

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 2017/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 26 أوت 2019. هذه القوائم مصحوبة بتقرير مراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

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

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

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

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

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

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

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

الإيضاح الأول : تقديم المجموعة

1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة

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

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

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

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

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2017 ما قدره 15.000.000 دينار ومقسم إلى 1.500.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

● شركة القابضة العربية للتعمير شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج . وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2017 ما قدره 8.277.300 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 827.730 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

2.1 – مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

- تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 1.050.000 سهم في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 70,00 %.
- تملك شركة انترناشيونال سيتي سنتر 817.730 سهم في رأس مال شركة القابضة العربية للتعمير وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 98,79 %.

3.1 – جداول المساهمات وهيكل المجموعة

يمكن عرض المساهمات داخل مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية ضمن الجداول الآتية :

- الجدول عدد 1 : ملخص مساهمات شركات المجموعة.
- الجدول عدد 2 : تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة.
- الجدول عدد 3 : محيط التجميع.

جدول عدد 1

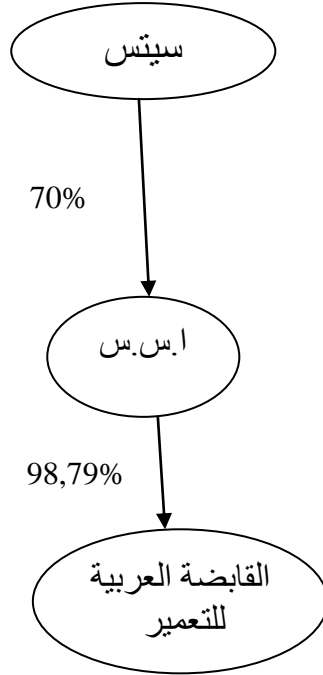
جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2017			
القابضة العربية للتعمير		أ.س.س	
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
		70,00%	1 050 000
98,79%	817 730		
1,21%	10 000	30,00%	450 000
100,00%	827 730	100,00%	1 500 000
			المجموع

جدول عدد 2

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

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2017



الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

1.2 - طريقة التجميع

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

2.2 - تاريخ الإقفال

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

3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعّة بإتباع المراحل التالية :

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

4.2 - أهداف التجميع

يقع إعداد القوائم المالية المجمعة لأهداف مالية واقتصادية وتبعاً لذلك فإن الحسابات المجمعة تهدف إلى إعطاء مساهمي الشركة العقارية التونسية السعودية (الشركة الأم) القيمة الحقيقية لأسهمهم وذلك في إطار وحدة اقتصادية تجمع حصص الأغلبية والأقلية على حد سواء. وتترجم تبعات هذا التوجه كالاتي :

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

الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

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

الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالسعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على الموازنة وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات وقد تم إعدادها طبقاً لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية 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 " كلفة المحلات المبيعة ".

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

5.4 القروض

يتم احتساب أصل القروض التي يقع إسنادها من طرف البنوك ضمن الخصوم الغير الجارية. فيما تدرج الأقساط التي ستحل آجالها في أقل من سنة ضمن الخصوم الجارية. هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

6.4 المبيعات

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

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

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 661.106 د، مقابل 308.081 د في 31 ديسمبر 2016.

