

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعة

الشركة العقارية التونسية السعووية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعووية قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2018/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 16 أكتوبر 2019. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : شريف بن زينة و خالد دريرة.

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات		
2017	2018	التفسيرية		
				<u>الأصول</u>
				<u>الأصول غير الجارية</u>
				الأصول الثابتة
363 216	367 854			- الأصول الثابتة غير المادية
(348 576)	(354 477)			- الإستهلاكات
14 640	13 376	5		
1 272 104	1 348 710			- الأصول الثابتة المادية
(625 638)	(677 559)			- الإستهلاكات
646 465	671 151	5		
66 778	24 569	6		- الأصول المالية
996 278	994 115			- أصول الأداءات المؤجلة
1 724 162	1 703 211			<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
1 724 162	1 703 211			<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
				<u>الأصول الجارية</u>
85 986 529	90 443 423	7		- المخزونات
5 847 268	2 740 651	8		- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
7 224 057	9 330 336	9		- أصول جارية أخرى
3 194	1 000 000			- توظيفات وأصول مالية أخرى
1 153 336	132 054	10		- السيولة وما يعادل السيولة
100 214 383	103 646 463			<u>مجموع الأصول الجارية</u>
101 938 545	105 349 675			<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات		
2017	2018	التفسيرية		
				<u>الأموال الذاتية والخصوم</u>
				<u>الأموال الذاتية</u>
15 600 000	15 600 000			- رأس المال الإجتماعي
15 925 466	14 828 944			- الإحتياطات المجمعة
31 525 466	30 428 944			<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
(1 096 672)	(2 772 975)			<u>نتيجة السنة الصافية المجمعة</u>
30 428 793	27 655 969	11		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
3 893 330	2 875 099	12		<u>حقوق الأقلية</u>
				<u>الخصوم</u>
				<u>الخصوم الغير الجارية</u>
18 436 309	16 502 106	13		- القروض
400 000	300 000			- مخزرات
76 993	76 993			- خصوم الأداءات المؤجلة
18 913 302	16 879 099			<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>
				<u>الخصوم الجارية</u>
5 748 648	5 961 030	14		- المزودون والحسابات المتصلة بهم
20 789 292	25 549 984	15		- الخصوم الجارية الأخرى
22 165 179	26 428 494	16		- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
48 703 119	57 939 508			<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
67 616 421	74 818 607			<u>مجموع الخصوم</u>
101 938 545	105 349 675			<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2017	2018	التفسيرية	
إيرادات الاستغلال			
14 815 864	3 702 630	17	- المداخليل
114 010	63 290	18	- إيرادات الإستغلال الأخرى
520 380	26 646		- تحويل أعباء ضمن المخزون
15 450 254	3 792 566		مجموع إيرادات الاستغلال
أعباء الاستغلال			
12 528 302	2 609 543	19	- كلفة المحلات المباعة
626 098	405 720	20	- أعباء الأعوان
602 035	712 110	22	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(616 011)	(202 924)	22	- استرداد على مدخرات
639 829	597 904	21	- أعباء الإستغلال الأخرى
13 780 251	4 122 353		مجموع أعباء الاستغلال
1 670 003	(329 787)		نتيجة الاستغلال
(3 035 877)	(3 357 849)	23	- أعباء مالية صافية
63 931	13 550	24	- إيرادات التوظيفات
127 193	9 804	25	- الأرباح العادية الأخرى
(130 094)	(115 499)	26	- الخسائر العادية الأخرى
(1 304 843)	(3 779 783)		نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة
(2 163)	(2 163)		- الأداءات المؤجلة
(31 256)	(9 260)		- الأداءات المستوجبة
(1 338 262)	(3 791 206)		النتيجة الصافية للشركات المدمجة
241 590	1 018 231	12	- حصة الأقلية
(1 096 672)	(2 772 975)		النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة
(0,070)	(0,178)		- نتيجة السهم الواحد

