"	45, avenue Kheireddine Pacha -1002 TUNIS-	71 792 211
18. Compagnie Internationale de Leasing "CIL"	16, avenue Jean Jaurès -1000 Tunis-	71 336 655
19. Délice Holding	Immeuble le Dôme, rue Lac Léman, Les Berges du Lac - 1053 Tunis-	71 964 969
20. ELBENE INDUSTRIE SA	Centrale Laitière de Sidi Bou Ali -4040 SOUSSE-	36 409 221
21.Electrostar	Boulevard de l'environnement Route de Naâssen 2013 Bir El Kassâa Ben Arous	71 396 222
22.Essoukna	46, rue Tarak Ibnou Zied Mutuelle ville - 1082 TUNIS -	71 843 511
23.EURO-CYCLES	Zone Industrielle Kalâa Kébira -4060 Sousse-	73 342 036
24. Générale Industrielle de Filtration - GIF -	Km 35, GP1- 8030 Grombalia -	72 255 844
25.Hannibal Lease S.A	Rue du Lac Malaren, Immeuble Triki 1053 -Les Berges du Lac-	71 139 400
26. L'Accumulateur Tunisien ASSAD	Rue de la Fonte Zone Industrielle Ben Arous BP. N°7 -2013 Ben Arous-	71 381 688
27. Les Ciments de Bizerte	Baie de Sebra BP 53 -7018 Bizerte-	72 510 988
28.Manufacture de Panneaux Bois du Sud -MPBS-	Route de Gabes, km 1.5 -3003 Sfax-	74 468 044
29. Modern Leasing	Immeuble Assurance Salim lot AFH BC5 centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène	71 893 963
30. One Tech Holding	16 Rue des Entrepreneurs – Zone Industrielle la Charguia 2 – 2035 Ariana.	70 102 400
31. Placements de Tunisie -SICAF-	2, rue de Turquie -1000 TUNIS-	71 332 188



32.Poulina Group Holding	GP1 Km 12 Ezzahra, Ben Arous	71 454 545
33.Société Atelier du Meuble Intérieurs	Z.I Sidi Daoud La Marsa - 2046 Tunis -	71 854 666
34. Société Chimique "ALKIMIA"	11, rue des Lilas -1082 TUNIS MAHRAJENE-	71 792 564
35. Société ENNAKL Automobiles	Z.I Charguia II BP 129 -1080 Tunis	70 836 570
36. Société d'Articles Hygiéniques Tunisie -Lilas-	5, rue 8610, Zone Industrielle – La Charguia 1-1080 Tunis-	71 809 222
37.Société d'Assurances "SALIM"	Immeuble Assurances Salim lot AFH BC5 Centre Urbain Nord -1003 Tunis	71 948 700
38. Sté de Placement & de Dévelop. Industriel et Touristique -SPDIT SICAF-	Avenue de la Terre Zone Urbain Nord Charguia I -1080 Tunis-	71 189 200
39. Société des Industries Chimiques du Fluor "ICF"	4, bis rue Amine Al Abbassi 1002 Tunis Belvédère	71 789 733
40. Société des Industries Pharmaceutiques de Tunisie -SIPHAT-	Fondouk Choucha 2013 Ben Arous	71 381 222
41. .Société de Production Agricole Teboulba -SOPAT SA-	Avenue du 23 janvier BP 19 -5080 Té Boulba-	73 604 149
42. Société de Transport des Hydrocarbures par Pipelines "SOTRAPIL"	Boulevard de la Terre, Centre Urbain Nord 1003 Tunis	71 766 900
43. Société de Fabrication des Boissons de Tunisie "SFBT"	Boulevard de la Terre, Centre urbain nord -1080 Tunis-	71 189 200
44. Société Immobilière et de Participations "SIMPAT"	14, rue Masmouda, Mutuelleville -1082 TUNIS-	71 840 869
45. Société Immobilière Tuniso-Séoudienne "SITS"	Centre Urbain Nord, International City center, Tour des bureaux, 5 <sup>ème</sup> étage, bureau n°1-1082 Tunis-	70 728 728
46. Société Industrielle d'Appareillage et de Matériels Electriques SIAME-	Zone Industrielle -8030 GROMBALIA-	72 255 065
47. Société Moderne de Céramiques - SOMOCER -	Menzel Hayet 5033 Zaramdine Monastir TUNIS	73 410 416
48. Société Magasin Général "SMG"	28, rue Mustapha Kamel Attaturk 1001	71 126 800
49. Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis "SNMVT" (Monoprix)	1, rue Larbi Zarrouk BP 740 -2014 MEGRINE-	71 432 599
50. Société Tunisienne d'Assurances et de Réassurances "STAR"	Square avenue de Paris -1025 TUNIS-	71 340 866
51. Société Tunisienne de Banque "STB"	Rue Hédi Nouira -1001 TUNIS-	71 340 477
52. Société Tunisienne de l'Air "TUNISAIR"	Boulevard Mohamed BOUAZIZI -2035 Tunis Carthage-	70 837 000
53. Société Tunisienne de l'Industrie Pneumatique -STIP-	Centre Urbain Nord Boulevard de la Terre 1003 Tunis El Khadra	71 230 400
54. société Tunisienne Industrielle du Papier et du Carton - SOTIPAPIER-	13, rue Ibn Abi Dhiaf, Zone Industrielle de Saint Gobain, Megrine Riadh - 2014 Tunis -	71 434 957
55. Société Tunisienne d'Entreprises de Télécommunications "SOTETEL"	Rue des entrepreneurs ZI Charguia II, BP 640 - 1080 TUNIS-	71 713 100
56. Société Tunisienne d'Equipement "STEQ"	8, rue 8601, Z.I la Charguia I BP N° 746 -1080 Tunis-	71 115 500
57. Société Tunisienne des Marchés de Gros "SOTUMAG"	Route de Naâssen, Bir Kassaa -BEN AROUS-	71 384 200
58. Société Tunisienne de Réassurance "Tunis Re"	12 Avenue du Japon- Montplaisir BP 29 - Tunis 1073-	71 904 911
59. Société Tunisienne de Verreries "SOTUVER"	Nelle Z.I 1111 Djebel El Oust K 21 Route de Zaghouan BP n° 48	72 640 650
60.Telnet Holding	Immeuble Ennour –Centre Urbain Nord -1082 Tunis-	71 706 922
61. Tunisie Leasing et Factoring	Centre Urbain Nord Avenue Hédi Karray - 1082 TUNIS -	70 132 000
62. Tunisie Profilés Aluminium "TPR"	Rue des Usines, ZI Sidi Rézig, Mégrine -2033 Tunis-	71 433 299
63. Tunisie Valeurs	Immeuble Integra Centre Urbain Nord -1082 Tunis Mahrajène-	71 189 600
64. TUNINVEST SICAR	Immeuble Integra Centre Urbain Nord -1082 Tunis Mahrajène-	71 189 800
65. Universal Auto Distributors Holding -UADH-	62, avenue de Carthage -1000 Tunis-	71 354 366
66. Union Bancaire pour le Commerce & l'Industrie "UBCI"	139, avenue de la Liberté -1002 TUNIS-	71 842 000
67. Unité de Fabrication de Médicaments –UNIMED-	Zone Industrielle de Kalaa Kébira -4060 Sousse-	73 342 669
68. Union Internationale de Banques "UIB"	65, avenue Habib Bourguiba -1000 TUNIS-	71 120 392
69. Wifack International Bank SA- WIB Bank-	Avenue Habib Bourguiba –Médenine 4100 BP 356	75 643 000

**I-2 Marché Alternatif**

Dénomination sociale	Siège social	Tél.
1.Adv e-Technologies- AeTECH	29, Rue des Entrepreneurs – Charguia II -2035 Tunis-	71 940 094
2.Carthage Cement	Rue 8002, Espace Tunis Bloc H, 3 <sup>ème</sup> étage Montplaisir -1073 Tunis-	71 964 593
3.CEREALIS S.A	Immeuble Amir El Bouhaira, Appt.N°1, rue du Lac Turkana, Les Berges du Lac -1053 Tunis -	71 961 996
4.HexaByte	Avenue Habib Bourguiba immeuble CTAMA -9000 Béja-	78 456 666
5.Les Ateliers Mécaniques du Sahel "AMS"	Rue Ibn Khaldoun BP. 63 - 4018 SOUSSE-	73 231 111
6.Maghreb International Publicité « MIP »	Impasse Rue des Entrepreneurs, Z.I Charguia 2, BP 2035, Tunis.	31 327 317
7. OFFICEPLAST	Z.I 2, Medjez El Bab B.P. 156 -9070 Tunis	78 564 155
8. SANIMED	Route de Gremda Km 10.5-BP 68 Markez Sahnoun -3012 Sfax -	74 658 777
9.SERVICOM	65, rue 8610 Z.I Charguia I -Tunis-	70 730 250
10.Société LAND'OR	Bir Jedid, 2054 Khelidia -Ben Arous-	71 366 666
11.Société Tawasol Group Holding « TAWASOL »	20, rue des entrepreneurs Charguia II -2035 Tunis-	71 940 389
12.Société Tunisienne d'Email –SOTEMAIL-	Route de Sfax Menzel el Hayet -5033 Monastir-	73 410 416
13.Société NEW BODY LINE	Avenue Ali Balhaouane -5199 Mahdia –	73 680 435

**II.- SOCIETES ET ORGANISMES NON ADMIS A LA COTE**

Dénomination sociale	Siège social	Tél.
1. Al Baraka Bank Tunisia ( EX BEST-Bank)	90, avenue Hédi Chaker -1002 TUNIS-	71 790 000
2.Alubaf International Bank –AIB -	Avenue de la Bourse, les Berges du Lac- 1053 Tunis-	70 015 600
3. AL KHOUTAF ONDULE	Route de Tunis Km 13 –Sidi Salah 3091 SFAX	74 273 069
4. Arab Banking Corporation -Tunisie- "ABC-Tunisie"	ABC Building, rue du Lac d'Annecy -1053 Les Berges du Lac-	71 861 861
5. Arab International Lease "AIL"	11, rue Hédi Nouira, 8ème étage -1001 TUNIS-	71 349 100
6. Assurances BIAT	Immeuble Assurance BIAT - Les Jardins du Lac-Lac II	30 300 100
7. Assurances Maghrébia Vie	24, rue du royaume d'Arabie Saoudite 1002 Tunis	71 155 700
8. Assurances Multirisques Ittihad S.A -AMI Assurances -	Cité Les Pins, Les Berges du Lac II -Tunis-	70 026 000
9.Banque de Coopération du Maghreb Arabe "BCMA"	Ministère du domaine de l'Etat et des Affaires foncières, 19, avenue de paris -1000 Tunis -	
10.Banque de Financement des Petites et Moyennes Entreprises - BFPME-	34, rue Hédi Karray, Centre Urbain Nord -1004 El Menzah IV-	70 102 200
11. Banque Franco-Tunisienne "BFT"	Rue Aboubakr Echahid – Cité Ennacim Montplaisir -1002 TUNIS-	71 903 505
12. Banque Tunisienne de Solidarité "BTS"	56, avenue Mohamed V -1002 TUNIS-	71 844 040
13. Banque Tuniso-Koweïtienne	10bis, avenue Mohamed V, B.P.49 -1001 TUNIS-	71 340 000
14. Banque Tuniso-Lybiennne « BTL »	25, avenue Kheireddine Pacha, B.P. 102 -1002 TUNIS-	71 781 500
15. Banque Zitouna	2, Boulevard Qualité de la Vie -2015 Kram-	71 164 000
16. Cie d'Assurances et de Réas. Tuniso-Européenne "CARTE"	Immeuble Carte, Lot BC4- Centre Urbain Nord, 1082 Tunis	71 184 000
17 . Cie d'Assurances et de Réas. Tuniso-Européenne "CARTE VIE "	Immeuble Carte, Entrée B- Lot BC4-Centre Urbain Nord, 1082 Tunis	71 184 160
18. Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole "CTAMA"	6, avenue Habib Thameur -1069 TUNIS-	71 340 916
19 . Compagnie d'Assurances Vie et de Capitalisation "HAYETT"	Immeuble COMAR, avenue Habib Bourguiba -1001 TUNIS-	71 333 400

20. Compagnie Nouvelle d'Assurance "Attijari Assurance"	Angle rue Winnipeg et Anecy, les Berges du lac	71 141 420
21. Cie Méditerranéenne d'Assurances et de Réassurances "COMAR"	26, avenue Habib Bourguiba -1001 TUNIS-	71 340 899
22. Compagnie Tunisienne pour l'Assurance du Commerce Extérieur "COTUNACE"	Rue Borjine (ex 8006), Montplaisir -1073 TUNIS	71 90 86 00
23. Comptoir National du Plastique	Route de Tunis, km 6,5 AKOUDA	73 343 200
24. Comptoir National Tunisien "CNT"	Route de Gabès Km 1,5, Cité des Martyrs -3003 SFAX-	74 467 500
25. Citi Bank	55, avenue Jugurtha -1002 TUNIS-	71 782 056
26. Evolution Economique	Route de Monastir -4018 SOUSSE-	73 227 233
27. Groupe des Assurances de Tunisie "GAT"	92-94, avenue Hédi Chaker -1002 TUNIS-	31 350 000
28. International Tourism Investment "ITI SICAF"	9, rue Ibn Hamdiss Esskelli, El Menzah I - 1004 Tunis -	71 235 701
29. La Tunisienne des Assurances Takaful « At-Takâfoulia »	15, rue de Jérusalem 1002-Tunis Belvédère	31 331 800
30. Loan and Investment Co	Avenue Ouled Haffouz, Complexe El Mechtel, Tunis	71 790 255
31. Meublatex	Route de Tunis -4011 HAMMAM SOUSSE-	73 308 777
32. North Africa International Bank -NAIB -	Avenue Kheireddine Pacha Taksim Ennasim -1002 Tunis	71 950 800
33. Palm Beach Palace Jerba	Avenue Farhat Hached, BP 383 Houmt Souk -4128 DJERBA-	75 653 621
34. Pharmalys Tunisie	Z.I Kondar 4020, BP 10 Sousse	73 389 755
35. Plaza SICAF	Rue 8610 - Z.I. -2035 CHARGUIA-	71 797 433
36. Safety Distribution	Résidence El Fel, Rue Hédi Nouira Aiana	71 810 750
37. Société ALMAJED SANTE	Avenue Habib Bourguiba - 9100 Sidi Bouzid -	
38. Société Al Jazira de Transport & de Tourisme	Centre d'animation et de Loisir Aljazira- Plage Sidi Mahrez Djerba-	75 657 300
39. Société Agro Technologies « AGROTECH »	Cité Jugurtha Bloc A, App n°4, 2 <sup>ème</sup> étage Sidi Daoud La Marsa	
40. Société Africaine Distribution Autocar -ADA-	Route El Fejja km2 El Mornaguia -1153 Manouba-	71 550 711
41. Société Carthage Médical - Centre International Carthage Médical-	Zone Touristique, Jinen El Ouest Dkhila -5000 Monastir-	73 524 000
42. Société Commerciale Import-Export du Gouvernorat de Nabeul « El Karama »	63, Avenue Bir Challouf -8000 Nabeul-	72 285 330
43. Société d'Assurances et de Réassurances "MAGHREBIA"	Angle 64, rue de Palestine-22, rue du Royaume d'Arabie Saoudite -1002 TUNIS-	71 788 800
44. Société de Conditionnement des Huiles d'Olives « CHO »	Route de Mahdia Km 10 -3054 Sfax-	74 831 522
45. Société de Conditionnement des Huiles d'Olives « CHO Company »	Route de Mahdia Km 10 -3054 Sfax-	74 447 677
46. Société d'Engrais et de Produits Chimiques de Mégrine " SEPCM "	20, Avenue Taïb Mhiri 2014 Mégrine Riadh	71 433 318
47. Société de Commercialisation des Textiles « SOCOTEX »	5, bis Rue Charles de Gaulle -1000 Tunis-	71 237 186
48. Société de Développement Economique de Kasserine "SODEK"	Siège de l'Office de Développement du Centre Ouest Rue Sufteitula, Ezzouhour -1200 KASSERINE-	77 478 680
49. Société de Développement & d'Exploitation de la Zone Franche de Zarzis	Port de Zarzis -B.P 40 -4137 ZARZIS-	75 682 856
50. Société de Développement et d'Investissement du Sud "SODIS-SICAR"	Immeuble Ettanmia -4119 MEDENINE-	75 642 628
51. Société de Développement & d'Investissement du Nord-Ouest "SODINO SICAR"	Avenue Taïb M'hiri -Batiment Société de la Foire de Siliana - 6100 SILIANA-	78 873 085
52. Société de Fabrication de Matériel Médical « SOFAMM »	Zone Industrielle El Mahres -3060 SFAX-	74 291 486
53. Société de Mise en Valeur des Iles de Kerkennah "SOMVIK"	Zone Touristique Sidi Frej -3070 Kerkennah-	74 486 858
54. Société de Promotion Immobilière & Commerciale " SPRIC "	5, avenue Tahar Ben Ammar EL Manar -2092 Tunis-	71 884 120
55. Société de services des Huileries	Route Menzel Chaker Km 3 Immeuble Salem 1 <sup>er</sup> étage app n°13-3013 Sfax-.	74 624 424
56. Société des Aghlabites de Boissons et Confiseries " SOBOCO "	Rue de Métal Z. I. Ariana BP 303 -1080 TUNIS-	70 837 332
57. Société des Produits Pharmaceutique « SO.PRO.PHA »	Avenue Majida Bouleila -Sfax El Jadida-	74 401 510

58.Société de Tourisme Amel " Hôtel Panorama"	Boulevard Taïb M'hiri 4000 Sousse	73 228 156
59.Société de Transport du Sahel	Avenue Léopold Senghor -4001 Sousse-	73 221 910
60.Société Touristique TOUR KHALAF	Route Touristique -4051 Sousse-	73 241 844
61. Société HELA d'Electro-ménagers & de Confort -BATAM-	Rue Habib Maazoun, Im. Taparura n° 46-49 -3000 SFAX-	73 221 910
62.Société Gabesienne d'Emballage "SOGEMBAL"	GP 1 , km 14, Aouinet -GABES-	75 238 353
63. Société Groupe GMT « GMT »	Avenue de la liberté Zaghouan -1100 Tunis-	72 675 998
64.Société Immobilière & Touristique de Nabeul "SITNA"	Hôtel Nabeul Beach, BP 194 -8000 NABEUL-	72 286 111
65.Société Hôtelière & Touristique "le Marabout"	Boulevard 7 Novembre -Sousse-	73 226 245
66.Société Hôtelière & Touristique Syphax	11, rue Ibn Rachiq -1002 Tunis Bélvédère-	71 798 211
67.Société Hôtelière KURIAT Palace	Hôtel KURIAT Palace Zone Touristique 5000 Skanés Monastir	73 521 200
68.Société Hôtelière Touristique & Balnéaire MARHABA	Route touristique -4000 SOUSSE -	73 242 170
69.Société Industrielle de l'Enveloppe et de Cartonnage "EL KHOUTAF"	Route de Gabès Km 1.5-3003 BP.E Safax	74 468 190
70.Société Industrielle de Textile "SITEX"	Avenue Habib Bourguiba -KSAR HELLAL-	73 455 267
71.Société Industrielle d'Ouvrage en Caoutchouc "SIOC"	Route de Gabès, Km 3,5, BP 362 -3018 SFAX-	74 677 072
72.Société Industrielle Oléicole Sfaxienne "SIOS ZITEX"	Route de Gabès, Km 2 -3003 SFAX-	74 468 326
73.Société Marja de Développement de l'Elevage "SMADEA"	Marja I, BP 117 -8170 BOU SALEM-	78 638 499
74. Société Nationale d'Exploitation et de Distribution des Eaux International « SONEDE International »	Avenue Slimane Ben Slimane El Manar II- Tunis 2092-	71 887 000
75.Société Plasticum Tunisie	Z.I Innopark 8 & 9 El Agba -2087 Tunis-	71 646 360
76.Société Régionale de Transport du Gouvernorat de Nabeul "SRTGN"	Avenue Habib Thameur -8 000 NABEUL-	72 285 443
77.Société Régionale d'Importation et d'Exportation « SORIMEX »	Avenue des Martyrs -3000 SFAX-	74 298 838
78.Société Régionale Immobilière & Touristique de Sfax "SORITS "	Rue Habib Mâazoun, Imm. El Manar, Entrée D, 2ème entresol -3000 SFAX-	74 223 483
79.Société STEG International Services	Résidence du Parc, les Jardins de Carthage, 2046 Les Berges du Lac. Tunis	70 247 800
80.Société Touristique et Balnéaire "Hôtel Houria"	Port El Kantaoui 4011 Hammam Sousse	73 348 250
81.Société Touristique du Cap Bon "STCB"	Hôtel Riadh, avenue Mongi Slim -8000 NABEUL-	72 285 346
82.Société Touristique SANGHO Zarzis	11, rue Ibn Rachiq -1002 Tunis Bélvédère-	71 798 211
83.Société Tunisienne d'Assurances "LLOYD Tunisien"	Avenue Tahar Haddad les Berges du Lac -1053 TUNIS-	71 962 777
84.Société Tunisienne d'Assurance Takaful –El Amana Takaful-	13, rue Borjine, Montplaisir -1073	70 015 151
85.GAT Vie	92-94, avenue Hédi Chaker -1002 TUNIS-	71 843 900
86.Société Tunisienne de l'Industrie Laitière "STIL"- En Liquidation -	Escalier A Bureau n°215, 2ème étage Ariana Center -2080 ARIANA-	71 231 172
87.Société Tunisienne d'Habillement Populaire	8, rue El Moez El Menzah -1004 TUNIS-	71 755 543
88.Société Tunisienne d'Industrie Automobile "STIA"	Rue Taha Houcine Khezama Est -4000 Sousse-	
89.Société Tunisienne des Arts Graphiques "STAG"	19, rue de l'Usine Z.I Aéroport -2080 ARIANA-	71 940 191
90. Société Tunisienne de Siderurgie « EL FOULADH »	Route de Tunis Km 3, 7050 Menzel Bourguiba, BP 23-24 7050 Menzel Bourguiba	72 473 222
91.Société Tunisienne du Sucre "STS"	Avenue Tahar Haddad -9018 BEJA-	78 454 768
92.Société UNION DE FACTORING	Building Ennour - Centre Urbain Nord- 1004 TUNIS	71 246 200
93.SYPHAX airlines	Aéroport International de Sfax BP Thyna BP 1119 - 3018 Sfax-	74 682 400
94.Tunisian Foreign Bank –TFB-	Angle Avenue Mohamed V et rue 8006, Montplaisir -1002 Tunis-	71 950 100

95. Tunisian Saudi Bank -TSB-	32, rue Hédi Karray - 1082 TUNIS -	70 243 000
96. Tunis International Bank –TIB-	18, Avenue des Etats Unis, Tunis	71 782 411
97. QATAR NATIONAL BANK –TUNISIA-	Rue Cité des Sciences Centre Urbain Nord - B.P. 320 -1080 TUNIS-	36 005 000
98. Tyna Travaux	Route Gremda Km 0,5 Immeuble Phinicia Bloc « G » 1 <sup>er</sup> étage étage, App N°3 -3027 Sfax-	74 403 609
99. Zitouna Takaful	Rue du Travail, immeuble Tej El Molk, Bloc B, 1 <sup>er</sup> étage, ZI Khair-Eddine –Le Kram-	71 971 370

### III. ORGANISMES FAISANT APPEL PUBLIC A L'EPARGNE

#### LISTE DES SICAV ET FCP

	OPCVM	Catégorie	Type	Gestionnaire	Adresse du gestionnaire
1	AIRLINES FCP VALEURS CEA	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord- 1082 Tunis Mahrajène
2	AL AMANAH PRUDENCE FCP	MIXTE	CAPITALISATION	COMPAGNIE GESTION ET FINANCE -CGF-	17, rue de l'île de Malte-Immeuble Lira-Les jardins du Lac -Lac II 1053 Tunis
3	AL HIFADH SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT-TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord – 1080 Tunis Mahrajène
4	AMEN PREMIÈRE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
5	AMEN TRESOR SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
6	ARABIA SICAV	MIXTE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
7	ATTIJARI FCP CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac 1053 Tunis
8	ATTIJARI FCP DYNAMIQUE	MIXTE	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac 1053 Tunis
9	ATTIJARI OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac 1053 Tunis
10	ATTIJARI PLACEMENTS SICAV (1)	MIXTE	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac 1053 Tunis
11	ATTIJARI VALEURS SICAV (1)	MIXTE	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac 1053 Tunis
12	FCP BNA CAPITALISATION (4)	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac - 1053 Tunis
13	BNAC PROGRÈS FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac - 1053 Tunis
14	CAP OBLIG SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	COFIB CAPITAL FINANCES -CCF-	25, rue du Docteur Calmette- 1082 Tunis Mahrajène
15	CGF PREMIUM OBLIGATAIRE FCP	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	COMPAGNIE GESTION ET FINANCE -CGF-	17, rue de l'île de Malte-Immeuble Lira-Les jardins du Lac -Lac II 1053 Tunis
16	CGF TUNISIE ACTIONS FCP	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	COMPAGNIE GESTION ET FINANCE -CGF-	17, rue de l'île de Malte-Immeuble Lira-Les jardins du Lac -Lac II 1053 Tunis
17	FCP AFEK CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT-TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord – 1080 Tunis Mahrajène
18	FCP AL HIKMA	MIXTE	DISTRIBUTION	STB MANAGER	Immeuble STB, 34 rue Hédi Karray- Cité des Sciences-1004 El Menzah IV
19	FCP AL IMTIEZ	MIXTE	DISTRIBUTION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT-TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord – 1080 Tunis Mahrajène
20	FCP AMEN CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
21	FCP AMEN SELECTION	MIXTE	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
22	FCP AXIS AAA	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	67, Avenue Mohamed V -1002 Tunis
23	FCP AXIS ACTIONS DYNAMIQUE	MIXTE	CAPITALISATION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	67, Avenue Mohamed V -1002 Tunis

24	FCP AXIS CAPITAL PRUDENT	MIXTE	CAPITALISATION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	67, Avenue Mohamed V -1002 Tunis
25	FCP AXIS PLACEMENT EQUILIBRE	MIXTE	CAPITALISATION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	67, Avenue Mohamed V -1002 Tunis
26	FCP BH CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	BH INVEST	Immeuble Assurances SALIM- Lotissement AFH/ BC5- Bloc A 3ème étage- Centre Urbain Nord - 1003 Tunis
27	FCP BIAT- CEA PNT TUNISAIR	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	BIAT ASSET MANAGEMENT	Immeuble Youssef Towers -Bloc A- Rue du Dinar-Les jardins du Lac II- 1053 Tunis
28	FCP BIAT ÉPARGNE ACTIONS	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	BIAT ASSET MANAGEMENT	Immeuble Youssef Towers -Bloc A- Rue du Dinar-Les jardins du Lac II- 1053 Tunis
29	FCP BIAT-EQUITY PERFORMANCE	ACTIONS	DISTRIBUTION	BIAT ASSET MANAGEMENT	Immeuble Youssef Towers -Bloc A- Rue du Dinar-Les jardins du Lac II- 1053 Tunis
30	FCP CEA MAXULA	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
31	FCP DELTA EPARGNE ACTIONS	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	STB MANAGER	Immeuble STB, 34 rue Hédi Karray- Cité des Sciences-1004 El Menzah IV
32	FCP HAYETT MODERATION	MIXTE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
33	FCP HAYETT PLENITUDE	MIXTE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
34	FCP HAYETT VITALITE	MIXTE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
35	FCP HÉLION ACTIONS DEFENSIF	MIXTE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
36	FCP HÉLION ACTIONS PROACTIF	MIXTE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
37	FCP HÉLION MONEO	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
38	FCP HÉLION SEPTIM	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
39	FCP INDICE MAXULA	MIXTE	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
40	FCP INNOVATION	ACTIONS	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV- 1080 Tunis
41	FCP IRADETT 100 (2)	MIXTE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
42	FCP IRADETT 20 (2)	MIXTE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
43	FCP IRADETT 50	MIXTE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
44	FCP IRADETT CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
45	FCP KOUNOUZ	MIXTE	CAPITALISATION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT-TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord – 1080 Tunis Mahrajène
46	FCP MAGHREBIA DYNAMIQUE	MIXTE	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghreb-ia- Tour A- BP 66- 1080 Tunis cedex
47	FCP MAGHREBIA MODERE	MIXTE	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghreb-ia- Tour A- BP 66- 1080 Tunis cedex
48	FCP MAGHREBIA PRUDENCE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghreb-ia- Tour A- BP 66- 1080 Tunis cedex
49	FCP MAGHREBIA SELECT ACTIONS	MIXTE	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghreb-ia- Tour A- BP 66- 1080 Tunis cedex
50	FCP MAXULA CROISSANCE DYNAMIQUE	MIXTE	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
51	FCP MAXULA CROISSANCE EQUILIBREE	MIXTE	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
52	FCP MAXULA CROISSANCE PRUDENCE	MIXTE	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
53	FCP MAXULA STABILITY	MIXTE	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis

54	FCP MOUASSASSETT	MIXTE	CAPITALISATION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
55	FCP OBLIGATAIRE CAPITAL PLUS	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV- 1080 Tunis
56	FCP OPTIMA	MIXTE	CAPITALISATION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Haddad- Les Berges du Lac - 1053 Tunis
57	FCP OPTIMUM EPARGNE ACTIONS	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	COMPAGNIE GESTION ET FINANCE -CGF-	17, rue de l'île de Malte-Immeuble Lira-Les jardins du Lac -Lac II 1053 Tunis
58	FCP PERSONNEL UIB EPARGNE ACTIONS	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
59	FCP SALAMETT CAP	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
60	FCP SALAMETT PLUS	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
61	FCP SECURITE	MIXTE	CAPITALISATION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Haddad- Les Berges du Lac - 1053 Tunis
62	FCP SMART CROISSANCE (2)	MIXTE	CAPITALISATION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
63	FCP SMART EQUILIBRE	MIXTE	CAPITALISATION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
64	FCP SMART EQUITY 2	MIXTE	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
65	FCP VALEURS AL KAOUTHER	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
66	FCP VALEURS CEA	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
67	FCP VALEURS INSTITUTIONNEL	MIXTE	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
68	FCP VALEURS INSTITUTIONNEL II	MIXTE	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
69	FCP VALEURS MIXTES	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
70	FCP VALEURS QUIETUDE 2018 (3)	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
71	FCP VIVEO NOUVELLES INTRODUITES	MIXTE	DISTRIBUTION	TRADERS INVESTMENT MANAGERS	Rue du Lac Léman, Immeuble Nawrez, Bloc C, Appartement C21, Les Berges du Lac- 1053 Tunis
72	FCP Wafa OBLIGATAIRE CAPITALISATION	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT-TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord – 1080 Tunis Mahrajène
73	FIDELITY OBLIGATIONS SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
74	FIDELITY SICAV PLUS	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
75	FINACORP OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	FINANCE ET INVESTISSEMENT IN NORTH AFRICA - FINACORP-	Rue du Lac Loch Ness (Angle de la rue du Lac Windermere) - Les Berges du Lac- 1053 Tunis
76	INTERNATIONALE OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	UIB FINANCE	Rue du Lac Turkana- Immeuble les Reflets du Lac - Les Berges du Lac- 1053 Tunis
77	LA GENERALE OBLIG-SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	COMPAGNIE GENERALE D'INVESTISSEMENT -CGI-	10, Rue Pierre de Coubertin -1001 Tunis
78	MAC AL HOUDA FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
79	MAC CROISSANCE FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
80	MAC ÉPARGNANT FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
81	MAC EPARGNE ACTIONS FCP	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
82	MAC EQUILIBRE FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis

83	MAC HORIZON 2022 FCP	MIXTE	CAPITALISATION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
84	MAXULA INVESTISSEMENT SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
85	MAXULA PLACEMENT SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
86	MCP CEA FUND	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	MENA CAPITAL PARTNERS-MCP-	Le Grand Boulevard du Lac- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
87	MCP EQUITY FUND	MIXTE	CAPITALISATION	MENA CAPITAL PARTNERS-MCP-	Le Grand Boulevard du Lac- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
88	MCP SAFE FUND	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	MENA CAPITAL PARTNERS-MCP-	Le Grand Boulevard du Lac- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
89	MILLENIUM OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	COMPAGNIE GESTION ET FINANCE -CGF-	17, rue de l'île de Malte-Immeuble Lira-Les jardins du Lac -Lac II 1053 Tunis
90	PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac - 1053 Tunis
91	POSTE OBLIGATAIRE SICAV TANIT	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BH INVEST	Immeuble Assurances SALIM- Lotissement AFH/ BC5- Bloc A 3ème étage- Centre Urbain Nord - 1003 Tunis
92	SANADETT SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
93	SICAV AMEN	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
94	SICAV AVENIR	MIXTE	DISTRIBUTION	STB MANAGER	Immeuble STB, 34 rue Hédi Karray- Cité des Sciences-1004 El Menzah IV
95	SICAV AXIS TRÉSORERIE	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	67, Avenue Mohamed V -1002 Tunis
96	SICAV BH OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BH INVEST	Immeuble Assurances SALIM- Lotissement AFH/ BC5- Bloc A 3ème étage- Centre Urbain Nord - 1003 Tunis
97	SICAV BH CAPITALISATION (5)	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BH INVEST	Immeuble Assurances SALIM- Lotissement AFH/ BC5- Bloc A 3ème étage- Centre Urbain Nord - 1003 Tunis
98	SICAV BNA	MIXTE	DISTRIBUTION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac - 1053 Tunis
99	SICAV CROISSANCE	MIXTE	DISTRIBUTION	SOCIETE DE BOURSE DE TUNISIE -SBT-	Place 14 janvier 2011- 1001 Tunis
100	SICAV ENTREPRISE	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
101	SICAV L'ÉPARGNANT	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	STB MANAGER	Immeuble STB, 34 rue Hédi Karray- Cité des Sciences-1004 El Menzah IV
102	SICAV L'ÉPARGNE OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	STB MANAGER	Immeuble STB, 34 rue Hédi Karray- Cité des Sciences-1004 El Menzah IV
103	SICAV L'INVESTISSEUR	MIXTE	DISTRIBUTION	STB MANAGER	Immeuble STB, 34 rue Hédi Karray- Cité des Sciences-1004 El Menzah IV
104	SICAV OPPORTUNITY	MIXTE	CAPITALISATION	BIAT ASSET MANAGEMENT	Immeuble Youssef Towers -Bloc A- Rue du Dinar-Les jardins du Lac II- 1053 Tunis
105	SICAV PATRIMOINE OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BIAT ASSET MANAGEMENT	Immeuble Youssef Towers -Bloc A- Rue du Dinar-Les jardins du Lac II- 1053 Tunis
106	SICAV PLUS	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
107	SICAV PROSPERITY	MIXTE	CAPITALISATION	BIAT ASSET MANAGEMENT	Immeuble Youssef Towers -Bloc A- Rue du Dinar-Les jardins du Lac II- 1053 Tunis
108	SICAV RENDEMENT	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	SOCIETE DE BOURSE DE TUNISIE -SBT-	Place 14 janvier 2011- 1001 Tunis
109	SICAV SECURITY	MIXTE	DISTRIBUTION	COFIB CAPITAL FINANCES -CCF-	25, rue du Docteur Calmette- 1082 Tunis Mahrajène
110	SICAV TRESOR	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BIAT ASSET MANAGEMENT	Immeuble Youssef Towers -Bloc A- Rue du Dinar-Les jardins du Lac II- 1053 Tunis
111	STRATÉGIE ACTIONS SICAV	MIXTE	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère



112	TUNISIAN EQUITY FUND	MIXTE	DISTRIBUTION	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – NORTH AFRICA- UGFS NA	Rue du Lac Biwa- Immeuble Fraj 2ème étage- Les Berges du Lac-1053 Tunis
113	TUNISIAN FUNDAMENTAL FUND	MIXTE	DISTRIBUTION	COMPAGNIE GESTION ET FINANCE -CGF-	17, rue de l'île de Malte-Immeuble Lira-Les jardins du Lac -Lac II 1053 Tunis
114	TUNISIAN PRUDENCE FUND	MIXTE	DISTRIBUTION	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – NORTH AFRICA- UGFS NA	Rue du Lac Biwa- Immeuble Fraj 2ème étage- Les Berges du Lac-1053 Tunis
115	TUNISIE SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
116	TUNISO-EMIRATIE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	AUTO GEREE	5 bis, rue Mohamed Badra 1002 Tunis
117	UBCI-FCP CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
118	UBCI-UNIVERS ACTIONS SICAV	ACTIONS	CAPITALISATION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
119	UGFS BONDS FUND	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – NORTH AFRICA- UGFS NA	Rue du Lac Biwa- Immeuble Fraj 2ème étage- Les Berges du Lac-1053 Tunis
120	UGFS ISLAMIC FUND	MIXTE	CAPITALISATION	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – NORTH AFRICA- UGFS NA	Rue du Lac Biwa- Immeuble Fraj 2ème étage- Les Berges du Lac-1053 Tunis
121	UNION FINANCIERE ALYSSA SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
122	UNION FINANCIERE HANNIBAL SICAV	MIXTE	DISTRIBUTION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
123	UNION FINANCIERE SALAMMBO SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
124	UNIVERS OBLIGATIONS SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	SOCIETE DU CONSEIL ET DE L'INTERMEDIATION FINANCIERE -SCIF -	10 bis, Avenue Mohamed V- Immeuble BTK-1001 Tunis

(1) SICAV en liquidation anticipée

(2) FCP en liquidation anticipée

(3) FCP en liquidation suite à l'expiration de sa durée de vie

(4) Initialement dénommé BNAC CONFIANCE FCP

(5) Initialement dénommée SICAV BH PLACEMENT

## LISTE DES FCC

	FCC	Gestionnaire	Adresse du gestionnaire
1	FCC BIAT CREDIMMO 1	TUNISIE TITRISATION	Rue du Dinar -Immeuble Youssef Towers -Les jardins du Lac II-1053 Tunis
2	FCC BIAT CREDIMMO 2	TUNISIE TITRISATION	Rue du Dinar -Immeuble Youssef Towers -Les jardins du Lac II-1053 Tunis

## LISTE DES FONDS D'AMORÇAGE

		Gestionnaire	Adresse
1	Fonds IKDAM I	IKDAM GESTION	Centre urbain nord Immeuble ICC Tour El Makateb 2ème étage – bureau n° 6 T
2	PHENICIA SEED FUND	ALTERNATIVE CAPITAL PARTNERS	Immeuble Yosr, Appartements 9 &10, Rue du Lac Victoria, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
3	CAPITALease Seed Fund	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
4	Startup Factory Seed Fund	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
5	Social Business	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
6	CAPITALease Seed Fund 2	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
7	ANAVA SEED FUND	Flat6Labs Tunisia	15, Avenue de Carthage, Tunis
8	CDC AMORÇAGE	CDC Gestion	Résidence Lakéo, 2ème étage, rue du Lac Michigan, Les Berges du Lac, 1053-Tunis

## LISTE DES FCPR

		Gestionnaire	Adresse
1	ATID FUND I	ARAB TUNISIAN FOR INVESTMENT & DEVELOPMENT (A.T.I.D Co)	B4.2.3.4, cercle des bureaux, 4ème étage, lot BC2 - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
2	FIDELIUM ESSOR	FIDELIUM FINANCE	Centre Urbain Nord immeuble «NOUR CITY», Bloc «B» 1er étage N° B 1-1 Tunis Avenue des martyrs imm pic-ville centre Sfax
3	FCPR CIOK	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
4	FCPR GCT	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
5	FCPR GCT II	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
6	FCPR GCT III	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
7	FCPR GCT IV	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
8	FCPR ONAS	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
9	FCPR ONP	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
10	FCPR SNCPA	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
11	FCPR SONEDE	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
12	FCPR STEG	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
13	FCPR-TAAHIL INVEST	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
14	FRPR IN'TECH	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
15	FCPR-CB	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
16	FCPR TUNISIAN DEVELOPMENT FUND	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
17	FCPR MAX-ESPOIR	MAXULA GESTION	Rue du lac Windermere, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
18	FCPR AMENCAPITAL 1	AMEN CAPITAL	5ème étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
19	FCPR AMENCAPITAL 2	AMEN CAPITAL	5ème étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
20	FCPR THEEMAR INVESTMENT FUND	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
21	FCPR TUNINVEST CROISSANCE	TUNINVEST GESTION FINANCIÈRE	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
22	FCPR SWING	CAPSA Capital Partners	10 bis, Rue Mahmoud El Materi Mutuelleville, 1002 Tunis
23	FCPR Tunisian Development Fund II	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis

24	FCPR PHENICIA FUND	ALTERNATIVE CAPITAL PARTNERS	Immeuble Yosr, Appartements 9 &10, Rue du Lac Victoria, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
25	FCPR FONDS DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL	CDC Gestion	Résidence Lakéo, 2ème étage, rue du Lac Michigan, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
26	FCPR AMENCAPITAL 3	AMEN CAPITAL	5ème étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
27	FCPR IntilaQ For Growth	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
28	FCPR IntilaQ For Excellence	FIDELIUM FINANCE	Centre Urbain Nord immeuble «NOUR CITY», Bloc «B» 1er étage N° B 1-1 Tunis Avenue des martyrs imm pic-ville centre Sfax
29	NETINVEST POTENTIEL	NETINVEST	51, rue Elakhtal, El Menzah 4, 1004 - Tunis
30	FCPR Fonds CDC Croissance 1	CDC Gestion	Résidence Lakéo, 2ème étage, rue du Lac Michigan, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
31	FCPR MAXULA CROISSANCE ENTREPRISES	MAXULA GESTION	Rue du lac Windermere, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
32	FCPR Tunisian Development Fund III	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
33	FCPR VALITECH I	VALICAP SA	A71, résidence Ines, boulevard de la terre, centre urbain nord, 1003, Tunis
34	FCPR AFRICAMEN	AMEN CAPITAL	5ème étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
35	ITQAN INVESTMENT FUND	ARAB TUNISIAN FOR INVESTMENT & DEVELOPMENT A.T.I.D Co	B4.2.3.4, cercle des bureaux, 4ème étage, lot BC2 - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
36	FCPR AZIMUTS	CAPSA Capital Partners	10 bis, Rue Mahmoud El Materi Mutuelleville, 1002 Tunis
37	TUNISIA AQUACULTURE FUND	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
38	FCPR MAXULA JASMIN	MAXULA GESTION	Rue du lac Windermere, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
39	FCPR FONDS DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL II	CDC Gestion	Résidence Lakéo, 2ème étage, rue du Lac Michigan, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
40	FCPR BYRSA FUND	DIDO CAPITAL PARTNERS	2ème étage, Immeuble Access Building, rue des Iles Canaries, Les Berges du Lac II, 1053-Tunis
41	FCPR ESSOR FUND	STB Manager	Immeuble STB, 34, rue Hédi Karray, Cité des sciences, 1004-EI Menzah IV
42	FCPR PHENICIA FUND II	ALTERNATIVE CAPITAL PARTNERS	Immeuble Yosr, Appartements 9 &10, Rue du Lac Victoria, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
43	FCPR GABES SOUTH FUND	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis

\* Cette liste n'est ni exhaustive ni limitative. Les sociétés ne figurant pas sur cette liste et qui répondent à l'un des critères énoncés par l'article 1er de la loi n° 94-117 du 14 novembre 1994 peuvent se faire opposer le caractère de sociétés faisant appel public à l'épargne.