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
359 566	363 216	- الأصول الثابتة غير المادية
894 094	999 223	- الأصول الثابتة المادية
-	272 881	- الأصول الثابتة في طور الإنشاء
1 253 660	1 635 320	<u>القيمة الخام</u>
(349 316)	(348 576)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(596 263)	(625 638)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(945 579)	(974 214)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
308 081	661 106	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام					نسبة الاستهلاكات	الاصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2017	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	إقتناءات	31 ديسمبر 2016			
													الاصول الثابتة غير المادية
14 640	21 328	(2 071)	-	1 331	22 068	35 968	(12 321)	-	15 971	32 318	33%		المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	-	-	327 248	327 248	-	-	-	327 248	20%		فارق الإقتناء
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20%		اصول أخرى
14 640	348 576	(2 071)	-	1 331	349 316	363 216	(12 321)	-	15 971	359 566	-		المجموع
													الاصول الثابتة المادية
196 505	294 747	-	-	24 562	270 185	491 252	-	-	-	491 252	5%		ميان
129 925	46 075	-	-	28 375	17 700	176 000	-	-	117 000	59 000	20%		معدات النقل
8 750	88 300	-	-	2 037	86 263	97 050	-	-	3 408	93 642	10%		أثاث ولوازم المكاتب
25 433	181 513	-	-	4 950	176 563	206 946	-	-	7 750	199 196	10%		التهيئة والتجهيز والتركيب
12 972	15 003	(29 508)	(3 898)	2 857	45 552	27 975	(29 956)	(3 898)	10 825	51 004	15%		معدات اعلامية
373 585	625 638	(29 508)	(3 898)	62 781	596 263	999 223	(29 956)	(3 898)	138 983	894 094	-		المجموع
272 881	-	-	-	-	-	272 881	-	-	272 881	-	-		الاصول الثابتة في طور الإنشاء
661 106	974 214	(31 579)	(3 898)	64 112	945 579	1 635 320	(42 277)	(3 898)	427 835	1 253 660	-		المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
83 473	125 016	(أ)	- مساهمات
19 329	6 222	(ب)	- قروض
102 802	131 238	المجموع الخام	
(70 094)	(64 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
32 708	66 778	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
83 473	125 016	المجموع	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالتالي :
	19 329		الرصيد في 31 ديسمبر 2016
	(7 872)		- تسديدات
	(5 235)		- تصفية حسابات قديمة
	6 222		الرصيد في 31 ديسمبر 2017

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
15 539 118	15 539 118	(أ)	- مخزون الأراضي
59 185 101	48 745 426	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
16 324 730	21 701 984	(ج)	- مخزون المحلات
91 048 949	85 986 528	المجموع	
(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :			
3 293 896	3 293 896		- أرض " اسراء "
7 912 410	7 912 410		- أرض " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أرض " لمياء "
15 539 118	15 539 118	المجموع	
(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :			
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
9 093 124	12 803 222		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
16 491 871	-		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
17 827 314	16 413 629		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
15 704 711	19 460 494		- البحيرة
59 185 101	48 745 426	المجموع	
(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :			
1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
9 804 650	6 769 293		- مخزون محلات " النصر "
4 838 586	2 974 110		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
66 350	66 350		- مخزون محلات " قابس سنتر "
7 650	7 650		- مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة مدنية)
335 763	294 000		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
34 875	34 875		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
-	10 318 850		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر III "
16 324 730	21 701 984	المجموع	
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات							
في 31 ديسمبر 2017							
(محتسب بالدينار التونسي)							
الرصيد في	الرصيد في	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع إنجازها	التحويلات	تكلفة المبيعات	الرصيد في	
31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2016	عند بداية السنة	عند نهاية السنة			31 ديسمبر 2016	
							مخزون الأراضي
3 293 896	3 293 896	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	7 912 410	-	-	-	-	7 912 410	نزهة
4 332 812	4 332 812	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
15 539 118	15 539 118	-	-	-	-	15 539 118	مجموع مخزون الأراضي
							أشغال قيد الإنجاز
68 081	68 081	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
12 803 222	9 093 124	-	-	3 710 098	-	9 093 124	المركز العمراني الشمالي EHC
-	16 491 871	-	-	(16 491 871)	-	16 491 871	انترناشيونال سيتي سنتر III
16 413 629	17 827 314	(1 413 685)	-	-	-	17 827 314	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
19 460 494	15 704 711	-	-	-	3 755 783	15 704 711	البحيرة
48 745 426	59 185 101	(1 413 685)	(16 491 871)	7 465 881	-	59 185 101	مجموع الأشغال قيد الإنجاز
							مخزون المحلات
1	1	-	-	-	-	1	ديار الرحاب 5
6 769 293	9 804 650	(3 035 357)	-	86 939	(86 939)	9 804 650	النصر
2 974 110	4 838 586	(1 864 476)	-	-	-	4 838 586	شاطئ القنطاري
1 222 168	1 222 168	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	14 687	-	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
66 350	66 350	-	-	-	-	66 350	قايس سنتر
7 650	7 650	-	-	-	-	7 650	نابل سنتر
294 000	335 763	(41 763)	-	-	-	335 763	انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
34 875	34 875	-	-	-	-	34 875	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
10 318 850	-	(6 173 021)	16 491 871	-	-	-	انترناشيونال سيتي سنتر III
21 701 984	16 324 730	(11 114 617)	16 491 871	86 939	(86 939)	16 324 730	مجموع مخزون المحلات
85 986 528	91 048 949	(12 528 302)	-	7 552 820	(86 939)	91 048 949	المجموع

