



المقدمة

السادة المساهمون،

لقد تمت دعوة مالكي رأس مال شركة "السّكّنی" للجلسة العامة العاديّة طبقاً لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والعقد التأسيسي للشركة، وذلك للنظر في تقرير مجلس الإدارة المتعلّق بنشاط الشركة خلال السنة المحاسبية 2024 والمصادقة عند الإقتضاء على القوائم المالية الملحة والمتعلقة بنفس السنة.

إنّ السنة المحاسبية 2024، الواحدة والأربعون منذ تأسيس الشركة، إتّسمت بإنجاز رقم معاملات قدره ثلاثة مائة وثمانية وخمسون ألف وخمسمائة وأربعة وأربعون ديناراً (358.544 د) مقابل ستة مليون وستمائة وعشرون ألف ومائة وخمسة وثمانون ديناراً 6.620.185 د) خلال سنة 2023.

كما حققت الشركة نتيجة صافية سلبية قدرها ثلاثة ملايين ومائتان ألف واربعمائة وسبعين وثمانون ديناراً (3.180.487 د) مقابل نتيجة صافية سلبية قدرها مليونان وثمانمائة وأربعة وستون ألف واربعمائة وخمسة عشر ديناراً (2.864.415 د) خلال سنة 2023.



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

تطور رقم المعاملات:

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

تطور النتائج:

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



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 بقصد الدراسة:

في نهاية سنة 2024، تعد الشركة ثلاثة (03) مشاريع بعث عقاري ومشروع تهيئة تقسيم بقصد إعداد الدراسات الهندسية والفنية مفصلة على النحو التالي:

- مشاريع البعث العقاري:

كلفة المشروع	تاريخ انتهاء الأشغال	تاريخ ابتداء الأشغال	عدد العقارات		المكان	المقسم	عدد رتبى
			محلات	مساكن و مكاتب			
31.800.000	2027/03	2025/04	10	203	منوبة	منوبة 1 موضوع الرسم العقاري عدد 25985 منوبة	1
(**) ^{2.434.000}	2027/06	2025/07	7	59	سوسة	قسم عدد 23 بسوسة (*)	2
9.200.000	2027/09	2025/10	12	73	المحمدية	المحمدية (القسط الأول)	3
43.434.000			29	335		المجموع	

(*) 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 م² تحتوي على معلم وحيد و له الخصائص التالية:

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



رخص البناء ومحاضر المعاينة:

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

مشاريع بصدّ البناء:

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

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

وستمثل هذه المشاريع جزءاً من أرقام المعاملات لسنوات 2025 إلى 2029.

**المشاريع المعروضة للبيع:**

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

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

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) القسط الراجع لشركة "السّكّنی".

(3) ملكية مشتركة مع الشركة العقارية وللتهيئة.



رقم المعاملات المسجل خلال سنة 2024:

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

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

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) القسط الراجح لشركة "السّكّنى".

تقسيم الطوابق واستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

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



2-1 نشاط المساهمات:

المُسَاهِمَات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظة مساهمات شركة "السّكّنى" في نهاية سنة 2024 أربعة ملايين وأربعين ألف وثلاثون ألف وأربعين وواحد وعشرون دينارا (4.439.421 د) مفصلة على النحو التالي:

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



وقد تم تخصيص مدخرات على بعض المساهمات قوامها مائتان واثنان و أربعون ألف وثلاثة وثمانية وثلاثون دينارا (242.338 د)، مفصلة كالتالي:

إسم الشركة	المدخرات إلى غاية 2023/12/31	مدخرات سنة 2024	إسترداد مدخرات سنة 2024	جملة المدخرات
SICAV-BDET (Avenir STB)	4.349	46	-	4.395
IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	200.010	-	-	200.010
ELBENE INDUSTRIE	82.440	-	44.518	37.922
TUNIS-RE	11.505	-	11.505	-
SOGEST	10	-	-	10
المجموع	290.580	46	56.023	242.338

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



المرابيحة المتّائية من محفظة السندات:

بلغت المرابيحة المتّائية من محفظة السندات خلال سنة 2024، عشرون ألف و ثمانمائه و خمسة و ثمانون دينارا (20.885 د) مقابل ستة عشرة ألف و تسعمائة وثمانية وخمسون دينارا (16.958 د) خلال سنة 2023، وهي مفصلة على النحو التالي:

المرابيحة		القيمة الإسمية (د)	عدد الأسهم ⁽¹⁾	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
16.958	20.885			المجموع

⁽¹⁾ في تاريخ توزيع المرابيحة بعنوان سنة 2023.

3-1 الإيداعات:

بلغت قيمة الأرباح المتّائية من الإيداعات خلال سنة 2024 مبلغ اثنان وثلاثون ألف و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون دينارا (32.938 د) مقابل خمسة عشرة ألف وثمانمائه واثنان وعشرون دينارا (15.822 د) 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
15.822	32.938	الجملة



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 بصدده الدراسة أو البناء، يمكن للشركة أن تحقق في الثلاثة السنوات المقبلة رقم معاملات بمعدل 25 مليون دينارا (25.000.000 د). سنويا.

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:

-2 أهم المؤشرات المالية:

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

مشتريات الدراسات والأشغال	فائض الاستغلال الخام	قيمة المضافة الخام	النتيجة المحاسبية/ رأس المال	النتيجة المحاسبية/ الأموال الذاتية	النتيجة المحاسبية/رقم المعاملات	نتيجة الاستغلال/رقم المعاملات	نسبة الأموال الذاتية من مجموع الموازنة	الحجيات من المال متداول	المال المتداول	الأموال الذاتية قبل إحتساب النتيجة	النتيجة المحاسبية	رقم المعاملات	السنة المحاسبية
8.195.717	509.851	2.859.150	%-35,8	%-5,85	%-308	%-12,3	%48,8	47.124.610	38.559.279	31.666.384	-1.808.754	8.142.619	معدل الثلاث سنوات الأخيرة
13.431.488	-111.617	2.207.233	%-62,9	%-10,7	%-887	%-34,8	%35,6	53.467.074	41.411.518	29.747.575	-3.180.487	358.544	2024
5.271.532	-865.345	1.457.490	%-56,7	%-8,77	%-43,2	%-15,9	%52,3	44.747.709	37.013.884	32.659.365	-2.864.415	6.620.185	2023
5.884.132	2.506.515	4.912.728	%12,2	%1,9	%3,55	%13,8	%58,6	43.159.048	37.252.435	32.592.211	618.639	17.449.129	2022
5.492.266	1.709.237	4.020.100	%-20,7	%-3,1	%-8,7	%7,8	%51,2	44.541.653	40.653.201	33.689.096	-1.048.645	11.984.210	2021
5.425.435	3.740.844	5.904.340	%-5,87	%-0,87	%-1,7	%16,5	%49,2	51.888.044	42.310.369	34.028.491	-296.607	17.218.005	2020



المديونية ومقابلها من الأصول:

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

الأصول الجارية		الخصوم	
المبالغ	العنوان	المبالغ	العنوان
12.349.031	الأراضي الصالحة للبناء	12.428.928	- أقل من سنة البنوك
35.395.165	الأشغال في طور الإنجاز	19.987.940	- أكثر من سنة
15.193.060	الأشغال المنجزة		الودائع والكافالات المتحصل عليها
8.093.560	توظيفات	283.187	حرفاء - تسقيفات على الشراء
162.507	السيولة وما يعادل السيولة	7.303.821	المقاولون والمزودون
426.594	الحرفاء	6.260.232	دائنوں آخرون
4.924.363	مديونون آخرون	933.063	
76.544.280	المجموع	47.197.171	المجموع

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها وبالنسبة ملابين وسبعمائة وستة وثلاثون ألف وثلاثة وأربعون دينارا (4736.043 د)، ترتفع نسبة الديون الجملية للشركة إلى واحد و خمسون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف و مائتان و أربعة عشرة دينارا (51.933.214 د) وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 147%.

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

عدد رتبى	المشروع	مبلغ القرض المسدّد (د)
1	شراء أرض منوبة	1.500.000
2	بناء مشروع حدائق المنزل	2.524.989
3	تهيئة أرض منوبة	265.000
4	شراء أرض المدينة الجديدة	411.334
5	شراء أرض حدائق المنزل	766.666
6	COVID-19	200.000
الجملة		5.667.989



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

عدد رتبى	المشروع	مبلغ القرض (د)
1	بناء مشروع حدائق المنزل	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:

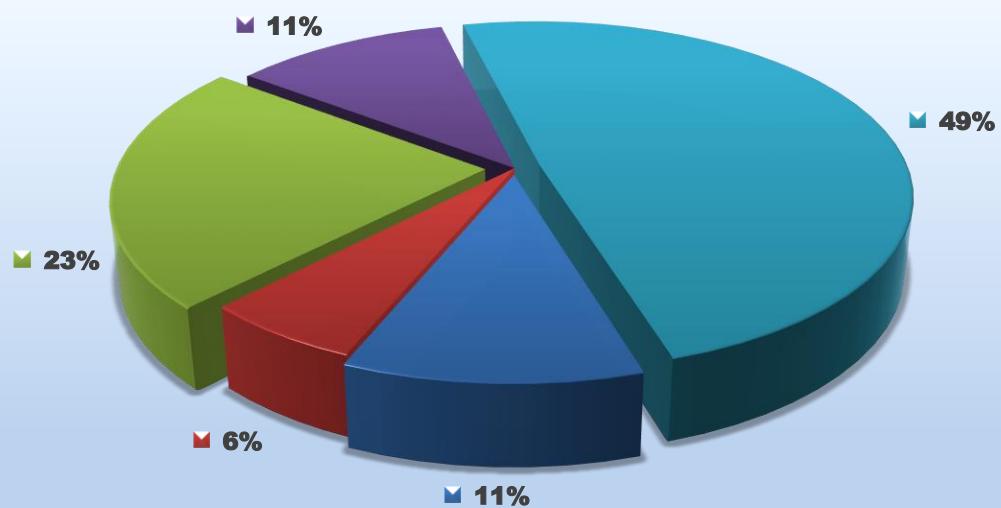
لم يقع أي تعديلات على طرق إعداد وتقديم القوائم المالية في 31/12/2024.

نتيجة السنة المالية:

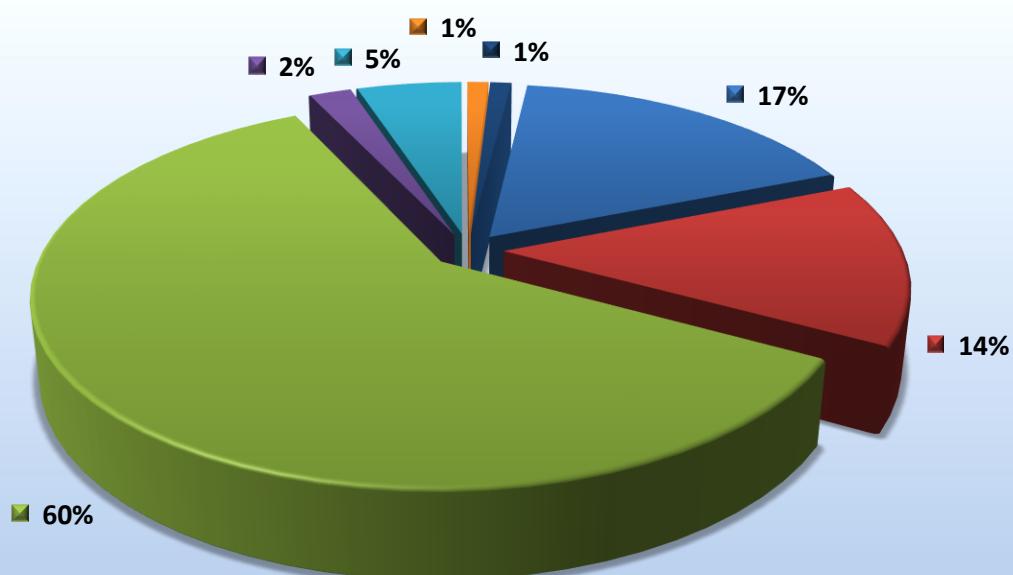
بلغت النتيجة المحاسبية المسجلة في آخر السنة المالية 2024 ملغا سلبيا قدره ثلاثة ملايين ومائة وثمانون ألف وأربعين وسبعين وثمانون دينارا (3.180.487 د) متأثرا من العمليات التالية:

المدخل		
النسبة	المبلغ (د)	العنوان
% 11	56.934	مرايحة خام على البيوعات
% 6	31.802	مرايحة أخرى
% 23	120.219	إيرادات عادّة أخرى
% 11	53.823	إيرادات التوظيف
% 49	254.646	إسترداد المذخرات
%100	517.429	المجموع
الإعباء		
% 17	631.985	الأعباء العامة للاستغلال
% 14	522.509	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادّة وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
% 60	2.234.212	أعباء الأعون
% 2	79.261	مخصصات الإستهلاك
% 5	188.451	مخصصات المذخرات
% 1	40.571	خسائر عادّة أخرى
% 1	927	الضريبة على الشركات
%100	3.697.916	المجموع
-3.180.487		النتيجة الصافية

تركيبة المداخيل



تركيبة الأعباء



- أعباء العامة للإستغلال
- أعباء الأعون
- مخصصات المدخرات
- الضريبة على الشركات

- أعباء عاديّة صافية (أعباء بنكية عاديّة وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
- مخصصات الإستهلاك
- خسائر عاديّة أخرى

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

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

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



2-1 جدول تدرج الأموال الذاتية وتوزيع المرابيح خلال الثلاث سنوات الأخيرة:

المجموع	نتيجة السنة المحاسبية	انعكاسات التعديلات المحاسبية	نتائج مؤجلة	احتياطات أخرى	احتياطات لإعادة الاستثمار المغفى غير المتوفرة	احتياطات للصندوق الإجتماعي	احتياطات خارقة للعادة	احتياطات 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											المرابيح الموزعة
0											إعادة الاستثمار المغفى الذي أصبح متوفراً 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				المرابيح الموزعة
0											إعادة الاستثمار المغفى الذي أصبح متوفراً 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											المرابيح الموزعة
0											إعادة الاستثمار المغفى الذي أصبح متوفراً 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



وتجرد الإشارة أن الشركة قامت بتوزيع منتظم للمرابيح منذ سنة 1990 بلغت جملتها سبعة عشرة مليون وأربعين ألف وثمانمائة وستة وثلاثمائة وتسعه وثمانون دينارا (17.486.389 د) أي ما يمثل 346% من رأس المال الشركة الحالي.

كما قامت بتوزيع أسهم مجانية إثر الترفيع في رأس المال خلال سنوات 2001 و 2006 و 2012 و 2017 بلغ عددها الجملي 2.205.500 سهما بقيمة 2.447.375 دينارا.

3 ملكية رأس المال:

1-3 تركيبة رأس المال وحقوق الإقراض:

توزيع نسبة رأس المال وحقوق الإقراض إلى حد 31 ديسمبر 2024 كما يلي:

رقم	اسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة	حق الإقراض
1	الشركة العقارية وللمساهمات	3.516.863	%69,63	3.516.863
2	CTAMA	192.340	% 3,81	192.340
3	فيس 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 تعين من ينوبهم للحضور.

كما أنه يجوز لعدة مساهمين التجمع لبلوغ الحد الأدنى المذكور وتعيين من يمثلهم في

الجلسة العامة.



4 أسهم الشركة والبورصة:

1-4 عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

عملاً 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 "السّكّنى" بشراء وبيع قسط من الأسهم المكونة لرأس مالها وذلك بهدف تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية.

وتجدر الإشارة إلى أن مجلس الإدارة لم يفعّل هذا الترخيص، حيث أن محفظة السندات بتاريخ 31/12/2024 لا تحتوي على أسهم شركة "السّكّنى".

2-4 المعاملات ببورصة الأوراق المالية:

خلال سنة 2024 تم تسجيل تداول 157.844 سهماً من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة بقيمة جملية تساوي 229.114 ديناراً.

3-4 تسعيرة السهم:

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

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 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 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 الخصائص الفنية الدنيا التي تهدف إلى الاقتصاد في الطاقة في مشاريع تشييد وتوسيعة المبني المعدّ للسكن، فإن كل المشاريع التي بصدده الإنجاز والمشاريع بقصد الدراسة هي مقصدة للطاقة.

6-أعمال اللجان:

اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:

ت تكون اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وقد إجتمعت خلال سنة 2024 أساساً للنظر في النقاط التالية:

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

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

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



لجنة فتح العروض:

ت تكون لجنة فتح العروض بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من عضو بمجلس الإداره، وتضطلع بفتح الملفات المتعلقة بطلبات العروض التي تفوق قيمتها 1.500.000 ديناراً. وقد إجتمعت اللّجنة خلال سنة 2024، في مناسبة واحدة وقامت بفتح عروض تهمّ صفقة أشغال بناء مشروع عقاري.

لجنة الصفقات:

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

وقد إجتمعت اللّجنة خلال سنة 2024 في مناسبة واحدة واقترحت على مجلس الإداره إسناد صفقة أشغال بقيمة جملية قدرها احدى عشرة مليون وثمانمائة وواحد و ثمانون ألف وثلاثمائة واثنان و ثلاثون دينارا (11.881.332 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. 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 Oeillets, 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 Oeillets, 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- الأعوان والنشاط الاجتماعي:

تضم الشركة في 31 ديسمبر 2024، 22 عوناً منهم 19 قارئين.

وتم إلى موفى 2024 صرف قروض ومساعدات من الصندوق الاجتماعي لفائدة الأعوان بـمبلغ قدره مائتان و ستة و ثلاثون ألف و ثلاثة و ثلاثون ديناراً (236.333 د) مفصلاً كما يلي:

المبلغ	عدد المنتفعين	
181.000	15	القروض
25.182	19	إعانات الأعياد الدينية وإعانات مدرسية
25.612	19	وصولات أكل
4.539	06	امتيازات على القروض
236.333		الجملة

9- المخاطر:

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

10- وضعية المنافسة:

يعرف قطاع البعث العقاري خلال السنوات الأخيرة ركوداً ناتجةً عن العديد من التراكمات، منها ارتفاع سعر الأراضي وتكلفة البناء إضافةً إلى الارتفاع القياسي لنسبة الفائدة.

وفي هذا الإطار تقوم الشركة بمتابعة تطور تقلبات السوق، وتعمل على الإقتراب أكثر مما يمكن من رغبات الحرفاء ونوعية الطلب وذلك بالتركيز على إنجاز مشاريع من النوع الاقتصادي والإقتصار على مشروع وحيد من النوع الفاخر، خاصةً أن مخزون الأرضي يتبع لها تطبيق هذه الإستراتيجية.



ولتنشيط مبيعاتها، قامت الشركة بمراجعة هامش الربح وإنتمت طرق تسويق عصرية على غرار شبكات التواصل الاجتماعي 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 "السّكّنی":

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2024 فقد تم 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 متكون من ثلاثة أعضاء على الأقل واثني عشر عضوا على الأكثر تعينهم 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 تعينه أن يعين ممثلا دائما له يخضع لنفس الشروط والالتزامات كما لو كان عضوا 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 ممثليهم الدائم بمناسبة تجديد مهامهم الخاصة كأعضاء مجلس إدارة.
- إذا فقد الممثل الدائم صفة لأي سبب من الأسباب يتعين على الشخص المعنوي الذي عينه 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 مدة مهام أعضاء مجلس الإدارة بثلاث سنوات.
- وتمتد كل سنة من الفترة الزمنية المنقضية بين اجتماع جلستين عامتين عاديتين متتاليتين. ويمكن إعادة تعين 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. ويُخضع التعيين المجرى بذلك 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، مبادراً لمهامه إلا عن الفترة المتبقية من مدة مهام سلفه.
- إذا ألغى مجلس الإدارة القيام بتعيينات الازمة أو إذا لم تتم دعوة الجلسة العامة للانعقاد فإنه يجوز لأي شخص معني بالأمر أن يطلب أمام القضاء تعين شخص مكلف بدعوة الجلسة العامة للانعقاد لغرض القيام بتعيينات 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 المدعوّة 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 تعين عضو أو عدة أعضاء مجلس إدارة.

أما بالنسبة إلى تسمية عضو مستقل أو عضو ممثل صغار المساهمين فان شركة السكّنى تقوم بتطبيق القرار العام عدد 23 بتاريخ 10 مارس 2020 لهيئة السوق المالية و الذي يضبط معايير وصيغ تعين الشركات المدرجة بالسوق الرئيسية للبورصة لأعضاء مستقلين ب مجالس إدارتها أو مجالس مراقبتها و كذلك ممثل صغار المساهمين عن طريق نشر الدعوة للترشح للمناصب المشار إليها أعلاه وكذلك المعايير المتعلقة بالشرف والنزاهة و الحياة و الصدق و الكفاءة والخبرة التي يجب أن تتتوفر في المترشح.

تقوم لجنة معينة من طرف مجلس الإدارة بدراسة و تقييم الترشحات 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.



١٤- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هيأكل التسيير والإدارة:

تخضع هذه التفويضات إلى الفصل 25 من العقد التأسيسي الذي منح مجلس الإدارة سلطات موسعة للتصريح في كل الحالات باسم الشركة في حدود موضوعها الاجتماعي 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.

١٥- عناصر حول الرقابة الداخلية:

• تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها:

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

- تنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة والتقييد 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 محددة 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 ناجحا، لا يستطيع أن يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر.



• محیط الرقابة الداخلية بالشركة:

«تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع:

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

- 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:

اعتمدت الشركة منذ إحداثها على سياسة التنويع على مستوى منتوجها أخذًا بعين الإعتبار تنوع عملائها، غير أنها وعلى إثر الأزمة الأخيرة التي أصبح يعيشها القطاع، إتخذت الشركة إستراتيجية ترتكز على إنجاز مشاريع ذات طابع اقتصادي يأخذ بعين الإعتبار 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 العسري على المشاريع العقارية طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

«الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية:

تمثل 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 وفعاليته.



- مراقب حسابات يقوم 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 ثلاثة.
- إعداد قوائم مالية نصف سنوية مدقة من طرف مراقب 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 لجاناً خاصةً داخلية وأخرى من صلب مجلس الإدارة تقترح على مجلس الإدارة إسناد الصفقات وعقود الأشغال.

* نظم تأمين المعطيات المحاسبية: تقوم الشركة بالتسجيل الاحتياطي يومياً، وأسبوعياً وشهرياً 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. وتم المقاربة بين الميزانية المتوقعة والإنجازات.

* الالتزامات والنزاعات: تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات، والنزاعات، والإلتزامات الخارجية.

↳ الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة:
جميع البيانات المالية والمحاسبية المنشورة يقع التثبت منها عن طريق الإدارات التابعة للشركة ومراقبى الحسابات.

16- توظيف المرابيح:

1-16 أحكام العقد التأسيسي المتعلقة بـ تخصيص النتائج:

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

ت تكون المرابيح الموزعة من مجموع النتيجة المحاسبية والناتج المحولة، وذلك بعد طرح الإحتياطي القانوني، والإحتياطي التأسيسي، والإحتياطات المنصوص عليها بقوانين خاصة.

١٦-٢ 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
<hr/>	
(5.476.359,824)	الجملة
(5.476.359,824)	النتائج المؤجلة 2024

مجلس الادارة

