

بلاغ الشركات

القوائم المالية

الشركة العقارية التونسية السعودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 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
34 576 536	34 904 061		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
1 886 720	(1 741 663)		- نتيجة السنة
36 463 256	33 162 398	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
4 043 954	4 406 807		<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
24 662 833	30 336 116		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
28 706 787	34 742 923		<u>مجموع الخصوم</u>
65 170 043	67 905 321		<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	
			ايرادات الاستغلال
4 706 800	4 389 500	15	- المداخل
8 289	10 180	16	- ايرادات الإستغلال الأخرى
633 241	312 189		- تحويل أعباء
5 348 330	4 711 869		مجموع ايرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
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
4 954 551	5 516 563		مجموع أعباء الاستغلال
393 779	(804 694)		نتيجة الاستغلال
(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
1 896 134	(1 731 884)		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(9 414)	(8 779)	8	- الأداء على الشركات
-	(1 000)	13	- المساهمة الظرفية
1 886 720	(1 741 663)		النتيجة الصافية
0,121	(0,112)		- نتيجة السهم الواحد

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 التقويت في أصول مالية
(13 000)	(49 000)	23	▪ إيرادات صافية على التقويت 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
(329 755)	1 376 792		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(59 000)	(26 235)	4	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
13 000	49 000	4 و 23	▪ المقابيض المتأتية من التقويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
(7 000)	(1 000)	5	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
22 713	23 227	5 و 22	▪ المقابيض المتأتية من التقويت في أصول مالية
(30 287)	44 992		<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
580 191	(5 595 673)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>			
-	(349 969)		
220 149	(4 523 858)		<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	تكلفة 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
10 250	22 068	-	2 071	19 997	32 318	-	12 321	19 997	-	المجموع
										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
394 422	687 859	(148 000)	56 640	779 219	1 082 281	(148 000)	13 914	1 216 367	-	المجموع
404 672	709 927	(148 000)	58 711	799 216	1 114 599	(148 000)	26 235	1 236 364	-	المجموع العام

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
10 952 075	10 936 568	المجموع الخام	
(62 460)	(70 094)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
10 889 615	10 866 474	المجموع الصافي	
			(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 "
10 918 019	10 917 239	المجموع	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	34 056		الرصيد في 31 ديسمبر 2015
	1 000		- اضافات
	(15 727)		- تسديدات
	19 329		الرصيد في 31 ديسمبر 2016

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
37 108 681	40 654 415	المجموع	
			(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 "
15 539 118	15 539 118	المجموع	
			(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 "
13 938 240	9 161 205	المجموع	
			(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 -
7 631 323	15 954 092	المجموع	
			* 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	
							مخزون الأراضي
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
15 539 118	-	-	-	-	-	15 539 118	مجموع مخزون الأراضي
							أشغال قيد الإنجاز
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
9 161 205	-	(12 010 591)	86 939	8 590 992	(1 444 375)	13 938 240	مجموع الأشغال قيد الإنجاز
							مخزون المحلات
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
15 954 092	(3 687 822)	12 010 591	-	-	-	7 631 323	مجموع مخزون المحلات
40 654 415	(3 687 822)	-	86 939	8 590 992	(1 444 375)	37 108 681	المجموع

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
8 048 341	7 141 353	المجموع الخام	
(428 451)	(1 214 614)		- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
7 619 890	5 926 739	المجموع الصافي	

(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
9 095 667	9 168 601	المجموع الخام	
(25 252)	(40 723)		- مدخرات
9 070 415	9 127 878	المجموع الصافي	

			(أ) وقع إحتساب الضريبة على الشركات طبقا للنظام الضريبي الجاري به العمل كالآتي :
(1 741 663)			النتيجة المحاسبية
1 041 582			إعادة إدماج
	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)			الطرح
	(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)			النتيجة الجبائية للسنة المالية قبل المدخرات
-			- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء المتنازع معهم
(704 197)			النتيجة الجبائية للسنة المالية بعد المدخرات
1 000			المساهمة الظرفية
	-	7,5%	المساهمة الظرفية
	1 000	-	المساهمة الظرفية الدنيا
8 779			الضريبة على الشركات
	-	25%	- الأداء على الشركات
	8 779	0,2%	- الضريبة الدنيا
(587 291)			الطرح
	(262 937)		- فائض الضريبة على الشركات بعنوان 2015
	(185 529)		- أقساط إحتياطية
	(138 825)		- خصم من المورد
(578 512)			فائض الضريبة

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
34 576 536	34 904 061	(ب)	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 886 720	(1 741 663)		- نتيجة السنة
36 463 256	33 162 398	(ج)	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
15 600 000	15 600 000		- عدد الأسهم
0,121	(0,112)		- 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	احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	احتياطات 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	- مزدودون ، خصم بعنوان الضمان
634 284	1 727 555	- مزدودون ، سندات متعين دفعها
1 139 827	3 009 371	المجموع

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	- الأعوان - 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
9 843 175	13 371 839	المجموع

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)	-	أجال أقل من سنة على قروض غير جارية
284 310	2 154 593	(أنظر مذكرة 11)	-	أجال 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
13 679 831	13 954 906	المجموع		

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
4 706 800	4 389 500	المجموع

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
8 289	10 180	المجموع

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 "
3 728 849	3 687 822	المجموع

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
30 793	33 506	<u>المجموع الجزئي (1)</u>	
			<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
455 533	300 981	<u>المجموع الجزئي (2)</u>	
			<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
39 057	82 844	<u>المجموع الجزئي (3)</u>	
52 500	40 000		- مكافآت حضور
52 500	40 000	<u>المجموع الجزئي (4)</u>	
577 883	457 331	<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>	

مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

31 ديسمبر

2015

2016

- 2 071
74 335
- 7 634
- 790 163
- 15 587
- (4 000)
(1 414)

- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
- 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
502 729
(654 121)

- فوائد القروض
- فوائد بنكية
- 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
2 065 000
6 720

- فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
- الأرباح الموزعة من الشركات التابعة
- 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

13 000 49 000

10 186 7 424

23 186 184 042

المجموع

- تصفية حسابات قديمة

- إيرادات صافية على التوقيت في أصول ثابتة مادية

- الأرباح الأخرى

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2015

2016

26 714 10 989

- 139 115

20 778 19 830

553 3 646

48 045 173 580

المجموع

- تصفية حسابات قديمة

- خطأيا تأخير

- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها

- خسائر أخرى

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 -ءءساب الءاري (ضمن الأصول)

بلع ءءساب 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 ءءساب 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 الآام 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 آارجها بالنسبة للأءضاء ءونسيين، وءلك في إطار مءابعة نشاط الشركة أو ءضور اءءماعاء مجلس إءارءها وءمعياءها 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.
 - تحمّل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.
 - تحمّل 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 (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 تحمّل 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 الامتيازات 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 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 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 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	الخرامي

(*) 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 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، مسجّلين 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، تسلّمنا 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 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 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 كالآتي :
 - 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 كالآتي :
- 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 التنصيب 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 المذيوب