

بلاغ الشركات

القوائم المالية

الشركة العقارية التونسية السعوودية

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

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر					
2017	2018	المذكرات التفسيرية			
				الأصول	
				الأصول غير الجارية	
				الأصول الثابتة	
35 968	40 605			- الأصول الثابتة غير المادية	
(21 328)	(27 230)			- الإستهلاكات	
14 640	13 376	4			
1 448 918	1 525 524			- الأصول الثابتة المادية	
(726 462)	(787 645)			- الإستهلاكات	
722 456	737 879	4			
10 923 461	10 922 795			الأصول المالية	
(64 460)	(64 460)			المدخرات	
10 859 001	10 858 335	5			
11 596 097	11 609 590			مجموع الأصول الثابتة	
11 596 097	11 609 590			مجموع الأصول غير الجارية	
				الأصول الجارية	
38 038 553	44 751 309			- المخزونات	
(*)	(74 000)			المدخرات	
38 038 553	44 677 309	6			
2 050 158	1 302 798			- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم	
(921 004)	(915 788)			المدخرات	
1 129 154	387 010	7			
10 728 805	12 768 810			- أصول جارية أخرى	
(261 879)	(491 756)			المدخرات	
10 466 927	12 277 054	8			
3 194	1 000 000			- توضيفات وأصول مالية أخرى	
1 115 835	90 965	9		- السيولة وما يعادل السيولة	
50 753 663	58 432 338			مجموع الأصول الجارية	
62 349 760	70 041 928			مجموع الأصول	
				مذكرة عدد 28(*)تعديل لاغراض المقارنة	

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
الموازنة
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2017	2018		
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
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
4 479 230	4 479 381		- احتياطات أخرى
1 835 000	1 835 000		- النتائج المؤجلة
(1 741 663)	(2 447 198)		- نتائج في انتظار التخصيص
33 162 868	32 457 484		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
(705 534)	(470 378)		نتيجة السنة
32 457 334	31 987 106	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
6 970 768	7 084 333		- قروض بنكية
400 000	300 000		- مدخرات للمخاطر والأعباء
7 370 768	7 384 333		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
1 664 686	1 984 031	11	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
16 046 550	21 419 205	12	- الخصوم الجارية الأخرى
4 061 359	3 139 094	13	- المساعدات البنكية
749 063	4 128 159	13	- الخصوم المالية
22 521 658	30 670 489		مجموع الخصوم الجارية
29 892 426	38 054 822		مجموع الخصوم
62 349 760	70 041 928		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
قائمة النتائج

محتسب بالدينار التونسي

31 ديسمبر				
2017	2018	المذكرات التفسيرية		
				إيرادات الاستغلال
5 507 893	2 474 868	14		- مداخيل
41 610	19 190	15		- إيرادات الإستغلال الأخرى
223 237	26 646			- تحويل أعباء
5 772 740	2 520 704			مجموع إيرادات الاستغلال
				أعباء الاستغلال
4 899 833	1 853 808	16		- كلفة المحلات المباعة
555 147	382 553	17		- أعباء الأعوان
611 263	474 372	19		- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
(616 011)	(202 924)			استرداد على مدخرات
426 791	368 435	18		- أعباء الإستغلال الأخرى
5 877 023	2 876 245			مجموع أعباء الاستغلال
(104 283)	(355 541)			نتيجة الاستغلال
(842 780)	(408 554)	20		- أعباء مالية صافية
348 906	356 418	21		- إيرادات التوظيفات
20 263	4 540	22		- الأرباح العادية الأخرى
(116 624)	(61 791)	23		- الخسائر العادية الأخرى
(694 518)	(464 928)			نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الآداءات
(11 016)	(5 250)	25		- الآداء على الشركات
-	(200)	25		- المساهمة الظرفية
(705 534)	(470 378)			النتيجة الصافية
15 600 000	15 600 000			عدد الأسهم
(0,045)	(0,030)			نتيجة السهم الواحد