## **AVIS DE SOCIETES**

### **ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS**

#### **SOCIETE ELECTROSTAR**

Siège social : Boulevard de l'environnement, Route de Naassen 2013 Ben Arous

La Société ELECTROSTAR publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2018, tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en date du 09 août 2019. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes, Mme. Besma BEDOUI (Bedoui Business & Consulting) et Mr Mehdi MASMOUDI (Société Management & Audit Services).

**Bilan**  
(Exprimé en Dinars Tunisien)

Actifs	Notes	Solde arrêté au	
		31 Déc. 2018	31 Déc. 2017
<b>Actifs non courants</b>			
Immobilisations incorporelles	3.1	1 857 366	1 854 928
Moins : amortissements des immobilisations incorporelles		-1 853 120	-1 848 209
<b>Immobilisations Incorporelles Nettes</b>		<b>4 246</b>	<b>6 719</b>
Immobilisations corporelles	3.1	31 633 802	32 234 736
Moins : amortissements des immobilisations corporelles		-10 437 543	-10 059 948
<b>Immobilisations Corporelles Nettes</b>		<b>21 196 258</b>	<b>22 174 787</b>
Immobilisations financières	3.2	15 999 630	9 972 724
Moins : Provisions sur des titres de participation		-59 900	-59 900
<b>Immobilisations financières Nettes</b>		<b>15 939 730</b>	<b>9 912 824</b>
<b>Total Actifs Immobilisés</b>		<b>37 140 234</b>	<b>32 094 331</b>
Autres actifs non courants	3.3	452 874	1 542 200
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>37 593 108</b>	<b>33 636 531</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	3.4	8 672 711	23 481 784
Moins : provisions sur stocks		-789 487	0
		<b>7 883 224</b>	<b>23 481 784</b>
Clients et comptes rattachés	3.5	48 029 855	47 278 776
Moins : provisions sur créances		-3 580 837	-2 822 144
		<b>44 449 018</b>	<b>44 456 632</b>
Autres actifs courants	3.6	28 288 537	10 169 546
Moins : provisions autres actifs courants		0	0
		<b>28 288 537</b>	<b>10 169 546</b>
Liquidités et équivalents de liquidités	3.7	1 048 638	1 423 061
<b>Total des actifs courants</b>		<b>81 669 417</b>	<b>79 531 023</b>
<b>Total des actifs</b>		<b>119 262 525</b>	<b>113 167 554</b>

**Bilan**  
(Exprimé en Dinars Tunisien)

<b>Capitaux propres et passifs</b>	<b>Notes</b>	<b>Solde arrêté au</b>	
		<b>31 Déc. 2018</b>	<b>31 Déc. 2017*</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social		20 575 112	21 437 780
Réserves légales		890 190	890 190
Prime d'émission		8 720 224	8 720 224
Résultats reportés		-982 668	-10 662 029
Réserve spéciale de réévaluation		0	11 125 744
<b>Total des capitaux propres avant résultat</b>		<b>29 202 857</b>	<b>31 511 908</b>
Résultat de l'exercice		-18 845 870	-14 309 050
<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>3.8</b>	<b>10 356 988</b>	<b>17 202 857</b>
<b>Passifs</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes assimilées	<b>3.9</b>	51 849 484	14 684 254
Autres passifs non-courant		14 660 930	0
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>66 510 414</b>	<b>14 684 254</b>
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés	<b>3.10</b>	6 645 300	10 768 316
Autres passifs courants	<b>3.11</b>	12 143 073	24 368 387
Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>3.12</b>	23 606 751	46 143 740
<b>Total des passifs courants</b>		<b>42 395 124</b>	<b>81 280 443</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>108 905 538</b>	<b>95 964 697</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>		<b>119 262 525</b>	<b>113 167 554</b>

*\*Modifié pour des raisons de comparabilité*

**ETAT DE RESULTAT**  
**Modèle autorisé**  
**(Exprimé en Dinars Tunisien)**

Etat de résultat	Notes	Exercice clôturé le	
		31 Déc. 2018	31 Déc. 2017
<b>Produits d'exploitation</b>			
Revenus	4.1	37 585 378	53 869 400
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>37 585 378</b>	<b>53 869 400</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Variations des stocks produits finis & en-cours		10 320 516	11 954 897
Achats de marchandises consommées	4.2	5 027 377	12 323 854
Autres approvisionnements consommés	4.3	15 537 422	19 187 826
Charges de personnel	4.4	2 883 410	3 905 150
Dotations aux amortissements et aux provisions	4.5	4 722 880	1 651 567
Autres charges d'exploitation	4.6	5 423 278	4 834 430
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>43 914 883</b>	<b>53 857 724</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>-6 329 504</b>	<b>11 676</b>
Charges financières nettes	4.7	-13 407 892	-10 819 373
Autres gains ordinaires	4.8	994 127	203 223
Autres pertes ordinaires	4.9	-7 483	-3 574 842
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-18 750 752</b>	<b>-14 179 316</b>
Impôt sur les bénéfices		-95 118	-129 734
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-18 845 870</b>	<b>-14 309 050</b>
Effets des modifications comptables		0	0
<b>Résultat net de l'exercice après modification comptable</b>		<b>-18 845 870</b>	<b>-14 309 050</b>

**ETAT DE FLUX DE TRESORERIE**  
**Modèle autorisé**  
**(Exprimé en Dinars Tunisien)**

	Notes	Exercice clôturé le	
		31 Déc. 2018	31 Déc. 2017
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>			
<b>Résultat de l'exercice</b>		-18 845 870	-14 309 050
<b>Ajustement pour :</b>			
Amortissements	5.1	2 179 484	2 244 822
Provisions	5.1	2 553 396	1 845 085
Reprises sur amort et provisions	5.2	-10 000	2 438 340
Variation des :			
Stocks	5.3	14 809 073	-15 371 695
Créances	5.4	-751 079	-2 527 081
Autres actifs	5.5	-6 337 815	-73 734
Fournisseurs et autres dettes assimilés	5.6	-22 573 106	738 914
Autres Produits non encaissables	5.7	-406 715	14 872
Autres charges non décaissables	5.8		444 015
Intérêts sur emprunts	5.9	2 159 542	1 309 552
<b>Total Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>-27 223 090</b>	<b>7 792 637</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>			
Décaissements provenant de l'acquis. d'immob. corporelle et incorporelle	5.10	-122 941	1 698 799
Encaissements provenant de La cession d'immob. corporelle et incorporelle	5.11	138 501	73 500
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisation financière	5.12	-86 938	601 117
Encaissements provenant de la cession d'immobilisation financière	5.13	115 878	932 241
<b>Total Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>44 500</b>	<b>-1 294 175</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>			
Encaissements provenant des emprunts	5.14	56 089 930	2 970 000
Remboursement d'emprunts	5.15	-3 547 158	4 106 476
Paiement d'intérêts sur emprunts	5.16	-2 159 542	1 309 552
Encaissement suite à l'émission d'actions	5.17	0	9 187 780
<b>Total Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		<b>50 383 230</b>	<b>6 741 752</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>23 204 641</b>	<b>13 240 214</b>
Trésorerie au début de l'exercice	5.18	-40 989 967	-54 230 181
Trésorerie à la clôture de l'exercice	5.19	-17 785 327	-40 989 967



## NOTES AUX ETATS FINANCIERS

### **1. Présentation de la société**

Les comptes annuels de la société « ELECTROSTAR » », pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, sont établis et présentés en accord avec les conventions comptables de base et les normes comptables prévues par le nouveau système comptable des entreprises.

Les états financiers de la société « ELECTROSTAR » sont libellés en Dinars tunisiens.

### **2. Principes et méthodes comptables**

Les états financiers sont préparés conformément aux dispositions de la loi 96-112 du 30 Décembre 1996, portant promulgation du système comptable des entreprises et par application des principes et méthodes comptables définis par le décret 96-2459 du 30 décembre 1996 portant promulgation du cadre conceptuel comptable.

Il est à noter que :

- La société Electrostar a réalisé une perte de 14 309 050 DT durant l'exercice 2017, suivie d'une perte de 18 845 870DT durant l'exercice 2018, soit une perte cumulée sur les deux exercices de 33 154 920 DT, ramenant, ainsi, les capitaux propres à un montant de 10 356 988 DT, soit 50,3% du capital social.
- Le chiffre d'affaire a baissé de 30%, passant de 53 868 KDT en 2017 à 37 585 KDT en 2018. Cette baisse est expliquée principalement par un accès limité aux financements du cycle d'exploitation, ce qui engendré son incapacité à régler ses fournisseurs étrangers.
- Les engagements bancaires de la société Electrostar s'élèvent à 94 119 372 DT (compte tenu des engagements hors bilan) représentant, approximativement, 2 fois le chiffre d'affaire TTC.

A noter également que la société a entamé, en 2018 et se sont poursuivies en 2019, des actions de restructuration de ses dettes et de redressement de son activité portant sur :

- Augmentation de capital décidée en date du 31 Août 2018 pour un montant de 12 000 000 DT, souscrite en date du 12 décembre 2018, et libéré au 28 Juin 2019.
- Compression des charges et réduction de l'effectif,
- Consolidation des dettes à court termes et des impayés financiers avec différentes banques, moyennant une période de grâce allant de 2 années à 3 années
- Obtention de nouvelles lignes de crédits de gestion,
- Arrangement avec l'administration fiscale suite à l'amnistie prévue par la loi des finances 2019,
- Arrangement avec ses principaux fournisseurs étrangers.

Nonobstant les incertitudes précitées, les états financiers ont été préparés compte tenu des hypothèses de la continuité d'exploitation et de la comptabilité d'engagement et par référence aux conventions comptables de base notamment :

- Convention du coût historique, à l'exception des Immobilisations (terrains et constructions ayant fait l'objet d'une réévaluation libre et qui sont présentées à leur juste valeur) ;
- Convention de la périodicité ;
- Convention de rattachement des charges aux produits ;
- Convention de prudence ;
- Convention de permanence des méthodes.

Les principales méthodes comptables adoptées par la société pour l'établissement de ses états financiers se présentent comme suit :

## 2.1. Comptabilisation des immobilisations et des amortissements

A leur date d'entrée dans le patrimoine, les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

- Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de trois ans, les montants de faible valeur sont amortis intégralement au cours de l'exercice de leurs acquisitions.
- Les immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement linéaire suivant leur durée probable d'utilisation à partir de la date de leur mise en service aux taux suivants :

Nature des immobilisations	Taux d'amortissement
Construction	5%
Agencements Aménagements Installations	10%
Matériel de transport	20%
Equipement de bureau	10%
Matériel Informatique	33%

- Les montants de faible valeur sont amortis intégralement au cours de l'exercice de leurs acquisitions.
- Les Immobilisations acquises en leasing avant le premier janvier 2008, sont comptabilisées conformément aux normes comptables en vigueur ; les redevances y afférentes sont rattachées au résultat de l'exercice auxquelles elles se rapportent à l'exception des terrains et constructions qui sont comptabilisés conformément à la norme IAS 17.
- Les Immobilisations acquises à partir du premier janvier 2008, sont comptabilisées en immobilisations en contrepartie d'une dette financière « Leasing ». La valeur de comptabilisation initiale correspond à la valeur inférieure entre la juste valeur du bien acquis et la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location déterminée. Les amortissements y afférents sont portés au résultat de l'exercice conformément aux dispositions du décret n°2008-492 du 25 février 2008.
- Les immobilisations acquises en leasing correspondent en totalité au matériel de transport. Ces immobilisations sont constatées à la valeur actualisée des loyers. Les contrats de location- financement s'écoulent sur une période de trois ans. Ces biens sont amortis selon leur durée d'utilisation.

## 2.2. Les stocks

Les stocks de matières premières et de marchandises sont évalués à la date de leur entrée dans le patrimoine de la société à leur coût moyen pondéré. Ce coût est obtenu par l'addition du prix d'achat et des frais accessoires engagés pour l'entrée de ces stocks en magasin.

Les stocks de produits finis sont valorisés au coût de production ; ce coût comprend le prix d'achat des matières premières et des matières consommées ainsi que les autres coûts directs et indirects de production, y compris les frais financiers.

## 2.3. Les revenus

Les revenus liés à la vente de produits finis et de marchandises par la société Electrostar sont constatés à la date du transfert, à l'acheteur, des risques et avantages inhérents à la propriété. Cette date correspond à la date de livraison aux clients.

Les revenus sont enregistrés à la juste valeur de la transaction en hors taxe, compte non tenu des taxes collectées par la société et à reverser à l'Etat.

Les créances en découlant sont évaluées à leur valeur historique incluant les taxes collectées sur le chiffre d'affaires (TVA, droit de consommation, taxe énergétique, fodec...)

#### **2.4. Opérations libellées en monnaie étrangères**

Les achats d'exploitation et d'investissement libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés au cours du jour de l'opération (soit le cours de dédouanement). Pour l'arrêté des états financiers, les dettes et les créances qui en résultent sont converties au cours de clôture : Les plus ou moins-values sont rapportées au résultat de l'exercice (pertes ou gains de change).

### 3. Notes détaillées du Bilan

#### 3.1. Actifs immobilisés

Les actifs immobilisés présentent une valeur nette de 21 200 503 DT au 31 décembre 2018 et se détaillent comme suit :

	<i>(EN TND)</i>								
<i>(En TND)</i>	VB au 31/12/17	Acquisitions 2018	Cessions 2018	VB au 31/12/17	Amort. 31/12/18	Dotations 2018	Amort. Immob. Cédées	Amort. 31/12/18	VCN 31/12/18
<b><i>Immobilisations incorporelles</i></b>									
Logiciel	1 854 928	2 438	0	1 857 366	1 848 209	4 911	0	1 853 120	4 246
<b>Total des immobilisations Incorporelles</b>	<b>1 854 928</b>	<b>2 438</b>	<b>0</b>	<b>1 857 366</b>	<b>1 848 209</b>	<b>4 911</b>	<b>0</b>	<b>1 853 120</b>	<b>4 246</b>
<b><i>Immobilisations corporelles</i></b>									
Terrains nus	7 200 000	0	0	7 200 000	0	0		0	7 200 000
Terrains Bâti	6 448 679	0	0	6 448 679	0	0		0	6 448 679
Agencement Et Aménagé des Terrains	36 293	0	0	36 293	32 216	1 232		33 448	2 845
Bâtiments Industriels	2 393 305	33 643	0	2 426 948	684 124	120 702		804 825	1 622 123
Bâtiments Administratifs	7 448 941	29 464	0	7 478 405	2 324 621	436 970		2 761 591	4 716 813
Installations Techniques	564 327	0	0	564 327	564 327	0		564 327	0
Matériel Industriel	1 433 771	15 032	0	1 448 803	1 236 462	44 694		1 281 156	167 647
Outillage Industriel	727 379	0	0	727 379	412 262	67 001		479 264	248 115
Agencement Du Matériel Industriel	31 638	0	0	31 638	28 282	1 002		29 285	2 353
Matériel Transport Biens	1 000 408	0	514 471	485 937	871 275	74 965	516 553	429 687	56 249
Matériel Transport Personnes	1 685 296	0	171 967	1 513 329	1 287 855	161 039	155 967	1 292 928	220 402
A.A.I Divers	1 802 176	109	0	1 802 285	1 428 361	70 206		1 498 567	303 718
Equipement De Bureau	236 332	0	0	236 332	139 907	17 948		157 855	78 477
Matériel Informatique	1 226 190	7 255	0	1 233 445	1 050 255	54 355		1 104 610	128 835
<b>Total des immobilisations Corporelles</b>	<b>32 234 735</b>	<b>85 503</b>	<b>686 438</b>	<b>31 633 801</b>	<b>10 059 948</b>	<b>1 050 115</b>	<b>672 519</b>	<b>10 437 544</b>	<b>21 196 258</b>
<b>Total des actifs immobilisés</b>	<b>34 089 664</b>	<b>87 941</b>	<b>686 438</b>	<b>33 491 167</b>	<b>11 908 157</b>	<b>1 055 026</b>	<b>672 519</b>	<b>12 290 664</b>	<b>21 200 503</b>

- Le solde du compte immobilisations incorporelles s'élève au 31 décembre 2018 à 1 857 366 DT contre 1 854 928 DT au 31 décembre 2017 soit une variation de 2 438 DT correspondant au renouvellement de la licence du Bundle.
- Le solde du compte immobilisations corporelles s'élève au 31 décembre 2018 à 31 633 800 DT contre 32 234 736 DT au 31 décembre 2017 soit une variation de -600 935DT détaillée comme suit :
  - Acquisitions de l'exercice : 85 503 DT
  - Cessions de l'exercice : 686 438 DT
- Le solde du compte terrain nu correspond à la valeur d'un terrain situé à BIR MCHERGUA dont la société dispose d'un certificat de propriété collectif. La société doit procéder à la régularisation de la situation juridique du terrain par l'obtention d'un titre de propriété individuel.

### 3.2. Immobilisations Financières

Les immobilisations financières enregistrent un solde net de 15 939 730 DT au 31 décembre 2018 contre un solde net de 9 912 824 DT au 31 décembre 2017, et se détaillent comme suit :

<i>(En TND)</i>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Titres de Participations	15 594 833	9 792 418
Prêts personnel	340 334	115 843
Cautionnement	59 338	59 338
Dépôts	5 125	5 125
<b>S-Total</b>	<b>15 999 630</b>	<b>9 972 724</b>
Provision pour dépréciation titres	-59 900	-59 900
<b>Total</b>	<b>15 939 730</b>	<b>9 912 824</b>

- Lors de leur acquisition, les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition conformément à la norme NC 7 relative aux placements. Les frais d'acquisition, tels que les commissions d'intermédiaires, les honoraires, les droits et les frais sont exclus.
- Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût historique. A la date de clôture, la société retient la valeur d'usage de ses participations.
- La société du groupe « SOGES » dont la société « Electrostar SA » détient une participation de 8 800 000DT présente une situation nette négative, telle que figure au niveau des états financiers avant audit de la dite société. La société « Electrostar SA » retient la valeur d'usage pour l'évaluation de ses participations.

Les titres de participations sont détaillés comme suit au 31 décembre 2018 :

Titres de participation	Pourcentage de détention	Montant
SOGES	99.44%	8 800 000
HHW	64.90%	4 802 415
3STAR	99.87%	1 000 000
Ste Civile Immob.Sidi Abdelhamid	37.97%	662 500
MIXAL	2.83%	112 500
BirMchergua	62.50%	125 000
WEBCOM	19.97%	59 900
Wided Services	2.55%	12 500
BTS*	-	20 000
SODINCO	-	18
<b>Total</b>		<b>15 594 833</b>

- La société « MEGA COM» dont la société « Electrostar SA » détient une participation de 105 000 DT a été dissoute. De ce fait, la société « Electrostar SA » a constaté ces titres de participation en perte exceptionnelle en 2017.
- La société « Mixal SA » dont la société « Electrostar SA » détient une participation de 450 000DT a procédé à la réduction du son capital social. De ce fait, la société a constaté cette réduction en pertes exceptionnelles en 2017 et ce pour un montant de 337 500 DT.
- La société « Electrostar SA » a cédé ses participations dans les sociétés « L’AFFICHE TUNISIENNE » au profit de la société SOGES et ses participations dans la société « HMT » au profit de la société HHW Trading, et ce pour leurs valeurs comptables nettes, soit pour les montants de 600 000 DT et 2 529 000 DT, respectivement

### 3.3. Autres Actifs Non Courants

Les autres actifs non courants, comportant des charges à répartir, enregistrent un solde net de 452 874 DT au 31 décembre 2018 contre un solde net de 1 542 200 DT au 31 décembre 2017.

(En TND)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Charges à répartir / Valeur Brute	1 577 200	2 656 781
Charges à répartir / Résorption	1 124 326	1 114 581
<b>Total</b>	<b>452 874</b>	<b>1 542 200</b>

Les charges à répartir sont résorbées sur une durée de 3ans.

### 3.4. Stocks

Les stocks enregistrent un solde au 31 décembre 2018 de 7 883 224 DT contre un solde de 23 481 784DT au 31 décembre 2017. Le détail se présente comme suit :

(En TND)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Stocks PDR	3 878 775	3 982 808
Stocks produits finis	2 402 393	12 722 909
Stocks Kit	1 564 836	1 207 457
Stocks marchandises	826 707	5 568 610
<b>Total</b>	<b>8 672 711</b>	<b>23 481 784</b>
Provision pour dépréciation Stocks	-789 487	0
<b>Total</b>	<b>7 883 224</b>	<b>23 481 784</b>

- Les stocks matières premières et marchandises sont valorisés à leur coût d'achat.
- Les stocks des produits finis sont valorisés au 31 Décembre 2018 au coût de production. Ce coût comporte les coûts d'achat des matières premières et des matières consommées ainsi que les autres coûts directs et indirectes de production, y compris les frais financiers.

### 3.5. Clients et comptes rattachés

Les clients et comptes rattachés présentent un solde net de 44 449 018 DT au 31 décembre 2018 contre un solde net de 44 456 632DT au 31 décembre 2017. Cette rubrique est détaillée comme suit :

<i>(En TND)</i>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Clients	38 299 744	37 685 043
Clients, impayés et douteux	8 890 510	8 712 279
Clients, effets à recevoir	839 601	881 454
<b>S-Total</b>	<b>48 029 855</b>	<b>47 278 776</b>
Provision pour dépréciation clients	-3 580 837	-2 822 144
<b>Total</b>	<b>44 449 018</b>	<b>44 456 632</b>

- Les comptes « Clients douteux et impayés » totalisent au 31 Décembre 2018 un montant de 8 890 510 DT provisionné à concurrence de 3 580 837 DT. Ces créances proviennent essentiellement des effets et chèques impayés, des clients douteux et des clients contentieux.
  - Les effets et chèques impayés à la clôture de l'exercice ne font pas l'objet des provisions. Ces créances sont réglées au cours de l'exercice suivant.
  - La provision couvre les clients douteux et les clients contentieux. Les clients douteux sont provisionnés en totalité. Les soldes des clients contentieux, déduction faite des créances couvertes par des hypothèques et garanties réels reçus par la société, sont provisionnés en respect d'une politique de provision et de reclassement des clients fixée par la société
- Le poste « Clients et comptes rattachés » totalise un solde brut de 48 029 855 DT au 31 décembre 2018. Ces créances proviennent, pour environ 61%, de la société « SOGES », et environ 16% de la société « HMT ».
- Nous n'avons pas reçu de confirmation de solde de la part des clients de la société. De ce fait, nous n'avons pas été en mesure de confirmer les soldes s'y rattachant. Nos travaux d'audit se sont limités aux documents mis à notre disposition par la société.

### 3.6. Autres actifs courants

Les autres actifs courants enregistrent un solde de 28 288 537 DT au 31 Décembre 2018 contre un solde de 10 169 546DT au 31 Décembre 2017, et sont détaillés comme suit :

<i>(En TND)</i>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Compte courant	12 000 000	0
Débiteurs Divers	6 860 520	1 115
Etat, impôts sur les bénéfices à reporter	4 848 045	4 271 730
Créances sur cessions d'immobilisation	3 018 698	2 736 698
Produits à recevoir	879 241	1 664 928
Charge constatés d'avance	505 062	592 841
Compte d'attente à Régulariser Actif	128 874	0
Avance personnel	48 096	388 263
TVA à reporter	0	385 956
TVA à régulariser	0	128 014
<b>Total</b>	<b>28 288 537</b>	<b>10 169 546</b>

- Le solde du compte « compte courant » correspond à l'opération de capital appelé et non verse.
- Le solde du compte « Débiteurs divers » correspond au compte HMT.

- Le solde du compte « Créances sur cession d'immobilisations » correspond essentiellement à la valeur de cessions des titres de la société « HMT ».

### 3.7. Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités accusent un solde de 1 048 638 DT au 31 décembre 2018 contre un solde de 1 423 061 DT au 31 décembre 2017, et se détaillent comme suit :

<i>(En TND)</i>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Banques	696 244	0
Chèques et effets à l'encaissement	349 932	1 416 970
Caisse	2 463	6 092
<b>Total</b>	<b>1 048 638</b>	<b>1 423 061</b>



### 3.8. Capitaux propres

Les capitaux propres présentent un solde de 10 356 988 DT au 31 décembre 2018. Le tableau de variation des capitaux propres se détaille comme suit :

<i>(En TND)</i>								
<i>(En TND)</i>	Capital social	Capital social, souscrit non libéré	Réserves légales	Prime d'émission	Résultat reportés	Réserve spéc de réév	Résultat de l'exercice	Total
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2017</b>	<b>21 437 780</b>		<b>890 190</b>	<b>8 720 224</b>	<b>-10 662 029</b>	<b>11 125 744</b>	<b>-14 309 050</b>	<b>17 202 857</b>
Diminution du capital (*)	-12 862 668				12 862 668			0
Augmentation du capital (*)		12 000 000						12 000 000
Résultat reportés					-14 309 050		14 309 050	0
Réserve spéciale de réévaluation					11 125 744	-11 125 744		0
Résultat de l'exercice 2018							-18 845 870	-18 845 870
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2018</b>	<b>8 575 112</b>	<b>12 000 000</b>	<b>890 190</b>	<b>8 720 224</b>	<b>-982 668</b>	<b>0</b>	<b>-18 845 870</b>	<b>10 356 988</b>

*\*Une diminution puis une augmentation du capital selon le PV AGE en date du 31Aout2018, libéré en Juin 2019*

Il est à noter que :

- La variation du compte « Résultats Reportés » correspond à l'affectation du résultat de l'exercice 2017 conformément à la décision de l'AGO du 31 Août 2018.
- Le solde du compte « Réserves spéciales de réévaluation » correspond aux plus-values de réévaluation des terrains et bâtiments effectués au cours des exercices 2005 et 2010. Les montants respectifs des plus-values de réévaluation dégagées au cours de ces exercices s'élèvent à 8 411 582 DT et 2 714 162 DT. La réévaluation de ces biens immeubles est effectuée en se référant, d'une part, à la valeur vénale de ces biens (valeur de vente sur le marché des biens similaires), et d'autre part, à l'actualisation des cash-flows futurs qui peuvent être générés par ces biens. La valeur inférieure a été retenue.
- Le capital social, s'élevant à 8 575 112 DT, est composé de 4 287 556 actions ordinaires d'une valeur nominale de 2 DT chacune.

### 3.9. Emprunts et dettes assimilées

Les emprunts et dettes assimilés accusent un solde de 51 849 484 DT au 31 décembre 2018 contre un solde de 14 684 254 DT au 31 décembre 2017, soit une hausse de 37 165 230 DT. Ce solde comporte les emprunts bancaires à long terme et les crédits de leasing à plus d'un an pour les montants respectifs de 51828941DT et 20 543 DT.

Les emprunts à long terme se détaillent comme suit :

(En TND)	Encours au 31 décembre 2017	Remboursements relatifs encaissements 2018	Encaissements 2018	Reclassements à court terme 2018 en fournisseurs	Reclassements principale impayé	Reclassements à court terme 2018	Encours au 31 décembre 2018
BIAT	0		14 500 000			0	14 500 000
BNA	0		13 504 000			0	13 504 000
STB	0		8 025 000			0	8 025 000
BTL	0		4 400 000			0	4 400 000
BIAT	2 650 000					530 000	2 120 000
TSB	2 400 000					600 000	1 800 000
AMEN BANQUE	1 875 000				125 000	500 000	1 375 000
BNA	1 750 000				175 000	350 000	1 400 000
BIAT	1 285 714					142 858	1 142 857
BTK	1 637 500					655 000	982 500
BTK	0		1 000 000		45 374	192 917	761 710
BTE	982 257					274 751	707 507
ATTIJARI BANQUE	1 014 226				85 258	352 186	662 040
BTL	480 000				60 000	240 000	240 000
UBCI	291 667				27 780	166 667	125 000
BNA	249 994				83 326	166 668	83 327
Crédits leasing	67 895			47 352		0	20 543
<b>Total</b>	<b>14 684 254</b>	<b>0</b>	<b>41 429 000</b>	<b>47 352</b>	<b>601 738</b>	<b>4 171 047</b>	<b>51 849 484</b>

### 3.10. Fournisseurs et comptes rattachés

Les fournisseurs et comptes rattachés accusent un solde de 6 645 300DT au 31 décembre 2018 contre 10 768 316 DT au 31 décembre 2017, et se détaillent comme suit :

(En TND)	31 décembre 2018	31 décembre 2017*
Fournisseurs d'exploitation	3 679 741	4 320 871
Fournisseurs étrangers	2 513 198	6 463 830
Fournisseurs, effets à payer	1 405 756	961 248
Fournisseurs, factures non parvenues	400 222	84 381
Fournisseurs débiteurs	-1 353 617	-1 062 014
<b>Total</b>	<b>6 645 300</b>	<b>10 768 316</b>

\*Modifié pour des raisons de comparabilité.

Il est à noter que :

- Les fournisseurs étrangers ont fait l'objet d'une actualisation au cours de change du 31 décembre 2018 et les différences de change dégagées sont rapportées au résultat de l'exercice parmi les charges financières nettes. Le solde actualisé des fournisseurs étrangers totalise au 31 décembre 2018 un montant de 2 513 197 DT.

- Nous n'avons pas reçu de confirmation de solde de la part des fournisseurs de la société. De ce fait, nous n'étions pas en mesure de confirmer les soldes s'y rattachant. Nos travaux d'audit se sont limités aux documents mis à notre disposition par la société.

### 3.11. Autres passifs courants

Les autres passifs courants présentent un solde de 12 143 073 DT au 31 décembre 2018 contre un solde de 24 368 386DT au 31 décembre 2017 et se détaillent comme suit :

<i>(En TND)</i>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017*</b>
Créditeurs divers	7 627 675	21 824 436
TVA à payer	2 240 406	0
Obligations cautionnées	624 670	1 501 961
Autres charges à payer	746 759	41 190
Autres droits et taxes à payer	535 201	126 452
personnel rémunérations dues	168 734	342 274
CNSS, cotisations à payer	118 475	293 026
Etat, Retenue à la source	81 155	222 181
Compte d'attente à Régulariser Passif	0	16 866
<b>Total</b>	<b>12 143 073</b>	<b>24 368 386</b>

*\*Modifié pour des raisons de comparabilité.*

Il est à noter que :

- Le solde du compte « Crédeurs Divers » totalisant 7 627 675 DT correspond à des billets de trésorerie à échéance 2019 contractés par la société « Electrostar SA » auprès des institutions financières. Et solde « HMT ».
- Le solde du compte « Obligation cautionnées » correspond au montant des obligations échues en 2019.

### 3.12. Concours bancaires et autres passifs financiers

Les concours bancaires et autres passifs financiers accusent un solde de 23 606 751 DT au 31 décembre 2018 contre un solde de 46 143 740DT au 31 décembre 2017, et se détaillent comme suit :

<i>(En TND)</i>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Financement en devises	9 066 413	10 719 477
Échéance à moins d'un an sur emprunts	4 772 785	3 984 143
Banques	3 733 442	16 243 974
Financement de stock	3 030 000	8 490 000
Intérêts courus	1 028 366	398 075
Avances sur factures	1 024 244	1 977 128
Découvert mobilisé	951 500	4 330 943
<b>Total</b>	<b>23 606 751</b>	<b>46 143 740</b>

*\*Les avances sur factures correspondent à des avances accordées par certaines banques sur les factures de ventes au nom des grandes surfaces.*

#### 4. Notes détaillés de l'état de résultat

##### 4.1. Revenus

Les revenus de l'exercice 2018 s'élèvent à 37 585 378 DT contre 53 869 400 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Revenus	37 018 612	52 778 215
Produits des activités annexes	383 755	385 704
Travaux SAV	183 012	705 482
<b>Total</b>	<b>37 585 378</b>	<b>53 869 400</b>

##### 4.2. Achats de marchandises consommés

Les achats de marchandises consommés de l'exercice 2018 s'élèvent à 5 027 377 DT contre 12 323 854 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Variation des stocks de Marchandises	4 741 903	3 881 173
Achats de marchandises	285 474	8 442 681
<b>Total</b>	<b>5 027 377</b>	<b>12 323 854</b>

##### 4.3. Autres approvisionnements consommés

Les autres approvisionnements consommés de l'exercice 2018 s'élèvent à 15 537 422 DT contre 19 187 826 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Achat matières premières étrangères	12 462 968	14 761 012
Frais sur achat	2 367 074	3 162 807
Achat matières premières locales	372 777	1 013 624
Autres achats non stockés de matière et fourniture	413 276	495 504
Achat matières et fournitures consommables	174 673	219 254
Variation stock pièces de rechange	104 033	164 010
Variation stock Matière premières	-357 379	-628 384
<b>Total</b>	<b>15 537 422</b>	<b>19 187 826</b>

##### 4.4. Charges de personnel

Les charges de personnel de l'exercice 2018 s'élèvent à 2 883 410 DT contre 3 905 150 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Salaires	2 412 319	2 913 197
Charges sociales légales	457 527	939 068
Aut. charges de personnel et aut charges sociales	13 564	52 885
<b>Total</b>	<b>2 883 410</b>	<b>3 905 150</b>

#### 4.5. Dotations aux amortissements et aux provisions

Les dotations aux amortissements et aux provisions de l'exercice 2018 s'élèvent à 4 722 880 DT contre 1 651 567 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Dotations pour prov pour comptes débiteurs	1 794 703	1 079 305
Dotations aux résorptions des charges à répartir	1 124 326	1 114 581
Dotations aux amorts des immobs Corporelles	1 050 247	1 120 796
Dotations pour prov pour dépré créances douteuses	758 693	765 780
Dotations aux amorts des immobs Incorporelles	4 911	9 444
Reprise sur Provisions Sur Créances Douteuses	0	-2 429 934
Reprise sur Provisions pour dépréciation des autres comptes débiteurs	-10 000	-8 406
<b>Total</b>	<b>4 722 880</b>	<b>1 651 567</b>

#### 4.6. Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation de l'exercice 2018 s'élèvent à 5 423 278 DT contre 4 834 430 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Personnel extérieur à l'entreprise	1 356 198	1 137 961
Publicité et publications	1 166 334	421 683
Charges locatives	623 880	732 963
Services bancaires assimilés	600 215	529 124
Honoraires	539 890	527 970
Prime d'assurance	319 237	376 494
Entretien et réparation	258 948	566 846
Impôts et taxes et versements assimilés	244 154	308 729
Frais de transport	240 010	484 181
Etudes et recherche	192 940	376 641
Voyage et déplacement	176 440	208 516
Frais postaux et frais de télécommunications	143 356	345 512
Transferts de charges	-438 324	-1 182 190
<b>Total</b>	<b>5 423 278</b>	<b>4 834 430</b>

#### 4.7. Charges financières nettes

Les charges financières nettes de l'exercice 2017 s'élèvent à 13 407 892 DT contre 10 819 373 DT durant l'exercice 2016 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Charges financières	13 551 115	11 408 093
Produits financiers	-143 223	-588 719
<b>Total</b>	<b>13 407 892</b>	<b>10 819 373</b>

#### 4.8. Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires de l'exercice 2018 s'élèvent à 994 127 DT contre 203 223 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Gains exceptionnels	587 412	188 351
Produit sur cession d'immobilisation	406 715	14 872
<b>Total</b>	<b>994 127</b>	<b>203 223</b>

#### 4.9. Autres pertes ordinaires

Les autres pertes ordinaires de l'exercice 2018 s'élèvent à 7 483 DT contre 3 574 842 DT durant l'exercice 2017 et se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Pertes exceptionnels	7 283	3 573 327
Contribution de solidarité sociale	200	0
Charge sur cession d'immobilisation	0	1 515
<b>Total</b>	<b>7 483</b>	<b>3 574 842</b>

## 5. Notes détaillés de l'état des flux de trésorerie

### 5.1. Dotations aux amortissements et aux provisions

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dotations aux amorts des immobs Corporelles	1 050 247	1 120 796
Dotations aux résorptions des charges à répartir	1 124 326	1 114 581
Dotations pour prov pour comptes débiteurs	1 794 703	1 079 305
Dotations pour prov pour dépré créances douteuses	758 693	765 780
Dotations aux amorts des immobs Incorporelles	4 911	9 444
<b>Total</b>	<b>4 732 880</b>	<b>4 089 907</b>

### 5.2. Reprises sur amortissements et aux provisions

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Reprise sur Provisions pour dépréciation des autres comptes débiteurs	-10 000	8 406
Reprise sur Provisions Sur Créances Douteuses	0	2 429 934
<b>Total</b>	<b>-10 000</b>	<b>2 438 340</b>

### 5.3. Variation de stocks

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Variations des stocks produits finis & en-cours	10 320 516	-11 954 897
Variation des stocks de Marchandises	4 741 903	-3 881 173
Variation stock Matière premières	-357 379	628 384
Variation stock pièces de rechange	104 033	-164 010
<b>Total</b>	<b>14 809 073</b>	<b>-15 371 695</b>

### 5.4. Variation des créances

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Variation clients	-614 701	653 948
Variation clients-effets à recevoir	41 853	141 396
Variation clients-Effets impayés	-178 231	-3 322 425
<b>Total</b>	<b>-751 079</b>	<b>-2 527 081</b>

### 5.5. Variations des autres actifs courants

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Variation Avances & Acomptes au Personnel	261 775	-115 857
Variation T.V.A à Régulariser	128 014	127 954
Variation T.V.A à Reporter	385 956	385 956
Variation Etat, Impôts sur les Bénéfices à Reporter	-595 945	1 276 024
Variation Créances sur Cession d'immobilisations	-282 000	2 485 000
Variation Débiteurs Divers	-6 839 776	-95 998
Variation Produits à Recevoir	363 255	-1 366 321
Variation Compte d'Attente à Régulariser Actif	-128 874	-20 199
Variation Charges Constatées d'Avance	87 779	-265 294
Créances sur cession d'immobilisations	282 000	-2 485 000
<b>Total</b>	<b>-6 337 815</b>	<b>-73 734</b>

## 5.6. Variation des fournisseurs et dettes assimilés

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Variation, TVA à Payer	2 240 406	-35 386
Variation Charges à Payer	533 240	41 190
Variation Effets à Payer	444 508	-494 632
Variation Etat, Autres Taxes à Payer	391 882	-23 181
Variation Fournisseurs d'exploitation Factures Non Parvenues	315 841	-1 779 636
Reclas. Frs d'Immobilisations à Court terme en Frs d'Exploitation	72 031	122 794
Variation Etat, Retenue à la Source	-141 026	-142 562
Variation Rémunérations Dues Au Personnel	-173 540	184 186
Variation C.N.S.S et cotisations à payer	-174 551	38 752
Variation Fournisseurs d'exploitation Débiteurs	-613 666	192 075
Variation Fournisseurs Locaux	-641 131	4 153 107
Variation Obligations Cautionnées	-877 291	-632 818
Variation Fournisseurs Etrangers	-3 950 632	-2 834 975
Variation d'immobilisations	-5 802 415	0
Créditeurs Divers	-14 196 760	1 950 000
<b>Total</b>	<b>-22 573 106</b>	<b>738 914</b>

