

بسم الله الرحمن الرحيم

# الشركة العقارية التونسية السعودية الإنجازات و الآفاق

# الشركة العقارية التونسية السعودية سيتس في سطور

الأرقام الخاصة بالعام 2012 غير مدققة

تاريخ التأسيس

1985

رأس المال الاجتماعي

15.6 مليون دينار

رقم المعاملات في 2012

18.8 مليون دينار

نتيجة الاستغلال 2012

4.3 مليون دينار

النتيجة الصافية 2012

3.4 مليون دينار

المخزون في 2012

46.4 مليون دينار موزع كالتالي:

17.6 مليون أراضي

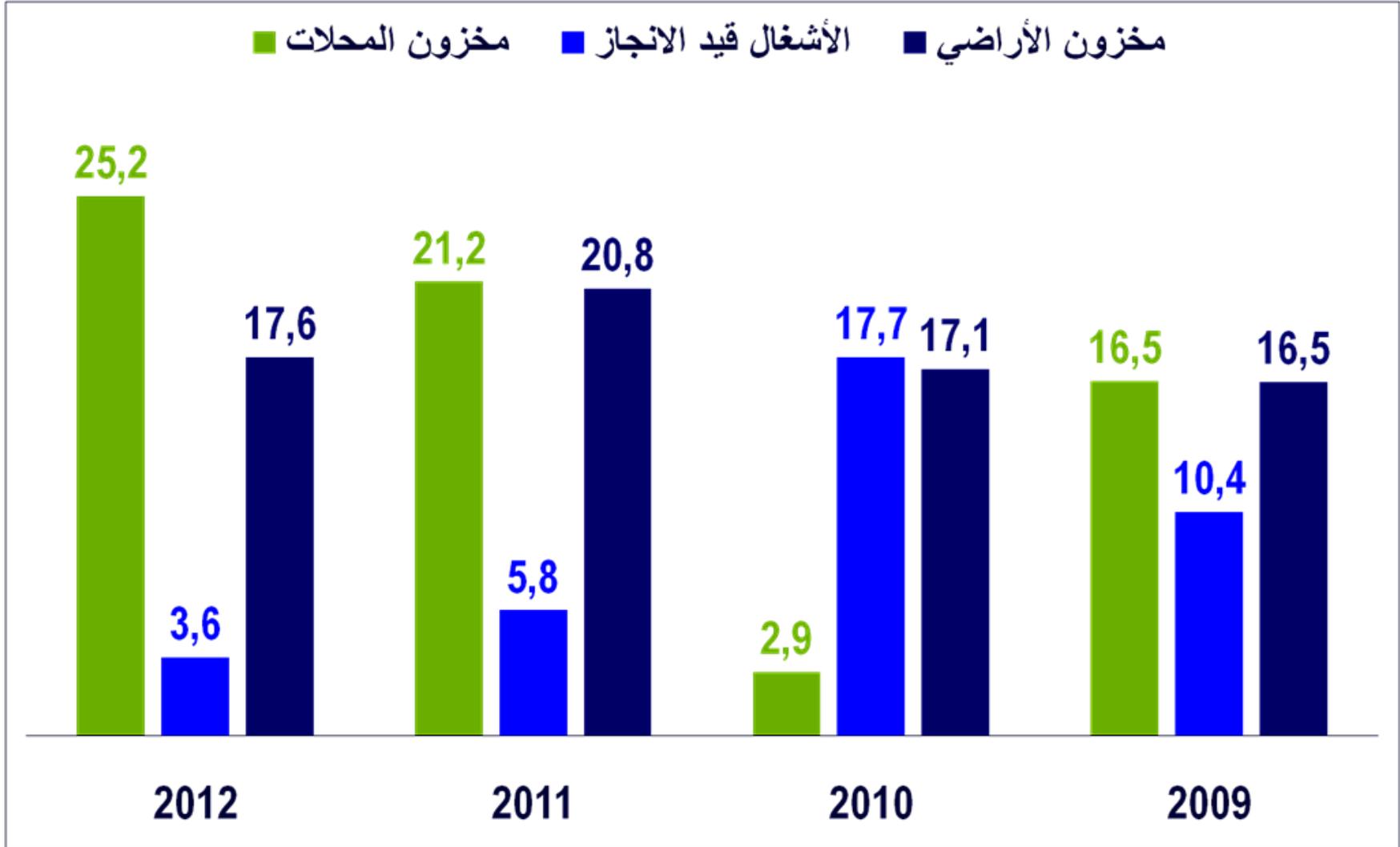
25.2 مليون دينار محلات جاهزة للبيع

3.6 مليون دينار أشغال قيد الإنجاز

فيفري 2006

الإدراج بالبورصة

# تطور مخزون الشركة



الوحدة : مليون دينار

# تفسير ارتفاع مخزون المحلات الجاهزة

■ ترتبط قيمة مخزون المحلات الجاهزة بالسياسة التسويقية للشركة التي تختلف من سنة إلى أخرى. فبالنسبة لعام 2012 , فقد انطلقت عملية تحرير عقود بيع مشروع الرباب 5 في آخر السنة أي بعد انتهاء الأشغال و لم تتم بالكامل , هذا الذي يفسر ارتفاع قيمة المخزون الجاهز للبيع في أواخر السنة المذكورة إلى مستوى 25.2 مليون دينار.

■ خلال سنة 2013 نتوقع تقلص قيمة هذا المخزون إلى 6 مليون دينار حيث نسي لإبرام باقى عقود البيع لكامل مخزون مشروع الرباب 5 و البالغ تكلفته 10 مليون دينار و المحرر فى شأنها وعود بيع بالإضافة إلى بيع جزء من مشروع شط القنطاوى.

■ و بذلك فمن المنتظر أن يصل رقم المعاملات فى سنة 2013 إلى مبلغ 24.2 مليون دينار مقابل 18.8 مليون دينار أي ما يمثل نسبة ارتفاع بـ 28.7 بالمائة.





# تذكير للمساهمين بشركتي ا.س.س و شركة القابضة العربية للتعمر التابعتين لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية

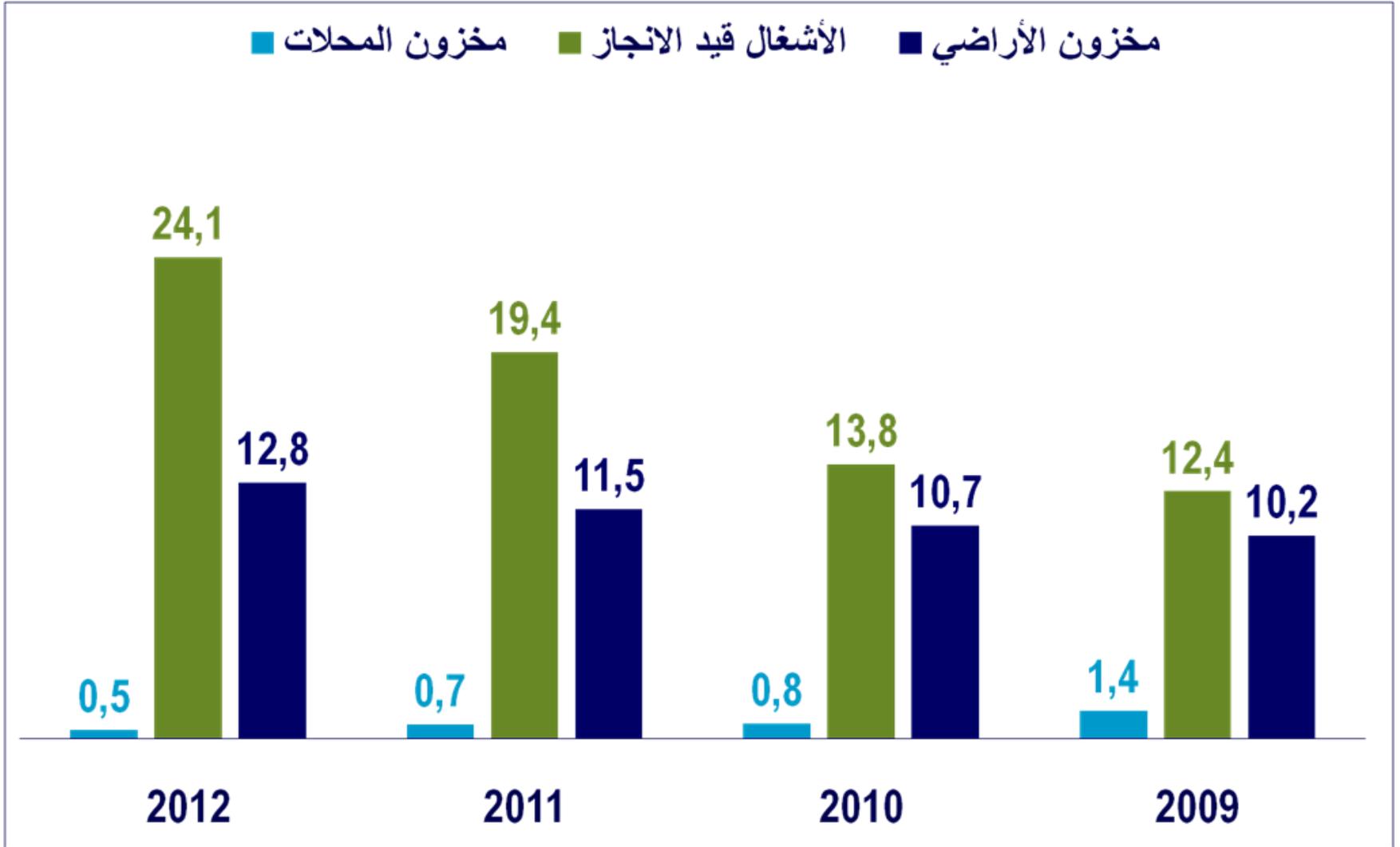
■ شركة اس س هي شركة مملوكة بنسبة 70 بالمائة من طرف شركة سيتس و تتعهد هذه الشركة بإنجاز مشروع مركز المدينة الدولي بمنطقة المركز العمراني الشمالي و المقسم على ثلاث أجزاء. وقد تم انجاز الجزء الأول بالكامل في حين من المنتظر أن يتم الانتهاء من الجزء الثاني في نهاية 2013 أما الجزء الثالث فمن المتوقع أن يتم انجازه بالكامل في نهاية سنة 2014.

■ شركة القابضة العربية للتعمر هي شركة مملوكة بنسبة 97 بالمائة من طرف شركة اس س و تتعهد هذه الشركة بإنجاز مشروع سكاى سنتر في منطقة البحيرة. و تعود الأرض التي سيتم عليها انجاز المشروع إلى شركة اس س التي اقتنتها في سنة 2008 بقيمة 5 مليون دينار. و قد تم تحويل هذه الأرض في سنة 2011 إلى الشركة القابضة للتعمر في شكل مساهمة عينية في رأس المال. من المنتظر أن يبدأ إنجاز المشروع في 2014 على أن يتم الإنتهاء منه في 2016 .





# مخزون شركة اس.س و القايزة



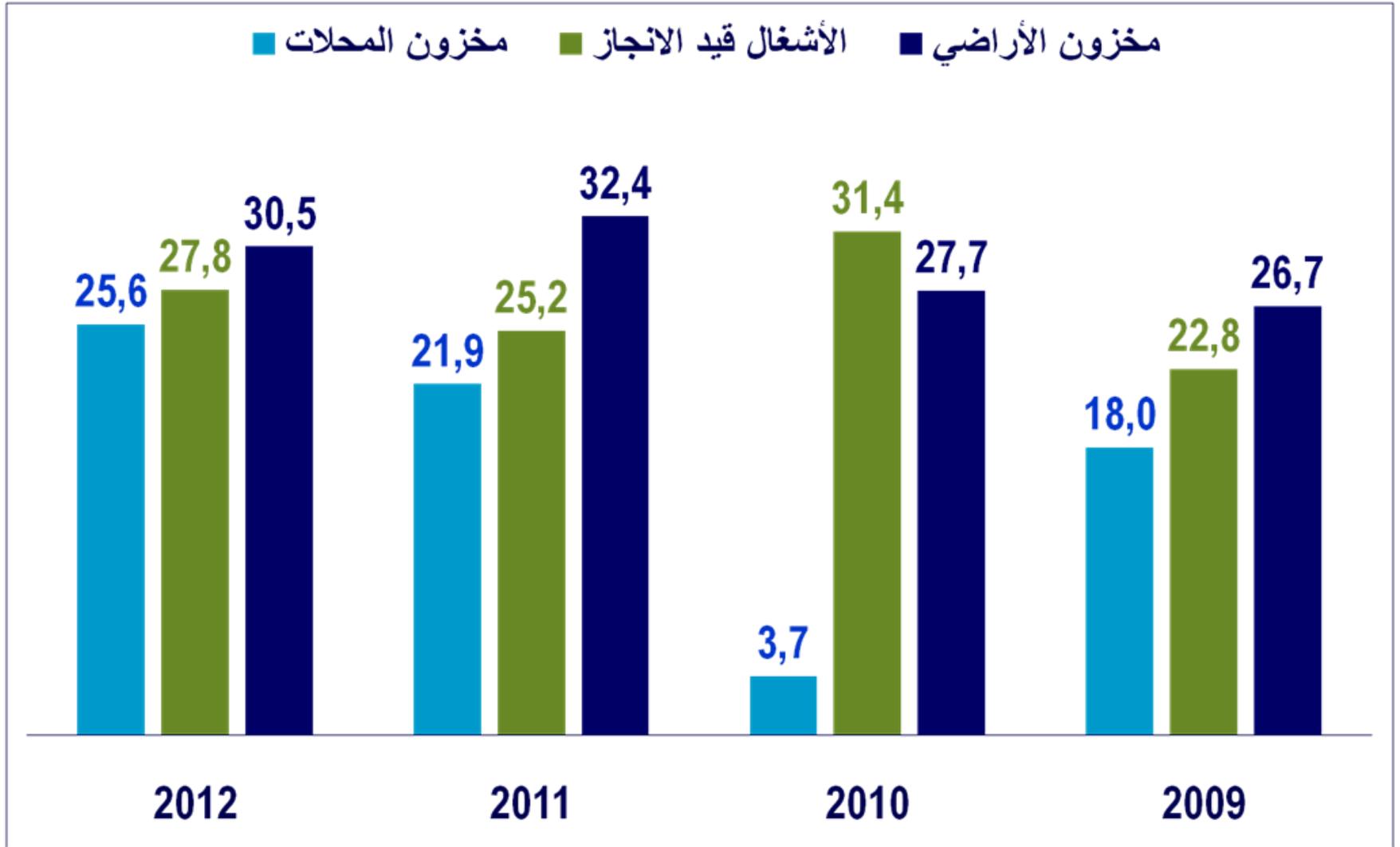
الوحدة : مليون دينار







# المخزون الجملي لمجمع الشركات



الوحدة : مليون دينار

## سياسة شراء الأراضي

■ قامت الشركة في سنة 2006 باقتناء أراضي و ذلك على إثر العملية الأولى للترفيح في رأس المال. و تتعلق تلك الأراضي بمشروع كليوبترا و الخزامى بمنطقة المركز العمراني الشمالي تونس العاصمة.

■ كما قامت الشركة خلال سنتي 2007 و 2008 و على إثر الترفيح الثاني في رأس المال أواخر 2007 باقتناء أراضي بمنطقة القنطاوي بولاية سوسة وذلك قصد إنجاز مشاريع سكنية و تجارية ذات صبغة سياحية. كما اشترت الشركة قطعة أرض في سنة 2011 بمنطقة حي النصر لإنجاز مشروع سكني.

■ أما بالنسبة لشركة إس س و التي تمتلك فيها الشركة العقارية 70 بالمائة من رأس المال فقد قامت في سنة 2008 باقتناء أرض في منطقة البحيرة قبل أن يتم تحويلها كما فسرنا في السابق إلى الشركة القابضة العربية للتعمير في شكل مساهمة في رأس المال.

## نشاط شركة سيتس من 2010 إلى 2012 (سنة 2012 غير مدققة)

بالمليون دينار

نسبة التغيير	2012	2011	2010	
88,2%	18,80	9,99	19,88	رقم المعاملات
85,3%	4,40	2,37	3,58	الناتج الخام للإستغلال
89,6%	4,30	2,27	4,08	نتيجة الإستغلال
88,5%	3,40	1,80	3,29	النتيجة الصافية
	18,1%	18,1%	16,5%	نسبة الهامش الصافي

# نشاط شركة سيتس من 2010 إلى 2012

بالمليون دينار

نسبة التغيير	2012	2011	2010	
45,2%	9,83	6,77	3,32	الحرفاء
11,7%	3,64	3,26	2,12	تسبيقات الحرفاء
-15,4%	17,65	20,85	17,02	مخزون الأراضي للبناء
-2,0%	24,37	24,88	14,78	قروض بنكية







## شاطئ القنطاوي



## بانوراما النصر





## نجمة القنطاوي







# توقعات نشاط شركة سيتس للفترة الممتدة من 2013 الى 2016

من المنتظر أن يبلغ رقم المعاملات خلال هذه الفترة حوالي 70 مليون دينار مقسمة كالتالي:

■ 18 مليون دينار متأتية من مشروع بانوراما النصر و يتوقع تسويق المشروع خلال سنة 2013 و سنة 2014 .

■ 20 مليون دينار متأتية من مشروع الخزامى و يتوقع تسويق المشروع خلال سنة 2015 و 2016 .

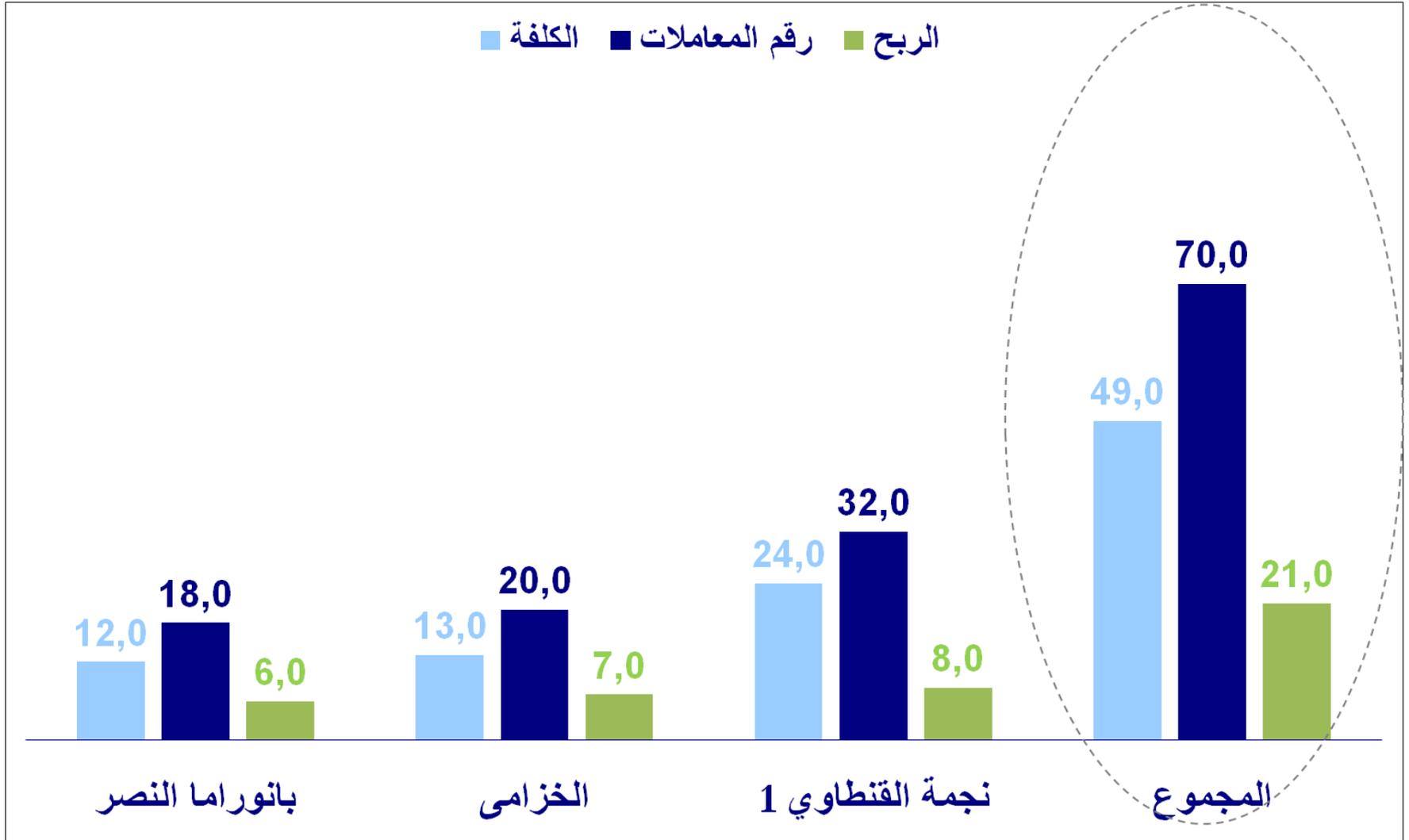
■ 32 مليون دينار متأتية من مشروع نجمة القنطاوي (القسط الاول) و يتوقع تسويق المشروع خلال سنة 2015 و 2016 .

# توقعات نشاط شركة سيتس للفترة الممتدة من 2013 الى 2016

■ يتوقع أن تبلغ قيمة التكاليف الجمالية الراجعة إلى جملة المشاريع مبلغ 49 مليون دينار و بالتالي فينتظر أن تبلغ النتيجة الصافية الجمالية قبل الأداء على الأرباح 21 مليون دينار.

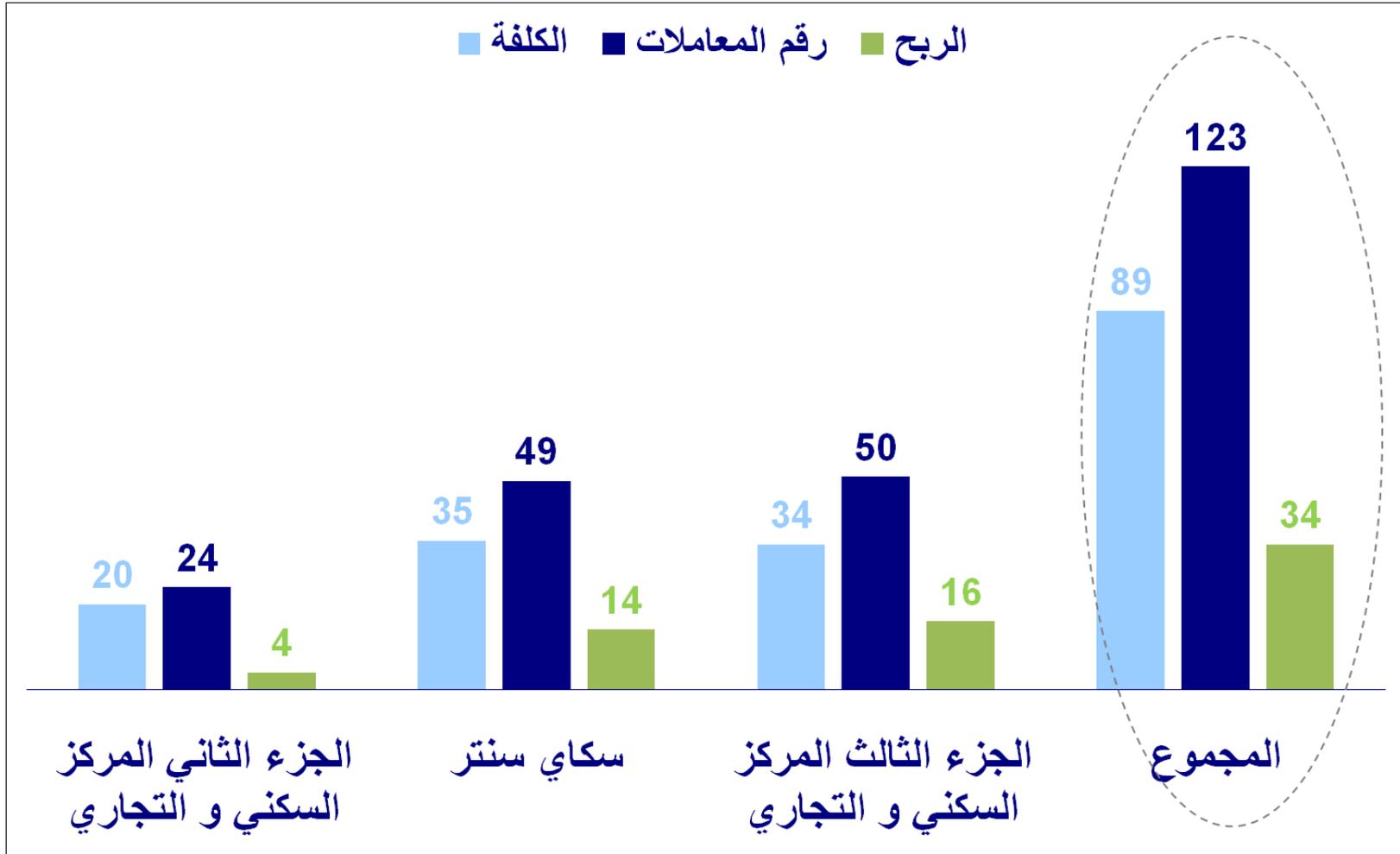
■ و تجدر الإشارة أن الشركة شرعت فعليا في إنجاز مشروع بانوراما النصر أما مشروع الخزامى و نجمة القنطاوي فهما في مرحلة الدراسة.

# آفاق النمو للشركة الأم خلال الخطة الخماسية



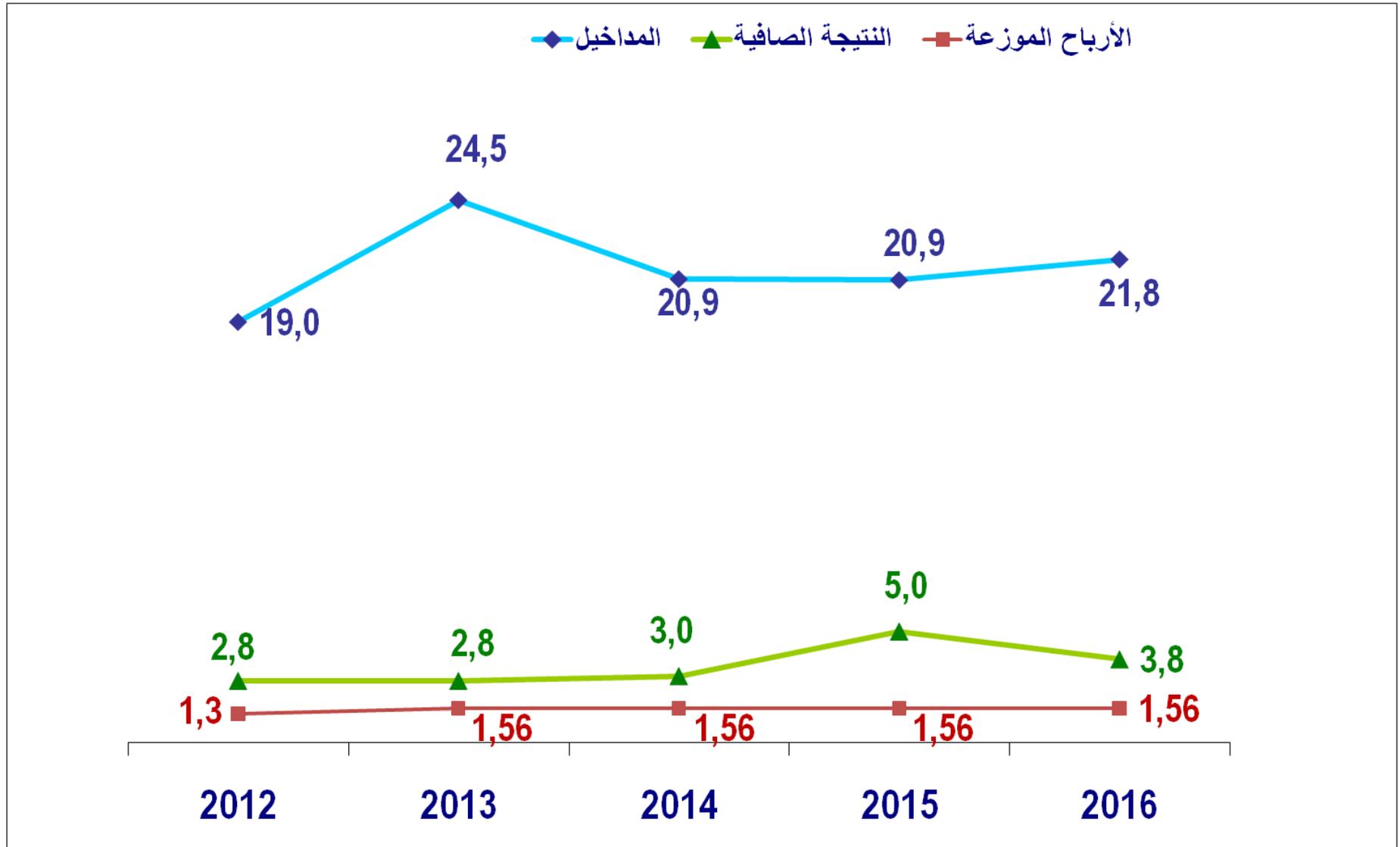
الوحدة : مليون دينار

# آفاق نمو الشركات الفرعية خلال الخطة الخماسية ( مملوكة بنسبة 70 بالمائة من طرف سيتس )



الوحدة : مليون دينار

# النتائج المنتظرة حسب الخطة الخماسية للشركة



الوحدة : مليون دينار

# تحسن بالنسبة للنتيجة المتوقعة في سنة 2012

- من المتوقع أن تبلغ النتيجة الصافية بالنسبة إلى سنة 2012 مستوى 3.4 مليون دينار مقابل 2.8 مليون دينار متوقعة حسب آخر نشرية إصدار للشركة و المتعلقة بعملية الترفيع في رأس المال.

# نجاح الشركة في عملية الترفيع في رأس المال

بالرغم من الظرف السياسي و الإقتصادي الصعب الذي تعيشه البلاد و ما نتج عنه من حالة خوف لدى المستثمرين و أداء متذبذب للبورصة من حيث النشاط و المردودية, نجحت الشركة في إنجاز عملية الترفيع في رأس المال نقدا حيث تمكنت من رفع 7.8 مليون دينار و ذلك بعد إصدار 2 600 000 سهم جديد بسعر 3 دينار للسهم الواحد. وتهدف عملية الترفيع إلى:

■ تحسين مستوى السيولة و الحفاظ على التوازنات المالية للشركة

■ مواصلة إنجاز المشاريع التي هي قيد الإنجاز

■ البحث عن فرص لشراء أراضي جديدة

# تقييم تقريبي للشركة من ناحية نظرية و حسب مرجعية القيمة السوقية للأصول

- سنحاول في ما يلي إبراز القيمة السوقية للشركة من خلال احتساب القيمة الحقيقية أو بالأحرى القيمة السوقية لأصول الشركة و بالتحديد مخزون الأراضي و المخزون الجاهز للبيع. و لعل ما دفعنا لإتباع هذا المنهج هو المخزون الهام التي تملكه شركة سيتس و الشركات الفرعية التابعة لها الشيء الذي قد يبرز للمساهم القيمة الحقيقية لأصول الشركة. و قد اخترنا تاريخ 31 ديسمبر 2012 كتاريخ مرجعي.

# تقييم تقريبي للشركة من ناحية نظرية و حسب مرجعية القيمة السوقية للأصول

بالمليون دينار

القيمة المحاسبية	القيمة السوقية	القيمة الزائدة	القيمة الزائدة الراجعة لسيتس
مخزون أراضي سيتس	17,60	36,00	18,40
مخزون أراضي اسس	0,80	11,84	7,73
مخزون أراضي القابضة	5,03	8,00	1,46
مخزون جاهز للبيع سيتس	25,16	32,10	6,94
مخزون جاهز للبيع اسس	16,16	20,50	3,04
المجموع	64,74	108,44	37,57

■ اعتمادا على التقييم الذاتي لمخزون الشركة حسب مرجعية القيمة السوقية للأصول

تقدر القيمة الزائدة العائدة للشركة من إعادة تقييم مخزون الأراضي و المخزون

الجاهز للبيع حوالي 37.57 مليون دينار.

# تقييم تقريبي للشركة من ناحية نظرية و حسب مرجعية القيمة السوقية للأصول

بالمليون دينار

37,57	القيمة الزائدة الراجعة إلى سيتس
30%	الآداء على الربح
26,30	الربح الصافي
29,37	القيمة المحاسبية 2012
7,80	الترفيح في رأس المال
63,47	القيمة السوقية
52,30	القيمة بالبورصة

- حسب نفس المرجعية السالف ذكرها و بإضافة القيمة المحاسبية للأموال الذاتية للشركة، يبلغ تقييم الشركة 63.47 مليون دينار أي ما يعادل قيمة السهم 4.07 دينار. علما أن القيمة السوقية للشركة في بورصة تونس هي في حوالي 52.3 مليون دينار.

شكرا على حسن انتباهكم و السلام عليكم  
و رحمة الله و بركاته