

**تقرير مجلس الإدارة عن  
نشاط  
السنة المحاسبية 2021**



### I نشاط الشركة ونتائجها

#### 1- عرض حول نشاط الشركة

##### أ نشاط البعث العقاري

- الأراضي الصالحة للبناء
- المشاريع التي بصدد الدراسة
- المشاريع التي بصدد الإنجاز
- المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2021
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

##### ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

##### ت - نشاط الأكرية

- 2- نتيجة السنة المحاسبية 2021
- 3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة
- 4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2019-2020 و 2021
- 5- المديونية ومقابلها من الأصول
- 6- الأحداث الهامة الطارئة في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقفال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير
- 7- التطور المتوقع لوضعية الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2022 إلى 2026
- 8- نشاط الشركة في مجال البحث والتنمية
- 9- التغييرات المدخلة على أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية
- 10- نشاط الشركات التي تخضع لرقابة الشركة العقارية وللمساهمات

### II- المساهمون في رأس المال :

- 1- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع
- 2- معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة

### III - هياكل التسيير والإدارة :

- 1- الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة
- 2- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة
- 3- إدارة الشركة وتسييرها
- 4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2021
- 5- لجنة الصفقات
- 6- مهام و نشاط أعضاء مجلس الإدارة
- 7- مساهمات أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارات شركات أخرى

### IV -السند بالبورصة :

- 1- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية
- 2- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها

### V - تخصيص النتائج :

- 1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج
- 2- توظيف النتائج عن السنة المحاسبية 2021.
- 3- جدول تطور الأموال الذاتية والمراييح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة

### VI-مراقبة الحسابات

## VII- التصرف في الموارد البشرية

## VIII- عناصر حول الرقابة الداخلية

1- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها

2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة

أ - تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع :

ب- السوق

ت- الحرفاء

ث- المخاطر المالية.

ج- التأمين.

3- الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية

4- الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات

5- الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة

## المقدمة

سيداتي سادتي،

لقد استدعيناكم للجلسة العامة السنوية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والعقد التأسيسي للشركة العقارية وللمساهمات للنظر في تقرير مجلس الإدارة، حول نشاط الشركة للسنة المحاسبية 2021 والمصادقة على القوائم المالية الملحقة.

إنّ السنة المحاسبية 2021، وهي الثامن والأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 14,5 مليون ديناراً، مقابل 12 مليون ديناراً سنة 2020 وإنجاز خسارة بمبلغ 2,8 مليون ديناراً.

## قطاع البعث العقاري في تونس

تمثل إستثمارات قطاع العقارات 14% من جملة الإستثمارات السنوية في البلاد التونسية و 12.6% من القيمة المضافة للإقتصاد التونسي و 8 % من جملة القروض البنكية الممنوحة للقطاعات الإقتصادية.

و يشهد القطاع عديد الصعوبات الناتجة عن عديد العوامل منها:

1- ارتفاع ديون القطاع لدى البنوك إلى أكثر من 5,6 مليون دينار.

2- كما تواصل الأسعار ارتفاعها بمعدل سنوي يساوي 7 % تقريبا الأمر الذي أدخل القطاع في دوامة التضخم في ظلّ إرتفاع المواد المصنعة في تونس و خاصة المستوردة و في ظل ضعف المخزون من الأراضي الصالحة للاستغلال باعتبار شدة الضغط السكاني على المدن و الشريط الساحلي بشكل عام إذ يتراوح ثمن المتر المربع على مستوى المسكن الجاهز بين 1200 دينار و 3000 دينار بالمدن الكبرى و يصل المتر المربع إلى 1000 دينار بالعديد من المناطق الداخلية. أما على مستوى أسعار الأراضي المعدة للبناء في شكل تقسيمات فإن ثمن المتر في إقليم تونس الكبرى يتراوح بين 500 و 1200 دينار و يصل حد 500 دينار في بعض المدن الداخلية(\*)).

3- تكاثر البناءات العشوائية حيث أنّ ما يقارب 38% من المساكن المنجزة سنويا تبني دون تراخيص.

## I نشاط الشركة ونتائجها :

### 1- عرض حول نشاط الشركة :

#### أ- نشاط البعث العقاري:

- الأراضي الصالحة للبناء
- المشاريع التي بصدد الدراسة
- المشاريع التي بصدد الإنجاز
- المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2021
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

#### ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

#### ت - نشاط الأكرية

### 2- نتيجة السنة المحاسبية 2021

3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2019-2020 و2021

5- المديونية ومقابلها من الأصول

6- الأحداث الهامة الطارئة في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقفال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير

7- التطور المتوقع لوضعية الشركة وأفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2021 إلى 2026

8- نشاط الشركة في مجال البحث والتنمية

9- التغييرات المدخلة على أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية

**1- عرض حول نشاط الشركة:**

**-أنشطة البعث العقاري:**

■ **الأراضي الصالحة للبناء**

يَتكوّن مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2021 من 8 قطع مساحتها الجمالية بما يقارب 38 ألف مترا مربع بقيمة 29,7 مليون دينار (زيادة عن قطعتي بصدد الإنجاز و قطعة في طور الإعداد للإنجاز).

وهذا المخزون من الأراضي يضاف إليه المخزون من العقارات المبنية والتي بصدد البناء أي ما يعادل نشاط الشركة لمدة خمسة سنوات تقريبا.

وتفصل المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء على النحو التالي:

عدد القطع	الموقع	المساحة م م	القيمة (بالآلف دينار)
1	شطوانة I - سكوّة - (1/2)	5 644	2 360
1	طريق رواد	10 420	2 049
1	أريانة TF 60290	8 781	7 171
2	حدائق المزه (1/2) - تقسيم الهدى	1 844	1 469
1	سوسة (4/1)	7 627	1 177
1	حدائق منزه البحيرة HSC 1.11.4	1 484	4 417
1	حدائق منزه البحيرة HSC 1.1.3	2100	10 994
<b>8</b>	<b>المجموع</b>	<b>37 900</b>	<b>29 637</b>

(\*دونا اعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جمالية تقدر بـ 557م م (راجعة للشركة) تقدر بـ 88.851 دينار او قطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 دينار وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة.



قطعة الارض الكائنة بحدائق قرطاج HSC1.13



قطعة الأرض الكائنة بأريانة

وتعمل الشركة جاهدة على تعزيز مخزونها من الأراضي خلال السنوات القادمة لضمان مستوى رقم المعاملات المحدد من إدارتها.

### ■ المشاريع التي بصدد الدراسة

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد الدراسة أواخر 2021 ثلاثة عشرة مشروع ولهم الخصائص التالية:

تاريخ بدء الأشغال	الدراسات إنجاز نسبة	الخصائص	الموقع	المشاريع	
الثلاثية الأولى 2021	الأشغال جارية	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 26 شقة ومستودع تحتي للسيارات	HSC9/10	شطرانة القسط الثاني	1
الثلاثية الرابعة 2021	الأشغال جارية	مجمع سكني تجاري من النوع الاقتصادي يشتمل على 36 شقة و 7 محلات تجارية	المروج السادس EHC17	المروج 6	2
الثلاثية الثالثة 2022	في إنتظار رخصة بناء تنقيحية	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: 116 شقة ( شقة للقسط الثاني ومستودع تحتي للسيارات	طريق رواد	GALAXIE القسط الثاني	3
الثلاثية الثالثة 2022	تم الحصول على رخصة البناء	مجمع سكني من النوع الفاخر يشتمل على 24 شقة ومستودع تحتي للسيارات	HSC1/11/2	حدائق منتزه البحيرة	4
الثلاثية الثانية 2022	تم الحصول على رخصة البناء	بيع قطعة الأرض	HSC5	شطرانة القسط الثاني	5
الثلاثية الثانية 2022	تم إيداع ملف للحصول على رخصة البناء	بيع قطعة الأرض	HSC6	شطرانة القسط الثاني	6
الثلاثية الثالثة 2022	السعي في الحصول على رخصة البناء	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على Duplexe	شطرانة I سكرة	شطرانة القسط الثالث	7
الثلاثية الأولى 2023	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر مناصفة مع شركة البعث المدينة	تقسيم قلولو حدائق المنزه تونس هدى 3-4	حدائق المنزه	8
الثلاثية الثالثة 2023	البدء في الدراسات المعمارية	مجمع سكني من النوع الفاخر	HSC1/11/4	حدائق منتزه البحيرة	9
الثلاثية الأولى 2024	البدء في الدراسات المعمارية	مجمع سكني من النوع الفاخر	HSC1/1/3	حدائق منتزه البحيرة القسط الثاني	10
الثلاثية الأولى 2024	السعي بتعجيل رخصة بناء تنقيحية	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: 75 شقة للقسط الثالث ومستودع تحتي للسيارات	طريق رواد	GALAXIE القسط الثالث	11
الثلاثية الأولى 2025	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	تقسيم أجزاء فردية	TF 60290 Ariana	أريانة	12
	تم تحديد البرنامج	مجمع سكني ومقسمات	سوسة	سوسة	13

رخص البناء ومحاضر المعاينة :

### ■ المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2021.

المشاريع المعروضة للبيع :

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2021 ثمانية موزعة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ إنتهاء الأشغال	المخزون يوم 2021/12/31					قيمة المخزون إلى يوم 2021/12/31 (د) ***
				مسكن	مخزن	مريض سيارات	تجارة	أرضي مهينة	
1	نباوليس	سوسه	02/12/1994				14		379 320
2	MIMOSAS	المرسى	23/03/2017	0	1	3	1		220 376
3	LA PERLE	المروج الخامس	15/12/2017	3	7	9	0		638 933
4	SOUSSE	سوسه	13/12/2018				0	108	6 109 321
5	LE PARC	المروج الخامس	08/03/2019	1	3	8	7		845 399
6	LA BRISE	حدائق قرطاج	28/05/2019	5	2	5	0		2 144 465
7	LE PATIO	المنزه 9	28/08/2020	19		21			5 123 601
	<b>المجموع</b>			<b>28</b>	<b>13</b>	<b>46</b>	<b>22</b>	<b>108</b>	<b>15 461 415</b>

\* ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري  
\*\* بالإشتراك مع شركة البعث العقاري المدنية  
\*\*\* دون إعتبار مخزونات أخرى بقيمة 246 738 دينار

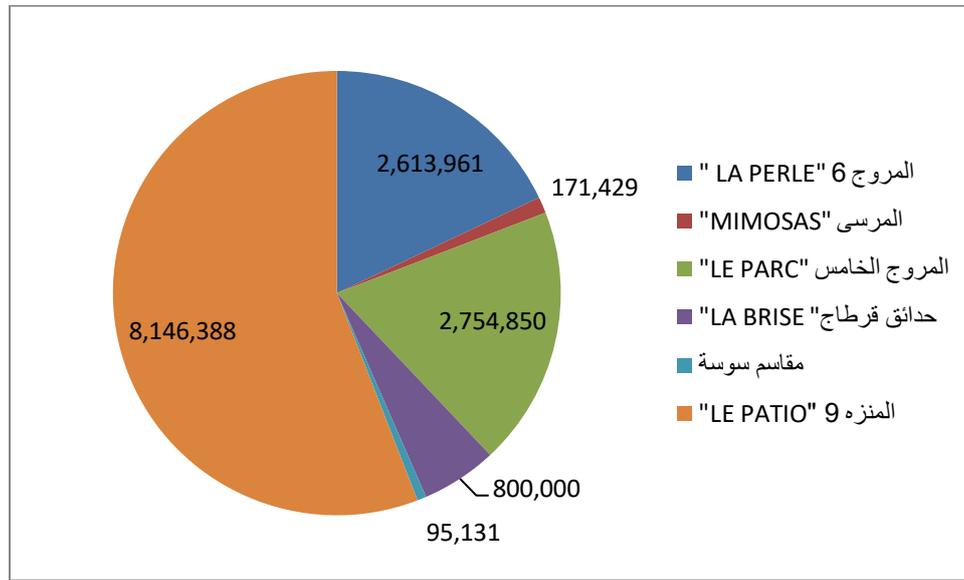
■ رقم المعاملات

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2021 ما قدره 14,5 مليون ديناراً مقابل 12 مليون ديناراً عن السنة الفارطة أي بزيادة قدرها 21%.

ويُفصّل رقم المعاملات لسنة 2021 حسب المشاريع على النحو التالي:

(بالدينار)

المشاريع	المسكن	غير المسكن	الجملة
المروج 6 " LA PERLE "	2 613 961		2 613 961
المرسى "MIMOSAS"	0	171 429	171 429
المروج الخامس "LE PARC"	2 323 000	431 850	2 754 850
حدائق قرطاج "LA BRISE"	800 000	0	800 000
مقاسم سوسة		95 131	95 131
المنزه 9 "LE PATIO"	8 146 388		8 146 388
<b>الجملة</b>	<b>13 883 349</b>	<b>698 410</b>	<b>14 581 758</b>



## ■ تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء :

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2021 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية لعدة مشاريع عقارية و هي في طور الدّراسة من قبل المصالح المعنية.

كما قامت بإمضاء 49 عقد توضيحي وتسجيلهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحضيت بالقبول.

## ب نشاط المساهمات

يتمثل هذا النشاط في المساهمات في رأس مال الشركات والتوظيف عبر الصناديق ذات رأس مال تنمية.

## ■ محفظة المساهمات:

بلغت القيمة الصافية لمحفظة المساهمات الشركة في موفى ديسمبر 2021 9,7 مليون ديناراً.

تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2021 من:

المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الإسمية	عدد الأسهم	الكلفة	القيمة في البورصة بتاريخ 2020/12/31
البنك العربي التونسي	1	60 000	365 619	140 400
الشركة التونسية للبنك	5	51 039	501 582	137 448
البنك لتونسي الإماراتي (أسهم ذات إيرادات	20	637	18 727	4 662
شركة إسمنت بنزرت	1	36 000	286 653	75 888
شركة السكنى	1	3 516 863	1 762 841	7 181 434
بنك الإسكان	5	318	1 507	2 846
التونسية لإعادة التأمين	1	473 351	3 506 808	3 399 607
شركة سومسار	1	134 619	235 186	115 503
SFBT	1	10 174	0	185 818
مساهمات أخرى	-	-	1,6	5,351
<b>الجملة</b>	<b>-</b>		<b>6 678 925</b>	<b>11 243 612</b>

المساهمات الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

(بالدينار)

الأوراق المالية	الإسمية	عدد الأسهم	الكلفة
الشركة العقارية وللتهيئة	10	32 626	209 743
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	10	7 471	47 990
"شركة البعث العقاري" المدينة	10	12 143	121 430
تونس للإعلامية والخدمات	100	500	50 000
شركة تربية الدواجن بطبرقة	10	2 500	2 500
شركة الأشغال المغربية	10	9 990	1
"شركة الصناعات السياحية" هادية	5	2 400	800
الشركة التونسية للتنسيق الفني	10	400	3 300
-شركة الإستثمارات للأوراق المالية - رفق	10	40 000	390 000
سيكاف - البنك الوطني الفلاحي	100	900	90 000
بوف لرؤوس الأموال	100	82	8 200
سيكاف - المستقبل	100	97	9 988
- شركة التوظيف الوقاعي - رم	100	350	35 000
- الشركة العنصرية للإستثمار - رم تنمية	5	2 000	10 000
البنك التونسي للتضامن	10	500	5 000
- شركة الإستثمار للبنك الوطني الفلاحي	10	85 000	1 179 980
التونسية للتوزيع الغذائي	10	3 000	30 000
عقارية القونفل	5	40 000	200 000
"بنك وطني فلاحى رؤوس أموال" الثقة	100	150	15 000
"بنك وطني فلاحى رؤوس أموال" التقدم	100	150	15 000
شركة التنمية السياحية بالجنوب	100	18 185	1 930 125
TUNISIE-LAIT	4	2 687	10 748
<b>الجملة</b>	-		<b>4 364 805</b>

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2021، فقد بلغت 1,3 مليون ديناراً مسجلة بزيادة بمقدار ما يقارب 288 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة متأتية من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم عقارية القونفل والشركة العامة للدراسات و المراقبة و الأشغال.

وتفصل المدخرات كما يلي :

(بالدينار)

الرصيد بتاريخ 31/12/2021	التغيرات لسنة 2021	الرصيد بتاريخ 31/12/2020	اسم الشركة
452	- 6 914	7 365	سيكاف - البنك الوطني الفلاحي - رم
4 579	104	4 475	سيكاف - المستقبل - رم -
1	0	1	البناءات والأشغال المغاربية
2 500	0	2 500	شركة الدواجن بطوقة
3 300	0	3 300	الشركة التونسية للتنسيق الفني
30 000	0	30 000	التونسية للتوزيع الغذائي
225 219	33 360	191 859	البنك العربي لتونس
364 134	33 839	330 295	الشركة التونسية للبنك
14 066	420	13 647	البنك التونسي الإماراتي
210 765	- 8 316	219 081	إسمنت بنزرت
10 748	0	10 747	البان صناعية
119 683	15 077	104 606	SOMOCER
800	0	800	شركة هادية
200 000	112 924	87 074	شركة القنفل
47 990	0	47 990	SOGEST
107 202	107 202	0	TUNIS- RE
<b>1 341 436</b>	<b>287 696</b>	<b>1 053 740</b>	<b>الجملة</b>

أما المداخل المتأتية من المساهمات خلال سنة 2021 فقد بلغت قيمتها 185 ألف ديناراً.

وتفصل هذه المداخل على النحو التالي:

(بالدينار)

التواريخ المتوقعة		الإستم الإجمالي
2020	2021	
123 090	0	السكنى
51 000	59 500	SICAR INVEST
0	115 971	التونسية لإعادة التأمين
927	659	BNAC PROGRES
1 926	1 847	التوظيف الوقاعي - ر.م.م. -
1 289	398	سيكاف البنك الوطني الفلاحي
222	0	سيكاف المستقبل
300	0	سيم سيكار
6 612	7 274	SFBT
<b>185 366</b>	<b>185 649</b>	<b>الجملة</b>

#### ■ نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2021 ما قدره 4,4 مليون ديناراً تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات- ذات رأسمال للتنمية- تم رصد مدخراته في حدود 1,85 مليون ديناراً وقد مكن هذا الصندوق الشركة من تحقيق مداخيل بمبلغ 34,5 ألف ديناراً.

#### ت - نشاط الأكرية

يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات والمكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" بنابل على وجه الكراء بتاريخ 31 ديسمبر 2021، تم استغلال 9 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 44 ألف ديناراً مقابل مبلغ 48 ألف ديناراً خلال سنة 2020.

#### 2- نتيجة السنة المحاسبية 2021 :

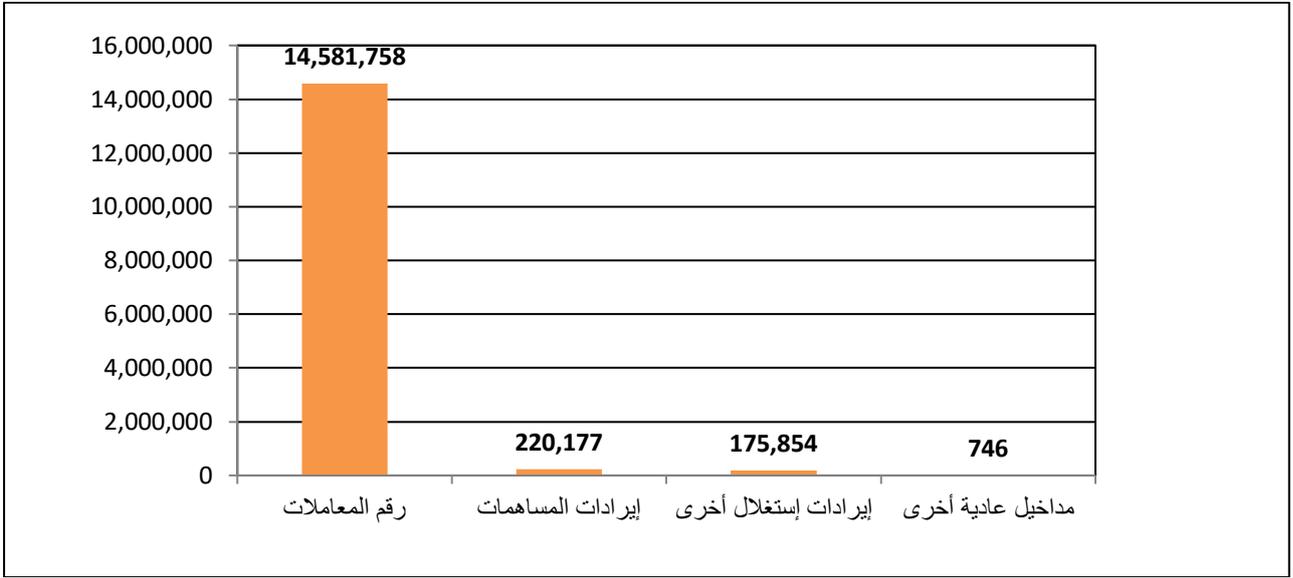
اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2021 بتحقيق خسارة صافية بلغت 2.8 مليون ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 2.9 مليون ديناراً عن السنة المالية 2020.

وقد بلغت الموارد 14.9 مليون ديناراً مفصلة كما يلي:

(بالدينار)

2020	2021	
12 016 139	14 581 758	رقم المعاملات
369 733	220 177	إيرادات المساهمات
178 440	175 854	إيرادات إستغلال أخرى
139	746	مداخيل عادية أخرى
<b>12 564 451</b>	<b>14 978 535</b>	<b>جملة الموارد</b>

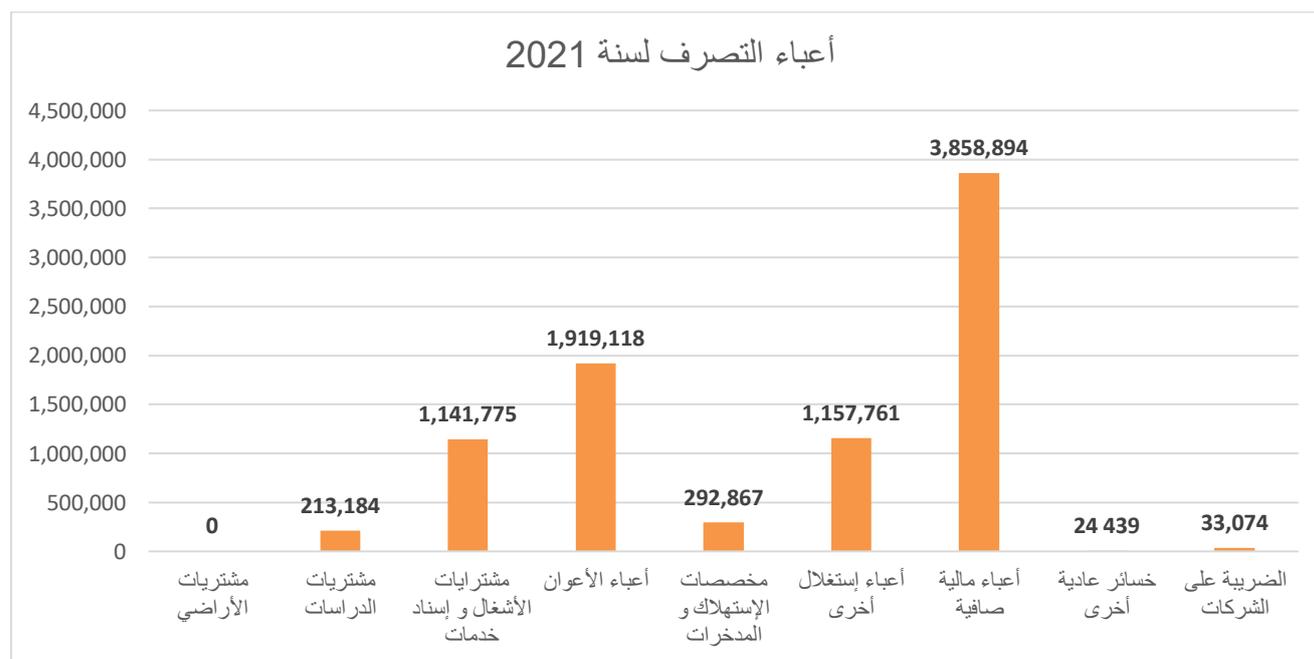
## الموارد لسنة 2021



أما أعباء التصرف فقد بلغت 8,8 مليون ديناراً مفصلة كما يلي:

(بالدينار)

2020	2021	
0	0	مشتريات الأراضي
180 617	213 184	مشتريات الدراسات
1 992 482	1 141 775	مشتريات الأشغال و إسناد خدمات
1 704 750	1 919 118	أعباء الأعوان
222 304	457 625	مخصصات الإستهلاك و المدخرات
1 009 321	1 157 761	أعباء إستغلال أخرى
4 912 353	3 858 894	أعباء مالية صافية
94 999	24 439	خسائر عادية أخرى
27 225	33 074	الضريبة على الشركات
<b>10 144 051</b>	<b>8 805 870</b>	<b>جملة الأعباء</b>



تكون النتائج الصافية كالآتي :

(بالدينار)		
2020	2021	
12 564 451	14 978 535	جملة الموارد
-10 144 051	-8 805 870	جملة أعباء التصرف
-5 361 048	-8 986 681	فارق المخزونات
<b>-2 940 648</b>	<b>-2 814 016</b>	<b>المرايبح الصافية</b>

وتلخص تركيبة الأعباء والمداخيل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 كما يلي:

(بالدينار)

تركيبية المداخيل			تركيبية الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
87%	2 696 925	مراييح خام على البيوعات	37%	1 157 761	الأعباء العامة للإستغلال
5,68%	175 854	مراييح أخرى			
			75%	2 315 701	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
7,12%	220 177	إيرادات المساهمات			
0,02%	746	مداخيل عادية أخرى	62%	1 919 118	أعباء الأعوان
			15%	457 625	مخصصات الإستهلاك
			0,79%	24 439	خسائر عادية أخرى
			1%	33 074	الضريبة على الشركات
			-91%	-2 814 016	نتيجة السنة المحاسبية
<b>100%</b>	<b>3 093 702</b>	<b>المجموع</b>	<b>100%</b>	<b>3 093 702</b>	<b>المجموع</b>

### 3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة :

خلال السنة المحاسبية 2021، سجلت الشركة العقارية وللمساهمات خسارة صافية بمبلغ 2,6 مليون دينار مقابل خسارة بمبلغ 2,9 مليون دينار السنة الفارطة.

ويخلص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمراييح الصافية ومردودية الأموال الذاتية خلال السنوات 2017-2021:

(بالدينار)

2021	2020	2019	2018	2017
------	------	------	------	------

34 763 495	37 747 959	40 558 320	41 475 050	41 473 727	*الأموال الذاتية قبل إحتساب نتيجة الفترة المعنية
31 949 479	34 807 311	37 789 328	40 610 274	42 879 633	*الأموال الذاتية بعد إحتساب نتيجة الفترة المعنية
14 581 758	12 016 139	15 457 721	6 379 882	14 142059	*رقم المعاملات (بيع العقارات المبنية والمهينة)
14 977 789	12 564 312	16 252 152	7 871 486	15 602 382	*إيرادات الإستغلال
1 101 645	2 790 093	2 880 349	3 487 728	4 731 593	* نتيجة الإستغلال
-2 814 016	-2 648 940	-2 992 768	-864 776	1 405 906	*النتيجة المحاسبية الصافية
%7.55	%17,42	%15,20	56,67%	33,45%	*نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات

قامت الشركة منذ سنة 1980 بتوزيع منتظم للمرابيح وإلى غاية سنة 2017 و تمثل المرابيح الموزعة 812% من رأس المال زيادة عن 135,7 % أسهم مجانية خلال 42 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 22,56 بالمائة.

#### 4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2019-2020 و 2021:

(بالدينار)

المؤشرات	المجموع في 31/12/2019	المجموع في 31/12/2020	المجموع في 31/12/2021
- المداخل	16 252 152	12 564 312	14 977 789
القيمة المضافة الجملية	5 855 989	4 093 591	3 560 810
الفائض الجملية للإستغلال	3 927 644	2 316 094	1 559 270
مخزون الأشغال في طور الإنتاج	20 553 476	7 733 011	9 345 038
مخزون المنتجات التامة الصنع	21 387 678	27 582 268	15 708 153
مخزون الأراضي الصالحة للبناء *	27 096 927	28 361 752	29 637 161
أصول مالية	10 309 524	9 990 013	9 702 316
التوضيفات	4 740 564	4 525 248	4 395 248
مساهمات ومبيعات القوة من الأوراق المالية	0	144 855	0
مجموع الديون (حرفاء)	2 300 859	3 917 352	3 940 609
التسيقة المقبوضة من الحرفاء	603 441	607 021	1 432 275
القوة المتصلة باتجاز الأشغال	6 152 528	2 173 099	1 354 959
الإيرادات حسب الفئة (الشركات المدرجة والغير المدرجة)	563 563	185 366	185 648
الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في شركات غير مدرجة.	47 072	55 663	63 403
الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في الشركات المدرجة في البورصة.	516 491	129 703	123 245
فائض عن بيع الأوراق المالية المدرجة في البورصة .	0	0	0
إيرادات توضيفات مالية أخرى	6 149	55 854	34 529
إسترجاع عن المدخرات	52 841	20 010	15 230
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية الغير المدرجة بالبورصة.	0	0	6 913
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية المدرجة بالبورصة.	52 841	20 010	15 230
المدخرات	113 698	196 540	302 927
السيولة وما يعادل السيولة	1 465 653	635 976	1 353 845
مجموع الأصول	94 248 296	87 434 452	77 630 249

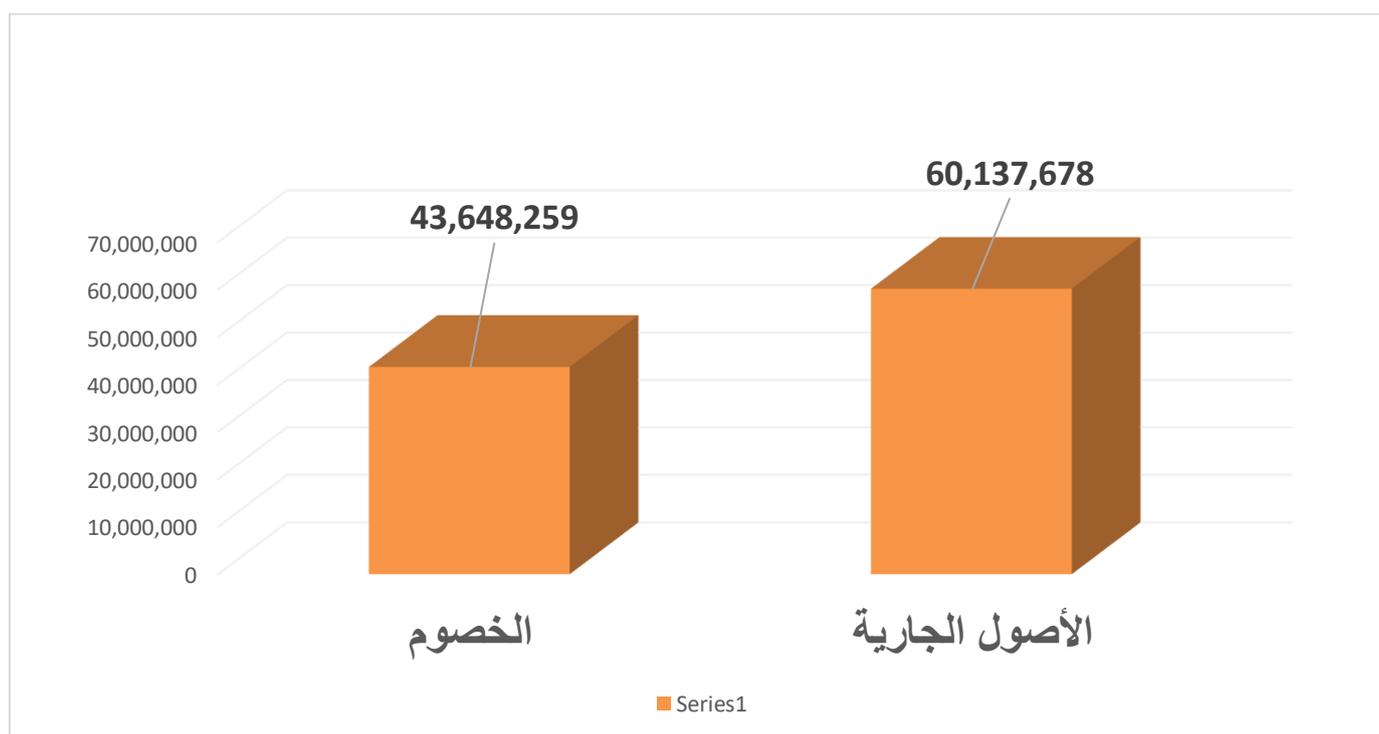
\*دون إعتبار قطعة الأرض بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جملية تقدر بـ 557م م (راجعاً للشركة) تقدر بـ 88851 ديناراً و قطعة أرض كأننة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 ديناراً وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة.

### 5- المديونية ومقابلها من الأصول :

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2021 مبلغ 60 مليون ديناراً وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 44 مليون ديناراً بنسبة 136 % كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		العنوان	الخصوم		العنوان
المبالغ			المبالغ		
2020	2021		2020	2021	
28 460 378	29 735 787	الأراضي الصالحة	17 096 547	24 703 617	البنوك - أقل من سنة
7 733 011	9 345 038	الأشغال في طور	26 721 462	12 908 027	- أكثر من سنة
27 582 268	15 708 153	الأشغال المنجزة			
52 826	54 246	توظيفات	1 404 268	1 360 939	الودائع والكفالات المتحصل
635 976	1 353 845	السيولة وما يعادلها	607 021	1 432 275	حرفاء - تسبيقات على
3 917 352	3 940 609	الحرفاء	2 457 866	1 877 026	المقاولون والمزودون
			1 418 260	1 366 375	دائنون آخرون
<b>68 381 811</b>	<b>60 137 678</b>	<b>المجموع</b>	<b>49 705 424</b>	<b>43 648 259</b>	<b>المجموع</b>

### قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية 2021 (بالدينار)



وإعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة 3,2 مليون ديناراً ترتفع نسبة الديون الجارية للشركة إلى 47,2 مليون ديناراً وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 127% هذا دون احتساب محفظة السندات.

### 6- الأحداث الهامة الطارئة في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقفال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير :

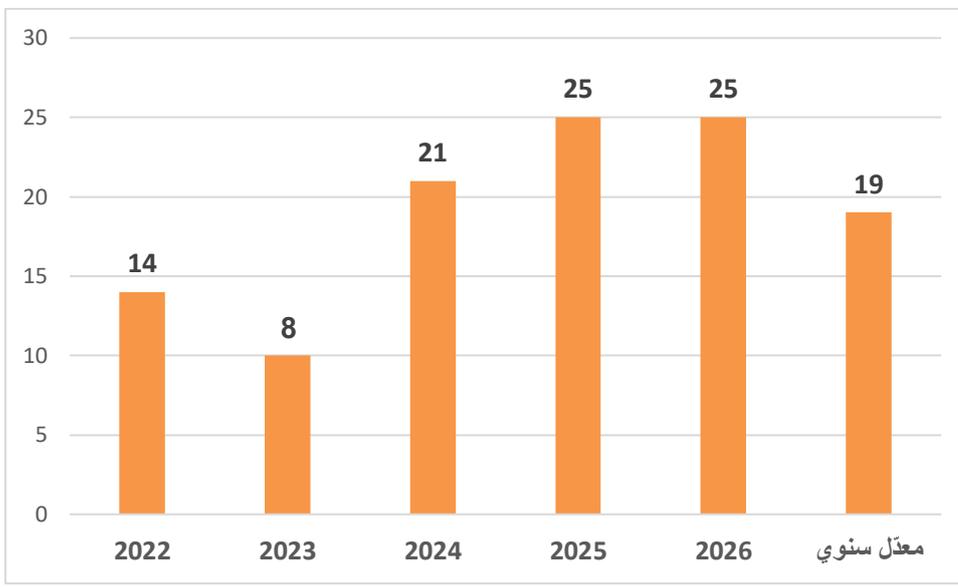
تواصل بإنجاز المشروع المقام على المقسم HSC9 و HSC10 بشطرانته.

### 7- التطور المتوقع لوضعية الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2022 إلى 2026 :

يتضح من المشاريع المطروحة للبيع والتي بصدد الإنجاز والدراسة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات ومن رصيدها العقاري من أراضي صالحة للبناء أن السنوات المحاسبية الخمس المقبلة ستشهد بحول الله تعالى إنجاز رقم معاملات بمبلغ 18,6 مد تقريباً سنوياً بالأسعار الجارية.

معدّل سنوي	2026	2025	2024	2023	2022
18,6 مد	25 مد	25 مد	21 مد	8 مد	14 مد

### تطور رقم معاملات مد 2022-2026 (مليون دينار)



أما مداخيل المساهمات فتستكون في حدود 0,2 مليون ديناراً سنوياً، ومداخيل الأكرية في حدود 44 ألف ديناراً سنوياً. مع الملاحظ أن هذه النتائج تبقى خاضعة إلى مخصصات المدخرات عن المساهمات التي يجب أخذها بعين الاعتبار سنوياً والمرتبطة بالظروف الاقتصادية المحلية والعالمية.

### 8- 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.

### 9- التغييرات المدخلة على أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية :

لم تحدث أي تغييرات في أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية مقارنة مع السنوات المحاسبية السابقة.

### 10- نشاط الشركات التي تخضع لرقابة الشركة العقارية وللمساهمات :

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

كما أنه طبقاً لمنشور هيئة السوق المالية بتاريخ 2019/02/14 فإن الشركة مطالبة بتقديم القوائم المالية المجمعة طبقاً للمعايير العالمية "IFRS"، لذلك فإن مصالح الشركة قامت بإنجاز مخطط يتضمن البرنامج و المحاور التي ستعرض لها المعايير المذكورة، و سيتم متابعتها من قبل مجلس الإدارة بالتعاون مع اللجنة الدائمة للتدقيق.

مع العلم أن هذه المعايير تختلف في مجملها على المعايير المحاسبية التونسية، خاصة فيما يتعلق بقيمة الأصول في السوق و تقديرها "valeur d'ajustement" على خلاف المعايير المحاسبية التونسية التي تعتمد أساساً على قيمة شراء الأصول.

## II المساهمون في رأس المال

- 1- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع
- 2- معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة

1- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع:

يبلغ عدد المساهمين في رأس مال الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2021 247 مساهم أما نسبة توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع فهي التالية:

المساهمون	عدد الأسهم	النسبة المئوية	حقوق الإقتراع
البنك الوطني الفلاحي	332 951	30,27%	332 951
المجمع التونسي للتأمين - GAT	293 779	26,71%	293 779
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	116 349	10,58%	116 349
شركة زياد - ذات مسؤولية محدودة -	112 281	10,21%	112 281
SOIVM SICAF	56 243	5,13%	56 243
SICAR INVEST	44 074	4,01%	44 074
إفريقيا للسيارات	29 372	2,67%	29 372
مساهمون آخرون	114 951	10,45%	114 951
<b>الجملة</b>	<b>1 100 000</b>	<b>100%</b>	<b>1 100 000</b>

## 2 - معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة:

كل مساهم يمتلك 10 أسهم أو أكثر له إمكانية حضور الجلسات العامة أما المساهمون الذين تكون مساهماتهم دون العشرة أسهم بإمكانهم التجمع للحصول على العدد الأدنى من الأسهم المطلوبة وإسناد توكيل لأحدهم أو أحد أعضاء الجلسة.

## III - هياكل التسيير والإدارة :

1- الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة

2- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة

3- إدارة الشركة وتسييرها

4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2021

### 6- مهام و نشاط أعضاء مجلس الإدارة

### 7-مساهمات أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارات شركات أخرى

#### 1- الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة :

تخضع هذه الأحكام لمقتضيات الفصلين 17 و18 من العقد التأسيسي للشركة وهي تلخص كما يلي :

- يدير الشركة مجلس إدارة يتركب من ثلاثة أعضاء على الأقل ومن إثني عشر عضوا على الأكثر يتم تعيينهم من طرف الجلسة العامة من بين المساهمين.

- يمكن لشركات المفاوضة والشركات ذات المسؤولية المحدودة ولشركات المفاوضة البسيطة ولشركات المحاصة وللشركات خفية الإسم المساهمة في رأس المال وأن تكون عضوا بمجلس الإدارة

- عند تسميته، يجب على الشخص المعنوي أن يعين ممثلا دائما يخضع لنفس الشروط والإلتزامات كما لو كان عضوا لمجلس الإدارة بصفته الشخصية يجب إعلام الشركة بتعيين الممثل الدائم برسالة مضمونة الوصول مع علامة الإعلام بالبلوغ

- ليس من الضروري أن يقوم الأشخاص المعنويون بتجديد تعيين ممثليهم الدائمين بمناسبة تجديد عضويتهم بمجلس الإدارة

- إذا فقد ممثل الشخص المعنوي صفته لأي سبب كان فإن ذلك الشخص المعنوي مطالب في نفس الوقت بتعويضه وإعلام الشركة برسالة مضمونة الوصول مع علامة البلوغ بالحدث مع ذكر ممثله الجديد

- مدة مهام أعضاء مجلس الإدارة ثلاث سنوات ويقع تجديد مهامهم بالتداول عن طريق القرعة في المرحلة الأولى ثم حسب الأقدمية

- تنتهي مهام كل عضو بمجلس الإدارة إثر اجتماع الجمعية العامة للمصادقة على حسابات السنة المالية المنقضية والمنعقدة في السنة التي تنتهي فيها مهامه

- عند انتهاء مهام أعضاء مجلس الإدارة يمكن تجديد هذه المهام إلى ما لا نهاية له

- في صورة شغور مقعد بمجلس الإدارة بسبب وفاة أو عجز أو فقدان الأهلية أو استقالة، فإنه يمكن لمجلس الإدارة بين جلستين سنويتين أن يتولى القيام بتعيينات وقتية

ويخضع التعيين المجري من قبل المجلس وفق الفقرة الأولى من هذا الفصل لمصادقة الجلسة العامة العادية الموالية وإذا تعذرت المصادقة فإن المداولات المتخذة والأعمال المجرأة من قبل المجلس تكون نافذة المفعول

وإذا أهمل مجلس الإدارة القيام بالتعيين المطلوب أو إذا لم تقع دعوة الجلسة العامة للإنعقاد، يمكن لكل مساهم أو لمراقب الحسابات أن يطلب من القاضي الإستعجالي تعيين وكيل يكلف بدعوة الجلسة العامة للإنعقاد بغرض إجراء التعيينات

المسموح بها أو المصادقة على التعيين المنصوص عليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل

- يجب على العضو بمجلس الإدارة بشركة خفية الإسم أن يعلم الممثل القانوني للشركة بتوليه منصب وكيل أو عضو في مجلس إدارة أو رئيس مدير عام أو مدير عام أو عضو في هيئة إدارة جماعية أو مجلس مراقبة شركة أخرى،

وذلك خلال شهر من تاريخ توليه له وعلى الممثل القانوني للشركة إعلام الجلسة العامة العادية للمساهمين بذلك في أول إجتماع لها.

ويمكن للشركة المطالبة بغرم الضرر الناجم عن جمع المهام وينقضي حقها في ذلك بمضي ثلاثة أعوام بداية من تاريخ الشروع في المهام الجديدة.

## 2- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة

تخضع هاته التفويضات إلى الفصل 22 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 المخصصة لهم بموجب القانون.

## 3- إدارة الشركة وتسييرها

بموجب الفصل 23 من العقد التأسيسي وبتفويض من مجلس الإدارة يتولى المدير العام تحت مسؤوليته الإدارة العامة للشركة وهو الذي يمثلها في علاقاتها مع الغير.

تبعاً لذلك يتمتع المدير بسلطات موسعة للتصرف في كل الحالات بإسم الشركة وفي حدود موضوعها مع مراعاة السلطات المخولة للجلسات العامة للمساهمين وللمجلس الإدارة.

كما فوض مجلس الإدارة للمدير العام المساعد سلطات للتصرف بإسم الشركة في حدود موضوعها والصلاحيات المسندة له.

## 4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2021

أحدثت اللجنة الدائمة للتدقيق بالشركة طبقاً لمقتضيات القانون عدد 96 لسنة 2005 مؤرخ في 18 أكتوبر 2005 المتعلق بتدعيم سلامة العلاقات المالية.

وتتكون هذه اللجنة من أربعة أعضاء من المجلس وتتمثل مهامها في السهر على التأكد من إرساء الشركة لأنظمة رقابة داخلية مجدية من شأنها تطوير الكفاءة والنجاعة وحماية أصول.

الشركة وضمان أمانة المعلومات المالية وإحترام الأحكام القانونية والترتيبية ومتابعة أشغال هياكل الرقابة للشركة وإقتراح تسمية مراقبي الحسابات والموافقة على تعيين المدقق الداخلي.

اجتمعت خلال السنة المحاسبية 2021 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في أربع مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية:

- النظر في القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2020.
- النظر في القوائم المالية المجمعة بتاريخ 31 ديسمبر 2020.
- النظر في القوائم المالية المؤقتة بتاريخ 30 جوان 2021.
- النظر في الميزانية التقديرية لسنة 2022.
- النظر في نزاعات الشركة.
- اقتراح تسمية مراقب حسابات.

## 5- لجنة الصفقات

أحدثت لجنة الصفقات طبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 11 أفريل 2013، وهي تتكون من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية.

وتتمثل مهمتها في دراسة تقارير الفرز وإبداء الرأي في إسناد الصفقات والعقود التكميلية ومراجعة والموافقة على الوثائق التعاقدية للصفقات قبل إبرامها.

خلال سنة 2021، إجتمعت اللجنة في مناسبة واحدة وإقترحت على مجلس الإدارة الموافقة على عقود وإسناد صفقات لمشاريع البعث العقاري.

## 6- مهام و نشاط أعضاء مجلس الإدارة.

يتكون مجلس إدارة الشركة العقارية و للمساهمات من عشرة أعضاء و تتمثل مهامهم في إدارة الشركة طبقا للفصول 197 و 198 و ما تبعه من مجلة الشركات التجارية و الفصل 22 من القانون التأسيسي للشركة ، حيث يساهم الأعضاء في مداورات أشغال مجالس إدارة الشركة و قد انعقدت خلال سنة 2021 أربع إجتماعات للنظر في النقاط التالية:

- القوائم المالية المنفردة و المجمعة.
- إسناد صفقات أشغال.
- المصادقة على الميزانية التقديرية لسنة 2022.
- متابعة تطوّر نشاط الشركة.
- ...

كما يساهم بعض أعضاء مجلس الإدارة في أشغال اللجان المنبثقة عنه مثل اللجنة الدائمة للتدقيق، لجنة الصفقات و عديد اللجان الأخرى حسب ما يقرّره المجلس من مهام أخرى.

## 7- مساهمات أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارات شركات أخرى.

تفصل مساهمات أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارات الشركات الأخرى على النحو التالي:

Membres	Qualité	Représenté par	Mandats	Principales activités professionnelles
Mr.Habib Bel HajKouider	Président du Conseil	Lui même	2020-2022	Administrateur et président du conseil d'administration : SICAR INVEST-SIVIA -BNA CAPITAUX- Administrateur représentant la BNA : SFBT- AMI -AIR LIQUIDE TUNISIE- AIR LIQUIDE TUNISIE SERVICES
BNA	Membres	SOFIANE GHORBEL	2021-2023	Banque, membre aux conseils d'administrations suivants : AGROSERVICES- AMI ASSURANCES -ATL -ATL LLD- BNA CAPITAUX- CAP BANK -CDC DEVELOPPEMENT -CIOK CITECH sidi bouzid -COTUNACE -CTA -CTAMA -EL MADINA -EL MANSOUR TABARKA -ELBENE INDUSTRIE -ESSOUKNA- GEVE- IMMOBILIERE DES CÈILLETS -INTER BANK- SERVICES LE GOLF DES OASIS- LES ENTREPOTS FRIGORIFIQUES DU SAHEL -MAISON DU BANQUIER -MFC POLE MONETIQUE TUNISIE -PARC DES AACTIVITES ECONOMIQUES DE ZARZIS -PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV -POLE DE COMPETITIVITE DE BIZERTE- SOCIETE D'ELEVAGE DE MONASTIR - SIBTEL -SICAF PART BNA -SICAR INVEST- SICAV BNA- SIDCO- SIMAC SIVIA- SODEK -SODESIB SODET- SUD SODICAB -SODINO SODIS SICAR – SOFINREC- SOGEST- SOIVM SICAF -SOTUGAR STAR -STBG -STE TANIT INTERNATIONAL- STS TAPARURA- TDA –TIS- TUNIS CENTER- TUNIS RE-

				TUNISAVIA TUNISIE AUTOROUTES -TUNISIE TRADENET -UNIFACTOR
CTAMA	Membres	THABETH YAHIA	2021-2023	Directeur central à la CTAMA Administrateur représentant la CTAMA et l'EX MGA aux sociétés suivantes : ESSOUKNA- CTAMA- MAE- Société Hedia- STNCH-SMA- Société D'ELEVAGE DE MONASTIR
Sté ESSOUKNA	Membres	KHALIL CHTOUROU	2021-2023	Directeur Général de la société ESSOUKNA, directeur Général de la société les ŒILLETS et Gérant de la société ZIED Administrateur aux sociétés : LES ŒILLETS, SICAV BNA, SOIVM SICAF, SICAR INVEST, SODET SUD, BNA CAPITAUX
SIVIA	Membres	SAMI GUERFALI	2019-2021	Directeur général de la Société SIVIA et Directeur général de la société SOIVM SICAF Administrateur aux sociétés suivantes : ESSOUKNA, EI MADINA, SICAR INVEST, SICAV BNA POS, BNA CAPITAUX, TIS, SODET SUD
SOGEST	Membres	KAIS ROUATBI	2021-2023	Directeur général de la SOGEST Administrateur représentant la SOGEST aux sociétés / ESSOUKNA SIVIA SICAR INVEST PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV
Mr Fadhel BEN OTHMAN	Membres	Lui même	2019-2021	Retraité
Mr . Mansour BAATI	Membres	Lui même	2019-2021	Retraité
Mr .Karim ben KAHLA	Membres indépendants	Lui même	2020-2022	administrateur indépendant en charge du comité d'investissement à la STB-INVEST (SICAF DE LA STB)
MrSabeur GHARBI	Membres indépendants	Lui même	2020-2022	Administrateur indépendants

## IV السند بالبورصة :

1- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية

2- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها

## 1- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية :

تم خلال سنة 2021 تسجيل 127 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 8 307 سهم بقيمة 0,282 مليون دينار. أما المعاملات الشهرية المتعلقة بأسهم الشركة فهي مفصلة كما يلي:

الشهر	عدد المعاملات	عدد الأسهم المتداولة	قيمة الأسهم المتداولة (بالدينار)
جانفي	14	346	10 228
فيفري	26	622	19 046
مارس	21	818	28 247
أفريل	32	4 063	140 174
ماي	14	486	16 788
جوان	7	1 085	37 537
جويلية	1	41	1 415
أوت	0	0	0
سبتمبر	0	0	0
أكتوبر	3	161	5 551
نوفمبر	0	0	0
ديسمبر	9	685	23 426
المجموع	127	8 307	282 412

وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 28,230 د و 35,990 د لتستقر في مستوى 35 د أواخر 2021 أي بزيادة بنسبة 6 بالمائة مقارنة مع نفس الفترة للسنة الفارطة.

## 2- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

طبقا لمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 17 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحه بالفصل 10 من القانون عدد 92 لسنة 1999 و القرار الثامن للجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 18 جوان 2021 لم تقم الشركة بأية عملية بيع أو شراء في نطاق القرار المذكور أعلاه.

## V- تخصيص النتائج

### 1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج

### 2-توظيف المرباح عن السنة المحاسبية 2021

### 3-جدول تطور الأموال الذاتية والمرباح الموزعة بعنوان السنوات

### المالية الثلاثة الأخيرة

#### 1-أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج :

تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من النتيجة المحاسبية الصافية بعد إضافة النتائج المؤجلة من السنوات المحاسبية السابقة أو طرحها، وبعد طرح ما يلي:

- نسبة تساوي خمسة بالمائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان إحتياطات قانونية ويصبح هذا الخصم غير واجب إذا بلغ الإحتياطي القانوني عشرون رأس مال الشركة.
- الإحتياطي الذي نصت عليه النصوص التشريعية الخاصة في حدود النسب المبينة بها.
- الإحتياطات التي نص عليها العقد التأسيسي.

#### 2-توظيف النتائج عن السنة المحاسبية 2021:

سيداتي سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2021 يُقترح عليكم توظيف النتائج على النحو التالي:

إدماج الناتج للسنة المحاسبية 2021، التي سجلت خسارة بمبلغ 2,6 مليون دينار ضمن النتائج المؤجلة لسنة 2021.

### 3-جدول تطور الأموال الذاتية والمرايح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة:

يلخص الجدول التالي تطور الأموال الذاتية والمرايح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة 2020-2019-2018

(بالدينار)

المجموع	نتائج السنة المحاسبية	نتائج مؤجلة	الصندوق الإجتماعي	إحتياطي لإعادة الإستثمار المعفى غير المتوفر	إحتياطي خارق للعادة	أموال المساهمين	إحتياطات قانونية	منح الإصدار	رأس المال	
41 504 633		2 979 379	1 002 540	4 672 000	23 759 642	41 070547	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2017/12/31 بعد التخصيص
	-864 776									نتائج 2018
41 318 049		2 979 379	978 958	4 000 672	23 642 596	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 قبل التخصيص
	+864 776	-864 776		-800.000	+800.000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2019/05/10
40 274 610		2 603 114	972 958	3 872 000	24 559 642	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 بعد التخصيص
	-2 768 992									نتائج 2019
37 328 789		2 603 114	972 958	3 872 000	24 559 642	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 قبل التخصيص
	+2 768 992	-2 768 992		-2 500 000	+2 500 000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2020/06/26
37 328 789		-389 654	921 004	1 372 000	27 059 642	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 بعد التخصيص
	-2 940 648									نتائج 2020
34 807 311					27 059 642	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2020/12/31 قبل التخصيص
34 807 311	+2 940 648	-2 940 648		-1 372 000	+1 372 000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2021/06/18
34 807 311		-3 595 037	879 635		28 431 642	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2020/12/31 بعد التخصيص

### VI-مراقبة الحسابات :

طبقاً للنصوص القانونية ولقرارات الجلسات العامة للمساهمين كلف كل من مكنتي السيد أنيس السماوي (ICCA) والسيد عبدالرزاق القابسي (GEM) بمراقبة حسابات الشركة مع العلم أنهما يقوما بمهمتهما بصفة منتظمة في مناسبتين على الأقل كل سنة.

### VII-التصرف في الموارد البشرية:

بلغ عدد أعوان الشركة في أواخر سنة 2021، 21 عون و يفصل هذا العدد كما يلي:  
20 عون قار، و 1 عون متربص وقد تم خلال هذه الفترة صرف قروض للأعوان بمبلغ 152 ألف ديناراً وصرف مبلغ 33 ألف ديناراً من الصندوق الإجتماعي بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان.

## VIII- عناصر حول الرقابة الداخلية

1- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها

2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة

أ تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع

ب السوق

الحرفاء

المخاطر المالية

ج التأمين

3- الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية

4- الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات

5- الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة

### 1- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها :

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

- التقيد وتنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة.

- المحافظة على الأصول.

- الوقاية من المخاطر المتصلة بالأنشطة.

- التحقق من دقة وإكتمال السجلات المحاسبية.

- وضع معلومات مالية موثوقة.

وتشمل المراقبة الداخلية للشركة لخدمات الإدارة المالية و البيوعات و الإدارة لفنية والشؤون القانونية و الإدارة العامة كما تقوم الشركة بنشر قواعد تصرف محددة لجميع الموظفين.

مع الملاحظ أنه على الرغم من أن أحد الأهداف الأساسية لنظام الرقابة الداخلية الوقائية والسيطرة على المخاطر الناجمة عن الأعمال التجارية وخطر وقوع أخطاء، لا سيما في مجالات الإنتاج، المحاسبة والشؤون المالية، إلا أنه أي نظام للمراقبة مهما كان ناجحاً، لا يستطيع أن يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر. وتتمثل أهم عوامل الخطر في مجال نشاط الشركة في النقاط التالية:

## 2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة:

### أ - تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع :

إعتمدت الشركة منظومة إجراءات إدارية جديدة بعد الموافقة عليها من طرف مجلس الإدارة بتاريخ 11 أبريل 2013 ووقع تحيينها خلال اجتماعه بتاريخ 14 ديسمبر 2018 وتشمل هذه المنظومة خاصة :

- تحديد إجراءات شراء الأراضي.

- تحديد منظومة العقود التكميلية لمشاريع البعث العقاري.

- إحداث لجنة صفقات ولجنة شراء أراضي وعديد اللجان الداخلية المتعلقة بالدراسات المعمارية والفنية وغيرها.

- كيفية تحديد التكلفة النهائية للمشاريع ولمختلف العقارات المكوّنة لها.

### ب- السوق

يتم في تونس بناء معدل 50 ألف مسكن في السنة، ينجز الباعثون العقاريون ما يقارب 25 % منها وما فتأت هذه النسب في ارتفاعا مما ساهم في حدة المنافسة في القطاع وخاصة في بناء المساكن الفاخرة. وفاخر عالي، يخفف كثيرا من خطر التراجع في رقم معاملاتها، تحرص الشركة في آخر كل ثلاثية على تصفية حسابات الحرفاء وتعمل جاهدة على دعم مصلحة ما بعد البيع وذلك لضمان أكثر فاعلية ونجاعة.

### ث- المخاطر المالية

تعتمد الشركة منظومة خزينة تحليلية خاصة بكل مشروع بعث عقاري للحد من المخاطر المتعلقة بالسيولة والخزينة.

### ج- التأمين

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 طبقا للتشريع الجاري به له العمل.

### 3- 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 الحسابات : يقومان بعمليات المراقبة في إطار مهامهم المحددة من خلال النصوص القانونية.

### 4- الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات.

#### \* التنظيم المحاسبي :

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثية.

- 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 والإستعدادات وتحديثها بانتظام.

- \* **البيوعات :** إعداد عقود البيع طبقا للتشريع الجاري به العمل.

- تسليم المفاتيح للحرفاء إلا بعد القبض الفعلي للمبالغ.

- \* **الشراءات :** تقوم الشركة بعمليات الشراء عن طريق المناقصات والإستشارات وقد أحدثت الشركة لجان خاصة داخلية وأخرى من صلب مجلس الإدارة تقترح على مجلس الإدارة إسناد الصفقات وعقود الأشغال.

- \* **نظم تأمين المعطيات المحاسبية :** تقوم الشركة بالتسجيل الإحتياطي يوميا، أسبوعيا وشهريا على أقراص مغناطيسية وعلى مخزن معلومات خارجي.

- مع العلم أنه يتم حفظ المخزن المعلوماتي في مكان آمن.

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

\*الإلتزامات والنزاعات : تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات والنزاعات والإلتزامات الخارجية.

#### 5- الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة:

جميع البيانات المالية والمحاسبية المنشورة يقع التثبت منها عن طريق الإدارة التابعة للشركة ومراقبي الحسابات. هذه سيداتي وسادتي أهم المعطيات في نشاط شركتكم خلال السنة المحاسبية 2021.

والسلام

مجلس الإدارة