## 5.7. Autres produits non encaissables

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits sur cession d'immobilisation	-406 715	14 872
<b>Total</b>	<b>-406 715</b>	<b>14 872</b>

## 5.8. Autres charges non décaissables

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Perte sur Titres de Participations	0	442 500
Pertes sur cessions d'immobilisations	0	1 515
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>444 015</b>

## 5.9. Intérêts sur emprunts

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Intérêt sur emprunts	2 159 542	1 309 552
<b>Total</b>	<b>2 159 542</b>	<b>1 309 552</b>

## 5.10. Décaissement provenant des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Cession Matériel de Transport (Valeur brute)	-686 438	64 245
Variation des Charges à Répartir	-35 000	1 282 856
Variation Immobilisations Corporelles & Incorporelles	598 497	351 698
<b>Total</b>	<b>-122 941</b>	<b>1 698 799</b>

## 5.11. Encaissement provenant des cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Cession Matériel de Transport (Valeur Cession)	420 500	29 500
Créances sur cession d'immobilisations	-282 000	44 000
<b>Total</b>	<b>138 500</b>	<b>73 500</b>



#### 5.12. Décaissement provenant des acquisitions d'immobilisations financières

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Variation titres de participations	-5 802 415	0
Décaissements provenant des Prêts au Personnel	-86 938	347 686
Dettes sur acquisition d'immobilisations	5 802 415	0
Reclassement des prêts à moins d'un an	0	253 431
<b>Total</b>	<b>-86 938</b>	<b>601 117</b>

#### 5.13. Encaissement provenant des cessions d'immobilisations financières

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Encaissements provenant des Prêts au Personnel	115 878	332 241
Cessions titres de participations	0	3 129 000
Créances sur cession d'immobilisations	0	-2 529 000
<b>Total</b>	<b>115 878</b>	<b>932 241</b>

#### 5.14. Encaissement provenant des emprunts

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Encaissements provenant des emprunts	56 089 930	2 970 000
<b>Total</b>	<b>56 089 930</b>	<b>2 970 000</b>

#### 5.15. Remboursement d'emprunts

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Remboursement Fournisseurs d'Immobilisations	-119 384	246 651
Remboursement Principal Emprunt	-3 427 775	3 859 825
<b>Total</b>	<b>-3 547 158</b>	<b>4 106 476</b>

#### 5.16. Paiement d'intérêts sur emprunts

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Intérêts sur Emprunts	-2 159 542	1 309 552
<b>Total</b>	<b>-2 159 542</b>	<b>1 309 552</b>

#### 5.17. Encaissement suite à l'émission de d'actions

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Encaissement suite à l'émission d'actions	0	9 187 780
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>9 187 780</b>

#### 5.18. Trésorerie au début de l'exercice

<i>(En TND)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Liquidités & Equivalents en Liquidités	1 423 061	1 184 763
Concours Bancaires & Autres Passifs Financiers	-42 413 028	-55 414 945
<b>Total</b>	<b>-40 989 967</b>	<b>-54 230 181</b>

### 5.19. Trésorerie à la clôture de l'exercice

<i>(En TND)</i>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Liquidités & Equivalents en Liquidités	1 048 638	1 423 061
Concours Bancaires & Autres Passifs Financiers	-18 833 965	-42 413 028
<b>Total</b>	<b>-17 785 327</b>	<b>-40 989 967</b>

## 6. Soldes intermédiaires de gestion

PRODUITS	2018	CHARGES	2018	SOLDES	2018	2017
Ventes de marchandises & autres produits d'exploitation	5 104 305	Coût d'achat des marchandises vendues	5 027 377	<b>Marge Commerciale</b>	<b>76 928</b>	<b>5 261 047</b>
Revenus	32 481 073	Déstockage de production	-10 320 516	<b>Production</b>	<b>22 160 557</b>	<b>24 329 601</b>
Production	22 160 557	<b>Achats consommés</b>	15 537 422	<b>Marge sur coût matières</b>	<b>6 623 135</b>	<b>5 141 776</b>
Marge Commerciale	76 928					
Marge sur coût matières	6 623 135	Autres charges externes	5 617 447			
<b>TOTAL</b>	<b>6 700 063</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5 617 447</b>	<b>Valeur Ajoutée Brute</b>	<b>1 082 616</b>	<b>4 694 931</b>
		Impôts & Taxes	244 154			
		Charges de personnel	2 883 410			
Valeur Ajoutée Brute	<b>1 082 616</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 127 564</b>	<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>-2 044 948</b>	<b>481 053</b>
Excédent brut d'exploitation	-2 044 948	Autres charges ordinaires	7 283			
Transfert de charges	438 324	Charges financières	13 551 115			
Autres produits ordinaires	994 127	Dotations aux amortissements & aux provisions	4 722 880			
Produits financiers	143 223	Impôt sur le résultat	95 318			
<b>TOTAL</b>	<b>-469 274</b>	<b>TOTAL</b>	<b>18 376 595</b>	<b>Résultat Net</b>	<b>-18 845 870</b>	<b>-14 309 050</b>

## 7. Tableau de passage

Le tableau de Passage des charges par nature aux charges par destination conformément à l'annexe 7 du NC01 norme générale se présente comme suit :

Désignation	Total	Coûts des ventes	Frais de distribution	Frais d'administration	Autres charges
Achats de marchandises consommées	5 027 377	5 027 377	0	0	0
Autres approvisionnements consommés	15 537 422	15 241 866	150 915	144 641	0
Variations des stocks produits finis & en-cours	10 320 516	10 320 516	0	0	0
Charges de personnel	2 882 864	1 196 669	938 728	663 157	84 311
Dotations aux amortissements et aux provisions	4 722 880	307 080	1 280 314	592 090	2 543 396
Autres charges d'exploitation	5 423 278	1 567 794	1 720 705	1 273 962	860 818
<b>Total</b>	<b>43 914 337</b>	<b>33 661 301</b>	<b>4 090 661</b>	<b>2 673 850</b>	<b>3 488 525</b>

## 8. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 se détaillent comme suit :

<b>(En TND)</b>	<b>31-déc-18</b>
Caution sur marché	14 647 262
Escompte commercial	7 671 957
Lettre de crédit	2 400 372
Obligations cautionnées	841 578
<b>Total</b>	<b>25 561 168</b>

Les garanties bancaires accordées sont :

- Hypothèque sur les terrains et les constructions ainsi que le nantissement du fonds de commerce de la société au profit de différentes banques en contrepartie des crédits reçus.
- Caution solidaire au profit des sociétés HMT et SOGES pour leurs engagements avec certaines banques (Exclusivement pour les engagements nécessaires pour le financement de l'activité de la société ELECTROSTAR).
- Caution solidaire au profit des sociétés HHW SA et 3Stars sur leurs crédits de consolidation.

## 9. Informations sur les parties liées

### 9.1. Chiffre d'affaires réalisé par ELECTROSTAR avec les sociétés du groupe ELECTROSTAR :

- ELECTROSTAR a réalisé un chiffre d'affaires de 6 196 685 DT avec la société SOGES (société de commerce en détail) ;
- ELECTROSTAR a réalisé un chiffre d'affaires 1 300 DT avec la société CLIMATECH (Climatisation centrale).
- ELECTROSTAR a réalisé un chiffre d'affaires 1 859 026 DT pour la société ELECTROLAND.

### 9.3. Prestations de services fournies par les sociétés du groupe ELECTROSTAR :

- WIDED SERVICES a fourni des prestations de services à la société ELECTROSTAR pour un montant de 19 926 DT ;

### 9.5. Les créances commerciales avec les sociétés du groupe ELECTROSTAR

- La société ELECTROSTAR détient des créances commerciales de 29 060 679 DT envers la société SOGES (société de commerce en détail) ;
- La société ELECTROSTAR détient des créances commerciales de 7 588 248 DT envers la société HMT (société de commerce en détail) ;
- La société ELECTROSTAR détient des créances commerciales de 2 638 441 DT envers la société Electroland.
- La société ELECTROSTAR détient des créances commerciales de 590 761 DT envers la société CLIMATECH.
- La société ELECTROSTAR détient des créances commerciales de 261 DT envers la société l'Affiche Tunisienne.

### 1.6. Les dettes commerciales envers les sociétés du groupe ELECTROSTAR au 31/12/2018

- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales de 643 982 DT envers la société SAVIE.
- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales de 568 026 DT envers la société HHW
- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales de 100 859 DT envers la société HHW TRADING.
- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales 53 081 DT envers la société Immobilière Sidi Abdelhamid.
- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales de 52 955 DT envers la société WIDED SERVICES.

- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales de 18 024 DT envers la société CLIMATECH (Climatisation centrale).
- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales de 4 882 DT envers la société ELECTROLAND.
- La société ELECTROSTAR a des dettes commerciales de 2 849 DT envers SOGES.

#### **9.7. Comptes courants avec les sociétés du groupe**

- La société ELECTROSTAR dispose d'un compte courant débiteur de 6 794 690 DT envers la société HMT.
- La société ELECTROSTAR a dispose d'un compte courant débiteur de 2 529 000 DT envers la société HHW Trading.
- La société ELECTROSTAR dispose d'un compte courant débiteur de 60 456 DT envers la société SAVIE.
- La société ELECTROSTAR dispose d'un compte courant débiteur de 5 000 DT envers la société ELECTROLAND
- La société ELECTROSTAR dispose d'un compte courant débiteur de 375 DT envers la société CLIMATECH

#### **9.8. Les produits des activités connexes et divers réalisés avec les sociétés du groupe ELECTROSTAR**

- ELECTROSTAR a reçu 13 492 DT de la part de HMT, 175 102 DT de la part de SOGES, 56 217 DT de la part de HHW et 74 333 DT de la part d'ELECTROLAND pour la location de locaux.

#### **9.9. Garanties, sûretés réelles et cautions accordées aux sociétés du groupe ELECTROSTAR en 2018**

- Cautions solidaire au profit des sociétés HMT et SOGES pour leurs engagements avec certaines banques (Exclusivement pour les engagements nécessaires pour le financement de l'activité de la société ELECTROSTAR).
- Cautions solidaire au profit des sociétés HHW SA et 3Stars sur leurs crédits de consolidation.

#### **9.10. Obligations et engagements de la société les ELECTROSTAR envers les dirigeants**

Au cours de l'exercice 2018, ELECTROSTAR a alloué à la Direction Générale de la société les rémunérations suivantes :

- La rémunération du Président Directeur Général de la société ELECTROSTAR s'élève à 22 231 DT pour le salaire brut.
- La rémunération du Directrice Général de la société ELECTROSTAR s'élève à 8 069DT pour le salaire brut.
- La rémunération du Directeur Général Adjoint de la société ELECTROSTAR s'élève à 10 833 DT pour le salaire brut et 1 795 DT pour les charges patronales de sécurité sociale.

Le Président Directeur Général, la Directrice Générale et le Directeur Général Adjoint bénéficient des avantages en nature liés à leur fonction (téléphone, voiture et charges connexes).

#### **10. Evénements postérieurs à la date de clôture :**

Les évènements postérieurs à la date de clôture se présentent comme suit :

- Le crédit de consolidation avec la STB et le crédit de consolidation et de gestion avec la BNA ont été mis en place.
- Une promesse de vente entre la société Electrostar et la société HMT portant sur deux biens immobiliers d'une valeur de 19 500 000 DT a été convenue à titre de compensation de la dette de cette dernière envers la société Electrostar.
- Libération du montant de l'augmentation du capital social pour 12 000 000 DT.

**SOCIETE ELECTROSTAR SA**  
**Rapport Général du commissaire aux comptes**  
**Etats financiers - Exercice clos le 31 décembre 2018**

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société « ELECTROSTAR SA »,

**I. Rapport sur l'audit des Etats Financiers**

**2. Opinion**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 31 Août 2018, nous avons effectué l'audit des Etats Financiers de la société « ELECTROSTAR SA », qui comprennent le bilan arrêté au 31 décembre 2018, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

Ces Etats Financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 10 356 988 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à <18 845870>DT.

À notre avis, à l'exception de l'incidence des points soulevés dans la section « fondement de l'opinion avec réserves », les Etats Financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société au 31 décembre 2018, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

**3. Fondement de l'opinion avec réserves**

Suite aux diligences d'audit effectuées, nous soulevons les réserves suivantes :

- La société du groupe « SOGES », dont la société « Electrostar SA » détient une participation de 8 800 000 DT présente une situation nette négative, telle que figure au niveau des états financiers avant audit de ladite société. Tenant compte du ralentissement d'activité de l'ensemble des sociétés du groupe, dont notamment la société SOGES, nous estimons que ces titres de participation devraient être provisionnés.
- L'affaire relative au redressement fiscal se rapportant aux exercices 2006 à 2011 et pour un montant de 9 610 623 DT lié à la taxe énergétique, la TVA et les droits de consommation se rattachant à cette taxe demeure en cours. Les jugements du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance rendus le 6 mai 2015 au profit de la société « Electrostar SA » ont fait l'objet d'appels par l'administration fiscale en date du 9 décembre 2015. Ces appels sont reportés pour la date du 17 mai 2017 pour le jugement de première instance n° 6183 et pour la date du 28 juin 2017 pour le jugement de première instance n° 5479.

Les jugements de première instance n°6183 (jugement n°87656) et n°5479 (jugement n°86975) ont été rejetés par la cour d'appel, confirmant ainsi la taxation d'office à l'encontre de la société « Electrostar SA » pour les montants respectifs de 6 446 776 DT et 3 163 848 DT.

L'administration fiscale a signifié à la société Electrostar, en date du 10 Janvier 2019, le jugement d'appel relatif au jugement n°87656 uniquement et portant sur un montant de taxation de 6 446 776 DT. Le deuxième jugement relatif à l'affaire n°5479 (jugement n°86975), et portant sur un montant de taxation de 3 163 848 DT, n'a pas été encore signifié à la date de la signature de notre rapport.

La société Electrostar a effectué un pourvoi en cassation en Février 2019. Elle a également effectué une demande auprès du tribunal administratif, en Février 2019, pour suspendre l'exécution du jugement d'appel n°87656.

Nous n'avons pas obtenu les documents justifiant le pourvoi en cassation et la demande de suspension de l'exécution du jugement, ni la confirmation de l'avocat chargé de l'affaire.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur le sort de ce redressement. Toutefois, et par mesure de prudence, la société devrait constituer les provisions nécessaires.

- Le redressement fiscal relatif aux exercices 2012 et 2013 notifié à la société « Electrostar SA » en date du 29 juin 2015 dégage un montant en principal de 9 146 116 DT, dont 8 334 423 DT relatif à la taxe énergétique et la TVA y rattachée.

Un arrangement partiel se rapportant aux divers droits et taxes, autre que ceux se rattachant à la taxe énergétique, est conclu entre la société « Electrostar SA » et l'administration fiscale. Le dit arrangement porte sur une taxation, en principal, de 477 875 DT. Ce montant est constaté parmi les autres pertes ordinaires au 31 Décembre 2017.

Les éléments de redressement se rattachant à la taxe énergétique ont fait l'objet d'une affaire en justice. La première audience a été fixée pour le 04 Octobre 2017. Le jugement de première instance n°7683 a été rendu au profit de la société Electrostar en date du 20 Février 2019. L'administration fiscale a interjeté appel en date du 03 Juin 2019 sous le numéro 40869. Une première audience a été fixée pour la date du 26 Juin 2019 et a été reportée par la suite en date du 09 Octobre 2019.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur le sort de ce redressement.

- Le poste « Clients et comptes rattachés » totalise un solde net de 44 449 018 DT au 31 décembre 2018, dont un solde de 29 060 679 DT rattaché à la société SOGES. En date du 24 Avril 2019, la société SOGES a couvert partiellement sa dette par la cession de sa participation dans la société AGRINDUS détenant un terrain d'une valeur de 21 375 480 DT. Le dit terrain a fait l'objet d'une expertise en date du 19 Avril 2019.

L'acquisition des titres de participation, objet du terrain, a pour finalité la compensation partielle de la créance de la société Electrostar envers la société SOGES.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur le recouvrement du restant dû de la créance, soit 7 296 531 DT.

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit applicables en Tunisie. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des Etats Financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des Etats Financiers en Tunisie et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit avec réserves.

#### **4. Incertitude liée à la continuité de l'exploitation**

Nous attirons votre attention sur la note 2 aux états financiers qui souligne l'existence d'une incertitude susceptible de jeter un doute sur la capacité de la société à poursuivre son activité. Notre opinion ne comporte pas de réserves concernant cette question.

Les éléments constituant notre base d'évaluation de l'incertitude liée à la continuité d'exploitation se présentent comme suit :

- La société Electrostar a réalisé une perte de 14 309 050 DT durant l'exercice 2017, suivie d'une perte de 18 845 870 DT durant l'exercice 2018, soit une perte cumulée sur les deux exercices de 33 154 920 DT, ramenant, ainsi, les capitaux propres à un montant de 10 356 988 DT, soit 50,3% du capital social.
- Le chiffre d'affaire a baissé de 30%, passant de 53 868 KDT en 2017 à 37 585 KDT en 2018. Cette baisse est expliquée principalement par un accès limité aux financements du cycle d'exploitation.
- Les engagements bancaires de la société Electrostar s'élèvent à 94 119 372 DT (compte tenu des engagements hors bilan).

Toutefois, il est à noter que la société a entamé, en 2018 et se sont poursuivies en 2019, des actions de restructuration de ses dettes et de redressement de son activité portant sur :



- Augmentation du capital décidée en date du 31 Août 2018 pour un montant de 12 000 000 DT.
- Compression des charges et réduction de l'effectif,
- Consolidation des dettes à court termes et des impayés financiers avec différentes banques, moyennant une période de grâce allant de 2 années à 3 années
- Obtention de nouvelles lignes de crédits de gestion,
- Arrangement avec l'administration fiscale suite à l'amnistie prévue par la loi des finances 2019,

## **5. Questions clés de l'audit**

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des Etats Financiers de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des Etats Financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous n'avons pas soulevé des questions clés de l'audit à communiquer dans notre rapport.

## **6. Observations**

Nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- La société Electrostar a acquis des actions dans la société HHW SA, détentrice de la marque HAIER, et des parts sociales dans la société 3Stars Sarl, qui détenait la marque SAMSUNG, pour une valeur respective de 4 802 415 DT et 1 000 000 DT, lui conférant une détention dans leur capital respectif de 64.90% et 99.87%. Sachant que la situation nette de ces deux sociétés est inférieure à leur capital social respectif, nous ne pouvons pas nous exprimer sur la valeur d'usage de ces titres.
- L'administration fiscale a notifié à la société Electrostar en date du 05 Février 2019 sa volonté de réaliser un contrôle fiscal approfondi couvrant uniquement la taxe énergétique des exercices 2015 à 2018. Notons que la loi des finances 2015 a levé l'ambiguïté rattachée à la base de calcul de la taxe énergétique.

Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ces points.

## **7. Autres points**

Nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- L'augmentation de capital de 12 000 000 DT réservée à la société FHS service, et décidée par l'AGE de la société Electrostar tenue en date du 31 Août 2018. La société FHS service a souscrit la totalité des actions constituant l'augmentation du capital, soit 6 000 000 actions en date du 12 Décembre 2018 et a procédé à la libération du capital en date du 28 Juin 2019.
- La société Electrostar a bénéficié de l'amnistie prévue par la loi des finances 2019. En effet, un arrangement a été conclu entre la société Electrostar et l'administration fiscale (DGE) en date du 01Avril 2019 portant sur les éléments suivants :
  - o La dette fiscale objet de l'arrangement porte uniquement sur les dettes dues provenant des déclarations mensuelles.
  - o Versement initial d'un montant de 916 308 DT, à la signature de l'arrangement,
  - o Rééchelonnement de la dette restante, soit un montant global de 17 409 855 DT, sur une période de 5 ans, moyennant un paiement trimestriel,
  - o Abandon des intérêts de retards

A noter qu'au 31 Décembre 2018, cette dette a été répartie entre dettes à long termes et dettes à court termes pour les montants respectifs de 14 660 930 DT et 3 665 232 DT.

- Courant l'exercice 2018, la société Electrostar a obtenu des accords de principe pour l'obtention de crédit de consolidation à long et moyen termes, auprès de la BNA et la STB pour un montant respectif de 13 540 000 DT et 8 025 000 DT. Ces crédits ont été mis en place courant l'exercice 2019. Au 31 Décembre 2018, ces crédits figurent en tant qu'emprunts à long terme parmi les passifs non courants.
- La créance globale de la société Electrostar envers la société HMT porte sur un montant global de 16 911 770 DT. Cette créance sera compensée moyennant l'acquisition de deux biens immobiliers propriétés de la société HMT, objet du titre foncier n°78343 et du titre foncier n°85486, évalués à concurrence de 10 000 000 DT et 9 750 000 DT, respectivement, suite à une expertise en date du 11 Novembre 2018, sur demande de la STB. Une promesse de vente en date du 26 Avril 2019 a été signée entre la société Electrostar et la société HMT et portant sur l'ensemble des biens immobiliers précités.

Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

## **8. Rapport du Conseil d'Administration**

La responsabilité du rapport du Conseil d'Administration incombe au Conseil d'Administration.

Notre opinion sur les Etats Financiers ne s'étend pas au rapport du Conseil d'Administration et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ce rapport.

En application des dispositions de l'article 266 du Code des Sociétés Commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes de la société dans le rapport du Conseil d'Administration par référence aux données figurant dans les Etats Financiers. Nos travaux consistent à lire le rapport du Conseil d'Administration et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celui-ci et les Etats Financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si le rapport du Conseil d'Administration semble autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans le rapport du Conseil d'Administration, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

## **9. Responsabilités de la Direction et des responsables de la gouvernance pour les Etats Financiers**

La Direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des Etats Financiers conformément au Système Comptable des Entreprises, de la mise en place du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'Etats Financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que de la détermination des estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Lors de la préparation des Etats Financiers, c'est à la Direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la Direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

## **10. Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des Etats Financiers**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Etats Financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit, réalisé conformément aux normes internationales d'audit applicables en Tunisie, permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des Etats Financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit applicables en Tunisie, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les Etats Financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les Etats Financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Etats Financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les Etats Financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des Etats Financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

## **II. Rapport relatif aux obligations légales et réglementaires**

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par les normes publiées par l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie et par les textes réglementaires en vigueur en la matière.

### **1. Efficacité du système de contrôle interne**

En application des dispositions de l'article 266, alinéa 2, du code des sociétés commerciales et de l'article 3 nouveau de la loi 94-117 du 14 novembre 1994 telle que modifiée et complétée par les textes subséquents, nous avons procédé à l'appréciation de l'efficacité du système de contrôle interne en vigueur au sein de votre société au titre de l'exercice 2015 et nous vous signalons que notre examen a mis en évidence certaines insuffisances susceptibles d'impacter une telle efficacité. Ces insuffisances concernent particulièrement le système d'information et les processus opérationnels connexes.

Nous avons consigné ces insuffisances dans notre rapport d'évaluation du système de contrôle interne remis à la direction générale de la société, et les avons prises en considération lors de la conception des procédures d'audit.

### **2. Conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières à la réglementation en vigueur**

En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications portant sur la conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières émises par la société avec la réglementation en vigueur.

La responsabilité de veiller à la conformité aux prescriptions de la réglementation en vigueur incombe à la Direction.

Sur la base des diligences que nous avons estimées nécessaires à mettre en œuvre, nous n'avons pas détecté d'irrégularités liées à la conformité des comptes des valeurs mobilières de la société avec la réglementation en vigueur.

### **3. Inventaire physique des immobilisations**

La société Electrostar n'a pas effectué un inventaire physique périodique de ses immobilisations. Il s'agit d'une non-conformité aux dispositions de la loi 96-112 du 30 décembre 1996 qui stipulent que les sociétés sont tenues d'établir une fois tous les douze mois un inventaire des éléments d'actifs.

**Tunis, le 23 Juillet 2019**

#### **LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Bedoui Business & Consulting**

**Besma Bedoui**

**Société Management & Audit Services**

**Mehdi Masmoudi**

**SOCIETE « ELECTROSTAR SA »**  
**Rapport Spécial des Commissaires Aux Comptes**  
**Etats financiers- Exercice clos le 31 décembre 2018**

**Mes Dames et Messieurs les actionnaires de la société « Electrostar SA »**

En application des dispositions de l'article 200 et suivants et l'article 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous reportons ci-dessous sur les conventions conclues et les opérations réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Notre responsabilité est de nous assurer du respect des procédures légales d'autorisation et d'approbation de ces conventions ou opérations et de leur traduction correcte, in fine, dans les états financiers de votre société au 31 décembre 2018. Il ne nous appartient pas de rechercher spécifiquement et de façon étendue l'existence éventuelle de telles conventions ou opérations mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données et celles obtenues au travers de nos procédures d'audit, leurs caractéristiques et modalités essentielles, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et à la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

**I. Conventions nouvellement conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

Votre Conseil d'Administration nous a informés des conventions et des opérations nouvellement conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- La société « Electrostar SA » a acquis une participation dans les sociétés HHW SA, détentrice de la marque HAIER, et 3Stars, qui détenait la marque SAMSUNG, pour une valeur respective de 4 802 415 DT et 1 000 000 DT.
- La société Electrostar a facturé un stock de marchandise au profit de la société HMT pour une valeur HT de 5 283 311 DT.
- La société « Electrostar SA » a bénéficié de nouveaux crédits de gestion, ainsi que de la consolidation de crédits de gestion en crédits à long et moyen termes avec certaines banques, détaillés comme suit :
  - o Crédit auprès de la BIAT
    - Crédit de consolidation d'un montant de 14 500 000 DT, moyennant une période de grâce de 3 années
    - Crédit de gestion supplémentaire d'un montant de 3 000 000 DT
  - o Accord de principe de crédit auprès de la BNA
    - Crédit de consolidation d'un montant de 13 504 000 DT, moyennant une période de grâce de 3 années. Ce crédit a été mis en place en 2019
    - Crédit de gestion supplémentaire d'un montant de 13 000 000 DT. Ce crédit a été débloqué à hauteur de 1 891 814 DT, au 31 Décembre 2018.
  - o Accord de principe de crédit auprès de la STB :
    - Crédit de consolidation d'un montant de 8 025 000 DT, moyennant une période de grâce de 2 années.
  - o Crédit auprès de la BTL :
    - Crédit de consolidation d'un montant de 4 400 000 DT, moyennant une période de grâce de 3 années.

- Crédit auprès de la BTK :
  - Crédit de consolidation d'un montant de 1 000 000 DT, moyennant une période de grâce de 6 mois.
- La société Electrostar s'est portée garante au profit des sociétés SOGES, HMT, HHW et 3Star au titre des crédits bancaires obtenus.
- La société Electrostar a reçu des garanties auprès de la société HMT au titre des crédits bancaires obtenus.

## II. Opérations réalisées relatives à des conventions conclues au cours des exercices antérieurs

Les opérations antérieures continuent à produire leurs effets. Il s'agit notamment :

- Les encours crédits bancaires au 31 décembre 2018 s'élèvent à 56 601 725DT. Ces crédits sont détaillés comme suit :

<i>(En TND)</i>	Montant crédit	Encours au 31 décembre 2018
BIAT	14 500 000	14 500 000
BNA	13 504 000	13 504 000
STB	8 025 000	8 025 000
BIAT	5 300 000	2 650 000
AMEN BANQUE	5 000 000	2 000 000
BTL	4 400 000	4 400 000
BNA	3 500 000	1 925 000
BTK **	3 275 000	1 637 500
ATTIJARI BANQUE	2 655 000	1 099 484
TSB	2 400 000	2 400 000
BTE *	1 850 000	982 258
BIAT	1 500 000	1 285 715
BTL *	1 200 000	540 000
BTK	1 000 000	1 000 000
BNA	1 000 000	333 321
UBCI ***	500 000	319 447
<b>Total</b>	<b>69 609 000</b>	<b>56 601 725</b>

\* La société « Electrostar SA » a procédé au cours de l'exercice 2015 à un rééchelonnement des reliquats des crédits de consolidation conclus au cours des exercices antérieurs avec la BTL et la BTE. Les périodes sont ramenées de 5 ans à 7 ans.

\*\* Il est à noter que le crédit BTK a fait l'objet d'un rééchelonnement sur une nouvelle période de remboursement de 5 ans, suite à un accord de principe accordé en Décembre 2015. Le titre de crédit a pris effet en Mai 2016.

\*\*\* Crédit de consolidation à hauteur de 500 000 DT accordé par l'UBCI.

- La facturation du loyer du local sis au KRAM à la société « ELECTROLAND » pour un montant total de 60 841 DT hors TVA.
- Les locaux mis à la disposition de la société SOGES sont loués pour un montant annuel hors TVA de 175 102 DT.
- Le paiement pour le compte des sociétés : SOGES, HMTet SAVIE des cotisations d'assurance groupe pour les montants respectifs de 1 374 DT, 2 954 DT et 19 771 DT.
- Les Prestations de service fournies par la société Immobilière "Sidi Abdelhamid" ont été facturées pour un montant annuel hors TVA de 80 066 DT.
- Les Prestations de service fournies par la société "Wided Services" ont été facturées pour un montant annuel hors TVA de 87 273 DT.

- Les conventions de répartition des charges conclues avec la société SAVIE relatives aux frais de personnel, loyer et mise à la disposition du matériel, et ce pour les montants hors taxe respectifs de 764 603 DT, 79 596DT et 120 093 DT.
- Les contrats de sous-location du local Charguia conclus au cours des exercices antérieurs avec les sociétés :
  - . Maghrébine d'Equipements Domestiques « MED » pour un montant annuel HTVA de 5 348 DT ;
  - . HHW TRADING pour un montant annuel HTVA de 26 862 DT ;
  - . HHW SA pour un montant annuel HTVA de 56 217 DT ;
  - . HMT pour un montant annuel HTVA de 13 492DT ;
  - . SAVIE pour un montant annuel HTVA de 13 492 DT ;
  - . ELECTROLAND pour un montant annuel HTVA de 13 492 DT ;
- Les délais de règlements des créances accordées aux sociétés du groupe, notamment la société « SOGES », dépassent les délais accordés aux conditions normales de vente à crédit.

### **III. Obligations et engagements de la société envers ses dirigeants**

Les engagements pris par la société concernant les éléments de rémunérations annuelles des dirigeants se présentent comme suit :

- Président Directeur Général : 22 231 DT pour le salaire brut ;
- Directeur Général Adjoint : 10 833 DT pour le salaire brut et 1 795DT pour les charges patronales de sécurité sociale.
- Directrice Général de la société ELECTROSTAR s'élève à 8 069 DT pour le salaire brut.
- Le Président Directeur Général, le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint bénéficient des avantages en nature liés à leur fonction (téléphone, voiture et charges connexes).

Par ailleurs, et en dehors des conventions et opérations précitées, nos travaux n'ont pas révélé l'existence d'autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des dispositions de l'article 200 du code des sociétés commerciales.

**Tunis, le 23 Juillet 2019**

#### **LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Bedoui Business & Consulting**

**Besma Bedoui**

**Société Management & Audit Services**

**Mehdi Masmoudi**

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية

#### الشركة العقارية التونسية السعدية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعدية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2016/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 أوت 2019. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.



القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
19 997	32 318		- الأصول الثابتة غير المادية
(19 997)	(22 068)		- الإستهلاكات
-	10 250	4	
1 216 367	1 082 281		- الأصول الثابتة المادية
(779 219)	(687 859)		- الإستهلاكات
437 148	394 422	4	
10 952 075	10 936 568		- الأصول المالية
(62 460)	(70 094)		- المدخرات
10 889 615	10 866 474	5	
11 326 763	11 271 146		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
11 326 763	11 271 146		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
37 108 681	40 654 415	6	- المخزونات
7 619 890	5 926 739	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
9 070 415	9 127 878	8	- أصول جارية أخرى
-	349 969		- توظيفات وأصول مالية أخرى
44 294	575 174	9	- السيولة وما يعادل السيولة
53 843 280	56 634 175		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
65 170 043	67 905 321		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
			<u>الأموال الذاتية والخصوم</u>
			<u>الأموال الذاتية</u>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
4 477 955	4 478 760		- احتياطات أخرى
1 508 280	1 835 000		- النتائج المؤجلة
<b>34 576 536</b>	<b>34 904 061</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
1 886 720	(1 741 663)		- نتيجة السنة
<b>36 463 256</b>	<b>33 162 398</b>	10	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
			<u>الخصوم الغير الجارية</u>
3 643 954	4 006 807	11	- القروض
400 000	400 000		- مدخرات
<b>4 043 954</b>	<b>4 406 807</b>		<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>
			<u>الخصوم الجارية</u>
1 139 827	3 009 371	12	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
9 843 175	13 371 839	13	- الخصوم الجارية الاخرى
13 679 831	13 954 906	11 و 14	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>24 662 833</b>	<b>30 336 116</b>		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
<b>28 706 787</b>	<b>34 742 923</b>		<u>مجموع الخصوم</u>
<b>65 170 043</b>	<b>67 905 321</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
			<b>إيرادات الاستغلال</b>
4 706 800	4 389 500	15	- المداخل
8 289	10 180	16	- إيرادات الإستغلال الأخرى
633 241	312 189		- تحويل أعباء
<b>5 348 330</b>	<b>4 711 869</b>		<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
			<b>أعباء الاستغلال</b>
3 728 849	3 687 822	17	- كلفة المحلات المباعة
574 898	503 431	18	- أعباء الأعوان
72 921	867 979	20	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
577 883	457 331	19	- أعباء الإستغلال الأخرى
<b>4 954 551</b>	<b>5 516 563</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>393 779</b>	<b>(804 694)</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
(748 817)	(1 324 093)	21	- أعباء مالية صافية
2 276 031	386 441	22	- إيرادات التوظيفات
23 186	184 042	23	- الأرباح العادية الأخرى
(48 045)	(173 580)	24	- الخسائر العادية الأخرى
<b>1 896 134</b>	<b>(1 731 884)</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</b>
(9 414)	(8 779)	8	- الأداء على الشركات
-	(1 000)	13	- المساهمة الظرفية
<b>1 886 720</b>	<b>(1 741 663)</b>		<b>النتيجة الصافية</b>
<b>0,121</b>	<b>(0,112)</b>		<b>- نتيجة السهم الواحد</b>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>			
1 886 720	(1 741 663)		- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
74 335	872 095	20	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(1 414)	(4 116)	20	▪ استرداد على مدخرات
965	805	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
256 629	-		▪ الفائدة المرسمة
(6 720)	(6 720)	22	▪ إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
(13 000)	(49 000)	23	▪ إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
			- تغيرات :
2 818 371	(3 545 734)	25	▪ المخزونات
(1 870 647)	906 988	25	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(2 789 683)	(72 934)	25	▪ الأصول الجارية الأخرى
(685 311)	5 017 071	25	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>(329 755)</b>	<b>1 376 792</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(59 000)	(26 235)	4	▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
13 000	49 000	4 و 23	▪ المقابيض المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
(7 000)	(1 000)	5	▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
22 713	23 227	5 و 22	▪ المقابيض المتأتية من التفويت في أصول مالية
<b>(30 287)</b>	<b>44 992</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>			
(1 269 709)	(1 201 203)	10 و 25	▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
7 861 239	5 256 807	11 و 14	▪ المقابيض المتأتية من القروض
(6 011 339)	(9 651 277)	11 و 14	▪ سداد القروض
<b>580 191</b>	<b>(5 595 673)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>			
-	(349 969)		
<b>220 149</b>	<b>(4 523 858)</b>		<u>تغير الخزينة</u>
(2 002 215)	(1 782 066)	9 و 14	الخزينة في بداية السنة
(1 782 066)	(6 305 924)	9 و 14	الخزينة في نهاية السنة

## الارصدة الوسيطة للتصرف

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		الارصدة	31 ديسمبر		الاعباء	31 ديسمبر		الايادات
2015	2016		2015	2016		2015	2016	
977 951	701 678	<u>الهامش التجاري</u>	3 728 849	3 687 822	كلفة المحلات المباعة	4 706 800	4 389 500	مبيعات السلع وغيرها من ايرادات الاستغلال
			538 826	374 487	أعباء خارجية أخرى	977 951	701 678	الهامش التجاري
						8 289	10 180	ايرادات الإستغلال الأخرى
						633 241	312 189	تحويل أعباء
1 080 655	649 560	<u>القيمة المضافة الخام</u>	538 826	374 487	<u>المجموع</u>	1 619 481	1 024 047	<u>المجموع</u>
			574 898	503 431	أعباء الاعوان			
			39 057	82 844	ضرائب وأداءات	1 080 655	649 560	القيمة المضافة الخام
466 700	63 285	<u>زائد (ناقص) الاستغلال الخام</u>	613 955	586 275	<u>المجموع</u>	1 080 655	649 560	<u>المجموع</u>
			72 921	867 979	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	466 700	63 285	زائد الاستغلال الخام
			48 045	173 580	خسائر عادية أخرى	23 186	184 042	أرباح عادية أخرى
			748 817	1 324 093	أعباء مالية صافية	2 276 031	386 441	ايرادات التوظيفات
			9 414	8 779	الأداء على الشركات			
			-	1 000	المساهمة الظرفية			
1 886 720	(1 741 663)	<u>نتيجة الأنشطة العادية</u>	879 197	2 375 431	<u>المجموع</u>	2 765 917	633 768	<u>المجموع</u>
1 886 720	(1 741 663)	<u>النتيجة الصافية للسنة</u>						

# الإيضاحات حول القوائم المالية

\*\*\*\*\*

## مذكرة 1 : تقديم الشركة

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

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 دينار إلى 7.500.000 دينار وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 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 المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهماً.

وقررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. وقد 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 وذلك 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 وقع 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 دينار وذلك 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 التجارية 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 والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.
- 6 - وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متمم له.

## المرجع المحاسبي

### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

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

### مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

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

تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لاعداد القوائم المالية 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 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".

في صورة بدء المبيعات من خلال إبرام عقود قبل نهاية الأشغال، يعرض المخزون بالتكلفة التقديرية عند نهاية الأشغال. حيث يتم تسجيل الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند " مصاريف الأشغال المزمع إنجازها " وذلك بعنوان كل مشروع.

### 5.3 القروض

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

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

### 6.3 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية ولو في صورة عدم إنتهاء الأشغال.

هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " وذلك إلى حين إستخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التمويلات من مؤسسات القرض.

الايضاحات حول الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 404.672 د، مقابل 437.148 د في 31 ديسمبر 2015.