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جدول التدفقات النقدية

(محسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2017	2018	التفسيرية	
التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال			
(705 534)	(470 378)		- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
611 262	474 372	19	▪ مخصصات الإستهلاكات والمخدرات
(616 011)	(202 924)	19	▪ استرداد على منخرات
470	151	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-	-		▪ إيرادات صافية على التقويت في أصول مالية
(2 000)	(2 300)	22	▪ إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
15 933,00	-		▪ تصفية حسابات قديمة
			- تغيرات :
1 189 735	(6 712 757)	24	▪ المخزونات
5 091 195	747 360	24	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(134 078)	(2 040 005)	24	▪ الأصول الجارية الأخرى
1 309 222	5 879 433	24	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
6 760 194	(2 327 047)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار			
(416 462)	(198 244)		▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
2 000	84 200		▪ المقايض المتأتية من التقويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	-		▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
7 872	666		▪ المقايض المتأتية من التقويت في أصول مالية
(406 590)	(113 377)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل			
-	-		▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
3 213 961	4 079 232	13	▪ المقايض المتأتية من القروض
(6 553 940)	(744 607)	13	▪ سداد القروض
(3 339 979)	3 334 625		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل
346 775	(996 806)		التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات
3 360 400	(102 606)		تغير الخزينة
(6 305 924)	(2 945 523)		الخزينة في بداية السنة
(2 945 523)	(3 048 129)		الخزينة في نهاية السنة

الارصدة الوسيطة للتصرف

(محسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		الارصدة	31 ديسمبر		الاعباء	31 ديسمبر		الايرادات
2017	2018		2017	2018		2017	2018	
608 060	621 060	الهامش التجاري	4 899 833	1 853 808	كلفة المحلات المباعة	5 507 893	2 474 868	مبيعات السلع وغيرها من ايرادات الاستغلال
			394 124	320 426	أعباء خارجية أخرى	608 060	621 060	الهامش التجاري
						41 610	19 190	ايرادات الإستغلال الأخرى
						223 237	26 646	تحويل أعباء
478 783	346 469	القيمة المضافة الخام	394 124	320 426	المجموع	872 907	666 896	المجموع
			555 147	382 553	أعباء الاعوان			
			32 667	48 009	ضرائب وأداءات	478 783	346 469	القيمة المضافة الخام
(109 031)	(84 092)	زائد (ناقص) الاستغلال الخام	587 814	430 562	المجموع	478 783	346 469	المجموع
			109 031	84 092	ناقص الاستغلال الخام	-	-	زائد الاستغلال الخام
			611 263	474 372	مخصصات الاستهلاكات والمخزرات	616 011	202 924	استرداد على مخزرات
			116 624	61 791	خسائر عادية أخرى	20 263	4 540	أرباح عادية أخرى
			842 780	408 554	أعباء مالية صافية	348 906	356 418	إيرادات التوظيفات
			11 016	5 250	الأداء على الشركات			
				200	المساهمة الظرفية			
(705 534)	(470 378)	نتيجة الأنشطة العادية	1 690 714	1 034 260	المجموع	985 180	563 882	المجموع
(705 534)	(470 378)	النتيجة الصافية للسنة						

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 دينار مقسم إلى 50.000 سهما 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 المكونة لرأس المال 1.500.000 سهما.

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

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

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

- 1- مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي وعمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج.
- 2- تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
- 3- إقتناء وبيع، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو غير المبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية.
- 4- تكوين الشركات والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة.
- 5- إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والألات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.
- 6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم 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 :

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

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها 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

<u>2017</u>	<u>2018</u>					
35 968	40 606					- الأصول الثابتة غير المادية
1 176 037	1 525 524					- الأصول الثابتة المادية
272 881						- الأصول الثابتة في طور الإنشاء
1 484 886	1 566 130		<u>القيمة الخام</u>			
(21 327)	(27 230)					- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(726 462)	(787 645)					- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(747 789)	(814 875)		<u>قيمة الاستهلاكات</u>			
737 097	751 255		<u>القيمة الصافية</u>			

