

السكنى

تقرير مجلس الإدارة عن السنة المحاسبية 2011

الفهرس

الصفحة	
00	- هياكل التسيير والمراقبة
01	- المقدمة
03	- نشاط الشركة
03	* البعث العقاري
07	* نشاط المساهمات
10	- الوضعية المالية
13	- التدقيق الداخلي
14	- لجان خاصة
15	- الأعوان والنشاط الإجتماعي
15	- إرساء قواعد لترشيد التصرف
15	- التنمية المستدامة
16	- الأحداث الهامة التي طرأت بعد تاريخ توقيف الحسابات
16	- تركيبة رأس المال وحقوق الإقتراع
17	- جدول تدرج الأموال الذاتية وتوزيع المرباح خلال 3 سنوات الأخيرة
18	- شروط الحضور في الجلسات العامة
18	- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج
18	- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها
18	- المعاملات ببورصة الأوراق المالية
18	- تسعيرة السهم
19	- الأفق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة
19	- توظيف المرباح

هياكل التسيير والمراقبة

تسيير الشركة من قبل مجلس الإدارة المتكون من 12 عضو تقع تسميتهم خلال الجلسة العامة العادية لمدة ثلاث سنوات، من بين المساهمين في رأس المال.

مجلس الإدارة

الرئيس المدير العام

- السيد المنصف الكعلي

الأعضاء

- السيد المنصف الكعلي

- البنك الوطني الفلاحي (2 مقاعد)

- الشركة العقارية وللمساهمات (3 مقاعد)

- الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي

- التونسية للإعلامية والخدمات

- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال

- الشركة العقارية وللتهيئة

- السيد أكرم زيادية

- السيد محمد عاشور

مراقب الحسابات

- إتحاد الخبراء المحاسبين ممثل من طرف السيد محمد الفاسي

المدير العام المساعد

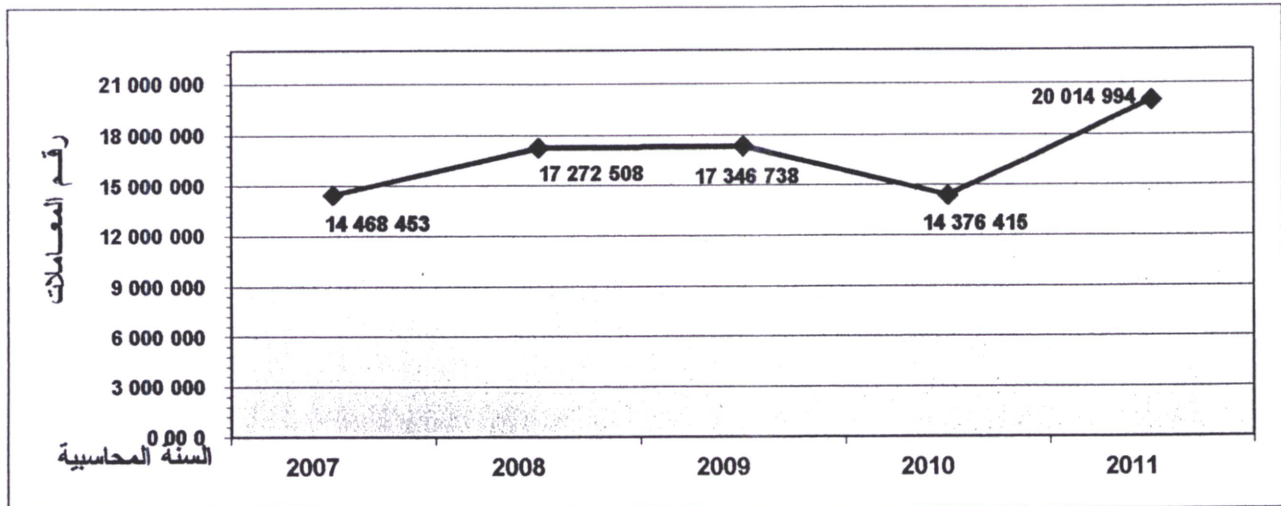
- السيد منير بنحورية

سيداتي وسادتي،

لقد قمنا بدعوتكم للجلسة العامة العادية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والقانون الأساسي لشركة السكنى وذلك للنظر في تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة بالنسبة للسنة المحاسبية 2011 والمصادقة على القوائم المالية الملحقة والمتعلقة بنفس السنة.