31 ديسمبر

2015

2016

19 997

32 318

- الأصول الثابتة غير المادية

1 216 367

1 082 281

- الأصول الثابتة المادية

**1 236 364**

**1 114 599**

القيمة الخام

(19 997)

(22 068)

- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية

(779 219)

(687 859)

- استهلاكات الأصول الثابتة المادية

**(799 216)**

**(709 927)**

قيمة الاستهلاكات

**437 148**

**404 672**

القيمة الصافية

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	31 ديسمبر 2016	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	المبيعات	إقتناءات	31 ديسمبر 2015		
										الأصول الثابتة غير المادية
10 250	22 068	-	2 071	19 997	32 318	-	12 321	19 997	33%	المنظومات الإعلامية
<b>10 250</b>	<b>22 068</b>	<b>-</b>	<b>2 071</b>	<b>19 997</b>	<b>32 318</b>	<b>-</b>	<b>12 321</b>	<b>19 997</b>	<b>-</b>	<b>المجموع</b>
										الأصول الثابتة المادية
318 394	389 147	-	35 377	353 770	707 541	-	-	707 541	5%	مبان
41 300	17 700	(148 000)	11 799	153 901	59 000	(148 000)	-	207 000	20%	معدات النقل
6 643	64 685	-	1 522	63 163	71 328	-	2 304	69 024	10%	أثاث ولوازم المكاتب
22 633	176 563	-	6 421	170 142	199 196	-	9 500	189 696	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
5 452	39 764	-	1 521	38 243	45 216	-	2 110	43 106	15%	معدات اعلامية
<b>394 422</b>	<b>687 859</b>	<b>(148 000)</b>	<b>56 640</b>	<b>779 219</b>	<b>1 082 281</b>	<b>(148 000)</b>	<b>13 914</b>	<b>1 216 367</b>	<b>-</b>	<b>المجموع</b>
<b>404 672</b>	<b>709 927</b>	<b>(148 000)</b>	<b>58 711</b>	<b>799 216</b>	<b>1 114 599</b>	<b>(148 000)</b>	<b>26 235</b>	<b>1 236 364</b>	<b>-</b>	<b>المجموع العام</b>

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر

2015	2016		
10 918 019	10 917 239	(أ)	- مساهمات
34 056	19 329	(ب)	- قروض
<b>10 952 075</b>	<b>10 936 568</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(62 460)	(70 094)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>10 889 615</b>	<b>10 866 474</b>	<b>المجموع الصافي</b>	
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
1 560	780		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
<b>10 918 019</b>	<b>10 917 239</b>	<b>المجموع</b>	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	<b>34 056</b>		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2015</b>
	1 000		- اضافات
	(15 727)		- تسديدات
	<b>19 329</b>		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2016</b>

**مذكرة 6 : المخزونات**

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر

2015	2016		
15 539 118	15 539 118	(أ)	- مخزون الأراضي
13 938 240	9 161 205	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
7 631 323	15 954 092	(ج)	- مخزون المحلات
<b>37 108 681</b>	<b>40 654 415</b>	<b>المجموع</b>	
			(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :
3 293 896	3 293 896		- أرض " اسراء "
7 912 410	7 912 410		- أرض " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أرض " لمياء "
<b>15 539 118</b>	<b>15 539 118</b>	<b>المجموع</b>	
			(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نايل "
3 019 911	9 093 124		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
10 850 248	-		- أشغال قيد الإنجاز " النصر "
<b>13 938 240</b>	<b>9 161 205</b>	<b>المجموع</b>	
			(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
-	9 804 650		- مخزون محلات " النصر "
6 278 967	4 838 586		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
41 500	-		- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	74 000	*	- مخزون محلات " نايل سنتر " - سيتس للتصرف -
<b>7 631 323</b>	<b>15 954 092</b>	<b>المجموع</b>	
			* مخزونات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف.
			يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2016	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2015	
							<b>مخزون الأراضي</b>
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
<b>15 539 118</b>	-	-	-	-	-	<b>15 539 118</b>	<b>مجموع مخزون الأراضي</b>
							<b>أشغال قيد الإنجاز</b>
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
9 093 124	-	-	-	6 073 213	-	3 019 911	المركز العمراني الشمالي EHC
-	-	(12 010 591)	86 939	2 517 779	(1 444 375)	10 850 248	النصر
<b>9 161 205</b>	-	<b>(12 010 591)</b>	<b>86 939</b>	<b>8 590 992</b>	<b>(1 444 375)</b>	<b>13 938 240</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
							<b>مخزون المحلات</b>
1	-	-	-	-	-	1	ديار الرحاب 5
9 804 650	(2 205 941)	12 010 591	-	-	-	-	النصر
4 838 586	(1 440 381)	-	-	-	-	6 278 967	شاطئ القنطاوي
-	(41 500)	-	-	-	-	41 500	برج خفشة 1
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	-	-	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
74 000	-	-	-	-	-	74 000	نابل سنتر
<b>15 954 092</b>	<b>(3 687 822)</b>	<b>12 010 591</b>	-	-	-	<b>7 631 323</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
<b>40 654 415</b>	<b>(3 687 822)</b>	-	<b>86 939</b>	<b>8 590 992</b>	<b>(1 444 375)</b>	<b>37 108 681</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 5.926.739 د مقابل 7.619.890 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر			
2015	2016		
7 428 356	5 008 548		- حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	289 874	(أ)	- حرفاء ، مستحقات عادية (سيئس للتصرف)
181 141	152 301		- حرفاء ، أوراق مستحقة
144 970	122 690	(أ)	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سيئس للتصرف)
-	1 567 940		- حرفاء ، مستحقات غير خالصة
<b>8 048 341</b>	<b>7 141 353</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(428 451)	(1 214 614)		- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>7 619 890</b>	<b>5 926 739</b>	<b>المجموع الصافي</b>	

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

## مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

31 ديسمبر			
2015	2016		
207 048	401 505		- تسبقات للمزودين
3 519 275	3 519 275		- تسبقة لشراء أرض سكرة
1 705	5 584		- تسبقات للأعوان
66 066	66 066		- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
262 937	578 512	(أ)	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
4 776 488	4 312 049		- الحساب الجاري مع شركة " انتار ناشيونال سيئي سنتر "
24 376	25 616		- مدينون مختلفون
58 388	7 631		- أعباء مسجلة مسبقا
177 366	252 363		- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
2 018	-		- إيرادات مستحقة
<b>9 095 667</b>	<b>9 168 601</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(25 252)	(40 723)		- مدخرات
<b>9 070 415</b>	<b>9 127 878</b>	<b>المجموع الصافي</b>	

			(أ) وقع احتساب الضريبة على الشركات طبقاً للنظام الضريبي الجاري به العمل كالاتي :
(1 741 663)			<b>النتيجة المحاسبية</b>
1 041 582			<b>إعادة إدماج</b>
	8 779		- الضريبة على الشركات
	1 000		- المساهمة الظرفية
	39 514		- أعباء غير قابلة للطرح
	7 634		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
	790 163		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
	15 587		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
	5 155		- مخصصات الاستهلاك، صيانة، وقود ومعلوم جولان السيارة (11CV)
	10 989		- تصفية حسابات قديمة
	139 115		- خطايا تأخير
	3 646		- خسائر أخرى
	20 000		- مكافآت حضور
(4 116)			<b>الطرح</b>
	(4 000)		- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء لم يتم طرحها سابقا
	(116)		- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى لم يتم طرحها سابقا
(704 197)			<b>النتيجة الجبائية للسنة المالية قبل المدخرات</b>
-			- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء المتنازع معهم
(704 197)			<b>النتيجة الجبائية للسنة المالية بعد المدخرات</b>
1 000			<b>المساهمة الظرفية</b>
	-	7,5%	المساهمة الظرفية
	1 000	-	المساهمة الظرفية الدنيا
8 779			<b>الضريبة على الشركات</b>
	-	25%	- الأداء على الشركات
	8 779	0,2%	- الضريبة الدنيا
(587 291)			<b>الطرح</b>
	(262 937)		- فائض الضريبة على الشركات بعنوان 2015
	(185 529)		- أقساط احتياطية
	(138 825)		- خصم من المورد
(578 512)			<b>فائض الضريبة</b>



**مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

**31 ديسمبر**

**2015**

**2016**

3 430

503 120

- كمبيالات وشيكات للقبض

40 230

71 784

(أ)

- بنوك

-

25

- التونسية السعودية للوساطة

634

245

- الخزينة

**44 294**

**575 174**

**المجموع**

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

**31 ديسمبر**

**2015**

**2016**

40 230

-

- بنك الامان

-

71 360

- بنك الإسكان تونس

-

424

- بنك الإسكان المنستير 2

**40 230**

**71 784**

**المجموع**

**مذكرة 10 : الأموال الذاتية**

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

**31 ديسمبر**

<u>2015</u>	<u>2016</u>		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
41 034	41 839		- احتياطات الصندوق الإجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
1 508 280	1 835 000		- النتائج المؤجلة
<b>34 576 536</b>	<b>34 904 061</b>	(ب)	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
1 886 720	(1 741 663)		- نتيجة السنة
<b>36 463 256</b>	<b>33 162 398</b>	(ج)	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
15 600 000	15 600 000		- عدد الأسهم
<b>0,121</b>	<b>(0,112)</b>		- نتيجة السهم الواحد
			(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) تطبقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014، تبلغ الأموال الذاتية القابلة للتوزيع دون خصم في 31 ديسمبر 2016، ما قدره 11.430.301 دينار وهو ما يمثل رصيد بند « منح إصدار ».
			(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
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)	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 05 جوان 2015
965	-	-	-	-	-	-	965	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
1 886 720	-	1 886 720	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة 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	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	(1 886 720)	326 720	-	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
805	-	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(1 741 663)	-	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
33 162 398	1 560 000	(1 741 663)	1 835 000	-	4 436 921	-	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016

## جدول القروض في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2016				التسديدات	تسوية	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2015				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد					غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
-	-	-	-	(352 311)	(3 243)	-	-	71 310	284 244	-	355 554	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
2 154 593	-	-	2 154 593	(1 293 408)	5 479	23 174	-	213 000	3 206 348	-	3 419 348	(2016)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإئتماني
-	2 714 700	-	2 714 700	(3 306 465)	-	-	-	-	3 306 465	2 714 700	6 021 165	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	929 254	-	929 254	(863 264)	-	-	-	-	863 264	929 254	1 792 518	(2017 - 2015)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	4 006 807	4 006 807	-	-	-	4 006 807	-	-	-	-	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان
2 154 593	3 643 954	4 006 807	9 805 354	(5 815 448)	2 236	23 174	4 006 807	284 310	7 660 321	3 643 954	11 588 585	-	-	-	26 190 083	جملة القروض

**مذكرة 12 : المزدودون والحسابات المتصلة بهم**

يحل بند « المزدودون والحسابات المتصلة بهم » كالاتي :

**31 ديسمبر**

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
55 694	615 678	- مزودو استغلال
449 849	666 138	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
634 284	1 727 555	- مزودون ، سندات متعين دفعها
<b>1 139 827</b>	<b>3 009 371</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

**31 ديسمبر**

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
4 305 288	8 806 148	- تسبقات الحرفاء
64 354	3 644	- الأعران - أجور مستحقة
581 582	819 632	- الدولة ، الضرائب والأداءات
-	1 000	- المساهمة الطرفية للدفع
44 880	24 982	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
466 029	440 956	- الحساب الجاري للمساهمين
2 645 409	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
8 854	32 609	- مختلف الدائنين
253 006	122 325	- أعباء أخرى للدفع
1 444 375	86 939	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
29 398	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
<b>9 843 175</b>	<b>13 371 839</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 13.954.906 د مقابل 13.679.831 د عند اختتام السنة الماضية وتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر				
2015	2016			
7 660 321	3 643 954	(أنظر مذكرة 11)	-	أجل أقل من سنة على قروض غير جارية
284 310	2 154 593	(أنظر مذكرة 11)	-	أجل غير خالصة على قروض غير جارية
3 111 239	-			قروض قصيرة المدى
750 000	1 250 000			الأوراق المالية
2 879	-			بنك الإسكان المنستير 2
1 022 135	960 768			ستوسيد بنك
465 647	5 909 207			بنك تونس العربي الدولي
101 392	3 858			التجاري بنك
1 326	1 397			الشركة التونسية للبنك
-	291			الشركة التونسية للبنك 2
-	5 476			بنك الامان
-	101			بنك الامان 2
232 981	-			بنك الإسكان تونس
47 601	25 261			فوائد مطلوبة
<b>13 679 831</b>	<b>13 954 906</b>	<b>المجموع</b>		

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 15 : المداخيل

تحلل المداخيل كما يلي :

31 ديسمبر

2015	2016	
3 355 000	2 497 000	- مبيعات النصر
1 329 000	1 855 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
-	37 500	- مبيعات برج خفشة 1
17 800	-	- مبيعات ديار رحاب 5
5 000	-	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
<b>4 706 800</b>	<b>4 389 500</b>	<u>المجموع</u>

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2015	2016	
3 808	2 480	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
2 300	600	- أتعاب انجاز العقود
-	2 000	- رسوم إتصال الكهرباء والماء والغاز
2 181	5 100	- إيرادات أخرى
<b>8 289</b>	<b>10 180</b>	<u>المجموع</u>

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

2015	2016	
2 705 257	2 205 941	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
1 023 592	1 440 381	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
-	41 500	- كلفة المحلات المباعة " برج خفشة 1 "
<b>3 728 849</b>	<b>3 687 822</b>	<u>المجموع</u>

**مذكرة 18 : أعباء الأعران**

تحلل أعباء الأعران كالتالي :

31 ديسمبر

**2015**

**2016**

505 752

440 328

63 765

54 631

5 381

8 472

**574 898**

**503 431**

**المجموع**

- الرواتب ومستحققات الرواتب

- أعباء إجتماعية قانونية

- أعباء إجتماعية أخرى



**مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى**

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2015</u>	<u>2016</u>		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
18 035	17 443		- كراءات وأعباء أخرى
5 864	8 241		- صيانة واصلاحات
4 171	3 547		- أقساط التأمين
2 723	4 275		- أخرى
<b>30 793</b>	<b>33 506</b>	<b><u>المجموع الجزئي (1)</u></b>	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
189 548	94 028		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
77 832	55 591		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
8 380	5 459		- مهمات
7 800	18 092		- هبات
71 158	36 433		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
16 970	12 368		- نفقات بريدية وهاتفية
22 418	11 979		- كهرباء وماء
3 679	6 814		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
57 748	60 217		- خدمات خارجية أخرى
<b>455 533</b>	<b>300 981</b>	<b><u>المجموع الجزئي (2)</u></b>	
			<u>ضرائب وأداءات</u>
9 152	8 137		- الأداء على التكوين المهني
4 576	4 061		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
9 414	8 779		- معلوم الجماعات المحلية
15 110	61 077		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
805	790		- معلوم جولان السيارات
<b>39 057</b>	<b>82 844</b>	<b><u>المجموع الجزئي (3)</u></b>	
52 500	40 000		- مكافآت حضور
<b>52 500</b>	<b>40 000</b>	<b><u>المجموع الجزئي (4)</u></b>	
<b>577 883</b>	<b>457 331</b>	<b><u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u></b>	

**مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات**

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر

2015

2016

- 2 071

- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية

74 335 56 640

- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية

- 7 634

- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية

- 790 163

- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء

- 15 587

- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

- (4 000)

- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء

(1 414) (116)

- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

72 921

867 979

المجموع

**مذكرة 21 : أعباء مالية صافية**

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر

2015

2016

900 209 1 220 471

- فوائد القروض

502 729 430 498

- فوائد بنكية

(654 121) (326 876)

- أعباء مدمجة ضمن المخزون

748 817

1 324 093

المجموع

**مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات**

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر

2015

2016

204 311 379 721

- فوائد على الحسابات الجارية للشركاء

2 065 000 -

- الأرباح الموزعة من الشركات التابعة

6 720 6 720

- إيرادات الأصول المالية الأخرى

2 276 031

386 441

المجموع

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2015

2016

-

127 618

- تصفية حسابات قديمة

13 000

49 000

- إيرادات صافية على التوقيت في أصول ثابتة مادية

10 186

7 424

- الأرباح الأخرى

23 186

184 042

المجموع

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2015

2016

26 714

10 989

- تصفية حسابات قديمة

-

139 115

- خطأيا تأخير

20 778

19 830

- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها

553

3 646

- خسائر أخرى

48 045

173 580

المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر

2015

2016

التغييرات

37 108 681

40 654 415

(3 545 734)

المخزونات

8 048 341

7 141 353

906 988

الحرقاء والحسابات المتصلة بهم

9 095 667

9 168 601

(72 934)

الأصول الجارية الأخرى

1 139 827

3 009 371

1 869 544

المزودون والحسابات المتصلة بهم

9 843 175

13 371 839

3 528 664

الخصوم الجارية الأخرى

(2 645 409)

(3 004 206)

(358 797)

حخص أرباح للدفع

(29 398)

(29 398)

-

منخرات جارية للمخاطر والأعباء

47 601

25 261

(22 340)

فوائد مطلوبة

8 355 796

13 372 867

5 017 071

التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

## مذكرة 26 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

### I - ائءاء ءءماء

• صاءق مجلس الإءارة المنعءء في 5 ءيسمبر 2003 على اءءاقية آءءية ءءماء لفاءءة شركة انءرناسيونال سيتي سنءر مقابل :

-عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والءراسة والمراقبة.

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-ءحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة آءءءها الشركة.

-ءحمل ءءلفة الءراساء السابقة لمرادل المشروع آءى ءصولها على ءءراءيص.

ءلال سنة 2016، لم ءسجل الشركة إيراءاء بعنوان العمولءين.

ءذا ولم يتم ءءويل نسبة من المصاريف غير المباشرة ءلال السنة المحاسبية 2016.

### II - الءساب الءاري (ضمن الأصول)

بلع الءساب الءاري لشركة انءرناشيونال سيتي سنءر في 31 ءيسمبر 2016 ما ءءره 4.312.049 ءينار. و ءء سجلء الشركة فواءء موظفة بنسبة 8 % على أرصءة ءذا الءساب الءاري بعنوان سنة 2016 بلعء قيمءها 363.889 ءينار.

### III - الأءور والامءيازاء الممنوءة للمءيرين العامين، رؤساء وأءضاء مجلس إءارة

• صاءق مجلس إءارة شركة « انءرناشيونال سيتي سنءر » المنعءء بءاريخ 25 مارس 2010 على منح مءيرها العام السابق، السيد عادل أبو الرءاء، منءة شهرية صافية ءءرها 1.000 ءينار ومءافأة آءاء سنوية يءءءها مجلس الإءارة وءءلك على ءحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلءه « ءونس - القاهرة - ءونس ».

بلع المجموع الءام للرواءب المسنءة للمءير العام السابق، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر ءوان، ما ءءره 7.058 ءينار.

• وافق مجلس إءارة شركة « انءرناشيونال سيتي سنءر » المنعءء بءاريخ 25 مارس 2010 على ءحمل الشركة مصاريف وإقامة رؤيس وأءضاء مجلس إءارءها ءلال ءءنقل ءونس بالنسبة للأءضاء السعوديين أو ءارجها بالنسبة للأءضاء ءونسيين، وءلك في إطار مءابعة نشاط الشركة أو ءضور اءءماعاء مجلس إءارءها وءمعياتها العامة، كما صاءق على ءءرفيع في المنءة المءصصة، عند كل إءءماع و مهمة عمل، لرؤيس وأءضاء وسكرءير مجلس الإءارة إلى مبلغ ألفي ءينار ءونسي.

ءلال سنة 2016، لم ءسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وءنقل أءضاء مجلس الإءارة.

- وضعت شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، مع تحمّل جميع المصاريف المتّصلة بها وذلك إلى غاية موفى شهر أكتوبر 2016، تاريخ بيعها.

#### ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

#### I - إسداء خدمات

- أبومت الشركة 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 الشركة.
  - تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمرحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.
  - خلال سنة 2016، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
  - هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2016.

#### II - الحساب الجاري (ضمن الأصول)

- بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 252.363 دينار. و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 15.832 دينار.

#### ◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

- قامت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2015 بإعادة هيكلة القروض الممنوحة من قبل البنك التونسي السعودي للإستثمار الإنمائي بما قيمته 3.790.083 دينار بنسبة فائض تساوي المعدل للنسبة الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان وثلاثة أرباع في السنة. و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 2.154.593 دينار. و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض لسنة 2016 ما قدره 222.793 دينار.

#### ◆ أجور المسيرين

#### I - أجر المدير العام السابق السيد عادل أبو الرخا

- صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2002 على منح المدير العام السابق، السيد عادل أبو الرخا، راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي وعلى تحمل الشركة لمصاريف سكنه وتنقله.
- صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام السابق ليصبح ابتداء من غرة أفريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأداءات والأعباء الأخرى،
- منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة،
- تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته « تونس - القاهرة - تونس ».
- بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام السابق، السيد عادل أبو الرخاء، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر جوان ما قيمته 31.051 دينار، يمكن تفصيلها كالآتي :
- أجر خام بما قدره 29.056 دينار،
- امتيازات أخرى خام بما قدره 1.995 دينار.

## II - أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

- صادق مجلس إدارتكم التاسع والستون المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 على منح المدير العام الجديد، السيد أكرم زيادية
- راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،
- منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،
- منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.
- كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان الفترة الممتدة من غرة جوان 2016 إلى موفى شهر ديسمبر من نفس السنة، ما قيمته 101.616 دينار، يمكن تفصيلها كالآتي :

- أجر خام بما قدره 95.042 دينار،
- امتيازات أخرى خام بما قدره 6.574 دينار.
- وتجدر الإشارة أن هذه المبالغ تشمل نسبة شهر إضافي ومنحة سنوية كاملة، كما تتضمن إمتيازات لم يتم التنصيص عليها بمحضر مجلس الإدارة المذكور أعلاه وذلك بما قيمته 21.398 دينار.

## III إلامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- وافق مجلس إدارتكم 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 2016، ما قدره 76.433 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

## إقتناء شقة بالمركب السكنى « شاطئ القنطاوي » من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة

بلغت قيمة بيع شقة بالمركب السكنى « شاطئ القنطاوي » لفائدة أحد أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2016 ما قدره 170.000 دينار، مبيّنة كآلاتي :

المستفيد	الصفة	الشقة	المساحة الجمالية	السعر المحدد بعقد البيع	المبلغ المدفوع
السيد جمال الدين بن حاج عبد الله	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 3 جوان 2016	A.1-2 وموقف سيارة P-131	84,57 متر مربع	170 000	170 000

## مذكرة 27 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسى V	شاطئ القنطاوي
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	الخرامى

(\*) تم إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسى V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره 2.271.798 دينار، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخذ بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخة في 27 سبتمبر 2016.

## مذكرة 28 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا تشغيلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 976.639 دينار. هذا ولم تقم الشركة بتدوين مدخرات لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

## التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية،

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 2016 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 67.905.321 دينار تونسي وخسارة قدرها 1.741.663 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 2016، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى كما تم ضبطها من طرف مجلس إدارة الشركة المنعقد في 10 ماي 2019.

### مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية

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

### مسؤولية مراقب الحسابات

(2) إنّ مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير 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 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.

نعتقد أن نتائج التدقيق توفر أساسا معقولا لصياغة الإحترازين التاليين وأن عناصر الإثبات التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

(3) يضمّ 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.

(4) قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 976.639 دينار.

هذا ولم تقم الشركة بتدوين مدخرات لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

### رأينا في القوائم المالية

(5) حسب رأينا وباستثناء الإحترازين المذكورين أعلاه وانعكاسهما على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2016 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.

## الملاحظات ما بعد الرأي

### وضعية هياكل التسيير

أثناء تأدية مهامنا، بلغ إلى علمنا وجود مخالفات كما اكتشفنا عدّة إخلالات تتعلق أساسا بوضعية تسيير الشركة.

في هذا الإطار وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية والفقرة 36 من المعيار 10 لهيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية في أربع مناسبات.

(1) يتعلّق الإعلام الأول المؤرخ في 4 نوفمبر 2016، بالشكاوى المقدّمة من طرف الشركة ضد المدير العام الأسبق المسمى عادل أبو الرخا والمسجلة تحت عدد 7032822/2016 بتاريخ 16 جوان 2016 وعدد 7034977/2016 بتاريخ 30 جوان 2016 وعدد 7037537/2016 بتاريخ 8 أوت 2016.

ويتمثل موضوع هذه الشكاوى في وجود استيلاءات على أموال راجعة للشركة، حيث يتبين من خلالها أن المبالغ التي يشتبه في استيلاء المشتكى به عليها تناهز ما قيمته ثلاث مائة ألف (300.000) دينار.

(2) يتعلّق الإعلام الثاني المؤرخ في 8 ديسمبر 2016، بوجود محضرين مختلفين لنفس اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس بتاريخ 28 نوفمبر 2016، مسجلين بالقباضة المالية ويتضمّن أحدهما قرارات هامة تتعلق بتغيير مسيرى الشركة.

حيث تم إعلامنا بمقتضى مكتوب صادر عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، وحامل لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، أن مجلس إدارة الشركة المجتمع بتونس العاصمة بتاريخ 28 نوفمبر 2016 قرر إلغاء جميع القرارات المتخذة سابقا، موضوع المحضر عدد 68 المؤرخ في 3 جوان 2016 والمتعلّق بتغيير تركيبة مجلس الإدارة وتسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة والمحضر عدد 69 المؤرخ في 24 جوان 2016 وإعتبار جميع القرارات موضوع المحضرين المذكورين لاغية ولا عمل عليها وكأنها لم تكن.

كما تقرر تثبيت السيد إبراهيم بن سعيدان في منصبه كرئيس لمجلس الإدارة وتعيين السيد فريد بن سالم مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات.

هذا وبعد إبلاغ هيئة السوق المالية بالموضوع، عملا بأحكام الفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلّق بإعادة تنظيم السوق المالية، وذلك بمكتوب مؤرخ في 5 ديسمبر 2016، تسلمنا من السيد أكرم زيادية عضو مجلس إدارة الشركة والمدير العام الذي تم تعيينه بمقتضى المحضر عدد 68 والمؤرخ في 3 جوان 2016، صيغة ثانية من محضر اجتماع مجلس الإدارة

المنعقد بتاريخ 28 نوفمبر 2016 والذي بمقتضاه تقرر ، تبعا لإنسحاب البعض وإستحالة مواصلة الإجتماع، رفع الجلسة وتأجيل النظر في جدول الأعمال في جلسة يحدد موعدها لاحقا.

هذا وتجدر الإشارة أننا، قمنا بإعلام هيئة السوق المالية بمقتضى مكتوب مؤرّخ في 4 أكتوبر 2016 وعملا أيضا بما جاء بالفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرّخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلّق بإعادة تنظيم السوق المالية، عن وجود بعض الإخلالات تتعلّق بظروف إنعقاد بعض الجلسات لمجلس إدارة الشركة وخصصنا بالذكر منها الجلسة المنعقدة بتاريخ 3 جوان 2016.

حيث وبمقتضى محضر الجلسة العامة السنوية المنعقدة يوم 5 جوان 2015، يتكون مجلس الإدارة من 4 أشخاص طبيعيين و3 أشخاص معنويين.

وحيث انعقد مجلس الإدارة بتاريخ 3 جوان 2016 للتداول في جدول أعمال تم ضبطه من طرف رئيس المجلس ضمن رسائل الدعوة.

وحيث يتبين من محضر الإجتماع ومن ورقة الحضور أن الحاضرين بصفتهم الشخصية هم ثلاثة ( 3 ) أعضاء فقط، وبالتالي لم يكتمل النصاب الذي حدده الفصل 199 من مجلة الشركات التجارية بنصف أعضاء المجلس، أي ما يعادل بالنسبة للشركة العقارية التونسية السعودية أربعة (4) أعضاء.

ومن جهة أخرى تحصل أحد أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على 3 تفويضات لنيابة 3 أعضاء أجانب من بينهم رئيس مجلس الإدارة، والتي بمقتضاها تم إمضاء ورقة الحضور وتمثيلهم في الجلسة.

علما وأن الفصل 21 من القانون الأساسي للشركة، ينصّ على أن المتصرّف الواحد لا يكون نائبا مفوضا إلا بالنسبة إلى زميلين على الأكثر.

وتجدر الإشارة أيضا أنه تم خلال بدء الجلسة تغيير جدول الأعمال بالكامل، حيث قام المجلس بأخذ قرارات هامة، نخص بالذكر منها تعيين عضوين بمجلس الإدارة ورئيس جديد للمجلس وتعيين مدير عام جديد.

(3) يتعلّق الإعلام الثالث المؤرّخ في 29 مارس 2017 بوضعية هياكل تسيير الشركة وإنعكاساتها على سير أعمالنا.

حيث وبالإضافة إلى ما سبق ذكره، تم تعيين السيد توفيق مراد الرقيق كوكيل قضائي وذلك لدعوة الجلسة العامة للمساهمين للتداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد.

وحيث نشر بلاغ لإعلام العموم في 10 فيفري 2017 بدعوة المساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية لحضور الجلسة العامة العادية وذلك يوم الجمعة 3 مارس 2017 للتداول في جدول الأعمال التالي : التداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد. علما أنه، خلافا لما جاء بالفصل 266 مكرر من مجلة الشركات التجارية، لم تقع دعوتنا لحضور هذا الإجتماع.

في الأثناء، تم إعلامنا بمقتضى محضر تبليغ بواسطة عدل منفذ وبطلب من عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، أنه بموجب محضر الجلسة المؤرخ في 22 فيفري 2017، قرر مجلس إدارة الشركة إلغاء إجتماع الجمعية العامة العادية الذي تمت الدعوة إليه للإنعقاد يوم 3 مارس 2017 من طرف الوكيل القضائي.

كما قرر المجلس تسمية السيد بشير الشعري مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات ابتداء من غرة جوان 2017.

هذا وقرر نفس المجلس تكليفنا بصفتنا مراقبي حسابات الشركة وشركات المجمع بالقيام بمهمة تدقيق شامل للوضعية القانونية والمالية وعمليات التصرف والتسيير في كل من الشركات المذكورة ورفع تقرير لمجلس الإدارة.

وتبعا لما سبق ذكره، فإننا لم نقم بأي إجراء أو عمل في هذا الإطار، متمسكين بحيادنا وإستقلاليتنا عن جميع الأطراف وذلك نظرا لوجود خلافات على مستوى إدارة الشركة ، كما تم تأكيده بالبيان الصادر عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19 جانفي 2017، مما استحال علينا معرفة المسيرين الشرعيين لها.

وحيث ، تلقينا من الشركة العقارية التونسية السعودية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 15 مارس 2017، نسخة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في 3 مارس 2017 ونسخة من محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس في 13 مارس 2017.

هذا وبقراءة وفحص القرارات التي تمت المصادقة عليها سواء من طرف الجلسة العامة أو من طرف مجلس الإدارة، تبين لنا عدم تقيد الوكيل القضائي بنص المأمورية المكلف بها وكذلك وجود تضارب في محتوى القرارات.

حيث وبالرجوع إلى محضر الجلسة العامة المنعقدة في 3 مارس 2017، تم ضبط جدول أعمال متضمن لنقاط لا علاقة لها بنص المأمورية وغير مدرجة بإستدعاء الجلسة العامة، نخص بالذكر منها النظر في إنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة وتنقيح القانون الأساسي للشركة وهو ما يتعارض مع مقتضيات

الفصل 283 من مجلة الشركات التجارية الذي ينصّ على أن الجلسة العامة العادية لا يمكن لها أن تنظر في مسائل غير مدرجة بجدول الأعمال.

كما أن الوكيل القضائي ترأس اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017 والذي تمت دعوته من طرف الجلسة العامة، مخالفاً بذلك أحكام الفصل 216 من مجلة الشركة التجارية والفصل 20 من القانون الأساسي.

وحيث تبين أيضاً باللائحة الثانية من محضر الجلسة العامة أنه تمت المصادقة على محضر مجلس الإدارة عدد 68 بتاريخ 3 جوان 2016 والذي تم بمقتضاه :

1- تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله كعضو بمجلس الإدارة خلفاً للسيد عبد اللطيف مشعال.

2- تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله رئيساً لمجلس الإدارة خلفاً للسيد إبراهيم محمد بن سعيدان.

3- إنهاء مهام المدير العام السيد عادل أبو رخا وتسمية السيد أكرم زيايدة مديراً عاماً جديداً للشركة.

إلا أنه وبالرجوع إلى قرارات مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إتضح أنه خلافاً لقرارات الجلسة العامة المذكورة أعلاه، تم تسجيل حضور السيد عبد اللطيف مشعال بصفته عضواً بمجلس الإدارة وتعيينه رئيساً للمجلس.

من جهة أخرى قررت الجمعية العامة مطالبة مجلس الإدارة الدعوة لإنعقاد جلسة عامة خارقة للعادة في أقرب الآجال لإنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة نظراً للإخلالات الواقعة معاينتها أثناء ممارسة مهامها وعدم الإبلاغ على التجاوزات الخطيرة التي قامت بها هياكل التسيير خاصة خلال سنتي 2014 و2015 وعدم تحفظهما على القوائم المالية للشركة رغم تلك الإخلالات وتعيين مراقب حسابات جديد وتنقيح القانون الأساسي للشركة بما يتوافق مع مجلة الشركات التجارية.

وفي هذا الإطار قمنا بمطالبة هياكل تسيير الشركة بمقتضى مكتوب مؤرخ في 16 مارس 2017، بمدّنا بجميع الوثائق والمؤيدات التي تمّ الإستناد إليها لما ورد من إدعاءات وإتهامات بالقرار المذكور، علماً أننا لم نتلقَ ردّاً كافياً إلى حدّ الآن على مراسلاتنا السابقة الموجهة للشركة لمدّنا بكل التوضيحات والمؤيدات حول ما راج من وجود إخلالات وتجاوزات، وهو ما يحول دون القيام بالأعمال المناطة بعهدتنا وفقاً لما

تنصّ عليه أحكام مجلة الشركات التجارية ونخصّ بالذكر منها ما جاء بالفصل 266 ومما يشكّل أيضا عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادسا من مجلة الشركات التجارية.

لذا وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية ، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية بما اعتبرناه تجاوزات وبما نتعرض إليه من عقبات من شأنها أن تعرقل أعمالنا والقيام بما يمليه علينا واجبنا المهني.

حيث وبعد تعيين السيد عبد اللطيف مشعال رئيسا للمجلس بقرار من مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إجتمع هذا الأخير يوم 7 جويلية 2017 وذلك للتداول في العديد من النقاط نخص بالذكر منها ضبط القوائم المالية الفردية والمجمّعة المقفلة في 31 ديسمبر 2016، وكذلك ضبط القوائم المالية المؤقتة المقفلة في 30 جوان 2017.

وقد تغيب عن الإجتماع الجانب السعودي.

هذا وكما هو منصوص عليه في محضر الإجتماع، إقتصر حضورنا حصريًا على التداول حول النقاط المذكورة أعلاه والمتعلقة بضبط القوائم المالية، مع التأكيد أننا لم نقوم بأي عمل تدقيق حول القوائم المالية التي تم عرضها على المجلس.

في بداية الأسبوع الموالي لتاريخ إنعقاد المجلس، شرعنا في أعمال التدقيق التي لم تشمل سوى القوائم المالية الفردية وذلك لغياب المعطيات الضرورية لفحص القوائم المالية المجمّعة.

وفي هذا السياق، تم تحديد يوم 20 أكتوبر 2017 لإنعقاد إجتماع مجلس إدارة الشركة، تم تأجيله إلى يوم 3 نوفمبر، ثم إلى يوم 24 نوفمبر وأخيرا إلى يوم 8 ديسمبر من نفس السنة والذي لم يتم تأكيده فيما بعد، مع العلم أن المکتوب المرسل عن طريق البريد الإلكتروني والمتعلق بالتأجيل الأخير، لم يكن ممضى من أي طرف.

هذا وخلال شهر مارس 2018، تم استدعاؤنا لحضور إجتماع مجلس الإدارة عبر مراسلة بريدية مؤرخة في 14 مارس 2018، صادرة عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان وحاملة لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، حيث إنعقد الإجتماع يوم 23 مارس 2018 بحضور الجانب السعودي والمدير العام.

هذا وقد اقتصر حضورنا على النظر في النقطة المتعلقة بضبط القوائم المالية الفردية النهائية المقفلة في 31 ديسمبر 2016، بعد المصادقة على محضر مداوالات مجلس الإدارة المنعقد بتونس يوم 24 نوفمبر 2017.

ويتبين من هذا المحضر وبالرغم من إعلام تأجيل هذا الاجتماع كما تم ذكره أعلاه، حضور كل من الجانب السعودي و المدير العام.

وتجدر الإشارة أنه تقرر خلال بدء الجلسة، إرجاء النظر في كل النقاط المدرجة في جدول الأعمال الذي تم تحديده ضمن الإستدعاء الموجه إلى أعضاء المجلس، ونخصّ بالذكر منها تلك المتعلقة بضبط القوائم المالية النهائية لسنة 2016 ودعوة الجلسة العامة العادية للإنعقاد والنظر في هياكل الحوكمة صلب شركات المجموعة.

من جهة أخرى، قام المجلس بإتخاذ قرارات هامة تتعلق بنقاط غير مدرجة بجدول الأعمال، حيث تم تأكيد تسمية السيد إبراهيم محمد بن سعيدان في منصبه رئيسا لمجلس الإدارة وتأكيد السيد أكرم زيايدية مديرا عاما للشركة لفترة خمسة سنوات مع مراجعة راتبه وإمتهاداته ومنحه، علما وأن الفترة المحددة لا تتطابق مع مقتضيات الفصل 217 من مجلة الشركات التجارية، التي تنصّ على أن مدة مهام المدير العام لا يمكن أن تتجاوز مدة نيابته كعضو بمجلس الإدارة.

هذا وأمام إحتداد النزاعات بين أعضاء مجلس الإدارة الذي إنقسم إلى شقين سعودي وتونسي، وأخذ كل شق يجتمع ويقرّر ويلغي قرارات الشق الآخر، حكمت المحكمة الابتدائية بتونس المنتصبة للقضاء في المادة الإستعجالية بجلستها المنعقدة يوم 17 أفريل 2018 وبطلب من مساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية، بتعيين السيد محمد نجيب ذياب وكيلا قضائيا لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للإنعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

وتبعاً لما سبق ذكره، انعقدت الجلسة العامة العادية للمساهمين بتاريخ 11 جوان 2018 وقررت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة (المعينين بموجب مداولة الجلسة العامة العادية بتاريخ 3 مارس 2017) وتعيين أعضاء جدد وذلك لمدة ثلاث سنوات تنتهي إثر إنعقاد الجلسة العامة العادية التي ستنظر في حسابات الشركة لسنة 2020.

هذا وتمّ فيما بعد تعيين رئيس مجلس الإدارة والمدير العام الجديد بمقتضى قرارات من مجلس الإدارة المنعقد على التوالي بتاريخ 28 جوان 2018 و 26 جويلية 2018 مع الإشارة إلى أنه تمّ تسجيل غياب العضوين السعوديين المعيّنين من طرف الجلسة العامة المنعقدة بتاريخ 11 جوان 2018، عن هذين الاجتماعين.

4) يتعلق الإعلام الرابع والأخير والمؤرخ في 11 جويلية 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيادية والمسجلة تحت عدد 52901/2019 بتاريخ 9 جويلية 2019. حيث وعلى إثر حضورنا باجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019 المخصص لفحص وضبط القوائم المالية لسنوات 2016 و 2017 وتقديمنا لأهم نتائج أعمالنا، قرر هذا الأخير تقديم الشكاية المذكورة.

يتمثل موضوع هذه الشكاية في حصول المشتكي به على مرتبات وامتيازات تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الادارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 وبتاريخ 24 نوفمبر 2017، وذلك بمبالغ صافية قدرت بـ 15.324 دت (ما يعادل 21.398 دت خام) بعنوان سنة 2016 وبـ 50.393 دت (ما يعادل 69.534 دت خام) بعنوان سنة 2017.

كما تحصل المشتكي به على تسبقات بلغت قيمتها في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 34.105 دت ، خلافا لأحكام الفقرة III من الفصل 200 من مجلة الشركات التجارية.

### الفحوصات والمعلومات الخصوصية

- 1) قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناء على فحوصاتنا فإنه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2016 مع القوائم المالية.
- 2) عملا بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية والتنقيحات المدخلة عليه وبناء على فحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية وتقديم القوائم المالية، لم نلاحظ نقائص جوهرية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.
- 3) من جهة أخرى، وعملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل.

تونس، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذبوب



## التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية،

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

تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيما الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمّقة 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 الهبرمة

#### ◆ 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 2016، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2016.

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 09 أكتوبر 2018، على سبيل التسوية، على إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسي V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره 2.271.798 دينار، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخلد بذمة الشركة الفرعية «انترناشيونال سيتي سنتر» وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

#### ◆ 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 2016، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.  
هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2016.

#### ◆ إقتناء شقة بالمركب السكني « شاطئ القنطاوي » من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة

بلغت قيمة بيع شقة بالمركب السكني « شاطئ القنطاوي » لفائدة أحد أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2016 ما قدره 170.000 دينار، مبيّنة كالاتي :

المبلغ المدفوع	السعر المحدد بعقد البيع	المساحة الجملية	الشقة	الصفة	المستفيد
170 000	170 000	84,57 متر مربع	A.1-2 وموقف سيارة P-131	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 3 جوان 2016	السيد جمال الدين بن حاج عبد الله

#### 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 انترناشيونال سيتي سنتر 4.312.049 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 363.889 دينار.

- شركة القابضة العربية للتعمير 252.363 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 15.832 دينار.

### III أجور المسيرين

#### III - 1 أجر المدير العام السابق

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 26 أبريل 2002 على منح المدير العام السابق، السيد عادل أبو الرخا، راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي وعلى تحمل الشركة لمصاريف سكنه وتنقله.
- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :
  - الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام السابق ليصبح ابتداء من غرة أبريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأعباء والأخرى،
  - منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة،
  - تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته « تونس - القاهرة - تونس ».
- بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام السابق، السيد عادل أبو الرخا، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر جوان ما قيمته 31.051 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :
  - أجر خام بما قدره 29.056 دينار،
  - امتيازات أخرى خام بما قدره 1.995 دينار.

#### III - 2 أجر المدير العام الجديد

- صادق مجلس إدارتكم التاسع والستون المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 على منح المدير العام الجديد، السيد أكرم زيادية :
    - راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،
    - منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،
    - منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.
- كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.
- بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان الفترة الممتدة من غرة جوان 2016 إلى موفى شهر ديسمبر من نفس السنة، ما قيمته 101.616 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :
- أجر خام بما قدره 75.224 دينار،
  - منحة عن الأعباء الإجتماعية قدرها 19.818 دينار،
  - امتيازات أخرى خام بما قدره 6.574 دينار.

وتجدر الإشارة أن هذه المبالغ تشمل نسبة شهر إضافي ومنحة سنوية كاملة، كما تتضمن إمتيازات لم يتم التنصيص عليها بمحضر مجلس الإدارة المذكور أعلاه وذلك بما قيمته 21.398 دينار والتي تمّ تقديم شكاية في شأنها مثل ما وقع عرضها ضمن العدد (4) من فقرة الملاحظات ما بعد الرأي من تقريرنا العام. والتي تم تقديم شكاية في شأنها مثل ما وقع عرضه ضمن العدد

### III-3 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 2016، ما قدره 76.433 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

### Iç- الأجر و الامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء و أعضاء مجالس إدارة الشركات الفرعية

#### ◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

- صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام السابق، السيد عادل أبو الرخاء، منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة وكذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته» تونس - القاهرة - تونس».
- بلغ المجموع الخام للرواتب المسندة للمدير العام السابق، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر جوان ، ما قدره 7.058 دينار.

- وافق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس

إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي.

خلال سنة 2016، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة.

- وضعت شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، مع تحمّل جميع المصاريف المتّصلة بها وذلك إلى غاية موفى شهر أكتوبر 2016، تاريخ بيعها.

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

تونس، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذبوب

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية المجمعة

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2016/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 أوت 2019. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : مصطفى المذويوب و خالد دريرة.

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2015	2016		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير الجارية</b>
			الأصول الثابتة
			- الأصول الثابتة غير المادية
755 753	359 566		- الإستهلاكات
(755 753)	(349 316)		
-	<b>10 250</b>	5	
			- الأصول الثابتة المادية
1 308 180	894 094		- الإستهلاكات
(976 301)	(596 263)		
<b>331 879</b>	<b>297 831</b>	5	
			- الأصول المالية
<b>55 849</b>	<b>32 708</b>	6	
			- أصول الأداءات المؤجلة
<b>1 000 604</b>	<b>998 441</b>		
<b>1 388 332</b>	<b>1 339 230</b>		<b>مجموع الأصول الثابتة</b>
<b>1 388 332</b>	<b>1 339 230</b>		<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>
			<b>الأصول الجارية</b>
			- المخزونات
86 614 325	91 048 949	7	
			- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
20 172 045	12 128 310	8	
			- أصول جارية أخرى
5 419 175	6 826 475	9	
			- توظيفات وأصول مالية أخرى
-	349 969		
			- السيولة وما يعادل السيولة
46 138	576 726	10	
<b>112 251 683</b>	<b>110 930 429</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>113 640 015</b>	<b>112 269 659</b>		<b>مجموع الأصول</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
21 022 040	19 550 522		- الإحتياطات الم جمعة
<b>36 622 040</b>	<b>35 150 522</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
87 677	(3 625 526)		<b>نتيجة السنة الصافية الم جمعة</b>
<b>36 709 717</b>	<b>31 524 996</b>	11	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<b>4 979 265</b>	<b>4 134 920</b>	12	<b>حقوق الأقلية</b>
			<b>الخصوم</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
3 643 954	9 006 807	13	- القروض
400 000	400 000		- مدخرات
76 993	76 993		- خصوم الأداءات المؤجلة
<b>4 120 947</b>	<b>9 483 800</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
4 143 617	7 758 108	14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
18 135 274	19 603 379	15	- الخصوم الجارية الأخرى
45 551 195	39 764 456	16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>67 830 086</b>	<b>67 125 943</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>71 951 033</b>	<b>76 609 743</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>113 640 015</b>	<b>112 269 659</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>



القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
			<b>إيرادات الاستغلال</b>
14 719 922	8 095 522	17	- المداخل
8 589	76 060	18	- إيرادات الاستغلال الأخرى
518 261	363 253		- تحويل أعباء ضمن المخزون
<b>15 246 772</b>	<b>8 534 835</b>		<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
			<b>أعباء الاستغلال</b>
11 098 455	7 118 138	19	- كلفة المحلات المباعة
740 036	530 533	20	- أعباء الأعوان
64 243	880 444	22	- مخصصات الاستهلاكات والمدخرات
955 437	573 626	21	- أعباء الاستغلال الأخرى
<b>12 858 171</b>	<b>9 102 741</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>2 388 601</b>	<b>(567 906)</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
(1 818 794)	(3 757 296)	23	- أعباء مالية صافية
6 525	6 720	24	- إيرادات التوظيفات
201 003	263 225	25	- الأرباح العادية الأخرى
(260 159)	(393 291)	26	- الخسائر العادية الأخرى
<b>517 176</b>	<b>(4 448 548)</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</b>
(2 163)	(2 163)		- الأداءات المؤجلة
(350 787)	(19 160)		- الأداءات المستوجبة
<b>164 226</b>	<b>(4 469 871)</b>		<b>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</b>
(76 549)	844 345	12	- حصة الأقلية
<b>87 677</b>	<b>(3 625 526)</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>0,006</b>	<b>(0,232)</b>		<b>- نتيجة السهم الواحد</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

\*\*\*\*\*

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2015	2016	التفسيرية	
<b>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</b>			
164 226	(4 469 871)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			- تسويات بالنسبة ل :
65 657	884 560	22	. مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(1 414)	(4 116)	22	. استرداد على مدخرات
965	805	11	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
463 902	-		. الفوائد المرسمة
(6 525)	(6 720)	24	. إيرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
(13 000)	(115 000)	25	. إيرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
2 165	2 163		. الأداءات المؤجلة
<b>- تغيرات :</b>			
5 887 207	(4 434 624)	27	. المخزونات
(2 189 154)	7 257 572	27	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
73 685	(1 443 914)	27	. الأصول الجارية الأخرى
(7 428 289)	5 905 507	27	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>(2 980 575)</b>	<b>3 576 362</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) الاستغلال</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</b>			
(59 000)	(26 235)	5	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
13 000	115 000	25	. المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
(7 000)	(1 000)	6	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
22 518	23 227	6	. المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
<b>(30 482)</b>	<b>110 992</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) أنشطة الاستثمار</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>			
12 230 053	42 234 792	16 و 13	. المقايض المتأتية من القروض
(8 461 339)	(50 160 694)	16 و 13	. الدفوعات المتأتية من سداد قروض
(1 287 173)	(2 068 755)	28	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
<b>2 481 541</b>	<b>(9 994 657)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) أنشطة التمويل</b>
-	(349 969)		<b>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</b>
<b>(529 516)</b>	<b>(6 657 272)</b>		<b>تغير الخزينة</b>
(2 710 194)	(3 239 710)	16 و 10	الخزينة في بداية السنة
(3 239 710)	(9 896 982)	16 و 10	الخزينة في نهاية السنة

## الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

### 1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة

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

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

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2016 ما قدره 15.600.000 دينار مقسم إلى 15.600.000 سهم بقيمة دينار للسهم الواحد.

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

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2016 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 أبريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج . وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2016 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.

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
سيتس

جدول عدد 1

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2016

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
		70,00%	1 050 000	الشركة العقارية التونسية السعودية
98,79%	817 730			انترناسيونل سيتي سنتر
1,21%	10 000	30,00%	450 000	الغير
<b>100,00%</b>	<b>827 730</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 500 000</b>	<b>المجموع</b>

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
سيتس

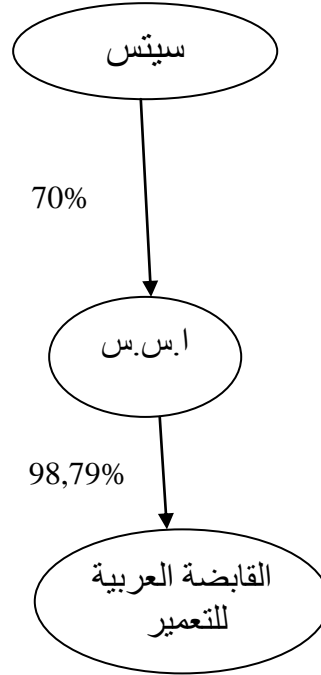
جدول عدد 2

تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2016

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س		
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	
			70,00%	الشركة العقارية التونسية السعودية
69,15%				انترناسيونل سيتي سنتر
69,15%	-	-	70,00%	المجموع
69,15%		70,00%		مجموع المساهمة

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2016



## الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

### 1.2 - طريقة التجميع

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة. وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

### 2.2 - تاريخ الإقفال

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

### 3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعّة بإتباع المراحل التالية :

- تجميع جميع بنود القوائم المالية للشركة الأم والمؤسسات الفرعية سطرا سطرا وذلك عن طريق جمع العناصر المتشابهة للأصول والخصوم وحقوق المساهمين وكذلك الشأن بالنسبة للإيرادات والمصروفات،
- إلغاء الأرصدة والعمليات المنجزة بين شركات المجموعة،
- مراجعة كافة الطرق المحاسبية المعتمدة وذلك للتأكد من تطبيق نفس المبادئ في جميع شركات المجموعة،
- إلغاء القيمة المحاسبية لمساهمة الشركة الأم في المؤسسات الفرعية والحصة الراجعة للشركة الأم في حقوق المساهمين في هذه المؤسسات الفرعية،
- تحتسب حصص الأقلية من النتيجة الصافية للمؤسسة الفرعية وتخضع من نتيجة المجموعة للحصول على النتيجة الصافية المتعلقة بملكي الشركة الأم،
- تحتسب حصص الأقلية من الأصول الصافية للمؤسسة الفرعية وتعرض بالموازنة المجمعّة 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 بالسوية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 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 والتهيئة 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 "كافة المحلات المباعة".

في صورة بدء المبيعات من خلال إبرام عقود قبل نهاية الأشغال، يعرض المخزون بالتكلفة التقديرية عند نهاية الأشغال. حيث يتم تسجيل الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند "مصاريف الأشغال المزمع إنجازها" وذلك بعنوان كل مشروع.

#### 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 كافة المخزونات.

#### 6.4 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية ولو في صورة عدم إنتهاء الأشغال.

هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند "الحرفاء والحسابات المتصلة بهم" وذلك إلى حين إستخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التمويلات من مؤسسات القرض.

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 308.081 د، مقابل 331.879 د في 31 ديسمبر 2015.

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
755 753	359 566		- الأصول الثابتة غير المادية
1 308 180	894 094		- الأصول الثابتة المادية
<b>2 063 933</b>	<b>1 253 660</b>	<u>القيمة الخام</u>	
(755 753)	(349 316)		- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(976 301)	(596 263)		- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(1 732 054)</b>	<b>(945 579)</b>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>	
<b>331 879</b>	<b>308 081</b>	<u>القيمة الصافية</u>	
			يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام					نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2016	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	إقتاعات	31 ديسمبر 2015			
													الأصول الثابتة غير المادية
10 250	22 068	-	-	2 071	19 997	32 318	-	-	12 321	19 997	33%		المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	-	-	327 248	327 248	-	-	-	327 248	20%		فارق الإقتناء
-	-	(408 508)	-	-	408 508	-	(408 508)	-	-	408 508	20%		أصول أخرى
<b>10 250</b>	<b>349 316</b>	<b>(408 508)</b>	<b>-</b>	<b>2 071</b>	<b>755 753</b>	<b>359 566</b>	<b>(408 508)</b>	<b>-</b>	<b>12 321</b>	<b>755 753</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
													الأصول الثابتة المادية
221 067	270 185	-	-	24 562	245 623	491 252	-	-	-	491 252	5%		مبان
41 300	17 700	-	(428 000)	11 799	433 901	59 000	-	(428 000)	-	487 000	20%		معدات النقل
7 379	86 263	-	-	3 659	82 604	93 642	-	-	2 304	91 338	10%		أثاث ولوازم المكاتب
22 633	176 563	-	-	6 421	170 142	199 196	-	-	9 500	189 696	10%		التهيئة والتجهيز والتركييب
5 452	45 552	-	-	1 521	44 031	51 004	-	-	2 110	48 894	15%		معدات اعلامية
<b>297 831</b>	<b>596 263</b>	<b>-</b>	<b>(428 000)</b>	<b>47 962</b>	<b>976 301</b>	<b>894 094</b>	<b>-</b>	<b>(428 000)</b>	<b>13 914</b>	<b>1 308 180</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
<b>308 081</b>	<b>945 579</b>	<b>(408 508)</b>	<b>(428 000)</b>	<b>50 033</b>	<b>1 732 054</b>	<b>1 253 660</b>	<b>(408 508)</b>	<b>(428 000)</b>	<b>26 235</b>	<b>2 063 933</b>	<b>-</b>		<b>المجموع العام</b>

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
84 253	83 473	(أ)	- مساهمات
34 056	19 329	(ب)	- قروض
<b>118 309</b>	<b>102 802</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(62 460)	(70 094)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>55 849</b>	<b>32 708</b>	<b>المجموع الصافي</b>	
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
1 560	780		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
15 000	15 000		- البنك التونسي للتضامن
<b>84 253</b>	<b>83 473</b>	<b>المجموع</b>	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالآتي :
	34 056		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2015</b>
	1 000		- اضافات
	(15 727)		- تسديدات
	<b>19 329</b>		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2016</b>

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر

2015	2016		
15 539 118	15 539 118	(أ)	- مخزون الأراضي
63 066 624	59 185 101	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
8 008 583	16 324 730	(ج)	- مخزون المحلات
<b>86 614 325</b>	<b>91 048 949</b>	<b>المجموع</b>	
(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :			
3 293 896	3 293 896		- أرض " اسراء "
7 912 410	7 912 410		- أرض " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أرض " لمياء "
<b>15 539 118</b>	<b>15 539 118</b>	<b>المجموع</b>	
(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :			
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
3 019 911	9 093 124		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
10 850 248	-		- أشغال قيد الإنجاز " النصر "
18 460 531	16 491 871		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
17 827 314	17 827 314		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
12 840 539	15 704 711		- البحيرة
<b>63 066 624</b>	<b>59 185 101</b>	<b>المجموع</b>	
(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :			
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
-	9 804 650		- مخزون محلات " النصر "
6 278 967	4 838 586		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
41 500	-		- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
66 350	66 350		- مخزون محلات " قابس سنتر "
7 650	7 650		- مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة مدنية)
342 385	335 763		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
34 875	34 875		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
<b>8 008 583</b>	<b>16 324 730</b>	<b>المجموع</b>	
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2016	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2015	
							<b>مخزون الأراضي</b>
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
<b>15 539 118</b>	-	-	-	-	-	<b>15 539 118</b>	<b>مجموع مخزون الأراضي</b>
							<b>أشغال قيد الإنجاز</b>
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
9 093 124	-	-	-	6 073 213	-	3 019 911	المركز العمراني الشمالي EHC
-	-	(12 010 591)	86 939	2 517 779	(1 444 375)	10 850 248	النصر
16 491 871	(3 423 694)	-	567 539	1 872 495	(985 000)	18 460 531	انتر ناشيونال سيتي سنتر III
17 827 314	-	-	1 191 515	-	(1 191 515)	17 827 314	انتر ناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
15 704 711	-	-	-	2 864 172	-	12 840 539	البحيرة
<b>59 185 101</b>	<b>(3 423 694)</b>	<b>(12 010 591)</b>	<b>1 845 993</b>	<b>13 327 659</b>	<b>(3 620 890)</b>	<b>63 066 624</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
							<b>مخزون المحلات</b>
1	-	-	-	-	-	1	ديار الرحاب 5
9 804 650	(2 205 941)	12 010 591	-	-	-	-	النصر
4 838 586	(1 440 381)	-	-	-	-	6 278 967	شاطئ القنطاوي
-	(41 500)	-	-	-	-	41 500	برج خفشة 1
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	-	-	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
66 350	-	-	-	-	-	66 350	قابس سنتر
7 650	-	-	-	-	-	7 650	نابل سنتر
335 763	(6 622)	-	-	-	-	342 385	انتر ناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
34 875	-	-	-	-	-	34 875	انتر ناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
<b>16 324 730</b>	<b>(3 694 444)</b>	<b>12 010 591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 008 583</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
<b>91 048 949</b>	<b>(7 118 138)</b>	<b>-</b>	<b>1 845 993</b>	<b>13 327 659</b>	<b>(3 620 890)</b>	<b>86 614 325</b>	<b>المجموع</b>

(\*) انظر مذكرة 4-4



**مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 12.128.310 د مقابل 20.172.045 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
8 048 341	7 141 353	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
12 552 155	6 201 571	- حرفاء شركة انترناشيونال سي تي سنتر
<b>20 600 496</b>	<b>13 342 924</b>	<b>المجموع الخام</b>
(428 451)	(1 214 614)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>20 172 045</b>	<b>12 128 310</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 9 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
4 258 693	5 593 855	- تسبيقات للمزودين
1 705	5 584	- تسبيقات للأعوان
1 047 024	1 215 217	- الدولة ، ضرائب وأداءات
24 046	25 654	- مدينون مختلفون
80 785	8 023	- أعباء مسجلة مسبقا
2 018	-	- إيرادات مستحقة
31 744	41 596	- حساب مرتقب
<b>5 446 015</b>	<b>6 889 929</b>	<b>المجموع الخام</b>
(26 840)	(63 454)	- مدخرات
<b>5 419 175</b>	<b>6 826 475</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
3 430	503 120	- كميالات وشيكات للقبض
41 898	73 334	- بنوك
-	25	- التونسية السعودية للوساطة
810	247	- الخزينة
<b>46 138</b>	<b>576 726</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
2015	2016		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
41 034	41 839		- احتياطات الصندوق الإجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
2 065 037	-		- حصص الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية
1 488 747	2 081 461		- النتائج المؤجلة
<b>36 622 040</b>	<b>35 150 522</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</b>
164 226	(4 469 871)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(76 549)	844 345		- حصة الأقلية
<b>87 677</b>	<b>(3 625 526)</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>36 709 717</b>	<b>31 524 996</b>	(ب)	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
15 600 000	15 600 000		- عدد الأسهم
<b>0,006</b>	<b>(0,232)</b>		- نتيجة السهم الواحد
(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) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	حصص الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
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
(1 560 000)	1 560 000	(1 508 280)	1 508 280	-	(190 143)	-	(1 300 158)	-	(69 699)	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 05 جوان 2015
-	-	(2 437 311)	372 274	2 065 037	-	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
965	-	-	-	-	-	-	-	965	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
87 677	-	87 677	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
36 709 717	1 560 000	87 677	1 488 747	2 065 037	-	4 436 921	-	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	104 755	400 282	(2 065 037)	-	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
-	-	(192 432)	192 432	-	-	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
805	-	-	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(3 625 526)	-	(3 625 526)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 524 996	1 560 000	(3 625 526)	2 081 461	-	-	4 436 921	-	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>
4 500 000	4 500 000		- في رأس المال
295 213	522 973		- في الإحتياطات
227 760	(800 081)	(1)	- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)		- المساهمات الغير مباشرة
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</u>
1 488 056	1 488 056		- في رأس المال
7 503	(143 708)		- في الإحتياطات
(151 211)	(44 264)	(2)	- في النتيجة
<u>4 979 265</u>	<u>4 134 920</u>	<u>المجموع</u>	
<u>76 549</u>	<u>(844 345)</u>	<u>(2+1)</u>	<u>حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</u>

جدول القروض في 31 ديسمبر 2016

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2016				التسديدات	تسوية	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2015				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد					غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
-	-	-	-	(352 311)	(3 243)	-	-	71 310	284 244	-	355 554	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
2 154 593	-	-	2 154 593	(1 293 408)	5 479	23 174	-	213 000	3 206 348	-	3 419 348	(2016)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	الشركة التونسية الموعودة للإستثمار الإنمائي
-	2 714 700	-	2 714 700	(3 306 465)	-	-	-	-	3 306 465	2 714 700	6 021 165	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	929 254	-	929 254	(863 264)	-	-	-	-	863 264	929 254	1 792 518	(2017 - 2015)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	4 006 807	4 006 807	-	-	-	4 006 807	-	-	-	-	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان
3 728 762	-	-	3 728 762	-	-	-	-	-	3 728 762	-	3 728 762	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2%	3 728 762	الشركة التونسية الموعودة للإستثمار الإنمائي
-	-	-	-	(20 000 000)	-	-	-	-	20 000 000	-	20 000 000	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2,25%	20 000 000	بنك الأمان
6 173 568	-	-	6 173 568	(13 826 432)	-	-	20 000 000	-	-	-	-	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	20 000 000	بنك الأمان
-	10 295 000	-	10 295 000	-	-	-	10 295 000	-	-	-	-	(2017)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	10 295 000	بنك الأمان
-	-	-	-	(5 000 000)	-	-	-	-	5 000 000	-	5 000 000	(2016 - 2013)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,75%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	5 000 000	5 000 000	-	-	-	5 000 000	-	-	-	-	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
12 056 923	13 938 954	9 006 807	35 002 684	(44 641 880)	2 236	23 174	39 301 807	284 310	36 389 083	3 643 954	40 317 347	-	-	-	90 213 845	جملة القروض

**مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
726 962	2 006 185	- مزودو استغلال
1 479 819	2 267 232	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
1 936 836	3 484 691	- مزودون، سندات متعين دفعها
<b>4 143 617</b>	<b>7 758 108</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
8 682 745	12 098 998	- تسبقات الحرفاء
64 354	3 644	- الأعوان، أجور مستحقة
1 047 373	1 614 113	- الدولة، الضرائب والأداءات
227 922	196 887	- الضريبة على الشركات للدفع
3 512 961	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
578 694	564 938	- مختلف الدائنين
370 937	245 202	- أعباء أخرى للدفع
29 398	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
1 444 375	86 939	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
985 000	567 539	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III
1 191 515	1 191 515	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II
<b>18 135 274</b>	<b>19 603 379</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 39.764.456 د مقابل 45.551.195 د عند اختتام السنة الماضية وتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
36 389 083	13 938 954	( أنظر مذكرة 13 )	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
284 310	12 056 923	( أنظر مذكرة 13 )	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
4 794 224	1 682 985		- قروض قصيرة المدى
750 000	1 250 000		- الأوراق المالية
2 879	-		- بنك الإسكان المنستير 2
1 564 979	1 538 050		- ستوسيد بنك
595 641	6 280 729		- بنك تونس العربي الدولي
786 473	903 832		- بنك الامان
101 392	3 858		- التجاري بنك
1 503	1 979		- الشركة التونسية للبنك
232 981	1 745 260		- بنك الإسكان تونس
47 730	361 886		- فوائد مطلوبة
<b>45 551 195</b>	<b>39 764 456</b>	<b>المجموع</b>	

## الإيضاحات حول قائمة النتائج

## مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

## 31 ديسمبر

2015	2016	
3 355 000	2 497 000	- مبيعات النصر
1 329 000	1 855 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
-	37 500	- مبيعات برج خفشة 1
17 800	-	- مبيعات ديار رحاب 5
5 000	-	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
20 000	27 000	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا (برج المكاتب) "
24 000	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا (المركب السكني) "
8 973 020	3 679 022	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا ا "
996 102	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا (المركب التجاري) "
<b>14 719 922</b>	<b>8 095 522</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

## 31 ديسمبر

2015	2016	
3 809	2 480	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
2 600	8 700	- أتعاب انجاز العقود
-	26 000	- أتعاب استخراج رسوم عقارية
-	33 780	- رسوم إتصال الكهرباء والماء والغاز
2 180	5 100	- إيرادات أخرى
<b>8 589</b>	<b>76 060</b>	<b>المجموع</b>



**مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة**

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
2 705 257	2 205 941	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
1 023 592	1 440 381	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
-	41 500	- كلفة المحلات المباعة " برج خفشة 1 "
735 858	-	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر II "
8 000	6 622	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
12 700	-	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
6 613 048	3 423 694	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر III "
<b>11 098 455</b>	<b>7 118 138</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 20 : أعباء الأعوان**

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

**31 ديسمبر**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
664 479	464 508	- الرواتب وملحقات الرواتب
70 176	57 553	- أعباء إجتماعية قانونية
5 381	8 472	- أعباء إجتماعية أخرى
<b>740 036</b>	<b>530 533</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
18 035	17 443	- كراءات وأعباء أخرى
8 976	10 658	- صيانة واصلاحات
6 497	4 433	- أقساط التأمين
2 723	4 340	- أخرى
<b>36 231</b>	<b>36 874</b>	<b><u>المجموع الجزئي (1)</u></b>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
375 746	127 222	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
85 416	56 929	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
9 880	7 459	- مهمات
9 300	19 592	- هبات
73 426	36 804	- استقبالات (نفقات مجلس الإدارة)
16 970	12 368	- نفقات بريدية وهاتفية
22 418	11 979	- كهرباء وماء
3 746	8 264	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
99 375	40 000	- مكافآت حضور
86 039	81 651	- خدمات خارجية أخرى
<b>782 316</b>	<b>402 268</b>	<b><u>المجموع الجزئي (2)</u></b>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
9 903	8 476	- الأداء على التكوين المهني
4 951	4 231	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
33 429	16 947	- معلوم الجماعات المحلية
16 153	97 852	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
4 705	4 690	- معلوم جولان السيارات
67 749	2 288	- ضرائب وأداءات أخرى
<b>136 890</b>	<b>134 484</b>	<b><u>المجموع الجزئي (3)</u></b>
<b>955 437</b>	<b>573 626</b>	<b><u>المجموع (1)+(2)+(3)</u></b>

		<b>مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات</b>	
تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :			
<b>31 ديسمبر</b>			
<b>2015</b>	<b>2016</b>		
-	2 071	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية	
65 657	47 962	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية	
-	7 634	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية	
-	790 163	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء	
-	36 730	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى	
-	(4 000)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء	
(1 414)	(116)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى	
<b>64 243</b>	<b>880 444</b>	<b>المجموع</b>	
<b>مذكرة 23 : أعباء مالية صافية</b>			
تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :			
<b>31 ديسمبر</b>			
<b>2015</b>	<b>2016</b>		
2 461 188	2 919 177	- فوائد القروض	
737 012	692 068	- فوائد بنكية	
55 668	-	- فوائد قروض قصيرة المدى	
728 157	472 927	- فوائد التأخير على القروض	
(2 163 231)	(326 876)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون	
<b>1 818 794</b>	<b>3 757 296</b>	<b>المجموع</b>	
<b>مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات</b>			
تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :			
<b>31 ديسمبر</b>			
<b>2015</b>	<b>2016</b>		
6 525	6 720	- إيرادات الأصول المالية الأخرى	
<b>6 525</b>	<b>6 720</b>	<b>المجموع</b>	

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2016 ما قدره 263.225 د مقابل 201.003 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
165 210	127 618	- تصفية حسابات قديمة
13 000	115 000	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
22 793	20 607	- الأرباح الأخرى
<b>201 003</b>	<b>263 225</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
238 828	10 989	- تصفية حسابات قديمة
-	302 557	- خطأيا تأخير
-	33 376	- تعديل جبائي
20 778	19 830	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
553	26 539	- خسائر أخرى
<b>260 159</b>	<b>393 291</b>	<b>المجموع</b>

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
86 614 325	91 048 949	(4 434 624)	المخزونات
20 600 496	13 342 924	7 257 572	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
5 446 015	6 889 929	(1 443 914)	الأصول الجارية الأخرى
4 143 617	7 758 108	3 614 491	المزودون والحسابات المتصلة بهم
18 135 274	19 603 379	1 468 105	الخصوم الجارية الأخرى
(3 512 961)	(3 004 206)	508 755	حصص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
47 730	361 886	314 156	فوائد مطلوبة
<b>18 784 262</b>	<b>24 689 769</b>	<b>5 905 507</b>	<b>التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى</b>
			<u>مذكرة 28 : صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع</u>
		3 512 961	حصص أرباح للدفع 2015
		1 560 000	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
		(3 004 206)	حصص أرباح للدفع 2016
		<b>2 068 755</b>	<b>الأرباح الموزعة في 2016</b>

## مذكرة 29 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

### I -إسداء خدمات

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

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

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

خلال سنة 2016، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2016.

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

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 4.312.049 دينار. وقد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة % 8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 363.889 دينار.

### III -الأجور والإمتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة

صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام السابق، السيد عادل أبو الرخا، منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة وكذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته « تونس - القاهرة - تونس ».

بلغ المجموع الخام للرواتب المسندة للمدير العام السابق، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر جوان، ما قدره 7.058 دينار.

وافق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات

مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي. خلال سنة 2016، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة. وضعت شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، مع تحمّل جميع المصاريف المتّصلة بها وذلك إلى غاية موفى شهر أكتوبر 2016، تاريخ بيعها.

### ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

#### I - إسداء خدمات

أبرمت الشركة العقارية التونسية السعودية 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 الشركة.

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

خلال سنة 2016، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2016.

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

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 252.363 دينار.

وقد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 15.832 دينار.

#### III - الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 2.332.502 دينار.

وقد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2016 بلغت قيمتها 185.720 دينار.

## ◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

قامت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2015 بإعادة هيكلة القروض الممنوحة من قبل البنك التونسي السعودي للإستثمار الإنمائي بما قيمته 3.790.083 دينار بنسبة فائض تساوي المعدل للنسبة الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان وثلاثة أرباع في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2016 ما قدره 2.154.593 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض لسنة 2016 ما قدره 222.793 دينار.

## ◆ أجور المسيرين

### I - أجر المدير العام

#### 1) أجر المدير العام السابق السيد عادل أبو الرخا

● صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 26 أبريل 2002 على منح المدير العام السابق، السيد عادل أبو الرخا، راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي وعلى تحمل الشركة لمصاريف سكنه وتنقله.

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

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام السابق ليصبح ابتداء من غرة أبريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأداءات والأعباء الأخرى،

- منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة،

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

● بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام السابق، السيد عادل أبو الرخا، بعنوان سنة 2016 وإلى غاية موفى شهر جوان ما قيمته 31.051 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :

- أجر خام بما قدره 29.056 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 1.995 دينار.



## 2) أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

- صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 على منح المدير العام الجديد، السيد أكرم زيادية :

- راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،

- منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،

- منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.

كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان الفترة الممتدة من غرة جوان 2016 إلى موقى شهر ديسمبر من نفس السنة، ما قيمته 101.616 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :

- أجر خام بما قدره 95.042 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 6.574 دينار.

وتجدر الإشارة أن هذه المبالغ تشمل نسبة شهر إضافي ومنحة سنوية كاملة، كما تتضمن إمتيازات لم يتم التتصيص عليها بمحضر مجلس الإدارة المذكور أعلاه وذلك بما قيمته 21.398 دينار.

## 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 2016، ما قدره 76.433 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

## إقتناء شقة بالمركب السكني « شاطئ القنطاوي » من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة

بلغت قيمة بيع شقة بالمركب السكني « شاطئ القنطاوي » لفائدة أحد أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2016 ما قدره 170.000 دينار، مبيّنة كالاتي :

المستفيد	الصفة	الشقة	المساحة الجملية	السعر المحدد بعقد البيع	المبلغ المدفوع
السيد جمال الدين بن حاج عبد الله	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 3 جوان 2016	A.1-2 وموقف سيارة P-131	84,57 متر مربع	170 000	170 000

**إقتناء شقق بالمركب السكني و التجاري انترناشيونال سيتي سنتر 3 من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة**

بلغت قيمة مبيعات الشقق بالمركب السكني و التجاري انترناشيونال سيتي سنتر 3 لفائدة أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2014 ما قدره 5.192.000 دينار مفصلة كالاتي :

المبلغ المدفوع	السعر المحدد بعقد البيع	المساحة الجمالية	الشقة	الصفة	المستفيد
4.930.000	5.192.000	1713,28 متر مربع	D1-1 D1-2 D1-3 D1-4 و 8 مواقف سيارات	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 8 ديسمبر 2015	مجمع بولينا

**مذكرة 30 : التعهدات خارج الموازنة**

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسي V	شاطئ القنطاوي
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	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 الأمان	المقسم عدد 13	انترناشيونال سيتي سنتر
15.000.000	بنك الأمان	المقسم عدد 14	
15.000.000	بنك الإسكان	السلام والأمل	سكاي سنتر
15.000.000	بنك تونس العربي الدولي		
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	الخرامى

(\*) تم إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسي V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره 2.271.798 دينار ، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخذ بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

## مذكرة 31 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا تشغيلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات و غرامات مالية قدرها 976.639 دينار.

هذا ولم تقم الشركة بتدوين مدخرات لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

## تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمّعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية المجمّعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 112.269.659 دينار تونسي وخسارة قدرها 3.625.526 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمّعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2016، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى، كما تم ضبطها من طرف مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019.

### مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية المجمّعة

1 - إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية المجمّعة 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 المجمّعة 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 المجمعة.

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

3 - ضمّ 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.

4 - قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 976.639 دينار.

هذا ولم تقم الشركة بتدوين مدخرات لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

### رأينا في القوائم المالية المجمعة

5 - حسب رأينا وباستثناء الإحترازين المذكورين أعلاه وانعكاسهما على النتيجة العائدة للشركة المجمعة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2016 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.

## الملاحظات ما بعد الرأي

### وضعية هياكل التسيير

أثناء تأدية مهامنا، بلغ إلى علمنا وجود مخالفات كما اكتشفنا عدّة إخلالات تتعلق أساسا بوضعية تسيير الشركة.

أثناء تأدية مهامنا، بلغ إلى علمنا وجود مخالفات كما اكتشفنا عدّة إخلالات تتعلق أساسا بوضعية تسيير الشركة.

في هذا الإطار وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية والفقرة 36 من المعيار 10 لهيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية في أربع مناسبات.

(1) يتعلّق الإعلام الأول المؤرخ في 4 نوفمبر 2016، بالشكاوى المقدّمة من طرف الشركة ضد المدير العام الأسبق المسمى عادل أبو الرخا والمسجلة تحت عدد 7032822/2016 بتاريخ 16 جوان 2016 وعدد 7034977/2016 بتاريخ 30 جوان 2016 وعدد 7037537/2016 بتاريخ 8 أوت 2016.

ويتمثل موضوع هذه الشكاوى في وجود استيلاءات على أموال راجعة للشركة، حيث يتبين من خلالها أن المبالغ التي يشتبه في استيلاء المشتكى به عليها تناهز ما قيمته ثلاث مائة ألف (300.000) دينار.

(2) يتعلّق الإعلام الثاني المؤرخ في 8 ديسمبر 2016، بوجود محضرين مختلفين لنفس اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس بتاريخ 28 نوفمبر 2016، مسجلين بالقباضة المالية ويتضمّن أحدهما قرارات هامة تتعلق بتغيير مسيرى الشركة.

حيث تم إعلامنا بمقتضى مكتوب صادر عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، وحامل لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، أن مجلس إدارة الشركة المجتمع بتونس العاصمة بتاريخ 28 نوفمبر 2016 قرر إلغاء جميع القرارات المتخذة سابقا، موضوع المحضر عدد 68 المؤرخ في 3 جوان 2016 والمتعلّق بتغيير تركيبة مجلس الإدارة وتسمية السيد أكرم زيايدة مديرا عاما للشركة والمحضر عدد 69 المؤرخ في 24 جوان 2016 وإعتبار جميع القرارات موضوع المحضرين المذكورين لاغية ولا عمل عليها وكأنها لم تكن.

كما تقرر تثبيت السيد إبراهيم بن سعيدان في منصبه كرئيس لمجلس الإدارة وتعيين السيد فريد بن سالم مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات.

هذا وبعد إبلاغ هيئة السوق المالية بالموضوع، عملا بأحكام الفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، وذلك بمكتوب مؤرخ في 5 ديسمبر 2016، تسلمنا من السيد أكرم زيادية عضو مجلس إدارة الشركة والمدير العام الذي تم تعيينه بمقتضى المحضر عدد 68 والمؤرخ في 3 جوان 2016، صيغة ثانية من محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 28 نوفمبر 2016 والذي بمقتضاه تقرر، تبعا لإنسحاب البعض وإستحالة مواصلة الإجتماع، رفع الجلسة وتأجيل النظر في جدول الأعمال في جلسة يحدد مواعدها لاحقا.

هذا وتجدر الإشارة أننا، قمنا بإعلام هيئة السوق المالية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 4 أكتوبر 2016 وعملا أيضا بما جاء بالفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، عن وجود بعض الإخلالات تتعلق بظروف إنعقاد بعض الجلسات لمجلس إدارة الشركة وخصصنا بالذكر منها الجلسة المنعقدة بتاريخ 3 جوان 2016.

حيث وبمقتضى محضر الجلسة العامة السنوية المنعقدة يوم 5 جوان 2015، يتكون مجلس الإدارة من 4 أشخاص طبيعيين و3 أشخاص معنويين.

وحيث انعقد مجلس الإدارة بتاريخ 3 جوان 2016 للتداول في جدول أعمال تم ضبطه من طرف رئيس المجلس ضمن رسائل الدعوة.

وحيث يتبين من محضر الإجتماع ومن ورقة الحضور أن الحاضرين بصفتهم الشخصية هم ثلاثة (3) أعضاء فقط، وبالتالي لم يكتمل النصاب الذي حدده الفصل 199 من مجلة الشركات التجارية بنصف أعضاء المجلس، أي ما يعادل بالنسبة للشركة العقارية التونسية السعودية أربعة (4) أعضاء.

ومن جهة أخرى تحصل أحد أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على 3 تفويضات لنيابة 3 أعضاء أجانب من بينهم رئيس مجلس الإدارة، والتي بمقتضاها تم إمضاء ورقة الحضور وتمثيلهم في الجلسة.

علما وأن الفصل 21 من القانون الأساسي للشركة، ينصّ على أن المتصرّف الواحد لا يكون نائبا مفوضا إلا بالنسبة إلى زميلين على الأكثر.

وتجدر الإشارة أيضا أنه تم خلال بدء الجلسة تغيير جدول الأعمال بالكامل، حيث قام المجلس بأخذ قرارات هامة، نخص بالذكر منها تعيين عضوين بمجلس الإدارة ورئيس جديد للمجلس وتعيين مدير عام جديد.

(3) يتعلق الإعلام الثالث المؤرخ في 29 مارس 2017 بوضعية هياكل تسيير الشركة وإنعكاساتها على سير أعمالنا.

حيث وبالإضافة إلى ما سبق ذكره، تم تعيين السيد توفيق مراد الرقيق كوكيل قضائي وذلك لدعوة الجلسة العامة للمساهمين للتداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد.

وحيث نشر بلاغ لإعلام العموم في 10 فيفري 2017 بدعوة المساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية لحضور الجلسة العامة العادية وذلك يوم الجمعة 3 مارس 2017 للتداول في جدول الأعمال التالي : التداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد. علما أنه، خلافا لما جاء بالفصل 266 مكرر من مجلة الشركات التجارية، لم تقع دعوتنا لحضور هذا الإجتماع.

في الأثناء، تم إعلامنا بمقتضى محضر تبليغ بواسطة عدل منفذ وبطلب من عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، أنه بموجب محضر الجلسة المؤرخ في 22 فيفري 2017، قرر مجلس إدارة الشركة إلغاء إجتماع الجمعية العامة العادية الذي تمت الدعوة إليه للإنعقاد يوم 3 مارس 2017 من طرف الوكيل القضائي.

كما قرر المجلس تسمية السيد بشير الشعري مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات ابتداء من غرة جوان 2017.

هذا وقرر نفس المجلس تكليفنا بصفتنا مراقبي حسابات الشركة وشركات المجمع بالقيام بمهمة تدقيق شامل للوضعية القانونية والمالية وعمليات التصرف والتسيير في كل من الشركات المذكورة ورفع تقرير لمجلس الإدارة.

وتبعا لما سبق ذكره، فإننا لم نقم بأي إجراء أو عمل في هذا الإطار، متمسكين بحيادنا وإستقلاليتنا عن جميع الأطراف وذلك نظرا لوجود خلافات على مستوى إدارة الشركة ، كما تم تأكيده بالبيان الصادر عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19 جانفي 2017، مما استحال علينا معرفة المسيرين الشرعيين لها.



وحيث ، تلقينا من الشركة العقارية التونسية السعودية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 15 مارس 2017، نسخة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في 3 مارس 2017 ونسخة من محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس في 13 مارس 2017.

هذا وبقراءة وفحص القرارات التي تمت المصادقة عليها سواء من طرف الجلسة العامة أو من طرف مجلس الإدارة، تبين لنا عدم تقييد الوكيل القضائي بنص المأمورية المكلف بها وكذلك وجود تضارب في محتوى القرارات.

حيث وبالرجوع إلى محضر الجلسة العامة المنعقدة في 3 مارس 2017، تم ضبط جدول أعمال متضمن لنقاط لا علاقة لها بنص المأمورية وغير مدرجة بإستدعاء الجلسة العامة، نخص بالذكر منها النظر في إنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة وتنقيح القانون الأساسي للشركة وهو ما يتعارض مع مقتضيات الفصل 283 من مجلة الشركات التجارية الذي ينص على أن الجلسة العامة العادية لا يمكن لها أن تنتظر في مسائل غير مدرجة بجدول الأعمال.

كما أن الوكيل القضائي ترأس اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017 والذي تمت دعوته من طرف الجلسة العامة، مخالفا بذلك أحكام الفصل 216 من مجلة الشركة التجارية والفصل 20 من القانون الأساسي.