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات		
2017	2018	التفسيرية		
				<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
(1 338 262)	(3 791 206)			- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
				- تسويات بالنسبة لـ :
602 035	712 110	22		. مخصصات الإستهلاكات والمخزونات
(616 011)	(202 924)	22		. استرداد على مدخرات
470	151	11		. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-				. إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
(2 000)	(2 300)	25		. إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
2 163	2 163			. الأداءات المؤجلة
15 933	-	6 و 5		. تصفية حسابات قديمة
				- تغيرات :
5 062 421	(4 530 893)	27		. المخزونات
6 574 653	3 111 832	27		. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(618 738)	(2 583 157)	27		. الأصول الجارية الأخرى
(976 502)	6 581 491	27		. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
8 706 161	(702 733)			<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
				<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(427 835)	(198 244)	5		. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
2 000	84 200	25		. المقاييض المتأتية من بيع وتسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
(41 543)	-	6		. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
7 872	666	6		. المقاييض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
(459 506)	(113 377)			<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
				<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
21 321 411	13 280 953	16 و 13		. المقاييض المتأتية من القروض
(26 120 450)	(11 576 852)	16 و 13		. الدفوعات المتأتية من سداد قروض
				. صرف المزايا وغيرها من أنواع التوزيع
(4 799 039)	1 704 101			<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
346 775	(996 806)			<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
3 794 391	(108 816)			<u>تغير الخزينة</u>
(9 896 982)	(6 102 592)	16 و 10		الخزينة في بداية السنة
(6 102 592)	(6 211 408)	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 2018 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 2018 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 2018 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 المجمعة.
- الجدول عدد 3 : محيط التجميع.

جدول عدد 1

جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2018					
القابضة العربية للتعمير		أس.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	
100,00%	827 730	100,00%	1 500 000	المجموع	

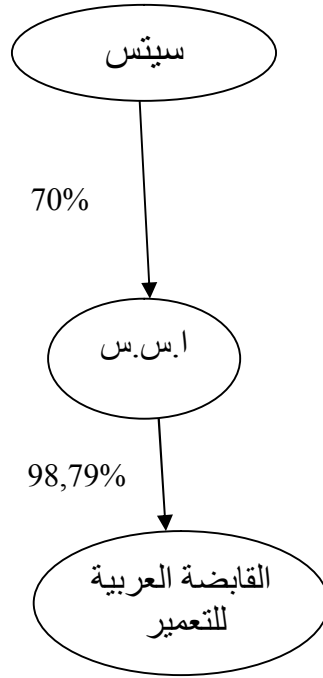
جدول عدد 2

تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعة في 31 ديسمبر 2018

القابضة العربية للتعمير		أس.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 2018



الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

1.2 - طريقة التجميع

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة.

وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

2.2 - تاريخ الإقفال

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

3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعة بإتباع المراحل التالية :

- تجميع جميع بنود القوائم المالية للشركة الأم والمؤسسات الفرعية سطرا سطرا وذلك عن طريق جمع العناصر المتشابهة للأصول والخصوم وحقوق المساهمين وكذلك الشأن بالنسبة للإيرادات والمصروفات،
- إلغاء الأرصدة والعمليات المنجزة بين شركات المجموعة،
- مراجعة كافة الطرق المحاسبية المعتمدة وذلك للتأكد من تطبيق نفس المبادئ في جميع شركات المجموعة،
- إلغاء القيمة المحاسبية لمساهمة الشركة الأم في المؤسسات الفرعية والحصة الراجعة للشركة الأم في حقوق المساهمين في هذه المؤسسات الفرعية،
- تحتسب حصص الأقلية من النتيجة الصافية للمؤسسة الفرعية وتخضع من نتيجة المجموعة للحصول على النتيجة الصافية المتعلقة بمالكي 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 كآلاتي :

- فارق الاقتناء : يؤخذ هذا الفارق في حدود نسبة الشركة الأم عند الاقتناء.
- النتائج بين شركات المجموعة : تلغى بالكامل النتائج المحققة والمتعلقة بصفقات مبرمة بين الشركة الأم والمؤسسات تحت المراقبة الكاملة.
- عرض حصص الأقلية : تعرض حصص الأقلية بالموازنة وحساب النتيجة على التوالي بين حقوق المساهمين والخصوم، وخصما من النتائج المجمعة.

الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

أعدت القوائم المالية طبقاً لمقتضيات نظام المحاسبة للمؤسسات ونخص بالذكر المعيار العام للمحاسبة والمعيار المحاسبي رقم 35 (القوائم المالية المجمعة) وخاصة المبادئ المتعلقة بتقنيات وقواعد العرض والإفصاح الخاصة بإعداد ونشر القوائم المالية المجمعة.

الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 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 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 "تكلفة 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 تكلفة 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.

الايضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية و غير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية و غير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2018 ما قدره 684.527 د، مقابل 661.106 د في 31 ديسمبر 2017.