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير 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	إقتاعات	31 ديسمبر 2017		
												الأصول الثابتة غير المادية
13 377	27 229	-	-	5 902	21 327	40 606		-	4 638	35 968	33%	المنظومات الإعلامية
13 377	27 229	-	-	5 902	21 327	40 606	-	-	4 638	35 968	-	المجموع
												الأصول الثابتة المادية
247 640	459 901	-	-	35 377	424 524	707 541	-	-	-	707 541	5%	مبان
89 620	43 780	-	(35 100)	32 805	46 075	133 400	-	(117 000)	74 400	176 000	20%	معدات النقل
3 353	67 975	-	-	1 645	66 330	71 328	-	-	-	71 328	10%	أثاث ولوازم المكاتب
388 922	205 766	-	-	24 253	181 513	594 688	272 881	-	114 861	206 946	10%	التجهيزات والتجهيز والتركيب
8 344	10 223			2 203	8 020	18 567			4 345	14 222	15%	معدات اعلامية
737 879	787 645	-	(35 100)	96 283	726 462	1 525 524	272 881	(117 000)	193 606	1 176 037	-	المجموع
-	-	-	-	-	-	-	(272 881)	-	-	272 881	-	الاصول الثابتة في طور الإنشاء
751 255	814 874	-	(35 100)	102 185	747 789	1 566 130	-	(117 000)	198 244	1 484 886	-	المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية					
تحلل الأصول المالية كما يلي :					
<u>2017</u>	<u>2018</u>				
10 917 239	10 917 239	(أ)			- مساهمات
6 222	5 556	(ب)			- قروض
10 923 461	10 922 795	<u>المجموع الخام</u>			
(64 460)	(64 460)				- مخدرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 859 001	10 858 335	<u>المجموع الصافي</u>			
					(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
780	780				- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233				- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460				- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000				- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766				- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
10 917 239	10 917 239	<u>المجموع</u>			
					(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	6 222				<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2017</u>
	(666)				- تسديدات
	5 556				<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2018</u>

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>				
15 539 117	15 539 117	(أ)			مخزون الأراضي
12 871 303	20 664 699	(ب)			- أشغال قيد الإنجاز
11 054 260	8 547 493	(ج)			- مخزون المحلات
-	(74 000)				المنحدرات
39 464 680	44 677 309	<u>المجموع</u>			
1 426 127					القيمة المضافة
38 038 553	44 677 309	<u>المجموع</u>	(*)		تعديل لأغراض المقارنة
					مذكرة عدد 28(*)
					(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :
3 293 896	3 293 896				- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 912 410	7 912 410				- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	4 332 812				- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
15 539 117	15 539 117	<u>المجموع</u>			
					(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 "
12 871 303	20 664 699				
					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 القنطاري "
1 222 168	1 222 168				- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687				- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	74 000				- مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -
11 054 260	8 547 493	<u>المجموع</u>			

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغيرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2018

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2018	تكلفة المبيعات	الأشغال المنجزة	القيمة المضافة	الأشغال المزمع إنجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2017	
						مخزون الأراضي
3 293 896	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
15 539 117	-	-		-	15 539 117	مجموع مخزون الأراضي
						أشغال قيد الإنجاز
68 081	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
20 596 618	(386 134)	3 630 618	(387 034)	4 935 946	12 803 223	المركز العمراني الشمالي EHC
20 664 699	(386 134)	3 630 618	(387 034)	4 935 946	12 871 304	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
8 547 493	(1 467 674)	-	(1 039 093)	-	11 054 259	مجموع مخزون المحلات
44 751 309	(1 853 808)	3 630 618	(1 426 127)	4 935 946	39 464 680	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2017</u>	<u>2018</u>		
661 633	29 013		- حرفاء ، مستحقات عادية
289 874	289 874	(i)	- حرفاء ، مستحقات عادية (سينس للتصرف)
126 501	394 971		- حرفاء ، أوراق مستحقة
98 210		(i)	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سينس للتصرف)
873 940	588 940		- حرفاء ، مستحقات غير خالصة
2 050 158	1 302 798	المجموع الخام	
(921 004)	(915 788)		- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
1 129 154	387 010	المجموع الصافي	
			(أ) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سينس للتصرف.
			مذكرة 8 : أصول جارية أخرى
			تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
820 591	505 961		- تسبيقات للمزودين
3 519 275	4 539 853		- تسبقة لشراء أرض سكرى
45 341	8 857		- تسبيقات للأعوان
131 659	1 362 774		- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
638 636	1 026 839	(i)	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
3 766 637	4 742 754		- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سي تي سنتر "
33 615	79 667		- مدينون مختلفون
2 392	1 931		- أعباء مسجلة مسبقا
235 723	348 596		- حساب مرتقب
108 809	151 579		- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
(1 426 127)		(*)	القيمة المضافة
7 876 551	12 768 810	المجموع الخام	
(261 879)	(491 756)		- مدخرات
7 614 672	12 277 054	المجموع الصافي	