وحيث تبين أيضا باللائحة الثانية من محضر الجلسة العامة أنه تمت المصادقة على محضر مجلس الإدارة عدد 68 بتاريخ 3 جوان 2016 والذي تم بمقتضاه :

1 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله كعضو بمجلس الإدارة خلفا للسيد عبد اللطيف مشعال.

2 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله رئيسا لمجلس الإدارة خلفا للسيد إبراهيم محمد بن سعيدان.

3 - إنهاء مهام المدير العام السيد عادل أبو رخا وتسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما جديدا للشركة.

إلا أنه وبالرجوع إلى قرارات مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إتضح أنه خلافا لقرارات الجلسة العامة المذكورة أعلاه، تم تسجيل حضور السيد عبد اللطيف مشعال بصفته عضوا بمجلس الإدارة وتعيينه رئيسا للمجلس.

من جهة أخرى قررت الجمعية العامة مطالبة مجلس الإدارة الدعوة لإنعقاد جلسة عامة خارقة للعادة في أقرب الآجال لإنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة نظرا للإخلالات الواقع معاينتها أثناء ممارسة مهامها وعدم الإبلاغ على التجاوزات الخطيرة التي قامت بها هياكل التسيير خاصة خلال سنتي 2014 و2015 وعدم تحفظهما على القوائم المالية للشركة رغم تلك الإخلالات وتعيين مراقب حسابات جديد وتنقيح القانون الأساسي للشركة بما يتوافق مع مجلة الشركات التجارية.

وفي هذا الإطار قمنا بمطالبة هياكل تسيير الشركة بمقتضى مكتوب مؤرخ في 16 مارس 2017، بمدّنا بجميع الوثائق والمؤيدات التي تمّ الإستناد إليها لما ورد من إدعاءات وإتهامات بالقرار المذكور، علما أننا لم نتلقَ ردّا كافيا إلى حدّ الآن على مراسلاتنا السابقة الموجهة للشركة لمدّنا بكل التوضيحات والمؤيدات حول ما راج من وجود إخلالات وتجاوزات، وهو ما يحول دون القيام بالأعمال المناطة بعهدتنا وفقا لما تنصّ عليه أحكام مجلة الشركات التجارية ونخصّ بالذكر منها ما جاء بالفصل 266 ومما يشكّل أيضا عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادسا من مجلة الشركات التجارية.

لذا وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية ، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية بما اعتبرناه تجاوزات وبما نتعرض إليه من عقبات من شأنها أن تعرقل أعمالنا والقيام بما يمليه علينا واجبنا المهني.

حيث وبعد تعيين السيد عبد اللطيف مشعال رئيسا للمجلس بقرار من مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، اجتمع هذا الأخير يوم 7 جويلية 2017 وذلك للتداول في العديد من النقاط نخص بالذكر منها ضبط القوائم المالية الفردية والمجمّعة المقلّعة في 31 ديسمبر 2016، وكذلك ضبط القوائم المالية المؤقتة المقلّعة في 30 جوان 2017.

وقد تغيب عن الإجتماع الجانب السعودي.

هذا وكما هو منصوص عليه في محضر الإجتماع، إقتصر حضورنا حصريّا على التداول حول النقاط المذكورة أعلاه والمتعلقة بضبط القوائم المالية، مع التأكيد أننا لم نقوم بأي عمل تدقيق حول القوائم المالية التي تم عرضها على المجلس.

في بداية الأسبوع الموالي لتاريخ إنعقاد المجلس، شرعنا في أعمال التدقيق التي لم تشمل سوى القوائم المالية الفردية وذلك لغياب المعطيات الضرورية لفحص القوائم المالية المجمّعة.

وفي هذا السياق، تم تحديد يوم 20 أكتوبر 2017 لإنعقاد إجتماع مجلس إدارة الشركة، تم تأجيله إلى يوم 3 نوفمبر، ثم إلى يوم 24 نوفمبر وأخيرا إلى يوم 8 ديسمبر من نفس السنة والذي لم يتم تأكيده فيما بعد، مع العلم أن المکتوب المرسل عن طريق البريد الإلكتروني والمتعلق بالتأجيل الأخير، لم يكن ممضى من أي طرف.

هذا وخلال شهر مارس 2018، تم استدعاؤنا لحضور اجتماع مجلس الإدارة عبر مراسلة بريدية مؤرخة في 14 مارس 2018، صادرة عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان وحاملة لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، حيث إنعقد الاجتماع يوم 23 مارس 2018 بحضور الجانب السعودي والمدير العام.

هذا وقد اقتصر حضورنا على النظر في النقطة المتعلقة بضبط القوائم المالية الفردية النهائية المقفلة في 31 ديسمبر 2016، بعد المصادقة على محضر مداوات مجلس الإدارة المنعقد بتونس يوم 24 نوفمبر 2017.

ويتبين من هذا المحضر وبالرغم من إعلام تأجيل هذا الاجتماع كما تم ذكره أعلاه، حضور كل من الجانب السعودي و المدير العام.

وتجدر الإشارة أنه تقرر خلال بدء الجلسة، إرجاء النظر في كل النقاط المدرجة في جدول الأعمال الذي تم تحديده ضمن الإستدعاء الموجه إلى أعضاء المجلس، ونخص بالذكر منها تلك المتعلقة بضبط القوائم المالية النهائية لسنة 2016 ودعوة الجلسة العامة العادية للإنعقاد والنظر في هياكل الحوكمة صلب شركات المجموعة.

من جهة أخرى، قام المجلس بإتخاذ قرارات هامة تتعلق بنقاط غير مدرجة بجدول الأعمال، حيث تم تأكيد تسمية السيد إبراهيم محمد بن سعيدان في منصبه رئيسا لمجلس الإدارة وتأكيد السيد أكرم زيايدية مديرا عاما للشركة لفترة خمسة سنوات مع مراجعة راتبه وإمتهاداته ومنحه، علما وأن الفترة المحددة لا تتطابق مع مقتضيات الفصل 217 من مجلة الشركات التجارية، التي تنص على أن مدة مهام المدير العام لا يمكن أن تتجاوز مدة نيابته كعضو بمجلس الإدارة. هذا وأمام إحتداد النزاعات بين أعضاء مجلس الإدارة الذي إنقسم إلى شقين سعودي وتونسي، وأخذ كل شق يجتمع ويقرّر ويلغي قرارات الشق الآخر، حكمت المحكمة الابتدائية بتونس

المنتسبة للقضاء في المادّة الإستعجالية بجلستها المنعقدة يوم 17 أبريل 2018 وبطلب من مساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية، بتعيين السيد محمد نجيب زياب وكيلا قضائيا لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للإنعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

وتبعاً لما سبق ذكره، انعقدت الجلسة العامة العادية للمساهمين بتاريخ 11 جوان 2018 وقررت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة (المعينين بموجب مداولة الجلسة العامة العادية بتاريخ 3 مارس 2017) وتعيين أعضاء جدد وذلك لمدة ثلاث سنوات تنتهي إثر انعقاد الجلسة العامة العادية التي ستعقد في حسابات الشركة لسنة 2020.

هذا وتمّ فيما بعد تعيين رئيس مجلس الإدارة والمدير العام الجديد بمقتضى قرارات من مجلس الإدارة المنعقد على التوالي بتاريخ 28 جوان 2018 و26 جويلية 2018 مع الإشارة إلى أنه تمّ تسجيل غياب العضوين السّعوديين المعيّنين من طرف الجلسة العامة المنعقدة بتاريخ 11 جوان 2018، عن هذين الاجتماعين.

(4) يتعلق الإعلام الرابع والأخير والمؤرخ في 11 جويلية 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيادية والمسجلة تحت عدد 52901/2019 بتاريخ 9 جويلية 2019.

حيث وعلى إثر حضورنا باجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019 المخصص لفحص وضبط القوائم المالية لسنوات 2016 و 2017 وتقديمنا لأهم نتائج أعمالنا، قرر هذا الأخير تقديم الشكاية المذكورة.

يتمثل موضوع هذه الشكاية في حصول المشتكي به على مرتبات وامتيازات تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 وبتاريخ 24 نوفمبر 2017، وذلك بمبالغ صافية قدرت بـ 15.324 دت (ما يعادل 21.398 دت خام) بعنوان سنة 2016 وبـ 50.393 دت (ما يعادل 69.534 دت خام) بعنوان سنة 2017.

كما تحصل المشتكي به على تسبقات بلغت قيمتها في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 34.105 دت ، خلافا لأحكام الفقرة III من الفصل 200 من مجلة الشركات التجارية.

### المراقبة والمعلومات الخصوصية

قمنا طبقاً للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناء على فحوصاتنا فإنّه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط المجمع لسنة 2016 مع القوائم المالية المجمّعة.

تونس ، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذئوب

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية

#### الشركة العقارية التونسية السعودية

المقرّ الاجتماعي : المركز العمراني الشمالي- شارع 7 نوفمبر- مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) - تونس-

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2017/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 أوت 2019. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : مصطفى المذيوب و خالد دريرة.

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
32 318	35 968		- الأصول الثابتة غير المادية
(22 068)	(21 328)		- الإستهلاكات
<b>10 250</b>	<b>14 640</b>	4	
1 082 281	1 448 918		- الأصول الثابتة المادية
(687 859)	(726 462)		- الإستهلاكات
<b>394 422</b>	<b>722 456</b>	4	
10 936 568	10 923 461		- الأصول المالية
(70 094)	(64 460)		- المدخرات
<b>10 866 474</b>	<b>10 859 001</b>	5	
<b>11 271 146</b>	<b>11 596 097</b>		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
<b>11 271 146</b>	<b>11 596 097</b>		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
40 654 415	39 464 680	6	- المخزونات
5 926 739	1 129 154	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
9 127 878	9 040 800	8	- أصول جارية أخرى
349 969	3 194		- توظيفات وأصول مالية أخرى
575 174	1 115 835	9	- السيولة وما يعادل السيولة
<b>56 634 175</b>	<b>50 753 663</b>		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
<b>67 905 321</b>	<b>62 349 760</b>		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
			<u>الأموال الذاتية والخصوم</u>
			<u>الأموال الذاتية</u>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
4 478 760	4 479 230		- احتياطات أخرى
1 835 000	1 835 000		- النتائج المؤجلة
-	(1 741 663)		- نتائج في انتظار التخصيص
<b>34 904 061</b>	<b>33 162 868</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
(1 741 663)	(705 534)		- نتيجة السنة
<b>33 162 398</b>	<b>32 457 334</b>	10	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
			<u>الخصوم الغير الجارية</u>
4 006 807	6 970 768	13	- القروض
400 000	400 000		- مدخرات
<b>4 406 807</b>	<b>7 370 768</b>		<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>
			<u>الخصوم الجارية</u>
3 009 371	1 664 686	11	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
13 371 839	16 046 550	12	- الخصوم الجارية الاخرى
13 954 906	4 810 422	13	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>30 336 116</b>	<b>22 521 658</b>		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
<b>34 742 923</b>	<b>29 892 426</b>		<u>مجموع الخصوم</u>
<b>67 905 321</b>	<b>62 349 760</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
			<u>إيرادات الاستغلال</u>
4 389 500	5 507 893	14	- المداخيل
10 180	41 610	15	- إيرادات الإستغلال الأخرى
312 189	223 237		- تحويل أعباء
<b>4 711 869</b>	<b>5 772 740</b>		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
			<u>أعباء الاستغلال</u>
3 687 822	4 899 833	16	- كلفة المحلات المباعة
503 431	555 147	17	- أعباء الأعوان
872 095	611 263	19	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(4 116)	(616 011)	19	- استرداد على مدخرات
457 331	426 791	18	- أعباء الإستغلال الأخرى
<b>5 516 563</b>	<b>5 877 023</b>		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
<b>(804 694)</b>	<b>(104 283)</b>		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(1 324 093)	(842 780)	20	- أعباء مالية صافية
386 441	348 906	21	- إيرادات التوظيفات
184 042	20 263	22	- الأرباح العادية الأخرى
(173 580)	(116 624)	23	- الخسائر العادية الأخرى
<b>(1 731 884)</b>	<b>(694 518)</b>		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</u>
(8 779)	(11 016)	8	- الأداء على الشركات
(1 000)	-		- المساهمة الظرفية
<b>(1 741 663)</b>	<b>(705 534)</b>		<u>النتيجة الصافية</u>
<b>(0,112)</b>	<b>(0,045)</b>		- نتيجة السهم الواحد



القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
<b>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</b>			
- النتيجة الصافية			
- تسويات بالنسبة لـ :			
872 095	611 263	19	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(4 116)	(616 011)	19	▪ استرداد على مدخرات
805	470	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(6 720)	-		▪ إيرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
(49 000)	(2 000)	22	▪ إيرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
-	15 933	5 و 4	▪ تصفية حسابات قديمة
- تغيرات :			
(3 545 734)	1 189 735	24	▪ المخزونات
906 988	5 091 195	24	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(72 934)	(134 078)	24	▪ الأصول الجارية الأخرى
5 017 071	1 309 222	24	▪ المزودون والحصوم الجارية الأخرى
<b>1 376 792</b>	<b>6 760 195</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</b>			
(26 235)	(416 462)	4	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
49 000	2 000	22 و 4	▪ المقاييض المتأتية من التوفيت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 000)	-		▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
23 227	7 872	5	▪ المقاييض المتأتية من التوفيت في أصول مالية
<b>44 992</b>	<b>(406 590)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>			
(1 201 203)	-		▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
5 256 807	3 213 961	13	▪ المقاييض المتأتية من القروض
(9 651 277)	(6 553 940)	13	▪ سداد القروض
<b>(5 595 673)</b>	<b>(3 339 979)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</b>
<b>(349 969)</b>	<b>346 775</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</b>
<b>(4 523 858)</b>	<b>3 360 401</b>		<b>تغير الخزينة</b>
(1 782 066)	(6 305 924)	13 و 9	الخزينة في بداية السنة
(6 305 924)	(2 945 523)	13 و 9	الخزينة في نهاية السنة

الارصدة الوسيطة للتصرف

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		الارصدة	31 ديسمبر		الاعباء	31 ديسمبر		الإيرادات
2016	2017		2016	2017		2016	2017	
701 678	608 060	الهامش التجاري	3 687 822	4 899 833	كلفة المحلات المباعة	4 389 500	5 507 893	مبيعات السلع وغيرها من إيرادات الاستغلال
			374 487	394 124	أعباء خارجية أخرى	701 678	608 060	الهامش التجاري
						10 180	41 610	إيرادات الاستغلال الأخرى
						312 189	223 237	تحويل أعباء
649 560	478 783	القيمة المضافة الخام	374 487	394 124	<u>المجموع</u>	1 024 047	872 907	<u>المجموع</u>
			503 431	555 147	أعباء الاعوان			
			82 844	32 667	ضرائب وأداءات	649 560	478 783	القيمة المضافة الخام
63 285	(109 031)	زائد (تأقص) الاستغلال الخام	586 275	587 814	<u>المجموع</u>	649 560	478 783	<u>المجموع</u>
			-	109 031	ناقص الاستغلال الخام	63 285	-	زائد الاستغلال الخام
			872 095	611 263	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	4 116	616 011	استرداد على مدخرات
			173 580	116 624	خسائر عادية أخرى	184 042	20 263	أرباح عادية أخرى
			1 324 093	842 780	أعباء مالية صافية	386 441	348 906	إيرادات التوظيفات
			8 779	11 016	الأداء على الشركات			
			1 000	-	المساهمة الظرفية			
(1 741 663)	(705 534)	نتيجة الأنشطة العادية	2 379 547	1 690 714	<u>المجموع</u>	637 884	985 180	<u>المجموع</u>
(1 741 663)	(705 534)	النتيجة الصافية للسنة						

# الإيضاحات حول القوائم المالية

\*\*\*\*\*

## مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 بؤاس مال قدره 5.000.000 دينار مقسم إلى 50.000 سهم بقيمة 100 دينار لكل سهم. وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 دينار إلى 7.500.000 دينار وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 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 المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهما.

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

كما قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 9.000.000 سهم. 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 أخيرا قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 دينار و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع اكتتابها نقدا بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتبارا من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

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 المنتوجات 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 كالاتي :

#### 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 اقتناها. 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 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 "كافة المحلات المباعة".

في صورة بدء المبيعات من خلال إبرام عقود قبل نهاية الأشغال، يعرض المخزون بالتكلفة التقديرية عند نهاية الأشغال. حيث يتم تسجيل الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند "مصاريف الأشغال المزمع إنجازها" وذلك بعنوان كل مشروع.

### 5.3 القروض

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

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

### 6.3 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية ولو في صورة عدم إنتهاء الأشغال.

هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند "الحرفاء والحسابات المتصلة بهم" وذلك إلى حين إستخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التمويلات من مؤسسات القرض.

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 737.096 د، مقابل 404.672 د في 31 ديسمبر 2016.

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
32 318	35 968	- الأصول الثابتة غير المادية
1 082 281	1 176 037	- الأصول الثابتة المادية
-	272 881	- الأصول الثابتة في طور الإنشاء (*)
<b>1 114 599</b>	<b>1 484 886</b>	<u>القيمة الخام</u>
(22 068)	(21 328)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(687 859)	(726 462)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(709 927)</b>	<b>(747 790)</b>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<b>404 672</b>	<b>737 096</b>	<u>القيمة الصافية</u>

(\*) تتمثل هذه الأصول في معدات وتجهيزات تم إقتناؤها لإستكمال وتهيئة المقر الجديد للشركة الذي كان من المزمع إقتناؤه من الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » ثم تم إلغاؤه بقرار من مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016.

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام					نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2017	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	إقتناءات	31 ديسمبر 2016			
													الأصول الثابتة غير المادية
14 640	21 328	(2 071)	-	1 331	22 068	35 968	(12 321)	-	15 971	32 318	33%		المنظومات الإعلامية
<b>14 640</b>	<b>21 328</b>	<b>(2 071)</b>	<b>-</b>	<b>1 331</b>	<b>22 068</b>	<b>35 968</b>	<b>(12 321)</b>	<b>-</b>	<b>15 971</b>	<b>32 318</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
													الأصول الثابتة المادية
283 017	424 524	-	-	35 377	389 147	707 541	-	-	-	707 541	5%		ميان
129 925	46 075	-	-	28 375	17 700	176 000	-	-	117 000	59 000	20%		معدات النقل
4 998	66 330	-	-	1 645	64 685	71 328	-	-	-	71 328	10%		أثاث ولوازم المكاتب
25 433	181 513	-	-	4 950	176 563	206 946	-	-	7 750	199 196	10%		التهيئة والتجهيز والتركيب
6 202	8 020	(29 508)	(3 898)	1 662	39 764	14 222	(29 956)	(3 898)	2 860	45 216	15%		معدات اعلامية
<b>449 575</b>	<b>726 462</b>	<b>(29 508)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>72 009</b>	<b>687 859</b>	<b>1 176 037</b>	<b>(29 956)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>127 610</b>	<b>1 082 281</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
<b>272 881</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>272 881</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>272 881</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		الأصول الثابتة في طور الإنشاء
<b>737 096</b>	<b>747 790</b>	<b>(31 579)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>73 340</b>	<b>709 927</b>	<b>1 484 886</b>	<b>(42 277)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>416 462</b>	<b>1 114 599</b>	<b>-</b>		<b>المجموع العام</b>



		<u>مذكرة 5 : الأصول المالية</u>	
		تحلل الأصول المالية كما يلي :	
<b>31 ديسمبر</b>			
<b>2016</b>	<b>2017</b>		
10 917 239	10 917 239	(أ)	- مساهمات
19 329	6 222	(ب)	- قروض
<b>10 936 568</b>	<b>10 923 461</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(70 094)	(64 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>10 866 474</b>	<b>10 859 001</b>	<b>المجموع الصافي</b>	
		(أ) تحلل المساهمات كما يلي :	
780	780		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
<b>10 917 239</b>	<b>10 917 239</b>	<b>المجموع</b>	
		(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :	
	<b>19 329</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2016</b>	
	(7 872)		- تسديدات
	(5 235)		- تصفية حسابات قديمة
	<b>6 222</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2017</b>	

		<b>مذكرة 6 : المخزونات</b>	
تحلل المخزونات كما يلي :			
<b>31 ديسمبر</b>			
<b>2016</b>	<b>2017</b>		
15 539 118	15 539 118	(أ)	- مخزون الأراضي
9 161 205	12 871 303	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
15 954 092	11 054 259	(ج)	- مخزون المحلات
<b>40 654 415</b>	<b>39 464 680</b>	<b>المجموع</b>	
(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :			
3 293 896	3 293 896		- أرض " اسراء "
7 912 410	7 912 410		- أرض " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أرض " لمياء "
<b>15 539 118</b>	<b>15 539 118</b>	<b>المجموع</b>	
(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :			
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
9 093 124	12 803 222		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
<b>9 161 205</b>	<b>12 871 303</b>	<b>المجموع</b>	
(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :			
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
9 804 650	6 769 293		- مخزون محلات " النصر "
4 838 586	2 974 110		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	74 000	*	- مخزون محلات " نابل سنتر " - سييس للتصرف -
<b>15 954 092</b>	<b>11 054 259</b>	<b>المجموع</b>	
* مخزونات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سييس للتصرف.			
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2017	تكلفة المبيعات	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع إنجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2016	
					<b>مخزون الأراضي</b>
3 293 896	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	-	-	-	4 332 812	لمياء
<b>15 539 118</b>	-	-	-	<b>15 539 118</b>	<b>مجموع مخزون الأراضي</b>
					<b>أشغال قيد الإنجاز</b>
68 081	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
12 803 222	-	3 710 098	-	9 093 124	المركز العمراني الشمالي EHC
<b>12 871 303</b>	-	<b>3 710 098</b>	-	<b>9 161 205</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
					<b>مخزون المحلات</b>
1	-	-	-	1	ديار الرحاب 5
6 769 293	(3 035 357)	86 939	(86 939)	9 804 650	النصر
2 974 110	(1 864 476)	-	-	4 838 586	شاطئ القنطاوي
1 222 168	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
74 000	-	-	-	74 000	نابل سنتر
<b>11 054 259</b>	<b>(4 899 833)</b>	<b>86 939</b>	<b>(86 939)</b>	<b>15 954 092</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
<b>39 464 680</b>	<b>(4 899 833)</b>	<b>3 797 037</b>	<b>(86 939)</b>	<b>40 654 415</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 1.129.154 د مقابل 5.926.739 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

31 ديسمبر			
2016	2017		
5 008 548	661 633		- حرفاء ، مستحقات عادية
289 874	289 874	(أ)	- حرفاء ، مستحقات عادية (سيئس للتصرف)
152 301	126 501		- حرفاء ، أوراق مستحقة
122 690	98 210	(أ)	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سيئس للتصرف)
1 567 940	873 940		- حرفاء ، مستحقات غير خالصة
<b>7 141 353</b>	<b>2 050 158</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(1 214 614)	(921 004)		- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>5 926 739</b>	<b>1 129 154</b>	<b>المجموع الصافي</b>	
			(أ) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيئس للتصرف.
			<b>مذكرة 8 : أصول جارية أخرى</b>
			تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :
31 ديسمبر			
2016	2017		
401 505	820 591		- تسبيقات للمزودين
3 519 275	3 519 275		- تسبقة لشراء أرض سكرة
5 584	45 341		- تسبيقات للأعوان
66 066	131 659		- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
578 512	638 636	(أ)	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
4 312 049	3 766 637		- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيئي سنتر "
25 616	33 616		- مدينون مختلفون
-	235 723		- حساب مرتقب
7 631	2 392		- أعباء مسجلة مسبقا
252 363	108 809		- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
<b>9 168 601</b>	<b>9 302 679</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(40 723)	(261 879)		- مدخرات
<b>9 127 878</b>	<b>9 040 800</b>	<b>المجموع الصافي</b>	

			(أ) وقع احتساب الضريبة على الشركات طبقا للنظام الضريبي الجاري به العمل كالاتي :
			<b>النتيجة المحاسبية</b>
	(705 534)		
			<b>إعادة إدماج</b>
	617 503		
		11 016	- الضريبة على الشركات
		19 116	- أعباء غير قابلة للطرح
		2 200	- مخصصات لمخدرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
		235 723	- مخصصات لمخدرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
		300 000	- مخصصات مخدرات للمخاطر والأعباء
		24 248	- مخصصات الإستهلاك، صيانة، وقود ومعلوم جولان السيارة (11CV)
		5 686	- تصفية حسابات قديمة
		4 411	- خطايا تأخير
		5 103	- خسائر أخرى
		10 000	- مكافآت حضور
			<b>الطرح</b>
	(616 011)		
		(5 634)	- استرداد على مخدرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية لم يتم طرحها سابقا
		(295 810)	- استرداد على مخدرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء لم يتم طرحها سابقا
		(14 567)	- استرداد على مخدرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى لم يتم طرحها سابقا
		(300 000)	- استرداد على مخدرات مخاطر وأعباء لم يتم طرحها سابقا
			<b>النتيجة الجبائية للسنة المالية قبل المدخرات</b>
	(704 042)		
			- مخصصات مخدرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء المتنازع معهم
			<b>النتيجة الجبائية قبل دمج الخسائر المؤجلة</b>
	(704 042)		
			<b>الخسائر المؤجلة والإستهلاكات المؤجلة</b>
	(704 197)		
		(645 486)	- الخسائر المؤجلة 2016
		(58 711)	- الإستهلاكات المؤجلة 2016
			<b>النتيجة الجبائية</b>
	(1 408 239)		
			<b>الضريبة على الشركات</b>
	11 016		
		-	- الأداء على الشركات 25%
		11 016	- الضريبة الدنيا 0,2%
			<b>الطرح</b>
	(649 652)		
		(578 512)	- فائض الضريبة على الشركات بعنوان 2016
		(71 140)	- خصم من المورد
			<b>فائض الضريبة</b>
	(638 636)		

**مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

31 ديسمبر				
2016	2017			
503 120	499 650			- كمبيالات وشيكات للقبض
71 784	615 527	(أ)		- بنوك
25	93			- التونسية السعودية للوساطة
245	565			- الخزينة
<b>575 174</b>	<b>1 115 835</b>	<b>المجموع</b>		
				(أ) تحلل البنوك كما يلي :
31 ديسمبر				
2016	2017			
-	490 000			- البنك الوطني الفلاحي
-	30 642			- بنك الامان
71 360	94 607			- بنك الإسكان تونس
424	278			- بنك الإسكان المنستير 2
<b>71 784</b>	<b>615 527</b>	<b>المجموع</b>		

		<u>مذكرة 10 : الأموال الذاتية</u>	
تحلل الأموال الذاتية كالتالي :			
<b>31 ديسمبر</b>			
<b>2016</b>	<b>2017</b>		
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي	
1 560 000	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301	- منح إصدار	
41 839	42 309	- احتياطات الصندوق الإجتماعي	
4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة	
1 835 000	1 835 000	- النتائج المؤجلة	
-	(1 741 663)	- نتائج في انتظار التخصيص	
<b>34 904 061</b>	<b>33 162 868</b>	<b>(ب)</b>	<b><u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u></b>
(1 741 663)	(705 534)	- نتيجة السنة	
<b>33 162 398</b>	<b>32 457 334</b>	<b>(ج)</b>	<b><u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u></b>
15 600 000	15 600 000	- عدد الأسهم	
<b>(0,112)</b>	<b>(0,045)</b>	- نتيجة السهم الواحد	
(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) تطبيقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014، تبلغ الأموال الذاتية القابلة للتوزيع دون خصم في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 11.430.301 دينار وهو ما يمثل رصيد بند « منح إصدار ».			
(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج المؤجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطيات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
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	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	(1 886 720)	-	326 720	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
805	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(1 741 663)	-	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
33 162 398	1 560 000	(1 741 663)	-	1 835 000	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 663	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(705 534)	-	(705 534)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
32 457 334	-	(705 534)	(1 741 663)	1 835 000	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017



**مذكرة 11 : المزدون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل بند « المزدون والحسابات المتصلة بهم » كالاتي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
615 678	238 406	- مزودو استغلال
666 138	736 332	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
1 727 555	689 948	- مزودون ، سندات متعين دفعها
<b>3 009 371</b>	<b>1 664 686</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
8 806 148	11 911 648	- تسبقات الحرفاء
3 644	3 488	- الأعران - أجور مستحقة
819 632	243 511	- الدولة ، الضرائب والأداءات
1 000	-	- المساهمة الظرفية للدفع
24 982	25 027	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
440 956	470 956	- الحساب الجاري للمساهمين
3 004 206	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
32 609	48 484	- مختلف الدائنين
122 325	309 832	- أعباء أخرى للدفع
86 939	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
29 398	29 398	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
<b>13 371 839</b>	<b>16 046 550</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 13 : القروض، المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية**

يبلغ رصيد القروض المدرج ضمن الخصوم الغير الجارية في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 6.970.768 دينار مقابل 4.006.807 دينار عند نهاية سنة 2016.

فيما بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 4.810.422 دينار مقابل 13.954.906 دينار عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالآتي :

31 ديسمبر			
2016	2017		
3 643 954	-	(أ)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
2 154 593	494 607	(أ)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
1 250 000	250 000		- الأوراق المالية
960 768	161 816		- البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
5 909 207	3 893 236		- بنك تونس العربي الدولي
3 858	4 111		- التجاري بنك
1 397	1 515		- الشركة التونسية للبنك
291	448		- الشركة التونسية للبنك 2
5 476	-		- بنك الامان
101	232		- بنك الامان 2
25 261	4 457		- فوائد مطلوبة
<b>13 954 906</b>	<b>4 810 422</b>	<b>المجموع</b>	
			(أ) فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2017				التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2016				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد				غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
494 607	-	-	494 607	(1 671 635)	11 649	-	2 154 593	-	-	2 154 593	(2017)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
-	-	-	-	(2 714 700)	-	-	-	2 714 700	-	2 714 700	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	-	(929 254)	-	-	-	929 254	-	929 254	(2017 - 2015)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	6 970 768	6 970 768	-	-	2 963 961	-	-	4 006 807	4 006 807	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان
494 607	-	6 970 768	7 465 375	(5 315 589)	11 649	2 963 961	2 154 593	3 643 954	4 006 807	9 805 354	-	-	-	23 790 083	جملة القروض

**مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة**

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
2 205 941	3 035 357	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
1 440 381	1 864 476	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
41 500	-	- كلفة المحلات المباعة " برج خفشة 1 "
<b>3 687 822</b>	<b>4 899 833</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 17 : أعباء الأعران**

تحلل أعباء الأعران كالتالي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
440 328	490 974	- الرواتب ومستحقات الرواتب
54 631	54 362	- أعباء إجتماعية قانونية
8 472	9 811	- أعباء إجتماعية أخرى
<b>503 431</b>	<b>555 147</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 18 : أعباء الإستغلال الأخرى**

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر			
2016	2017		
			<b>الخدمات الخارجية</b>
17 443	17 464		- كراءات وأعباء أخرى
8 241	7 211		- صيانة واصلاحات
3 547	2 736		- أقساط التأمين
4 275	3 115		- أخرى
<b>33 506</b>	<b>30 526</b>	<b>المجموع الجزئي (1)</b>	
			<b>الخدمات الخارجية الأخرى</b>
94 028	165 583		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
55 591	48 435		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
5 459	18 670		- مهمات
18 092	18 210		- هيات
36 433	2 657		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
12 368	8 556		- نفقات بريدية وهاتفية
11 979	12 106		- كهرباء وماء
6 814	7 647		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
60 217	51 734		- خدمات خارجية أخرى
<b>300 981</b>	<b>333 598</b>	<b>المجموع الجزئي (2)</b>	
			<b>ضرائب وأداءات</b>
8 137	9 821		- الأداء على التكوين المهني
4 061	4 910		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
8 779	2 195		- معلوم الجماعات المحلية
61 077	15 351		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
790	390		- معلوم جولان السيارات
<b>82 844</b>	<b>32 667</b>	<b>المجموع الجزئي (3)</b>	
40 000	30 000		- مكافآت حضور
<b>40 000</b>	<b>30 000</b>	<b>المجموع الجزئي (4)</b>	
<b>457 331</b>	<b>426 791</b>	<b>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</b>	

**مذكرة 19 : مخصصات (استرداد على) الاستهلاكات والمدخرات**

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر		
2016	2017	
2 071	1 331	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
56 640	72 009	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
7 634	-	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
790 163	2 200	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
15 587	235 723	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	300 000	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
<b>872 095</b>	<b>611 263</b>	<b>المجموع</b>

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالتالي :

31 ديسمبر		
2016	2017	
-	(5 634)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
(4 000)	(295 810)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
(116)	(14 567)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	(300 000)	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
<b>(4 116)</b>	<b>(616 011)</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 20 : أعباء مالية صافية**

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر		
2016	2017	
1 220 471	638 643	- فوائد القروض
430 498	641 952	- فوائد بنكية
(326 876)	(437 815)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
<b>1 324 093</b>	<b>842 780</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 21 : إيرادات التوظيفات**

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر		
2016	2017	
379 721	335 565	- فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
-	28 447	- أرباح المساهمة في شركات ذات رأس مال متغير
-	12 774	- إيرادات صافية على التقويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
-	(27 880)	- أعباء صافية على التقويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
6 720	-	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
<b>386 441</b>	<b>348 906</b>	<b>المجموع</b>

			مذكرة 22 : الأرباح العادية الأخرى
			تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :
31 ديسمبر			
2016	2017		
127 618	3 866		- تصفية حسابات قديمة
49 000	2 000		- إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
7 424	14 397		- الأرباح الأخرى
<b>184 042</b>	<b>20 263</b>	<b>المجموع</b>	
			مذكرة 23 : الخسائر العادية الأخرى
			تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :
31 ديسمبر			
2016	2017		
10 989	5 686		- تصفية حسابات قديمة
139 115	4 411		- خطأيا تأخير
19 830	101 424		- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
3 646	5 103		- خسائر أخرى
<b>173 580</b>	<b>116 624</b>	<b>المجموع</b>	
			الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية
			مذكرة 24 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية
31 ديسمبر			
2016	2017	التغييرات	
40 654 415	39 464 680	1 189 735	المخزونات
7 141 353	2 050 158	5 091 195	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
9 168 601	9 302 679	(134 078)	الأصول الجارية الأخرى
3 009 371	1 664 686	(1 344 685)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
13 371 839	16 046 550	2 674 711	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	-	حصص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
25 261	4 457	(20 804)	فوائد مطلوبة
<b>13 372 867</b>	<b>14 682 089</b>	<b>1 309 222</b>	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

## مذكرة 25 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

### I - ايداء 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 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2017.

### II - الحساب الجاري (ضمن الأصول)

- بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 3.766.637 دينار.

وقد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 322.183 دينار.

### III - الأجور والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة

- صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 3 جوان 2016 على تسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة مع منحه كامل الصلاحيات.

- صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 11 جوان 2018 على تأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة، بكافة الصلاحيات لمدة خمسة سنوات تبدأ اعتبارا من ذات التاريخ ومنحه الإمتيازات التالية، تصرف له اعتبارا من تاريخ تعيينه في جوان 2016 :

-راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،

-منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الخام الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان سنتي 2016 و 2017 ما قيمته 70.950 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017.

- وافق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين



أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي. خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة.

#### ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

#### I - إسداء خدمات

أبومت الشركة 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 الشركة.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2017.

#### II - الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 108.809 دينار. و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 13.382 دينار.

#### ◆ البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)

قامت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2015 بإعادة هيكلة القروض الممنوحة من قبل البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك) بما قيمته 3.790.083 دينار بنسبة فائض تساوي المعدل للنسبة الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان وثلاثة أرباع في السنة.

خلال سنة 2017، وقعت إعادة جدولة الأقساط الغير مسددة من هذا القرض والبالغة بما في ذلك الفوائد ما قدره 2.166.242 دينار، يقع تسديدها كليا في موفى شهر فيفري 2017.

وبلغ المبلغ الغير مسدد من هذا القرض في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 494.607 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض لسنة 2017 ما قدره 138.215 دينار.

## ◆ أجور المسيرين

### I - أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

- صادق مجلس إدارتكم التاسع والستون المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 على منح المدير العام ، السيد أكرم زيادية :
  - راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،
  - منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،
  - منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.
- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 24 نوفمبر 2017 على تأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة، بكافة الصلاحيات لمدة خمسة سنوات تبدأ إعتبارا من ذات التاريخ ومنحه الإمتيازات التالية :
  - راتب شهري صافي قدره 9.000 دينار وذلك حسب نظام الأجور المعمول به في الشركة،
  - منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 20.000 دينار،
  - سيارة وظيفية بكامل الصلاحيات.
- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 23 مارس 2018 على منح المدير العام مكافأة إستثنائية صافية قدرها 75.000 دينار وذلك إعتبارا للجهود الإستثنائية التي بذلتها الإدارة العامة خلال الفترة السابقة. بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان سنة 2017 ما قيمته 336.519 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :
  - أجر خام بما قدره 180.779 دينار،
  - منحة عن الأعباء الإجتماعية قدرها 30.105 دينار،
  - مكافأة إستثنائية خام قدرها 114.725 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017،
  - امتيازات أخرى خام بما قدره 10.910 دينار.ونظرا لعدم البت النهائي في القضايا المنشورة والمتعلقة بإبطال محضري مجلس الإدارة المؤرخين في 24 نوفمبر 2017 و 23 مارس 2018، تم تسجيل المرتبات والامتيازات التي تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الادارة و آثار الترفيع في الرواتب والمنحة الإستثنائية بحساب مرتقب ضمن الأصول الجارية الأخرى والبالغة على التوالي 69.534 دينار و 7.009 دينار و 114.725 دينار، تم تكوين مدخرات بعنوانها.

## II - الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء 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 2017، ما قدره 32.657 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

### مذكرة 26 : 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
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	الخزامى

(\*) تم إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسي V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره 2.271.798 دينار، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخذ بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

### مذكرة 27 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

لا توجد وقائع هامة جدد بعد تاريخ ختم السنة المحاسبية والتي تجعل من الضروري تسوية بعض عناصر وخصوم القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.

## التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية،

### أ - تقرير حول تدقيق القوائم المالية الرأي بإحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تشمل الموازنة في 31 ديسمبر 2017، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة، بما في ذلك ملخص لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى كما تم ضبطها من طرف مجلس إدارة الشركة المنعقد في 10 ماي 2019.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 62.349.760 دينار تونسي، وخسارة قدرها 705.534 دينار تونسي، ورصيد سلبي للخزينة في نهاية السنة قدره 2.945.523 دينار تونسي.

في رأينا، وباستثناء الإحترازين المذكورين في الفقرة « أساس الرأي بإحتراز » وانعكاسهما على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للشركة في 31 ديسمبر 2017، وكذلك أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

### أساس الرأي بإحتراز

(1) يضمّ رصيد المخزونات محلات بيرج 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.

(2) قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات و غرامات مالية قدرها 976.639 دينار.

هذا وقامت الشركة بتدوين مدخرات بمبلغ قدره 300.000 دينار فقط لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقاً في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير ضمن فقرة «مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية». نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

نعتقد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

### مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقاً لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وذلك لغرض تكوين رأينا بشأنها، ولا ينبغي رأياً منفصلاً بشأن هذه المسائل.

حسب رأينا، لا توجد مسائل تدقيق رئيسية يجب الإبلاغ عنها في تقريرنا.

### فقرات ملاحظة

#### I - القوائم المالية الوسيطة

لم تقم الشركة بإعداد ونشر قوائم مالية وسيطة بتاريخ 30 جوان 2017، مخالفة بذلك أحكام الفصل 21 (مكرر) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 والمتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية.

#### II - المراقبة الجبائية

خضعت الشركة خلال سنة 2017، إلى عملية مراقبة لوضعيتها الجبائية، والتي شملت مختلف الضرائب والأداءات وذلك بالنسبة للفترة الممتدة من غرة جانفي 2013 إلى 31 ديسمبر 2015.

وقع إعلام الشركة بنتائج المراقبة الجبائية في 30 نوفمبر 2017 والتي تضمنت ضبط فائض الضريبة على الشركات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 بما قدره 362.582 دينار عوضاً عن 262.937 دينار،

ومطالبة الشركة بضرائب وأداءات تكميلية قدرها 643.714 دينار بما في ذلك الخطايا بقيمة 106.359 دينار.

وعلا بأحكام الفصل 44 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية، قامت الشركة بتاريخ 12 جانفي 2018 بالإعتراض على نتائج هذه المراقبة ومد الإدارة بجميع المؤيدات والمبررات التي من شأنها تقليص التعديلات الجبائية.

وتبعاً لتمسك الإدارة بموقفها، أعادت الشركة إعتراضها بتاريخ 23 جويلية 2018.

حيث تم ضبط المبالغ المستوجبة بما قدره 576.747 دينار بما في ذلك خطايا المراقبة البالغة 173.769 دينار، فيما حدد فائض الضريبة على الشركات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 بما قيمته 571.511 دينار عوضاً عن 262.973 دينار.