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
363 216	367 854	- الأصول الثابتة غير المادية
999 223	1 348 710	- الأصول الثابتة المادية
272 881	-	- الأصول الثابتة في طور الإنشاء
1 635 320	1 716 563	<u>القيمة الخام</u>
(348 576)	(354 477)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(625 638)	(677 559)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(974 214)	(1 032 036)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
661 105	684 527	<u>القيمة الصافية</u>
		يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية و غير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2018

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام					نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	31 ديسمبر 2018	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	تحويل أصول	المبيعات	إقتناءات	31 ديسمبر 2017		
												الأصول الثابتة غير المادية
13 376	27 229	-	-	5 901	21 328	40 606	-	-	4 638	35 968	33%	المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	-	-	327 248	327 248	-	-	-	327 248	20%	فارق الإقتناء
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20%	أصول أخرى
13 376	354 477	-	-	5 901	348 576	367 854	-	-	4 638	363 216	-	المجموع
												الأصول الثابتة المادية
171 943	319 309	-	-	24 562	294 747	491 252	-	-		491 252	5%	مبان
89 620	43 780	-	(35 100)	32 805	46 075	133 400	-	(117 000)	74 400	176 000	20%	معدات النقل
6 747	90 303	-	-	2 003	88 300	97 050	-	-		97 050	10%	أثاث ولوازم المكاتب
388 922	205 766	-	-	24 253	181 513	594 688	272 881	-	114 861	206 946	10%	التجهيز والتجهيز والتركيب
13 920	18 401			3 398	15 003	32 320			4 345	27 975	15%	معدات اعلامية
671 151	677 559	-	(35 100)	87 021	625 638	1 348 710	272 881	(117 000)	193 606	999 223	-	المجموع
-	-	-	-	-	-	-	(272 881)	-		272 881	-	الأصول الثابتة في طور الإنشاء
684 527	1 032 036	-	(35 100)	92 922	974 214	1 716 564	-	(117 000)	198 244	1 635 320	-	المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية			
تحلل الأصول المالية كما يلي :			
<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
125 016	83 473	(أ)	- مساهمات
6 222	5 556	(ب)	- قروض
131 238	89 029	المجموع الخام	
(64 460)	(64 460)		- مخدرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
66 778	24 569	المجموع الصافي	
(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
125 016	83 473	المجموع	
(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كآلاتي :			
	6 222		الرصيد في 31 ديسمبر 2017
	(666)		- تسديدات
	-		- تصفية حسابات قديمة
	5 556		الرصيد في 31 ديسمبر 2018

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>		
15 539 118	15 539 117	(أ)	- مخزون الأراضي
48 745 426	56 531 822	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
21 701 985	18 446 483	(ج)	- مخزون المحلات
0	(74 000)		المدخرات
85 986 529	90 443 423	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	15 539 117	المجموع	
(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :			
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
12 803 222	20 596 618		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
-	-		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
16 413 629	16 406 629		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
19 460 494	19 460 494		- البحيرة
48 745 426	56 531 822	المجموع	
(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :			
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
6 769 293	5 164 720		- مخزون محلات " النصر "
2 974 111	2 071 917		- 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 " قابس سنتر "
294 000	294 000		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
34 875	34 875		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
10 318 851	9 570 115		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر III "
21 701 985	18 446 483	المجموع	
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغيرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2018

(محاسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2018	كلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	القيمة المضافة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2017	
								مخزون الأراضي
3 293 896	-	-	-		-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-		-	-	7 912 410	نزّهة
4 332 812	-	-	-		-	-	4 332 812	لمياء
15 539 117	-	-	-	-	-	-	15 539 117	مجموع مخزون الأراضي
								أشغال قيد الإنجاز
68 081	-	-	-		-	-	68 081	بيتش كليب نابل
20 596 618	(386 134)	-		(387 034)	3 630 618	4 935 946	12 803 222	المركز العمراني الشمالي EHC
16 406 629	(7 000)	-	-		-	-	16 413 629	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
19 460 494	-	-	-			-	19 460 494	البحيرة
56 531 822	(393 134)	-	-	(387 034)	3 630 618	4 935 946	48 745 426	مجموع الأشغال قيد الإنجاز
								مخزون المحلات
1	-	-	-		-	-	1	ديار الرحاب 5
5 164 720	(848 786)	-	-	(755 786)	-	-	6 769 293	النصر
2 071 917	(618 888)	-	-	(283 307)	-	-	2 974 111	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
294 000	-	-	-		-	-	294 000	انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
34 875	-	-	-		-	-	34 875	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
9 570 115	(748 735)	-	-		-	-	10 318 851	انترناشيونال سيتي سنتر III
18 446 483	(2 216 409)	-	-	(1 039 093)	-	-	21 701 985	مجموع مخزون المحلات
90 517 422	(2 609 543)	-	-		3 630 618	4 935 946	85 986 529	المجموع الخام
(74 000)								المدخرات
90 443 422							85 986 529	المجموع الصافي

