

بلاغ الشركات

القوائم المالية

**الشركة العقارية التونسية السعودية**  
المقر الاجتماعي : المركز العمراني الشمالي- شارع 7 نوفمبر- مركز المدينة الدولي  
(برج المكاتب) - تونس-

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2009/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقب الحسابات فيصل دربال (فيونور).

**الموازنة**  
(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
<u>2008</u>	<u>2009</u>		
<b>الأصول</b>			
<b>الأصول غير الجارية</b>			
الأصول الثابتة			
30 055	30 055		- الأصول الثابتة الغير مادية
(19 543)	(25 665)		- الإستهلاكات
<b>10 512</b>	<b>4 390</b>	4	
1 187 583	1 216 715		- الأصول الثابتة المادية
(373 740)	(453 584)		- الإستهلاكات
<b>813 843</b>	<b>763 131</b>	4	
8 384 108	8 379 493		- الاصول المالية
(470 534)	(470 534)		- المدخرات
<b>7 913 574</b>	<b>7 908 959</b>	5	
<b>8 737 929</b>	<b>8 676 480</b>		<b>مجموع الأصول الثابتة</b>
<b>8 737 929</b>	<b>8 676 480</b>		<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>
<b>الأصول الجارية</b>			
32 432 746	43 514 169	6	- المخزونات

437 008	10 243 985	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 088 176	2 433 696	8	- أصول جارية أخرى
658 126	408 424	9	- السيولة وما يعادل السيولة
<b>35 616 056</b>	<b>56 600 274</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>44 353 985</b>	<b>65 276 754</b>		<b>مجموع الأصول</b>

**الموازنة**  
(التونسي محتسب بالدينار)

<b>31 ديسمبر</b>		<b>المذكرات</b>	
<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>التفسيرية</b>	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
13 000 000	13 000 000		- رأس المال الإجتماعي
849 195	912 263		- احتياطات قانونية
6 300 000	6 300 000		- منح إصدار
35 323	35 323		- احتياطات استثنائية
193 326	-		- احتياطات خاصة
35 690	36 549		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
3 270 814	3 102 438		- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
-	142 039		- حصص تكميلية أخرى
(422 981)	-		- الأسهم الذاتية
<b>23 261 367</b>	<b>23 528 612</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
1 261 366	3 424 477		<b>نتيجة السنة</b>
<b>24 522 733</b>	<b>26 953 089</b>	10	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
13 881 250	10 533 258	11	- قروض بنكية
<b>13 881 250</b>	<b>10 533 258</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>

2 047 979	2 868 300	12	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
3 117 045	12 606 368	13	- الخصوم الجارية الأخرى
784 978	12 315 739	14	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<b>5 950 002</b>	<b>27 790 407</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
------------------	-------------------	--	-----------------------------

<b>19 831 252</b>	<b>38 323 665</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
-------------------	-------------------	--	---------------------

<b>44 353 985</b>	<b>65 276 754</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>
-------------------	-------------------	--	--------------------------------------

**قائمة النتائج**  
(التونسي محتسب بالدينار)

**31 ديسمبر**

<b>2008</b>	<b>2008 (*)</b>	<b>2009</b>	<b>المذكرات التفسيرية</b>	
5 774 136	5 280 278	12 608 790	15	- مداخيل
224 719	224 719	169 272	16	- إيرادات الإستغلال الأخرى
-	1 066 425	2 059 232		- تحويل أعباء ضمن المخزون

<b>5 998 855</b>	<b>6 571 422</b>	<b>14 837 294</b>		<b>مجموع إيرادات الإستغلال</b>
------------------	------------------	-------------------	--	--------------------------------

				<b>أعباء الإستغلال</b>
3 840 920	5 206 079	9 679 516	17	- كلفة المحلات المباعة
298 460	298 460	407 683	18	- أعباء الأعوان
82 312	82 312	130 196	20	- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
767 965	767 965	1 651 549	19	- أعباء الإستغلال الأخرى

<b>4 989 657</b>	<b>6 354 816</b>	<b>11 868 944</b>		<b>مجموع أعباء الإستغلال</b>
------------------	------------------	-------------------	--	------------------------------

<b>1 009 198</b>	<b>216 606</b>	<b>2 968 350</b>		<b>نتيجة الإستغلال</b>
------------------	----------------	------------------	--	------------------------

(672 351)	-	-	21	- أعباء مالية صافية
735 774	851 057	1 138 653	22	- إيرادات التوظيفات
371 366	371 366	-		- الأرباح العادية الأخرى
(17 813)	(12 855)	-	23	- الخسائر العادية الأخرى

**1 426 174**      **1 426 174**      **4 107 003**

**نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات**

(164 808)      (164 808)      (682 526)

- الأداءات على الأرباح

**1 261 366**      **1 261 366**      **3 424 477**

**النتيجة الصافية**

(\* ) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3- 6)

**جدول التدفقات النقدية**  
(التونسي محتسب بالدينار)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2008	2009		
1 261 366	3 424 477		<b>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</b>
			- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
82 312	130 196	20	. مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
673	859	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(11 350)	-		. مرابيح ناتجة عن بيع أصول مالية
(360 016)	-		. مرابيح ناتجة عن تصفية شركة " ستوسيف "
			- تغيرات :
(18 887 936)	(11 081 423)	6	. المخزونات
			. التغيير في الحرفاء والحسابات
3 520 854	(5 854 494)	13 و 7	. المتصلة بهم
(638 757)	(242 844)	8	. التغيير في الأصول الجارية الأخرى
			. التغيير في المزودون والخصوم
287 061	5 776 645	14 و 13 و 12 و 8	. الجارية الأخرى
<b>(14 745 793)</b>	<b>(7 846 584)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من</b> <b>(المخصصة لـ) الاستغلال</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة</b> <b>الاستثمار</b>
(16 607)	(29 132)	4	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول
			. ثابتة مادية وغير مادية
(110 000)	(5 000)		. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول
			. مالية
26 280	9 615	5	. المقايض المتأتية من بيع أصول مالية
<b>(100 327)</b>	<b>(24 517)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من</b> <b>(المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة</b> <b>التمويل</b>

13 150 000	6 500 000	14	. المقابيض المتأتية من القروض
-	565 020	10	. المقابيض المتأتية من بيع أسهم ذاتية
(64 845)	-		. الدفعات المتأتية من اقتناء أسهم ذاتية
(365 625)	(487 500)	11	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(1 156 268)	(1 075 729)	13 و 10	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع

**التدفقات النقدية المتأتية من  
(المخصصة لـ) أنشطة التمويل**

**التدفقات النقدية المتأتية من  
(المخصصة لـ) أنشطة التوظيفات**

**تغير الخزينة**

**11 563 262**

**5 501 791**

**2 448 880**

**-**

**(833 978)**

**(2 369 310)**

1 464 304 630 326 14 و 9

الخبزينة في بداية السنة

630 326 (1 738 984) 14 و 9

الخبزينة في نهاية الفترة

**الأرصدة الوسيطة للتصرف**

(محتسب بالدينار التونسي)

2008	2009	الأرصدة	2008	2009	الاعباء	2008	2009	الإيرادات
1 365 343	5 157 778	الهامش التجاري	5 206 079	9 679 516	تكلفة شراء السلع المباعة	6 571 422	14 837 294	مبيعات السلع وغيرها من إيرادات الاستغلال
786 346	4 671 684	القيمة المضافة الخام	578 997	486 094	أعباء خارجية أخرى	1 365 343	5 157 778	الهامش التجاري
			298 460	407 683	أعباء الاعوان	786 346	4 671 684	القيمة المضافة الخام
			188 968	1 165 455	ضرائب وأداءات			
298 918	3 098 546	زائد الاستغلال الخام	487 428	1 573 138	المجموع	786 346	4 671 684	المجموع
			82 312	130 196	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	298 918	3 098 546	زائد الاستغلال الخام
			12 855	-	خسائر عادية أخرى	371 366	-	أرباح عادية أخرى
			164 808	682 526	الأداء على الشركات	851 057	1 138 653	إيرادات التوظيفات
1 261 366	3 424 477	نتيجة الأنشطة العادية	259 975	812 722	المجموع	1 521 341	4 237 199	المجموع
1 261 366	3 424 477	النتيجة الصافية للسنة						

**الإيضاحات حول القوائم المالية**

\*\*\*\*\*

**مذكرة 1 : تقديم الشركة**

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أفريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 ديناراً مقسم إلى 50.000 سهماً 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 أفريل 1992 .

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم ، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنائير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهماً .

كما قررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. و قد 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 ديناراً ، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 ديناراً ، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 ديناراً.

و أخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم ، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 9.000.000 سهم .

و أخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديسمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 ديناراً إلى 13.000.000 ديناراً و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2.5 ديناراً ، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 ديناراً، و بإصدار 1.000.000 أسهم جديدة وقع اقتطاعها من مدخرات الشركة و إسنادها مجاناً للمساهمين .

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 تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
  - 3- إقتناء وبيع ، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو الغير مبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية .
  - 4- تكوين الشركات والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة .
  - 5- إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه .
  - 6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.
- على الصعيد الجبائي ، تخضع الشركة لقواعد القوانين العامة ، إلا أنه ونتيجة لفتح رأس مالها وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس تتمتع الشركة ولمدة خمسة سنوات بالتخفيض في نسبة الضريبة على الشركات من 30% إلى 20% وذلك بمقتضى القانون عدد 92 لسنة 1999 المؤرخ في 17 أوت 1999 والمتعلق بأحكام ترمي إلى دفع السوق المالية .

### المرجع المحاسبي

#### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقاً 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 كالتالي :

#### 1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي .

#### 2.3 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوب 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 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 اقتناءها . ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية . وتحدد هذه الأصول الصافية لآخر الجداول المالية المتوفرة .

### 4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحللات 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 إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات الجاهزة إلى حساب الشراءات المستهلكة .

### 5.3 القروض

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

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

### 6.3 تغييرات الطرق المحاسبية

من أجل ضمان أكثر دلالة للمعلومات المالية و جعلها أكثر قابلية للفهم، تم تغيير طرق عرض بعض بنود قائمة النتائج. حيث أن الشراءات المستهلكة كانت تحتوي على الشراءات، كلفة المحللات المباعة، الهامش الذي تم تحقيقه و الأعباء المحولة.

بداية من سنة 2009 تم إدراج الهامش المحقق ضمن المداخل ، الأعباء المحولة ضمن الإيرادات تحت بند " تحويل أعباء ضمن المخزون " ، أما فيما يخص الأعباء المالية المعتبرة كجزء من تكلفة المخزون فتم خصمها مباشرة من بند " أعباء مالية صافية " .

ونتيجة لما سبق تم إستبدال بند "الشراءات المستهلكة" المعروض في قائمة النتائج ضمن أعباء الإستغلال، ببند "كلفة المحللات المباعة".

كما أن الأعباء المالية الصافية كانت تحتوي على الإيرادات المالية، ثم بداية من سنة 2009 تم إدراجها ضمن بند " إيرادات التوظيفات " .

هذا ولغاية المقارنة ، تمت معالجة حساب النتائج في 31 ديسمبر 2008.

الإيضاحات حول الموازنةمذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية و الغير مادية

بلغت الأصول الثابتة المادية والغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2009 ما قدره 767.521 د ، مقابل 824.355 د في 31 ديسمبر 2008 .

<u>31 ديسمبر</u>		<u>31 ديسمبر</u>							
<u>2008</u>		<u>2009</u>							
30 055	30 055								- الأصول الثابتة الغير مادية
1 187 583	1 216 715								- الأصول الثابتة المادية
<b>1 217 638</b>	<b>1 246 770</b>								<u>القيمة الخام</u>
(19 543)	(25 665)								استهلاكات الأصول الثابتة الغير مادية
(373 740)	(453 584)								- مادية
<b>(393 283)</b>	<b>(479 249)</b>								استهلاكات الأصول الثابتة المادية
									- المادية
<b>824 355</b>	<b>767 521</b>								<u>قيمة الاستهلاكات</u>
									<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية والغير مادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية والغير مادية والاستهلاكات في 31 ديسمبر 2009 ( محاسب بالدينار )

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية والغير مادية
	2009/12/31	استهلاكات	2008/12/31	2009/12/31	اقتناعات	2008/12/31		
4 390	25 665	6 122	19 543	30 055	-	30 055	%33	<u>الأصول الثابتة الغير مادية</u>
4 390	25 665	6 122	19 543	30 055	-	30 055		المنظومات الإعلامية
								<u>المجموع</u>
566 033	141 508	35 377	106 131	707 541	-	707 541	%5	<u>الأصول الثابتة المادية</u>
14 111	111 126	6 047	105 079	125 237	-	125 237	%20	مبان
59 688	114 574	16 110	98 464	174 262	9 225	165 037	%10	معدات النقل
103 553	71 576	17 395	54 181	175 129	11 160	163 969	%10	أثاث ولوازم المكاتب
19 746	14 800	4 915	9 885	34 546	8 747	25 799	%15	التجهيز والتجهيز والتركيب
								معدات اعلامية
<b>763 131</b>	<b>453 584</b>	<b>79 844</b>	<b>373 740</b>	<b>1 216 715</b>	<b>29 132</b>	<b>1 187 583</b>		<u>المجموع</u>
<b>767 521</b>	<b>479 249</b>	<b>85 966</b>	<b>393 283</b>	<b>1 246 770</b>	<b>29 132</b>	<b>1 217 638</b>		<u>المجموع العام</u>



مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>		
8 342 946	8 342 946		- مساهمات
39 039	36 547		- قروض
2 123	-		- الودائع والضمانات
<b>8 384 108</b>	<b>8 379 493</b>	<u>المجموع</u> <u>الخام</u>	
(470 534)	(470 534)		- مدخرات لإنخفاض قيمة المساهمات
<b>7 913 574</b>	<b>7 908 959</b>	<u>المجموع</u> <u>الصافي</u>	
			* تحلل المساهمات كما يلي :
2 340	2 340		- الشركة المدنية "الأروقة 1"
6 380	6 380		- الشركة المدنية "الأروقة 2"
48 100	48 100		- الشركة المدنية "الأروقة 3"
62 460	62 460		- الشركة المدنية "نابل سنتر"
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
5 238 766	5 238 766		- شركة "انترناشيونال سيتي سنتر"
2 974 900	2 974 900		- شركة "سيتس للتصرف"
<b>8 342 946</b>	<b>8 342 946</b>	<u>المجموع</u>	

\* تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :

39 039	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2008</u>
5 000	- <u>إسداء قروض</u>
(7 492)	- <u>تسديدات</u>
<b>36 547</b>	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2009</u>

\* تكونت المدخرات بما قدره 470.534 دينار ، لتغطية نقص قيمة المساهمة في شركة "سيتس للتصرف".

**مذكرة 6 : المخزونات**

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
30 185 295	26 980 634	- أشغال قيد الإنجاز
2 247 451	16 533 535	- مخزون المحلات
<b>32 432 746</b>	<b>43 514 169</b>	<u>المجموع</u>
تنجز الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :		
68 081	68 081	- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
3 226 676	-	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 4 "
882 207	892 433	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "
34 900	34 900	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب (مدرسة) "
5 312 906	-	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي B12 "
1 930 040	1 930 040	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
5 561 189	9 537 146	- أشغال قيد الإنجاز " مرسى القنطوي "
2 846 582	3 131 808	- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
6 658 936	7 341 918	- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
3 663 778	4 044 308	- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
<b>30 185 295</b>	<b>26 980 634</b>	<u>المجموع</u>
يحلل مخزون المحلات كما يلي :		
87 000	71 000	- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 238 824	1 222 168	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
79 250	79 250	- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
70 812	14 687	- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
702 409	432 032	- مخزون محلات " دريم سنتر "
69 156	87 539	- مخزون محلات " ديار الرحاب 3 "
-	3 956 036	- مخزون محلات " ديار الرحاب 4 "
-	10 670 823	- مخزون محلات " المركز العمراني الشمالي B12 (كليوباترا) "
<b>2 247 451</b>	<b>16 533 535</b>	<u>المجموع</u>

\* يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

## جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2009	تكلفة المبيعات	تحويل	الهامش	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2008	
68 081	-	-	-	-	68 081	<u>شغال قيد الإنجاز</u>
-	-	(10 945 000)	-	7 718 324	3 226 676	بيتش كليب نابيل
892 433	-	-	-	10 226	882 207	ديار الرحاب 4
34 900	-	-	-	-	34 900	ديار الرحاب 5
-	-	(13 000 000)	-	-	-	ديار الرحاب (مدرسة)
1 930 040	-	-	-	7 687 094	5 312 906	المركز العمراني الشمالي B 12
9 537 146	-	-	-	-	1 930 040	المركز العمراني الشمالي EHC
3 131 808	-	-	-	3 975 957	5 561 189	مرسى القنطاوي
7 341 918	-	-	-	285 226	2 846 582	اسراء
4 044 308	-	-	-	682 982	6 658 936	نزهة
	-	-	-	380 530	3 663 778	لمياء
<b>26 980 634</b>	-	<b>(23 945 000)</b>	-	<b>20 740 339</b>	<b>30 185 295</b>	<u>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</u>
						<u>مخزون المحلات</u>
71 000	(16 000)	-	-	-	87 000	برج خفشة 1
1 222 168	(9 727)	-	(6 929)	-	1 238 824	برج خفشة 3
14 687	(56 125)	-	-	-	70 812	ديار سيدي سليمان 2
79 250	-	-	-	-	79 250	بنزرت سنتر 1
432 032	(279 523)	-	-	9 146	702 409	دريم سنتر
87 539	-	-	-	18 383	69 156	ديار الرحاب 3
3 956 036	(6 988 964)	10 945 000	-	-	-	ديار الرحاب 4
10 670 823	(2 329 177)	13 000 000	-	-	-	المركز العمراني الشمالي B 12
<b>16 533 535</b>	<b>(9 679 516)</b>	<b>23 945 000</b>	<b>(6 929)</b>	<b>27 529</b>	<b>2 247 451</b>	<u>مجموع مخزون المحلات</u>

**مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2009 ، 10.243.985 د مقابل 437.008 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر 2008</u>	<u>31 ديسمبر 2009</u>		
196 429	10 063 250	(أ)	- حرفاء ، مستحقات عادية
240 579	180 735		- حرفاء ، أوراق مستحقة
<b>437 008</b>	<b>10 243 985</b>	<u>المجموع</u>	

(أ) يشمل رصيد هذا البند أساسا المستحقات المتأتية من مبيعات آخر السنة لمحلات " ديار رحاب 4 " و " كليوباترا".

**مذكرة 8 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>31 ديسمبر 2008</u>	<u>31 ديسمبر 2009</u>	
242 147	389 053	- تسبقات للمزودين
15 055	7 534	- تسبقات للأعوان
243 739	319 959	- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة

97 372	-	-	الدولة ، فائض الأداء على الشركات
1 414 416	1 687 070	-	الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال
79 015	34 609	-	سيتي سنتر "
12 366	-	-	مدينون مختلفون
3 696	59 331	-	حساب مرتقب
		-	أعباء مسجلة مسبقا
<b>2 107 806</b>	<b>2 497 556</b>		<u>المجموع</u>
			<u>الخام</u>
(19 630)	(63 860)	-	مدخرات
<b>2 088 176</b>	<b>2 433 696</b>		<u>المجموع</u>
			<u>الصافي</u>
<b>مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة</b>			
تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :			
<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2008</u>	<u>2009</u>		
217 389	112 513	-	كمبيالات وشيكات للقبض
322 592	292 462	-	بنوك
577	414	-	الخزينة
-	3 035	-	شركة ماك
117 568	-	-	وكالات ، تسبيقات و اعتمادات
<b>658 126</b>	<b>408 424</b>		<u>المجموع</u>
تحلل البنوك كما يلي :			
<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2008</u>	<u>2009</u>		
14 068	7 014	-	الشركة التونسية للبنك
272 212	-	-	بنك الأمان
1	-	-	الشركة التونسية للبنك بقباس
20 646	258 557	-	بنك تونس العربي الدولي
15 566	26 891	-	بنك الإسكان تونس
99	-	-	بنك الإسكان المنستير 1
<b>322 592</b>	<b>292 462</b>		<u>المجموع</u>
<b>مذكرة 10 : الأموال الذاتية</b>			
تحلل الأموال الذاتية كالاتي :			
<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2008</u>	<u>2009</u>		
13 000 000	13 000 000	(أ)	رأس المال الإجتماعي
849 195	912 263		احتياطات قانونية
6 300 000	6 300 000		منح إصدار

35 323	35 323	- احتياطات استثنائية
193 326	-	- احتياطات خاصة
35 690	36 549	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
3 270 814	3 102 438	- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
-	142 039	- حصص تكميلية أخرى
(422 981)	-	- الأسهم الذاتية
<b>23 261 367</b>	<b>23 528 612</b>	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</u>
1 261 366	3 424 477	نتيجة السنة
<b>24 522 733</b>	<b>26 953 089</b>	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>

(أ) تتكون تركيبة رأس المال في 31 ديسمبر 2009 كما يلي :

<u>النسبة</u>	<u>قيمة الأسهم</u>	<u>عدد الأسهم</u>	<u>المساهمون</u>
22,81%	2 964 963	2 964 963	- "ستوسيد بنك"
14,00%	1 820 000	1 820 000	- شركة آل سعيدان للعقارات
4,98%	646 976	646 976	- حمد بن محمد بن عبد الله بن سعيدان شركة عبد الله بن محمد بن سعيدان و شركاؤه
1,03%	133 645	133 645	- شركة عبد العزيز ومحمد العبد الله الجميح
5,13%	667 045	667 045	- عبد الله عليثة الحربي
3,50%	455 250	455 250	- مجموعة باروم التجارية
2,71%	352 527	352 527	- علي بن سليمان الشهري
1,62%	210 692	210 692	- عبد الله الراشد أبو نيان
1,87%	242 461	242 461	- شلهوب بن صالح الشلهوب
1,44%	186 604	186 604	- عبد العزيز بن علي الشويعر
1,76%	229 143	229 143	- العموم
39,16%	5 090 694	5 090 694	
<b>100,000%</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>	<u>المجموع</u>

(ب) يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التقيوت في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس .

(ج) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الأسهم الذاتية	حصص تكميلية أخرى	احتياطات خاضعة إلى نظام جباي خاص	احتياطات الصندوق الإجتماعي	الإحتياطي الخاص	الإحتياطي الإستثنائي	متج إصدار	الإحتياطي القانوني	راس المال الإجتماعي
24 755 539	990 000	971 973	( 358 136)	-	3 270 814	35 017	699 952	35 323	6 300 000	800 596	13 000 000
(1 430 000)	1 430 000	(971 973)	(64 845)				(506 626)			48 599	
(64 845)			(64 845)			673					
673											
1 261 366		1 261 366									
24 522 733	1 430 000	1 261 366	( 422 981)	-	3 270 814	35 690	193 326	35 323	6 300 000	849 195	13 000 000
(1 560 000)	1 560 000	(1 261 366)			(168 376)		(193 326)			63 068	
565 020			422 981	142 039							
859						859					
3 424 477		3 424 477									
26 953 089	1 560 000	3 424 477	-	142 039	3 102 438	36 549	-	35 323	6 300 000	912 263	13 000 000

الرصيد في 31 ديسمبر 2007

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 27 جوان 2008  
إعادة شراء أسهم الشركة، المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 22 جوان 2007  
فوائد على الصندوق الإجتماعي  
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2008

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 12 جوان 2009  
تفويت في الأسهم الذاتية للشركة  
فوائد على الصندوق الإجتماعي  
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2009

## جدول القروض في 31 ديسمبر 2009

(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2009			التسديدات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد						
609 375	243 750	853 125	(487 500)	1 340 625	(2007 - 2011)	TMM + 2,5%	1 950 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
1 000 000	3 000 000	4 000 000	-	4 000 000	(2010 - 2013)	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
852 371	1 147 629	2 000 000	-	2 000 000	(2010 - 2012)	TMM + 1,25%	2 000 000	بنك الأمان
737 838	3 812 162	4 550 000	-	4 550 000	(2010 - 2013)	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
270 283	2 329 717	2 600 000	-	2 600 000	(2010 - 2012)	TMM + 1,25%	2 600 000	بنك الأمان
3 469 867	10 533 258	14 003 125	(487 500)	14 490 625			15 100 000	جملة القروض

## مذكرة 12 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يتحلل المزودون والحسابات المتصلة بهم كالاتي :

31 ديسمبر

2008

31 ديسمبر

2009

75 636

109 882

254 812

617 869

1 717 531

2 140 549

2 047 979

2 868 300

المجموع

- مزودو استغلال
- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
- مزودون ، سندات متعين دفعها

## مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر

2008

31 ديسمبر

2009

900 013

4 852 496

- تسبيقات الحرفاء

15	-	-	- الأعران ، أجور مستحقة
142 940	87 353	-	- الدولة ، الضرائب والأداءات
-	406 785	(أ)	- الدولة ، الضريبة على الشركات
36 751	37 588	-	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
1 272 845	1 344 445	-	- الحساب الجاري مع سينتس للتصرف
-	34 000	-	- الحساب الجاري مع القابضة العربية
185 732	368 264	-	- للتعمير
495 445	979 716	-	- الحساب الجاري للمساهمين
51 486	29 898	-	- حصص أرباح للدفع
31 818	71 822	-	- مختلف الدائنين
-	1 717 018	-	- أعباء أخرى للدفع
-	2 676 983	-	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / رحاب
			4 - مصاريف الأشغال المزمع انجازها /
			- كليوباترا
<b>3 117 045</b>	<b>12 606 368</b>		<b>المجموع</b>

(أ) وقع إحتساب الضريبة على الأرباح طبقا للنظام الضريبي الجاري به العمل كالآتي :

3 424 477	-	النتيجة المحاسبية
<u>976 931</u>		<u>إعادة إدماج</u>
115 545	-	أعباء غير قابلة للطرح
44 230	-	مدخرات
62 116	-	خطايا
60 000	-	مكافآت حضور
12 514	-	تسوية أرصدة قديمة
682 526	-	الضريبة على الشركات
<u>(988 776)</u>		<u>الطرح</u>
(980 000)	-	أرباح موزعة من طرف شركة
(8 776)	-	"انترناشيونال سيتي سنتر"
	-	أرباح موزعة من طرف شركة " رقاعية
	-	فيداليتي".
<u>3 412 632</u>		<u>الربح الخاضع للضريبة</u>
682 526	20%	الضريبة على الشركات
(30 041)		خصم من المورد
(148 328)		أقساط إجتماعية
(97 372)		فائض الأداء على الشركات 2008
<u>406 785</u>		<u>ضريبة للدفع</u>

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2009 ، 12.315.739 د مقابل 784.978 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
609 375	3 469 867	( أنظر مذكرة 11 )
-	6 500 000	- قروض قصيرة المدى
18	-	- البنك القومي الفلاحي
733	733	- بنك الإسكان المنستير 2
1 592	-	- شركة ماك
25 457	1 229 444	- ستوسيد بنك
-	917 231	- بنك الأمان
147 803	198 464	- فوائد مطلوبة
<b>784 978</b>	<b>12 315 739</b>	<u>المجموع</u>

#### الإيضاحات حول قائمة النتائج

#### مذكرة 15 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008 (*)</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
737 729	737 729	17 797	- مبيعات برج خفشة 3
-	-	18 500	- مبيعات برج خفشة 1
13 000	13 000	-	- مبيعات برج خفشة 2
450 000	450 000	275 424	- مبيعات دريم سنتر
27 119	27 119	-	- مبيعات بنزرت سنتر 1
74 025	74 025	-	- مبيعات ديار رحاب 1
-	-	8 807 000	- مبيعات ديار رحاب 4
-	-	3 422 998	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
-	-	65 000	- مبيعات ديار سيدي سليمان 2
4 472 263	4 472 263	9 000	- مبيعات ديار رحاب 3
-	(23 628)	(6 929)	- استرداد هامش مسجل بمخزون برج خفشة 3 خلال السنوات الماضية
-	(16 186)	-	- استرداد هامش مسجل بمخزون دريم سنتر خلال السنوات الماضية
-	(454 044)	-	- استرداد هامش مسجل بمخزون ديار رحاب 3 خلال السنوات الماضية
<b>5 774 136</b>	<b>5 280 278</b>	<b>12 608 790</b>	<u>المجموع</u>

#### مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى



تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>		
150 848	89 403	(أ)	- أتعاب التصرف
44 257	64 442	(ب)	- أتعاب تسويقية
20 350	14 927		- أتعاب انجاز العقود
9 264	500		- إيرادات أخرى
<b>224 719</b>	<b>169 272</b>	<u>المجموع</u>	

(أ) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسدات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين . وحدد هذا المبلغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة .

(ب) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات التسويقية المسدات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين . وحدد هذا المبلغ بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية لشركة أنتارناسيونال سيتي سنتر.

(\* ) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3- 6)

#### مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008 (*)</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
22 731 426	-	-	- شرايات السنة
5 206 079	5 206 079	9 679 516	- كلفة المحلات المباعة
(24 591 983)	-	-	- الشرايات والأعباء الأخرى المخزونة
493 858	-	-	- استرداد هامش مسجل بالمخزون خلال السنوات الماضية
4 110	-	-	- تعديل رصيد المخزون
(2 570)	-	-	- تحويل الأعباء
<b>3 840 920</b>	<b>5 206 079</b>	<b>9 679 516</b>	<u>المجموع</u>

#### مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
310 609	387 018	- الرواتب ومستحقات الرواتب
51 508	49 708	- أعباء إجتماعية قانونية

10 958 (74 615)	16 255 (45 298)	- أعباء إجتماعية أخرى - تحويل الأعباء
<b>298 460</b>	<b>407 683</b>	(أ) المجموع

(أ) يمثل هذا المبلغ تحويل 10 % من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للاتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

(\* ) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3-6 )

### مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر 2008</u>	<u>31 ديسمبر 2009</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
8 400	9 900	- كراءات وأعباء أخرى
8 452	11 724	- صيانة واصلاحات
5 838	5 754	- أقساط التأمين
1 048	588	- أخرى
(4 747)	(2 797)	- تحويل الأعباء (أ)
<b>18 991</b>	<b>25 169</b>	<u>المجموع الجزئي (1)</u>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
67 475	90 162	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
69 510	59 116	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
2 980	1 162	- مهمات
283 245	63 012	- هبات
77 852	135 547	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
8 383	12 098	- نفقات بريدية وهاتفية
1 007	26 834	- كهرباء وماء
27 325	38 033	- خدمات خارجية أخرى
(37 771)	(37 039)	- تحويل الأعباء (أ)
<b>500 006</b>	<b>388 925</b>	<u>المجموع الجزئي (2)</u>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
6 034	7 624	- الأداء على التكوين المهني

3 017	3 812	صندوق النهوض بالمسكن
		- لفائدة الأجراء
42 653	36 627	- معلوم الجماعات المحلية
		أداء التسجيل والطابع
139 790	1 103 578	- الجبائي
740	740	- معلوم جولان السيارات
2 331	16 204	- ضرائب وأداءات أخرى
(5 597)	(3 130)	- تحويل الأعباء (أ)
<b>188 968</b>	<b>1 165 455</b>	<b>المجموع الجزئي (3)</b>
75 000	80 000	- مكافآت حضور
(15 000)	(8 000)	- تحويل الأعباء (أ)
<b>60 000</b>	<b>72 000</b>	<b>المجموع الجزئي (4)</b>
<b>767 965</b>	<b>1 651 549</b>	<b>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</b>

(أ) يمثل هذا المبلغ تحويل 10% من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للإتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

#### مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
76 778	79 844	- مدخرات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
5 534	6 122	- مدخرات الإستهلاكات للأصول الثابتة الغير المادية
-	44 230	- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
<b>82 312</b>	<b>130 196</b>	<b>المجموع</b>

#### مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008 (*)</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
675 200	675 200	923 450	- فوائد القروض

101 251	101 251	251 179	- فوائد بنكية
8 627	8 627	11 614	- أعباء مالية أخرى
12 116	12 116	60 250	- خطايا
(115 283)	-	-	- إيرادات مالية
-	(787 634)	(1 213 051)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
(9 560)	(9 560)	(33 442)	- تحويل أعباء (أ)
<b>672 351</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات**

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
700 000	980 000	- إيرادات مساهمات "أنتارناشيونال سيتي سنتر"
35 774	8 776	- مداخيل الأوراق المالية للتوظيف
115 283	149 877	- إيرادات مالية
<b>851 057</b>	<b>1 138 653</b>	<b>المجموع</b>

(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 10% من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للاتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

(\*) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3- 6)

**مذكرة 23 : الخسائر العادية الأخرى**

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008 (*)</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2009</u>	
22 266	22 266	12 514	- تسوية حسابات قديمة
(4 453)	(4 453)	(1 252)	- تحويل أعباء
-	(4 958)	(11 262)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
<b>17 813</b>	<b>12 855</b>	<b>-</b>	<b>المجموع</b>

(\*) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3- 6)

(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 10% من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للاتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

الإيضاحات الأخرىمذكرة 23 : التعهدات خارج الموازنةالضمانات المقدمة

لضمان قروض بنكية قامت الشركة برهن العقارات التالية :

<u>مبلغ الرهن</u>	<u>البنك</u>	<u>مبلغ القرض</u>	<u>العقار</u>
2 260 781	ستوسيد بنك	1 950 000	ارض عدد 4 المركز العمراني الشمالي B 12
2 411 969	الامان بنك	2 000 000	العقار المسمى اسراء موضوع الرسم العقاري عدد 54 430
4 977 778	ستوسيد بنك	4 000 000	العقار المسمى شط المرسي موضوع الرسم العقاري عدد 114 226
5 630 693	بنك تونس العربي الدولي	4 550 000	العقار المسمى النزهة 544 موضوع الرسم العقاري عدد 27 052
3 116 456	الامان بنك	2 600 000	العقار المسمى لمياء 83 موضوع الرسم العقاري عدد 24 255
3 173 383	الامان بنك	3 000 000	العقار المسمى النزهة 544 موضوع الرسم العقاري عدد 27 052
1 000 000	ستوسيد بنك	1 000 000	العقار المسمى لمياء 83 موضوع الرسم العقاري عدد 24 255
			العقار المسمى اسراء موضوع الرسم العقاري عدد 54 430

الالتزامات الأخرى

ان مبلغ الصفقات المبرمة من طرف الشركة مع المزودين والتي لم يقع تسجيلها محاسبيا و لا انجازها يقدر ب 5481 589 دينار.

مذكرة 24 : العمليات مع الاطراف المرتبطةشركة سيتيس للتصرف

تتلخص العمليات مع شركة سيتيس للتصرف التي تملك فيها الشركة %99.997 من راس مالها كالتالي :

التسهيلات المالية

تحصلت الشركة على قرض بما قدره 180.000 دينارا من شركة سيتيس للتصرف وذلك في 13 نوفمبر 2002 يقع تسديده على مدى ثلاثة أشهر بنسبة فائدة قدرها 5% في السنة.

هذا وإلى غاية 31 ديسمبر 2009 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2009 وذلك وفقا لملاحق ممضى في 31 ديسمبر 2003.

تحصلت الشركة على قرض بما قدره 300.000 دينارا من شركة سيتيس للتصرف وذلك في 2 ديسمبر 2002 يقع تسديده على مدى ثلاثة أشهر بنسبة فائدة قدرها 5% في السنة.

هذا وإلى غاية 31 ديسمبر 2009 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2009 وذلك وفقا لملحق ممضى في 31 ديسمبر 2003.

- للتصرف في 13 سبتمبر 2003 بدون فوائد تحصلت شركتكم على تحويل بما قدره 65.000 دينار من شركة سيتس .
- فوائد على تحويل بما قدره 100.000 دينار من شركة سيتس للتصرف في 23 أكتوبر 2008 بدون تحصلت شركتكم .

#### الحساب الجاري

بلغ الحساب الجاري لشركة سيتس للتصرف  
المسجل ضمن خصوم الشركة 1 272 845  
دينار .

#### شركة انترناسيونال سيتي سنتر

تتلخص العمليات مع شركة سيتس للتصرف التي تملك فيها  
الشركة 70% من راس مالها كالتالي :

#### اسداء خدمات

صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لشركة 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.

خلال سنة 2009 بلغت قيمة العمولتين ما قدره 89.403 ديناراً بالنسبة للأولى وما قدره 64.442 ديناراً بالنسبة للثانية وتم تحويل 10% من المصاريف الغير مباشرة، أي بما قيمته 130.958 ديناراً.

#### الحساب الجاري

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناسيونال سيتي سنتر المسجل ضمن اصول الشركة 1 272 845  
دينار .

و قد سجلت شركتكم، وفقاً للاتفاقية الممضاة في 31 ديسمبر 2008، الفوائد الموظفة على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2009، و التي بلغت 98.884 ديناراً.

#### ستوسيد بنك

تتلخص العمليات مع شركة ستوسيد بنك التي تملك  
22.81% في راس مال الشركة كالتالي :

#### التسهيلات المالية والقروض

تحصلت الشركة من طرف ستوسيد بنك على قرض قدره 1950 000 بنسبة فائدة السوق المالية زائد 2.5% وفق العقد الممضى بتاريخ 22 جوان 2006 يقع تسديده خلال 5 سنوات من سنة 2007 الى سنة 2011.

تحصلت الشركة من طرف ستوسيد بنك على قرض قدره 4000 000 بنسبة فائدة السوق المالية زائد 1.5% وفق العقد الممضى بتاريخ 16 فيفري 2008 يقع تسديده خلال 4 سنوات من سنة الى 2010 الى سنة 2013.

لقد تحصلت الشركة على تسهيلات بنكية من قبل ستوسيد بنك بمبلغ 1.000.000 دينار وفق العقد الممضى بتاريخ 21 جويلية 2009 و بفائض يساوي نسبة فائدة السوق المالية زائد 25.1 بالمئة على كل سنة.

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية

التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جلسنكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 12 جوان 2009، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 65.276.754 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 3.424.477 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2009، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية

1) إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية 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.

مسؤولية مراقب الحسابات

2) إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير إلزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من الفعالية 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 مدقق الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. وعند تقييم تلك المخاطر فإن مدقق 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 تقييما لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة من قبل الإدارة وكذلك تقييما لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية. نعتقد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

رأينا في القوائم المالية

3) حسب رأينا، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2009 والمرفقة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة عادلة الوضعية المالية للشركة ونتائج عملياتها وكذلك تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية.

الفحوصات والمعلومات الخصوصية :

4) قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناء على فحوصاتنا فإنه ليس لدينا أي ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2009 مع القوائم المالية.

5) عملاً بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية و التنقيحات المدخلة عليه و بناءاً على فحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية وبتقديم القوائم المالية ، لم نلاحظ نقائص جوهرية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

6) من جهة أخرى، وعملاً بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل .

تونس ، في 28 أبريل 2010

مراقب الحسابات

فينور

فيصل دربال

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية

التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان  
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

حضرات السادة المساهمين،

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 .

**1- اتفاقيات مبرمة في السنوات الفارطة**

**1-1 تسهيلات مالية**

- تحصلت شركتكم على قرض بما قدره 180.000 ديناراً من شركة سيتس للتصرف وذلك في 13 نوفمبر 2002 يقع تسديده على مدى ثلاثة أشهر بنسبة فائدة قدرها 5% في السنة.
- هذا وإلى غاية 31 ديسمبر 2009 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2009 وذلك وفقاً لملاحق ممضى في 31 ديسمبر 2003.
- تحصلت شركتكم على قرض بما قدره 300.000 ديناراً من شركة سيتس للتصرف وذلك في 2 ديسمبر 2002 يقع تسديده على مدى ثلاثة أشهر بنسبة فائدة قدرها 5% في السنة.
- هذا وإلى غاية 31 ديسمبر 2009 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2009 وذلك وفقاً لملاحق ممضى في 31 ديسمبر 2003.
- تحصلت شركتكم على تحويل بما قدره 65.000 ديناراً من شركة سيتس للتصرف في 13 سبتمبر 2003 بدون فوائد .
- تحصلت شركتكم على تحويل بما قدره 100.000 ديناراً من شركة سيتس للتصرف في 23 أكتوبر 2008 بدون فوائد .

**2- إيداء خدمات**

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لشركة 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.



خلال سنة 2009 بلغت قيمة العمولتين ما قدره 89.403 ديناراً بالنسبة للأولى وما قدره 64.442 ديناراً بالنسبة للثانية وتم تحويل 10% من المصاريف الغير مباشرة، أي بما قيمته 130.958 ديناراً.

## **II - اتفاقيات السنة المالية 2009**

### **II - 1 قروض**

• تحصلت شركتكم خلال سنة 2009 على قرض بما قدره 3.000.000 ديناراً من بنك الأمان يقع تسديده خلال سنة 2010 وبنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة وربع في السنة.

### **II - 2 حسابات جارية**

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

#### **ضمن الأصول**

- شركة "انتار ناسيونال سيتي سنتر" : 1.687.070 ديناراً

و قد سجلت شركتكم، وفقاً للاتفاقية الممضاة في 31 ديسمبر 2008، الفوائد الموظفة على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2009، والتي بلغت 98.884 ديناراً.

#### **ضمن الخصوم**

- شركة "سيتس للتصرف" : 1.344.445 ديناراً

- شركة "القابضة العربية للتعمير" : 34.000 ديناراً

## **III - أجر المدير العام**

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 26 أبريل 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 إدارتكم المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

- الترفيع في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداءً من غرة أبريل 2010، 3.000 ديناراً 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 .

• و قد صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 27 أبريل 2009 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2008 قدرها 20.000 ديناراً.

• بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام إضافة إلى أعباء سكنه، بعنوان سنة 2009، ما قدره 84.737 ديناراً.

وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناءها سنة 2002، بمبلغ قدره 95.000 ديناراً. تم استهلاك كليا قيمة هذه السيارة في 31 ديسمبر 2009.

## **IV - الامتيازات الممنوحة لرئيس و أعضاء مجلس الإدارة**

• وافق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين ديناراً تونسي.

بلغت مصاريف سفر و إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2009، ما قدره 84.980 ديناراً.

**V- الأجر و الإمتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء و أعضاء مجلس****الإدارة للشركات الفرعية****(1) شركة انترناشيونال سيتي سنتر**

- صادق مجلس الإدارة لشركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام مكافأة شهرية صافية قدرها 1.000 ديناراً ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة و كذلك على تحمل الشركة ، مرة واحدة في السنة ، مصاريف سفره مع أفراد عائلته تونس - القاهرة - تونس .
- و قد صادق مجلس الإدارة لشركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2009 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2008 قدرها 20.000 ديناراً.
- بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام إضافة إلى مصاريف سفره مع أفراد عائلته إلى مصر، بعنوان سنة 2009، ما قدره 44.444 ديناراً.
- وافق مجلس الإدارة لشركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس و أعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.
- بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة ، بعنوان سنة 2009، ما قيمته 4.928 ديناراً.
- وضعت شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " على ذمة مجلس إدارتها سيارة وظيفية، تم اقتناءها سنة 2008، بمبلغ قدره 280.000 ديناراً.

**(2) الشركات الفرعية الأخرى**

- لا يتمتع المديرين العامين والرؤساء و أعضاء مجلس إدارة شركتي " سيتس للتصرف " و " القابضة العربية للتعمير " بأي أجر أو إمتيازات بعنوان المهام الموكولة إليهم من طرف هاتين الأخيرتين.

هذا ومن جهتنا ، لم نكتشف خلال تفصيلاتنا عمليات خاصة أخرى خاضعة لأحكام الفصول المبينة أعلاه.

**تونس ، في 28 أفريل 2010**  
**مراقب الحسابات**

**فيكتور**  
**فيصل دربال**