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 5.847.267 د مقابل 12.128.310 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
7 141 353	2 050 158	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
6 201 571	4 718 113	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
13 342 924	6 768 271	المجموع الخام
(1 214 614)	(921 004)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
12 128 310	5 847 267	المجموع الصافي

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
5 593 855	5 346 189	- تسبيقات للمزودين
5 584	45 341	- تسبيقات للأعوان
1 215 217	1 747 249	- الدولة ، ضرائب وأداءات
25 654	32 567	- مدينون مختلفون
8 023	2 784	- أعباء مسجلة مسبقا
41 596	334 537	- حساب مرتقب
6 889 929	7 508 667	المجموع الخام
(63 454)	(284 610)	- مدخرات
6 826 475	7 224 057	المجموع الصافي

مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
503 120	499 650	- كمبيالات وشيكات للقبض
73 334	653 026	- بنوك
25	93	- التونسية السعودية للوساطة
247	567	- الخزينة
576 726	1 153 336	المجموع

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
41 839	42 309		- احتياطات الصندوق الإجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
2 081 461	(1 544 065)		- النتائج المؤجلة
35 150 522	31 525 466		مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
(4 469 871)	(1 338 262)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
844 345	241 590		- حصة الأقلية
(3 625 526)	(1 096 672)		النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة
31 524 996	30 428 794	(ب)	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
15 600 000	15 600 000		- عدد الأسهم
(0,232)	(0,070)		- نتيجة السهم الواحد
(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة الشركات التجارية.			
حيث يجب على الشركة تخصيص نسبة 5% من الأرباح القابلة للتوزيع لهذا الإحتياطي وذلك إلى أن يبلغ عشر رأس مال الشركة. هذا ولا يمكن توزيع هذا الإحتياطي.			
(ب) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	حصص الأرباح المحصلة من الشركات الفرعية	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
36 709 717	1 560 000	87 677	1 488 747	2 065 037	4 436 921	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	104 755	400 282	(2 065 037)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
-	-	(192 432)	192 432	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
805	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(3 625 526)	-	(3 625 526)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 524 996	1 560 000	(3 625 526)	2 081 461	-	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 663	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
-	-	1 883 863	(1 883 863)	-	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(1 096 672)	-	(1 096 672)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
30 428 794	-	(1 096 672)	(1 544 065)	-	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>
4 500 000	4 500 000		- في رأس المال
522 973	(277 108)		- في الإحتياطات
(800 081)	(178 797)	(1)	- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)		- المساهمات الغير مباشرة
			<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير</u>
1 488 056	1 488 056		- في رأس المال
(143 708)	(187 972)		- في الإحتياطات
(44 264)	(62 793)	(2)	- في النتيجة
4 134 920	3 893 330	<u>المجموع</u>	
(844 345)	(241 590)	(2+1)	<u>حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</u>