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2018 ما قدره 2.740.651 د مقابل 5.847.268 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
2 050 158	1 302 798	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
4 718 113	2 353 641	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
6 768 271	3 656 439	المجموع الخام
(921 004)	(915 788)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
5 847 267	2 740 651	المجموع الصافي

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
5 346 190	6 158 977	- تسبيقات للمزودين
45 341	8 857	- تسبيقات للأعوان
2 375 134	3 379 476	- الدولة ، ضرائب وأداءات
32 566	161 849	- مدينون مختلفون
2 784	2 323	- أعباء مسجلة مسبقا
334 537	380 341	- حساب مرتقب
7 508 666	10 091 823	المجموع الخام
(284 610)	(761 488)	- مدخرات
7 224 057	9 330 336	المجموع الصافي

مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
499 650	21 000	- كمبيالات وشيكات للقبض
653 026	109 299	- بنوك
93	-	- التونسية السعودية للوساطة
567	1 755	- الخزينة
1 153 336	132 054	المجموع

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

31 ديسمبر

2017

2018

15 600 000

15 600 000

- رأس المال الاجتماعي

1 560 000

1 560 000

(أ)

- احتياطات قانونية

11 430 301

11 430 301

- منح إصدار

42 309

42 460

- احتياطات الصندوق الاجتماعي

4 436 921

4 436 921

- احتياطي إعادة استثمار معفاة

(1 544 066)

(2 640 738)

- النتائج المؤجلة

31 525 466

30 428 944

مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة

(1 338 262)

(3 791 206)

- النتيجة الصافية للشركات المدمجة

241 590

1 018 231

- حصة الأقلية

(1 096 672)

(2 772 975)

النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة

30 428 794

27 655 969

(ب)

مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

15 600 000

15 600 000

- عدد الأسهم

(0,070)

(0,178)

- 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 2018

(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	
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	-	-	-	قوائد 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
-	-	2 447 198	(2 447 198)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
-	-	(1 350 525)	1 350 525	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
151	-	-	-	-	-	151	-	-	-	قوائد على الصندوق الإجتماعي
(2 772 975)	-	(2 772 975)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
27 655 969	-	(2 772 975)	(2 640 737)	-	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

				مذكرة 12 : حقوق الأقلية
				تحلل حقوق الأقلية كالاتي :
	31 ديسمبر			
2017	2018			
				حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر
4 500 000	4 500 000			- في رأس المال
(277 108)	(455 905)			- في الإحتياطات
(178 797)	(590 355)	(1)		- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)			- المساهمات الغير مباشرة
				حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير
1 488 056	1 488 056			- في رأس المال
(187 972)	(250 765)			- في الإحتياطات
(62 793)	(427 876)	(2)		- في النتيجة
3 893 330	2 875 099	المجموع		
(241 590)	(1 018 231)	(2+1)		حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية

جدول القروض في 31 ديسمبر 2018
(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2018				التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2017				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	(2016)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	(البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2017 - 2015)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي		
-	456 015	824 821	1 280 836	-	-	1 280 836	-	-	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	1 280 836	بنك الإسكان		
-	3 459 651	6 259 513	9 719 164	-	-	2 748 396	-	6 970 768	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان		
-	1 310 860	1 310 860	2 621 721			2 621 721							(البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)		
-	-	-	-	(2 313 805)	-	-	-	2 313 805	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2%	3 728 762	(البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)		
	6 630 000	-	6 630 000			6 630 000		-	2018	بصفة كلية	TMM + 2,85%	6 630 000	بنك الأمان		
-	1 692 904	-	1 692 904	(8 568 440)	-	-	-	10 261 344	2016	بصفة كلية	TMM + 3%	10 261 344	بنك الأمان		
806 703	1 611 680	2 581 617	5 000 000	-	-	-	-	806 703	4 193 297	5 000 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
278 761	660 739	1 060 500	2 000 000	-	-	-	-	278 761	1 721 239	2 000 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
166 095	395 271	638 634	1 200 000	-	-	-	-	166 095	1 033 905	1 200 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	1 200 000	بنك تونس العربي الدولي
-	690 939	3 826 161	4 517 100	-	-	-	-	4 517 100	4 517 100	4 517 100	(2022 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	4 517 100	بنك الإسكان
1 251 559	16 908 059	16 502 106	34 661 725	(11 376 852)	-	13 280 953	-	1 251 559	18 436 309	32 757 624	-	-	-	58 408 125	جملّة القروض

مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالاتي :

31 ديسمبر

2017

2018

1 575 845

1 919 250

- مزودو استغلال

2 331 008

2 336 241

- مزودون، خصم بعنوان الضمان

1 841 795

1 705 540

- مزودون، سندات متعين دفعها

5 748 648

5 961 030

المجموع

مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2017

2018

13 358 749

13 521 638

- تسبيقات الحرقاء

74 438

3 969

- الأعوان، أجور مستحقة

1 664 940

1 766 534

- الدولة، الضرائب والأداءات

3 004 206

3 004 206

- حصص أرباح للدفع

587 775

555 668

- مختلف الدائنين

429 736

5 258 081

- أعباء أخرى للدفع

29 398

-

- مخدرات جارية للمخاطر والأعباء

330 389

230 040

- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III

1 191 515

1 191 515

- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II

20 789 292

25 549 984

المجموع

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2018 ما قدره 26.428.494 د مقابل 22.165.178 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالتالي :

31 ديسمبر			
2017	2018		
13 955 714	15 215 156	(أنظر مذكرة 13)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
494 607	1 251 559	(أنظر مذكرة 13)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
-	1 692 904		- قروض قصيرة المدى
250 000	50 000		- الأوراق المالية
665 047	752 566		- البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
3 893 236	2 722 194		- بنك تونس العربي الدولي
1 028 676	986 012		- بنك الامان
4 111	-		- التجاري بنك
2 485	651		- الشركة التونسية للبنك
1 662 372	1 882 039		- بنك الإسكان تونس
208 930	1 875 413		- فوائد مطلوبة
22 165 179	26 428 494	المجموع	

الايضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
3 041 893	1 125 000	- مبيعات النصر
2 460 000	869 868	- مبيعات شاطئ القنطاوي
6 000	-	- مبيعات برج خفشة 1
-	480 000	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
84 746	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر (برج المكاتب) "
7 909 045	1 203 963	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر "
1 314 180	23 800	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر (المركب التجاري) "
14 815 864	3 702 630	<u>المجموع</u>

مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
7 410	14 590	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
27 000	9 100	- أتعاب انجاز العقود
-	-	- إيرادات فسخ العقود
26 000	10 000	- أتعاب استخراج رسوم عقارية
29 500	27 100	- رسوم إتصال الكهرباء والماء والغاز
24 100	2 500	- إيرادات أخرى
114 010	63 290	<u>المجموع</u>

مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
3 035 357	848 786	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
1 864 476	618 888	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
-	386 134	- كلفة المحلات المباعة "الخزامى "
41 763	-	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر (برج المكاتب) "
1 413 685	7 000	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر "
6 173 021	748 735	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر "
12 528 302	2 609 543	<u>المجموع</u>

مذكرة 20 : أعباء الأعوان				
تحلل أعباء الأعوان كالتالي :				
31 ديسمبر				
2017	2018			
490 975	344 621		- الرواتب وملحقات الرواتب	
70 950	-		- رواتب المدير العام	
54 362	53 360		- أعباء إجتماعية قانونية	
9 811	7 739		- أعباء إجتماعية أخرى	
626 098	405 720	المجموع		
مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى				
تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :				
31 ديسمبر				
2017	2018			
			الخدمات الخارجية	
17 464	2 410		- كراءات وأعباء أخرى	
7 211	11 384		- صيانة واصلاحات	
2 736	3 535		- أقساط التأمين	
3 115	3 303		- أخرى	
30 526	20 632	المجموع الجزئي (1)		
			الخدمات الخارجية الأخرى	
216 117	194 058		- مرتبات الوسطاء وأتعاب	
48 435	39 116		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة	
18 670	20 170		- مهمات	
18 210	11 500		- هبات	
2 657	8 225		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)	
8 556	22 239		- نفقات بريدية وهاتفية	
12 106	18 292		- كهرباء وماء	
8 831	6 675		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة	
30 000	-		- مكافآت حضور	
149 064	204 000		- خدمات خارجية أخرى	
512 645	524 276	المجموع الجزئي (2)		
			ضرائب وأداءات	
9 821	11 192		- الأداء على التكوين المهني	
4 910	5 596		- صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء	
2 195	2 754		- معلوم الجماعات المحلية	
49 210	27 677		- أداء التسجيل والطابع الجبائي	
390	790		- معلوم جولان السيارات	
30 131	4 987		- ضرائب وأداءات أخرى	
96 657	52 996	المجموع الجزئي (3)		
639 829	597 904	المجموع (1)+(2)+(3)		

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات			
تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :			
31 ديسمبر			
2017	2018		
1 331	5 901		- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
62 781	87 021		- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
	74 000		مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المخزونات
-	-		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
2 200	68 310		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
235 723	229 878		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
300 000	247 000		- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
602 035	712 110	المجموع	
ويتمزأ الاسترداد على المدخرات كالاتي :			
31 ديسمبر			
2017	2018		
(5 634)	-		- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
(295 810)	(73 525)		- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
(314 567)	(129 398)		- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	-		- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
(616 011)	(202 924)	المجموع	
مذكرة 23 : أعباء مالية صافية			
تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :			
31 ديسمبر			
2017	2018		
2 166 803	2 854 304		- فوائد القروض
929 586	735 994		- فوائد بنكية
536 459	529 004		- فوائد التأخير على القروض
0	49 709		- أعباء مالية
(437 815)	(811 162)		- أعباء مدمجة ضمن المخزون
(3 776)	-		- أعباء حساب مدين لدى بنك تونس العربي الدولي
(155 381)	-		- أعباء قرض قصير المدى ستوسيد
3 035 877	3 357 849	المجموع	
مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات			
تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :			
31 ديسمبر			
2017	2018		
50 590	-		- أرباح المساهمات
28 447	-		- أرباح المساهمة في شركات ذات رأس مال متغير
12 775	7 625		- إيرادات صافية على التفويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
(27 880)	(3 183)		- أعباء صافية على التفويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
-	9 107		- إيرادات الأصول المالية الأخرى
63 931	13 550	المجموع	

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2018 ما قدره 9.804 د مقابل 127.193 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

31 ديسمبر		
2017	2018	
3 866	-	- تصفية حسابات قديمة
2 000	2 300	- إيرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
99 006	-	- تعديل كلفة مشاريع قديمة
22 321	7 504	- الأرباح الأخرى
127 193	9 804	المجموع

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر		
2017	2018	
5 686	-	- تصفية حسابات قديمة
4 411	32 947	- خطايا تأخير
101 424	13 562	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
18 573	68 990	- خسائر أخرى
130 094	115 499	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر		التغييرات	
2017	2018		
85 986 529	90 517 423	(4 530 893)	المخزونات
6 768 271	3 656 439	3 111 832	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
7 508 666	10 091 823	(2 583 157)	الأصول الجارية الأخرى
5 748 648	5 961 030	212 382	المزودون والحسابات المتصلة بهم
20 789 292	25 549 984	4 760 692	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	-	حصاص أرباح للدفع
(29 398)	-	29 398	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
208 930	1 787 950	1 579 019	فوائد مطلوبة
23 713 266	30 294 757	6 581 491	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 30 : 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 2018، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
- هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2018.

I- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2018 ما قدره 4.742.753 دينار.

و قد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2018 بلغت قيمتها 354.949 دينار.

II- 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.

ولقد بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الصافية الممنوحة للمدير العام السيد أكرم زيادية ما قيمته 80.000 دينار، وقع صرفه كاملا خلال السنة المحاسبية 2018.

قرر مجلس إدارة الشركة المنعقد في 22 نوفمبر 2018 تسمية السيد محمد علي عياد مديرا عاما للشركة من تاريخه إلى يوم 25 جويلية 2019 مع منحه كل الصلاحيات لإدارة الشركة.

وباعتبار أنّ مقدار الأجرة المحددة بمحضر اجتماع مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد في تونس بتاريخ 26 جويلية 2019، يغطي أتعابه عن إدارته لشركة "إنترناشيونال سيتي سنتر"، لم يقع تخصيصه بمرتب شهري وامتيازات عينية

وافق مجلس إدارة شركة « إنترناشيونال 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 2018، 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 2018، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2018.

I- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2018 ما قدره 151.579 دينار.

و قد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2018 بلغت قيمتها 11.140 دينار.

II- الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2018 ما قدره 4.847.230 دينار.

و قد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2018 بلغت قيمتها 362.925 دينار.

◇ أجور المسيرين

I- أجر المدير العام السابق السيد أكرم زيايدة

صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية التاسع والستون المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 على منح المدير العام، السيد أكرم زيايدة :

- 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 زيايدة 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 اعتبارا للجهود الإستثنائية التي بذلتها الإدارة العامة خلال الفترة السابقة.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيايدة بعنوان سنة 2018 ما قيمته 173.986 دينار، يمكن تفصيلها كالاتي:

- أجر خام بما قدره 131.750 دينار،

- منحة عن الأعباء الإجتماعية قدرها 31.636 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 10.600 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 وأثار الترفيع في الرواتب والمنحة الإستثنائية بحساب مرتقب ضمن الأصول الجارية الأخرى والبالغة على التوالي 69.534 دينار و 7.009 دينار لسنة 2017 و 112.873 دينار لسنة 2018، تم تكوين مدخرات بعنوانها.

II- أجر المدير العام الجديد

صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 26 جويلية 2018 والقاضي بتعيين السيد محمد علي عياد مديرا عاما للشركة مع منحه :

- راتب شهري صافي قدره 6.000 دينار،

- منحة الشهر الثالث عشر تعادل أجرة شهر تصرف في آخر السنة.

كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

ولقد بلغ مجموع الرواتب الخام الممنوحة للمدير العام السيد محمد علي عياد خلال سنة 2018 مبلغ قدره 30.000 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 2018، ما قدره 8.225 دينار .

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 :

المستفيد	الصفة	الشقة	المساحة الجملية	السعر المحدد بعقد البيع	المبلغ المدفوع	المبلغ المتبقي
----------	-------	-------	--------------------	----------------------------	----------------	----------------

262.000	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
---------	-----------	-----------	---------------------	---	--	-------------

اقتناء شقق بالمركب السكني بانوراما النصر من طرف أعضاء مجلس الإدارة:

بلغت قيمة مبيعات الشقق بالمركب السكني بانوراما النصر لفائدة أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2017 ما قدره 252.000 دينار مفصلة كالآتي:

المستفيد	الصفة	الشقة	المساحة الجملية	السعر المحدد بعقد البيع	المبلغ المدفوع	المبلغ المتبقي
أحمد الهمامي	عضو مجلس إدارة	C- 07	138.49 متر مربع	258.000	243.000	15.000

مذكرة 31 : 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 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		
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	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 32 : 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 2018

حضرات السادة المساهمين،
للشركة العقارية التونسية السعودية

أ- تقرير حول تدقيق القوائم المالية الرأي باحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية والتي تشمل الموازنة في 31 ديسمبر 2018، 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.

تبرز القوائم المالية المجمعة جملة للموازنة بلغت 105.349.675 دينار تونسي، وخسارة قدرها 3.791.206 دينار تونسي، ورصيد سلبي للخزينة في نهاية السنة قدره 6.211.408 دينار تونسي.

في رأينا، وما عدى التأثيرات المحتملة الناتجة على النقاط المذكورة بالفقرة أساس الرأي مع التحفظ فإن القوائم المالية المجمعة المرفقة لهذا التقرير، صادقة وتعكس صورة مطابقة، من كافة النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للمجمع في 31 ديسمبر 2018، وكذلك أدائه المالي وتدفعاته النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

أساس الرأي باحتراز

(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 بيعات 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 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 وفقا لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون عن الشركة وفقا لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات والقواعد.

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

مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية 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 - القوائم المالية الوسيطة

لم تقم الشركة بإعداد ونشر قوائم مالية وسيطة بتاريخ 30 جوان 2018، 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 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 بالاعتراض 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 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 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 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.

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 خمس مناسبات.

(1) يتعلّق الإعلام الأول المؤرخ في 4 نوفمبر 2016، بالشكاوى المقدّمة من طرف الشركة ضد المدير العام الأسبق 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 بالقبضة 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 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 زيايدية 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 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 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 والأخير 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 الاجتماع.

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 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 مهامهما وعدم الإبلاغ على التجاوزات الخطيرة التي قامت بها هياكل التسيير خاصة خلال سنتي 2014 و 2015 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 مراسلتنا 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، اجتمع 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، إقتصرت حضورنا حصريّا 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 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 المكتوب 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 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 وإمтиازاته 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 ويقرر 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 السيد محمد نجيب ذياب وكيلا قضائيا لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للإنعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

وتبعا 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 وتم 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 تم تسجيل غياب العضوين السعوديين المعينين من طرف الجلسة العامة المنعقدة بتاريخ 11 جوان 2018، عن هذين الاجتماعين.

(4) يتعلق الإعلام الرابع و المؤرخ في 11 جويلية 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيايدية و المسجلة تحت عدد 52901/2019 بتاريخ 9 جويلية 2019.

وحيث 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 ب 15.324 دت (ما يعادل 21.398 دت خام) بعنوان سنة 2016 وب 50.393 دت (ما يعادل 69.534 دت خام) بعنوان سنة 2017.

(4) يتعلق الإعلام الخامس و الأخير و المؤرخ في 26 سبتمبر 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيادية و المسجلة تحت عدد 2019/62667 بتاريخ 25 سبتمبر 2019.

وحيث وعلى إثر حضورنا باجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد في 9 سبتمبر 2019 المخصص لفحص وضبط القوائم المالية لسنة 2018 وتقديمنا لأهم نتائج أعمالنا، قرر هذا الأخير تقديم الشكاية المذكورة. يتمثل موضوع هذه الشكاية في حصول المشتكي به على مرتبات وامتيازات و تسبيقات تفوق ما تم التنصيص عليه بمحاضر مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016 وبتاريخ 24 نوفمبر 2017 ، وذلك بمبالغ صافية قدرت ب 112.873 دت.

تقرير التصرف

إن تقرير التصرف للمجمع من مسؤولية مجلس الإدارة. إن رأينا في القوائم المالية المجمعة لا يشمل ما تضمنه تقرير مجلس الإدارة، ونحن لا نضمن صحة ما ورد في هذا التقرير.

وفقا لأحكام المادة 266 من مجلة الشركات التجارية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في التحقق من صحة المعلومات الواردة في حسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الإدارة للمجمع بالرجوع إلى المعطيات الواردة بالقوائم المالية المجمعة. ويتمثل عملنا في قراءة تقرير مجلس الإدارة وتقييم ما إذا كان هناك تناقض جوهري بينه وبين القوائم المالية المجمعة أو ما اطلعنا عليه خلال مهمة التدقيق أو إذا كان تقرير مجلس الإدارة به أخطاء جوهرية. وإذا استنتجنا استنادا إلى العمل الذي قمنا به أن هناك إخلالات هامة في تقرير المجلس فإننا مطالبون لإبلاغ عنها. وليس لنا ما نذكره في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد القوائم المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات كما هي مسؤولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضرورياً لإعداد قوائم مالية مجمعة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو عن أخطاء، كذلك هي مسؤولة عن تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة في ضوء الظروف.

عند إعداد القوائم المالية المجمّعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجمع على الإستمرار في الإستغلال، والإفصاح، حيث أمكن، عن المسائل المتعلقة باستمرارية الإستغلال و تطبيق المبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الإستغلال،

إلا إذا كان في نية الإدارة 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 مراقبي الحسابات

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية المجمّعة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة في البلاد التونسية يمكن حتماً من اكتشاف 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' و بشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية المجمّعة. 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 المجمّعة على أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصوير وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر، والحصول على عناصر إثبات كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المتوخاة والإيضاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة .
- التوصل إلى إستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة للمبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، واستناداً على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث 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 المجمّعة، 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 المجمع للتوقف عن الإستغلال.

- تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية المجمّعة وشكلها ومحتواها، بما في ذلك المعلومات الواردة بالإيضاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية المجمّعة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.
- التواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساسا بنطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها وبلاستنتاجات 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 بالاستقلالية 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 المجمّعة للفترة المعنية، هي مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم ببيان هذه المسائل في تقريرنا، إلّا 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 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 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 من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

تونس، في 26 سبتمبر 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

اس.ام.اس

خالد دريرة

شريف بن زينة