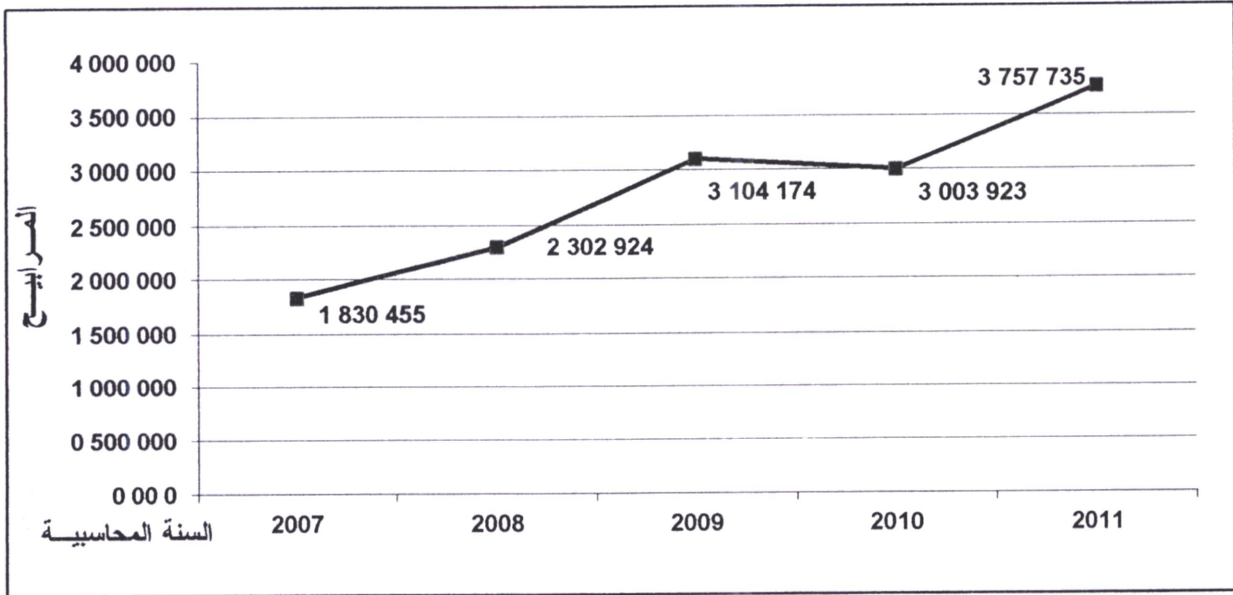
إنّ السنة المحاسبية 2011، الثامنة والعشرون منذ تأسيس الشركة قد إنتهت بإنجاز رقم معاملات قدره عشرون مليون وأربعة عشرة ألف وتسعمائة وأربعة وتسعون دينارا (20.014.994 د) مقابل أربعة عشرة مليون وثلاثمائة وستة وسبعون ألف وأربعمائة وخمسة عشرة دينارا (14.376.415 د) في سنة 2010 أي بزيادة تقارب 39%.

السنة المحاسبية	2007	2008	2009	2010	2011
رقم المعاملات	14.468.453 د	17.272.508 د	17.346.738 د	14.376.415 د	20.014.994 د
النسبة	100%	119%	120%	99%	138%



كما أنجزت الشركة مرابيحا صافية قدرها ثلاثة ملايين وسبعمائة وسبعة وخمسون ألف وسبعمائة وخمسة وثلاثون دينارا (3.757.735 د) مقابل ثلاثة ملايين وثلاثة آلاف وتسعمائة وثلاثة وعشرون دينارا (3.003.923 د) في سنة 2010 أي بزيادة تقارب 25%.

السنة المحاسبية	2007	2008	2009	2010	2011
المرابيح	1.830.455 د	2.302.924 د	3.104.174 د	3.003.923 د	3.757.735 د
النسبة	100%	126%	170%	164%	205%



تجدر الإشارة إلى أن رقم المعاملات والمرابيح الصافية للسنة المحاسبية 2011 هي أحسن النتائج المسجلة منذ تكوين الشركة.

كما حققت الشركة سنة 2011، فائضا في انتاجية عناصر الإنتاج، يقدر بـ 6,1% مقارنة بعمدل الثلاث سنوات الفارطة، أي سنة 2008، 2009 و 2010 وذلك بالدينار القار، مقابل فائض يقدر بـ 5,9% سنة 2010 مقارنة بعمدل سنوات 2007-2008-2009.

فائض الإنتاجية		الإنتاجية %	القيمة المضافة بالدينار القار	الأعباء بالدينار القار	الإيرادات بالدينار القار	السنوات
%	بالدينار القار					
5,91	115.478	23,38	3.194.238	13.664.692	16.858.930	2009-2007
		29,29	3.309.716	11.301.239	14.610.955	2010
6,16	1.565.815	26,34	3.526.040	13.384.344	16.910.384	2010-2008
		29,29	5.091.855	15.664.723	20.756.578	2011

نشاط الشركة

البعث العقاري:

مخزون الأراضي:

أبرمت الشركة خلال سنة 2010 وعد شراء ثلاثة (03) قطع أرض ببومهل بقيمة جمالية تساوي مليونين وستمئة وسبعة آلاف ومائة وخمسون ديناراً (2.607.150د) وينتظر أن تبرم عقد الشراء خلال الثلاثية الأولى لسنة 2012.