هذا وبمقتضى أحكام الفصل 73 من قانون المالية لسنة 2019، التزمت الشركة بدفع أصل الدين على مدى ثلاث سنوات حسب أفساط ثلاثية بقيمة 33.581 دينار لكل قسط، وبذلك تمتعت الشركة بالتخلي عن الخطايا المذكورة أعلاه.

وتجدر الإشارة إلى أن المدخرات المسجلة كافية لتغطية الخسائر الناتجة عن عملية المراقبة الجبائية.

### III - عمليات بنكية

قام البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك) خلال شهر ماي 2017 بسحب مبالغ من الحساب الجاري للشركة بما قدره 1.193.000 دينار وذلك بعنوان إستخلاص آجال قروض مستحقة وغير مآداة.

إلا أنه وبتاريخ 15 جوان 2017، قام البنك بإعادة تخصيص المبالغ المسحوبة والمذكورة أعلاه، حيث تم تجميد مبلغ يساوي نصيبه من حصص الأرباح لسنوات 2009، 2010 و 2011 والبالغ 864.496 دينار، دون إذن الشركة، فيما تم توظيف الباقي والبالغ 328.504 دينار لخلاص قسط من آجال القروض المستحقة.

هذا وتبعاً لإحتجاج الشركة، قام البنك خلال شهر جانفي 2018 بإرجاع المبلغ الذي تم سحبه بعنوان حصص الأرباح، حيث أعيد إستعمال قسط منه بما قدره 502.653 دينار لخلاص آجال القروض.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد ما يفيد أن الشركة إسترجعت الفوائد التي تحملتها خلال سنة 2017 بعنوان المبلغ المجمّد المتعلق بحصص الأرباح بالنظر لتاريخ القيمة المعتمد.

#### IV وضعية هياكل التسيير

أثناء تأدية مهامنا، بلغ إلى علمنا وجود مخالفات كما اكتشفنا عدّة إخلالات تتعلق أساسا بوضعية تسيير الشركة.

في هذا الإطار وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية والفقرة 36 من المعيار 10 لهيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية في أربع مناسبات.

(1) يتعلّق الإعلام الأول المؤرّخ في 4 نوفمبر 2016، بالشكاوى المقدّمة من طرف الشركة ضد المدير العام الأسبق المسمى عادل أبو الرخا والمسجلة تحت عدد 7032822/2016 بتاريخ 16 جوان 2016 وعدد 7034977/2016 بتاريخ 30 جوان 2016 وعدد 7037537/2016 بتاريخ 8 أوت 2016.

ويتمثل موضوع هذه الشكاوى في وجود استيلاءات على أموال راجعة للشركة، حيث يتبين من خلالها أن المبالغ التي يشتبه في استيلاء المشتكى به عليها تناهز ما قيمته ثلاث مائة ألف (300.000) دينار.

(2) يتعلّق الإعلام الثاني المؤرّخ في 8 ديسمبر 2016، بوجود محضرين مختلفين لنفس اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس بتاريخ 28 نوفمبر 2016، مسجلين بالقباضة المالية ويتضمّن أحدهما قرارات هامّة تتعلق بتغيير مسيري الشركة.

حيث تم إعلامنا بمقتضى مكتوب صادر عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، وحامل لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، أن مجلس إدارة الشركة المجتمع بتونس العاصمة بتاريخ 28 نوفمبر 2016 قرر إلغاء جميع القرارات المتخذة سابقا، موضوع المحضر عدد 68 المؤرّخ في 3 جوان 2016 والمتعلّق بتغيير تركيبة مجلس الإدارة وتسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة والمحضر عدد 69 المؤرّخ في 24 جوان 2016 وإعتبار جميع القرارات موضوع المحضرين المذكورين لاغية ولا عمل عليها وكأنها لم تكن.

كما تقرر تثبيت السيد إبراهيم بن سعيدان في منصبه كرئيس لمجلس الإدارة وتعيين السيد فريد بن سالم مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات.

هذا وبعد إبلاغ هيئة السوق المالية بالموضوع، عملا بأحكام الفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرّخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلّق بإعادة تنظيم السوق المالية، وذلك بمكتوب مؤرّخ في 5 ديسمبر 2016، تسلمنا من السيد أكرم زيادية عضو مجلس إدارة الشركة والمدير العام الذي تم تعيينه بمقتضى المحضر عدد 68 والمؤرّخ في 3 جوان 2016، صيغة ثانية من محضر اجتماع مجلس

الإدارة المنعقد بتاريخ 28 نوفمبر 2016 والذي بمقتضاه تقرر، تبعا لإنسحاب البعض وإستحالة مواصلة الإجتماع، رفع الجلسة وتأجيل النظر في جدول الأعمال في جلسة يحدد موعدها لاحقا.

هذا وتجدر الإشارة أننا، قمنا بإعلام هيئة السوق المالية بمقتضى مكتوب مؤرّخ في 4 أكتوبر 2016 وعملا أيضا بما جاء بالفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرّخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلّق بإعادة تنظيم السوق المالية، عن وجود بعض الإخلالات تتعلّق بظروف إنعقاد بعض الجلسات لمجلس إدارة الشركة وخصصنا بالذكر منها الجلسة المنعقدة بتاريخ 3 جوان 2016.

حيث وبمقتضى محضر الجلسة العامة السنوية المنعقدة يوم 5 جوان 2015، يتكون مجلس الإدارة من 4 أشخاص طبيعيين و3 أشخاص معنويين.

وحيث انعقد مجلس الإدارة بتاريخ 3 جوان 2016 للتداول في جدول أعمال تم ضبطه من طرف رئيس المجلس ضمن رسائل الدعوة.

وحيث يتبين من محضر الإجتماع ومن ورقة الحضور أن الحاضرين بصفتهم الشخصية هم ثلاثة ( 3 ) أعضاء فقط، وبالتالي لم يكتمل النصاب الذي حدده الفصل 199 من مجلة الشركات التجارية بنصف أعضاء المجلس، أي ما يعادل بالنسبة للشركة العقارية التونسية السعودية أربعة (4) أعضاء.

ومن جهة أخرى تحصل أحد أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على 3 تفويضات لنيابة 3 أعضاء أجنب من بينهم رئيس مجلس الإدارة، والتي بمقتضاها تم إمضاء ورقة الحضور وتمثيلهم في الجلسة.

علما وأن الفصل 21 من القانون الأساسي للشركة، ينصّ على أن المتصرّف الواحد لا يكون نائبا مفوضا إلا بالنسبة إلى زميلين على الأكثر.

وتجدر الإشارة أيضا أنه تم خلال بدء الجلسة تغيير جدول الأعمال بالكامل، حيث قام المجلس بأخذ قرارات هامة، نخص بالذكر منها تعيين عضوين بمجلس الإدارة ورئيس جديد للمجلس وتعيين مدير عام جديد.

(3) يتعلّق الإعلام الثالث والمؤرخ في 29 مارس 2017 بوضعية هياكل تسيير الشركة وإنعكاساتها على سير أعمالنا.

حيث وبالإضافة إلى ما سبق ذكره، تم تعيين السيد توفيق مراد الرقيق كوكيل قضائي وذلك لدعوة الجلسة العامة للمساهمين للتداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد.



وحيث نشر بلاغ لإعلام العموم في 10 فيفري 2017 بدعوة المساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية لحضور الجلسة العامة العادية وذلك يوم الجمعة 3 مارس 2017 للتداول في جدول الأعمال التالي : التداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد. علما أنه، خلافا لما جاء بالفصل 266 مكرر من مجلة الشركات التجارية، لم تقع دعوتنا لحضور هذا الإجتماع.

في الأثناء، تم إعلامنا بمقتضى محضر تبليغ بواسطة عدل منفذ وبطلب من عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، أنه بموجب محضر الجلسة المؤرخ في 22 فيفري 2017، قرر مجلس إدارة الشركة إلغاء إجتماع الجمعية العامة العادية الذي تمت الدعوة إليه للإنعقاد يوم 3 مارس 2017 من طرف الوكيل القضائي.

كما قرر المجلس تسمية السيد بشير الشعري مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات ابتداء من غرة جوان 2017.

هذا وقرر نفس المجلس تكليفنا بصفتنا مراقبي حسابات الشركة وشركات المجمع بالقيام بمهمة تدقيق شامل للوضعية القانونية والمالية وعمليات التصرف والتسيير في كل من الشركات المذكورة ورفع تقرير لمجلس الإدارة.

وتبعا لما سبق ذكره، فإننا لم نقم بأي إجراء أو عمل في هذا الإطار، متمسكين بحيادنا وإستقلاليتنا عن جميع الأطراف وذلك نظرا لوجود خلافات على مستوى إدارة الشركة، كما تم تأكيده بالبيان الصادر عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19 جانفي 2017، مما استحال علينا معرفة المسيرين الشرعيين لها.

وحيث، تلقينا من الشركة العقارية التونسية السعودية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 15 مارس 2017، نسخة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في 3 مارس 2017 ونسخة من محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس في 13 مارس 2017.

هذا وبقراءة وفحص القرارات التي تمت المصادقة عليها سواء من طرف الجلسة العامة أو من طرف مجلس الإدارة، تبين لنا عدم تفيد الوكيل القضائي بنص المأمورية المكلف بها وكذلك وجود تضارب في محتوى القرارات.

حيث وبالرجوع إلى محضر الجلسة العامة المنعقدة في 3 مارس 2017، تم ضبط جدول أعمال متضمن لنقاط لا علاقة لها بنص المأمورية وغير مدرجة بإستدعاء الجلسة العامة، نخص بالذكر منها النظر في إنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة وتنقيح القانون الأساسي للشركة وهو ما يتعارض مع مقتضيات

الفصل 283 من مجلة الشركات التجارية الذي ينصّ على أن الجلسة العامة العادية لا يمكن لها أن تنظر في مسائل غير مدرجة بجدول الأعمال.

كما أن الوكيل القضائي ترأس اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017 والذي تمت دعوته من طرف الجلسة العامّة، مخالفاً بذلك أحكام الفصل 216 من مجلة الشركة التجارية والفصل 20 من القانون الأساسي.

وحيث تبين أيضاً باللائحة الثانية من محضر الجلسة العامة أنه تمت المصادقة على محضر مجلس الإدارة عدد 68 بتاريخ 3 جوان 2016 والذي تم بمقتضاه :

1 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله كعضو بمجلس الإدارة خلفاً للسيد عبد اللطيف مشعال.

2 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله رئيساً لمجلس الإدارة خلفاً للسيد إبراهيم محمد بن سعيدان.

3 - إنهاء مهام المدير العام السيد عادل أبو رخا وتسمية السيد أكرم زيادية مديراً عاماً جديداً للشركة.

إلا أنه وبالرجوع إلى قرارات مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إتضح أنه خلافاً لقرارات الجلسة العامة المذكورة أعلاه، تم تسجيل حضور السيد عبد اللطيف مشعال بصفته عضواً بمجلس الإدارة وتعيينه رئيساً للمجلس.

من جهة أخرى قررت الجمعية العامة مطالبة مجلس الإدارة الدعوة لإنعقاد جلسة عامة خارقة للعادة في أقرب الآجال لإنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة نظراً للإخلالات الواقع معاينتها أثناء ممارسة مهامها وعدم الإبلاغ على التجاوزات الخطيرة التي قامت بها هياكل التسيير خاصة خلال سنتي 2014 و2015 وعدم تحفظهما على القوائم المالية للشركة رغم تلك الإخلالات وتعيين مراقب حسابات جديد وتنقيح القانون الأساسي للشركة بما يتوافق مع مجلة الشركات التجارية.

وفي هذا الإطار قمنا بمطالبة هياكل تسيير الشركة بمقتضى مكتوب مؤرّخ في 16 مارس 2017، بمدّنا بجميع الوثائق والمؤيدات التي تمّ الإستناد إليها لما ورد من إدعاءات وإتهامات بالقرار المذكور، علماً أننا لم ننتلق رداً كافياً إلى حدّ الآن على مراسلاتنا السابقة الموجهة للشركة لمدّنا بكل التوضيحات والمؤيدات حول ما راج من وجود إخلالات وتجاوزات، وهو ما يحول دون القيام بالأعمال المناطة

بعهدتنا وفقا لما تنصّ عليه أحكام مجلة الشركات التجارية ونخصّ بالذكر منها ما جاء بالفصل 266 ومما يشكّل أيضا عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادسا من مجلة الشركات التجارية.

لذا وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية ، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية بما اعتبرناه تجاوزات وبما نتعرض إليه من عقبات من شأنها أن تعرقل أعمالنا والقيام بما يمليه علينا واجبنا المهني.

حيث وبعد تعيين السيد عبد اللطيف مشعال رئيسا للمجلس بقرار من مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إجتمع هذا الأخير يوم 7 جويلية 2017 وذلك للتداول في العديد من النقاط نخص بالذكر منها ضبط القوائم المالية الفردية والمجمّعة المقفلة في 31 ديسمبر 2016، وكذلك ضبط القوائم المالية المؤقتة المقفلة في 30 جوان 2017.

وقد تغيب عن الإجتماع الجانب السعودي.

هذا وكما هو منصوص عليه في محضر الإجتماع، إقتصر حضورنا حصريًا على التداول حول النقاط المذكورة أعلاه والمتعلقة بضبط القوائم المالية، مع التأكيد أننا لم نقوم بأي عمل تدقيق حول القوائم المالية التي تم عرضها على المجلس.

في بداية الأسبوع الموالي لتاريخ إنعقاد المجلس، شرعنا في أعمال التدقيق التي لم تشمل سوى القوائم المالية الفردية وذلك لغياب المعطيات الضرورية لفحص القوائم المالية المجمّعة.

وفي هذا السياق، تم تحديد يوم 20 أكتوبر 2017 لإنعقاد إجتماع مجلس إدارة الشركة، تم تأجيله إلى يوم 3 نوفمبر، ثم إلى يوم 24 نوفمبر وأخيرا إلى يوم 8 ديسمبر من نفس السنة والذي لم يتم تأكيده فيما بعد، مع العلم أن المکتوب المرسل عن طريق البريد الإلكتروني والمتعلق بالتأجيل الأخير، لم يكن ممضى من أي طرف.

هذا وخلال شهر مارس 2018، تم استدعاؤنا لحضور اجتماع مجلس الإدارة عبر مراسلة بريدية مؤرخة في 14 مارس 2018، صادرة عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان وحاملة لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، حيث إنعقد الاجتماع يوم 23 مارس 2018 بحضور الجانب السعودي والمدير العام.

هذا وقد اقتصر حضورنا على النظر في النقطة المتعلقة بضبط القوائم المالية الفردية النهائية المقفلة في 31 ديسمبر 2016، بعد المصادقة على محضر مداوالات مجلس الإدارة المنعقد بتونس يوم 24 نوفمبر 2017.

ويتبين من هذا المحضر وبالرغم من إعلام تأجيل هذا الإجتماع كما تم ذكره أعلاه، حضور كل من الجانب السعودي و المدير العام.

وتجدر الإشارة أنه تقرر خلال بدء الجلسة، إرجاء النظر في كل النقاط المدرجة في جدول الأعمال الذي تم تحديده ضمن الإستدعاء الموجه إلى أعضاء المجلس، ونخص بالذكر منها تلك المتعلقة بضبط القوائم المالية النهائية لسنة 2016 ودعوة الجلسة العامة العادية للإنعقاد والنظر في هياكل الحوكمة صلب شركات المجموعة.

من جهة أخرى، قام المجلس بإتخاذ قرارات هامة تتعلق بنقاط غير مدرجة بجدول الأعمال، حيث تم تأكيد تسمية السيد إبراهيم محمد بن سعيدان في منصبه رئيسا لمجلس الإدارة وتأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة لفترة خمسة سنوات مع مراجعة راتبه وإمتهاداته ومنحه، علما وأن الفترة المحددة لا تتطابق مع مقتضيات الفصل 217 من مجلة الشركات التجارية، التي تنص على أن مدة مهام المدير العام لا يمكن أن تتجاوز مدة نيابته كعضو بمجلس الإدارة.

هذا وأمام إحتداد النزاعات بين أعضاء مجلس الإدارة الذي إنقسم إلى شقين سعودي وتونسي، وأخذ كل شق يجتمع ويقرّر ويلغي قرارات الشق الآخر، حكمت المحكمة الابتدائية بتونس المنتصبة للقضاء في المادة الإستعجالية بجلستها المنعقدة يوم 17 أفريل 2018 وبطلب من مساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية، بتعيين السيد محمد نجيب ذياب وكيلًا قضائيا لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للإنعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

وتبعًا لما سبق ذكره، انعقدت الجلسة العامة العادية للمساهمين بتاريخ 11 جوان 2018 وقررت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة (المعينين بموجب مداولة الجلسة العامة العادية بتاريخ 3 مارس 2017) وتعيين أعضاء جدد وذلك لمدة ثلاث سنوات تنتهي إثر إنعقاد الجلسة العامة العادية التي ستنظر في حسابات الشركة لسنة 2020.

هذا وتمّ فيما بعد تعيين رئيس مجلس الإدارة والمدير العام الجديد بمقتضى قرارات من مجلس الإدارة المنعقد على التوالي بتاريخ 28 جوان 2018 و 26 جويلية 2018 مع الإشارة إلى أنه تمّ تسجيل غياب

العضوين السعوديين المعيّنين من طرف الجلسة العامة المنعقدة بتاريخ 11 جوان 2018، عن هذين الاجتماعين.

4) يتعلق الإعلام الرابع والأخير والمؤرخ في 11 جويلية 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيادية والمسجلة تحت عدد 52901/2019 بتاريخ 9 جويلية 2019. حيث وعلى إثر حضورنا باجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019 المخصص لفحص وضبط القوائم المالية لسنوات 2016 و 2017 وتقديمنا لأهم نتائج أعمالنا، قرر هذا الأخير تقديم الشكاية المذكورة.

يتمثل موضوع هذه الشكاية في حصول المشتكي به على مرتبات وامتيازات تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الادارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 وبتاريخ 24 نوفمبر 2017، وذلك بمبالغ صافية قدرت بـ 15.324 دت (ما يعادل 21.398 دت خام) بعنوان سنة 2016 وبـ 50.393 دت (ما يعادل 69.534 دت خام) بعنوان سنة 2017.

كما تحصل المشتكي به على تسبقات بلغت قيمتها في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 34.105 دت ، خلافا لأحكام الفقرة III من الفصل 200 من مجلة الشركات التجارية.

### تقرير التصرف

إن تقرير التصرف من مسؤولي مجلس الإدارة.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يشمل تقرير التصرف وإنما لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليه. نظرياً لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من صحة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير التصرف وذلك بالرجوع إلى البيانات الواردة بالقوائم المالية.

وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف، ومن ثم تقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين القوائم المالية أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق ، أو ما إذا كان يبدو أن تقرير التصرف قد يتضمن بصورة أو أخرى خطأ جوهرياً. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهرياً ضمن تقرير التصرف، فإننا ملزمون بذكر تلك الأفعال.

ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

## مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات، وعن الرقابة الداخلية التي ي اعتبرها المجلس ضرورية لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال، والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن المسائل المتعلقة باستمرارية الاستغلال وتطبيق المبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية الشركة أو إيقاف نشاطها أو ليس لها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتوجب على مجلس الإدارة مراقبة منظومة المعلومات المالية للشركة.

## مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية في مجملها خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا.

يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي يتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية يمكن حتما من إكتشاف أي خطأ جوهري إن وجد.

يمكن أن تنشأ الأخطاء نتيجة غش أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بصفة أحادية أو إجمالية، وبشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية تدقيق منجزة وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية، فإننا نمارس تقديرنا المهني ونتبع مبدأ الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بما يلي :

- تحديد وتقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصور وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر، والحصول على عناصر إثبات كافية وملائمة توفر أساسا لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش يعتبر أعلى من الخطر الناجم عن خطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- اكتساب فهم عناصر الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف المتوفرة.
- تقييم مدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومعقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة والإيضاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة .
- التوصل إلى إستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة للمبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، واستنادا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلّق بأحداث أو ظروف من شأنها أن بثّر شكّا كبيرا حول قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال. وإذا خلصنا إلى وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت الإيضاحات غير كافية، يتوجّب علينا تعديل رأينا. تعتمد إستنتاجاتنا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الشركة للتوقف عن الإستغلال.
- تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية و شكلها ومحتواها، بما في ذلك المعلومات الواردة بالإيضاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.
- التوصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساسا بنطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها وبالاستنتاجات الهامة بما في ذلك أوجه القصور الهامة إن وجدت في نظام الرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- كما قمنا بتقديم تصريح للمسؤولين على الحوكمة بالشركة، والذي يبيّن أننا امتثلنا لقواعد السلوك الأخلاقي ذات الصلة في ما يتعلق بالإستقلالية كما نقوم بتبليغهم بجميع العلاقات والعوامل الأخرى التي اعتبرنا، بشكل معقول، بأنه يمكن أن تترتّب عنها آثار على إستقلاليتنا وكذلك الضمانات المتّصلة بها عند الإقتضاء.
- من ضمن المسائل المبلّغة للمسؤولين على الحوكمة بالشركة تعتبر المسائل الأهم في تدقيق القوائم المالية للفترة المعنيّة، هي مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم ببيان هذه المسائل في تقريرنا، إلا إذا كانت النصوص القانونية أو التشريعية تمنع نشرها، أو إذا في حالات نادرة للغاية، نعتبر أنّه لا يجب أن نفصح عن مسألة في تقريرنا، لأنّه يمكن التوقّع بشكل معقول أن النتائج الضارّة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامّة.

## II تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقبا حسابات، قمنا بالفحوصات الخاصة التي تنص عليها المعايير الصادرة عن هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية والقوانين الجاري بها العمل في هذا الشأن.

### فاعلية نظام الرقابة الداخلية

عملا بأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، قمنا بتقييم عام لنجاعة نظام الرقابة الداخلية للشركة. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية والإشراف الدوري على نجاعته و فاعليته .

بناءً على الفحوصات التي قمنا بها، لم نكتشف نقائص جوهرية في نظام الرقابة الداخلية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

### تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع الترتيب الجاري به العمل

عملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية المتعلقة بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل.

تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات الترتيب الجاري بها العمل على عاتق الإدارة.

وإستنادا إلى العناية المهنية التي اعتبرنا القيام بها ضروريا ، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل.

تونس، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المديوب



## التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية،

تطبيقاً لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير، بجميع الاتفاقيات المندرجة في إطار هذه الفصول. تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الاتفاقيات أو العمليات وتجسيماها الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحث على وجه التحديد وبصفة معمّقة على الوجود المحتمل لهذه الاتفاقيات أو العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تحصلنا عليها من خلال إجراءات التدقيق، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن نبدي رأينا حول جدواها ومدى ملاءمتها. ويرجع إليكم تقييم الفوائد الناجمة من إبرام هذه الاتفاقيات والقيام بهذه العمليات، قصد المصادقة عليها.

### I - الاتفاقية الهبرمة

#### ◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

- صادق مجلس إدارتك 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 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2017.

- صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 09 أكتوبر 2018، على سبيل التسوية، على إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسي V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره

2.271.798 دينار، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخذ بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

#### ◆ 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 لمرحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2017.

#### 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 انترناشيونال سيتي سنتر 3.766.637 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 322.183 دينار.

- شركة القابضة العربية للتعمير 108.809 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 13.382 دينار.

### III أجور المسيرين

#### III – 1 أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

- صادق مجلس إدارتكم التاسع والستون المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 على منح المدير العام ، السيد أكرم زيادية :

- راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،

- منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،

- منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.

كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 24 نوفمبر 2017 على تأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة، بكافة الصلاحيات لمدة خمسة سنوات تبدأ إعتبارا من ذات التاريخ ومنحه الإمتيازات التالية :

- راتب شهري صافي قدره 9.000 دينار وذلك حسب نظام الأجور المعمول به في الشركة،

- منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 20.000 دينار،

- سيارة وظيفية بكامل الصلاحيات.

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 23 مارس 2018 على منح المدير العام مكافأة إستثنائية صافية قدرها 75.000 دينار وذلك إعتبارا للجهود الإستثنائية التي بذلتها الإدارة العامة خلال الفترة السابقة.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان سنة 2017 ما قيمته 336.519 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي :

-أجر خام بما قدره 180.779 دينار،

-منحة عن الأعباء الإجتماعية قدرها 30.105 دينار،

-مكافأة إستثنائية خام قدرها 114.725 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017،

-امتيازات أخرى خام بما قدره 10.910 دينار.

ونظرا لعدم البت النهائي في القضايا المنشورة والمتعلقة بإبطال محضري مجلس الإدارة المؤرخين في 24 نوفمبر 2017 و 23 مارس 2018، تم تسجيل المرتبات والامتيازات التي تفوق ما تم التنصيب عليه بمحاضر مجلس الإدارة و آثار الترفيع في الرواتب والمنحة الإستثنائية بحساب مرتقب ضمن

الأصول الجارية الأخرى والبالغة على التوالي 69.534 دينار و 7.009 دينار و 114.725 دينار، تمّ تكوين مدخرات بعنوانها.

هذا وتم تقديم شكاية في شأن المرتبات و الامتيازات التي تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الادارة مثلما وقع عرضها ضمن العدد (4) من فقرة الملاحظات ما بعد الرأي من تقريرنا العام.

### III – 2 الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء 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 2017، ما قدره 32.657 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

### IC- الأجور والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة الشركات

#### الفرعية

#### ◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

- صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 3 جوان 2016 على تسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة مع منحه كامل الصلاحيات.
- صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 11 جوان 2018 على تأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة، بكافة الصلاحيات لمدة خمسة سنوات تبدأ اعتبارا من ذات التاريخ ومنحه الإمتيازات التالية، تصرف له اعتبارا من تاريخ تعيينه في جوان 2016 :

-راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،

-منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الخام الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان سنتي 2016 و 2017 ما قيمته 70.950 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة.

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

تونس، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد درودة

فينور

مصطفى المذيب

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية المجمعة

#### الشركة العقارية التونسية السعوودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعوودية قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2017/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 أوت 2019. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2016	2017		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير الجارية</b>
			الأصول الثابتة
359 566	363 216		- الأصول الثابتة غير المادية
(349 316)	(348 576)		- الإستهلاكات
<b>10 250</b>	<b>14 640</b>	5	
894 094	1 272 104		- الأصول الثابتة المادية
(596 263)	(625 638)		- الإستهلاكات
<b>297 831</b>	<b>646 466</b>	5	
<b>32 708</b>	<b>66 778</b>	6	- الأصول المالية
<b>998 441</b>	<b>996 278</b>		- أصول الأداءات المؤجلة
<b>1 339 230</b>	<b>1 724 162</b>		<b>مجموع الأصول الثابتة</b>
<b>1 339 230</b>	<b>1 724 162</b>		<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>
			<b>الأصول الجارية</b>
91 048 949	85 986 528	7	- المخزونات
12 128 310	5 847 267	8	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
6 826 475	7 224 057	9	- أصول جارية أخرى
349 969	3 194		- توظيفات وأصول مالية أخرى
576 726	1 153 336	10	- السيولة وما يعادل السيولة
<b>110 930 429</b>	<b>100 214 382</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>112 269 659</b>	<b>101 938 544</b>		<b>مجموع الأصول</b>

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
19 550 522	15 925 466		- الإحتياطات المجمعّة
<b>35 150 522</b>	<b>31 525 466</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
(3 625 526)	(1 096 672)		نتيجة السنة الصافية المجمعّة
<b>31 524 996</b>	<b>30 428 794</b>	11	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<b>4 134 920</b>	<b>3 893 330</b>	12	<b>حقوق الأقلية</b>
			<b>الخصوم</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
9 006 807	18 436 309	13	- القروض
400 000	400 000		- مدخرات
76 993	76 993		- خصوم الأداءات المؤجلة
<b>9 483 800</b>	<b>18 913 302</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
7 758 108	5 748 649	14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
19 603 379	20 789 291	15	- الخصوم الجارية الاخرى
39 764 456	22 165 178	16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>67 125 943</b>	<b>48 703 118</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>76 609 743</b>	<b>67 616 420</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>112 269 659</b>	<b>101 938 544</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>



القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
			<b>إيرادات الاستغلال</b>
8 095 522	14 815 864	17	- المداخيل
76 060	114 010	18	- إيرادات الإستغلال الأخرى
363 253	520 380		- تحويل أعباء ضمن المخزون
<b>8 534 835</b>	<b>15 450 254</b>		<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
			<b>أعباء الاستغلال</b>
7 118 138	12 528 302	19	- كلفة المحلات المباعة
530 533	626 097	20	- أعباء الأعوان
884 560	602 035	22	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(4 116)	(616 011)	22	- استرداد على مدخرات
573 626	639 828	21	- أعباء الإستغلال الأخرى
<b>9 102 741</b>	<b>13 780 251</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
			<b>نتيجة الاستغلال</b>
<b>(567 906)</b>	<b>1 670 003</b>		
(3 757 296)	(3 035 876)	23	- أعباء مالية صافية
6 720	63 931	24	- إيرادات التوظيفات
263 225	127 193	25	- الأرباح العادية الأخرى
(393 291)	(130 093)	26	- الخسائر العادية الأخرى
<b>(4 448 548)</b>	<b>(1 304 842)</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</b>
(2 163)	(2 163)		- الأداءات المؤجلة
(19 160)	(31 257)		- الأداءات المستوجبة
<b>(4 469 871)</b>	<b>(1 338 262)</b>		<b>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</b>
844 345	241 590	12	- حصة الأقلية
<b>(3 625 526)</b>	<b>(1 096 672)</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
(0,232)	(0,070)		- نتيجة السهم الواحد

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

\*\*\*\*\*

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
(4 469 871)	(1 338 262)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			- تسويات بالنسبة لـ :
884 560	602 035	22	. مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(4 116)	(616 011)	22	. استرداد على مدخرات
805	470	11	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(6 720)	-		. إيرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
(115 000)	(2 000)	25	. إيرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
2 163	2 163		. الأداءات المؤجلة
-	15 933	6 و 5	. تصفية حسابات قديمة
			- تغيرات :
(4 434 624)	5 062 421	27	. المخزونات
7 257 572	6 574 653	27	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(1 443 914)	(618 738)	27	. الأصول الجارية الأخرى
5 905 507	(976 502)	27	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>3 576 362</b>	<b>8 706 162</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(26 235)	(427 835)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
115 000	2 000	25	. المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 000)	(41 543)	6	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
23 227	7 872	6	. المقايض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
<b>110 992</b>	<b>(459 506)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
42 234 792	21 321 411	16 و 13	. المقايض المتأتية من القروض
(50 160 694)	(26 120 450)	16 و 13	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(2 068 755)	-		. صرف المربح وغيرها من أنواع التوزيع
<b>(9 994 657)</b>	<b>(4 799 039)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<b>(349 969)</b>	<b>346 775</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
<b>(6 657 272)</b>	<b>3 794 392</b>		<u>تغير الخزينة</u>
(3 239 710)	(9 896 982)	16 و 10	الخبزينة في بداية السنة
(9 896 982)	(6 102 590)	16 و 10	الخبزينة في نهاية السنة

## الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

### 1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة

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

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

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2017 ما قدره 15.600.000 دينار مقسم إلى 15.600.000 سهم بقيمة دينار للسهم الواحد.

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

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2017 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 أبريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج . وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2017 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

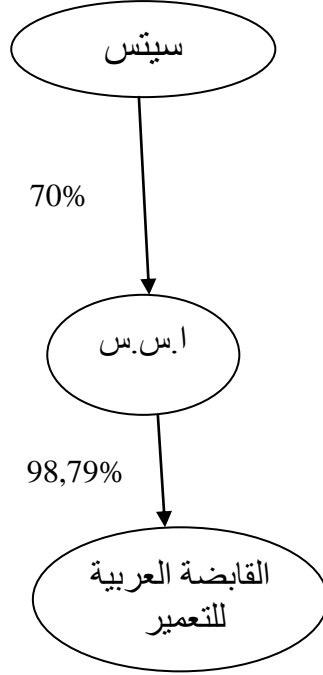
جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2017			
القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
		70,00%	1 050 000
98,79%	817 730		
1,21%	10 000	30,00%	450 000
100,00%	827 730	100,00%	1 500 000
			المجموع

جدول عدد 2

تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2017			
القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة
			70,00%
69,15%			
69,15%	-	-	70,00%
69,15%			70,00%
			مجموع المساهمة

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2017



## الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

### 1.2 - طريقة التجميع

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة. وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

### 2.2 - تاريخ الإقفال

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

### 3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعّة بإتباع المراحل التالية :

- تجميع جميع بنود القوائم المالية للشركة الأم والمؤسسات الفرعية سطرا سطرا وذلك عن طريق جمع العناصر المتشابهة للأصول والخصوم وحقوق المساهمين وكذلك الشأن بالنسبة للإيرادات والمصروفات،
- إلغاء الأرصدة والعمليات المنجزة بين شركات المجموعة،
- مراجعة كافة الطرق المحاسبية المعتمدة وذلك للتأكد من تطبيق نفس المبادئ في جميع شركات المجموعة،
- إلغاء القيمة المحاسبية لمساهمة الشركة الأم في المؤسسات الفرعية والحصة الراجعة للشركة الأم في حقوق المساهمين في هذه المؤسسات الفرعية،
- تحتسب حصص الأقلية من النتيجة الصافية للمؤسسة الفرعية وتخضم من نتيجة المجموعة للحصول على النتيجة الصافية المتعلقة بملكي الشركة الأم،
- تحتسب حصص الأقلية من الأصول الصافية للمؤسسة الفرعية وتعرض بالموازنة المجمعة 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 بالسعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على الموازنة وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات وقد تم إعدادها طبقاً لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالاتي :

#### 1.4 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

#### 2.4 المجمدات

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

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

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

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

في صورة بدء المبيعات من خلال إبرام عقود قبل نهاية الأشغال، يعرض المخزون بالتكلفة التقديرية عند نهاية الأشغال. حيث يتم تسجيل الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند " مصاريف الأشغال المزمع إنجازها " وذلك بعنوان كل مشروع.

#### 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.

#### 6.4 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية ولو في صورة عدم إنتهاء الأشغال.

هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " وذلك إلى حين إستخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التموليات من مؤسسات القرض.

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 661.106 د، مقابل 308.081 د في 31 ديسمبر 2016.

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
359 566	363 216	- الأصول الثابتة غير المادية
894 094	999 223	- الأصول الثابتة المادية
-	272 881	- الأصول الثابتة في طور الإنشاء
<b>1 253 660</b>	<b>1 635 320</b>	<u>القيمة الخام</u>
(349 316)	(348 576)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(596 263)	(625 638)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(945 579)</b>	<b>(974 214)</b>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<b>308 081</b>	<b>661 106</b>	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام					نسبة الاستهلاكات	الاصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2017	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	إقتناءات	31 ديسمبر 2016			
													الاصول الثابتة غير المادية
14 640	21 328	(2 071)	-	1 331	22 068	35 968	(12 321)	-	15 971	32 318	33%		المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	-	-	327 248	327 248	-	-	-	327 248	20%		فارق الإقتناء
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20%		اصول أخرى
<b>14 640</b>	<b>348 576</b>	<b>(2 071)</b>	<b>-</b>	<b>1 331</b>	<b>349 316</b>	<b>363 216</b>	<b>(12 321)</b>	<b>-</b>	<b>15 971</b>	<b>359 566</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
													الاصول الثابتة المادية
196 505	294 747	-	-	24 562	270 185	491 252	-	-	-	491 252	5%		ميان
129 925	46 075	-	-	28 375	17 700	176 000	-	-	117 000	59 000	20%		معدات النقل
8 750	88 300	-	-	2 037	86 263	97 050	-	-	3 408	93 642	10%		أثاث ولوازم المكاتب
25 433	181 513	-	-	4 950	176 563	206 946	-	-	7 750	199 196	10%		التهيئة والتجهيز والتركيب
12 972	15 003	(29 508)	(3 898)	2 857	45 552	27 975	(29 956)	(3 898)	10 825	51 004	15%		معدات اعلامية
<b>373 585</b>	<b>625 638</b>	<b>(29 508)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>62 781</b>	<b>596 263</b>	<b>999 223</b>	<b>(29 956)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>138 983</b>	<b>894 094</b>	<b>-</b>		<b>المجموع</b>
<b>272 881</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>272 881</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>272 881</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		الاصول الثابتة في طور الإنشاء
<b>661 106</b>	<b>974 214</b>	<b>(31 579)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>64 112</b>	<b>945 579</b>	<b>1 635 320</b>	<b>(42 277)</b>	<b>(3 898)</b>	<b>427 835</b>	<b>1 253 660</b>	<b>-</b>		<b>المجموع العام</b>

**مذكرة 6 : الأصول المالية**

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
83 473	125 016	(أ)	- مساهمات
19 329	6 222	(ب)	- قروض
<b>102 802</b>	<b>131 238</b>	<b>المجموع الخام</b>	
(70 094)	(64 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<b>32 708</b>	<b>66 778</b>	<b>المجموع الصافي</b>	
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
780	780		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
15 000	15 000		- البنك التونسي للتضامن
-	41 543		- اسهم امان سيكاف
<b>83 473</b>	<b>125 016</b>	<b>المجموع</b>	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالتالي :
	19 329		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2016</b>
	(7 872)		- تسديدات
	(5 235)		- تصفية حسابات قديمة
	<b>6 222</b>		<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2017</b>

**مذكرة 7 : المخزونات**

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
15 539 118	15 539 118	(أ)	- مخزون الأراضي
59 185 101	48 745 426	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
16 324 730	21 701 984	(ج)	- مخزون المحلات
<b>91 048 949</b>	<b>85 986 528</b>	<b>المجموع</b>	
(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :			
3 293 896	3 293 896		- أرض " اسراء "
7 912 410	7 912 410		- أرض " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أرض " لمياء "
<b>15 539 118</b>	<b>15 539 118</b>	<b>المجموع</b>	
(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :			
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
9 093 124	12 803 222		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
16 491 871	-		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
17 827 314	16 413 629		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
15 704 711	19 460 494		- البحيرة
<b>59 185 101</b>	<b>48 745 426</b>	<b>المجموع</b>	
(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :			
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
9 804 650	6 769 293		- مخزون محلات " النصر "
4 838 586	2 974 110		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
66 350	66 350		- مخزون محلات " قابس سنتر "
7 650	7 650		- مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة مدنية)
335 763	294 000		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
34 875	34 875		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
-	10 318 850		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر III "
<b>16 324 730</b>	<b>21 701 984</b>	<b>المجموع</b>	
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2017	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع إنجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2016	
							<b>مخزون الأراضي</b>
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
<b>15 539 118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 539 118</b>	<b>مجموع مخزون الأراضي</b>
							<b>أشغال قيد الإنجاز</b>
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
12 803 222	-	-	-	3 710 098	-	9 093 124	المركز العمراني الشمالي EHC
-	-	(16 491 871)	-	-	-	16 491 871	انترناشيونال سيتي سنتر III
16 413 629	(1 413 685)	-	-	-	-	17 827 314	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
19 460 494	-	-	-	3 755 783	-	15 704 711	البحيرة
<b>48 745 426</b>	<b>(1 413 685)</b>	<b>(16 491 871)</b>	<b>-</b>	<b>7 465 881</b>	<b>-</b>	<b>59 185 101</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
							<b>مخزون المحلات</b>
1	-	-	-	-	-	1	ديار الرحاب 5
6 769 293	(3 035 357)	-	-	86 939	(86 939)	9 804 650	النصر
2 974 110	(1 864 476)	-	-	-	-	4 838 586	شاطئ القنطاري
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	-	-	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
66 350	-	-	-	-	-	66 350	قايس سنتر
7 650	-	-	-	-	-	7 650	نابل سنتر
294 000	(41 763)	-	-	-	-	335 763	انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
34 875	-	-	-	-	-	34 875	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
10 318 850	(6 173 021)	16 491 871	-	-	-	-	انترناشيونال سيتي سنتر III
<b>21 701 984</b>	<b>(11 114 617)</b>	<b>16 491 871</b>	<b>-</b>	<b>86 939</b>	<b>(86 939)</b>	<b>16 324 730</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
<b>85 986 528</b>	<b>(12 528 302)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 552 820</b>	<b>(86 939)</b>	<b>91 048 949</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 5.847.267 د مقابل 12.128.310 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
7 141 353	2 050 158	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
6 201 571	4 718 113	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
<b>13 342 924</b>	<b>6 768 271</b>	<b>المجموع الخام</b>
(1 214 614)	(921 004)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>12 128 310</b>	<b>5 847 267</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 9 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
5 593 855	5 346 189	- تسبيقات للمزودين
5 584	45 341	- تسبيقات للأعوان
1 215 217	1 747 249	- الدولة ، ضرائب وأداءات
25 654	32 567	- مدينون مختلفون
8 023	2 784	- أعباء مسجلة مسبقا
41 596	334 537	- حساب مرتقب
<b>6 889 929</b>	<b>7 508 667</b>	<b>المجموع الخام</b>
(63 454)	(284 610)	- مدخرات
<b>6 826 475</b>	<b>7 224 057</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
503 120	499 650	- كمبيالات وشيكات للقبض
73 334	653 026	- بنوك
25	93	- التونسية السعودية للوساطة
247	567	- الخزينة
<b>576 726</b>	<b>1 153 336</b>	<b>المجموع</b>



**مذكرة 11 : الأموال الذاتية**

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
41 839	42 309		- احتياطات الصندوق الإجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
2 081 461	(1 544 065)		- النتائج المؤجلة
<b>35 150 522</b>	<b>31 525 466</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</b>
(4 469 871)	(1 338 262)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
844 345	241 590		- حصة الأقلية
<b>(3 625 526)</b>	<b>(1 096 672)</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>31 524 996</b>	<b>30 428 794</b>	(ب)	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
15 600 000	15 600 000		- عدد الأسهم
<b>(0,232)</b>	<b>(0,070)</b>		- نتيجة السهم الواحد
(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) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	حصص الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
36 709 717	1 560 000	87 677	1 488 747	2 065 037	4 436 921	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	104 755	400 282	(2 065 037)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
-	-	(192 432)	192 432	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
805	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(3 625 526)	-	(3 625 526)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 524 996	1 560 000	(3 625 526)	2 081 461	-	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 663	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
-	-	1 883 863	(1 883 863)	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(1 096 672)	-	(1 096 672)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
30 428 794	-	(1 096 672)	(1 544 065)	-	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>
4 500 000	4 500 000		- في رأس المال
522 973	(277 108)		- في الإحتياطات
(800 081)	(178 797)	(1)	- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)		- المساهمات الغير مباشرة
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</u>
1 488 056	1 488 056		- في رأس المال
(143 708)	(187 972)		- في الإحتياطات
(44 264)	(62 793)	(2)	- في النتيجة
<b>4 134 920</b>	<b>3 893 330</b>	<u>المجموع</u>	
<b>(844 345)</b>	<b>(241 590)</b>	<b>(2+1)</b>	<u>حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</u>

جدول القروض في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2017				التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2016				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد				غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
494 607	-	-	494 607	(1 671 635)	11 649	-	2 154 593	-	-	2 154 593	(2016)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
-	-	-	-	(2 714 700)	-	-	-	2 714 700	-	2 714 700	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	-	(929 254)	-	-	-	929 254	-	929 254	(2017 - 2015)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	6 970 768	6 970 768	-	-	2 963 961	-	-	4 006 807	4 006 807	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان
2 313 805	-	-	2 313 805	(1 706 520)	291 563	-	3 728 762	-	-	3 728 762	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2%	3 728 762	البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
-	-	-	-	(6 173 568)	-	-	6 173 568	-	-	6 173 568	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	20 000 000	بنك الأمان
-	-	-	-	(10 295 000)	-	-	-	10 295 000	-	10 295 000	(2017)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	10 295 000	بنك الأمان
-	10 261 344	-	10 261 344	-	-	10 261 344	-	-	-	-	(2018)	بصفة كلية	TMM + 3%	10 261 344	بنك الأمان
-	806 703	4 193 297	5 000 000	-	-	-	-	-	5 000 000	5 000 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	278 761	1 721 239	2 000 000	-	-	2 000 000	-	-	-	-	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	166 095	1 033 905	1 200 000	-	-	1 200 000	-	-	-	-	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	1 200 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	4 517 100	4 517 100	-	-	4 517 100	-	-	-	-	(2022 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	4 517 100	بنك الإسكان
<b>2 808 412</b>	<b>11 512 903</b>	<b>18 436 309</b>	<b>32 757 624</b>	<b>(23 490 677)</b>	<b>303 212</b>	<b>20 942 405</b>	<b>12 056 923</b>	<b>13 938 954</b>	<b>9 006 807</b>	<b>35 002 684</b>	-	-	-	<b>80 792 289</b>	جملة القروض

**مذكرة 14 : المزدون والحسابات المتصلة بهم**

يحل بند « المزدون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

**31 ديسمبر**

<b>2016</b>	<b>2017</b>	
2 006 185	1 575 846	- مزودو استغلال
2 267 232	2 331 008	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
3 484 691	1 841 795	- مزودون، سندات متعين دفعها
<b>7 758 108</b>	<b>5 748 649</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

**31 ديسمبر**

<b>2016</b>	<b>2017</b>	
12 098 998	13 358 749	- تسبقات الحرفاء
3 644	74 438	- الأعوان، أجور مستحقة
1 614 113	1 664 940	- الدولة، الضرائب والأداءات
196 887	118 145	- الضريبة على الشركات للدفع
3 004 206	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
564 938	587 775	- مختلف الدائنين
245 202	429 736	- أعباء أخرى للدفع
29 398	29 398	- مخدرات جارية للمخاطر والأعباء
86 939	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
567 539	330 389	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III
1 191 515	1 191 515	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II
<b>19 603 379</b>	<b>20 789 291</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 22.165.178 د مقابل 39.764.456 د عند اختتام السنة الماضية وتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
13 938 954	11 512 903	( أنظر مذكرة 13 )	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
12 056 923	2 808 412	( أنظر مذكرة 13 )	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
1 682 985	129 006		- قروض قصيرة المدى
1 250 000	250 000		- الأوراق المالية
1 538 050	665 046		- البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
6 280 729	3 893 236		- بنك تونس العربي الدولي
903 832	1 028 676		- بنك الامان
3 858	4 111		- التجاري بنك
1 979	2 485		- الشركة التونسية للبنك
1 745 260	1 662 372		- بنك الإسكان تونس
361 886	208 931		- فوائد مطلوبة
<b>39 764 456</b>	<b>22 165 178</b>	<u>المجموع</u>	

## الإيضاحات حول قائمة النتائج

## مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

31 ديسمبر

2016	2017	
2 497 000	3 041 893	- مبيعات النصر
1 855 000	2 460 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
37 500	-	- مبيعات برج خفشة 1
-	6 000	- مبيعات ديار رحاب 3
27 000	84 746	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
3 679 022	7 909 045	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III "
-	1 314 180	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
<b>8 095 522</b>	<b>14 815 864</b>	<b>المجموع</b>

## مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2016	2017	
2 480	7 410	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
8 700	27 000	- أتعاب إنجاز العقود
-	6 000	- إيرادات فسخ العقود
26 000	26 000	- أتعاب استخراج رسوم عقارية
33 780	44 500	- رسوم إتصال الكهرباء والماء والغاز
5 100	3 100	- إيرادات أخرى
<b>76 060</b>	<b>114 010</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 19 : كلفة المحلات المبيعة

تحلل كلفة المحلات المبيعة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
2 205 941	3 035 357	- كلفة المحلات المبيعة " النصر "
1 440 381	1 864 476	- كلفة المحلات المبيعة " شاطئ القنطاوي "
41 500	-	- كلفة المحلات المبيعة " برج خفشة 1 "
6 622	41 763	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ا ( برج المكاتب) "
-	1 413 685	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ا ( المركب السكني) "
3 423 694	6 173 021	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ا ا "
<b>7 118 138</b>	<b>12 528 302</b>	<b>المجموع</b>

مذكرة 20 : أعباء الأعران

تحلل أعباء الأعران كالتالي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
464 508	561 924	- الرواتب وملحقات الرواتب
57 553	54 362	- أعباء إجتماعية قانونية
8 472	9 811	- أعباء إجتماعية أخرى
<b>530 533</b>	<b>626 097</b>	<b>المجموع</b>



مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
17 443	17 464		- كراءات وأعباء أخرى
10 658	7 211		- صيانة واصلاحات
4 433	2 736		- أقساط التأمين
4 340	3 115		- أخرى
<b>36 874</b>	<b>30 526</b>	<b>(المجموع الجزئي (1))</b>	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
127 222	216 117		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
56 929	48 435		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
7 459	18 670		- مهمات
19 592	18 210		- هبات
36 804	2 657		- استقبالات (نفقات مجلس الإدارة)
12 368	8 556		- نفقات بريدية وهاتفية
11 979	12 106		- كهرباء وماء
8 264	8 831		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
40 000	30 000		- مكافآت حضور
81 651	148 420		- خدمات خارجية أخرى
<b>402 268</b>	<b>512 002</b>	<b>(المجموع الجزئي (2))</b>	
			<u>ضرائب وأداءات</u>
8 476	9 821		- الأداء على التكوين المهني
4 231	4 910		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
16 947	2 195		- معلوم الجماعات المحلية
97 852	49 210		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
4 690	390		- معلوم جولان السيارات
2 288	30 774		- ضرائب وأداءات أخرى
<b>134 484</b>	<b>97 300</b>	<b>(المجموع الجزئي (3))</b>	
<b>573 626</b>	<b>639 828</b>	<b>(المجموع (1)+(2)+(3))</b>	

**مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات**

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
2 071	1 331	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
47 962	62 781	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
7 634	-	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
790 163	2 200	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
36 730	235 723	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	300 000	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
<b>884 560</b>	<b>602 035</b>	<b>المجموع</b>

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
-	(5 634)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
(4 000)	(295 810)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
(116)	(14 567)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	(300 000)	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
<b>(4 116)</b>	<b>(616 011)</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 23 : أعباء مالية صافية**

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
2 919 177	1 930 930	- فوائد القروض
692 068	698 883	- فوائد بنكية
472 927	843 878	- فوائد التأخير على القروض
(326 876)	(437 815)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
<b>3 757 296</b>	<b>3 035 876</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات**

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
-	50 590	- أرباح المساهمات
-	28 447	- أرباح المساهمة في شركات ذات رأس مال متغير
-	12 774	- إيرادات صافية على التقويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
-	(27 880)	- أعباء صافية على التقويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
6 720	-	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
<b>6 720</b>	<b>63 931</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى**

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2017 ما قدره 127.193 د مقابل 263.225 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
127 618	3 866	- تصفية حسابات قديمة
115 000	2 000	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
-	99 006	- تعديل كلفة مشاريع قديمة
20 607	22 321	- الأرباح الأخرى
<b>263 225</b>	<b>127 193</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى**

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
10 989	5 686	- تصفية حسابات قديمة
302 557	4 411	- خطأيا تأخير
33 376	-	- تعديل جبائي
19 830	101 424	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
26 539	18 572	- خسائر أخرى
<b>393 291</b>	<b>130 093</b>	<b>المجموع</b>

**الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية**

**مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية**

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
91 048 949	85 986 528	5 062 421	المخزونات
13 342 924	6 768 271	6 574 653	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
6 889 929	7 508 667	(618 738)	الأصول الجارية الأخرى
7 758 108	5 748 649	(2 009 459)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
19 603 379	20 789 291	1 185 912	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	-	حصاص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
361 886	208 931	(152 955)	فوائد مطلوبة
<b>24 689 769</b>	<b>23 713 267</b>	<b>(976 502)</b>	<b>التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى</b>

## مذكرة 28 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

### I -إسداء خدمات

صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة 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 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2017.

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

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 3.766.637 دينار.

و قد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة % 8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 322.183 دينار.

### III -الأجور والإمتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة

صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 3 جوان 2016 على تسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة مع منحه كامل الصلاحيات.

صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 11 جوان 2018 على تأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة، بكافة الصلاحيات لمدة خمسة سنوات تبدأ اعتبارا من ذات التاريخ ومنحه الإمتيازات التالية، تصرف له اعتبارا من تاريخ تعيينه في جوان 2016 :

-راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،

-منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الخام الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان سنتي 2016 و 2017 ما قيمته 70.950 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017.

وافق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل

الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء

السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور

اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل

اجتماع و مهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي.

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة.

## ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

### I -إسداء خدمات

أبرمت الشركة العقارية التونسية السعودية 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 الشركة.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2017.

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

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 108.809 دينار.

و قد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة % 8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 13.382 دينار.

### III الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 4.536.566 دينار.

و قد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة % 8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 330.630 دينار.

## ◆ البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)

قامت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2015 بإعادة هيكلة القروض الممنوحة من قبل البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك) بما قيمته 3.790.083 دينار بنسبة فائض تساوي المعدل للنسبة الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان وثلاثة أرباع في السنة.

خلال سنة 2017، وقعت إعادة جدولة الأقساط الغير مسددة من هذا القرض والبالغة بما في ذلك الفوائد ما قدره 2.166.242 دينار، يقع تسديدها كليا في موفى شهر فيفري 2017.

وبلغ المبلغ الغير مسدد من هذا القرض في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 494.607 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض لسنة 2017 ما قدره 138.215 دينار.

I - أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

- 24 صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية التاسع والستون المنعقد بتاريخ جوان 2016 على منح المدير العام، السيد أكرم زيادية :
- راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،
  - منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،
  - منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.
- كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.
- صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 24 نوفمبر 2017 على تأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة، بكافة الصلاحيات لمدة خمسة سنوات تبدأ اعتبارا من ذات التاريخ ومنحه الإمتيازات التالية :
- راتب شهري صافي قدره 9.000 دينار وذلك حسب نظام الأجور المعمول به في الشركة،
  - منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 20.000 دينار،
  - سيارة وظيفية بكامل الصلاحيات.
- صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 23 مارس 2018 على منح المدير العام مكافأة إستثنائية صافية قدرها 75.000 دينار وذلك إعتبارا للجهود الإستثنائية التي بذلتها الإدارة العامة خلال الفترة السابقة.
- بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان سنة 2017 ما قيمته 336.519 دينار، يمكن تفصيلها كالآتي :
- أجر خام بما قدره 180.779 دينار،
  - منحة عن الأعباء الإجتماعية قدرها 30.105 دينار،
  - مكافأة إستثنائية خام قدرها 114.725 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017،
  - امتيازات أخرى خام بما قدره 10.910 دينار.
- ونظرا لعدم البت النهائي في القضايا المنشورة والمتعلقة بإبطال محضري مجلس الإدارة المؤرخين في 24 نوفمبر 2017 و 23 مارس 2018، تم تسجيل المرتبات والامتيازات التي تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الادارة و آثار الترفيع في الرواتب والمنحة الإستثنائية بحساب مرتقب ضمن الأصول الجارية الأخرى والبالغة على التوالي 69.534 دينار و 7.009 دينار و 114.725 دينار، تم تكوين مدخرات بعنوانها.

## 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 2017، ما قدره 32.657 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

### إقتناء شقق بالمركب السكني و التجاري انترناتشيونال سيتي سنتر 3 من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة

بلغت قيمة مبيعات الشقق بالمركب السكني و التجاري انترناتشيونال سيتي سنتر 3 لفائدة أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2014 ما قدره 5.192.000 دينار مفصلة كالآتي :

المبلغ المدفوع	السعر المحدد بعد البيع	المساحة الجمالية	الشقة	الصفة	المستفيد
4.930.000	5.192.000	1713,28 متر مربع	D1-1 D1-2 D1-3 D1-4 و 8 مواقف سيارات	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 8 ديسمبر 2015	مجمع بولينا

### مذكرة 29 : 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
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	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 الأمان	المقسم عدد 13	انترناتشيونال سيتي سنتر
15.000.000	بنك الأمان	المقسم عدد 14	
15.000.000	بنك الإسكان	السلام والأمل	سكاي سنتر
15.000.000	بنك تونس العربي الدولي		
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	الخزامى

(\* ) تم إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسى V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره 2.271.798 دينار ، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخذ بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

### **مذكرة 30 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم**

لا توجد وقائع هامة جدد بعد تاريخ ختم السنة المحاسبية والتي تجعل من الضروري تسوية بعض عناصر وخصوم القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.



# تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حضرات السادة المساهمين،  
للشركة العقارية التونسية السعودية

## I - تقرير حول تدقيق القوائم المالية

### الرأي بإحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية والتي تشمل الموازنة في 31 ديسمبر 2017، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة، بما في ذلك ملخص لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى كما تم ضبطها من طرف مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019.

تبرز القوائم المالية المجمعة جملة للموازنة بلغت 101.938.544 دينار تونسي، وخسارة قدرها 1.096.672 دينار تونسي، ورصيد سلبي للخزينة في نهاية السنة قدره 6.102.590 دينار تونسي. في رأينا، وباستثناء الإحترازين المذكورين في الفقرة « أساس الرأي بإحتراز » وانعكاسهما على النتيجة العائدة للشركة المجمعة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للمجمع في 31 ديسمبر 2017، وكذلك أدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

### أساس الرأي بإحتراز

- (1) يضمّ 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 التحقّق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.
- (2) قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 976.639 دينار. هذا وقامت الشركة بتدوين مدخرات بمبلغ قدره 300.000 دينار فقط لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقا في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون

عن المجمع وفقا لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية المجمعّة بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات والقواعد. نعتقد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساسا لرأينا بإحترار.

### مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية المجمعّة ككل وذلك لغرض تكوين رأينا بشأنها، ولا نبدي رأيا منفصلا بشأن هذه المسائل. حسب رأينا، لا توجد مسائل تدقيق رئيسية يجب الإبلاغ عنها في تقريرنا.

### فقرات ملاحظة

#### I - المراقبة الجبائية

خضعت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2017، إلى عملية مراقبة لوضعيتها الجبائية، والتي شملت مختلف الضرائب والأداءات وذلك بالنسبة للفترة الممتدة من غرة جانفي 2013 إلى 31 ديسمبر 2015. وقع إعلام الشركة بنتائج المراقبة الجبائية في 30 نوفمبر 2017 والتي تضمّنت ضبط فائض الضريبة على الشركات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 بما قدره 362.582 دينار عوضا عن 262.937 دينار، ومطالبة الشركة بضرائب وأداءات تكميلية قدرها 643.714 دينار بما في ذلك الخطايا بقيمة 106.359 دينار. وعملا بأحكام الفصل 44 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية، قامت الشركة بتاريخ 12 جانفي 2018 بالإعتراض على نتائج هذه المراقبة ومد الإدارة بجميع المؤيدات والمبررات التي من شأنها تقليص التعديلات الجبائية. وتبعا لتمسك الإدارة بموقفها، أعادت الشركة إعتراضها بتاريخ 23 جويلية 2018. حيث تم ضبط المبالغ المستوجبة بما قدره 576.747 دينار بما في ذلك خطايا المراقبة البالغة 173.769 دينار، فيما حدد فائض الضريبة على الشركات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 بما قيمته 571.511 دينار عوضا عن 262.973 دينار. هذا وبمقتضى أحكام الفصل 73 من قانون المالية لسنة 2019، التزمت الشركة بدفع أصل الدين على مدى ثلاث سنوات حسب أقساط ثلاثية بقيمة 33.581 دينار لكل قسط، وبذلك تمتعت الشركة بالتخلي عن الخطايا المذكورة أعلاه. وتجدر الإشارة إلى أنّ المدخرات المسجلة كافية لتغطية الخسائر الناتجة عن عملية المراقبة الجبائية.

## II - عمليات بنكية

قام البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك) خلال شهر ماي 2017 بسحب مبالغ من الحساب الجاري للشركة العقارية التونسية السعودية بما قدره 1.193.000 دينار وذلك بعنوان إستخلاص آجال قروض مستحقة وغير مآداة.

إلا أنه وبتاريخ 15 جوان 2017، قام البنك بإعادة تخصيص المبالغ المسحوبة والمذكورة أعلاه، حيث تم تجميد مبلغ يساوي نصيبه من حصص الأرباح لسنوات 2009، 2010 و2011 والبالغ 864.496 دينار، دون إذن الشركة، فيما تم توظيف الباقي والبالغ 328.504 دينار لخلاص قسط من آجال القروض المستحقة.

هذا وتبعا لإحتجاج الشركة، قام البنك خلال شهر جانفي 2018 بإرجاع المبلغ الذي تم سحبه بعنوان حصص الأرباح، حيث أعيد إستعمال قسط منه بما قدره 502.653 دينار لخلاص آجال القروض. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد ما يفيد أن الشركة إسترجعت الفوائد التي تحملتها خلال سنة 2017 بعنوان المبلغ المجدد المتعلق بحصص الأرباح بالنظر لتاريخ القيمة المعتمد.

## III - وضعية هياكل التسيير

أثناء تأدية مهامنا، بلغ إلى علمنا وجود مخالفات كما اكتشفنا عدّة إخلالات تتعلق أساسا بوضعية تسيير الشركة.

- في هذا الإطار وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية والفقرة 36 من المعيار 10 لهيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية في أربع مناسبات.
- (1) يتعلّق الإعلام الأول المؤرخ في 4 نوفمبر 2016، بالشكاوى المقدّمة من طرف الشركة ضد المدير العام الأسبق المسمى عادل أبو الرخا والمسجلة تحت عدد 7032822/2016 بتاريخ 16 جوان 2016 وعدد 7034977/2016 بتاريخ 30 جوان 2016 وعدد 7037537/2016 بتاريخ 8 أوت 2016.
- ويتمثل موضوع هذه الشكاوى في وجود استيلاءات على أموال راجعة للشركة، حيث يتبين من خلالها أن المبالغ التي يشتبه في استيلاء المشتكى به عليها تناهز ما قيمته ثلاث مائة ألف (300.000) دينار.
- (2) يتعلّق الإعلام الثاني المؤرخ في 8 ديسمبر 2016، بوجود محضرين مختلفين لنفس اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس بتاريخ 28 نوفمبر 2016، مسجلين بالقباضة المالية ويتضمّن أحدهما قرارات هامّة تتعلق بتغيير مسيري الشركة.

حيث تم إعلامنا بمقتضى مكتوب صادر عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، وحامل لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، أن مجلس إدارة الشركة المجتمع بتونس العاصمة بتاريخ 28 نوفمبر 2016 قرر إلغاء جميع القرارات المتخذة سابقا، موضوع المحضر عدد 68 المؤرخ في 3 جوان 2016 والمتعلّق بتغيير تركيبة مجلس الإدارة وتسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة والمحضر عدد 69 المؤرخ في 24 جوان 2016 وإعتبار جميع القرارات موضوع المحضرين المذكورين لاغية ولا عمل عليها وكأنها لم تكن.

كما تقرر تثبيت السيد إبراهيم بن سعيدان في منصبه كرئيس لمجلس الإدارة وتعيين السيد فريد بن سالم مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات.

هذا وبعد إبلاغ هيئة السوق المالية بالموضوع، عملا بأحكام الفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، وذلك بمكتوب مؤرخ في 5 ديسمبر 2016، تسلمنا من السيد أكرم زيايدة عضو مجلس إدارة الشركة والمدير العام الذي تم تعيينه بمقتضى المحضر عدد 68 والمؤرخ في 3 جوان 2016، صيغة ثانية من محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 28 نوفمبر 2016 والذي بمقتضاه تقرر، تبعا لإنسحاب البعض وإستحالة مواصلة الاجتماع، رفع الجلسة وتأجيل النظر في جدول الأعمال في جلسة يحدد موعدها لاحقا.

هذا وتجدر الإشارة أننا، قمنا بإعلام هيئة السوق المالية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 4 أكتوبر 2016 وعملا أيضا بما جاء بالفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، عن وجود بعض الإخلالات تتعلق بظروف إنعقاد بعض الجلسات لمجلس إدارة الشركة وخصصنا بالذكر منها الجلسة المنعقدة بتاريخ 3 جوان 2016. حيث وبمقتضى محضر الجلسة العامة السنوية المنعقدة يوم 5 جوان 2015، يتكون مجلس الإدارة من 4 أشخاص طبيعيين و3 أشخاص معنويين.

وحيث انعقد مجلس الإدارة بتاريخ 3 جوان 2016 للتداول في جدول أعمال تم ضبطه من طرف رئيس المجلس ضمن رسائل الدعوة.

وحيث يتبين من محضر الاجتماع ومن ورقة الحضور أن الحاضرين بصفتهم الشخصية هم ثلاثة (3) أعضاء فقط، وبالتالي لم يكتمل النصاب الذي حدده الفصل 199 من مجلة الشركات التجارية بنصف أعضاء المجلس، أي ما يعادل بالنسبة للشركة العقارية التونسية السعودية أربعة (4) أعضاء. ومن جهة أخرى تحصل أحد أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على 3 تفويضات لنيابة 3 أعضاء أجنب من بينهم رئيس مجلس الإدارة، والتي بمقتضاها تم إمضاء ورقة الحضور وتمثيلهم في الجلسة. علما وأن الفصل 21 من القانون الأساسي للشركة، ينصّ على أن المتصرف الواحد لا يكون نائبا مفوضا إلا بالنسبة إلى زميلين على الأكثر.

وتجدر الإشارة أيضا أنه تم خلال بدء الجلسة تغيير جدول الأعمال بالكامل، حيث قام المجلس بأخذ قرارات هامة، نخص بالذكر منها تعيين عضوين بمجلس الإدارة ورئيس جديد للمجلس وتعيين مدير عام جديد.

(3) يتعلق الإعلام الثالث والمؤرخ في 29 مارس 2017 بوضعية هياكل تسيير الشركة وإنعكاساتها على سير أعمالنا.

حيث وبالإضافة إلى ما سبق ذكره، تم تعيين السيد توفيق مراد الرقيق كوكيل قضائي وذلك لدعوة الجلسة العامة للمساهمين للتداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد.

وحيث نشر بلاغ لإعلام العموم في 10 فيفري 2017 بدعوة المساهمين في رأس مال الشركة العقارية التونسية السعودية لحضور الجلسة العامة العادية وذلك يوم الجمعة 3 مارس 2017 للتداول في جدول الأعمال التالي : التداول في وضعية مجلس الإدارة ودعوته للإنعقاد. علما أنه، خلافا لما جاء بالفصل 266 مكرر من مجلة الشركات التجارية، لم تقع دعوتنا لحضور هذا الإجتماع.

في الأثناء، تم إعلامنا بمقتضى محضر تبليغ بواسطة عدل منفذ وبطلب من عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان، أنه بموجب محضر الجلسة المؤرخ في 22 فيفري 2017، قرر مجلس إدارة الشركة إلغاء إجتماع الجمعية العامة العادية الذي تمت الدعوة إليه للإنعقاد يوم 3 مارس 2017 من طرف الوكيل القضائي.

كما قرر المجلس تسمية السيد بشير الشعري مديرا عاما جديدا للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات ابتداء من غرة جوان 2017.

هذا وقرر نفس المجلس تكليفنا بصفتنا مراقبي حسابات الشركة وشركات المجمع بالقيام بمهمة تدقيق شامل للوضعية القانونية والمالية وعمليات التصرف والتسيير في كل من الشركات المذكورة ورفع تقرير لمجلس الإدارة.

وتبعنا لما سبق ذكره، فإننا لم نقم بأي إجراء أو عمل في هذا الإطار، متمسكين بحيادنا وإستقلاليتنا عن جميع الأطراف وذلك نظرا لوجود خلافات على مستوى إدارة الشركة، كما تم تأكيده بالبيان الصادر عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19 جانفي 2017، مما استحال علينا معرفة المسيرين الشرعيين لها. وحيث، تلقينا من الشركة العقارية التونسية السعودية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 15 مارس 2017، نسخة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في 3 مارس 2017 ونسخة من محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس في 13 مارس 2017.

هذا وبقراءة وفحص القرارات التي تمت المصادقة عليها سواء من طرف الجلسة العامة أو من طرف مجلس الإدارة، تبين لنا عدم تفيد الوكيل القضائي بنص المأمورية المكلف بها وكذلك وجود تضارب في محتوى القرارات.

حيث وبالرجوع إلى محضر الجلسة العامة المنعقدة في 3 مارس 2017، تم ضبط جدول أعمال متضمن لنقاط لا علاقة لها بنص المأمورية وغير مدرجة بإستدعاء الجلسة العامة، نخص بالذكر منها النظر في إنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة وتنقيح القانون الأساسي للشركة وهو ما يتعارض مع مقتضيات الفصل 283 من مجلة الشركات التجارية الذي ينص على أن الجلسة العامة العادية لا يمكن لها أن تنظر في مسائل غير مدرجة بجدول الأعمال.

كما أن الوكيل القضائي ترأس اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017 والذي تمت دعوته من طرف الجلسة العامة، مخالفا بذلك أحكام الفصل 216 من مجلة الشركة التجارية والفصل 20 من القانون الأساسي.

وحيث تبين أيضا باللائحة الثانية من محضر الجلسة العامة أنه تمت المصادقة على محضر مجلس الإدارة عدد 68 بتاريخ 3 جوان 2016 والذي تم بمقتضاه :

1 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله كعضو بمجلس الإدارة خلفا للسيد عبد اللطيف مشعال.

2 - تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله رئيسا لمجلس الإدارة خلفا للسيد إبراهيم محمد بن سعيدان.

3 - إنهاء مهام المدير العام السيد عادل أبو رخا وتسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما جديدا للشركة.

إلا أنه وبالرجوع إلى قرارات مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إتضح أنه خلافا لقرارات الجلسة العامة المذكورة أعلاه، تم تسجيل حضور السيد عبد اللطيف مشعال بصفته عضوا بمجلس الإدارة وتعيينه رئيسا للمجلس.

من جهة أخرى قررت الجمعية العامة مطالبة مجلس الإدارة الدعوة لإنعقاد جلسة عامة خارقة للعادة في أقرب الآجال لإنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة نظرا للإخلالات الواقع معاينتها أثناء ممارسة مهامها وعدم الإبلاغ على التجاوزات الخطيرة التي قامت بها هياكل التسيير خاصة خلال سنتي 2014 و2015 وعدم تحفظهما على القوائم المالية للشركة رغم تلك الإخلالات وتعيين مراقب حسابات جديد وتنقيح القانون الأساسي للشركة بما يتوافق مع مجلة الشركات التجارية.

وفي هذا الإطار قمنا بمطالبة هياكل تسيير الشركة بمقتضى مكتوب مؤرخ في 16 مارس 2017، بمدنا بجميع الوثائق والمؤيدات التي تمّ الإستناد إليها لما ورد من إدعاءات وإتهامات بالقرار المذكور، علما أننا لم نتلق ردّا كافيا إلى حدّ الآن على مراسلاتنا السابقة الموجهة للشركة لمدنا بكل التوضيحات والمؤيدات حول ما راج من وجود إخلالات وتجاوزات، وهو ما يحول دون القيام بالأعمال المناطة بعهدتنا وفقا لما تنصّ عليه أحكام مجلة الشركات التجارية ونخصّ بالذكر منها ما جاء بالفصل 266 ومما يشكّل أيضا عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادسا من مجلة الشركات التجارية. لذا وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية بما اعتبرناه تجاوزات وبما نتعرض إليه من عقبات من شأنها أن تعرقل أعمالنا والقيام بما يمليه علينا واجبنا المهني.

حيث وبعد تعيين السيد عبد اللطيف مشعال رئيسا للمجلس بقرار من مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إجتمع هذا الأخير يوم 7 جويلية 2017 وذلك للتداول في العديد من النقاط نخص بالذكر منها ضبط القوائم المالية الفردية والمجمّعة المقلّدة في 31 ديسمبر 2016، وكذلك ضبط القوائم المالية المؤقتة المقلّدة في 30 جوان 2017. وقد تغيب عن الإجتماع الجانب السعودي.

هذا وكما هو منصوص عليه في محضر الإجتماع، إقتصر حضورنا حصرياً على التداول حول النقاط المذكورة أعلاه والمتعلقة بضبط القوائم المالية، مع التأكيد أننا لم نقم بأي عمل تدقيق حول القوائم المالية التي تم عرضها على المجلس.

في بداية الأسبوع الموالي لتاريخ إنعقاد المجلس، شرعنا في أعمال التدقيق التي لم تشمل سوى القوائم المالية الفردية وذلك لغياب المعطيات الضرورية لفحص القوائم المالية المجمعة. وفي هذا السياق، تم تحديد يوم 20 أكتوبر 2017 لإنعقاد إجتماع مجلس إدارة الشركة، تم تأجيله إلى يوم 3 نوفمبر، ثم إلى يوم 24 نوفمبر وأخيراً إلى يوم 8 ديسمبر من نفس السنة والذي لم يتم تأكيده فيما بعد، مع العلم أن المکتوب المرسل عن طريق البريد الإلكتروني والمتعلق بالتأجيل الأخير، لم يكن ممضى من أي طرف.

هذا وخلال شهر مارس 2018، تم استدعاؤنا لحضور إجتماع مجلس الإدارة عبر مراسلة بريدية مؤرخة في 14 مارس 2018، صادرة عن عضو مجلس الإدارة السيد إبراهيم محمد بن سعيدان وحاملة لإسم الشركة وجميع البيانات المتعلقة بها، حيث إنعقد الإجتماع يوم 23 مارس 2018 بحضور الجانب السعودي والمدير العام.

هذا وقد اقتصر حضورنا على النظر في النقطة المتعلقة بضبط القوائم المالية الفردية النهائية المقفلة في 31 ديسمبر 2016، بعد المصادقة على محضر مداوالات مجلس الإدارة المنعقد بتونس يوم 24 نوفمبر 2017.

ويتبين من هذا المحضر وبالرغم من إعلام تأجيل هذا الإجتماع كما تم ذكره أعلاه، حضور كل من الجانب السعودي و المدير العام.

وتجدر الإشارة أنه تقرر خلال بدء الجلسة، إرجاء النظر في كل النقاط المدرجة في جدول الأعمال الذي تم تحديده ضمن الإستدعاء الموجه إلى أعضاء المجلس، ونخص بالذكر منها تلك المتعلقة بضبط القوائم المالية النهائية لسنة 2016 ودعوة الجلسة العامة العادية للإنعقاد والنظر في هياكل الحوكمة صلب شركات المجموعة.

من جهة أخرى، قام المجلس بإتخاذ قرارات هامة تتعلق بنقاط غير مدرجة بجدول الأعمال، حيث تم تأكيد تسمية السيد إبراهيم محمد بن سعيدان في منصبه رئيساً لمجلس الإدارة وتأكيد السيد أكرم زيادية مديراً عاماً للشركة لفترة خمسة سنوات مع مراجعة راتبه وإمتهاداته ومنحه، علماً وأن الفترة المحددة لا تتطابق مع مقتضيات الفصل 217 من مجلة الشركات التجارية، التي تنص على أن مدة مهام المدير العام لا يمكن أن تتجاوز مدة نيابته كعضو بمجلس الإدارة.

هذا وأمام إحتداد النزاعات بين أعضاء مجلس الإدارة الذي إنقسم إلى شقين سعودي وتونسي، وأخذ كل شق يجتمع ويقرّر ويلغي قرارات الشق الآخر، حكمت المحكمة الابتدائية بتونس المنتصبة للقضاء في المادة الإستعجالية بجلستها المنعقدة يوم 17 أبريل 2018 وبطلب من مساهمين في رأس مال الشركة

العقارية التونسية السعودية، بتعيين السيّد محمد نجيب ذياب وكيلا قضائيا لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للإنعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

وتبعاً لما سبق ذكره، انعقدت الجلسة العامة العادية للمساهمين بتاريخ 11 جوان 2018 وقررت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة (المعينين بموجب مداولة الجلسة العامة العادية بتاريخ 3 مارس 2017) وتعيين أعضاء جدد وذلك لمدة ثلاث سنوات تنتهي إثر إنعقاد الجلسة العامة العادية التي ستعقد في حسابات الشركة لسنة 2020.

هذا وتمّ فيما بعد تعيين رئيس مجلس الإدارة والمدير العام الجديد بمقتضى قرارات من مجلس الإدارة المنعقد على التوالي بتاريخ 28 جوان 2018 و 26 جويلية 2018 مع الإشارة إلى أنه تمّ تسجيل غياب العضوين السعوديين المعينين من طرف الجلسة العامة المنعقدة بتاريخ 11 جوان 2018، عن هذين الاجتماعين.

(4) يتعلق الإعلام الرابع والأخير والمؤرخ في 11 جويلية 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيادية والمسجلة تحت عدد 52901/2019 بتاريخ 9 جويلية 2019. حيث وعلى إثر حضورنا باجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019 المخصص لفحص وضبط القوائم المالية لسنوات 2016 و 2017 وتقديمنا لأهم نتائج أعمالنا، قرر هذا الأخير تقديم الشكاية المذكورة.

يتمثل موضوع هذه الشكاية في حصول المشتكي به على مرتبات وامتيازات تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 وبتاريخ 24 نوفمبر 2017، وذلك بمبالغ صافية قدرت بـ 15.324 دت (ما يعادل 21.398 دت خام) بعنوان سنة 2016 وبـ 50.393 دت (ما يعادل 69.534 دت خام) بعنوان سنة 2017.

كما تحصل المشتكي به على تسبقات بلغت قيمتها في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 34.105 دت ، خلافا لأحكام الفقرة III من الفصل 200 من مجلة الشركات التجارية.

## تقرير التصرف

إن تقرير التصرف للمجمع من مسؤولية مجلس الإدارة.

إن رأينا حول القوائم المالية المجمعة لا يشمل تقرير التصرف للمجمع وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليه.

نظرياً لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من صحة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير التصرف للمجمع وذلك بالرجوع إلى البيانات الواردة بالقوائم المالية المجمعة.

وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف للمجمع، ومن ثم تقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين القوائم المالية المجمعة أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كان يبدو



أن تقرير التصرف للمجمع قد يتضمن بصورة أو أخرى خطأ جوهرياً. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهرياً ضمن تقرير التصرف للمجمع، فإننا ملزمون بذكر تلك الأفعال.

ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية المجمعّة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية المجمعّة، وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها المجلس ضرورية لتمكّنه من إعداد قوائم مالية مجمعّة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية المجمعّة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجمع على الاستمرار في الإستغلال، والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن المسائل المتعلقة باستمرارية الإستغلال وتطبيق المبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الإستغلال، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية شركة أو عدة شركات أو إيقاف نشاطها أو ليس لها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتوجب على مجلس الإدارة مراقبة منظومة المعلومات المالية للمجمع.

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية المجمعّة في مجملها خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا.

يعتبر التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية يمكن حتماً من إكتشاف أي خطأ جوهري إن وجد.

يمكن أن تنشأ الأخطاء نتيجة غش أو خطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بصفة أحادية أو إجمالية، وبشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية المجمعّة.

وفي إطار عملية تدقيق منجزة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية، فإننا نمارس تقديرنا المهني ونتبع مبدأ الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بما يلي :

- تحديد وتقييم مخاطر احتواء القوائم المالية المجمعّة على أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصور وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر، والحصول على عناصر إثبات كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش يعتبر أعلى من الخطر الناجم عن خطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمّد أو إفادات مضلّة أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- اكتساب فهم عناصر الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف المتوفرة.
- تقييم مدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومعقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة والإيضاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة .
- التوصل إلى إستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة للمبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، واستنادا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بـلحداث أو ظروف من شأنها أن تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجمع على الاستمرار في الإستغلال. وإذا خلصنا إلى وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية المجمعّة، أو إذا كانت الإيضاحات غير كافية، يتوجّب علينا تعديل رأينا. نعتمد إستنتاجاتنا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجمع للتوقف عن الإستغلال.
- تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية المجمعّة وشكلها ومحتواها، بما في ذلك المعلومات الواردة بالإيضاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية المجمعّة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.
- التواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساساً بنطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها وبالاستنتاجات الهامة بما في ذلك أوجه القصور الهامة إن وجدت في نظام الرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- كما قمنا بتقديم تصريح للمسؤولين على الحوكمة، والذي يبيّن أننا امتثلنا لقواعد السلوك الأخلاقي ذات الصلة في ما يتعلق بالإستقلالية كما نقوم بتبليغهم بجميع العلاقات والعوامل الأخرى التي اعتبرنا، بشكل معقول، بأنه يمكن أن تترتب عنها آثار على إستقلاليتنا وكذلك الضمانات المتّصلة بها عند الإقتضاء.
- من ضمن المسائل المبلّغة للمسؤولين على الحوكمة تعتبر المسائل الأهم في تدقيق القوائم المالية المجمعّة للفترة المعنيّة، هي مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم ببيان هذه المسائل في تقريرنا، إلا إذا كانت النصوص القانونية أو التشريعية تمنع نشرها، أو إذا في حالات نادرة للغاية، نعتبر أنّه لا يجب أن نصح عن مسألة في تقريرنا، لأنّه يمكن التوقّع بشكل معقول أن النتائج الضارّة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامّة.

## II تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمرقبا حسابات، قمنا بالفحوصات الخاصة التي تنص عليها المعايير الصادرة عن هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية والقوانين الجاري بها العمل في هذا الشأن.

## فاعلية نظام الرقابة الداخلية

عملا بأحكام الفصل 3 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، قمنا بتقييم عام لنجاعة نظام الرقابة الداخلية للمجمع. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية والإشراف الدوري على نجاعته و فاعليته .

بناءً على الفحوصات التي قمنا بها، لم نكتشف نقائص جوهرية في نظام الرقابة الداخلية.

تونس ، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذيب