

## 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 2024 والمصادقة عند الإقتضاء على القوائم المالية الملحق والمتعلقة بنفس السنة.

إنّ السنة المحاسبية 2024، الواحدة والأربعون منذ تأسيس الشركة، إنتهت بإنجاز رقم معاملات قدره ثلاثة مائة و ثمانية و خمسون ألف و خمسمائة و أربعة و أربعون ديناراً (358.544د) مقابل ستة مليون و ستمائة و عشرون ألف و مائة و خمسة و ثمانون ديناراً (6.620.185 د) خلال سنة 2023.

كما حققت الشركة نتيجة صافية سلبية قدرها ثلاثة ملايين و مائة و ثمانون ألف و أربعمائة و سبعة و ثمانون ديناراً (3.180.487د) مقابل نتيجة صافية سلبية قدرها مليونان و ثمانمائة و أربعة و ستون ألف و أربعمائة و خمسة عشر ديناراً (2.864.415د) خلال سنة 2023.

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

**تطور رقم المعاملات:**

السنة المحاسبية	رقم المعاملات (د)
2020	17.218.005
2021	11.984.210
2022	17.449.129
2023	6.620.185
2024	358.544

**تطور النتائج:**

السنة المحاسبية	المربح (د)
2020	- 296.607
2021	-1.048.645
2022	618.639
2023	-2.864.415
2024	-3.180.487

## 1- نشاط الشركة

### 1-1- البعث العقاري:

#### مخزون الأراضي:

لم تقم الشركة خلال سنة 2024 بشراء أراضي صالحة للبناء. وستسعى الشركة خلال سنة 2025، إلى تعزيز مخزونها بشراء أراضي صالحة للبناء بتونس الكبرى وخارجها.

#### مشاريع بصدد الدراسة:

في نهاية سنة 2024، تعدّ الشركة ثلاثة (03) مشاريع بعث عقاري ومشروع تهيئة 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	كلفة المشروع
			مسكن	محلات ومكاتب			
1	منوبة 1 موضوع الرسم العقاري عدد 25985 منوبة	منوبة	203	10	2025/04	2027/03	31.800.000
2	مقسم عدد 23 بسوسة(*)	سوسة	59	7	2025/07	2027/06	2.434.000(**)
3	المحمدية (القسط الأول)	المحمدية	73	12	2025/10	2027/09	9.200.000
المجموع			335	29			43.434.000

(\*) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(\*\*) حصة شركة السكنى.

وستمثل هذه المشاريع جزءا من أرقام المعاملات لسنوات 2027 إلى 2032.

#### - مشروع تهيئة أرض بالمحمدية:

مساحة الأرض المزعم تهيئتها 20.000 م<sup>2</sup> تحتوي على مقسم وحيد و له الخصائص التالية:

عدد المقسم	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الطوابق	نوعية المقاسم	النسبة القصوى لإشغال الأرض	النسبة القصوى لإستعمال الأرض	تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة التهيئة (د)
1	12155	R+4	سكن جماعي	0,5	2,2	2025/04	2026/03	1.900.000

## رخص البناء ومحاضر المعاينة:

خلال سنة 2024، تحصلت الشركة على رخصة بناء تنقيحية للقيام بمعاينة مشروع المقسم موضوع الرسم العقارية عدد 147901-تونس و عدد 147856-تونس.

## مشاريع بصدد البناء:

تعد الشركة في نهاية سنة 2024 (03) مشاريع بصدد البناء، مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد العقارات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	تكلفة المشروع
			مسكن	محلات			
1	الرسم العقارية عدد 147901 تونس و عدد 147856 تونس	حدائق المنزه	79	04	2021/12	2025/02	21.130.000
2	منوبة 3 موضوع الرسم العقاري 25987 منوبة	منوبة	68	07	2023/07	2025/06	12.230.000
3	مقسم عدد 23 موضوع الرسم العقاري 97201 بن عروس	المدينة الجديدة	105	13	2024/05	2026/04	20.060.000
المجموع			252	24			53.420.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من أرقام المعاملات لسنوات 2025 الى 2029.

### المشاريع المعروضة للبيع:

تعدّ الشركة في نهاية سنة 2024 ستة (06) مشاريع معروضة للبيع وكذلك باقي مخازن ومحلات تجارية بستة (06) مشاريع قديمة موزعة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ انتهاء الأشغال	المخزون يوم 2024/12/31			قيمة المخزون يوم 2024/12/31 (د)
				مسكن/مقسم	مخزن أو مريض	تجارة/مكاتب	
1	EHC-46	المروج 5	2019/12	-	-	01	35.040
2	EHC1	بومهل	2022/01	-	-	03	311.934
3	الرسم العقاري عدد 31327 أريانة	سكرة	2015/12	-	17	06	3.599.222
4	C-7	رأس الطابية	2015/01	-	-	06	182.119
5	(5)1/(5)2	الحمامات <sup>(3)</sup>	2004/12	-	-	<sup>(3)</sup> 01	<sup>(2)</sup> 98.690
6	HSC-10	النصر 2	2004/12	-	02	-	8.613
7	HSC-27	النصر 2	2002/12	-	08	-	29.479
8	HSC57-58	المروج 5	2000/11	-	04	-	7.388
9	HSC-55	المروج 5	1999/06	-	01	-	1.987
10	أرض سوسة	سوسة <sup>(1)</sup>	2018/12	94	-	-	<sup>(2)</sup> 7.311.415
11	القيروان	القيروان	2022/10	03	-	20	3.607.171
<b>المجموع</b>				<b>97</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>15.193.059</b>

(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 2024:

مكّنت المشاريع المعروضة للبيع من تسجيل رقم معاملات بلغ ثلاثمائة وثمانية وخمسون ألف وخمسمائة وأربعة وأربعون ديناراً (358.544 د) متأتياً من بيع 02 مقاسم، و محلا تجاريا و 03 مكاتب وهو مفصّل على النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	إسم المشروع	بيوعات سنة 2024			المبلغ (د)
				مسكن/مقسم	مخزن أو مريض	تجارة/مكاتب	
1	القيروان	القيروان	الامام سحنون	-	-	02	137.000
2	EHC-46	المروج 5	Espoir	-	-	02	175.615
3	EHC-45	المروج 5	Saloua	-	01	-	5.000
4	تقسيم سوسة <sup>(1)</sup>	سوسة	تقسيم سوسة	02	-	-	40.929 <sup>(2)</sup>
المجموع				02	01	04	358.544

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) القسط الراجع لشركة "السكنية".

### تقسيم الطوابق واستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2024 بإمضاء العقود التوضيحية وتسجيلها وإدراج الرسوم العقارية الخاصة بالحرفاء بإدارة الملكية العقارية لثلاثة وثمانون (83) محلا ومسكنا.

## 2-1 نشاط المساهمات:

### المساهمات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظه مساهمات شركة "السكنى" في نهاية سنة 2024 أربعة ملايين وأربعمائة وتسعة وثلاثون ألف وأربعمائة وواحد وعشرون ديناراً (4.439.421د) مفصلة على النحو التالي:

إسم الشركة	القيمة الإسمية (د)	إقتناء		سعر السهم في 2024/12/31	قيمة الأسهم في 2024/12/31
		عدد	المبلغ الجملي		
ELBENE INDUSTRIE	04	20.610	82.440	2,160	44.518
SOIVM SICAF-BNA	10	45.714	452.373	17,209	786.678
SOGEST	10	1	10	0	0
SICAV-BNA	100	110	11.000	121,639	13.380
SICAV-BDET (Avenir STB)	100	110	10.525	55,724	6.130
BNA-CAPITAUX	100	82	8.200	389,853	31.968
SICAV Plac.Oblig.	100	300	30.000	104,990	31.497
ZIED Sarl	10	71.953	719.530	11,417	821.515
B.T.S.	10	200	2.000	10,000	2.000
Immobilière des Œillets	05	40.002	200.010	0	0
SICAR-INVEST	10	59.000	790.000	21,646	1.277.106
TUNIS RE	05	33.444	237.553	8,200	274.241
SODET SUD	100	17.862	1.895.750	20,615	368.230
SIVIA	10	03	30	56,946	171
<b>المجموع</b>	-	-	<b>4.439.421</b>	-	<b>3.657.434</b>

وقد تمّ تخصيص مدّخرات على بعض المساهمات قوامها مائتان واثنان و أربعون ألف وثلاثمائة وثمانية و ثلاثون ديناراً (242.338د)، مفصّلة كالآتي:

إسم الشركة	المدّخرات إلى غاية 2023/12/31	مدّخرات سنة 2024	إسترداد مدّخرات سنة 2024	جملة المدّخرات
SICAV-BDET (Avenir STB)	4.349	46	-	4.395
IMMOBILIERE DES CÉILLETS	200.010	-	-	200.010
ELBENE INDUSTRIE	82.440	-	44.518	37.922
TUNIS-RE	11.505	-	11.505	-
SOGEST	10	-	-	10
<b>المجموع</b>	<b>290.580</b>	<b>46</b>	<b>56.023</b>	<b>242.338</b>

وبذلك تبلغ القيمة الصافية لحساب المساهمات في موفى سنة 2024، أربعة ملايين ومائة وسبعة و تسعون ألف و ثلاثة و ثمانون ديناراً (4.197.083د) مقابل أربعة ملايين ومائة وواحد وأربعون ألف و مائة و سبعة ديناراً (4.141.107 د) سنة 2023، أي بزيادة تقدر بخمسة و خمسون ألف و تسعمائة و سنة و سبعون ديناراً (55.976 د) متأتية أساساً من استرداد المدّخرات سنة 2024.



### المربح المتأثية من محفظة السندات:

بلغت المربح المتأثية من محفظة السندات خلال سنة 2024، عشرون ألف وثمانمائة و خمسة و ثمانون ديناراً (20.885د) مقابل ستة عشرة ألف وتسعمائة وثمانية وخمسون ديناراً (16.958 د) خلال سنة 2023، وهي مفصلة على النحو التالي:

المربح		القيمة الإسمية (د)	عدد الأسهم <sup>(1)</sup>	الشركة
2023	2024			
المبلغ (د)	المبلغ (د)			
356	484	100	110	SICAV-BNA
1.764	2.018	100	300	SICAV Placement Obligataire
1.460	3.280	100	82	BNA-CAPITAUX
13.378	15.049	05	33.444	TUNIS RE
-	52	100	110	SICAV AVENIR
<b>16.958</b>	<b>20.885</b>	<b>المجموع</b>		

(1) في تاريخ توزيع المربح بعنوان سنة 2023.

### 3-1 الإيداعات:

بلغت قيمة الأرباح المتأثية من الإيداعات خلال سنة 2024 مبلغ اثنان وثلاثون ألف و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ديناراً (32.938د) مقابل خمسة عشرة ألف وثمانمائة واثنان وعشرون ديناراً (15.822د) سنة 2023، مفصلة على النحو التالي:

أرباح 2023 (د)	أرباح 2024 (د)	نوع الودائع
1.988	32.938	إيداعات للتصرف فيها لفائدة الغير (Fonds gérés)
13.834	-	إيداعات قصيرة المدى
<b>15.822</b>	<b>32.938</b>	<b>الجملة</b>

#### 4-1 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 25 مليون ديناراً (25.000.000-د) سنوياً.

#### 5-1 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:

### 1-2 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	8.142.619	-1.808.754	31.666.384	38.559.279	47.124.610	%48,8	%-12,3	%-308	%-5,85	2.859.150	509.851	8.195.717
2024	358.544	-3.180.487	29.747.575	41.411.518	53.467.074	%35,6	%-34,8	%-887	%-10,7	2.207.233	-111.617	13.431.488
2023	6.620.185	-2.864.415	32.659.365	37.013.884	44.747.709	%52,3	%-15,9	%-43,2	%-8,77	1.457.490	-865.345	5.271.532
2022	17.449.129	618.639	32.592.211	37.252.435	43.159.048	%58,6	%13,8	%3,55	%1,9	4.912.728	2.506.515	5.884.132
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

### المديونية ومقابلها من الأصول:

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2024 مبلغ ستة وسبعون مليون وخمسمائة وأربعة وأربعون ألف ومائتان وثمانون ديناراً (76.544.280د) وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة سبعة وأربعون مليون ومائة وسبعة وتسعون ألف ومائة وواحد و سبعون ديناراً (47.197.171د) بنسبة 162% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم	
المبالغ	العنوان	المبالغ	العنوان
12.349.031	الأراضي الصالحة للبناء	12.428.928	- أقل من سنة
35.395.165	الأشغال في طور الإنجاز	19.987.940	- أكثر من سنة
15.193.060	الأشغال المنجزة		
8.093.560	توظيفات	283.187	الودائع والكفالات المتحصّل عليها
162.507	السيولة وما يعادل السيولة	7.303.821	حرفاء - تسبيقات على الشراء
426.594	الحرفاء	6.260.232	المقاولون والمزودون
4.924.363	مديونون آخرون	933.063	دائنون آخرون
<b>76.544.280</b>	<b>المجموع</b>	<b>47.197.171</b>	<b>المجموع</b>

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة أربعة ملايين وسبعمئة وستة وثلاثون ألف وثلاثة وأربعون ديناراً (4.736.043د)، ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى واحد و خمسون مليون وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف و مائتان و أربعة عشرة ديناراً (51.933.214د) وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 147%.

كما قامت الشركة خلال نفس السنة بتسديد ديونها بقيمة خمسة ملايين وستمئة وسبعة وستون ألف وتسعمائة وتسعة وثمانون ديناراً (5.667.989د) مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض المسدد (د)
1	شراء أرض منوبة	1.500.000
2	بناء مشروع حدائق المنزه	2.524.989
3	تهيئة أرض منوبة	265.000
4	شراء أرض المدينة الجديدة	411.334
5	شراء أرض حدائق المنزه	766.666
6	COVID-19	200.000
	<b>الجملة</b>	<b>5.667.989</b>

وقامت بصرف قروض بقيمة سبعة عشرة مليون ومائتي ألف ديناراً (17.200.000د) مفصّلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض (د)
1	بناء مشروع حدائق المنزه	6.700.000
2	بناء المقسم عدد 3 بمنوبة	5.000.000
	بناء مشروع المدينة الجديدة	5.500.000
	الجملة	17.200.000

### التغييرات المسجلة في أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية:

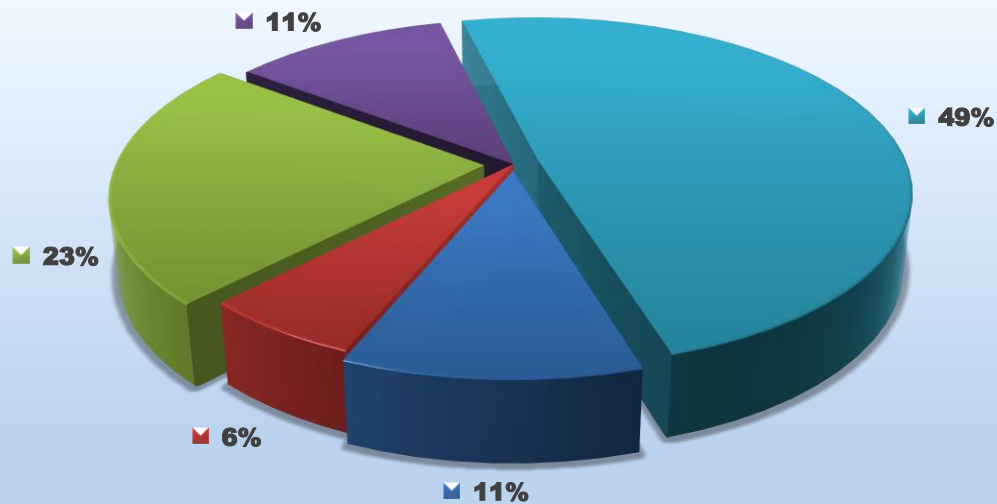
لم يقع أي تعديلات على طرق إعداد وتقديم القوائم المالية في 2024/12/31.

### نتيجة السنة المالية:

بلغت النتيجة المحاسبية المسجلة في آخر السنة المالية 2024 مبلغاً سلبياً قدره ثلاثة ملايين ومائة وثمانون ألف وأربعمائة وسبعة وثمانون ديناراً (3.180.487 د) متأتياً من العمليات التالية:

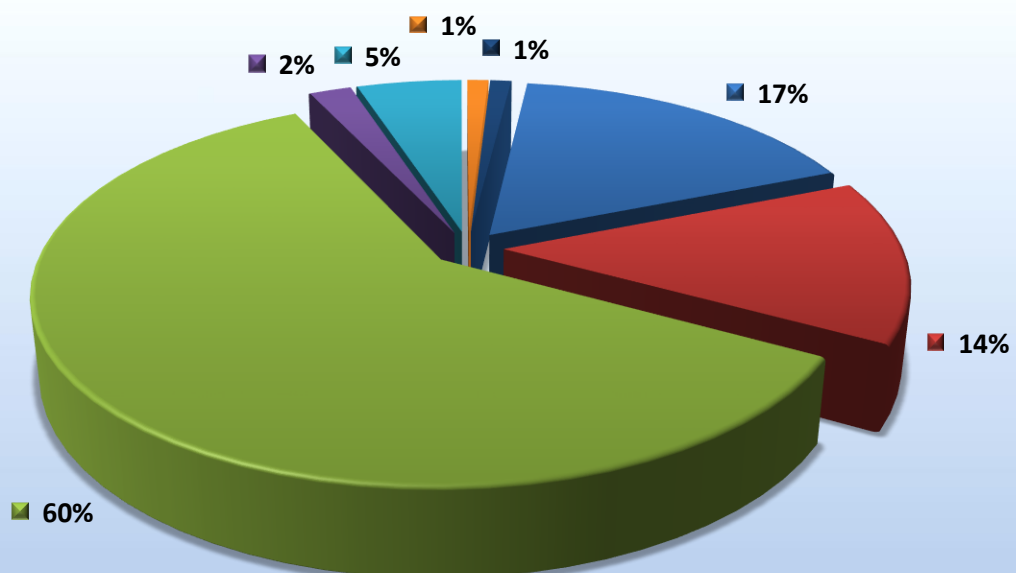
المداديل		
النسبة	المبلغ (د)	العنوان
11 %	56.934	مربح خام على البيوعات
6 %	31.802	مربح أخرى
23 %	120.219	إيرادات عادية أخرى
11 %	53.823	إيرادات التوظيف
49 %	254.646	إسترداد المدّخرات
100 %	517.429	المجموع
الإعباء		
17 %	631.985	الأعباء العامة للإستغلال
14 %	522.509	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلّقة بمشاريع جاهزة)
60 %	2.234.212	أعباء الأعوان
2 %	79.261	مخصّصات الإستهلاك
5 %	188.451	مخصّصات المدّخرات
1 %	40.571	خسائر عادية أخرى
1 %	927	الضريبة على الشركات
100 %	3.697.916	المجموع
	-3.180.487	النتيجة الصافية

## تركيبة المداخل



استرداد المدخرات إيرادات التوظيف إيرادات عادية أخرى مربح آخرى مربح خام على البيوعات

## تركيبة الأعباء



أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة) الأعباء العامة للإستغلال أعباء الأعوان مخصصات المدخرات مخصصات الإستهلاك خسائر عادية أخرى الضريبة على الشركات

### موازنة المداخل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري سنة 2024:

سجلت نتيجة جملة المداخل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري للسنة المعنوية فارقا سلبيا قدره ثلاثمائة و اثنين و عشرون ألف و ثمانمائة و أربعة و أربعون دينارا (322.844د) مقابل فارق سلبي قدره ثمانمائة و احدى عشر ألف و مائة و خمسة و عشرون دينارا (811.125د) سنة 2023، وهي مفصلة بالجدول التالي:

2023	2024	البيانات	
-7.734	- 46	مخصصات المدخرات	1 مخصصات المدخرات عن السندات
-	56.022	استرداد المدخرات	
0	0	مخصصات المدخرات	2 مخصصات المدخرات عن المخزونات الغير المباعة
9.336	0	استرداد المدخرات	
-7.356	-23.534	مخصصات المدخرات	3 مخصصات المدخرات للأموال المودوعة في صندوق تنمية (Fonds gérés)
-	-	استرداد المدخرات	
-934.711	-522.509		4 الأعباء المالية والأعباء البنكية بعد إنتهاء أشغال بناء المشاريع
-304.993	-164.871	مخصصات المدخرات	5 مخصصات المدخرات للإصلاح والصيانة ومدخرات أخرى
206.043	-198.624	استرداد المدخرات	
18.946	53.822		6 إيرادات التوظيف
209.344	79.648		7 مرابيح أخرى / خسائر أخرى
-811.125	-322.844	المجموع	

## 2-1 جدول تدرج الأموال الذاتية وتوزيع المرائب 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	
32.640.451	-1.048.645		998.549	39.915		1.155.713	24.262.806	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2021/12/31 قبل التخصيص
0	1.048.645		- 1.048.645								تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2022 /06/20
0											المرائب الموزعة
0											إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2021 /12/31
32.640.451	0		-50.096	39.915		1.155.713	24.262.806	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2021/12/31 بعد التخصيص
33.210.850	618.639		-50.096	39.915		1.107.473	24.262.806	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2022/12/31 قبل التخصيص
0	-618.639		618.639								تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2023/06/22
-505.050							-505.050				المرائب الموزعة
0											إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2022/12/31
32.705.800	0		568.543	39.915		1.107.473	23.757.756	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2022/12/31 بعد التخصيص
29.794.950	-2.864.415		568.543	39.915		1.061.038	23.757.756	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2023/12/31 قبل التخصيص
0	2.864.415		-2.864.415								تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2024/06/10.
0											المرائب الموزعة
0											إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2023/12/31
29.794.950	0		-2.295.872	39.915	0	1.061.038	23.757.756	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2023/12/31 بعد التخصيص



وتجدر الإشارة أن الشركة قامت بتوزيع منتظم للمرابيح منذ سنة 1990 بلغت جملتها سبعة عشرة مليون وأربعمائة وستة وثمانون ألف وثلاثمائة وتسعة وثمانون ديناراً (17.486.389د) أي ما يمثل 346% 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:

#### 1-3 تركيبة رأس المال وحقوق الإقتراع:

توزع نسبة رأس المال وحقوق الإقتراع إلى حدّ 31 ديسمبر 2024 كما يلي:

رقم	إسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة	حق الإقتراع
1	الشركة العقارية والمساهمات	3.516.863	69,63%	3.516.863
2	CTAMA	192.340	3,81%	192.340
3	قيس بن حمادي	191.359	3,79%	191.359
4	الشاذلي الكشو	91.207	1,81%	91.207
5	محمد عياض قرجي	82.133	1,63%	82.133
6	رياض الشاوش	69.600	1,38%	69.600
7	FCP OPTIMA	65.000	1,29%	65.000
8	FCP SECURITE	60.000	1,19%	60.000
9	مساهمون آخرون	781.998	15,47%	781.998
	الجملة	5.050.500	100%	5.050.500

#### 2-3 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:

### 1-4 عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

عملا بمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية والنصوص المنقحة أو المتممة له، وافقت الجلسة العامة العادية المنعقدة يوم 10 جوان 2024 على أن تقوم شركة "السكنى" بشراء وبيع قسط من الأسهم المكونة لرأس مالها وذلك بهدف تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية. وتجدر الإشارة إلى أن مجلس الإدارة لم يفعل هذا الترخيص، حيث أن محفظة السندات بتاريخ 2024/12/31 لا تحتوي على أسهم شركة "السكنى".

### 2-4 المعاملات ببورصة الأوراق المالية:

خلال سنة 2024 تمّ تسجيل تداول 157.844 سهما من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة بقيمة جمليّة تساوي 229.114 ديناراً.

### 3-4 تسعيرة السهم:

سجلّ سهم شركة "السكنى" خلال سنة 2024 تغييرات عديدة في سعره تراوحت بين 1,270 ديناراً و 1,810 ديناراً ليبلغ 1,560 ديناراً في 2024/12/31.

## 5 ترشيد التصرف والتنمية المستدامة:

### 1-5 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 عمليّة 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 طبقاً للمواصفة "م ت-إيزو 9001 (إصدار 2015)" وذلك إثر التدقيق الذي قام به المعهد الوطني للمواصفات والملكية الصناعية في شهر جوان 2024.

## 2-5 التنمية المستدامة:

طبقاً 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 2024 أساساً للنظر في النقاط التالية:

- النظر في القوائم المالية للشركة الموقوفة في 2023/12/31.

- النظر في القوائم المالية المجمعّة الموقوفة في 2023/12/31.

- النظر في القوائم المالية للشركة الموقوفة في 2024/06/30.

### **لجنة فتح العروض:**

تتكون لجنة فتح العروض بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من عضو بمجلس الإدارة، وتضطلع بفتح الملفات المتعلقة بطلبات العروض التي تفوق قيمتها 1.500.000 ديناراً. وقد اجتمعت اللجنة خلال سنة 2024، في مناسبة واحدة وقامت بفتح عروض تهم صفقة أشغال بناء مشروع عقاري.

### **لجنة الصفقات:**

تتكون لجنة الصفقات بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وتضطلع بدراسة تقارير الفرز وإبداء الرأي في إسناد الصفقات التي تفوق قيمتها 1.500.000 ديناراً.

وقد اجتمعت اللجنة خلال سنة 2024 في مناسبة واحدة واقرحت على مجلس الإدارة إسناد صفقة أشغال بقيمة جمالية قدرها احدى عشرة مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف وثلاثمائة واثنتان و ثلاثون ديناراً (11.881.332د).

### **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. Kamel SFAXI	2022-2024	Mr. Kamel SFAXI	Directeur du pôle opérations et services clients à la BNA	SOGEST, Sicar Invest, Sodet Sud, SIVIA, Sicav BNA
Société Immobilière et de Participations (SIMPAR)	2022-2024	Mr. Mohamed Sofiene CHAOUACHI	Directeur Général de la SIMPAR	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 (SIMPAR)	2022-2024	Mme Souad CHIKHAOUI	Directeur Administratif et Financier à la SIMPAR	Tunis Ré, SOGEST
Société Immobilière et de Participations (SIMPAR)	2022-2024	Mr. Abdelhakim BAHLOUL	Directeur Technique à la SIMPAR	SOGEST
Banque Nationale Agricole (BNA)	2022-2024	Mr. Atef Trimech	Directeur central à la BNA	-
Banque Nationale Agricole (BNA)	2022-2024	Mr. Tarek BEN HDID	Directeur Régional à la BNA	-
Caisse Tunisienne d'Assurances Mutuelles Agricoles (CTAMA)	2022-2024	Mr. Thabet YAHIA	Directeur Central à la CTAMA	SIMPAR, Immobilière CTAMA, Immobilière MAE, société Hedia, STNCH, SMA, société d'élevage de Monastir
Société Immobilière et de Viabilisation (SIVIA)	2022-2024	Mr. Ahmed SAAFI	Directeur Général de la SIVIA	SIMPAR, 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)	2022-2024	Mr. Kais ROUATBI	Directeur Général de la SOGEST	SIMPAR, SIVIA, SICAR-Invest, Placement Obligataire Sicav
Mr. Raouf SFAR	2022-2024	Mr. Raouf SFAR	Retraité	-
Mr Slim OUALI (Administrateur indépendant)	2023-2025	Mr. Slim OUALI	Managing partner d'une société de conseil de finance d'entreprise	UNIMED SAH
Mr Khaled FENDRI (Administrateur Indépendant)	2024-2026	Mr.Khaled FENDRI	Consultant en Finances et Management	-

## 8- الأعران والنشاط الإءءماعى:

ءءم الشركة فى 31 ءىسمبر 2024، 22 عونا منهم 19 قارىن.

وءم إلى مؤقّى 2024 صرف قروض ومساعداء من الصءءوق الإءءماعى لفاءءة الأعران بمبلغ قدره مائءان و سءة و ءلاءون ألف و ءلاءمئة و ءلاءة و ءلاءون ءىنارا (236.333ء) مفصّلة كما ىلى:

المبلغ	عءء المءءفعىن	
181.000	15	القروض
25.182	19	إعائاء الأعىاء ءىنىة وإعائاء مءرسىة
25.612	19	وصولاء أكل
4.539	06	إمءىازاء على القروض
<b>236.333</b>		<b>الءملة</b>

## 9- المخاطر:

ءعءمء الشركة منظممة ءزىنة ءءلىة ءاصة بكلّ مشروع بعء عقارى للءء من المخاطر المءعلقة بالسىولة والءزىنة.

## 10- وءعىة المنافسة:

ىعرف قءاع البعء العقارى ءلال السواء الأءىرة ركوءا نءىة لءءءء التراكماء، منها إراءع سعر الأراضى و كلفة البناء إءافءة إلى الراءع القىاسى لنسبة الفاءءة.

وفى هءا الإطار ءقوم الشركة بمءابعة ءطور ءقلباء السوق، وءعمل على الإقءراب أكءر ما ىمكن من رغباء الءرفاء ونوعىة الطلب وءلك بالءركىز على إناءز مشارىع من النوع الإقءصاءى والإقءصار على مشروع وءىء من النوع الفاءر، ءاصة أن مءزون الأراضى ىءىء لها ءطبىق هءة الإستراءىة.

ولتنشيط مبيعاتها، قامت الشركة بمراجعة هامش الربح وإعتمدت طرق تسويق عصرية على غرار شبكات التواصل الإجتماعي إلى جانب تنظيم أيام مفتوحة و المشاركة في المعارض المختصة .

## 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 2024 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 جلسّتين عامّتين 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 الممتدّة بين انعقاد جلسّتين عامّتين 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 المعيّن كبديل لعضو آخر لم تنتهي مدّة مهامه، مباشرة لمهامه إلا عن الفترة المتبقية من مدّة 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 مكّلف 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 يتعيّن على أعضاء مجلس الإدارة الباقين أن يقوموا على الفور بدعوة الجلسة العامة العادية المدعّوة 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.
- أما بالنسبة إلى تسمية عضو مستقل أو عضو ممثل صغار المساهمين فإن شركة السكّنى تقوم بتطبيق القرار العام عدد 23 بتاريخ 10 مارس 2020 لهيئة السوق المالية والذي يضبط معايير وصيغ تعيين الشركات المدرجة بالسوق الرئيسية للبورصة لأعضاء مستقلين بمجالس إدارتها أو مجالس مراقبتها وكذلك ممثل صغار المساهمين عن طريق نشر الدعوة للترشح للمناصب المشار إليها أعلاه وكذلك المعايير المتعلقة بالشرف والنزاهة و الحيادة و الصدق و الكفاءة والخبرة التي يجب أن تتوفر في المترشح.
- تقوم لجنة معينة من طرف مجلس الإدارة بدراسة و تقييم الترشيحات و ضبط قائمة أولية للمترشحين يتم عرضها على هيئة السوق المالية قصد ابداء الرأي فيها بعد التثبت من استيفاء المترشحين للشروط المنصوص عليها بالقرار العام عدد 23 قبل عرضها على الجلسة العامة العادية للمصادقة عليها.



## 14- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التشغيل 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 المخصصة لهم بموجب القانون.

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

## 15- عناصر حول الرقابة الداخلية:

### • تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها:

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

- تنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة والتقيّد بها،
- المحافظة على الأصول،
- الوقاية من المخاطر المتصلة بالأنشطة،
- التحقق من دقة 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 قاعدة تصرف 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 أن 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 خاصة:

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

### ◀ الحرفاء:

إعتمدت الشركة منذ إحداثها على سياسة التنويع على مستوى منتوجها أخذاً بعين الاعتبار تنوع 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.

### ◀ 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 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 إحترام 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 طبقا للتشريع الجاري به العمل،
- تسليم المفاتيح للحرفاء بعد القبض الفعلي للمبالغ.

- \* الشراعات: تقوم الشركة بعمليات الشراء عن طريق المناقصات والإستشارات، وقد أحدثت الشركة لجانا خاصة 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 المالية الميزانية التقديرية السنوية على أساس التوقعات والخطط والمعطيات الفنية للمشاريع، ويقع عرضها على مجلس الإدارة للمصادقة. وتتم المقاربة بين الميزانية المتوقعة والإنجازات.

- \* الالتزامات والنزاعات: تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات، والنزاعات، والالتزامات الخارجية.

## ◀ الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبية:

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

## 16-توظيف المرباح:

### 1-16 أحكام العقد التأسيسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

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

تتكون المرباح الموزعة من مجموع النتيجة المحاسبية والنتائج المحولة، وذلك بعد طرح الإحتياطي القانوني، والإحتياطي التأسيسي، والإحتياطات المنصوص عليها بقوانين خاصة.

### 2-16 توظيف النتائج:

باعتبار النتيجة المسجلة من قبل شركة "السكنى" خلال السنة المحاسبية 2024، يقترح على مالكي رأس مال الشركة توظيف النتائج على النحو التالي:

(3.180.487,584)	النتيجة الصافية لسنة 2024
(2.295.872,240)	الرصيد المحول لسنة 2023
(5.476.359,824)	الجملة
(5.476.359,824)	- النتائج المؤجلة 2024

مجلس الإدارة