وتسعى الشركة إلى تعزيز مخزونها بشراء أراضي أخرى صالحة للبناء.

مشاريع بصد الدراسة:

بإنتهاء السنة الإدارية 2011، تعدّ الشركة ثمانية (08) مشاريع بصد الدراسة وفي أطوار مختلفة. هذه المشاريع ستمثل جزءاً من رقم المعاملات للسنوات 2014، 2015 و2016.

عدد	المشروع	الموقع	عدد المساكن	تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	القيمة الجمالية للمشروع
1	EHC-19	المروج 5	(08)45	2012/06	2013/12	3.200.000
2	EHC-45	المروج 5	(11)40	2012/09	2014/01	2.800.000
3	EHC-46	المروج 5	(11)35	2012/09	2014/01	2.450.000
4	EHC-27	المروج 6	(08)38	2012/06	2013/12	3.550.000
5	EHC-28	المروج 6	(08)36	2012/06	2013/12	3.500.000
6	C-7	رأس الطابية	(06) 77	2012/03	2014/04	10.000.000
7	الرسم العقاري 60250 تونس	المحمدية	213	2013/01	2014/12	14.500.000
8	EHC-48	المروج 5	(10)33	2012/03	2013/08	2.900.000
			(62)517			42.900.000

() محلات تجارية.

رخص البناء ومحاضر المعاينة:

في سنة 2011، تمكنت شركتكم من الحصول على رخصة بناء متعلقة بالمقسم EHC48 بالمروج الخامس.

كما تمكنت من الحصول على محضر معاينة للمشروعين المقامين على المقسم EHC61 بحدائق قرطاج والمقسم EHC44 بالمروج الخامس.

مشاريع بصدد البناء:

خلال سنة 2011 بدأت الشركة في إنجاز خمسة (05) مشاريع جديدة على المقاسم: EHC20 و EHC21 بالمروج 5، EHC29 بحدائق قرطاج ومشروع بالقيروان ومشروع بسكرة 3 وذلك إضافة إلى المشاريع التي وقع الشروع في بنائها منذ سنة 2010 والمفصلة في الجدول التالي:

عدد	المشروع	الموقع	عدد المساكن	تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	القيمة الجمالية للمشروع
1	البستان 3	سكرة	*14	2011/01	2012/12	1.550.000
2	EHC-29	حدائق قرطاج	82 (11)	2011/05	2012/12	12.800.000
3	EHC-43	المروج 5	21 (07)	2010/05	2012/02	1.190.000
4	EHSC6 et EHSC7	العوينة	28 (11)	2010/04	2012/03	4.500.000
5	EHC-42	المروج 5	21 (07)	2010/03	2012/01	1.180.000
6	EHC-22	المروج 5	21 (05)	2010/12	2012/08	1.500.000
7	EHC-23	المروج 5	34 (12)	2010/12	2012/09	2.400.000
8	EHC-20	المروج 5	28 (13)	2011/05	2013/02	2.000.000
9	EHC-21	المروج 5	21 (08)	2011/04	2012/12	1.600.000
10	القيروان	القيروان	03 (36)	2011/04	2012/12	5.000.000
11	EHC-61	حدائق قرطاج	40 (06)	2010/01	2012/01	7.580.000
			313 (116)			41.300.000

() محلات تجارية.

* قسط شركة السكنى.

هذه المشاريع ستمثل جزءا من رقم المعاملات للسنوات 2012، 2013 و2014.

.../...

المشاريع المعروضة للبيع:

عددها ثلاثة عشرة (13) وهي موزعة كما يلي:

