

المقدمة

السادة المساهمون،

لقد تمت دعوة مالكي رأس مال شركة "السكنى" للجلسة العامة العادية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والعقد التأسيسي للشركة، وذلك للنظر في تقرير مجلس الإدارة المتعلق بنشاط الشركة خلال السنة المحاسبية 2021 والمصادقة عند الإقتضاء على القوائم المالية الملحقة والمتعلقة بنفس السنة.

إنّ السنة المحاسبية 2021، الثامنة والثلاثون منذ تأسيس الشركة، إتّسمت بإنجاز رقم معاملات قدره احدى عشرة مليون وتسعة مائة و أربعة وثمانون ألف ومائتان و عشرة ديناراً (11.984.210 د) مقابل سبعة عشرة مليون ومائتان و ثمانية عشرة ألف و خمسة ديناراً (17.218.005 د) خلال سنة 2020.

كما حققت الشركة نتيجة صافية سلبية قدرها مليون وثمانية و أربعون ألف وستمائة وخمسة وأربعون ديناراً (-1.048.645 د) مقابل نتيجة صافية سلبية قدرها مائتان وستة وتسعون ألف وستمائة وسبعة ديناراً (-296.607 د) خلال سنة 2020. وتعود هذه النتيجة السلبية أساساً إلى انخفاض رقم المعاملات لعدم الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم EHC1 ببومهل والى مخصصات المدخرات المتعلقة بالأموال المودعة في صندوق تنمية (Fonds Gérés) و بمنحة الاحالة على التقاعد .

وتبرز الأرقام التالية تطور رقم المعاملات والنتائج خلال الخمس سنوات الأخيرة:

تطور رقم المعاملات:

السنة المحاسبية	رقم المعاملات (د)
2017	20.956.163
2018	10.562.624
2019	16.159.009
2020	17.218.005
2021	11.984.210

تطور النتائج:

السنة المحاسبية	المراييح (د)
2017	1.774.868
2018	950.867
2019	200.222
2020	- 296.607
2021	-1.048.645

1- نشاط الشركة

1-1- البعث العقاري:

مخزون الأراضي:

قامت الشركة خلال سنة 2021 بإبرام وعد بيع لشراء قطعة أرض بالمدينة الجديدة بين عروس.

وستسعى الشركة خلال سنة 2022، إلى تعزيز مخزونها بشراء أراضي أخرى صالحة للبناء بتونس الكبرى وخارجها.

مشاريع بصدد الدراسة:

في نهاية سنة 2021، تعدّ الشركة أربعة (04) مشاريع بعث عقاري ومشروع تقسيم بصدد إعداد الدراسات الهندسية والفنية مفصلة على النحو التالي:

- مشاريع البعث العقاري:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد العقارات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	تكلفة المشروع
			مساكن	محلات ومكاتب			
1	منوبة 3	منوبة	50	04	2022/10	2024/09	10.000.000
2	HSC- 1.5.3	البحيرة 2	22	04	2023/09	2025/08	8.200.000
3	الرسم العقاري 60250 تونس	المحمدية	240	14	2024/01	2025/12	20.000000
4	HSC- 1.11.6	البحيرة 2	22	04	2026/03	2028/02	8.250.000
المجموع			334	26			46.450.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من أرقام المعاملات لسنوات 2024 إلى 2030.

رخص البناء ومحاضر المعاينة:

خلال سنة 2021، تحصلت الشركة على رخصة بناء للمشروع الذي سيقام على الرسمين العقاريين عدد 147901 – تونس و عدد 147856 – تونس بدائق المنزه كما تحصلت الشركة على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم EHC-35 بالمرج 6.

مشاريع بصدد البناء:

تعد الشركة في نهاية سنة 2021 ثلاثة (03) مشاريع بصدد البناء، مفصلة على النحو

التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد العقارات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة المشروع
			مسكن	محلات			
1	القيروان	القيروان	03	37	2011 /04	2022/06	5.750.000
2	EHC-1	بومهل	72	12	2019/09	2022/01	10.500.000
3	الرسم العقاري عدد 147901 وعدد 147856	حدائق المنزه	79	04	2021/12	2023/09	18.980.000
المجموع			154	53			35.230.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من أرقام المعاملات لسنوات 2022 الى 2026.

- مشروع تهيئة أرض بمنوبة:

مساحة الأرض المزمع تقسيمها 28.904 م² ومقسمة كما يلي:

عدد رتبي	عدد المقاسم	المساحة (م ²)	عدد الطوابق	نوعية المقاسم	النسبة القصوى لإشغال الأرض	النسبة القصوى لإستعمال الأرض	تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة التهيئة (د)
1	02	6.871	R+4	سكن جماعي	0,5	2,2	2020/01	2022/06	1.300.000
2	02	11.874	R+6	سكن جماعي	0,5	3,2			
3	01	407	المرافق	رياض أطفال	0,5	1,4			
	01	408		مسجد	0,5	1,4			
المجموع		19.560	06						

المشاريع المعروضة للبيع:

تعدّ الشركة في نهاية سنة 2021 ستة (06) مشاريع معروضة للبيع وكذلك باقي مخازن ومحلّ تجاري بستة (06) مشاريع قديمة موزعة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ انتهاء الأشغال	المخزون يوم 2021/12/31			قيمة المخزون يوم 2021/12/31 (د)
				مسكن/مقسم	مخزن أو مريض	تجارة/مكاتب	
1	EHC-45	المروج 5	2017/10	-	01	-	1.287
2	EHC-46	المروج 5	2019/12	-	-	06	298.078
3	HC-28	المروج 6	2019/10	02	-	-	212.305
4	الرسم العقاري عدد 31327 أريانة	سكرة	2015/12	-	04	06	3.665.303
5	C-7	رأس الطابية	2015/01	-	-	06	182.119
6	(5)1/(5)2	الحمامات ⁽³⁾	2004/12	-	-	01 ⁽³⁾	98.690 ⁽²⁾
7	HSC-10	النصر 2	2004/12	-	05	-	20.548
8	HSC-27	النصر 2	2002/12	-	09	-	33.105
9	HSC57-58	المروج 5	2000/11	-	04	-	7.388
10	HSC-55	المروج 5	1999/06	-	01	-	1.987
11	أرض سوسة	سوسة ⁽¹⁾	2018/12	102	-	-	7.389.070 ⁽²⁾
12	EHC 35	المروج 6	2021/09	05	-	01	690.117
المجموع				109	24	20	12.599.998

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) القسط الراجع لشركة "السكنى".

(3) ملكية مشتركة مع الشركة العقارية وللتهيئة.

رقم المعاملات المسجل خلال سنة 2021:

مكّنت المشاريع المعروضة للبيع من تسجيل رقم معاملات بلغ احدى عشرة مليون وتسعة مائة و أربعة وثمانون ألف ومائتان و عشرة دينارا (11.984.210 د) ، متأتيا من بيع 66 مسكنا ومقسما، 03 مخازن و20 محلا تجاريا ومكتبا وهو مفصّل على النحو التالي:

المبلغ (د)	بيوعات سنة 2021			إسم المشروع	المكان	المقسم	عدد رتبي
	تجارة/مكاتب	مخزن أو مريض	مسكن/مقسم				
2.010.967	-	-	13	Horizon	المروج 6	HC-28	1
203.760	03	-	-	سلوى	المروج 5	EHC-45	2
27.259	-	02	-	مروى	سكرة	الرسم العقاري عدد 31327 أريانة	3
570.564	01	-	-	الإمام سحنون	القيروان	القيروان	4
5.890	-	01	-	Essafa	النصر	HSC-10	5
2.027.642	-	-	13	Prestige	بومهل	HC-5	6
617.577	05	-	-	Eclat	بومهل	EHC-1	7
1.608.710	06	-	09	Espoir	المروج 5	EHC-46	8
4.797.685	05	-	25	Saphir	المروج 6	EHC-35	9
⁽²⁾ 114.156	-	-	06	تقسيم سوسة	سوسة	تقسيم سوسة ⁽¹⁾	10
11.984.210	20	03	66	المجموع			

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) القسط الراجع لشركة "السكنى".

تقسيم الطوابق واستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2021 بإمضاء العقود التوضيحية وتسجيلها وإدراج الرسوم العقارية الخاصة بالحرفاء بإدارة الملكية العقارية لأربعين (40) محلا ومسكنا.

1-2 نشاط المساهمات:

المساهمات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظة مساهمات شركة "السكنى" في نهاية سنة 2021 أربعة ملايين وأربعمائة وتسعة وثلاثون ألف وأربعمائة وواحد وعشرون ديناراً (4.439.421د) مفصلة على النحو التالي:

قيمة الأسهم في 2021/12/31	سعر السهم في 2021/12/31	إقتناء		القيمة الإسمية(د)	إسم الشركة
		المبلغ الجملي	عدد		
44.517	2,160	82.440	20.610	04	ELBENE INDUSTRIE
729.746	15,963	452.373	45.714	10	SOIVM SICAF-BNA
10	10	10	1	10	SOGEST
10.945	99,498	11.000	110	100	SICAV-BNA
6.134	55,762	10.525	110	100	SICAV-BDET (Avenir STB)
23.694	288,953	8.200	82	100	BNA-CAPITAUX
31.941	106,472	30.000	300	100	SICAV Plac.Oblig.
803.374	11,165	719.530	71.953	10	ZIED Sarl
2.000	10,000	2.000	200	10	B.T.S.
0	0	200.010	40.002	05	Immobilière des Cèillets
1.046.968	17,745	790.000	59.000	10	SICAR-INVEST
238.790	7,140	237.553	33.444	05	TUNIS RE
560.280	31,367	1.895.750	17.862	100	SODET SUD
30	10	30	03	10	SIVIA
3.498.431	-	4.439.421	-	-	المجموع

وقد تمّ تخصيص مدّخرات على بعض المساهمات قوامها مائتان واثنان و أربعون ألف وثلاثمائة وثمانية و سبعون ديناراً (242.378د)، مفصّلة كالاتي:

إسم الشركة	المدّخرات إلى غاية 2020/12/31	مدّخرات سنة 2021	إلغاء مدّخرات سنة 2021	جملة المدّخرات
SICAV-BDET (Avenir STB)	4.273	118	-	4.391
IMMOBILIERE DES CEILLETS	200.010	-	-	200.010
ELBENE INDUSTRIE	35.449	2.473	-	37.922
SICAV - BNA	900	-	845	55
المجموع	240.632	2.591	845	242.378

وبذلك تبلغ القيمة الصافية لحساب المساهمات في موفى سنة 2021 أربعة ملايين ومائة وسبعة وتسعون ألف واثنان وأربعون ديناراً (4.197.042 د) مقابل أربعة ملايين ومائة وثمانية وتسعون ألف وسبعمائة وثمانية وخمسون ديناراً (4.198.758د) سنة 2020، أي بنقص يُقدّر بألف و سبعمائة وستة وأربعون ديناراً (1.746د) متأتياً أساساً من المدّخرات المخصّصة سنة 2021.

المرابيح المتأتية من محفظة السندات:

بلغت المرابيح المتأتية من محفظة السندات خلال سنة 2021، واحد و خمسون ألف و مائة وخمسة وعشرون ديناراً (51.125د) مقابل ثمانية وثلاثون ألف ومائتان وواحد ديناراً (38.201د) خلال سنة 2020، وهي مفصّلة على النحو التالي:

المربح				القيمة الإسمية (د)	عدد الأسهم ⁽¹⁾	الشركة
2021		2020				
المبلغ (د)	% ⁽²⁾	المبلغ (د)	% ⁽²⁾			
48	0,45	157	1,4	100	110	SICAV-BNA
-	-	252	2,3	100	110	SICAV-BDET (Avenir STB)
1.583	5,2	1.651	5,4	100	300	SICAV Placement Obligataire
-	-	741	9	100	82	BNA-CAPITAUX
8.194	4,9	-	-	05	33.444	TUNIS RE
41.300	07	35.400	06	10	59.000	SICAR INVEST
51.125	-	38.201	-	المجموع		

(1) في تاريخ توزيع المربح بعنوان سنة 2020.

(2) من القيمة الإسمية.

1-3 الإيداعات:

بلغت قيمة الأرباح المتأثية من الإيداعات خلال سنة 2021 مبلغ اثنان و سبعون ألف وستة مائة و سبعة و خمسون ديناراً (72.657د) مقابل خمسة وأربعون ألف ومائتان وأربعة وتسعون ديناراً (45.294د) سنة 2020، مفصلة على النحو التالي:

أرباح 2021 (د)	أرباح 2020 (د)	نوع الودائع
65.248	30.260	إيداعات للتصرف فيها لفائدة الغير (Fonds gérés)
527	-	الصناديق المشتركة للإيداع المفتوحة من قبل البنك الوطني الفلاحي
6.882	15.034	إيداعات قصيرة المدى
72.657	45.294	الجملة

1-4 الأفاق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة:

باعتبار رصيد الشركة من أراضي صالحة للبناء، وعلى أساس برنامج العمل المعد من قبل مصالحها والمشاريع المعروضة للبيع وتلك التي بصدد الدراسة أو البناء، يمكن للشركة أن تحقق في الثلاثة السنوات المقبلة رقم معاملات بمعدل ثمانية عشرة مليون ديناراً (18.000.000د) سنوياً.

1-5 الأحداث الهامة التي طرأت بعد تاريخ توقيف الحسابات:

إلى تاريخ إعداد هذا التقرير لم تطرأ أحداث هامة تستحق الذكر بعد توقيف الحسابات.

2 الوضعية المالية:

2-1 أهم المؤشرات المالية:

كانت أهم المؤشرات المالية لنشاط الشركة خلال السنوات الخمسة الأخيرة على النحو التالي:

السنة المحاسبية	رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية	الأموال الذاتية قبل احتساب النتيجة	المال المتداول	الحاجيات من المال متداول	نسبة الأموال الذاتية من مجموع الموازنة	نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية/رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية/ رأس المال	القيمة المضافة الخام	فائض الإستغلال الخام	مشتريات الدراسات والأشغال
معدل الثلاث سنوات الأخيرة	15.120.408	-381.677	33.921.792	43.508.949	51.103.680	%48,7	%14,7	%-3	%-1,1	5.208.136	3.020.669	6.836.248
2021	11.984.210	-1.048.645	33.689.096	40.653.201	44.541.653	%51,2	%7,8	%-8,7	%-3,1	4.020.100	1.709.237	5.492.266
2020	17.218.005	-296.607	34.028.491	42.310.369	51.888.044	%49,2	%16,5	%-1,7	%-0,87	5.904.340	3.740.844	5.425.435
2019	16.159.009	200.222	34.047.788	47.563.276	56.881.344	%45,6	%19,8	%1,24	%0,59	5.701.546	3.612.228	9.591.043
2018	10.562.624	950.867	33.494.596	50.307.318	60.102.614	%45,4	%27,9	%9	%2,84	4.657.039	3.014.352	7.951.908
2017	20.956.163	1.774.868	32.979.789	42.076.294	55.826.480	%46	%24,03	%8,47	%5,38	7.453.279	5.847.820	2.499.275

المديونية ومقابلها من الأصول:

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2021 مبلغ خمسة وستون مليون ومئتان وواحد و عشرون ألف وثمانمائة و اثنان وعشرون ديناراً (65.221.822د) وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة تسعة و عشرون مليون وثمانمائة وتسعة ألف وتسعة مائة و سبعة عشر ديناراً (29.809.917د) بنسبة 219% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم	
المبالغ	العنوان	المبالغ	العنوان
9.184.087	الأراضي الصالحة للبناء	6.345.560	- أقل من سنة
28.163.095	الأشغال في طور الإنجاز	13.592.315	- أكثر من سنة
12.599.998	الأشغال المنجزة		
8.516.820	توظيفات	338.118	الودائع والكفالات المتحصّل عليها
2.319.822	السيولة وما يعادل السيولة	4.708.095	حرفاء - تسبقات على الشراء
1.134.217	الحرفاء	3.657.987	المقاولون والمزودون
3.303.783	مديونون آخرون	1.167.842	دائنون آخرون
65.221.822	المجموع	29.809.917	المجموع

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة ثلاثة ملايين ومائتان وخمسة و ستون ألف وسبعمائة وتسعة وأربعون ديناراً (3.265.749د)، ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى ثلاثة وثلاثون مليون وخمسة وسبعون ألف وستمائة وستة و ستون ديناراً (33.075.666د) وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 197%.

كما قامت الشركة خلال نفس السنة بتسديد ديونها بقيمة ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة واثنتان و تسعون ألف وثمانمائة واثنتان و عشرون ديناراً (13.592.822د) مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض المسدد (د)
1	بناء المقسم EHC46 بالمروج 5	1.981.591
2	بناء مشروع سكرة	628.875
3	بناء المقسم HC5 ببومهل	4.553.182
4	بناء المقسم EHC1 ببومهل	1.166.667
5	بناء مشروع القيروان	620.332
6	تهيئة أرض منوبة	25.000
7	بناء المقسم HC28 بالمروج 6	4.242.175
8	بناء المقسم EHC35 بالمروج 6	375.000
	الجملة	13.592.822

وقامت بصرف قروض بقيمة ستة ملايين (6.000.000د) مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض (د)
1	تهيئة أرض منوبة	500.000
2	بناء المقسم EHC1 بجومهل	4.500.000
3	قرض COVID 19	1.000.000
	الجملة	6.000.000

التغييرات المسجلة في أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية:

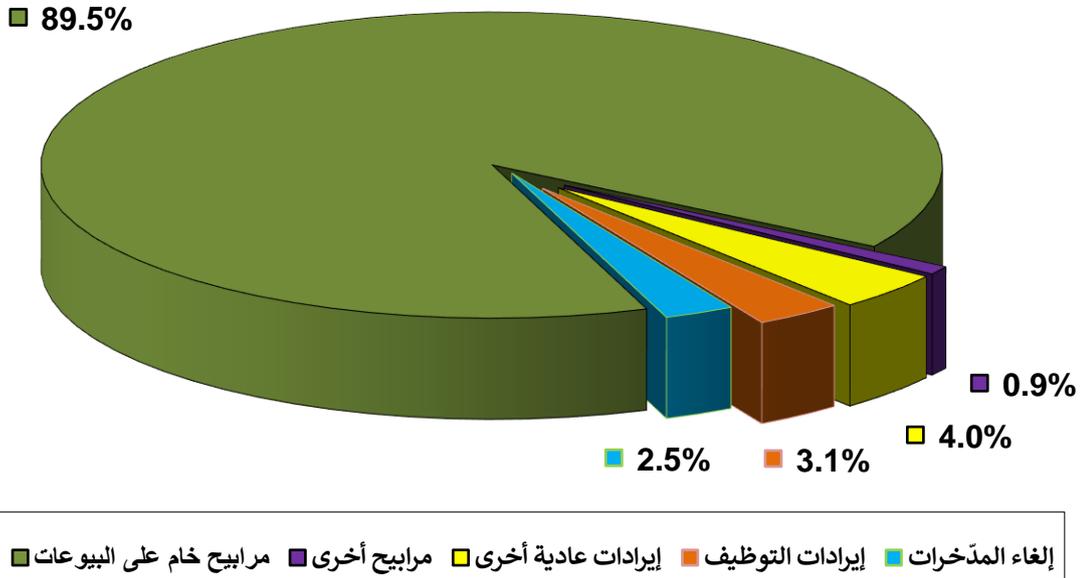
لم يقع إدخال أي تعديلات على طرق إعداد وتقديم القوائم المالية في 2021/12/31.

نتيجة السنة المالية:

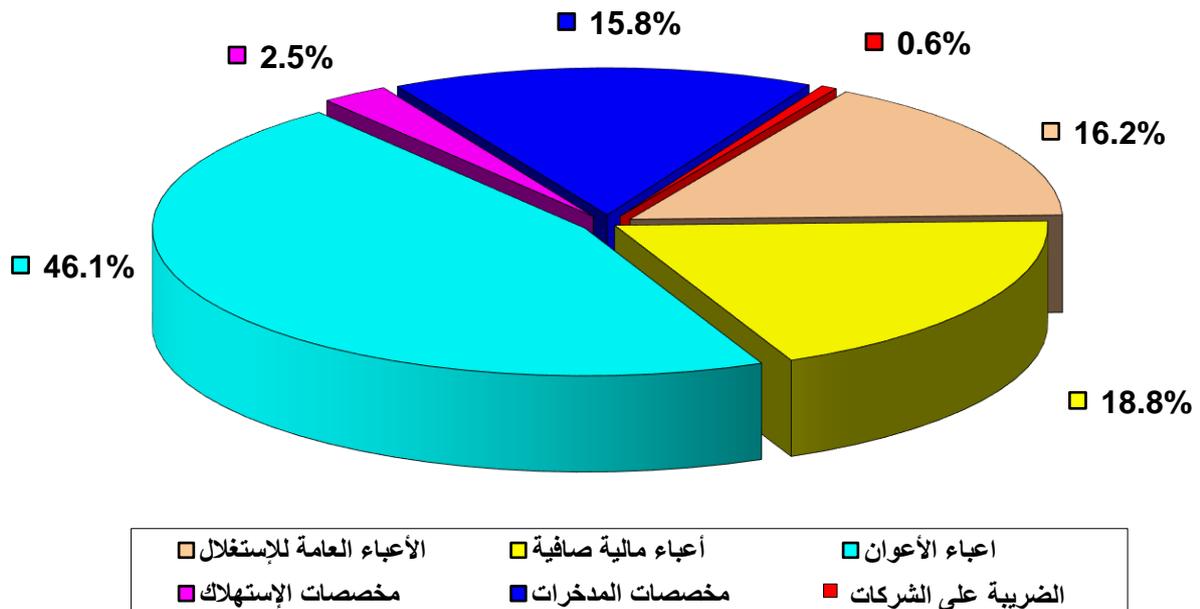
بلغت النتيجة المحاسبية المسجلة في آخر السنة المالية 2021 مبلغا سلبيا بمليون وثمانية و أربعون ألف وستمئة وخمسة وأربعون دينارا (1.048.645 د-) متأتيا من العمليات التالية:

المداخيل		
النسبة	المبلغ (د)	العنوان
89,5 %	3.311.133	مراييح خام على البيوعات
0,9 %	31.964	مراييح أخرى
4 %	148.335	إيرادات عادية أخرى
3,1 %	116.900	إيرادات التوظيف
2,5 %	92.329	إلغاء المدخرات
100%	3.700.661	المجموع
الإعباء		
16,2 %	771.257	الأعباء العامة للإستغلال
18,8 %	891.681	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
46,1 %	2 192.070	أعباء الأعوان
2,5 %	117.806	مخصّصات الإستهلاك
15,8 %	749.006	مخصّصات المدخرات
0,6 %	27.486	الضريبة على الشركات
100%	4.749.306	المجموع
	- 1.048.645	النتيجة الصافية

تركيبه المداخيل



تركيبه الأعباء



موازنة المداخيل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري سنة 2021:

سجلت نتيجة جملة المداخيل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري للسنة المعنوية فارقا سلبيا قدره مليون ومائتان و ثلاثة وثمانون ألف ومائة واثنان و عشرون دينار (1.283.122د) مقابل فارقا سلبيا قدره مليونين ومائة وثلاثة وأربعون ألف وثمانمائة وواحد وسبعون دينارا (2.143.871د) سنة 2020، وهي مفصلة بالجدول التالي:

2021	2020	البيانات	
- 2.591	- 128.379	مخصّصات المدّخرات	1 مخصّصات المدّخرات عن السندات
845	2.473	إلغاء المدّخرات	
0	0	مخصّصات المدّخرات	2 مخصّصات المدّخرات عن المخزونات الغير المباعة
3.047	2.991	إلغاء المدّخرات	
- 303.942	- 607.902	مخصّصات المدّخرات	3 مخصّصات المدّخرات للأموال المودوعة في صندوق تنمية (Fonds gérés)
10.213	0	إلغاء المدّخرات	
- 891.681	-1.535.464		4 الأعباء المالية والأعباء البنكية بعد إنتهاء أشغال بناء المشاريع
- 442.473	- 164.066	مخصّصات المدّخرات	5 مخصّصات المدّخرات للإصلاح والصيانة ومدّخرات أخرى
78.225	102.019	إلغاء المدّخرات	
116.900	68.461		6 إيرادات التوظيف
148.335	115.996		7 مرابيح أخرى / خسائر أخرى
-1.283.122	-2.143.871	المجموع	

2-2 جدول تدرج الأموال الذاتية وتوزيع المرباح خلال الثلاث سنوات الأخيرة:

المجموع	نتيجة السنة المحاسبية	انعكاسات التعديلات المحاسبية	نتائج مؤجلة	إحتياطات أخرى	إحتياطات لإعادة الإستثمار المعفى غير المتوفرة	إحتياطات للصندوق الإجتماعي	إحتياطات خارقة للعادة	إحتياطات قانونية	منح الإصدار	رأس المال	
34.445.463	950.867		1.344.067	39.915	4.248.000	1.085.392	19.545.109	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 قبل التخصيص
0	- 950.867		350.867			100.000	500.000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2019/04/26
- 353.535							- 353.535				المرباح الموزعة
0					- 1.700.000		1.700.000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2018/12/31
34.091.928	0		1.694.934	39.915	2.548.000	1.185.392	21.391.574	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 بعد التخصيص
34.248.010	200.222		1.694.934	39.915	2.548.000	1.141.252	21.391.574	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 قبل التخصيص
0	- 200.222		- 399.778			100.000	500.000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2020/06/30
- 176.768							- 176.768				المرباح الموزعة
0					- 1.200.000		1.200.000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2019 /12/31
34.071.242	0		1.295.156	39.915	1.348.000	1.241.252	22.914.806	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 بعد التخصيص
33.731.883	-296.607		1.295.156	39.915	1.348.000	1.198.500	22.914.806	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2020 /12/31 قبل التخصيص
0	296.607		-296.607								تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2021/06/25.
0											المرباح الموزعة
0					-1.348.000		1.348.000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2020/12/31
33.731.883	0		998.549	39.915	0	1.198.500	24.262.806	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2020/12/31 بعد التخصيص

وتجدر الإشارة أن الشركة قامت بتوزيع منتظم للمرابيح منذ سنة 1990 بلغت جملتها ستة عشرة مليون وتسعمائة وواحد وثمانون ألف وثلاثمائة وتسعة وثلاثون ديناراً (16.981.339د) أي ما يمثل 336% من رأس مال الشركة الحالي.

كما قامت بتوزيع أسهم مجانية إثر الترفيع في رأس المال خلال سنوات 2001 و2006 و2012 و2017 بلغ عددها الجملي 2.205.500 سهما بقيمة 2.447.375 ديناراً.

3 ملكية رأس المال:

3-1 تركيبة رأس المال وحقوق الإقتراع:

توزع نسبة رأس المال وحقوق الإقتراع إلى حدّ 31 ديسمبر 2021 كما يلي:

اسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة	حق الإقتراع
الشركة العقارية وللمساهمات	3.516.863	69,63%	3.516.863
قيس بن حمادي	214.714	4,25%	214.714
CTAMA	192.340	3,81%	192.340
الشاذلي الكشو	91.207	1,81%	91.207
Assurance COMAR	75.412	1,49%	75.412
زهير القروي	66.674	1,32%	66.674
FCP OPTIMA	65.000	1,29%	65.000
FCP SECURITE	60.000	1,19%	60.000
مساهمون آخرون	768.290	15,21%	768.290
الجملة	5.050.500	100%	5.050.500

3-2 شروط الحضور في الجلسات العامة:

تبعا للفصل 32 من القانون الأساسي للشركة لا يحق إلا لمالكي عشرة أسهم على الأقل مسددة للمبالغ المستحقة عليها، حضور الجلسة العامة، وذلك بعد الاستظهار بهويتهم أو تعيين من ينوبهم للحضور.

كما أنه يجوز لعدّة مساهمين التجمّع لبلوغ الحدّ الأدنى المذكور وتعيين من يمثلهم في الجلسة العامّة.

4 أسهم الشركة والبورصة:

4-1 عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

عملا بمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق الماليّة والنصوص المنقحة أو المتممة له، وافقت الجلسة العامة العادية المنعقدة يوم 25 جوان 2021 على أن تقوم شركة "السكنى" بشراء وبيع قسط من الأسهم المكونة لرأس مالها وذلك بهدف تعديل سعرها ببورصة الأوراق الماليّة. وتجدر الإشارة إلى أن مجلس الإدارة لم يفعل هذا الترخيص، حيث أن محفظة السندات بتاريخ 2021/12/31 لا تحتوي على أسهم شركة "السكنى".

4-2 المعاملات ببورصة الأوراق الماليّة:

خلال سنة 2021 تمّ تسجيل تداول 87956 سهما من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة بقيمة جمليّة تساوي 279.090 ديناراً.

4-3 تسعيرة السهم:

سجلّ سهم شركة "السكنى" خلال سنة 2021 تغييرات عديدة في سعره تراوحت بين 1,940 ديناراً و3,110 ديناراً ليلبغ 2,060 ديناراً في 2021/12/31.

5 ترشيد التصرف والتنمية المستدامة:

5-1 نظام الجودة وإرساء قواعد لترشيد التصرف:

هناك حرص متواصل على مختلف مستويات المسؤولية لبلوغ أرفع درجات النزاهة والثقة والمحافظة على شفافية المعاملات مع الحرفاء والمزودين والإدارات.

- وفي هذا الإطار تم إرساء إجراءات عملية تهدف إلى:
- الضغط على آجال إنجاز المشاريع،
 - الضغط على آجال استخراج الرسوم العقارية المنفردة،
 - الضغط على آجال إصلاح العيوب الظاهرة،
 - الضغط على آجال تسليم المفاتيح للحرفاء.
 - الحد من العيوب الظاهرة والمسجلة من قبل الحريف بعد تسلمه للمفاتيح،

كما واصلت الشركة المحافظة على نظام إدارة الجودة طبقا للمواصفة "م ت-إيزو 9001 (إصدار 2015)" وذلك إثر التدقيق الذي قام به المعهد الوطني للمواصفات والملكية الصناعية في شهر نوفمبر 2021.

2-5 التنمية المستدامة:

طبقا للقرار المشترك بين الوزير المكلف بالإسكان والوزير المكلف بالطاقة المؤرخ في 01 جوان 2009، والمتعلق بضبط الخاصيات الفنية الدنيا التي تهدف إلى الإقتصاد في الطاقة في مشاريع تشييد وتوسعة المباني المعدة للسكن، فإن كل المشاريع التي بصدد الإنجاز والمشاريع بصدد الدراسة هي مقتصدة للطاقة.

6 أعمال اللجان:

اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:

تتكون اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وقد اجتمعت خلال سنة 2021 أساسا للنظر في النقاط التالية:

- النظر في القوائم المالية للشركة الموقوفة في 2020/12/31.
- النظر في القوائم المالية المجمعّة الموقوفة في 2020/12/31.
- النظر في القوائم المالية للشركة الموقوفة في 2021/06/30.

لجنة فتح العروض:

تتكون لجنة فتح العروض بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من عضوين بمجلس الإدارة، وتضطلع بفتح الملفات المتعلقة بطلبات العروض التي تفوق قيمتها 20.000 ديناراً.

وقد إجتمعت اللّجنة خلال سنة 2021، في احدى عشرة (11) مناسبة وقامت بفتح عروض تهتمّ أربعة عشرة (14) صفقة أشغال بناء وتجهيز مشاريع عقاريّة.

لجنة الصفقات:

تتكون لجنة الصفقات بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وتضطلع بدراسة تقارير الفرز وإبداء الرّأي في إسناد الصفقات التي تفوق قيمتها 100.000 ديناراً.

وقد إجتمعت اللّجنة خلال سنة 2021 في مناسبة واحدة واقترحت على مجلس الإدارة إسناد صفقة أشغال بقيمة جمالية قدرها ثمانية ملايين وتسعمائة وخمسة و سبعون ألف وثلاثمائة وثمانية و ثلاثون ديناراً (8.975.338 د).

7 مساهمات أعضاء مجلس الادارة في مجالس ادارات شركات أخرى:

تفصل مساهمات أعضاء مجلس الادارة في مجالس ادارات الشركات الأخرى على النحو التالي :

		Représentant permanent		
Membre	Mandat	Nom et Prénoms	Principales activités	Mandats dans d'autres Conseil d'Administration
Mr. Mondher LAKHAL	2019 - 2021	Mr. Mondher LAKHAL	Directeur Général de la BNA	SICAR-Invest, TIS, SOIVM Sicaf,
Société Immobilière et de Participations (SIMPAN)	2019 - 2021	Mr. Mohamed Sofiène CHAOUACHI	Directeur Général de la SIMPAN	SIVIA, EL MADINA, SICAR-Invest, SOIVM Sicaf, SICAV-BNA, SODET SUD, Imm. des Œillets, SOGEST, Placement Obligataire Sicav, BNA Capitaux, TIS
Société Immobilière et de Participations (SIMPAN)	2019 - 2021	Mme Souad CHIKHAOUI	Directeur Administratif et Financier à la SIMPAN	Tunis Ré, SOGEST
Société Immobilière et de Participations (SIMPAN)	2019 - 2021	Mr. Mustapha MIAAOUI	Directeur Technique à la SIMPAN	SOGEST
Banque Nationale Agricole (BNA)	2019 - 2021	Mr. Fayçal AMARA	Directeur Central à la BNA	-
Banque Nationale Agricole (BNA)	2019 - 2021	Mr Salah HOSNI	Directeur Central à la BNA	SOFINREC, Placement Obligataire Sicav
Caisse Tunisienne d'Assurances Mutuelles Agricoles (CTAMA)	2019 - 2021	Mr. Thabet YAHIA	Directeur Central à la CTAMA	SIMPAN, Immobilière CTAMA, Immobilière MAE, société Hedia, STNCH, SMA, société d'élevage de Monastir
Société Immobilière et de Viabilisation (SIVIA)	2019 - 2021	Mr. Sami GUERFALI	Directeur Général de la SIVIA	SIMPAN, EL MADINA, Imm. Des Œillets, BNA Capitaux, SOIVM Sicaf, SICAR-Invest, SICAV- BNA, Placement Obligataire Sicav, TIS, SODET SUD
Société Générale de Supervision et de Travaux (SOGEST)	2019 - 2021	Mr. Kais ROUATBI	Directeur Général de la SOGEST	SIMPAN, SIVIA, SICAR-Invest, Placement Obligataire Sicav
Mr. Akram ZYALDIA	2019 - 2021	Mr. Akram ZYALDIA	Gérant de la Société « SOTUMAP »	-
Mr. Ghazi BOULILA (Administrateur indépendant)	2020 - 2022	Mr. Ghazi BOULILA	Professeur universitaire	-
Mr Moez LABIDI (Administrateur indépendant)	2021 - 2022	Mr. Moez LABIDI	Professeur universitaire	-

8 الأعران والنشاط الإجماعي:

تضم الشركة في 31 ديسمبر 2021، 30 عونا منهم 21 قارّين.

وتّم إلى مؤقّى 2021 صرف قروض ومساعدات من الصندوق الإجماعي لفائدة الأعران بمبلغ قدره مائتان وستة وثمانون ألف وثلاثمائة وثمانية عشرة ديناراً (286.318د) مفصّلة كما يلي:

المبلغ	عدد المنتفعين	
236.060	14	القروض
23.602	21	إعانات الأعياد الدينية وإعانات مدرسية
17.770	21	وصولات أكل
8.886	08	إمّيازات على القروض
286.318		الجملة

9 المخاطر:

تعتمد الشركة منظومة خزينة تحليليّة خاصة بكلّ مشروع بعث عقاري للحد من المخاطر المتعلقة بالسيولة والخزينة.

10 وضعيّة المنافسة:

يعرف قطاع البعث العقاري خلال السنوات الأخيرة ركوداً نتيجة لعديد التراكمات، منها إرتفاع سعر كلفة البناء والإجراءات الجبائيّة المتعدّدة إضافة إلى إرتفاع نسبة الفائدة.

وفي هذا الإطار تقوم الشركة بمتابعة تطور تقلبات السوق، وتعمل على الإقتراب أكثر ما يمكن من رغبات الحرفاء ونوعية الطلب وذلك بالتركيز على إنجاز مشاريع من النوع الإقتصادي والإقتصار على مشروع وحيد من النوع الفاخر، خاصّة أن مخزون الأراضي يتيح لها تطبيق هذه الإستراتيجيّة.

ولتنشيط مبيعاتها، قامت الشركة بمراجعة هامش الربح وإعتمدت طرق تسويق عصريّة على غرار شبكات التواصل الإجماعي إلى جانب تنظيم أيام مفتوحة.

11 نشاط الشركة في مجال البحث والتنمية:

يتعلق هذا النشاط خاصة بالبحث المتواصل عن الأراضي الصالحة للبناء والإتصال بالمزودين وزيارة المعارض للإطلاع على آخر المستجدات في ميدان البعث العقاري ومواد البناء والتجهيزات.

12 نشاط الشركات التي تخضع لرقابة شركة "السكنى":

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2021 فقد تمّ التطرق إليه صلب تقرير نشاط المجمع المدرج بملف الجلسة العامة.

13 الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة:

تخضع هذه الأحكام لمقتضيات الفصول 18 و 20 و 21 من العقد التأسيسي للشركة وهي تلخص كما يلي:

- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة متكوّن من ثلاثة أعضاء على الأقل واثني عشر عضوا على الأكثر تعيّنهم الجلسة العامة من بين المساهمين.
- يمكن للشركات ذات الاسم الجماعي والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات الوصاية العادية أو المساهمة والشركات الخفية الاسم ومساهمي الشركة أن يكونوا من ضمن أعضاء مجلس الإدارة.
- يتعين على الشخص المعنوي عند تعيينه أن يعيّن ممثلا دائما له يخضع لنفس الشروط والالتزامات كما لو كان عضو مجلس إدارة باسمه الخاص.
- ويجب الإشعار بتعيين الممثل الدائم إلى الشركة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إعلام بالاستلام.
- لا يتطلب الأمر أن يقوم الأشخاص المعنويون بتجديد تفويض ممثلهم الدائم بمناسبة تجديد مهامهم الخاصة كأعضاء مجلس إدارة.
- إذا فقد الممثل الدائم صفته لأي سبب من الأسباب يتعيّن على الشخص المعنوي الذي عيّنه أن يعمل على استبداله بدون أي تأخير وذلك بإشعار الشركة عن طريق رسالة مضمونة الوصول مقابل إعلام بالاستلام بالحدث الحاصل وكذلك بهوية ممثله الدائم الجديد.
- حدّدت مدّة مهام أعضاء مجلس الإدارة بثلاث سنوات.
- وتمتدّ كل سنة من الفترة الزمنية المنقضية بين اجتماع جلستين عامتين عاديتين متتاليتين. ويمكن إعادة تعيين أي عضو مجلس إدارة بدون أي قيود أو تحديدات قانونية.

- في حالة شغور مقعد بمجلس الإدارة على إثر وفاة أو عجز بدني أو استقالة أو حصول حالة عدم أهلية قانونية، يمكن لمجلس الإدارة في الفترة الممتدة بين انعقاد جلستين عامتين القيام بتعيينات بصفة مؤقتة. ويخضع التعيين المجرى بتلك الطريقة لمصادقة الجلسة العامة العادية القادمة. وفي حالة انعدام تلك المصادقة فإن القرارات المتخذة والأعمال التي يقوم بها المجلس تكون شرعية.
 - لا يظلّ عضو مجلس الإدارة المعين كبديل لعضو آخر لم تنتهي مدة مهامه، مباشرا لمهامه إلا عن الفترة المتبقية من مدة مهام سلفه.
 - إذا أغفل مجلس الإدارة القيام بالتعيينات اللازمة أو إذا لم تتم دعوة الجلسة العامة للانعقاد فإنه يجوز لأي شخص معني بالأمر أن يطلب أمام القضاء تعيين شخص مكلف بدعوة الجلسة العامة للانعقاد لغرض القيام بالتعيينات أو المصادقة على التعيينات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين أعلاه.
 - إذا أصبح عدد أعضاء مجلس الإدارة أقلّ من ثلاثة يتعين على أعضاء مجلس الإدارة الباقين أن يقوموا على الفور بدعوة الجلسة العامة العادية المدعوة بصفة استثنائية للانعقاد لغرض استكمال شغور مجلس الإدارة.
- وفي هذه الحالة يجب أن يقتصر جدول أعمال الجلسة المقترح من قبل مجلس الإدارة ومع مراعاة القواعد التنظيمية الجاري بها العمل، على تعيين عضو أو عدّة أعضاء مجلس إدارة.

14 التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة:

تخضع هذه التفويضات إلى الفصل 25 من العقد التأسيسي الذي منح مجلس الإدارة سلطات موسعة للتصرف في كل الحالات بإسم الشركة في حدود موضوعها الإجتماعي مع العلم أنه لا يمكن لمجلس الإدارة أن يتدخل في سلطات الجلسات العامة للمساهمين المخصّصة لهم بموجب القانون.

ويقوم مجلس الإدارة بتفويض جزء من صلاحياته إلى المدير العام والمدير العام المساعد.

15 عناصر حول الرقابة الداخليّة:

. تعريف للرقابة الداخليّة وأهدافها:

تشمل هذه المنظومة تطبيق إجراءات لضمان سلامة وفاعلية إدارة أنشطة الشركة وتتنلق خاصة بالعناصر التالية:

- تنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة والتقيّد بها،
 - المحافظة على الأصول،
 - الوقاية من المخاطر المتصلة بالأنشطة،
 - التحقق من دقّة وإكمال السجلات المحاسبية،
 - وضع معلومات مالية موثوقة.
- وتشمل الرقابة الداخلية للشركة خدمات الإدارة المالية، والبيوعات، والإدارة الفنية، والشؤون القانونية، والإدارة العامة.

كما تقوم الشركة بنشر قاعد تصرّف محدّدة لجميع الموظفين.

مع الملاحظ أنه على الرغم من أن أحد الأهداف الأساسية لنظام الرقابة الداخلية يتمثل في الوقاية من المخاطر الناجمة عن الأعمال التجارية وخطر وقوع أخطاء لا سيما في مجالات الإنتاج، والمحاسبة، والشؤون المالية، إلا أنّ أي نظام للمراقبة مهما كان ناجحاً، لا يستطيع أن يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر.

• محيط الرقابة الداخلية بالشركة:

◀ تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع:

تعتمد الشركة منظومة إجراءات إدارية مصادق عليها من طرف مجلس الإدارة، وتشمل هذه المنظومة خاصّة:

- تحديد إجراءات شراعات الأراضي.
- تحديد إجراءات طلب العروض وإبرام الاتفاقيات.
- تحديد منظومة العقود التكميلية لمشاريع البعث العقاري.
- إحداث لجنة صفقات ولجنة شراعات أراضي وعديد اللجان الداخلية أخرى.
- كيفية تحديد التكلفة النهائية للمشاريع ولمختلف العقارات المكوّنة لها.

◀ الحرفاء:

إعتمدت الشركة منذ إحداثها على سياسة التنويع على مستوى منتوجها أخذاً بعين الاعتبار تنوّع عملائها، غير أنها وعلى إثر الأزمة الأخيرة التي أصبح يعيشها القطاع، إتخذت الشركة إستراتيجية تركز على إنجاز مشاريع ذات طابع إقتصادي يأخذ بعين الاعتبار المقدرة الشرائية للحريف مع الإقتصار على تسويق مشروع واحد من صنف الرفيع. ومن شأن هذه

السياسة التخفيف من خطر تراجع رقم المعاملات لما يشهده تسويق الشقق الفاخرة من ركود خلال هذه الفترة.

◀ التامين:

تبرم الشركة عقود التأمين عن المخاطر التي يمكن أن تواجه أنشطتها، وخاصة في ما يتصل بالتأمين على مخاطر إنجاز الأشغال، والتأمين العشري على المشاريع العقارية طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

◀ الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية:

تتمثل الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية في:

- لجنة دائمة للتدقيق تشرف على جميع عناصر الرقابة الداخلية والتي تجتمع مرة كل ثلاثة أشهر.
- مدقق داخلي تتمثل مهمته في تقييم مدى احترام نظام الرقابة الداخلية وفاعليته.
- مراقبي حسابات يقومان بعمليات المراقبة في إطار المهام المحددة من خلال النصوص القانونية.

◀ الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات:

* التنظيم المحاسبي:

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثية.
- إعداد قوائم مالية نصف سنوية مدققة من طرف مراقبي حسابات.
- إعداد الحسابات التحليلية الخاصة بكل مشروع بعث عقاري.
- * التنظيم المالي: إعداد الدفوعات (التحويلات، والشيكات، والكمبيالات)، والتوقعات النقدية وتحديثها بانتظام.

* البيوعات:

- إعداد عقود البيع طبقاً للتشريع الجاري به العمل،
- تسليم المفاتيح للحرفاء بعد القبض الفعلي للمبالغ.

* **الشراءات:** تقوم الشركة بعمليات الشراء عن طريق المناقصات والإستشارات، وقد أحدثت الشركة لجانا خاصّة داخلية وأخرى من صلب مجلس الإدارة تقترح على مجلس الإدارة إسناد الصفقات وعقود الأشغال.

* **نظم تأمين المعطيات المحاسبية:** تقوم الشركة بالتسجيل الإحتياطي يوميا، وأسبوعيا وشهريا على أقراص مغناطيسية وعلى مخزن معلومات خارجي. مع العلم أنه يتم حفظ المخزن المعلوماتي في مكان آمن.

* **تنظيم مراقبة الميزانية:** تعد الإدارة الماليّة الميزانية التقديرية السنوية على أساس التوقعات والخطط والمعطيات الفنية للمشاريع، ويقع عرضها على مجلس الإدارة للمصادقة. وتتم المقاربة بين الميزانية المتوقعة والإنجازات.

* **الإلتزامات والنزاعات:** تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات، والنزاعات، والإلتزامات الخارجيّة.

◀ الرقابة على المعلومات الماليّة والمحاسبة:

جميع البيانات المالية والمحاسبية المنشورة يقع التثبت منها عن طريق الإدارات التابعة للشركة ومراقبي الحسابات.

16 توظيف المرابيح:

16-1 أحكام العقد التأسيسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

لم يحدد العقد التأسيسي للشركة أي توزيع نوعي للمرابيح أو إنتفاع للعملة.

تتكون المرابيح الموزعة من مجموع النتيجة المحاسبية والنتائج المحوّلة، وذلك بعد طرح الإحتياطي القانوني، والإحتياطي التأسيسي، والإحتياطات المنصوص عليها بقوانين خاصّة.

16-2 توظيف النتائج:

باعتبار النتيجة المسجلة من قبل شركة "السكنى" خلال السنة المحاسبية 2021، يقترح على مالكي رأس مال الشركة توظيف النتائج على النحو التالي:

(1.048.645,014)	- النتيجة الصافية 2021
998.549,359	- النتائج المؤجلة 2020
<hr/>	
(50.095,655)	الجملة
(50.095,655)	- النتائج المؤجلة 2021

مجلس الإدارة

