



F.M.B.Z - KPMG TUNISIE
Audit & Consulting

Les Jardins du Lac
B.P. n° 317 Publiposte Rue Lac Echkel
Les Berges du Lac, 1053 TUNIS



GSAudit&Advisory
Raouf MENJOUR

40, Rue Docteur Burnet
Mutuelleville 1002 TUNIS

تونس في 8 ماي 2013

السادة المساهمون في الشركة
العقارية وللمساهمات
14 ، نهج مصمودة
ميتوالفيل - 1082 تونس

التقرير العام لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية
للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2012

ساداتي المساهمين،

تنفيذا لمهمة مراقبة الحسابات التي أسندت إلينا قمنا بمراجعة القوائم المالية المصاحبة للشركة العقارية و للمساهمات للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2012 التي تحتوي على الموازنة المختومة في 31 ديسمبر 2012 ، وقائمة النتائج وجدول التدفقات المالية للسنة المنتهية في نفس التاريخ والتي تغطي الفترة المتروحة بين 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2012 وكذلك الإيضاحات حول القوائم المالية.

1- مسؤولية الإدارة في إعداد القوائم المالية :

القوائم المالية للشركة العقارية وللمساهمات الملحقة لهذا التقرير والتي تظهر مجموعا صافيا للموازنة بـ **79 574 200** د.ت. بما فيها نتيجة السنة الحالية التي تبلغ **3 561 984** د.ت. وقع انجازها من طرف مجلس إدارة شركتكم، وهو مسؤول عن الإعداد والعرض الصريح لهذه القوائم المالية وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والحفاظ على الرقابة الداخلية

المتعلقة بالإعداد والعرض العادل لقوائم مالية خالية من أي خطأ جوهري سواء كان بسبب الغش أو الخطأ وكذلك اختيار التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.

2 - مسؤولية مراقبي الحسابات :

إنّ مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

القيام بعملية تدقيق يتطلب اللجوء إلى إجراءات مناسبة قصد الحصول على العناصر المثبتة بالنسبة للمعلومات والمبالغ الموجودة في القوائم المالية التي تم مدنا بها.

يبقى اختيار الإجراءات اللازمة من اختصاصات المدقق كما هو الشأن أيضا بالنسبة لتقييم المخاطر التي يمكن أن تنجر عن بعض المعلومات ذات الدلالة الموجودة في القوائم المالية والتي يمكن أن يشوبها بعض الشذوذ، إن كان ذلك ناتجا عن أعمال غش أو عن أخطاء.

عندما يقوم المدقق بعمليات تقييم المخاطر، فهو يأخذ بعين الاعتبار نتائج عمليات التدقيق الداخلي الجاري بها العمل في المؤسسة قصد إعداد وتقديم قوائم مالية صريحة وكل ذلك لغاية تحديد إجراءات التدقيق المناسبة وليس بغية إبداء رأي بخصوص نجاعة أعمال التدقيق الداخلي المذكورة أعلاه.

عملية التدقيق تشمل أيضا على تقييم ملاءمة الطرق المحاسبية المعمول بها في المؤسسة والتقديرات المحاسبية التي ضببتها الإدارة وتقييم العرض الشامل للقوائم المالية.

نعتبر أن العناصر المثبتة التي تحصلنا عليها كافية وملائمة قصد تمكيننا من إبداء رأينا.

3 - رأينا حول القوائم المالية :

حسب رأينا إن القوائم المالية المذكورة أعلاه صحيحة وصادقة و تعبر بصورة وافية، عن كل الجوانب القيمة للوضع المالية للشركة العقارية و للمساهمات الموقوفة في 31 ديسمبر 2012 وعن نتائج أعمالها و تدفقاتها النقدية للسنة المحاسبية المختومة في نفس التاريخ طبقا للمبادئ المحاسبية المتفق عليها عموما بالبلاد التونسية.

4. الملاحظات :

دون أن نغير رأينا حول القوائم المالية، تجدر الإشارة إلى أن مساهمة البنك الوطني الفلاحي في رأس مال الشركة العقارية و للمساهمات ترتفع إلى 30.3 % و أن هاته الأخيرة تمتلك بدورها 0.3 % من رأس مال البنك الوطني الفلاحي.

هاته الوضعية تعتبر خرقا لمقتضيات الفصل 466 من القانون عدد 117-2000 المنقح لمجلة الشركات التجارية.

5. الفحوصات الخّصوية :

ان المعلومات حول الوضعية المالية وحسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الإدارة وفي الوثائق الموضوعة على ذمة المساهمين مطابقة للتي هي موجودة بالقوائم المالية المذكورة أعلاه.

كما قمنا في إطار عملية التدقيق بفحص إجراءات المراقبة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية و إعداد القوائم المالية و نشير إلى أنه طبقا للفصل عدد 3 من القانون عدد 117-94 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 و المنقح بالقانون عدد 96-2005 المؤرخ في 18 أكتوبر 2005 لم يظهر وجود نقائص هامة من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

وعلاوة على ذلك، وعملا بأحكام المادة 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001 ، لقد قمنا بالفحوصات المتعلقة بمطابقة مسك وحفظ الأوراق المالية المصدرة من طرف الشركة العقارية و للمساهمات ، مع الترتيب الجاري العمل بها. ليس لدينا ملاحظات تذكر حول هذا الموضوع.

رؤوف منجور

منصف بوسنوقة الزموري

GSAudit&Advisory

FMBZ-KPMG TUNISIE

السنة المحاسبية 2012

القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

الشركة العقارية والمساهمات
14 نهج مصمودة - ميتوال فيل - تونس

سنة محاسبية مختومة 31 ديسمبر		إيضاحات	الأموال الذاتية والخصوم	سنة محاسبية مختومة 31 ديسمبر		إيضاحات	الأصول
2011	2012			2011	2012		
		1.2.1	الأموال الذاتية				الأصول غير الحارية
4.000.000,000	4.500.000,000		رأس المال الإجتماعي				الأصول الثابتة
3.000.000,000	3.000.000,000		منح إصدار				الأصول غير المادية
11.406.748,020	14.203.248,184	أ.1.2.1	الإحتياطي	22.409,610	22.409,610	1.1.1	تطرح الإستهلاكات
2.261.070,547	2.021.070,547	ب.1.2.1	الأموال الذاتية الأخرى	(20.672,572)	(21.720,375)		
4.300.111,830	4.307.964,441		النتائج المؤجلة	1.737,038	689,235		
(207.471,440)	-		إنعكاسات التعديلات المحاسبية				
24.760.458,957	28.032.283,172		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة المحاسبية			2.1.1	الأصول المادية الثابتة
4.515.324,051	3.561.984,406		نتيجة السنة المحاسبية	2.681.006,566	2.757.061,972		تطرح الإستهلاكات
29.275.783,008	31.594.267,578		مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص	(1.072.793,910)	(1.154.940,046)		
		2.2.1	الخصوم	1.608.212,656	1.602.121,926		الأصول المالية
				9.323.235,698	11.093.774,148		تطرح المدخرات
			الخصوم غير الجارية	(463.680,504)	(809.956,098)	أ.2.1.1	
17.392.876,289	17.142.288,738	أ.2.2.1	القروض	8.859.555,194	10.283.818,050	ب.2.1.1	الأصول المالية الأخرى
893.529,079	944.832,895	ب.2.2.1	المدخرات	99.455,000	111.160,000		مجموع الأصول الثابتة
18.286.405,368	18.087.121,633		مجموع الخصوم غير الجارية	10.568.959,888	11.997.789,211		مجموع الأصول غير الجارية
			الخصوم الجارية	46.471.018,008	61.394.453,864	3.1.1	الأصول الجارية
				(787.604,190)	(784.396,826)	أ.3.1.1	المخزونات
4.610.162,900	4.017.925,013	ج.2.2.1	المزودون والحسابات المتصلة بهم	45.683.413,818	60.610.057,038		تطرح المدخرات
13.582.226,257	25.009.609,477	د.2.2.1	الخصوم الجارية الأخرى	2.493.690,822	999.800,822	ب.3.1.1	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
				(127.302,322)	(127.302,322)		تطرح المدخرات
192.488,817	865.276,203	هـ.2.2.1	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية	2.366.388,500	872.498,500	ج.3.1.1	أصول جارية أخرى
				3.912.091,431	3.133.819,446		توضيقات وأصول مالية أخرى
				2.383.498,000	2.883.498,000		تطرح المدخرات
				(3.470,000)	(4.524,000)	د.3.1.1	
18.384.877,974	29.892.810,693		مجموع الخصوم الجارية	2.380.028,000	2.878.974,000	هـ.3.1.1	السيولة وما يعادل السيولة
				1.036.184,713	81.061,709		مجموع الأصول الجارية
36.671.283,342	47.979.932,326		مجموع الخصوم	55.378.106,462	67.576.410,693		
65.947.066,350	79.574.199,904		مجموع الأموال الذاتية والخصوم	65.947.066,350	79.574.199,904		مجموع الأصول

قائمة النتائج في 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر		إيضاحات	
2011	2012		
		1.2	إيرادات الإستغلال
16.908.882,950	18.453.126,226	أ.1.2	- مداخيل
963.102,603	863.442,715	ب.1.2	- إيرادات المساهمات
93.233,442	112.321,124	ج.1.2	- إيرادات الإستغلال الأخرى
17.965.218,995	19.428.890,065		مجموع إيرادات الإستغلال
		2.2	أعباء الإستغلال
(6.393.234,534)	(14.923.435,856)	أ.2.2	- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع
860.851,550	9.381.515,650	ب.2.2	- مشتريات الأراضي المستهلكة
648.072,647	794.581,452	ج.2.2	- مشتريات الدراسات
15.518.202,944	15.426.488,475	د.2.2	- مشتريات الأشغال وإسداء الخدمات
1.169.123,303	1.584.173,217	هـ.2.2	- أعباء الأعوان
227.525,527	581.977,797	و.2.2	- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
569.601,921	604.941,642	ز.2.2	- أعباء الإستغلال الأخرى
66.970,660	442.416,000	ز.2.2	- معالم تسجيل شراعات الأراضي
12.667.114,018	13.892.658,377		مجموع أعباء الإستغلال
5.298.104,977	5.536.231,688	3.2	نتيجة الإستغلال
(1.502.040,379)	(1.897.400,201)	أ.3.2	- أعباء مالية صافية
64.661,269	110.489,666		- إيرادات التوظيفات
1.474.862,684	599.116,553	ب.3.2	- إيرادات عادية أخرى
5.335.588,551	4.348.437,706		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأدعاءات
820.264,500	786.453,300		الأداء على الشركات
4.515.324,051	3.561.984,406		نتيجة الأنشطة العادية بعد طرح الأداء على المرائب
4.515.324,051	3.561.984,406		النتيجة الصافية للسنة المحاسبية
(207.471,440)	-		إنعكاسات التعديلات المحاسبية
4.307.852,611	3.561.984,406		النتيجة الصافية للسنة المحاسبية بعد التغييرات المحاسبية

جدول التدفقات النقدية في 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر		إيضاحات	
2011	2012		
			التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
4.515.324,051	3.561.984,406		النتيجة الصافية
			تسويات بالنسبة لـ :
212.866,154	508.011,975	1.3	. الإستهلاكات و المدخرات
(6.393.234,534)	(14.923.435,856)		. تغييرات : - المخزونات
(1.427.801,400)	1.493.890,000		- المستحقات
349.642,110	(2.163.961,310)	2.3	- الأصول الأخرى
985.421,235	(700.152,706)	3.3	- المزودون وديون أخرى
(35.131,000)	(13.500,000)	4.3	. فائض قيمة التفويت
(1.792.913,384)	(12.237.163,491)		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستغلال
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
(97.258,196)	(105.447,396)	5.3	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة
35.131,000	13.500,000		. المقايض المتأتية من التفويت في أصول ثابتة
(2.326.938,500)	(2.050.500,325)	6.3	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
1.366.892,760	268.421,875	7.3	. المقايض المتأتية من التفويت في أصول مالية
(1.022.172,936)	(1.874.025,846)		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
(1.121.189,500)	(1.196.242,500)		. حصص أرباح وغيرها من أنواع التوزيع
14.411.433,858	18.949.990,253	8.3	. مقايض متأتية من القروض
(8.073.791,726)	(5.226.968,970)	9.3	. سداد القروض
(27.988,293)	(43.499,836)	10.3	. الصندوق الإجتماعي
10.523,874	-	11.3	. إسهامات تكميلية أخرى
5.198.988,213	12.483.278,947		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
2.383.901,893	(1.627.910,390)		تغيير الخزينة
(1.540.205,997)	843.695,896		الخزينة في بداية السنة المحاسبية
843.695,896	(784.214,494)		الخزينة عند ختم السنة المحاسبية

إيضاحات حول القوائم المالية

المختومة في 31 ديسمبر 2012

I - الإطار المرجعي للمحاسبة :

ضبطت القوائم المالية بالدينار التونسي طبقا لمعايير المحاسبة المصادق عليها بالجمهورية التونسية

II - معايير المحاسبة :

أهم المعايير التي تم اعتمادها لضبط القوائم المالية تتلخص فيما يلي :

II.1 - الأصول :

II.1.1 أ - الأصول غير المادية :

تم إحتساب الأصول غير المادية بثمن الشراء وباعتبار الأداء على القيمة المضافة بعد طرح الجزء المسموح بطرحه من هذا الأداء حسب البلاغ المشترك عدد 19 لسنة 2000 للإدارة العامة للأداءات ويتم استهلاك هاته القيم بصفة قارة في مدة ثلاثة سنوات.

II.1.1 ب - الأصول الثابتة :

تم إحتساب الأصول الثابتة للشركة العقارية وللمساهمات بثمن الشراء وباعتبار كل الأداءات بالنسبة للأصول التي تم إقتناءها قبل شهر مارس 2000 وبعد طرح النسبة المسموح بها بالنسبة للأصول التي وقع شراؤها بعد صدور البلاغ المشترك عدد 19 لسنة 2000 للإدارة العامة للأداءات.

أما الإستهلاكات عن هاته الأصول فيتم احتسابها بصفة قارة حسب النسب المأوية المحددة بالأمر عدد 492 لسنة 2008 المؤرخ في 25 فيفري 2008.

5 %	— مباني إدارية :
2 %	— مباني الإيرادات :
20 %	— معدات النقل :
10 %	— تجهيزات عامة وتهيئة المباني :
10 %	— تهيئات مختلفة :
10 %	— تجهيزات المكاتب :
15 %	— تجهيزات معلوماتية :

مع الملاحظ أنه طبقا للقرار المؤرخ في 16 جانفي 1990 فإن كل الأصول الثابتة التي لا تتعدى قيمة شراؤها 200 ديناراً تحتسب ضمن أعباء الإستغلال.

II.2 - سندات مساهمة :

تحتسب سندات المساهمة بثمن الشراء ويتم تقييمها آخر السنة المحاسبية مع احتساب المدخرات المتعلقة بها إن لزم الأمر وذلك بالرجوع إلى متوسط ثمنها لشهر ديسمبر بالنسبة للسندات المتداولة بالبورصة والقيمة المحاسبية بالنسبة للأسهم الغير متداولة بالبورصة مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع ثمن الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

II. 3 - المخزونات :

يتم احتساب المخزونات على النحو التالي :

أ - الأراضي الصالحة للبناء أو للتهيئة :

يقع احتساب هاته الأراضي بئمن الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب - الأشغال في طور الإنجاز :

يتم تقييم هاته الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقاري بئمن التكلفة في تاريخ ختم الموازنة وباعتبار الأعباء المالية التي تحملتها الشركة لإنجاز هاته المشاريع.

ج - الأشغال المنجزة :

يقع احتساب هاته المخزونات بئمن التكلفة بعد ضبطه بالمحاسبة التحليلية.

II. 4 - مدخرات الإصلاح والصيانة :

يتم سنويا اعتماد مدخرات للصيانة والإصلاحات المتعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة من طرف الشركة. وتحسب هاته المدخرات بنسبة ما بين 0,5 و 1 بالمائة من رقم المعاملات حسب خصوصيات كل مشروع.

II. 5 - مدخرات عطلة العمال :

يتم احتساب العطل الراجعة للعمال والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى.

II. 6 - المداخيل :

يحتسب رقم المعاملات باعتماد عقود البيع التي تم دفع مبالغها بالكامل أو التي سيقع دفع قسط منها من طرف البنوك أو غيرها بعد الإدلاء بموافقتها لتمويل المبيعات. أما المداخيل المتنوعة فهي تشمل على مداخيل المساهمات والأكرية

III - إيضاحات حول مكونات القوائم المالية :

1 - إيضاحات حول الموازنة

1.1 - إيضاحات حول الأصول

1.1.1 - الأصول الغير مادية

تبلغ قيمة هاته الأصول 689,235 ديناراً بعد طرح قيمة الإستهلاك بمبلغ 21.720,375 ديناراً.

2.1.1 - الأصول المادية الثابتة

تبلغ القيمة الصافية لهاته الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2012 : **1.602.121,926** د مفصلة على النحو التالي :

المبالغ الصافية	الإستهلاكات	المبالغ	
458.874,902	-	458.874,902	. الأراضي
143.865,853	222.070,777	365.936,630	. مباني إدارية
754.109,319	293.872,312	1.047.981,631	. مباني الإيرادات
205.168,866	144.989,420	350.158,286	. معدات النقل
-	355.462,172	355.462,172	. تجهيزات عامة للمباني
7.537,156	74.939,809	82.476,965	. تجهيزات عامة مختلفة
11.789,376	40.697,438	52.486,814	. تجهيزات المكاتب
20.776,454	22.908,118	43.684,572	. تجهيزات معلوماتية

1.602.121,926	1.154.940,046	2.757.061,972	الجملة
----------------------	----------------------	----------------------	---------------

أما النقصان المسجل في قيمة هاته الأصول مقارنة مع السنة الفارطة بمقدار **6.090,730** د فهو مفصل على النحو التالي :

- 17,492	. الأداء على القيمة المضافة للطرح
+ 13.584,888	. شراء أصول ثابتة
- 2.491,990	. حذف أصول ثابتة
- 111.538,126	. استهلاكات سنة 2012
+ 2.491,990	. حذف استهلاكات أصول ثابتة
+ 91.880,000	. شراء معدات نقل
- 26.900,000	. بيع معدات نقل
+ 26.900,000	. حذف استهلاكات معدات نقل
- 6.090,730	المبلغ الصافي

2.1.1 - الأصول المالية :

2.1.1 . أ : سندات المساهمة :

تبلغ قيمة هاته السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2012 : 10.283.818,050 د بعد تخصيص مدخرات بقيمة 809.956,098 د.

ويُفصل الفارق الإيجابي في هاته السندات المسجل خلال سنة 2012 مقارنة بالسنة الفارطة بمبلغ **1.424.262,856** د على النحو التالي :

- 351.309,594	. مستهلكات المدخرات عن المساهمات
+ 5.034,000	. إسترجاع عن المدخرات
+ 2.003.500,000	. شراء اسهم
+ 0,325	. إقتناء حقوق إكتتاب للإعادة التونسية
- 232.961,875	. بيع 40125 للإعادة التونسية
+ 1.424.262,856	الفارق الصافية

2.1.1 . ب : الأصول المالية الأخرى :

تتكون هاته الأصول من :

110.610,000	. قروض للأعوان
550,000	. ودائع وكفالات مدفوعة
111.160,000	الجملة

أما الفارق الإيجابي بمبلغ **11.705,000** د المسجل في مبلغ هاته الأصول مقارنة بالسنة الفارطة فهو متأتي مما يلي :

- 35.460,000	. استرجاع قروض للأعوان سنة 2012
--------------	---------------------------------

د + 165,000	. تسويات قروض
د + 47.000,000	. إسناد قروض للأعوان سنة 2012
د + 11.705,000	الفارق الصافي

3.1.1 - الأصول الجارية :

3.1.1 . أ : المخزونات :

تتكون مخزونات الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2012 من العناصر التالية :

العناصر	المبالغ	مدخرات	المبالغ الصافية
. الأراضي الصالحة للبناء	د 17.889.119,018	د 102.561,950	د 17.786.557,068
. الأشغال في طور الإنجاز	د 41.242.302,911	-	د 41.242.302,911
. الأشغال المنجزة	د 2.263.031,935	د 681.834,876	د 1.581.197,059
الجملة	د 61.394.453,864	د 784.396,826	د 60.610.057,038

3.1.1 . ب : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم :

يشتمل هذا العنصر على الحسابات التالية :

د 623.687,500	. الحرفاء
د 376.113,322	. حرفاء - أوراق مستحقة
د (127.302,322)	. مدخرات عن الحرفاء
د 872.498,500	الجملة

3.1.1 . ج : أصول جارية أخرى :

تتكون هاته الأصول من العناصر التالية :

د 1.301.769,855	- مقاولون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د 184.608,892	- مزودون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د 2.500,000	- مهندسون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د 1.282,884	- مكاتب دراسات - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د 7.250,000	- الأعوان - تسبقات وأقساط
د 8,951	- الإيرادات المقتطعة من المورد
د 738.238,047	- أقساط إجتماعية
د 495.862,974	- مديونون آخرون
د 191.162,271	- أعباء مسجلة مسبقا
د 32.395,000	- قروض وأصول جارية مختلفة
د 178.740,572	- شركاء عمليات مشتركة
د 3.133.819,446	الجملة

3.1.1 . د : توضيفات وأصول مالية أخرى :

تتكون هاته الأصول من العناصر التالية :

د 2.883.498,000	- صندوق ذات رأس مال تنمية
د (4.524,000)	- مدخرات عن التوظيفات
د 2.878.974,000	الجملة

3.1.1 هـ : السيولة وما يعادل السيولة :
يتكون هذا العنوان من العناصر التالية :

د 11.721,940	- شيكات للقبض
-	- ب.و.ف. فرع هيلتون
د 28.857,000	- ب.و.ف. فرع نابل
د 40.182,769	- بنك الإسكان
-	- ب.و.ف. فرع سوسة
-	- ب.و.ف. فرع هيلتون -سكرة-
د 300,000	- خزينة
د 81.061,709	الجملة

مع العلم أن الحسابات البنكية تتم مقارنتها شهريا والخزينة وقع جرد مبالغها.

2.1 - إيضاحات حول الأموال الذاتية والخصوم :

1.2.1 - الأموال الذاتية :

1.2.1 . أ : الإحتياطيات :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د 400.000,000	- الإحتياطي القانوني
د 13.203.324,000	- الإحتياطي الخارق للعادة
د 599.924,184	- احتياطي للصندوق الإجتماعي
د 14.203.248,184	الجملة

أما الفارق الإيجابي لهذا العنوان مقارنة مع جملته بتاريخ 31 ديسمبر 2011 فهو متأتي كما يلي :

د+ 3.240.000,000	- التخصيص للإحتياطي الخارق للعادة
د - 500.000,000	- الترفيع في رأس المال بإدماج إحتياطيات خارقة للعادة
د+ 56.500,164	- التغيير في الصندوق الإجتماعي
د+ 2.796.500,164	الفارق الصافي

1.2.1 . ب : الأموال الذاتية الأخرى :

يشتمل هذا العنوان والتغييرات المسجلة فيه على العناصر التالية :

الفارق	المبالغ في 31 ديسمبر		العنوان
	2011	2012	
د (240.000,000)	د 2.220.000,000	د 1.980.000,000	- احتياطي معفى من الجباية

-	د 41.070,547	د 41.070,547	- إسهامات تكميلية أخرى
د (240.000,000)	د 2.261.070,547	د 2.021.070,547	الجملة

1 2.2 - الخصوم :

2.2.1 . أ : القروض :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د 16.277.999,000	- قروض بضمان (الأصل)
د 24.232,700	- كفالات محصلة
د 338.763,411	- ودائع بعنوان التقسيم
د 457.896,495	- ودائع بعنوان التسجيل
د 9.963,280	- ودائع بعنوان تحرير العقود
د 33.433,852	- ودائع بعنوان نقابة المالكين
د 17.142.288,738	الجملة

2.2.1 . ب : المدخرات :

بلغت جملة المدخرات عن الشيخوخة بتاريخ 31 ديسمبر 2012 مبلغ **218.944,364** د كما بلغت جملة المدخرات للإصلاح والصيانة مبلغ **725.888,531** د مقابل **893.529,079** د بتاريخ 31 ديسمبر 2011 أي بفارق إيجابي يبلغ **51.303,816** د وهذا الفارق مفصل كما يلي :

د + 148.333,316	- مدخرات للسنة المحاسبية 2012
د - 51.432,436	- إسترجاع عن مدخرات الشيخوخة
د - 22.533,386	- الأعباء المغطاة بالمدخرات
د - 23.063,678	- حذف مدخرات عن الصيانة والإصلاح
د + 51.303,816	الفارق

2.2.1 . ج : مزودون وحسابات مرتبطة بهم :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د 417.909,602	- مقاولون
د 246.886,985	- مزودون
د 71.849,116	- مهندسون معماريون
د 31.551,500	- مكاتب دراسات
د 2.287.654,725	- مقاولون - حجز بعنوان الضمان
د 249.993,725	- مزودون - فواتير لم تصل
د 712.079,709	- مزودون - كمبيالات للدفع
د 4.017.925,013	الجملة

2.2.1 . د : الخصوم الجارية الأخرى :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

د 1.545.870,946	- حرفاء - تسبيقات وأقسط مستلمة على الطلبات
د 398.121,763	- الأعوان أجور مستحقة
د 40.596,416	- الضريبة والأداءات المقتطعة من المورد
د 85.281,900	- الأداءات على الدخل المقتطعة من المورد
د 100.574,548	- الأداء على القيمة المضافة للدفع
د 29.149,021	- أعوان مستحقات متخلدة
د 26.556,543	- الدولة - أعباء للدفع
د 14.917,750	- شركاء - حصص الأرباح للدفع
د 474.953,497	- شركات المجمع
د 134.896,712	- الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي
د 32.119,041	- التقاعد التكميلي
د 6.706,317	- التأمين الجماعي على المرض
د 222,904	- قروض الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي
د 88.127,949	- الصناديق الإجتماعية - أعباء للدفع
د 54.473,870	- حسابات أخرى للدائنين
د 786.453,300	- الدولة - أداءات على الشركات
د 2.540,000	- إيرادات مسجلة مسبقا
د 21.188.047,000	- قروض أقل من سنة بضمن (الأصل)
د 25.009.609,477	الجملة

2.2.1. هـ : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية :

يشتمل هذا العنصر على حساب البنك الوطني الفلاحي فرع شارع باريس بمبلغ سلمي قدره 458.301,374 ديناراً في 31 ديسمبر 2012.

وحساب البنك الوطني الفلاحي شمال هيلتون بمبلغ سلمي قدره 406.974,829 ديناراً يخضع هذا الحساب البنكي إلى مقارنة شهرية.

2 - إيضاحات حول قائمة النتائج

1.2 - إيرادات الإستغلال :

1.2.أ - مداخيل :

سجلت الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2012 رقم معاملات بلغ 18.453.126,226 ديناراً وهذا المبلغ متأتي في مجمله من بيع مساكن ومحلات تجارية ومكاتب ومستودعات بالمشاريع العقارية التي تم بعثها والإنتهاء من أشغال إنجازها.

1.2 - ب : إيرادات المساهمات :

بلغت إيرادات المساهمات خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ 863.442,715 ديناراً.

1.2 - ج : إيرادات الإستغلال الأخرى :

تشتمل هذه الإيرادات على العناصر التالية :

د 56.495,000	- الإشتراكات في مصاريف الملكية المشتركة
د 44.530,324	- كراءات المحلات والمكاتب

- بيع ملفات طلبات العروض	5.590,000 د
- مداخيل متأتية من ملفات الحرفاء	5.705,800 د
الجملة	112.321,124 د

2.2 - أعباء الإستغلال :

2.2 - أ : تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع :

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية :

- تغيير مخزونات الأراضي الصالحة للبناء	(8.089.862,105) د
- تغيير مخزونات المنتوجات في طور الصنع	(15.939.156,127) د
- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع	9.105.582,376 د
الفارق الصافي	(14.923.435,856) د

2.2 - ب : مشتريات الأراضي المستهلكة :

بلغت قيمة مشتريات الأراضي خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ 9.381.515,650 ديناراً وهذا المبلغ يمثل قسط ثمن شراء اربع قطع أراضي مفصلة كما يلي :

- قطعة عدد 53 من المقسم بالرسم العقاري EHC25 بالمروج الخامس بمساحة جملية تقدر بـ 3531 م م
- قطعة عدد 6 من التقسيم بالرسم العقاري عدد 159433 تونس الكائن بالمرسى طريق قمرت بمساحة جملية 3194 م م
- قطعة أرض من الرسم العقاري عدد 60290 بأريانة المسمى "البركة" الكائن بأريانة بمساحة تقدر بـ 8781 م م
- قطعتي أرض من الرسم العقاري عدد 152.805 و 152.806 تونس الكائنتان بحدائق المنزه بمساحة تقدر بـ 3688 م م مناصفة مع شركة المدينة.

2.2 - ج : مشتريات الدراسات :

بلغت قيمة الدراسات الهندسية والمعمارية ومتابعة إنجاز مشاريع البعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ 794.581,452 ديناراً.

2.2 - د : مشتريات الأشغال :

بلغت قيمة الأشغال المتعلقة بالبعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ 15.426.488,475 ديناراً.

2.2 - هـ : أعباء الأعوان :

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية :

- رواتب وملحقات الرواتب	1.259.644,807 د
- أعباء اجتماعية قانونية	375.960,846 د
- إسترجاع عن مدخرات عطلة العمال	(51.432,436) د
الجملة	1.584.173,217

2.2 - و : مخصصات الإستهلاك و المدخرات :

بلغت هاته المخصصات خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ 581.977,797 ديناراً مفصلة كالآتي :

- مخصصات الإستهلاك عن الأصول الثابتة	112.585,929 د
- مدخرات عن السندات	352.363,594 د
- مدخرات لتعهد وصيانة المشاريع العقارية	148.333,316 د
- إسترجاع مدخرات عن الأصول المالية	(5.034,000) د

د (3.207,364)	- إسترجاع مدخرات عن الأراضي الصالحة للبناء
د (23.063,678)	- إسترجاع مدخرات عن الصيانة والإصلاح
د 581.977,797	الجملة

2.2 - ز : أعباء الإستغلال الأخرى :

بلغت هاته الأعباء مبلغ **1.047.357,642** ديناراً بعنوان السنة المحاسبية 2012 و هي مفصلة كما يلي :

د 86.783,564	- مشتريات غير مخزّنة من المواد واللّوازم
د 53.157,086	- خدمات خارجية
د 22.533,386	- صيانة وإصلاحات المباني المنجزة
د 301.857,005	- خدمات خارجية أخرى
د 14.149,280	- أعباء مختلفة عادية
د 68.750,000	- مكافآت حضور
د 80.244,707	- ضرائب وأداءات ودفوعات مماثلة
د 442.416,000	- معالم تسجيل وطوابع غير مخزّنة
د (22.533,386)	- إسترجاع المدخرات لتغطية المخاطر
د 1.047.357,642	الجملة

3.2 - عناصر أخرى :

3.2 - أ : أعباء مالية صافية :

تشتمل هذه الأعباء على ما يلي :

د 51.065,368	- أعباء مالية
د 1.853.712,940	- أعباء مالية متعلقة بمشاريع البعث العقاري
د (7.378,107)	- إيرادات مالية (دون إعتبار إيرادات التوظيفات)
د 1.897.400,201	الجملة

3.2 - ب : إيرادات عادية أخرى:

بلغت هذه الإيرادات في 31 ديسمبر 2012 مبلغ **599.116,553** ديناراً وهي مفصلة كالاتي :

د 13.500,000	- إيرادات صافية عن بيع أصول
د 390.624,897	- إيرادات مختلفة أخرى
د 194.991,656	- فائض عن بيع أسهم الإعادة التونسية
د 599.116,553	الجملة

3 - إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية:

3.1- تسويات بالنسبة للإستهلاكات والمدخرات :

بلغت هاته التسويات **508.011,975** ديناراً مفصلة كما يلي :

د 352.363,594	- مخصصات المدخرات عن الأصول المالية
د 148.333,316	- مخصصات الإصلاحات
د 112.585,929	- مخصصات الإستهلاك عن السنة المحاسبية 2012
د (8.241,364)	- إسترجاع المدخرات عن الأصول المالية

- استرجاع المدخرات عن التقاعد	د (73.965,822)
- استرجاع المدخرات لتغطية المخاطر	د (23.063,678)
الجملة	د 508.011,975

3.2 - تسويات أصول أخرى :

بلغت هاته التسويات نتيجة إيجابية بمقدار **2.163.961,310** ديناراً وهي متأتية من :

التغييرات	2011	2012	
د (778.271,985)	د 3.912.091,431	د 3.133.819,446	- أصول جارية أخرى
د 498.946,000	د 2.380.028,000	د 2.878.974,000	- توضيفات وأصول مالية أخرى
د 2.442.068,295	-	-	- حذف أعباء مسجلة مسبقاً
د 1.054,000	-	-	- مدخرات عن التوظيف
د 165,000	د 32.560,000	د 32.395,000	- تسويات قروض مسندة وأصول مالية أخرى
د 2.163.961,310			تسويات أصول أخرى

3.3 - تسويات بالنسبة للمزودين وديون أخرى :

بلغت هاته التسويات نتيجة سلبية مقدارها **700.152,706** ديناراً متأتية من المبالغ التالية :

التغييرات	2011	2012	
د (592.237,887)	د 4.610.162,900	د 4.017.925,013	- مزودون وحسابات مرتبطة بهم
د 11.427.383,220	د 13.582.226,257	د 25.009.609,477	- الخصوم الجارية الأخرى
د (11.531.540,539)	د 9.656.506,461	د 21.188.047,000	- تسويات القروض أقل من سنة
د (3.757,500)	-	-	- تسويات مرابيح مدفوعة 2012 (1.196.242,500-1.200.000,000)
د (700.152,706)			

3.4 - مقايض متأتية من بيع الأصول :

د + 13.500,000	- مقايض من بيع أصول ثابتة
د - 26.900,000	- بيوعات للأصول الثابتة
د + 26.900,000	- إلغاء المخزونات عن الأصول الثابتة المباعة
د + 13.500,000	الفارق

3.5 - الدفعات المتأتية من الأصول الثابتة :

د + 105.464,888	- شراء أصول ثابتة
د + 17,492	- تسويات الأداء على القيمة المضافة
د + 105.447,396	الفارق

3.6 - الدفعات المتأتية من الأصول المالية :

د 47.000,000	- قروض للأعوان
--------------	----------------

د 2.003.500,325	- شراء أسهم
د 2.050.500,325	الفارق

3.7 - المقابيض المتأتية من الأصول المالية :

بلغت هاته المقابيض مبلغ **268.421,875** ديناراً متأتية من استخلاص قروض الأعوان .

د 35.460,000	- إسترجاع قروض للأعوان
د 232.961,875	- بيع اسهم
د 268.421,875	الفارق

3.8 - مقابيض متأتية من القروض :

د 18.920.000,000	- القروض : مقابيض الأصل
د 17.936,705	- ودائع بعنوان التقسيم
د 12.053,548	- ودائع بعنوان التسجيل
د 18.949.990,253	الجملة

3.9 - سداد القروض :

سجل هذا الحساب تغييراً بلغ **5.226.968,970** ديناراً مفصل على النحو التالي :

د 5.222.334,000	- القروض :
د 206,720	- سداد الأصل من القروض
د 1.983,250	- كفالات بعنوان تحرير عقود
د 2.445,000	- دفع ودائع بعنوان نقابة المالكين
د 5.226.968,970	- كفالات مقبوضة
	التغيير الصافي

3.10 - الصندوق الإجتماعي

سجل هذا الحساب تغييراً سلبياً بمبلغ سلبى قدره **43.499,836** ديناراً مفصل كما يلي :

د - 543.424,020	2011 -
د + 599.924,184	2012 -
د + 56.500,164	
د - 100.000,000	- تسويات تخصيص المربح
د - 43.499,836	الفارق

4 - معطيات متعلقة بالأطراف ذات الصلة:

تتمثل العمليات التي أُجريت بين الشركة العقارية وللمساهمات وباقي شركات المجمع فيما يلي :

* قبض الأرباح المحصلة من جراء مساهمات الشركة العقارية وللمساهمات في رأس مال شركات المجمع ودفع الأرباح جراء مساهمتهم في رأس مال الشركة العقارية وللمساهمات حسب الجدول التالي :

أرباح الأسهم المدفوعة	أرباح الأسهم المحصلة	الشركة
-	586.143,880 د	- شركة السكنى
-	39.151,200 د	- الشركة العقارية وللتهيئة
-	37.355,000 د	- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
-	12.143,000 د	- شركة البعث العقاري المدينة
141.322,500 د	-	- شركة زياد

* إعداد دراسات الخرسانة والتهيئة والإشراف على إنجاز المشاريع العقارية من طرف الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال لحساب الشركة العقارية وللمساهمات.

* إنجاز مشروع للبعث العقاري بالإشتراك مع الشركة العقارية المدينة بشطرانة I سكرة.

وتقدر المصاريف المتحتملة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات سنة 2012 بمبلغ 659.303,798 ديناراً.

* إنجاز مشروعين للبعث العقاري مع كل من شركة السكنى، الشركة العقارية وللتهيئة، شركة البعث العقاري المدينة وعقارية القرنفل

وتقدر حصة كل شركة من بيوعات مشروع البستان II لسنة 2012 بمبلغ 520.854,200 ديناراً وتقدر النفقات المتحتملة من طرف الخمس شركات لإنجاز الجزء الثالث من مشروع البستان سنة 2012 بمبلغ 625.292,759 ديناراً.

* وضعت الشركة العقارية وللمساهمات تحت تصرف شركة الإستثمارات والمساهمات - رأس مال تنمية - صندوق ذات رأس مال تنمية IIV بمبلغ 500.000 ديناراً وفقاً للممارسة المتبعة في السوق.

وقد بلغت الإيرادات الصافية للصناديق I-II-III-VI-V و IV 54.783,669 ديناراً سنة 2012 بالنسبة للشركة العقارية وللمساهمات 50.903,068 ديناراً بالنسبة لشركة الإستثمارات والمساهمات.

5 - التعهدات خارج الموازنة :

بلغت قيمة فوائد الفترات اللاحقة للقروض قصيرة المدى ومتوسطة المدى الخاصة ببناء المشاريع العقارية وشراء الأراضي بتاريخ 2012/12/31، مبلغ 3.550.131,312 ديناراً.

كما قامت الشركة بإمضاء عقود رهون عقارية لفائدة البنك الوطني الفلاحي بما قدره 43.950.000 ديناراً وتحصلت الشركة على ضمانات بنكية من المقاولين بقيمة 2.497.575,844 ديناراً



F.M.B.Z KPMG TUNISIE
Audit & Consulting

Les Jardins du Lac
B.P. n° 317 Publiposte Rue Lac Echkel
Les Berges du Lac, 1053 TUNIS



GSAudit&Advisory
Raouf MENJOUR

40, Rue Docteur Burnet
Mutuelleville 1002 TUNIS

تونس في 8 ماي 2013

السادة المساهمين في الشركة
العقارية وللمساهمات
14 ، نهج مصمودة
ميتوالفيل - 1082 تونس

تقرير مراقبي الحسابات حول الاتفاقيات المنصوص عليها بالفصلين 200 و 475
من مجلة الشركات التجارية و المتعلقة بالسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2012

ساداتي المساهمين،

تنفيذا للمهمة المناطة بعهدتنا، نقدم لكم تقريرنا الخاص بالاتفاقيات المنصوص عليها بالفصلين 200 و 475 من مجلة الشركات التجارية.

وتتمثل مسؤوليتنا في التأكد من احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والإقرار لهذه الاتفاقيات والعمليات، وترجمتها الصحيحة، في النهاية، ضمن القوائم المالية. وليس علينا البحث بصفة خاصة ومعقدة عن وجود افتراضي لهذه الاتفاقيات والعمليات، ولكن أن نبلغكم، على أساس المعلومات التي وقع مدنا بها وتلك التي تم الحصول عليها من خلال إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بخصائصها وشروطها

الأساسية؛ وذلك دون الحاجة إلى التعليق على جدواها وسلامة أسسها. ومن مسؤوليتكم تقييم الفائدة المتعلقة بإبرام هذه الاتفاقيات وتنفيذ هذه العمليات بغية الإقرار عليها.

أ- الاتفاقيات المبرمة خلال سنة 2012 (غير التزامات وتعهدات الشركة نحو المسيرين):

أحاطنا مجلس إدارتكم علما بالاتفاقيات والعمليات المبرمة خلال السنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2012 :

1- إيداع مبلغ 500.000,000 ديناراً على ذمة شركة الاستثمارات و المساهمات ذات رأس مال التنمية و ذلك في نطاق إعادة استثمار معفى لسنة 2011 (قرار مجلس الإدارة المنعقد في 20 فيفري 2012).

كما تجدر الإشارة إلى أنه من خلال المعاينات التي أجريناها، لم نجد أي اتفاقيات أخرى تدرج ضمن الفصول المذكورة أعلاه وقع إبرامها خلال سنة 2012.

ب- الاتفاقيات المبرمة خلال السنوات السابقة و المتواصلة المفعولية في 2012 :

الاتفاقيات التالية ، والتي أبرمت خلال السنوات السابقة ، واصلت مفعوليتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 :

1- إنجاز مشروع البرتقال VI بالاشتراك مع الشركة العقارية وللتهيئة. ويقدر رقم المعاملات الراجع للشركة العقارية وللمساهمات سنة 2012 عن المشروع بـ 69.491,000 ديناراً، ويمثل هذا الرقم نصف رقم المعاملات الجملي.

2- إنجاز مشروع البستان 2 بالاشتراك مع شركات المجمع (السكني، الشركة العقارية وللتهيئة، شركة البعث العقاري المدينة، وعقارية القرنفل) ويقدر رقم المعاملات الراجع للشركة العقارية وللمساهمات خلال سنة 2012 بـ 520.854,200 ديناراً، ويمثل هذا الرقم خمس رقم المعاملات الجملي.

3- بدء إنجاز مشروع البستان 3 بالاشتراك مع شركات المجمع (السكني، الشركة العقارية وللتهيئة، شركة البعث العقاري المدينة، وعقارية القرنفل) بالتساوي.

4- في إطار اتفاقية الصندوق ذات رأس مال تنمية عدد 1 المبرمة بين شركة الاستثمارات والمساهمات والشركة العقارية وللمساهمات منذ سنة 2005 والتي تتواصل حيثياتها إلى سنة 2012، بلغت الأموال المودعة في 31 ديسمبر 2012 مبلغ 1.423.498,000 ديناراً، وقد انجر عنها أرباح لفائدة الشركة العقارية وللمساهمات بمبلغ 83.472,367 ديناراً (بدون اعتبار الامتيازات الجبائية المتعلقة بهذه

العملية والتي بلغت 600.000,000 ديناراً) في حين تم دفع مبلغ 34.676,497 ديناراً لفائدة شركة الاستثمارات والمساهمات.

5- في إطار اتفاقية الصندوق ذات رأس مال تنمية عدد 2 المبرمة بين شركة الاستثمارات والمساهمات والشركة العقارية وللمساهمات سنة 2010 والتي تتواصل حيثياتها إلى سنة 2012، بلغت الأموال المودعة في 31 ديسمبر 2012 مبلغ 1.460.000,000 ديناراً، وقد انجر عنها أرباح لفائدة الشركة العقارية وللمساهمات بمبلغ 22.214,370 ديناراً (بدون اعتبار الامتيازات الجبائية المتعلقة بهذه العملية والتي بلغت 438.000,000 ديناراً) في حين تم دفع مبلغ 16.226,571 ديناراً لفائدة شركة الاستثمارات والمساهمات.

ج- التزامات وتعهدات الشركة نحو المسيرين :

يمكن تفصيل الالتزامات والتعهدات المسندة لفائدة المسيرين، على النحو المشار إليه في المادة 200 من مجلة الشركات التجارية، كما يلي:

- تم تحديد راتب الرئيس المدير العام الذي أدى مهامه إلى غاية 31 ديسمبر 2012 (تقاعد) بقرار من مجلس الإدارة المنعقد في 27 جوان 2011 الذي قرر منحه نفس الراتب الذي كان يتمتع به سلفه. وتجدر الملاحظة أن هذا الراتب ناتج عن مختلف قرارات مجلس الإدارة الذي حدد راتب الرئيس المدير العام خلال اجتماعاته المنعقدة في 19 أكتوبر 1978 و 19 نوفمبر 1980 و 6 مارس 1984 و 22 ماي 1990 و 15 ديسمبر 2004.

ويشمل هذا الراتب إضافة إلى الأجور والمكافآت، الامتيازات العينية المتصلة بمهامه (الماء، الكهرباء والغاز وسيارة وظيفية مع النفقات ذات الصلة بها).

- تم تحديد راتب المدير العام المساعد الذي يؤدي مهامه منذ 20 فيفري 2012 طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في نفس اليوم.

ويشمل هذا الراتب إضافة إلى الأجور والمكافآت، الامتيازات العينية المتصلة بمهامه (منحة سكن ب 1.250د في الشهر ، الهاتف 60 د في الشهر وسيارة وظيفية مع 250 لتر من الوقود في الشهر).

وتتمثل هذه الالتزامات والتعهدات نحو إدارتها العامة، كما تمّ رصدها في القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2012 ، كما يلي :

المدير العام المساعد			الرئيس المدير العام		
(منظومة CNSS)			(منظومة CNSS)		
الخصوم إلى غاية 31 ديسمبر 2012	أعباء السنة المحاسبية		الخصوم إلى غاية 31 ديسمبر 2012	أعباء السنة المحاسبية	
	المبلغ الصافي	المبلغ الخام		المبلغ الصافي	المبلغ الخام
-	36.554,988 د	66.668,500 د	-	161.523,169 د	358.949,956 د

أمّا بالنسبة لامتيازات ما بعد مغادرة العمل للرئيس المدير العام والمدير العام المساعد، فتشتمل على غرار باقي أعوان الشركة العقارية وللمساهمات على ما يلي :

- مكافأة التقاعد والمتمثلة في راتب ستة أشهر.
- تأمين جماعي على المرض ما بعد التقاعد.

وبما أن الرئيس المدير العام يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة لشركة الاستثمارات والمساهمات، فقد تمتع خلال سنة 2012 بمنحة تمثيل (Indemnité de représentation) تم صرفها من قبل الشركة حسب الجدول التالي:

منحة سنوية لتمثيل الشركة		المستفيد - الشركة
المبلغ الصافي	المبلغ الجملي	
8.003,899 ديناراً	16.635,899 ديناراً	شركة الإستثمارات والمساهمات - الرئيس المدير العام

كما أنه طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 15 أفريل 1988، تمتع كل من الرئيس المدير العام والمدير العام المساعد بمكافأة الحضور التي تم صرفها من طرف بعض شركات مجمع البنك الوطني الفلاحي بعنوان تمثيل الشركة العقارية وللمساهمات في مجالس إدارة هاته الشركات وقد تم ضبط مختلف مقادير منح الحضور من قبل الجلسة العامة لهذه الشركات التي تمتلك فيها الشركة العقارية وللمساهمات نسبة من رأس المال.

وقد بلغت هذه المنح في عام 2012 مبلغ 38.305 ديناراً صافي للرئيس المدير العام لثمانى شركات.

كما انتفع الرئيس المدير العام بصفته رئيساً للجنة الدائمة للتدقيق لشركة السكنى وهي اللجنة التي أحدثت طبقاً للقانون 96-2005 المؤرخ في 18 أكتوبر 2005، بمكافأة سنوية صافية قدرها 2.500 ديناراً لكل واحد منهما طبقاً لقرار الجلسة العامة لشركة السكنى المنعقدة بتاريخ 13 جوان 2012.

- تحصل أعضاء مجلس إدارة للشركة العقارية وللمساهمات على مكافأة الحضور طبقاً لقرار جلستها العامة المنعقدة بتاريخ 21 جوان 2012.

وقد بلغت هذه المنح في عام 2012 مبلغ 55.000 ديناراً صافي.

- تم إحداث اللجنة الدائمة للتدقيق للشركة العقارية وللمساهمات طبقاً للقانون 96-2005 المؤرخ في 18 أكتوبر 2005، وتتكون هذه اللجنة من أربعة أعضاء ينتمون جميعهم إلى مجلس الإدارة وتمتع كل عضو بمنحة سنوية صافية بلغت 2.500 ديناراً طبقاً لقرار الجلسة العامة للشركة العقارية وللمساهمات المنعقدة بتاريخ 21 جوان 2012. والجدير بالذكر أن الرئيس المدير العام والمدير العام لا ينتميان لهاته اللجنة طبقاً للقانون المذكور أعلاه.

كما تجدر الإشارة إلى أنه من خلال المعايينات التي أجريناها، لم نجد أي اتفاقيات أخرى تدرج ضمن الفصول المذكورة أعلاه وقع إبرامها خلال سنة 2012.

رؤوف منجور

GSAudit&Advisory

منصف بوسنوقة الزموري

F.M.B.Z KPMG TUNISIE

الموازنة بتاريخ 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

2012/12/31	إيضاحات	الأموال الذاتية والخصوم	2011/12/31	2012/12/31	إيضاحات	الأصول
		الأموال الذاتية				الأصول غير الجارية
3 607 500,000		رأس المال الإجتماعي	7 348,856	7 348,856		الأصول الثابتة
1 676 562,500		منح إصدار	(7 348,856)	(7 348,856)		الأصول غير المادية
13 233 742,716	أ1.2.1	الإحتياطيات	0,000	0,000	أ1.1.1	يطرح الإستهلاكات
1 589 915,179	ب1.2.1	الأموال الذاتية الأخرى	1 224 435,184	1 331 145,790		الأصول المادية الثابتة
2 889 900,423		النتائج المؤجلة	(686 531,445)	(758 410,982)		تطرح الإستهلاكات
		إنعكاسات التعديلات المحاسبية		(41 347,994)		تطرح المدخرات
22 997 620,818		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنوية	537 903,739	531 386,814	ب1.1.1	الأصول المالية
4 038 498,475		نتيجة الفترة المحاسبية	3 810 073,034	4 328 196,124		تطرح المدخرات
			(207 087,989)	(226 280,159)		
27 036 119,293		مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص	3 602 985,045	4 101 915,965	أ2.1.1	الأصول المالية الأخرى
		الخصوم	175 538,871	148 269,846	ب2.1.1	مجموع الأصول الثابتة
		الخصوم غير الجارية	4 316 427,655	4 781 572,625		مجموع الأصول غير الجارية
9 290 319,193	أ2.2.1	القروض	4 316 427,655	4 781 572,625		الأصول الجارية
505 582,869	ب2.2.1	المدخرات	30 267 470,887	34 361 661,873	أ3.1.1	المخزونات
			(170 883,197)	(152 346,326)		تطرح المدخرات
9 795 902,062		مجموع الخصوم غير الجارية	30 096 587,690	34 209 315,547		الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
		الخصوم الجارية	618 346,458	969 515,592	ب3.1.1	أصول جارية أخرى
2 666 698,918	ج2.2.1	المزودون والحسابات المتصلة بهم	944 541,970	421 835,557	ج3.1.1	توضيفات وأصول مالية أخرى
4 028 280,810	د2.2.1	الخصوم الجارية الأخرى	1 622 250,000	3 772 250,000	د3.1.1	تطرح المدخرات
1 972 447,919		المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية	(135 320,000)	(258 820,000)		
			1 486 930,000	3 513 430,000		
8 667 427,647		مجموع الخصوم الجارية	601 105,880	1 603 779,681	هـ3.1.1	السيولة أو ما يعادل السيولة
18 463 329,709		مجموع الخصوم	33 747 511,998	40 717 876,377		مجموع الأصول الجارية
45 499 449,002		مجموع الأموال الذاتية والخصوم	38 063 939,653	45 499 449,002		مجموع الأصول

قائمة النتائج لغاية 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

المبالغ في		إيضاحات	
2011/12/31	2012/12/31		
			إيرادات الإستغلال
20 014 994,289	22 205 910,000	أ1.2	- مداخيل
173 947,530	184 007,090	ب1.2	- إيرادات المساهمات
24 437,000	38 876,339	ج1.2	- إيرادات الإستغلال الأخرى
20 213 378,819	22 428 793,429		مجموع إيرادات الإستغلال
			أعباء الإستغلال
5 053 197,669	-4 094 190,986	أ2.2	- تغيير المخزونات
	9 003 014,631	ب2.2	- مشتريات الأراضي المعدة للبناء
169 239,700	440 912,910		- مصاريف مشتريات الأراضي المستهلكة
357 205,525	410 682,102	ج2.2	- مشتريات الدراسات
7 859 083,602	9 264 686,203	د2.2	- مشتريات الأشغال
962 023,596	1 167 097,223	هـ2.2	- أعباء الأعوان
79 726,119	90 174,737	و2.2	- مخصصات الإستهلاكات
170 607,826	378 881,579	ز2.2	- مخصصات المتخيرات
505 269,196	546 504,439	ح2.2	- أعباء الإستغلال الأخرى
15 156 353,233	17 207 762,838		مجموع أعباء الإستغلال
5 057 025,586	5 221 030,591		نتيجة الإستغلال
784 252,503	624 086,141	3-2	- أعباء مالية صافية
70 615,998	127 750,662	4-2	- إيرادات التوظيف
	8 698,179		- خسائر عادية أخرى
407 742,010	390 159,242	5-2	- إيرادات عادية أخرى
4 751 131,091	5 106 156,175		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الضريبة
993 395,700	1 067 657,700		الأداءات على المرابيح
3 757 735,391	4 038 498,475		نتيجة الأنشطة العادية بعد طرح الضريبة/المرابيح
3 757 735,391	4 038 498,475		النتيجة الصافية للفترة
-139 705,810			إنعكاسات التعديلات المحاسبية
3 618 029,581	4 038 498,475		النتيجة الصافية للسنة المحاسبية بعد التعديلات المحاسبية

جدول التدفقات النقدية في 31 ديسمبر 2012 (بالدينار)

المبلغ إلى 2011/12/31	المبلغ إلى 2012/12/31	إيضاحات	العنوان
			التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
24 219 456,935	23 321 347,254		المقايض المتأتية من الحرفاء
-15 706 218,998	-21 982 359,093		الدفعات لفائدة المزدوين والعملة
-806 501,547	-600 629,748		الفوائض المدفوعة
-618 928,238	-1 239 898,522		الأداءات على المرابيح المدفوعة
7 087 808,152	-501 540,109		التدفقات النقدية المتأتية من الإستغلال
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
-163 199,055	-124 435,176	1-3	الدفعات عن إقتناء أصول ثابتة
60 111,500	11 820,000		مقايض متأتية من إقتناء أصول ثابتة
	-518 240,830	2-3	الدفعات عن إقتناء أصول مالية
	117,740		مقايض متأتية من التقويت في أصول مالية
	700,225		مقايض متأتية من المرابيح عند التقويت في أصول مالية
173 947,530	184 007,090	3-3	مقايض متأتية من حصص أرباح
70 859,975	-446 030,951		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
-841 750,000	-841 750,000		حصص أرباح وغيرها من أنواع التوزيع
387,800			مقايض متأتية من حصص أرباح الشركة
73 943,223	122 525,861		مقايض متأتية من إيرادات التوظيف
8 725,500			مقايض متأتية من شراء حصص في رأس مال الشركة
-8 061,162			الدفعات عن شراء حصص في رأس مال الشركة
7 910 000,000	9 450 000,000	4-3	مقايض متأتية من القروض
-14 825 552,000	-4 630 531,000	5-3	سداد القروض
298 250,000	23 800 000,000		مقايض متأتية من إسترجاع مبالغ موظفة
-900 000,000	-25 950 000,000		دفعات متعلقة بمبالغ موظفة
-8 284 056,639	1 950 244,861		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
-1 125 388,512	1 002 673,801		تغيير الخزينة
1 726 494,392	601 105,880		الخزينة في بداية السنة المحاسبية
601 105,880	1 603 779,681		الخزينة عند ختم السنة المحاسبية

الإيضاحات حول القوائم المالية المختومة في 31 ديسمبر 2012

I - الإطار المرجعي للمحاسبة:

ضبطت القوائم المالية بالدينار التونسي طبقا لمعايير المحاسبة المصادق عليها بالجمهورية التونسية.

II - معايير المحاسبة:

أهم المعايير التي تم اعتمادها لضبط القوائم المالية تتلخص فيما يلي:

II.1 - الأصول:

تم إحتساب الأصول الثابتة لشركة السكنى بثمان الشراء وباعتبار كل الأداءات.

أما الإستهلاكات عن هذه الأصول فيتم احتسابه بصفة قارة حسب النسب المئوية المحددة

بمنشور وزير المالية المؤرخ في 16 جانفي 1990.

- المباني الإدارية	:	5%
- معدات النقل	:	20%
- تجهيزات عامة وتهيئة المباني	:	10%
- تهيئات مختلفة	:	10%
- تجهيزات المكاتب	:	10%
- تجهيزات للإعلامية	:	15%
- برامج للإعلامية	:	33%

.../...

مع الملاحظة أنه طبقاً للمنشور المذكور أعلاه كل الأصول الثابتة التي لا تتعدى قيمة شراءها 200 ديناراً تحتسب ضمن أعباء الاستغلال.

II.2. - سندات مساهمة:

تحتسب سندات المساهمة بكلفة الشراء ويتم تقييمها آخر السنة المحاسبية مع احتساب المدخرات المتعلقة بها إن لزم الأمر، وذلك بالرجوع إلى سعر تداولها في نهاية شهر ديسمبر بالنسبة للسندات المتداولة بالبورصة والقيمة الحسابية بالنسبة لأسهم الشركات الغير مدرجة بالبورصة، مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع كلفة الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

II.3. - المخزونات:

يتم احتساب المخزونات على النحو التالي:

أ- الأراضي الصالحة للبناء أو للتهيئة:

يقع احتساب هذه الأراضي بثمن الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب- الأشغال في طور الإنجاز:

يتم تقييم هذه الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقاري بثمن التكلفة في تاريخ ختم الموازنة

وباعتبار الأعباء المالية التي تتحملها الشركة لإنجاز هذه المشاريع.

ج- الأشغال المنجزة:

يقع احتساب هذه المخزونات بثمن التكلفة بعد ضبطه بالرجوع إلى المحاسبة التحليلية

والدراسة التحليلية لكلفة المحلات.

II.4. - مدّخرات الإصلاح والصيانة:

يتم سنوياً اعتماد مدّخرات للصيانة والإصلاحات المتعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة من

طرف الشركة.

وتحدد النسبة المئوية من رقم المعاملات لهذه المدّخرات حسب خصوصيات كل مشروع،

وتتراوح بين 0,3% و 0,7%.

II.5. - مدخرات لعطل الأعوان:

يتم احتساب قيمة العطل الراجعة للأعوان والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية بإعتبار الأعباء الإجتماعية القانونية، ضمن الخصوم الجارية الأخرى.

II.6. - المداخيل:

يحتسب رقم المعاملات بإعتماد عقود البيع الممضات من طرف المشتري وشركة "السكنى" طبقا للترتيب الجاري بها العمل.

III - إيضاحات حول مكونات القوائم المالية:

1- إيضاحات حول الموازنة

1.1- إيضاحات حول الأصول

1.1.1.أ- الأصول الغير المادية:

تبلغ القيمة الخام لهذه الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2012 سبعة آلاف وثلاثمائة وثمانية وأربعون دينارا وثمانمائة وستة وخمسون مليما (7.348,856د) وهي مستهلكة كليا بحيث تبلغ قيمتها الصافية صفرا. وتتمثل هذه الأصول الغير جارية في منظومات إعلامية مختلفة.

1.1.1.ب- الأصول المادية الثابتة:

تبلغ القيمة الصافية لهذه الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2012 خمسمائة وواحد وثلاثون ألف وثلاثمائة وستة وثمانون دينارا وثمانمائة وأربعة عشرة مليما (531.386,814د) مفصلة على النحو التالي:

المبالغ	الاستهلاكات	المدخرات	المبالغ الصافية	
162.500,000	-	-	162.500,000	- الأراضي
350.780,237	233.937,240	-	116.842,997	- مباني إدارية وأرشيف
347.902,270	118.409,868	41.347,994	188.144,408	- معدات النقل
291.816,963	254.812,022	-	37.004,941	- تجهيزات عامة للمباني
83.321,004	74.723,577	-	8.597,427	- تجهيزات المكاتب
94.825,316	76.528,275	-	18.297,041	- تجهيزات للإعلامية
1.331.145,790	758.410,982	41.347,994	531.386,814	الجملة

وتمثل المدخرات على معدات النقل قيمة سيارة وظيفية تعرضت لحادث إحتراق.

2.1.1 - الأصول المالية:

2.1.1.أ - سندات المساهمة :

تبلغ قيمة هذه السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2012 مبلغ أربعة ملايين ومائة وواحد ألف وتسعمائة وخمسة عشرة ديناراً وتسعمائة وخمسة وستون مليماً (4.101.915,965) بعد تخصيص مدخرات بقيمة مائتان وستة وعشرون ألف ومائتان وثمانون ديناراً ومائة وتسعة وخمسون مليماً (226.280,159د)، مفصلة على النحو التالي:

جملة المدخرات	المدخرات المحدثة لسنة 2012	المدخرات إلى غاية 2011/12/31
226.280,159	19.192,170	207.087,989

2.1.1.ب - الأصول المالية الأخرى :

تتكون هذه الأصول من:

144.339,846	- قروض للأعوان متوسطة المدى
3.410,000	- تسبقة للأعوان
520,000	- ودائع وكفالات مدفوعة
148.269,846	الجملة

3.1.1 - الأصول الجارية:

3.1.1.أ - المخزونات:

تتكون مخزونات الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2012 من العناصر التالية:

13.166.594,715	- الأراضي الصالحة للبناء
16.725.721,509	- الأشغال في طور الإنجاز
4.469.345,649	- الأشغال المنجزة
34.361.661,873	الجملة
152.346,326	- مدخرات على مخزون المشاريع المنجزة
34.209.315,547	

3.1.1.ب- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم:

يشتمل هذا العنصر على الحسابات التالية:

803.558,218	- الحرفاء
165.957,374	- حرفاء - محفظة الكمبيالات للقبض
969.515,592	الجملة

3.1.1.ج- أصول جارية أخرى:

تتكون هذه الأصول من العناصر التالية:

157.746,458	- مقاولون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
10.645,524	- مزودون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
50.574,425	- قروض للأعوان قصيرة المدى
76.361,849	- مدينون آخرون في نطاق المشاريع المشتركة
126.507,301	- مدينون مختلفون
421.835,557	الجملة

3.1.1.د- توظيفات وخصوم مالية أخرى:

تشتمل هذه التوظيفات على:

1.500.000,000	- إيداعات لدى البنك الوطني الفلاحي * (Bons du Trésor)
2.248.250,000	- إيداعات خاصة للتصرف فيها لفائدة الغير
24.000,000	- إيداعات لدى البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال * (Fonds confiance + Progrès)
3.772.250,000	الجملة
258.820,000	- مدّخرات عن مخاطر قروض Sip-Sicar
3.513.430,000	

3.1.1.هـ- السيولة وما يعادل السيولة:

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

1.063.313,821	- حسابان جاريان بالبنك الوطني الفلاحي
538.121,384	- صكوك للقبض
47,445	- حساب جاري بينك الإسكان
2.297,031	- خزينة
1.603.779,681	الجملة

مع الإشارة أن الحسابات البنكية تتمّ مقارنتها شهريا، كما وقع جرد المبالغ المودعة بالخرينة في تاريخ غلق الحسابات.

2.1 - إيضاحات حول الأموال الذاتية والخصوم:

1.2.1 - الأموال الذاتية:

1.2.1.أ- الإحتياطيات:

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية:

300.625,000	- احتياطيات قانونية
12.189.252,014	- احتياطيات خارقة للعادة
743.865,702	- احتياطيات للصندوق الاجتماعي
13.233.742,716	الجملة

1.2.1.ب- الأموال الذاتية الأخرى:

تبلغ جملة هذا العنوان مليون وخمسمائة وتسعة وثمانون ألف وتسعمائة وخمسة عشرة

دينارا ومائة وتسعة وسبعون مليما (1.589.915,179د) مفصلة كالآتي :

1.550.000,000	- إعادة إستثمار معفاة من الجباية
39.915,179	- مدّخرات أخرى
1.589.915,179	الجملة

2.2.1 - الخصوم:

2.2.1.أ- القروض:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

	- قروض بنكية متوسطة المدى
8.690.000,000	* أصل
894.170,712	* فوائض
- 894.170,712	* فوائض عن الفترات اللاحقة
600.319,193	- ودائع الحرفاء بعنوان التقسيم والتسجيل ومصاريف النقابة الوقتية للمساكن
9.290.319,193	الجملة

2.2.1.ب- المدّخرات:

تبلغ جملة المدّخرات بتاريخ 31 ديسمبر 2012 مبلغ خمسمائة وخمسة آلاف وخمسمائة واثنان وثمانون ديناراً وثمانمائة وتسعة وستون مليماً (505.582,869د) وهي مدّخرات لإصلاح المشاريع المنجزة ومدّخرات للمنح التي سيقع صرفها عند تمتع كل عون من أعوان الشركة بحقه في التقاعد.

2.2.1.ج- المزودون والحسابات المتصلة بهم:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

451.720,511	- مقاولون
362.869,260	- مزودون
1.742.276,974	- مقاولون - حجز بعنوان الضمان
46.559,666	- مزودون - حجز بعنوان الضمان
63.272,507	- المزودون (فاتورات لم تصل)
2.666.698,918	الجملة

2.2.1.د- الخصوم الجارية الأخرى:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

13.556,889	- الدولة أعباء للدفع
183.370,083	- الأعوان - أعباء للدفع
25.368,998	- الدولة والأداءات المقطوعة من المورد
80.932,499	- الأداءات على الدخل المقطوعة من المورد
- 876.185,458	- الدولة دفعوعات إحتياطية
- 19.604,917	- الدولة خصم من المورد
1.067.657,700	- الدولة ضريبة على الأرباح
38.894,590	- الأداءات على القيمة المضافة للدفع
81.250,000	- شركاء منح الحضور للدفع
538,450	- شركاء - حصص الأرباح للدفع
97.266,409	- الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي
34.636,655	- التقاعد التكميلي
5.971,906	- التأمين الجماعي
39.812,179	- الصناديق الاجتماعية - أعباء للدفع
1.284,889	- إيرادات مسجلة مسبقاً
3.249,027	- التأمين الجماعي للتقاعد
3.101.016,850	- حرقاء تسبقات على الشراء
108.750,314	- دائنون آخرون
40.513,747	- حسابات للتسوية
4.028.280,810	الجملة

2- إيضاحات حول قائمة النتائج

1.2- إيرادات الإستغلال:

1.2.أ- مداخيل:

سجّلت شركة السكنى خلال السنة المحاسبية 2012 رقم معاملات بلغ إثنان عشرون مليون ومائتان وخمسة ألف وتسعمائة وعشرة ديناراً (22.205.910,000د) وهذا المبلغ متأتي كلياً من بيع مساكن ومحلات تجارية ومكاتب ومستودعات وأراضي صالحة للبناء بالمشاريع العقارية التي تم بعثها والإنتهاء من أشغال إنجازها.

1.2.ب- إيرادات المساهمات:

بلغت إيرادات المساهمات في السنة المحاسبية 2012 مبلغ مائة وأربعة وثمانون ألف وسبعة ديناراً وتسعون مليماً (184.007,090د).

المراييح	الشركة
69.642,000	B.N.A.
91,080	SICAV-BNA
143,990	SICAV-BDET (Avenir STB)
1.164,300	SICAV Placement Obligataire
7.600,000	SICAR-INVEST
410,000	BNA-CAPITAUX
5,000	SOGEST
78.428,770	ZIED Sarl
20.000,500	Immobilière des Œillets
6.521,450	TUNISRE
184.007,090	المجموع

1.2.ج- إيرادات الإستغلال الأخرى:

وهي تشمل المبالغ التي سجّلت على حساب شركة "عقارية القرنفل" حسب الإتفاقية المبرمة معها، وكذلك الدعم المتحصّل عليه بعنوان المشاركة في معارض بالخارج، وقد بلغت قيمتها الجمالية سنة 2012 ثمانية وثلاثون ألف وثمانمائة وستة وسبعون ديناراً وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليماً (38.876,339د).

2.2. - أعباء الإستغلال:

وهي تشمل على العناصر التالية:

2.2.أ- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع:

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

- تغيير مخزونات الأراضي الصالحة للبناء - 9.871.150,237
- تغيير مخزونات المنتوجات في طور الصنع - 5.134.039,870
- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع - 642.919,381

الفارق الصافي - 4.094.190,986

2.2.ب- مشتريات الأراضي المعدة للبناء:

بلغت قيمة المشتريات من الأراضي خلال سنة 2012 تسعة ملايين وثلاثة آلاف وأربعة

عشرة ديناراً وستمائة وواحد وثلاثون مليماً (9.003.014,631د)، مفصلة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	القيمة بالدينار
1	EHC-1	بومهل	1.221.666,131
2	HC-4	بومهل	889.720,000
3	HC-5	بومهل	959.133,500
4	HC-28	المروج 6	621.000,000
5	الرسم العقاري 31327 أريانة	سكرة	5.346.390,000
6	EHC-61	عين زغوان	- 32.882,000
7	EHC-29	عين زغوان	- 2.013,000
	الجملة		9.003.014,631

2.2.ج- مشتريات الدراسات:

بلغت قيمة الدراسات الهندسية والمعمارية ومتابعة إنجاز مشاريع البعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ أربعمئة وعشرة ألف وستمئة واثان وثمانون ديناراً ومائة وإثنان مليماً (410.682,102د)، مفصلة كما يلي:

المبلغ	المشروع
14.528,743	المقسم EHC-19 المروج 5
7.264,844	المقسم EHC-20 المروج 5
5.669,588	المقسم EHC-21 المروج 5
27.026,286	المقسم EHC-22 المروج 5
16.549,675	المقسم EHC-23 المروج 5
9.521,736	المقسم EHC-42 المروج 5
10.376,597	المقسم EHC-43 المروج 5
61.436,933	المقسم EHC-61 عين زغوان
72.456,070	المقسم EHC-29 عين زغوان
73.955,732	مقاسم EHSC6-7 العوينة
10.929,281	"البستان 3" سكرة
55.912,149	المقسم C-7 رأس الطابية
19.483,226	المقسم (الرسم العقاري عدد 52885 القيروان) القيروان
25.010,842	المقسم EHC-48 المروج 5
560,400	المقسم (الرسم العقاري عدد 31327 أريانة) سكرة
410.682,102	الجملة

2.2.د- مشتريات الأشغال:

بلغت قيمة الأشغال المتعلقة بالبعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ تسعة ملايين ومائتان وأربعة وستون ألف وستمئة وستة وثمانون ديناراً ومائتان وثلاثة مليماً (9.264.686,203د).

المبلغ	المشروع
4.764,617	المروج 5 مقسم EHC-19
1.440,555	النصر 2 مقاسم CUD48-50
2.518,580	المركز العمراني الشمالي مقسم HC-11
415.732,544	عين زغوان مقسم EHC-61
3.290.797,066	عين زغوان مقسم EHC-29
77.690,111	المروج 5 مقسم EHC-43
400.097,820	المروج 5 مقسم EHC-20
302.448,516	المروج 5 مقسم EHC-21
560.192,268	المروج 5 مقسم EHC-23
504.592,341	المروج 5 مقسم EHC-22
60.119,541	المروج 5 مقسم EHC-42
- 2.245,519	المروج 5 مقسم EHC-44
348.419,681	المروج 5 مقسم EHC-48
657.434,719	سكرة "البستان 3"
1.413.293,544	العوينة مقاسم EHSC6-7
205.519,673	مقسم (الرسم العقاري عدد 52885 القيروان) القيروان
998.339,487	مقسم C-7 رأس الطابية
6.582,500	مقسم (الرسم العقاري عدد 60250 تونس) المحمدية
9.328,000	مقسم (الرسم العقاري عدد 31327 أريانة) سكرة
3.060,159	المروج 5 مقسم HSC57/58
4.560,000	النصر 2 مقسم HSC-27
9.264.686,203	الجملة

2.2 هـ - أعباء الأعوان:

بلغت قيمة أعباء الأعوان لسنة 2012 مليون ومائة وسبعة وستون ألف وسبعة وتسعون دينارا ومائتان وثلاثة وعشرون مليما (1.167.097,223د)، وهي تشمل :

934.266,618	- رواتب وملحقات الرواتب
232.830,605	- أعباء اجتماعية قانونية
1.167.097,223	الجملة

2.2 و- مخصّصات الإستهلاكات:

بلغت هذه المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ تسعون ألف ومائة وأربعة وسبعون دينارا وسبعمائة وسبعة وثلاثون مليما (90.174,737د)، وتم تكوينها بعنوان إستهلاك الأصول المادية الثابتة.

2.2 ز- مخصّصات المدخرات:

بلغت هذه المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2012 مبلغ ثلاثمائة وثمانية وسبعون ألف وثمانمائة وواحد وثمانون دينارا وخمسمائة وتسعة وسبعون مليما (378.881,579د).

161.504,717	- مخصّصات المدّخرات لتعهد المشاريع العقارية
123.500,000	- مخصّصات المدّخرات عن الأموال المودوعة
33.336,698	- مخصّصات المدّخرات عن المخزون
19.192,170	- مخصّصات المدّخرات عن المساهمات
41.347,994	- مخصّصات المدّخرات للأصول المادية الثابتة
378.881,579	الجملة

2.2.ن- أعباء الإستغلال الأخرى:

بلغت هذه الأعباء مبلغ خمسمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وأربعة ديناراً وأربعمائة

وتسعة وثلاثون مليماً (546.504,439د) بعنوان السنة المحاسبية 2012 وهي مفصلة كما يلي :

44.355,676	- مشتريات غير مخزونة من المواد واللوازم
58.908,518	- خدمات خارجية
81.241,661	- خدمات خارجية أخرى
95.022,975	- ضرائب وأداءات ودفوعات مشابهة
97.500,000	- منحة حضور أعضاء مجلس الإدارة
23.273,352	- نفقات بريدية وللإتصالات
54.410,434	- إشهار وعلاقات عامة
49.194,637	- تنقلات ومهمات وحفلات إستقبال
42.594,186	- نقل إداري
546.504,439	الجملة

3.2- أعباء مالية صافية:

تشمل هذه الأعباء ما يلي:

625.706,739	- أعباء مالية متعلقة بمشاريع عقارية في طور الإنجاز
12.485,830	- أعباء مالية بنكية عادية
- 14.106,428	- إيرادات مالية (بدون احتساب إيرادات التوظيف)
624.086,141	الجملة

4.2- إيرادات التوظيف:

بلغت إيرادات التوظيف خلال السنة المحاسبية 2012 قيمة مائة وسبعة وعشرون ألف

وسبعمائة وخمسون ديناراً وستمائة واثنان وستون مليماً (127.750,662د) :

44.777,780	- إيرادات متأتية من صندوق التوظيف Sip-Sicar « Fonds gérés »
507,240	- إيرادات متأتية من البنك الوطني الفلاحي- رؤوس أموال (Fonds confiance+progrés)
82.465,642	- إيرادات متأتية من (Bons du Trésor)
127.750,662	الجملة

5.2. - إيرادات عادية أخرى:

تشتمل هذه الإيرادات على:

108.664,600	- إلغاء مخصّصات لتعهد المشاريع العقارية
51.873,569	- إلغاء مدخرات عن المخزونات القديمة البناء
700,225	- مرابيح إثر التفويت في أسهم
56.469,152	- إلغاء فاتورات
7.550,000	- بيع ملفات عروض أشغال
138.955,085	- أرباح متأتية من مسك ملفات الحرفاء واستخراج الرّسوم
619,428	- أرباح متأتية من الكراءات
11.820,000	- أرباح متأتية من بيع سيارات مستعملة
13.507,183	- أرباح أخرى
390.159,242	الجملة

3- إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية:

1.3. - الدفوعات عن إقتناء أصول ثابتة:

بلغت قيمة هذه الدفوعات مائة وأربعة وعشرون ألف وأربعمائة وخمسة وثلاثون ديناراً ومائة وستة وسبعون مليماً (124.435,176د) مفصّلة كما يلي:

5.762,000	- دفوعات لشراء تجهيزات للإعلامية
1.883,295	- دفوعات لشراء تجهيزات للمكاتب
92.680,000	- دفوعات لشراء معدات للنقل
24.109,881	- دفوعات لشراء تجهيزات عامة للمباني
124.435,176	الجملة

2.3. - المقايض المتأتية من بيع أصول ثابتة:

11.820,000	- مقايض بيع معدات للنقل
11.820,000	الجملة

3.3. - المقايض المتأتية من حصص الأرباح:

بلغت قيمة المقايض المتأتية من حصص الأرباح خلال سنة 2012 مبلغ مائة وأربعة وثمانون ألف وسبعة دینارا وتسعون مليما (184.007,090د) وهي متأتية من مرابيح الشركات التالية:

78.428,770	- شركة "زياد"
69.642,000	- البنك الوطني الفلاحي
20.000,500	- عقارية القرنفل
6.521,450	- Tunis-Ré
1.164,300	- SICAV - Obligataire
7.600,000	- SICAR - Invest
650,070	- شركات أخرى
184.007,090	الجملة

4.3. - مقايض متأتية من القروض:

بلغت جملة المقايض المتأتية من القروض تسعة ملايين وأربعمائة وخمسون ألف دینارا (9.450.000,000د) وهي قروض تحصلت عليها الشركة لتمويل إنجاز مشاريع خلال سنة 2012، مفصلة كالتالي:

عدد رتبي	المشروع	قسط القرض (د)
1	مقسم EHC20 بالمـروج 5	450.000
2	مقسم EHC21 بالمـروج 5	150.000
3	مقسم EHC22 بالمـروج 5	150.000
4	مقسم EHC23 بالمـروج 5	600.000
5	مقسم EHC29 بعين زغوان	1.000.000
6	مقسم HC4 بيومهل	800.000
7	مقسم HC5 بيومهل	800.000
8	مقسم EHC1 بيومهل	900.000
9	الرسم العقاري 31327 أريانة بسكرة	4.600.000
	الجملة	9.450.000

5.3. - سداد القروض:

قامت الشركة خلال سنة 2012 بسداد مبلغ أربعة ملايين وستمائة وثلاثون ألف وخمسمائة وواحد وثلاثون ديناراً (4.630.531,000د) من القروض التي تحصلت عليها لشراء أراضي وبناء مشاريع، مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض المسدد (د)
1	مقسم EHC29 بعين زغوان	780.531
2	مقسم EHC19 بالمرج 5	470.000
3	مقسم EHC45 بالمرج 5	420.000
4	مقسم EHC46 بالمرج 5	365.000
5	مقسم EHC27 بالمرج 5	360.000
6	مقسم EHC28 بالمرج 5	385.000
7	مقسم EHC22 بالمرج 5	700.000
8	مقسم EHC23 بالمرج 5	1.150.000
	الجملة	4.630.531

4- التعهدات خارج الموازنة:

بلغت قيمة فوائد الفترات اللاحقة للقروض قصيرة المدى ومتوسطة المدى الخاصة ببناء المشاريع العقارية وشراء الأراضي بتاريخ 2012/12/31، مبلغ مليون وخمسمائة وثلاثة آلاف وسبعمائة واثان وستون ديناراً وأربعمائة وثلاثة وثمانون مليماً (1.503.762,483د).

كما قامت الشركة بإمضاء عقود رهون عقارية لفائدة البنك الوطني الفلاحي بما قدره ثلاثة عشرة مليون وثلاثمائة ألف ديناراً (13.300.000,000د) وتحصلت الشركة على ضمانات بنكية من المقاولين بلغ مجموعها في 2012/12/31 مليون ومائة وثلاثة وعشرون ألف وثمانية ديناراً وستمائة وستة وأربعون مليماً (1.123.008,646د).