مخصصات المذخرات يوم 2011/12/31	قيمة المخزون يوم 2011/12/31	المخزون يوم 2011/12/31				البيوعات خلال سنة 2011				قيمة المخزون يوم 2010/12/31	المخزون يوم 2010/12/31				تاريخ إنهاء الأشغال	المشروع	عدد
		تجارة	مخزن	مستودع	مسكن أو مقسم	تجارة	مخزن	مستودع	مسكن أو مقسم		تجارة	مخزن	مستودع	مسكن أو مقسم			
1.192	1.987	-	01	-	-	-	-	-	-	1.987	-	01	-	-	1999/06	HSC-55 المروج 5	1
7.986	13.311	-	09	-	-	-	02	-	-	16.487	-	11	-	-	2000/11	HSC57-58 المروج 5	2
21.452	35.753	-	12	-	-	-	02	-	-	39.311	-	14	-	-	2002/12	HSC-27 النصر 2	3
47.255	118.138 ⁽³⁾	-	-	-	09 ⁽¹⁾	-	-	-	11 ⁽¹⁾	230.511	-	-	-	20 ⁽¹⁾	2003/03	522 السيجومي ⁽¹⁾	4
59.214	98.690	01 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	98.690 ⁽³⁾	01 ⁽²⁾	-	-	-	2004/12	(5)1/(5)2 الحمامات ⁽²⁾	5
33.783	56.306	-	12	-	-	-	02	-	-	72.566	-	14	-	-	2004/12	HSC-10 النصر 2	6
0	0	-	-	-	-	-	01	01	02	261.810	-	01	01	02	2008/12	HC-14 النصر 2	7
0	0	-	-	-	-	02	-	-	-	62.110	02	-	-	-	2011/02	EHC-14 المروج 5	8
0	227.006	10	-	-	-	01	-	-	-	250.361	11	-	-	-	2011/12	EHC-17 المروج 5	9
0	388.837 ⁽³⁾	-	-	-	17 ⁽⁴⁾	-	-	-	47 ⁽⁴⁾	1.442.254 ⁽³⁾	-	-	-	64 ⁽⁴⁾	2011/12	سكرة 2 سكرة ⁽⁴⁾	10
0	2.276.923	04	-	-	12	-	-	-	26	6.260.419	04	-	-	38	2010/09	CUD48-50 النصر 2	11
0	1.433.307	-	01	-	12	-	-	-	60	9.343.206	-	01	-	72	2010/12	المركز العمراني الشمالى HC-11	12
0	462.008	05	-	-	08	01	-	-	13	0	01	-	-	13	2011/07	EHC-44 المروج 5	13
170.883	5.112.265	20	35	-	58	04	07	01	159	18.079.712	18	42	01	196	المجموع		

(1) ملكية مشتركة مع شركة المدينة.

(2) ملكية مشتركة مع الشركة العقارية وللتهيئة.

(3) قسط المتكفي فقط.

(4) ملكية مشتركة مع المجمع.

.../...

رقم المعاملات المسجلة خلال سنة 2011:

سجلت شركة السكنى رقم معاملات بلغ عشرون مليون وأربعة عشرة ألف وتسعمائة وأربعة وتسعون ديناراً (20.014.994د) متأتياً من بيع 159 مسكناً ومقسماً و04 محلات تجارية، 07 مخازن ومستودعا وبذلك يكون تفصيل رقم المعاملات كالاتي:

عدد	المقسم	إسم المشروع	الموقع	المبلغ
1	ر.ع. عدد 100696	مبروكة	سيدي حسين ⁽¹⁾	153.087 ⁽³⁾
2	HC-14	الترجس	النصر 2	391.664
3	HSC-57/58	السنبله	المروج 5	4.357 ⁽²⁾
4	سكرة 2	البستان	سكرة ⁽²⁾	1.451.461 ⁽³⁾
5	EHC-17	الريحان	المروج 5	34.505
6	EHC-14	الورود	المروج 5	83.276
7	HSC-10	الموقع الجميل	النصر 2	9.925
8	EHC-44	آية	المروج 5	927.776
9	CUD48-50	تسنيم	النصر 2	5.428.266
10	HC-11	Les Lilas	المركز العمراني الشمالي	11.530.677
		الجملة		20.014.994

- (1) ملكية مشتركة مع شركة المدينة.
(2) ملكية مشتركة مع شركات المجمع.
(3) قسط المسكن فقط.

تقسيم الطوابق واستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

طبقاً للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال السنة المنقضية بالإجراءات المستوجبة للحصول على تقسيم الطوابق للمشاريع المنجزة والإجراءات الرامية لتحجير عقارات المشاريع من قبل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وذلك لثلاثة (03) مشاريع : المقسم H3 بسكرة والمقسمين CUD48-50 بالنصر 2 والمقسم H5 بسكرة، كما قامت مصالح الشركة بإمضاء العقود التوضيحية وتسجيلها وإدراج الرسوم العقارية الخاصة بالحرفاء بإدارة الملكية العقارية لمائة (100) محلاً أو مسكناً.

نشاط المساهمات:

المساهمات:

سجل حساب المساهمات خلال سنة 2011 انخفاضا قيمته أربعة عشرة ألف ومائتان وتسعة وخمسون دينارا ومائة وأربعون مليما (14.259,140د) يحل كالاتي:

- 14.270,360	- مَذَخِرَات 2011
11,220	- إلغاء مَذَخِرَات متعلقة بالمساهمات (SICAV BDET)
- 14.259,140	

وبذلك يكون مجموع المَذَخِرَات بتاريخ 31 ديسمبر 2011 بعنوان المساهمات قوامه مائتان وسبعة آلاف وسبعة وثمانون دينارا وتسعمائة وتسعة وثمانون مليما (207.087,989د) وهي مفصلة كالاتي:

القيمة الصافية	جملة المَذَخِرَات	إلغاء مَذَخِرَات سنة 2011	مَذَخِرَات سنة 2011	المَذَخِرَات إلى غاية 2010/12/31	معدل سعر السهم في 2011/12/31	مجاتي	إقتناء		القيمة الإسمية	إسم الشركة
							المبلغ الجملي	عدد		
117,740	0	-	-	-	57,691	2	117,740	10	05	SIMPAR
82.440,000	0	-	-	-	4,560	5.820	82.440,000	14.790	04	TUNISIE-LAIT
1.243.497,665	0	-	-	-	12,018	12.196	1.243.497,665	141.529	05	B.N.A.
452.372,834	0	-	-	-	13,835	-	452.372,834	45.714	10	SOIVM SICAF-BNA
10,000	0	-	-	-	158,767	-	10,000	1	10	SOGEST
10.042,890	957,110	-	470,360	486,750	91,299	-	11.000,000	110	100	SICAV-BNA
6.403,650	4.121,316	11,220	-	4.132,536	58,215	-	10.524,966	110	100	SICAV-BDET(Avenir STB)
8.200,000	0	-	-	-	187,787	-	8.200,000	82	100	BNA-CAPITAUX
7.452,500	149.149,563	-	-	149.149,563	4,111	-	156.602,063	27.500	04	IFRIKIA
30.000,000	0	-	-	-	103,772	-	30.000,000	300	100	SICAV Plac.Oblig.
719.530,000	0	-	-	-	10,202	-	719.530,000	71.953	10	ZIED Sarl
2.000,000	0	-	-	-	10,000	-	2.000,000	200	10	B.T.S.
547.140,000	52.860,000	-	13.800,000	39.060,000	9,119	-	600.000,000	60.000	10	SIP-SICAR
200.005,000	0	-	-	-	7,824	-	200.005,000	40.001	05	Imm. Des Oeillets
190.000,000	0	-	-	-	11,473	-	190.000,000	19.000	10	SICAR-INVEST
103.772,766	0	-	-	-	11,434	666	103.772,766	19.400	05	TUNISRE
3.602.985,045	207.087,989	11,220	14.270,360	192.828,849	-	-	3.810.073,034			المجموع

المراييح المتأتية من محفظة السندات:

بلغت المراييح المتأتية من محفظة السندات لسنة 2011، مائة وثلاثة وسبعون ألف وتسعمائة وسبعة وأربعون ديناراً وخمسمائة وثلاثون مليماً (173.947,530د) مفصلة كما يلي:

المراييح				عدد الأسهم	الشركة
2011		2010			
النسبة*	المبلغ	النسبة*	المبلغ		
30	17,500	35	19,250	12	SIMPAR
8	61.490,000	8	58.367,475	153.725	B.N.A.
0	0	0	0	20.610	TUNISIE-LAIT
0	0	0	0	110	SICAV-BNA
1,3	142,230	1,4	154,210	110	SICAV-BDET (Avenir STB)
0	0	0	0	27.500	IFRIKIA
4	1.199,100	0	0	300	SICAV Placement Obligataire
0	0	0	0	19.000	SICAR-INVEST
0	0	0	0	60.000	SIP-SICAR
0	0	0	0	200	B.T.S.
10	820,000	10	820,000	82	BNA-CAPITAUX
75	7,500	75	7,500	01	SOGEST
11,5	82.745,950	9,3	66.916,290	71.953	ZIED Sarl
10	20.000,500	0	0	40.001	Immobilière des Oeillets
0	0	10	45.714,000	45.714	SOIVM SICAF-BNA
7,5	7.524,750	7,5	7.524,750	20.066	TUNISRE
	173.947,530		179.523,475		المجموع

(*) بالمقارنة مع القيمة الاسمية.

الإيداعات:

جلبت المبالغ التي وقع إيداعها في السنوات الفارطة بعنوان إيداعات خاصة للتصرف فيها لفائدة الغير (Fonds géré) والتي قيمتها ستمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وخمسون ديناراً (698.250 د) خلال سنة 2011، مداخيل قيمتها ثمانية وستون ألف وستة وتسعون ديناراً (68.096 د).

أما المبالغ المودعة بالصناديق المشتركة للإيداع المفتوحة من قبل البنك الوطني الفلاحي رؤوس أموال (FCP confiance/FCP progrès) والمقترة بأربعة وعشرون ألف ديناراً (24.000 د)، فقد درت أرباحاً تساوي ثلاثمائة وتسعة وعشرون ديناراً (329 د).

كما حققت الشركة أرباحاً أخرى متأتية من الإيداعات قصيرة المدى تقدر بألفين ومائة وواحد وتسعون ديناراً (2.191 د).

الوضعية المالية:

في ما يلي أهم المؤشرات المالية بالنسبة للسنوات الخمسة الأخيرة من نشاط الشركة.

السنة المحاسبية	رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية	الأموال الذاتية	المال المتداول	الحاجيات من المال متداول	نسبة الأموال الذاتية لمجموع الموازنة	أجل تسديد الديون الهيكلية	نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية/رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية/ رأس المال	القيمة المضافة الخام	فائض الإستغلال الخام	مشتريات الدراسات والأشغال والإنتاجية	فائض الإنتاجية
معدل الثلاث سنوات الأخيرة	17 246 049	3 288 610	19 079 986	17 113 302	20 371 261	49%	سنتان	24,63%	19,18%	109,4%	5 319 482	4 339 993	11 331 468	7,24%
2011	20 014 994	3 757 735	20 112 243	19 553 551	22 327 077	52,8%	سنة ونصف	25,2%	18,77%	125%	6 168 370	5 133 412	8 216 289	6,16%
2010	14 376 415	3 003 923	18 125 692	16 930 405	20 901 658	41,3%	سنتان	24,6%	20,89%	99,9%	4 500 078	3 563 787	17 923 133	5,91%
2009	17 346 738	3 104 174	19 002 025	14 855 950	17 885 048	52,9%	سنتان	24,1%	17,90%	103,3%	5 290 000	4 322 781	7 854 984	9,66%
2008	17 272 508	2 302 924	16 436 315	12 578 900	16 202 003	43,0%	ثلاثة سنوات ونصف	22,8%	13,33%	76,6%	4 869 535	4 116 241	9 104 425	-
2007	14 468 453	1 830 456	14 938 606	11 133 800	16 730 594	37,5%	خمسة سنوات	19,2%	12,65%	61,0%	3 867 165	3 178 082	10 660 882	-

.../...

المديونية ومقابلها من الأصول:

تغطي مبالغ المخزونات والأصول الجارية جميع ديون الشركة كما هو مبين في الجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم	
المبالغ	العنوان	المبالغ	العنوان
3.295.444	الأراضي الصالحة للبناء	1.333.706	- أقل من سنة
21.859.761	الأشغال في طور الإنجاز	4.490.000	- أكثر من سنة
5.112.265	الأشغال المنجزة		
1.622.250	توظيفات	489.192	الودائع والكفالات المتحصل عليها
601.105	السيولة وما يعادل السيولة	2.507.442	حرفاء - تسبقات على الشراء
618.346	الحرفاء	3.487.210	المقاولون والمزودون
33.109.171	المجموع	12.307.550	المجموع

خلال سنة 2011 سددت الشركة ديونها بما قيمته أربعة عشرة مليوناً وثمانمائة وخمسة وعشرون ألفاً وخمسمائة واثنان وخمسون ديناراً (14.825.552 د). وتحصلت على قروض لإنجاز مشاريعها بما قدره سبعة ملايين وتسعمائة وعشرة آلاف ديناراً (7.910.000).

تبلغ قيمة فوائد الفترات اللاحقة للقروض بتاريخ 2011/12/31، ستمائة وواحد وعشرون ألفاً ومائة وواحد وستون ديناراً (621.161 د).

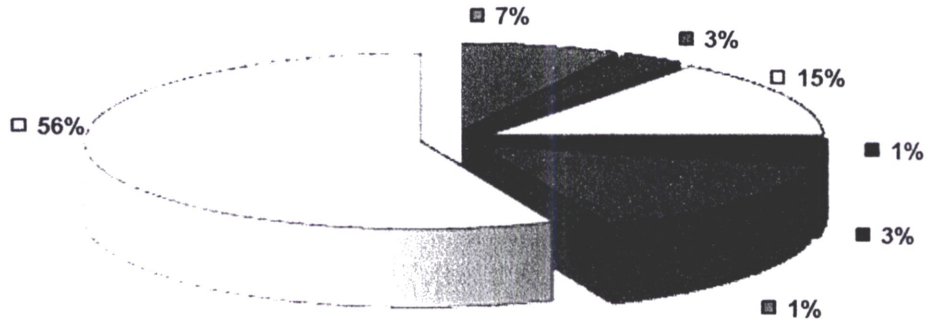
التغييرات المسجلة في أساليب وطرق إعداد و تقديم القوائم المالية: تطبيقاً لما هو معمول به بالمجمع والشركة الأم، تمّ خلال سنة 2011 تخصيص مدخرات للمنح التي سيقع صرفها عند تمتع كل عون من أعوان الشركة بحقه في التقاعد.

نتيجة السنة المالية:

تتلخص النتيجة المسجلة في آخر السنة المالية كما يلي:

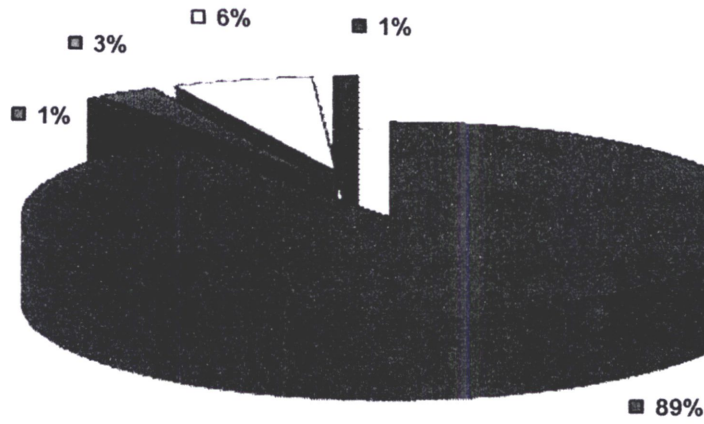
المداخيل			الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
89%	5.988.441	مرايبح خام على البيوعات	7%	505.269	الأعباء العامة للإستغلال
1%	24.437	مرايبح أخرى	3%	196.427	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
3%	173.947	إيرادات المساهمات	15%	962.023	أعباء الأعوان
6%	407.742	مداخيل عادية أخرى	1%	79.726	مخصصات الإستهلاك
1%	70.616	مداخيل التوظيف	3%	170.607	مخصصات المدخرات
			15%	993.396	الضريبة على الشركات
			56%	3.757.735	المرايبح الصافية
100%	6.665.183	المجموع	100%	6.665.183	المجموع

تركيبه الأعباء



■ مخصصات الإستهلاك ■ أعباء الأعدون ■ أعباء مالية صافية ■ الأعباء العملة للإستهلال
 ■ مخصصات المتخدرات ■ المربح الصافية ■ الضريبة على الشركات

تركيبه المداخيل



■ مداخيل التوظيف ■ مداخيل عادية أخرى ■ إيرادات المساهمات ■ مربح أخرى ■ مربح خام على البيوعات

موازنة المداخيل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة

بنشاط البيع العقاري سنة 2011

إنحصرت نتيجة جملة المداخيل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البيع العقاري

للسنة المعنية بفارق إيجابي قدره واحد وخمسون ألف وتسعمائة وخمسة وستون ديناراً (51.965د)

مقابل فارق إيجابي قوامه أربعمائة وثمانية آلاف وأربعة ديناراً (408.004د) سنة 2010، وهي

مفصلة بالجدول التالي:

2011	2010		
-14.270	-39.060	مخصّصات المتخّرات	1 مخصّصات المتخّرات عن السندات
11	5.952	إلغاء المتخّرات	
0	-10.885	مخصّصات المتخّرات	2 مخصّصات المتخّرات عن المخزونات الغير المباعة
58.746	66.969	إلغاء المتخّرات	
0	-7.500	مخصّصات المتخّرات	3 مخصّصات المتخّرات للأموال المودوعة في صندوق تنمية (Fonds géré)
0	0	إلغاء المتخّرات	
-196.427	-45.416		4 الأعباء المالية بعد إنتهاء أشغال بناء المشاريع
-156.337	-96.069	مخصّصات المتخّرات	5 مخصّصات المتخّرات للإصلاح والصيانة
115.679	210.518	إلغاء المتخّرات	
173.947	179.523		6 إيرادات المساهمات
70.616	143.972		7 إيرادات التوظيف
51.965	408.004		

التدقيق الداخلي:

واصلت اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي والمتكونة من ثلاثة أعضاء مجلس الإدارة، عملها وقد

اجتمعت اللجنة برئاسة ممثل الشركة العقارية والمساهمات.