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة					
تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :					
<u>2017</u>	<u>2018</u>				
499 650	21 000				- كمبيالات وشيكات القبض
615 527	68 212	(i)			- بنوك
93	-				- التونسية السعودية للوساطة
565	1 753				- الخزينة
1 115 835	90 965	<u>المجموع</u>			
					(أ) تحلل البنوك كما يلي :
<u>2017</u>	<u>2018</u>				
490 000	-				- البنك الوطني الفلاحي
30 642	-				- بنك الامان
94 607	68 212				- بنك الإسكان تونس
278	-				- بنك الإسكان المنستير 2
615 527	68 212	<u>المجموع</u>			

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

<u>2017</u>	<u>2018</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
42 309	42 460				- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921				- احتياطي اعادة استثمار معفاة
1 835 000	1 835 000				- النتائج المؤجلة
(1 741 663)	(2 447 198)				- نتائج في انتظار التخصيص
33 162 868	32 457 484	(ب)			<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
(705 534)	(470 378)				- نتيجة السنة
32 457 334	31 987 106	(ج)			<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
					(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) تطبيقاً لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014، تبلغ الأموال الذاتية القابلة للتوزيع دون خصم في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 11.430.301 دينار وهو ما يمثل رصيد بند « منح إصدار ».
					(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2018

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج الموجلة	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
36 463 256	1 560 000	1 886 720	-	1 508 280	4 436 921	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	(1 886 720)	-	326 720	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
805	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(1 741 664)	-	(1 741 664)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
33 162 397	1 560 000	(1 741 664)	-	1 835 000	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 664	(1 741 664)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(705 534)	-	(705 534)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
32 457 333	-	(705 534)	(1 741 664)	1 835 000	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
-	-	705 534	(705 534)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
151	-	-	-	-	-	151	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(470 378)	-	(470 378)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 987 106	-	(470 378)	(2 447 198)	1 835 000	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>					
238 406	488 880					- مزودو استغلال
736 332	908 759					- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
689 948	586 392					- مزودون ، سندات متعين دفعها
1 664 686	1 984 031	<u>المجموع</u>				
						<u>مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى</u>
						تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :
<u>2017</u>	<u>2018</u>					
11 911 648	12 316 151					- تسبيقات الحرفاء
3 488	3 969					- الأعوان - أجور مستحقة
243 511	442 449					- الدولة ، الضرائب والأداءات
25 027	17 735					- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
470 956	450 956					- الحساب الجاري للمساهمين
3 004 206	3 004 206					- حصص أرباح للدفع
48 484	55 992					- مختلف الدائنين
309 832	5 127 746					- أعباء أخرى للدفع
-	-					- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
29 398	-					- مخدرات جارية للمخاطر والأعباء
16 046 550	21 419 205	<u>المجموع</u>				

[illegible]

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
الرصيد	أكثر من سنة	أقل من سنة	غير خالص				الرصيد في بداية الفترة	أكثر من سنة	أقل من سنة	غير خالص					
-	-	-	-	(494 607)	-	-	494 607	-		494 607	(2017)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
	456 015	824 821	1 280 836			1 280 836	-				(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	1 280 836	بنك الإسكان
-	3 459 652	6 259 512	9 719 164	-	-	2 748 396	-	-	6 970 768	6 970 768	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	9 719 164	بنك الإسكان
-	3 915 667	7 084 333	11 000 000	(494 607)	-	4 029 232	494 607	-	6 970 768	7 465 375	-	-	-	14 790 083	مجلسة القروض