جدول القروض في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2017				التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2016				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد				غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
494 607	-	-	494 607	(1 671 635)	11 649	-	2 154 593	-	-	2 154 593	(2016)	شهريا	TMM + 2,75%	3 790 083	البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
-	-	-	-	(2 714 700)	-	-	-	2 714 700	-	2 714 700	(2017 - 2014)	شهريا	TMM + 2,5%	7 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	-	-	(929 254)	-	-	-	929 254	-	929 254	(2017 - 2015)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	6 970 768	6 970 768	-	-	2 963 961	-	-	4 006 807	4 006 807	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان
2 313 805	-	-	2 313 805	(1 706 520)	291 563	-	3 728 762	-	-	3 728 762	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2%	3 728 762	البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
-	-	-	-	(6 173 568)	-	-	6 173 568	-	-	6 173 568	(2016)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	20 000 000	بنك الأمان
-	-	-	-	(10 295 000)	-	-	-	10 295 000	-	10 295 000	(2017)	بصفة كلية	TMM + 2,85%	10 295 000	بنك الأمان
-	10 261 344	-	10 261 344	-	-	10 261 344	-	-	-	-	(2018)	بصفة كلية	TMM + 3%	10 261 344	بنك الأمان
-	806 703	4 193 297	5 000 000	-	-	-	-	-	5 000 000	5 000 000	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	278 761	1 721 239	2 000 000	-	-	2 000 000	-	-	-	-	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
-	166 095	1 033 905	1 200 000	-	-	1 200 000	-	-	-	-	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	1 200 000	بنك تونس العربي الدولي
-	-	4 517 100	4 517 100	-	-	4 517 100	-	-	-	-	(2022 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	4 517 100	بنك الإسكان
2 808 412	11 512 903	18 436 309	32 757 624	(23 490 677)	303 212	20 942 405	12 056 923	13 938 954	9 006 807	35 002 684	-	-	-	80 792 289	جملة القروض

مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

31 ديسمبر

2016	2017	
2 006 185	1 575 846	- مزودو استغلال
2 267 232	2 331 008	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
3 484 691	1 841 795	- مزودون، سندات متعين دفعها
7 758 108	5 748 649	المجموع

مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2016	2017	
12 098 998	13 358 749	- تسبقات الحرفاء
3 644	74 438	- الأعوان، أجور مستحقة
1 614 113	1 664 940	- الدولة، الضرائب والأداءات
196 887	118 145	- الضريبة على الشركات للدفع
3 004 206	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
564 938	587 775	- مختلف الدائنين
245 202	429 736	- أعباء أخرى للدفع
29 398	29 398	- مخدرات جارية للمخاطر والأعباء
86 939	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / النصر
567 539	330 389	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III
1 191 515	1 191 515	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II
19 603 379	20 789 291	المجموع

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 22.165.178 د مقابل 39.764.456 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
13 938 954	11 512 903	(أنظر مذكرة 13)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
12 056 923	2 808 412	(أنظر مذكرة 13)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
1 682 985	129 006		- قروض قصيرة المدى
1 250 000	250 000		- الأوراق المالية
1 538 050	665 046		- البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
6 280 729	3 893 236		- بنك تونس العربي الدولي
903 832	1 028 676		- بنك الامان
3 858	4 111		- التجاري بنك
1 979	2 485		- الشركة التونسية للبنك
1 745 260	1 662 372		- بنك الإسكان تونس
361 886	208 931		- فوائد مطلوبة
39 764 456	22 165 178	المجموع	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

31 ديسمبر

2016	2017	
2 497 000	3 041 893	- مبيعات النصر
1 855 000	2 460 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
37 500	-	- مبيعات برج خفشة 1
-	6 000	- مبيعات ديار رحاب 3
27 000	84 746	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر ا (برج المكاتب) "
3 679 022	7 909 045	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر اا "
-	1 314 180	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر اا (المركب التجاري) "
8 095 522	14 815 864	المجموع

مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2016	2017	
2 480	7 410	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
8 700	27 000	- أتعاب انجاز العقود
-	6 000	- إيرادات فسخ العقود
26 000	26 000	- أتعاب استخراج رسوم عقارية
33 780	44 500	- رسوم إتصال الكهرباء والماء والغاز
5 100	3 100	- إيرادات أخرى
76 060	114 010	المجموع

مذكرة 19 : كلفة المحلات المبيعة

تحلل كلفة المحلات المبيعة كما يلي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
2 205 941	3 035 357	- كلفة المحلات المبيعة " النصر "
1 440 381	1 864 476	- كلفة المحلات المبيعة " شاطئ القنطاوي "
41 500	-	- كلفة المحلات المبيعة " برج خفشة 1 "
6 622	41 763	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ا (برج المكاتب) "
-	1 413 685	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ا (المركب السكني) "
3 423 694	6 173 021	- كلفة المحلات المبيعة " انترناشيونال سيتي سنتر ا ا "
7 118 138	12 528 302	المجموع

مذكرة 20 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

31 ديسمبر

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
464 508	561 924	- الرواتب وملحقات الرواتب
57 553	54 362	- أعباء إجتماعية قانونية
8 472	9 811	- أعباء إجتماعية أخرى
530 533	626 097	المجموع

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
17 443	17 464		- كراءات وأعباء أخرى
10 658	7 211		- صيانة واصلاحات
4 433	2 736		- أقساط التأمين
4 340	3 115		- أخرى
36 874	30 526	(المجموع الجزئي (1))	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
127 222	216 117		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
56 929	48 435		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
7 459	18 670		- مهمات
19 592	18 210		- هبات
36 804	2 657		- استقبالات (نفقات مجلس الإدارة)
12 368	8 556		- نفقات بريدية وهاتفية
11 979	12 106		- كهرباء وماء
8 264	8 831		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
40 000	30 000		- مكافآت حضور
81 651	148 420		- خدمات خارجية أخرى
402 268	512 002	(المجموع الجزئي (2))	
			<u>ضرائب وأداءات</u>
8 476	9 821		- الأداء على التكوين المهني
4 231	4 910		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
16 947	2 195		- معلوم الجماعات المحلية
97 852	49 210		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
4 690	390		- معلوم جولان السيارات
2 288	30 774		- ضرائب وأداءات أخرى
134 484	97 300	(المجموع الجزئي (3))	
573 626	639 828	(المجموع (1)+(2)+(3))	

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
2 071	1 331	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
47 962	62 781	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
7 634	-	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
790 163	2 200	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
36 730	235 723	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	300 000	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
884 560	602 035	المجموع

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالآتي :

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

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
2 919 177	1 930 930	- فوائد القروض
692 068	698 883	- فوائد بنكية
472 927	843 878	- فوائد التأخير على القروض
(326 876)	(437 815)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
3 757 296	3 035 876	المجموع

مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
-	50 590	- أرباح المساهمات
-	28 447	- أرباح المساهمة في شركات ذات رأس مال متغير
-	12 774	- إيرادات صافية على التقويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
-	(27 880)	- أعباء صافية على التقويت في مساهمات في شركات ذات رأس مال متغير
6 720	-	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
6 720	63 931	المجموع

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2017 ما قدره 127.193 د مقابل 263.225 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
127 618	3 866	- تصفية حسابات قديمة
115 000	2 000	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
-	99 006	- تعديل كلفة مشاريع قديمة
20 607	22 321	- الأرباح الأخرى
263 225	127 193	المجموع

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
10 989	5 686	- تصفية حسابات قديمة
302 557	4 411	- خطأيا تأخير
33 376	-	- تعديل جبائي
19 830	101 424	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
26 539	18 572	- خسائر أخرى
393 291	130 093	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
91 048 949	85 986 528	5 062 421	المخزونات
13 342 924	6 768 271	6 574 653	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
6 889 929	7 508 667	(618 738)	الأصول الجارية الأخرى
7 758 108	5 748 649	(2 009 459)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
19 603 379	20 789 291	1 185 912	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	-	حصاص أرباح للدفع
(29 398)	(29 398)	-	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
361 886	208 931	(152 955)	فوائد مطلوبة
24 689 769	23 713 267	(976 502)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 28 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

I -إسداء خدمات

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

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

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

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

II -الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

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

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

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

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

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

-راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،

-منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الخام الممنوحة للمدير العام، السيد أكرم زيادية بعنوان سنتي

2016 و 2017 ما قيمته 70.950 دينار لم يقع صرفها إلى غاية 31 ديسمبر 2017.

وافق مجلس إدارة شركة « انترناشيونال سيتي سنتر » المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل

الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء

السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور

اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل

اجتماع و مهمة عمل، لرئيس وأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي.

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

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

I -إسداء خدمات

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

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

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

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

II -الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 108.809 دينار.

و قد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة % 8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 13.382 دينار.

III الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2017 ما قدره 4.536.566 دينار.

و قد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة % 8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2017 بلغت قيمتها 330.630 دينار.

◆ البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)

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

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

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

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

I - أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

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

II - الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2017، ما قدره 32.657 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

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

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

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

مذكرة 29 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسي V	شاطئ القنطاوي
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		
5.000.000	بنك الأمان	المقسم عدد 13	انترناتشيونال سيتي سنتر
15.000.000	بنك الأمان	المقسم عدد 14	
15.000.000	بنك الإسكان	السلام والأمل	سكاي سنتر
15.000.000	بنك تونس العربي الدولي		
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	الخزامى

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

مذكرة 30 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

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

تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حضرات السادة المساهمين،
للشركة العقارية التونسية السعودية

I - تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي بإحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية والتي تشمل الموازنة في 31 ديسمبر 2017، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة، بما في ذلك ملخص لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى كما تم ضبطها من طرف مجلس إدارة الشركة المنعقد في 8 جويلية 2019.

تبرز القوائم المالية المجمعة جملة للموازنة بلغت 101.938.544 دينار تونسي، وخسارة قدرها 1.096.672 دينار تونسي، ورصيد سلبي للخزينة في نهاية السنة قدره 6.102.590 دينار تونسي. في رأينا، وباستثناء الإحترازين المذكورين في الفقرة « أساس الرأي بإحتراز » وانعكاسهما على النتيجة العائدة للشركة المجمعة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للمجمع في 31 ديسمبر 2017، وكذلك أدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

أساس الرأي بإحتراز

- (1) يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار. تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقّق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.
- (2) قام المدير العام السابق وثلاثة موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 976.639 دينار. هذا وقامت الشركة بتدوين مدخرات بمبلغ قدره 300.000 دينار فقط لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقاً في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون

عن المجمع وفقا لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية المجمعّة بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات والقواعد. نعتقد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساسا لرأينا باحتراز.

مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية المجمعّة ككل وذلك لغرض تكوين رأينا بشأنها، ولا نبدي رأيا منفصلا بشأن هذه المسائل. حسب رأينا، لا توجد مسائل تدقيق رئيسية يجب الإبلاغ عنها في تقريرنا.

فقرات ملاحظة

I - المراقبة الجبائية

خضعت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2017، إلى عملية مراقبة لوضعيتها الجبائية، والتي شملت مختلف الضرائب والأداءات وذلك بالنسبة للفترة الممتدة من غرة جانفي 2013 إلى 31 ديسمبر 2015. وقع إعلام الشركة بنتائج المراقبة الجبائية في 30 نوفمبر 2017 والتي تضمّنت ضبط فائض الضريبة على الشركات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 بما قدره 362.582 دينار عوضا عن 262.937 دينار، ومطالبة الشركة بضرائب وأداءات تكميلية قدرها 643.714 دينار بما في ذلك الخطايا بقيمة 106.359 دينار. وعملا بأحكام الفصل 44 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية، قامت الشركة بتاريخ 12 جانفي 2018 بالإعتراض على نتائج هذه المراقبة ومد الإدارة بجميع المؤيدات والمبررات التي من شأنها تقليص التعديلات الجبائية. وتبعا لتمسك الإدارة بموقفها، أعادت الشركة إعتراضها بتاريخ 23 جويلية 2018. حيث تم ضبط المبالغ المستوجبة بما قدره 576.747 دينار بما في ذلك خطايا المراقبة البالغة 173.769 دينار، فيما حدد فائض الضريبة على الشركات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 بما قيمته 571.511 دينار عوضا عن 262.973 دينار. هذا وبمقتضى أحكام الفصل 73 من قانون المالية لسنة 2019، التزمت الشركة بدفع أصل الدين على مدى ثلاث سنوات حسب أقساط ثلاثية بقيمة 33.581 دينار لكل قسط، وبذلك تمتعت الشركة بالتخلي عن الخطايا المذكورة أعلاه. وتجدر الإشارة إلى أنّ المدخرات المسجلة كافية لتغطية الخسائر الناتجة عن عملية المراقبة الجبائية.

II - عمليات بنكية

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

إلا أنه وبتاريخ 15 جوان 2017، قام البنك بإعادة تخصيص المبالغ المسحوبة والمذكورة أعلاه، حيث تم تجميد مبلغ يساوي نصيبه من حصص الأرباح لسنوات 2009، 2010 و2011 والبالغ 864.496 دينار، دون إذن الشركة، فيما تم توظيف الباقي والبالغ 328.504 دينار لخلاص قسط من آجال القروض المستحقة.

هذا وتبعا لإحتجاج الشركة، قام البنك خلال شهر جانفي 2018 بإرجاع المبلغ الذي تم سحبه بعنوان حصص الأرباح، حيث أعيد إستعمال قسط منه بما قدره 502.653 دينار لخلاص آجال القروض. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد ما يفيد أن الشركة إسترجعت الفوائد التي تحملتها خلال سنة 2017 بعنوان المبلغ المجدد المتعلق بحصص الأرباح بالنظر لتاريخ القيمة المعتمد.

III - وضعية هياكل التسيير

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

- في هذا الإطار وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية والفقرة 36 من المعيار 10 لهيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية في أربع مناسبات.
- (1) يتعلّق الإعلام الأول المؤرخ في 4 نوفمبر 2016، بالشكاوى المقدّمة من طرف الشركة ضد المدير العام الأسبق المسمى عادل أبو الرخا والمسجلة تحت عدد 7032822/2016 بتاريخ 16 جوان 2016 وعدد 7034977/2016 بتاريخ 30 جوان 2016 وعدد 7037537/2016 بتاريخ 8 أوت 2016.
- ويتمثل موضوع هذه الشكاوى في وجود استيلاءات على أموال راجعة للشركة، حيث يتبين من خلالها أن المبالغ التي يشتبه في استيلاء المشتكى به عليها تناهز ما قيمته ثلاث مائة ألف (300.000) دينار.
- (2) يتعلّق الإعلام الثاني المؤرخ في 8 ديسمبر 2016، بوجود محضرين مختلفين لنفس اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس بتاريخ 28 نوفمبر 2016، مسجلين بالقباضة المالية ويتضمّن أحدهما قرارات هامة تتعلق بتغيير مسيري الشركة.

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

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

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

هذا وتجدر الإشارة أننا، قمنا بإعلام هيئة السوق المالية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 4 أكتوبر 2016 وعملا أيضا بما جاء بالفصل 3 (سادسا) من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، عن وجود بعض الإخلالات تتعلق بظروف إنعقاد بعض الجلسات لمجلس إدارة الشركة وخصصنا بالذكر منها الجلسة المنعقدة بتاريخ 3 جوان 2016. حيث وبمقتضى محضر الجلسة العامة السنوية المنعقدة يوم 5 جوان 2015، يتكون مجلس الإدارة من 4 أشخاص طبيعيين و3 أشخاص معنويين.

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

وحيث يتبين من محضر الاجتماع ومن ورقة الحضور أن الحاضرين بصفتهم الشخصية هم ثلاثة (3) أعضاء فقط، وبالتالي لم يكتمل النصاب الذي حدده الفصل 199 من مجلة الشركات التجارية بنصف أعضاء المجلس، أي ما يعادل بالنسبة للشركة العقارية التونسية السعودية أربعة (4) أعضاء. ومن جهة أخرى تحصل أحد أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على 3 تفويضات لنيابة 3 أعضاء أجنب من بينهم رئيس مجلس الإدارة، والتي بمقتضاها تم إمضاء ورقة الحضور وتمثيلهم في الجلسة. علما وأن الفصل 21 من القانون الأساسي للشركة، ينصّ على أن المتصرف الواحد لا يكون نائبا مفوضا إلا بالنسبة إلى زميلين على الأكثر.

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

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

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

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

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

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

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

وتبعنا لما سبق ذكره، فإننا لم نقم بأي إجراء أو عمل في هذا الإطار، متمسكين بحيادنا وإستقلاليتنا عن جميع الأطراف وذلك نظرا لوجود خلافات على مستوى إدارة الشركة، كما تم تأكيده بالبيان الصادر عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19 جانفي 2017، مما استحال علينا معرفة المسيرين الشرعيين لها. وحيث، تلقينا من الشركة العقارية التونسية السعودية بمقتضى مكتوب مؤرخ في 15 مارس 2017، نسخة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في 3 مارس 2017 ونسخة من محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتونس في 13 مارس 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وفي هذا الإطار قمنا بمطالبة هياكل تسيير الشركة بمقتضى مكتوب مؤرخ في 16 مارس 2017، بمدنا بجميع الوثائق والمؤيدات التي تمّ الإستناد إليها لما ورد من إدعاءات وإتهامات بالقرار المذكور، علما أننا لم نتلق ردّا كافيا إلى حدّ الآن على مراسلاتنا السابقة الموجهة للشركة لمدنا بكل التوضيحات والمؤيدات حول ما راج من وجود إخلالات وتجاوزات، وهو ما يحول دون القيام بالأعمال المناطة بعهدتنا وفقا لما تنصّ عليه أحكام مجلة الشركات التجارية ونخصّ بالذكر منها ما جاء بالفصل 266 ومما يشكّل أيضا عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادسا من مجلة الشركات التجارية. لذا وتطبيقا لأحكام الفصل 270 من مجلة الشركات التجارية، قمنا بإعلام جناب السيد وكيل الجمهورية بما اعتبرناه تجاوزات وبما نتعرض إليه من عقبات من شأنها أن تعرقل أعمالنا والقيام بما يمليه علينا واجبنا المهني.

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

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

في بداية الأسبوع الموالي لتاريخ إنعقاد المجلس، شرعنا في أعمال التدقيق التي لم تشمل سوى القوائم المالية الفردية وذلك لغياب المعطيات الضرورية لفحص القوائم المالية المجمعة. وفي هذا السياق، تم تحديد يوم 20 أكتوبر 2017 لإنعقاد إجتماع مجلس إدارة الشركة، تم تأجيله إلى يوم 3 نوفمبر، ثم إلى يوم 24 نوفمبر وأخيراً إلى يوم 8 ديسمبر من نفس السنة والذي لم يتم تأكيده فيما بعد، مع العلم أن المکتوب المرسل عن طريق البريد الإلكتروني والمتعلق بالتأجيل الأخير، لم يكن ممضى من أي طرف.

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

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

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

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

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

هذا وأمام إحتداد النزاعات بين أعضاء مجلس الإدارة الذي إنقسم إلى شقين سعودي وتونسي، وأخذ كل شق يجتمع ويقرّر ويلغي قرارات الشق الآخر، حكمت المحكمة الابتدائية بتونس المنتصبة للقضاء في المادة الإستعجالية بجلستها المنعقدة يوم 17 أبريل 2018 وبطلب من مساهمين في رأس مال الشركة

العقارية التونسية السعودية، بتعيين السيّد محمد نجيب ذياب وكيلا قضائيا لدعوة الجلسة العامة العادية للشركة للإنعقاد وللتداول بخصوص وضعية مجلس إدارتها.

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

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

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

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

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

تقرير التصرف

إن تقرير التصرف للمجمع من مسؤولية مجلس الإدارة.

إن رأينا حول القوائم المالية المجمعة لا يشمل تقرير التصرف للمجمع وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليه.

نظرياً لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من صحة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير التصرف للمجمع وذلك بالرجوع إلى البيانات الواردة بالقوائم المالية المجمعة.

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

أن تقرير التصرف للمجمع قد يتضمن بصورة أو أخرى خطأ جوهرياً. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهرياً ضمن تقرير التصرف للمجمع، فإننا ملزمون بذكر تلك الأفعال.

ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية المجمعّة

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

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

يتوجب على مجلس الإدارة مراقبة منظومة المعلومات المالية للمجمع.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

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

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

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

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

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

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

II تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

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

فاعلية نظام الرقابة الداخلية

عملا بأحكام الفصل 3 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية، قمنا بتقييم عام لنجاعة نظام الرقابة الداخلية للمجمع. وفي هذا الصدد، نذكر بآن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية والإشراف الدوري على نجاعته و فاعليته .

بناءً على الفحوصات التي قمنا بها، لم نكتشف نقائص جوهرية في نظام الرقابة الداخلية.

تونس ، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذيب