

## القوائم المالية المجمعّة

### الشركة العقارية التونسية السعوودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعوودية قوائمها المالية المجمعّة للسنة المحاسبية المختومة في 2013/12/31 و التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 13 جوان 2014. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام لمراقبي الحسابات : مصطفى المذيب و خالد دريرة.

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2012	2013	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
765 811	755 753		- الأصول الثابتة غير المادية
(765 811)	(755 753)		- الإستهلاكات
-	-	5	
1 371 486	1 267 221		- الأصول الثابتة المادية
(884 684)	(857 369)		- الإستهلاكات
486 802	409 852	5	
109 438	103 474	6	- الأصول المالية
756 910	1 004 932		- أصول الأداءات المؤجلة
1 353 150	1 518 258		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
1 353 150	1 518 258		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
82 067 023	80 296 865	7	- المخزونات
9 617 901	2 928 597	8	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
3 212 793	4 612 956	9	- أصول جارية أخرى
7 851 801	1 880 836	10	- السيولة وما يعادل السيولة
102 749 518	89 719 254		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
104 102 668	91 237 512		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

\*\*\*\*\*

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2012	2013	التفسيرية	
			<u>الأموال الذاتية والخصوم</u>
			<u>الأموال الذاتية</u>
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
19 963 960	19 250 770		- الإحتياجات الم جمعة
<b>35 563 960</b>	<b>34 850 770</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
2 094 179	163 871		<u>نتيجة السنة الصافية الم جمعة</u>
<b>37 658 139</b>	<b>35 014 641</b>	11	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>
<b>3 933 293</b>	<b>3 652 996</b>	12	<u>حقوق الأقلية</u>
			<u>الخصوم</u>
			<u>الخصوم الغير الجارية</u>
16 173 341	21 157 876	13	- القروض
-	200 000		- مدخرات
87 806	76 991		- خصوم الأداءات المؤجلة
<b>16 261 147</b>	<b>21 434 867</b>		<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>
			<u>الخصوم الجارية</u>
3 529 827	4 600 009	14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
13 112 703	12 113 747	15	- الخصوم الجارية الاخرى
29 607 559	14 421 252	16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>46 250 089</b>	<b>31 135 008</b>		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>
<b>62 511 236</b>	<b>52 569 875</b>		<u>مجموع الخصوم</u>
<b>104 102 668</b>	<b>91 237 512</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

القوائم المالية المجمعّة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

\*\*\*\*\*

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر				
2012	2013	المذكرات		
		التفسيرية		
				<b>إيرادات الاستغلال</b>
19 125 042	16 800 500	17		- المداخيل
45 331	124 882	18		- إيرادات الاستغلال الأخرى
749 720	1 142 613			- تحويل أعباء ضمن المخزون
<b>19 920 093</b>	<b>18 067 995</b>			<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
				<b>أعباء الاستغلال</b>
14 277 418	13 510 787	19		- كلفة المحلات المباعة
619 980	766 326	20		- أعباء الأعوان
289 607	552 228	22		- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
946 999	1 507 594	21		- أعباء الاستغلال الأخرى
<b>16 134 004</b>	<b>16 336 935</b>			<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>3 786 089</b>	<b>1 731 060</b>			<b>نتيجة الاستغلال</b>
(1 193 158)	(1 485 530)	23		- أعباء مالية صافية
3 099	-	24		- إيرادات التوظيفات
404 012	173 384	25		- الأرباح العادية الأخرى
(752 524)	(448 535)	26		- الخسائر العادية الأخرى
<b>2 247 518</b>	<b>(29 621)</b>			<b>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</b>
294 837	258 837			- الأداءات المؤجلة
(884 252)	(345 642)			- الأداءات المستوجبة
<b>1 658 103</b>	<b>(116 426)</b>			<b>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</b>
(436 076)	(280 297)	12		- حصة الأقلية
<b>2 094 179</b>	<b>163 871</b>			<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعّة</b>

القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

\*\*\*\*\*

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2012	2013	التفسيرية	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>			
1 658 103	(116 426)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			- تسويات بالنسبة لـ :
308 474	620 406	22	. مخصصات الإستهلاكات والمخزونات
(382 747)	(68 178)	22	. استرداد على مخزونات
682	631	11	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(83)	-		. تصفية أرصدة قديمة
(2 853)	-		. إيرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
(294 837)	(258 837)		. الأداءات الموجلة
- تغيرات :			
(2 571 525)	1 770 158	27	. المخزونات
(2 978 456)	6 409 693	27	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 008 915	(1 360 535)	27	. الأصول الجارية الأخرى
4 656 180	(251 528)	27	. المزدون والخصوم الجارية الأخرى
<b>1 401 853</b>	<b>6 745 384</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(5 065)	(5 897)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(10 000)	-		. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
9 464	5 964	6	. المقاييض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
<b>(5 601)</b>	<b>67</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>			
8 400 000	-		. مقاييض إثر إصدار أسهم
20 100 000	9 598 116	16 و 13	. المقاييض المتأتية من القروض
(15 705 111)	(18 044 475)	16 و 13	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(2 070 793)	(2 776 718)	15 و 11	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
<b>10 724 096</b>	<b>(11 223 077)</b>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
<u>تغير الخزينة</u>			
(8 864 041)	3 256 307	16 و 10	. الخزينة في بداية السنة
3 256 307	(1 221 319)	16 و 10	. الخزينة في نهاية السنة

# إيضاحات حول القوائم المالية المجمعة

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## 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 2013 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 2013 ما قدره 12.000.000 دينار ومقسم إلى 1.200.000 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 2013 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 840.000 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

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
سيتس

## جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2013

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
		70,00%	840 000	الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيتي سنتر
98,79%	817 730			
1,21%	10 000	30,00%	360 000	الغير
100,00%	827 730	100,00%	1 200 000	المجموع

جدول عدد 2

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
سيتس

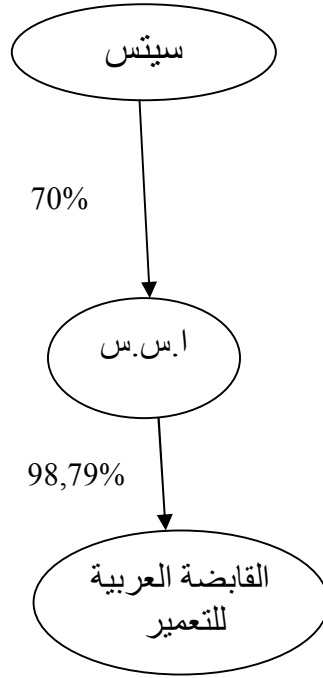
## تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة في 31 ديسمبر 2013

القابضة العربية للتعمير		أ.س.س		
النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة غير المباشرة	النسبة المباشرة	
			70,00%	الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيتي سنتر
69,15%				
69,15%	-	-	70,00%	المجموع
69,15%		70,00%		مجموع المباشرة



محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

في 31 ديسمبر 2013



## الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع

### 1.2 - طريقة التجميع

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

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

### 2.2 - تاريخ الإقفال

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

### 3.2 - مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعة بإتباع المراحل التالية :

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

### الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

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

## الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 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 كالاتي :

### 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 المحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدأ الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الاقسطا 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 وفقا لطريقة النسبة المئوية لتقدم الأشغال في إطار عقود البناء مثلما ورد بالفقرة 11 وما يليها من المعيار المحاسبي عدد 9 المتعلق بعقود البناء.

تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات.

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

#### 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.

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 409.852 د، مقابل 486.802 د في 31 ديسمبر 2012.

31 ديسمبر

2012

2013

765 811

755 753

- الأصول الثابتة غير المادية

1 371 486

1 267 221

- الأصول الثابتة المادية

**2 137 297**

**2 022 974**

القيمة الخام

(765 811)

(755 753)

- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية

(884 684)

(857 369)

- استهلاكات الأصول الثابتة المادية

**(1 650 495)**

**(1 613 122)**

قيمة الاستهلاكات

**486 802**

**409 852**

القيمة الصافية

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات  
في 31 ديسمبر 2013

( محتسب بالدينار )

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	2013/12/31	تصفية أرصدة قديمة	استهلاكات	التعديلات	2012/12/31	2013/12/31	تصفية أرصدة قديمة	إقتضاءات			2012/12/31
											<u>الأصول الثابتة غير المادية</u>
-	19 997	(10 058)	-	-	30 055	19 997	(10 058)	-	30 055	33%	المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	-	-	327 248	327 248	-	-	327 248	20%	فارق الإقتناء
-	408 508	-	-	-	408 508	408 508	-	-	408 508	20%	أصول أخرى
-	<b>755 753</b>	<b>(10 058)</b>	-	-	<b>765 811</b>	<b>755 753</b>	<b>(10 058)</b>	-	<b>765 811</b>		<b>المجموع</b>
											<u>الأصول الثابتة المادية</u>
294 753	196 499	-	24 562	-	171 937	491 252	-	-	491 252	5%	مبان
41 933	416 304	-	29 600	-	386 704	458 237	-	-	458 237	20%	معدات النقل
24 947	66 391	(110 162)	8 613	-	167 940	91 338	(110 162)	-	201 500	10%	أثاث ولوازم المكاتب
40 364	139 695	-	16 851	-	122 844	180 059	-	3 529	176 530	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
7 855	38 480	-	3 221	-	35 259	46 335	-	2 368	43 967	15%	معدات اعلامية
<b>409 852</b>	<b>857 369</b>	<b>(110 162)</b>	<b>82 847</b>	-	<b>884 684</b>	<b>1 267 221</b>	<b>(110 162)</b>	<b>5 897</b>	<b>1 371 486</b>		<b>المجموع</b>
<b>409 852</b>	<b>1 613 122</b>	<b>(120 220)</b>	<b>82 847</b>	-	<b>1 650 495</b>	<b>2 022 974</b>	<b>(120 220)</b>	<b>5 897</b>	<b>2 137 297</b>		<b>المجموع العام</b>

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر

2012

2013

85 033

85 033

(أ)

- مساهمات

24 405

18 441

(ب)

- قروض

109 438

103 474

المجموع

(أ) تحلل المساهمات كما يلي :

2 340

2 340

- 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

85 033

85 033

المجموع

(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :

24 405

الرصيد في 31 ديسمبر 2012

(5 964)

- تسديدات

18 441

الرصيد في 31 ديسمبر 2013



**مذكرة 7 : المخزونات**

تحلل المخزونات كما يلي :

**31 ديسمبر**

<u>2012</u>	<u>2013</u>		
66 404 090	67 147 511	(أ)	- أشغال قيد الإنجاز
15 662 933	13 149 354	(ب)	- مخزون المحلات
<b>82 067 023</b>	<b>80 296 865</b>	<b>المجموع</b>	
(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :			
68 081	68 081		- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
9 054 096	-		- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "
2 055 338	2 055 338		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
3 293 896	3 293 896		- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 896 663	7 912 410		- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	4 332 812		- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
3 612 351	5 283 435		- أشغال قيد الإنجاز " ارض النصر "
7 797 508	15 355 076		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
15 606 604	16 037 403		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
12 686 741	12 809 060		- البحيرة
<b>66 404 090</b>	<b>67 147 511</b>	<b>المجموع</b>	
(ب) يحلل مخزون المحلات كما يلي :			
-	839 308		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
13 655 862	10 310 175		- مخزون محلات " شاطئ القطاوي "
41 500	41 500		- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
79 250	79 250		- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
66 350	66 350		- مخزون محلات " قابس سنتر "
51 650	51 650		مخزون محلات " نابل سنتر " (حطابص في رأس مال شركة مدنية)
464 091	464 091		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
67 375	60 175		- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
<b>15 662 933</b>	<b>13 149 354</b>	<b>المجموع</b>	
يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :			

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2013	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2012	
							<b>أشغال قيد الإنجاز</b>
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
-	-	(10 697 336)	-	4 281 895	(2 638 655)	9 054 096	ديار الرحاب 5
2 055 338	-	-	-	-	-	2 055 338	المركز العمراني الشمالي EHC
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	اسراء
7 912 410	-	-	-	15 747	-	7 896 663	نزهة
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	لمياء
5 283 435	-	-	-	1 671 084	-	3 612 351	النصر
15 355 076	-	-	-	7 557 568	-	7 797 508	انترناشيونال سيتي سنتر III
16 037 403	-	-	-	430 799	-	15 606 604	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري)
12 809 060	-	-	-	122 319	-	12 686 741	البحيرة
<b>67 147 511</b>	<b>-</b>	<b>(10 697 336)</b>	<b>-</b>	<b>14 079 412</b>	<b>(2 638 655)</b>	<b>66 404 090</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
							<b>مخزون المحلات</b>
839 308	(9 858 028)	10 697 336	-	-	-	-	ديار الرحاب 5
10 310 175	(3 645 559)	-	-	503 207	(203 335)	13 655 862	شاطئ القنطاوي
41 500	-	-	-	-	-	41 500	برج خفشة 1
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 3
14 687	-	-	-	-	-	14 687	ديار سيدي سليمان 2
79 250	-	-	-	-	-	79 250	بنزرت سنتر 1
66 350	-	-	-	-	-	66 350	قابس سنتر
51 650	-	-	-	-	-	51 650	نابل سنتر
464 091	-	-	-	-	-	464 091	انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب)
60 175	(7 200)	-	-	-	-	67 375	انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني)
<b>13 149 354</b>	<b>(13 510 787)</b>	<b>10 697 336</b>	<b>-</b>	<b>503 207</b>	<b>(203 335)</b>	<b>15 662 933</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
<b>80 296 865</b>	<b>(13 510 787)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 582 619</b>	<b>(2 841 990)</b>	<b>82 067 023</b>	<b>المجموع</b>

(\*) أنظر مذكرة 4-4

**مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2013، ما قدره 2.928.597 د مقابل 9.617.901 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالاتي :

**31 ديسمبر**

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
9 752 955	3 361 262	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
18 000	-	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
<b>9 770 955</b>	<b>3 361 262</b>	<b>المجموع الخام</b>
(153 054)	(432 665)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>9 617 901</b>	<b>2 928 597</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 9 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

**31 ديسمبر**

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
1 338 746	1 569 868	- تسبقات للمزودين
17 364	5 627	- تسبقات للأعوان
1 577 362	2 737 333	- الدولة ، ضرائب وأداءات
570 924	490 598	- مدينون مختلفون
29 331	60 680	- أعباء مسجلة مسبقا
1 588	31 744	- حساب مرتقب
<b>3 535 315</b>	<b>4 895 850</b>	<b>المجموع الخام</b>
(322 522)	(282 894)	- مدخرات
<b>3 212 793</b>	<b>4 612 956</b>	<b>المجموع الصافي</b>

**مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

**31 ديسمبر**

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
3 960	404 300	- كمبيالات وشيكات للقبض
7 847 102	1 475 344	- بنوك
739	1 192	- الخزينة
<b>7 851 801</b>	<b>1 880 836</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 11 : الأموال الذاتية**

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

**31 ديسمبر**

<u>2012</u>	<u>2013</u>		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 280 870	1 514 940	(أ)	- احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000		- منح إصدار
38 595	39 226		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
1 802 438	1 802 438		- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
2 318 019	3 836 921		- احتياطي اعادة استثمار معفاة
190 143	190 143	(ب)	- حصص تكميلية أخرى
1 146 641	-		- ارباح مرصودة
1 687 254	367 102		- النتائج المؤجلة
<b>35 563 960</b>	<b>34 850 770</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</b>
1 658 103	(116 426)		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(436 076)	(280 297)		- حصة الأقلية
<b>2 094 179</b>	<b>163 871</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</b>
<b>37 658 139</b>	<b>35 014 641</b>	(ج)	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
(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) يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التفويت في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس.			
(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :			

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2013

( محتسب بالدينار )

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الأسهم الذاتية	النتائج الموجلة	أرباح مرصودة	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطيات خاضعة الى نظام جبائي خاص	احتياطيات الصندوق الاجتماعي	الإحتياطي الإستثنائي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الاجتماعي	
28 777 678	1 950 000	1 189 599	-	1 585 203	-	190 143	1 442 909	3 102 438	37 913	681 470	6 300 000	1 248 003	13 000 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2011
(1 300 000)	1 300 000	(1 803 992)		430 844	1 146 641		875 110	(1 300 000)		(681 470)		32 867		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 15 جوان 2012
-		614 393		(614 393)										التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
7 800 000											5 200 000		2 600 000	ترقيع في رأس المال الاجتماعي المصادق عليه من طرف الجلسة العامة غير العادية المنعقدة في 15 جوان 2012
285 600				285 600										الاداءات المؤجلة بعنوان السنوات الماضية
682									682					فوائد على الصندوق الاجتماعي
2 094 179		2 094 179												نتيجة السنة
37 658 139	1 300 000	2 094 179	-	1 687 254	1 146 641	190 143	2 318 019	1 802 438	38 595	-	11 500 000	1 280 870	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2012
(2 808 000)	2 808 000	(3 103 924)		(310 407)	(1 146 641)		1 518 902					234 070		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 14 جوان 2013
-		1 009 745		(1 009 745)										التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسات العامة العادية للشركات الفرعية
631									631					فوائد على الصندوق الاجتماعي
163 871		163 871												نتيجة السنة
35 014 641	2 808 000	163 871	-	367 102	-	190 143	3 836 921	1 802 438	39 226	-	11 500 000	1 514 940	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2013

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

31 ديسمبر

2012

2013

حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر

2 489 555

2 489 555

- في رأس المال

465 900

20 113

- في الإحتياطات

(445 787)

(204 785)

(1)

- في النتيجة

حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير

1 210 445

1 210 445

- في رأس المال

203 469

213 180

- في الإحتياطات

9 711

(75 512)

(2)

- في النتيجة

3 933 293

3 652 996

المجموع

(436 076)

(280 297)

(2+1)

حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية

## جدول القروض في 31 ديسمبر 2013

(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2013				التسهيلات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد									
-	-	-	-	(333 333)	(666 667)	-	1 000 000	(2010 - 2013)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	500 000	166 667	666 667	-	666 667	-	-	(2014 - 2015)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,50%	666 667	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	-	-	-	(860 809)	-	-	860 809	(2010 - 2013)	شهريا	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
-	785 107	1 117 540	1 902 647	(497 353)	-	-	2 400 000	(2013 - 2016)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
3 741 983	-	-	3 741 983	(1 252 980)	-	-	4 994 963	(2012 - 2013)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	5 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	-	-	-	-	(2 113 544)	-	2 113 544	(2012 - 2013)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	2 513 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	-	2 356 660	2 356 660	-	2 113 544	243 116	-	(2015)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2%	2 356 660	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
-	-	9 400 000	9 400 000	-	-	-	9 400 000	(2015)	بصفة كلية	TMM + 1,75%	9 400 000	بنك الأمان
-	-	4 905 000	4 905 000	-	-	4 905 000	-	(2015)	بصفة كلية	TMM + 2,25%	4 905 000	بنك الأمان
-	1 787 991	3 212 009	5 000 000	-	-	-	5 000 000	(2013 - 2016)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,75%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
3 741 983	3 073 098	21 157 876	27 972 957	(2 944 475)	-	5 148 116	25 769 316	-	-	-	40 791 327	جملة القروض

**مذكرة 14 : المزدون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل بند " المزدون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

**31 ديسمبر**

<b>2012</b>	<b>2013</b>	
544 296	1 484 363	- مزودو استغلال
2 299 697	2 383 711	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
685 834	731 935	- مزودون، سندات متعين دفعها
<b>3 529 827</b>	<b>4 600 009</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

**31 ديسمبر**

<b>2012</b>	<b>2013</b>	
5 927 378	7 684 637	- تسبيقات الحرفاء
-	60 369	- الأعوان، أجور مستحقة
833 669	687 724	- الدولة، الضرائب والأداءات
2 583 503	2 614 785	- حصيص أرباح للدفع
561 062	707 884	- مختلف الدائنين
365 101	328 950	- أعباء أخرى للدفع
203 335	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / مرسى القنطاوي
2 638 655	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / رحاب 5
-	29 398	- مخدرات جارية للمخاطر و الأعباء
<b>13 112 703</b>	<b>12 113 747</b>	<b>المجموع</b>



## مذكرة 16 : الميساعات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2013، 14.421.252 د مقابل 29.607.559 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي

31 ديسمبر			
2012	2013		
5 577 301	3 073 098	( انظر مذكرة 13 )	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
4 018 674	3 741 983	( انظر مذكرة 13 )	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
15 100 000	4 450 000		- قروض قصيرة المدى
1 561	1 906		- بنك الإسكان المنتسب 2
1 469 918	2 258 552		- ستوسيد بنك
2 975 980	369 832		- بنك تونس العربي الدولي
44 935	470 752		- بنك الأمان
102 081	-		- التجاري بنك
1 019	1 113		- الشركة التونسية للبنك
316 090	54 016		- فوائد مطلوبة
<b>29 607 559</b>	<b>14 421 252</b>	<b>المجموع</b>	

## الإيضاحات حول قائمة النتائج

### مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

31 ديسمبر			
2012	2013		
12 622 000	4 215 000		- مبيعات شاطئ القنطاوي
6 004 000	12 564 000		- مبيعات ديار رحاب 5
89 771	10 000		- مبيعات المركز العمراني الشمالي
376 271	-		- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر   برج المكاتب ) "
33 000	11 500		- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر    (المركب السكني) "
<b>19 125 042</b>	<b>16 800 500</b>	<b>المجموع</b>	

### مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر			
2012	2013		
31 756	75 612		- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
13 575	35 360		- أتعاب انجاز العقود
-	13 910		- إيرادات أخرى
<b>45 331</b>	<b>124 882</b>	<b>المجموع</b>	

**مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة**

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

**31 ديسمبر**

**2012**

**2013**

9 979 100

3 645 559

- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "

3 945 904

9 858 028

- كلفة المحلات المباعة " ديار الرحاب 5 "

67 105

-

- كلفة المحلات المباعة " المركز العمراني الشمالي "

264 909

-

- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر | برج المكاتب "

20 400

7 200

- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر || (المركب السكني) "

**14 277 418**

**13 510 787**

**المجموع**

**مذكرة 20 : أعباء الأعران**

تحلل أعباء الأعران كالتالي :

**31 ديسمبر**

**2012**

**2013**

543 976

684 285

- الرواتب وملحقات الرواتب

65 911

72 145

- أعباء إجتماعية قانونية

10 093

9 896

- أعباء إجتماعية أخرى

**619 980**

**766 326**

**المجموع**

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
9 420	13 685		- كراءات وأعباء أخرى
19 161	27 810		- صيانة واصلاحات
13 563	13 498		- أقساط التأمين
910	1 074		- أخرى
<b>43 054</b>	<b>56 067</b>	<b><u>المجموع الجزئى (1)</u></b>	
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
117 677	221 147		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
211 995	690 204		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
36 690	23 796		- مهمات
31 420	25 123		- هبات
92 990	160 771		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
18 378	17 441		- نفقات بريدية وهاتفية
16 747	17 350		- كهرباء وماء
21 989	7 693		- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
155 404	128 750		- مكافآت حضور
51 016	54 856		- خدمات خارجية أخرى
<b>754 306</b>	<b>1 347 131</b>	<b><u>المجموع الجزئى (2)</u></b>	
			<u>ضرائب وأداءات</u>
9 927	11 023		- الأداء على التكوين المهني
4 964	5 512		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
38 424	34 901		- معلوم الجماعات المحلية
41 872	12 247		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	4 570		- معلوم جولان السيارات
53 782	36 143		- ضرائب وأداءات أخرى
<b>149 639</b>	<b>104 396</b>	<b><u>المجموع الجزئى (3)</u></b>	
<b>946 999</b>	<b>1 507 594</b>	<b><u>المجموع (1)+(2)+(3)</u></b>	

**مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات**

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

**31 ديسمبر****2012****2013**

147 027

82 847

153 054

279 611

8 393

28 550

-

229 398

(256)

-

-

(68 178)

(18 611)

-

**289 607****552 228****المجموع**

- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية

- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء

- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

- مدخرات المخاطر والأعباء

- استرداد على المدخرات لإنخفاض قيمة مستحقات عادية

- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى

- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء

**مذكرة 23 : أعباء مالية صافية**

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

**31 ديسمبر****2012****2013**

2 013 719

1 734 443

1 366 468

1 158 460

114 595

95 918

4 531

4 531

(2 306 155)

(1 507 822)

**1 193 158****1 485 530****المجموع**

- فوائد القروض

- فوائد بنكية

- فوائد التأخير على القروض

- أعباء مالية أخرى

- أعباء مدمجة ضمن المخزون

**مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات**

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

**31 ديسمبر****2012****2013**

246

-

2 853

-

**3 099****-****المجموع**

- فوائد بنكية

- إيرادات الأصول المالية الأخرى

**مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى**

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2013 ما قدره 173.384 د مقابل 404.012 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
40 132	155 290	- تصفية حسابات قديمة
-	15 447	- منحة متعلقة بتغطية مصاريف مأموريات عمل
-	2 647	- الأرباح الأخرى
363 880	-	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
<b>404 012</b>	<b>173 384</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى**

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
129 488	140 579	- تصفية حسابات
409 448	-	- تعديل جبائي
-	277 492	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
185 000	-	- منح تعويض جزافي
28 588	30 464	- خسائر أخرى
<b>752 524</b>	<b>448 535</b>	<b>المجموع</b>

**الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية**

**مذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية**

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
82 067 023	80 296 865	1 770 158	المخزونات
9 770 955	3 361 262	6 409 693	الحرقاء والحسابات المتصلة بهم
3 535 315	4 895 850	(1 360 535)	الأصول الجارية الأخرى
3 529 827	4 600 009	1 070 182	المزودون والحسابات المتصلة بهم
13 112 703	12 113 747	(998 956)	الخصوم الجارية الأخرى
(2 583 503)	(2 614 785)	(31 282)	حصص أرباح للدفع
-	(29 398)	(29 398)	مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
316 090	54 016	(262 074)	فوائد مطلوبة
<b>14 375 117</b>	<b>14 123 589</b>	<b>(251 528)</b>	<b>التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى</b>

## 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 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 2013، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 181.950 دينار و 230 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 729.355 دينار.

### II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 2.111.437 دينار.

وقد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2013 بلغت قيمتها 128.682 دينار.

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

صادق مجلس إدارة شركة انترناشيونال سيتي سنتر المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة وكذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

كما صادق مجلس إدارة شركة انترناشيونال سيتي سنتر المنعقد بتاريخ 7 جانفي 2013 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2012 قدرها 15.000 دينار.

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2013، ما قدره 31.765 دينار.

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 و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2013، ما قدره 20.000 دينار.

وضعت شركة انترناشيونال سيتي سنتر على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2008، بمبلغ قدره 280.000 دينار.

### ◆ شركة القابضة العربية للتعمير

#### I- إسداء خدمات

أبرمت الشركة العقارية التونسية السعودية ببتاريخ 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 2013، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

#### II- الحساب الجاري مع الشركة العقارية التونسية السعودية

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 738.566 دينار.

وقد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2013 بلغت قيمتها 68.422 دينار.

### III- الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 2.202.179 دينار. و قد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2013 بلغت قيمتها 202.907 دينار.

#### ◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 4.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2013 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

خلال سنة 2013، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي يبلغ 666.667 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة. و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2013 ما قدره 79.839 دينار.

● تحصلت الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2011 على قرض بما قدره 5.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2013 ما قدره 3.741.983 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2013 ما قدره 310.146 دينار.

● تحصلت شركة انترناشيونال سيتي سنتر خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 2.513.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2013 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

خلال سنة 2013، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 2.356.660 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان في السنة. و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2013 ما قدره 258.040 دينار.



## ◆ أجور المسيرين

### I- أجر المدير العام

● صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2002 على منح المدير العام راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي و على تحمل الشركة لمصاريف سكنه و تنقله.

● صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداء من غرة أفريل 2010، 3.000 دينار صافي من الأداءات و الأعباء الأخرى ؛

- منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة ؛

- تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته "تونس-القاهرة-تونس".

● كما صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 7 جانفي 2013 على منحه مكافأة صافية على نتائج البينة المالية 2012 قدرها 30.000 دينار. كما قرر المجلس صرف منحة إستثنائية قدرها 15.000 دينار تقديرا لمجهوده في إنجاح عملية الترفيع في رأس المال.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2013 ما قيمته 144.836 دينار، يمكن تفصيله كالآتي :

- أجر خام سنوي بما قدره 63.438 دينار،

- مكافأة ومنحة إستثنائية خام بما قدره 61.023 دينار،

- امتيازات أخرى خام بما قدره 20.375 دينار.

كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، بمبلغ قدره 148.000 دينار مع تحمل جميع المصاريف المتصلة بها.

### II- الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة لمصاريف 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 2013، ما قدره 141.000 دينار.

## 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 المرسى V	شاطئ القنطاوي
3.000.000	التجاري بنك	السعادة	الرحاب 5
2.400.000	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 تونس العربي الدولي	المقسم عدد 13	انترناشيونال سيتي سنتر
5.000.000	بنك الأمان		
15.000.000	بنك الأمان	المقسم عدد 14	
2.513.000	ستوسيد بنك	السلام والأمل	سكاي سنتر
5.000.000	بنك تونس العربي الدولي		

## مذكرة 30 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

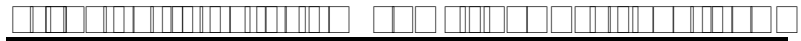
لا توجد وقائع هامة جدت بعد تاريخ ختم البند المحاسبية والتي تجعل من الضروري تدوية بعض عناصر وخصوص القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.

## تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 91.237.512 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 163.871 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2013، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.



1- إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية المجمعة وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية تصور ووضع ومتابعة نظام الرقابة الداخلية لغرض إعداد وتقديم عادل لقوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ناجمة عن غش أو خطأ وكذلك تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.



2- إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية المجمعة بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تتبذعي هذه المعايير إلزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

تتضمن عملية التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على عناصر إثبات تؤيد المبالغ والمعلومات الواردة في القوائم المالية. ويتم إختيار هذه الإجراءات على أساس تقدير مراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. وعدد تقييم تلك المخاطر فإن مراقب الحسابات يأخذ في الإعتبار الرقابة الداخلية المعمول بها بالمؤسسة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك قصد تحديد إجراءات التدقيق الملائمة للظروف المتوفرة.

تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييمًا لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة من قبل الإدارة وكذلك تقييمًا لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية المجمعة. نعتمد أن نتائج التدقيق توفر أساسًا معقولًا لصياغة الإحتراز التالي وأن عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسًا معقولًا لإبداء رأيًا حول القوائم المالية المجمعة.

3- يضم رصيد المخزونات لشركة العقارية التونسية السعيدة محلات بيرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

تم إنجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيعات بعنوانه. وبالتالي، ونظرًا لعدم توفر عناصر إثبات قيمة التحقيقات الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.



4- حسب رأينا وباستثناء الإحتراز الوارد بالفقرة الثالثة أعلاه وانعكاسه على النتيجة العائدة للشركة المجمعة والوضعية المالية للمجمع، إن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعيدة المقفلة في 31 ديسمبر 2013 والمرققة لهذا التقرير فانونية وصادقة وتعكس بصورة وفيقة الوضعية المالية للمجمع ونتائج عملياته وكذلك تدفقاته النقدية للبنية المنتهية ذات التاريخ، ووفقًا للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية.



5- قمنا طبقًا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناءً على فحوصاتنا فإنه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمنة بتقرير نشاط المجمع لسنة 2013 مع القوائم المالية المجمعة.

تونس ، في 16 ماي 2014

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

فينور

خالد دريرة

مصطفى المذوب