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 14 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
	480 000	- مبيعات الخزامي
3 041 893	1 125 000	- مبيعات النصر
2 460 000	869 868	- مبيعات شاطئ القنطاوي
-	-	- مبيعات برج خفشة 1
6 000	-	- مبيعات ديار رحاب 3
5 507 893	2 474 868	<u>المجموع</u>

مذكرة 15 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
7 410	14 590	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
10 100	2 100	- أتعاب انجاز العقود
24 100	2 500	- إيرادات أخرى
41 610	19 190	<u>المجموع</u>

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<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 "الخزامي "
		- كلفة المحلات المباعة " برج خفشة 1 "
4 899 833	1 853 808	<u>المجموع</u>

مذكرة 17 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
490 974	321 454	- الرواتب ومستحقات الرواتب
54 362	53 360	- أعباء إجتماعية قانونية
9 811	7 739	- أعباء إجتماعية أخرى
555 147	382 553	<u>المجموع</u>

						مذكرة 18 : أعباء الإستغلال الأخرى
						تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :
2017	2018					
						الخدمات الخارجية
						- كراءات وأعباء أخرى
17 464	2 410					- صيانة واصلاحات
7 211	11 384					- أقساط التأمين
2 736	3 535					- أخرى
3 115	3 303					
30 526	20 632	المجموع الجزئي (1)				
						الخدمات الخارجية الأخرى
						- مرتبات الوسطاء وأتعاب
165 583	152 374					- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
48 435	39 116					- مهمات
18 670	20 170					- هبات
18 210	11 500					- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
2 657	8 225					- نفقات بريدية وهاتفية
8 556	22 239					- كهرباء وماء
12 106	18 292					- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
7 647	6 199					- خدمات خارجية أخرى
51 734	21 679					
333 598	299 795	المجموع الجزئي (2)				
						ضرائب وأداءات
						- الأداء على التكوين المهني
9 821	11 192					- صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء
4 910	5 596,00					- معلوم الجماعات المحلية
2 195	2 754					- أداء التسجيل والطابع الجبائي
15 351	27 677					- معلوم جولان السيارات
390	790					
32 667	48 009	المجموع الجزئي (3)				
						- مكافآت حضور
30 000	-					
30 000	-	المجموع الجزئي (4)				
426 791	368 435	المجموع (1)+(2)+(3)+(4)				

مذكرة 19 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
1 331	5 901	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
72 009	96 283	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
-	74 000	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المخزونات
300 000	-	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
2 200	68 310	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
235 723	229 878	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
611 263	474 372	
		ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالاتي :
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
(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
(616 011)	(202 924)	المجموع

مذكرة 20 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
638 643	824 387	- فوائد القروض
641 952	395 329	- فوائد بنكية
(437 815)	(811 162)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
842 780	408 554	المجموع

مذكرة 21 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
335 565	342 238	- فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
28 447	-	- أرباح المساهمة في الشركات
12 775	7 625	- إيرادات صافية على التفويت في الأوراق المالية
(27 880)	(3 183)	- أعباء صافية على التفويت في الأوراق المالية
-	9 738	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
348 906	356 418	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 24 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>التغييرات</u>	
3 194	1 000 000	(996 806)	توضيقات وأصول مالية أخرى
38 038 553	44 751 309	(6 712 757)	المخزونات
2 050 158	1 302 798	747 360	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
10 728 805	12 768 810	(2 040 005)	الأصول الجارية الأخرى
1 664 686	1 984 031	319 345	المزودون والحسابات المتصلة بهم
16 046 550	21 419 205	5 372 654	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	-	حصص أرباح للدفع
(29 398)		29 398	مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
4 456	162 492	158 035	فوائد مطلوبة
14 682 088	20 561 521	5 879 433	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى
(250 000)	(50 000)	200 000	الأوراق المالية
			<u>مذكرة 25 : الأداء على الشركات</u>
			بحلل الأداء على الشركات كالتالي :
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
11 016	5 250		- الأداء على الشركات
-	200		- المساهمة الظرفية
11 016	5 450	<u>المجموع</u>	

مذكرة 25 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انتر ناشيونال سيتي سنتر

إسداء خدمات

I-

• صادق مجلس الإدارة المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناشيونال سيتي سنتر مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.
 - عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.
 - تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.
 - تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.
- خلال سنة 2018، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
- هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2018.

II- الحساب الجارى (ضمن الأصول)

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

وقد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجارى بعنوان سنة 2018 بلغت قيمتها 354.949 دينار.

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

- صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 3 جوان 2016 على تسمية السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة مع منحه كامل الصلاحيات.
 - صادق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 11 جوان 2018 على تأكيد السيد أكرم زيادية مديرا عاما للشركة، بكافة الصلاحيات لمدة خمسة سنوات تبدأ اعتبارا من ذات التاريخ ومنحه الإمتيازات التالية، تصرف له اعتبارا من تاريخ تعيينه في جوان 2016 :
 - راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،
 - منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.
- 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.
- 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 2018، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة.

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

I- إسداء خدمات

أبرمت الشركة بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.
 - عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.
 - تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.
 - تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.
- خلال سنة 2018، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
- هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2018.

II- الحساب الجاري (ضمن الأصول)

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

و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2018 بلغت قيمتها 11.140 دينار.

مذكرة 26 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسى V	شاطئ القنطاوي
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	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 كتيب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

مذكرة 27 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

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

مذكرة 28 : تغييرات الأرصدة المحاسبية في بداية السنة

من أجل الامتثال لأحكام المادة 79 من قانون المالية لسنة 2019 ، المتعلق بتوضيح النظام الضريبي لقطاع البعث العقاري تم تعديل الأرصدة المحاسبية في بداية السنة لبندود "المخزون" و "الأصول الجارية الأخرى" بنفس مقدار ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد التي أثقلت مخزون المباني المعدة للسكن ونضرا لهذه للتغييرات تم تعديل الأرصدة المحاسبية في بداية السنة على النحو الاتي :

البند	الرصيد المحاسبي قبل التعديل في 2017-12-31	الرصيد المحاسبي بعد التعديل في 2017-12-31	التعديل بالدينار(*)
المخزون	39 464 680	38 038 553	1 426 127
الأصول الجارية الأخرى	9 302 678	10 728 805	(1 426 127)

(*) ويحلل مبلغ التعديل على النحو الاتي:

القيمة المضافة	المبلغ بالدينار
القيمة المضافة على أشغال قيد الإنجاز	387 034
القيمة المضافة على مخزون المحلات	1 039 093
المجموع	1 426 127

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

حضرات السادة المساهمين

للشركة العقارية التونسية السعودية،

I- تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي بإحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة 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 المنعقد في 9 سبتمبر 2019.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 70.041.928 دينار تونسي، وخسارة قدرها 470.378 دينار تونسي، ورصيد سلبي للخزينة في نهاية السنة قدره 3.048.129 دينار تونسي.

في رأينا، وباستثناء الإحترازين المذكورين في الفقرة « أساس الرأي بإحتراز » وانعكاسهما على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للشركة في 31 ديسمبر 2018، وكذلك أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

أساس الرأي بإحتراز

(1) يضمّ رصيد المخزونات محلّات 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 المحلّات، 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 لاحقاً في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

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

مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقاً 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 رأياً منفصلاً بشأن هذه المسائل.

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

فقرات ملاحظة

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.

المراقبة الجبائية

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

وقع إعلام الشركة بنتائج المراقبة الجبائية في 30 نوفمبر 2017 والتي تضمنت ضبط فائض الضريبة على الشركات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 بما قدره 362.582 دينار عوضاً عن 262.937 دينار، ومطالبة الشركة بضررائب وأداءات تكميلية قدرها 643.714 دينار بما في ذلك الخطايا بقيمة 106.359 دينار.

وعملاً بأحكام الفصل 44 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية، قامت الشركة بتاريخ 12 جانفي 2018 بالإعتراض على نتائج هذه المراقبة ومد الإدارة بجميع المؤيدات والمبررات التي من شأنها تقليص التعديلات الجبائية. وتبعاً لتمسك الإدارة بموقفها، أعادت الشركة إعتراضها بتاريخ 23 جويلية 2018.

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

1- 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.

2- 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 المؤرّخ في 8 ديسمبر 2016، بوجود محضرين مختلفين لنفس اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس بتاريخ 28 نوفمبر 2016، مسجّلين بالقباضة المالية ويتضمّن أحدهما قرارات هامّة تتعلق بتغيير مسيري الشركة.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وتجدر الإشارة أيضاً 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. علماً أنه، خلافاً 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 اجتماع الجمعية العامة العادية الذي تمت الدعوة إليه للإنعقاد يوم 3 مارس 2017 من طرف الوكيل القضائي.

كما قرر المجلس تسمية السيد بشير الشعري مديراً عاماً جديداً للشركة مع كامل الصلاحيات ومطلق النفوذ وذلك لمدة خمس سنوات ابتداءً 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.

وتبعاً لما سبق ذكره، فإننا لم نقم بأي إجراء أو عمل في هذا الإطار، متمسكين بحيادنا وإستقلاليتنا عن جميع الأطراف وذلك نظراً 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 اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في 3 مارس 2017 ونسخة من محضر اجتماع 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 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، مخالفاً بذلك أحكام الفصل 216 من مجلة الشركة التجارية والفصل 20 من القانون الأساسي. وحيث تبين أيضاً باللائحة الثانية من محضر الجلسة العامة أنه تمت المصادقة على محضر مجلس الإدارة عدد 68 بتاريخ 3 جوان 2016 والذي تم بمقتضاه :

- 1- تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله كعضو بمجلس الإدارة خلفاً للسيد عبد اللطيف مشعال.
 - 2- تعيين السيد جمال الدين بن حاج عبد الله رئيساً لمجلس الإدارة خلفاً للسيد إبراهيم محمد بن سعيدان.
 - 3- إنهاء مهام المدير العام السيد عادل أبو رخا وتسمية السيد أكرم زيادية مديراً عاماً جديداً للشركة.
- إلا أنه وبالرجوع إلى قرارات مجلس الإدارة المنعقد في 13 مارس 2017، إتضح أنه خلافاً لقرارات الجلسة العامة المذكورة أعلاه، تم تسجيل حضور السيد عبد اللطيف مشعال بصفته عضواً بمجلس الإدارة وتعيينه رئيساً للمجلس. من جهة أخرى قررت الجمعية العامة مطالبة مجلس الإدارة الدعوة لإنعقاد جلسة عامة خارقة للعادة في أقرب الآجال لإنهاء مهام مراقبي حسابات الشركة نظراً للإخلالات الواقع معاينتها أثناء ممارسة مهامها وعدم الإبلاغ على التجاوزات الخطيرة التي قامت بها هياكل التسيير خاصة خلال سنتي 2014 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، 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 أيضاً عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادساً من مجلة الشركات التجارية.

لذا وتطبيقاً 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 رئيساً 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 الاجتماع الجانب السعودي.

هذا وكما هو منصوص عليه في محضر الاجتماع، إقتصرت حضورنا حصرياً 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 انعقاد المجلس، شرعنا في أعمال التدقيق التي لم تشمل سوى القوائم المالية الفردية وذلك لغياب المعطيات الضرورية لفحص القوائم المالية المجمعة.

وفي هذا السياق، تم تحديد يوم 20 أكتوبر 2017 لانعقاد اجتماع مجلس إدارة الشركة، تم تأجيله إلى يوم 3 نوفمبر، ثم إلى يوم 24 نوفمبر وأخيراً إلى يوم 8 ديسمبر من نفس السنة والذي لم يتم تأكيده فيما بعد، مع العلم أن 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 انعقد 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 مداولات 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 والمدير العام.

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

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

هذا وأمام إحتداد النزاعات بين أعضاء مجلس الإدارة الذي انقسم إلى شقين سعودي وتونسي، وأخذ كل شق يجتمع ويقرر ويلغي قرارات الشق الآخر، حكمت المحكمة الابتدائية بتونس المنتسبة 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 وكيلًا قضائياً لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للانعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

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

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

4) يتعلق الإعلام الرابع و المؤرخ في 11 جويلية 2019، بالشكاية المقدمة من طرف الشركة ضد المدير العام السابق المسمى أكرم زيادية 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 وب50.393 دت (ما يعادل 69.534 دت خام) بعنوان سنة 2017.

5) 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 من مسؤولية مجلس الإدارة.

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

وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف، ومن ثم تقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين القوائم المالية أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كان يبدو أن تقرير التصرف قد يتضمن بصورة

أو أخرى خطأ جوهريا. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهرية ضمن تقرير التصرف، فإننا ملزمون بذكر تلك الأفعال.
ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

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

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

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

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

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

- تقييم مدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومعقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة والإيضاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة .
- التوصل إلى إستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة للمبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، واستنادا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف من شأنها أن تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال. وإذا خلصنا إلى وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تعتمد إستنتاجاتنا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الشركة للتوقف عن الإستغلال.
- تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية وشكلها ومحتواها، بما في ذلك المعلومات الواردة بالإيضاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.
- التواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساساً 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 بالشركة، 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 المتصلة بها عند الإقتضاء.
- من ضمن المسائل المبلّغة للمسؤولين على الحوكمة بالشركة تعتبر المسائل الأهم في تدقيق القوائم المالية للفترة المعنية، هي مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم ببيان هذه المسائل في تقريرنا، إلا إذا كانت النصوص القانونية أو التشريعية تمنع نشرها، أو إذا في حالات نادرة للغاية، نعتبر أنه لا يجب أن نصح عن مسألة في تقريرنا، لأنه يمكن التوقع بشكل معقول أن النتائج الضارة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامة.

II-تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

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

فاعلية نظام الرقابة الداخلية

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

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

تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع التراتيب الجاري به العمل

عملاً بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية المتعلقة بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل. تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات التراتيب الجاري بها العمل على عاتق الإدارة. وإستناداً إلى العناية المهنية التي اعتبرنا القيام بها ضرورياً، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل.

تونس، في 26 سبتمبر 2019

اس.ام.س

شريف بن زينة

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

حضرات السادة المساهمين

للشركة العقارية التونسية السعودية،

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

تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيمها 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 المبرمة

« شركة انترناشيونال سيتي سنتر

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

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

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

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

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 09 أكتوبر 2018، على سبيل التسوية، على 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 المتخلد بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

- 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 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
- هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2017.

II- الحسابات الجارية

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

- شركة انترنشيونال سيتي سنتر 4.742.753 دينار

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

- شركة القابضة العربية للتعمير 151.579 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2018 بلغت قيمتها 11.140 دينار.

II- أجور المسيرين

I - 1 أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

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

- راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،
 - منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،
 - منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.
- كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 24 نوفمبر 2017 على تأكيد السيد أكرم 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 إدارتكم المنعقد بتاريخ 23 مارس 2018 على منح المدير العام مكافأة إستثنائية صافية قدرها 75.000 دينار وذلك إعتبارا للجهود الإستثنائية التي بذلتها الإدارة العامة خلال الفترة السابقة.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم 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،
 - مكافأة إستثنائية خام قدرها 114.725 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017،
 - امتيازات أخرى خام بما قدره 10.600 دينار.

هذا ونظرا لعدم البت النهائي في القضايا المنشورة والمتعلقة بإبطال محضري مجلس الإدارة المؤرخين في 24 نوفمبر 2017 و 23 مارس 2018، تم تسجيل آثار الترفيع في الرواتب والمنحة الإستثنائية بحساب مرتقب ضمن الأصول الجارية الأخرى والبالغة 189.416 دينار، تم تكوين مدخرات بعنوانها.

III-2 أجر المدير العام الجديد

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 26 جويلية 2018 القاضي 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.

I-3 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 2018، ما قدره 8.225 دينار.

الأجور والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة الشركات الفرعية

شركة انترناشيونال سيتي سنتر

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

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

- راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،

- منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.

خلال سنة 2018، لم تسجل الشركة رواتب أو منح.

• 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 2018، لم تسجل الشركة مصاريف بعنوان إقامة وتنقل أعضاء مجلس الإدارة.

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

تونس، في 26 ماي 2019

اس.ام.س

شريف بن زينة

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة