

بلاغ الشركات

القوائم المالية

الشركة العقارية التونسية السعودية

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

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2016	2017	التفسيرية	
التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال			
- النتيجة الصافية			
(1 741 663)	(705 534)		- تسويات بالنسبة لـ :
872 095	611 263	19	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(4 116)	(616 011)	19	▪ استرداد على مدخرات
805	470	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(6 720)	-		▪ إيرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
(49 000)	(2 000)	22	▪ إيرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
-	15 933	5 و 4	▪ تصفية حسابات قديمة
- تغيرات :			
(3 545 734)	1 189 735	24	▪ المخزونات
906 988	5 091 195	24	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(72 934)	(134 078)	24	▪ الأصول الجارية الأخرى
5 017 071	1 309 222	24	▪ المزودون والحصوم الجارية الأخرى
1 376 792	6 760 195		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار			
(26 235)	(416 462)	4	▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
49 000	2 000	22 و 4	▪ المقاييض المتأتية من التوفيت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 000)	-		▪ الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
23 227	7 872	5	▪ المقاييض المتأتية من التوفيت في أصول مالية
44 992	(406 590)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل			
(1 201 203)	-		▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
5 256 807	3 213 961	13	▪ المقاييض المتأتية من القروض
(9 651 277)	(6 553 940)	13	▪ سداد القروض
(5 595 673)	(3 339 979)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل
(349 969)	346 775		التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات
(4 523 858)	3 360 401		تغير الخزينة
(1 782 066)	(6 305 924)	13 و 9	الخزينة في بداية السنة
(6 305 924)	(2 945 523)	13 و 9	الخزينة في نهاية السنة

الارصدة الوسيطة للتصرف

(محتسب بالدينار التونسي)

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

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 بؤاس مال قدره 5.000.000 ديناراً مقسم إلى 50.000 سهم بقيمة 100 ديناراً لكل سهم. وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 ديناراً إلى 7.500.000 ديناراً وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أبريل 1992. قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهماً.

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

كما قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 9.000.000 سهم. هذا و قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديسمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 دينار إلى 13.000.000 دينار وذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2,5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، وبإصدار 1.000.000 سهم جديد و قع اقتطاعها من مدخرات الشركة وإسنادها مجاناً للمساهمين.

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

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

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

المرجع المحاسبي

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

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

مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

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

تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لاعداد القوائم المالية كالاتي :

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.3 المجمدات

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

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

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

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

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتنائها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة. إلا أنه وبالنسبة لمشروع برج خفشة 3 تضم قيمة المخزون نسبة من الهامش بعنوان القسط الذي تمت فيه وعود بيع رسمية وذلك وفقا لطريقة النسبة المئوية لتقدم الأشغال في إطار عقود البناء مثلما ورد بالفقرة 11 وما يليها من المعيار المحاسبي عدد 9 المتعلق بعقود البناء. تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات.

عند نهاية السنة تحول كل الشراءات والقسط الصحيح من التكاليف المباشرة والتكاليف غير المباشرة التي تتصل بصفة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب "كافة المحلات المباعة".

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

5.3 القروض

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

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

6.3 المبيعات

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

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

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

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

31 ديسمبر		
2016	2017	
32 318	35 968	- الأصول الثابتة غير المادية
1 082 281	1 176 037	- الأصول الثابتة المادية
-	272 881	- الأصول الثابتة في طور الإنشاء (*)
1 114 599	1 484 886	القيمة الخام
(22 068)	(21 328)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(687 859)	(726 462)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(709 927)	(747 790)	قيمة الاستهلاكات
404 672	737 096	القيمة الصافية
(*) تتمثل هذه الأصول في معدات وتجهيزات تم إقنتاؤها لإستكمال وتهيئة المقر الجديد للشركة الذي كان من المزمع إقنتاؤه من الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » ثم تم إلغاؤه بقرار من مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 24 جوان 2016.		
يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :		

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

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

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

		مذكرة 6 : المخزونات	
تحلل المخزونات كما يلي :			
31 ديسمبر			
2016	2017		
15 539 118	15 539 118	(أ)	- مخزون الأراضي
9 161 205	12 871 303	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
15 954 092	11 054 259	(ج)	- مخزون المحلات
40 654 415	39 464 680	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 "
9 161 205	12 871 303	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 "
74 000	74 000	*	- مخزون محلات " نابل سنتر " - سييس للتصرف -
15 954 092	11 054 259	المجموع	
* مخزونات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سييس للتصرف.			
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

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

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

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

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

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

		<u>مذكرة 10 : الأموال الذاتية</u>	
تحلل الأموال الذاتية كالتالي :			
31 ديسمبر			
2016	2017		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301		- منح إصدار
41 839	42 309		- احتياطات الصندوق الإجتماعي
4 436 921	4 436 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
1 835 000	1 835 000		- النتائج المؤجلة
-	(1 741 663)		- نتائج في انتظار التخصيص
34 904 061	33 162 868	(ب)	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
(1 741 663)	(705 534)		- نتيجة السنة
33 162 398	32 457 334	(ج)	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
15 600 000	15 600 000		- عدد الأسهم
(0,112)	(0,045)		- نتيجة السهم الواحد
(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة الشركات التجارية.			
حيث يجب على الشركة تخصيص نسبة 5% من الأرباح القابلة للتوزيع لهذا الإحتياطي وذلك إلى أن يبلغ عشر رأس مال الشركة. هذا ولا يمكن توزيع هذا الإحتياطي.			
(ب) تطبيقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014، تبلغ الأموال الذاتية القابلة للتوزيع دون خصم في 31 ديسمبر 2017، ما قدره 11.430.301 دينار وهو ما يمثل رصيد بند « منح إصدار ».			
(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج المؤجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطيات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
36 463 256	1 560 000	1 886 720	-	1 508 280	4 436 921	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	(1 886 720)	-	326 720	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
805	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(1 741 663)	-	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
33 162 398	1 560 000	(1 741 663)	-	1 835 000	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 663	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(705 534)	-	(705 534)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
32 457 334	-	(705 534)	(1 741 663)	1 835 000	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017

مذكرة 11 : المزدون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزدون والحسابات المتصلة بهم » كالاتي :

31 ديسمبر

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

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

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

مذكرة 13 : القروض، المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

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

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

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

جدول القروض في 31 ديسمبر 2017

(محتسب بالدينار التونسي)

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

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر

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

مذكرة 17 : أعباء الأعران

تحلل أعباء الأعران كالتالي :

31 ديسمبر

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

مذكرة 19 : مخصصات (استرداد على) الاستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

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

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالتالي :

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

مذكرة 20 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

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

مذكرة 21 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

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

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

مذكرة 25 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

I - ايداء خدمات

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

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

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

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

II - الحساب الجاري (ضمن الأصول)

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

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

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

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

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

-راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،

-منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.

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

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

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

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

I - إسداء خدمات

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

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

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

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

II - الحساب الجاري (ضمن الأصول)

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

◆ البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)

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

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

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

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

◆ أجور المسيرين

I - أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

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

II - الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- وافق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو. بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2017، ما قدره 32.657 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

مذكرة 26 : التعهدات خارج الموازنة

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

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

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

مذكرة 27 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

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

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

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية،

أ - تقرير حول تدقيق القوائم المالية الرأي بإحتراز

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

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

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

أساس الرأي بإحتراز

(1) يضمّ رصيد المخزونات محلات بيرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه.

وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.

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

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

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

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

مسائل التدقيق الرئيسية

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

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

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

فقرات ملاحظة

I - القوائم المالية الوسيطة

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

II - المراقبة الجبائية

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

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

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

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

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

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

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

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

III - عمليات بنكية

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

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

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

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

IV وضعية هياكل التسيير

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وفي هذا الإطار قمنا بمطالبة هياكل تسيير الشركة بمقتضى مكتوب مؤرّخ في 16 مارس 2017، بمدّنا بجميع الوثائق والمؤيدات التي تمّ الإستناد إليها لما ورد من إدعاءات وإتهامات بالقرار المذكور، علماً أننا لم ننتلق 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 وفقا لما تنصّ عليه أحكام مجلة الشركات التجارية ونخصّ بالذكر منها ما جاء بالفصل 266 ومما يشكّل أيضا عرقلة لأعمالنا طبق أحكام الفصل 13 سادسا من مجلة الشركات التجارية.

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

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

وقد تغيب عن الإجتماع الجانب السعودي.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تقرير التصرف

إن تقرير التصرف من مسؤولي مجلس الإدارة.

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

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

ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

يتوجب على مجلس الإدارة مراقبة منظومة المعلومات المالية للشركة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

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

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

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

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

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

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

II تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

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

فاعلية نظام الرقابة الداخلية

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

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

تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع الترتيب الجاري به العمل

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

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

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

تونس، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المديوب

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية،

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

I - الاتفاقية الهبرمة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

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

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

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

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

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

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

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

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

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

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

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

خلال سنة 2017، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

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

II - الحسابات الجارية

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

- شركة انترناشيونال سيتي سنتر 3.766.637 دينار

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

- شركة القابضة العربية للتعمير 108.809 دينار

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

III أجور المسيرين

III – 1 أجر المدير العام السيد أكرم زيادية

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

- راتب شهري صافي قدره 7.500 دينار،

- منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 10.000 دينار،

- منحة عن الأرباح بقيمة 1% دون سقف.

كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

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

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

- منحة سنوية صافية عن الأعباء الإجتماعية بقيمة 20.000 دينار،

- سيارة وظيفية بكامل الصلاحيات.

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

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

-أجر خام بما قدره 180.779 دينار،

-منحة عن الأعباء الإجتماعية قدرها 30.105 دينار،

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

-امتيازات أخرى خام بما قدره 10.910 دينار.

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

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

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

III – 2 الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- وافق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.
- بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2017، ما قدره 32.657 دينار بما في ذلك مكافآت الحضور.

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

الفرعية

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

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

-راتب شهري صافي قدره 2.000 دينار،

-منحة سنوية صافية بقيمة 10.000 دينار.

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

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

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

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

تونس، في 12 جويلية 2019

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد درودة

فينور

مصطفى المذيب