وإهتَمَّت بالنقاط التالية:

- النظر في ميثاق التدقيق الداخلي واللجنة الدائمة للتدقيق.
- النظر في جدول المخاطر الخاص بالشركة.
- إقتراح تسمية مراقب حسابات الشركة للسنوات المحاسبية 2011، 2012 و 2013.
- النظر في تقرير التدقيق الداخلي لبعض مراحل إنجاز المشاريع.
- النظر في تقرير المدقق الداخلي للشركة المتعلق بالأجور.
- النظر في تقرير المدقق الداخلي للشركة المتعلق بإجراءات بيع المساكن وإستخراج رسوم عقارية لفائدة الحرفاء.

لجان خاصة:

بالإضافة إلى اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي، توجد بالشركة لجنتان خاصتان:

← لجنة فتح العروض:

تتكون اللجنة بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من عضوين بمجلس الإدارة. واجتمعت اللجنة خلال سنة 2011، في 11 مناسبة وقامت بفتح عروض تهّم 62 صفقة أشغال بناء وتجهيز مشاريع عقارية.

← لجنة الصفقات:

تتكون اللجنة بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة. وتتمحور مهامها في إقتراح إسناد الصفقات التي تفوق قيمتها 100.000 ديناراً. خلال سنة 2011، اجتمعت اللجنة في 4 مناسبات واقترحت على مجلس الإدارة إسناد 11 صفقة أشغال.

.../...

الأعوان والنشاط الإجتماعي:

تضم الشركة في 31 ديسمبر 2011، 35 عوناً منهم 21 قارئاً وشبه قارئاً.

وتمّ حتى مؤفّى 2011 صرف قروض ومساعدات وإعانات للأعوان من الصندوق

الإجتماعي بمبلغ قدره مائة وأربعة وخمسون ألفاً وأربعمائة وثمانية ديناراً (154.408 د).

وقد شارك بعض أعوان الشركة خلال هذه السنة في دورات تكوينية بكلفة تقارب ثلاثة

آلاف ديناراً (3.000 د).

وبهذه المناسبة اسمحوا لنا بأن نتقدم بالشكر لكل من أعضاء لجنة فتح العروض وأعضاء

لجنة فرز العروض وأعضاء لجنة الصفقات وأعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق وأعوان وإطارات

الشركة عن الجهود التي بذلوها لتحسين أساليب العمل وتنمية الشركة والرفع من إنتاجية

عناصر الإنتاج رغم الظرف.

إرساء قواعد لترشيد التصرف:

إن حسن التصرف سواء كان ذلك في المعاملات مع الحرفاء أو المزودين أو الإدارات هي

عنصر أساسي لنجاح الشركة، لذلك يوجد حرص متواصل على مختلف المستويات لبلوغ

أرفع درجات النزاهة والثقة وشفافية المعاملة.

وفي هذا الإطار إُتخذت إجراءات مختلفة بغاية تقليص آجال إنجاز المشاريع واستخراج

رسوم عقارية منفردة لفائدة الحرفاء، والحد من العيوب الظاهرة والمسجلة من قبل الحريف بعد

تسليمه المفاتيح، وتقليص آجال إصلاح العيوب الظاهرة المذكورة وآجال تسليم المفاتيح للحرفاء.

كما واصلت الشركة المحافظة على نظام إدارة الجودة طبقاً للمواصفة "م ت - إيزو 9001

(إصدار 2008)" وذلك إثر التدقيق الذي قام به المعهد الوطني للمواصفات والملكية الصناعية في

سبتمبر 2011.

التنمية المستدامة:

قامت الشركة، وذلك قبل صدور القرار المشترك بين السيد الوزير المكلف بالإسكان والسيد الوزير المكلف بالطاقة، بتاريخ 01 جوان 2009، ببناء أربعة مشاريع مقتصدة للطاقة وهي مقسم HC14 بالنصر 2 ومقسم HSC3.3.3 بحدائق البحيرة ومقسم HC-3 بالمركز العمراني الشمالي ومقسم HSC-14 بحدائق المنزه. وقد تحصلت على منحة مالية تشجيعية من الوكالة الوطنية للتحكم في الطاقة في إطار بناء مشروع نموذجي على المقسم HSC3.3.3 بحدائق البحيرة. عشرة مشاريع هي الآن بصدد الإنجاز وثمانية مشاريع أخرى بصدد الدراسة، مقتصدة للطاقة طبقا للقرار المذكور سلفا.

الأحداث الهامة التي طرأت بعد تاريخ توقيف الحسابات:

تتمثل الأحداث الهامة التي طرأت بين تاريخ توقيف الحسابات وتاريخ إعداد التقرير في الحصول على محضر معاينة للمشروعين المقامين على المقسمين EHC42 و EHC43 بالمروج الخامس.

تركيب رأس المال وحقوق الإقتراع:

توزع نسبة رأس المال وحقوق الإقتراع إلى حدّ 31 ديسمبر 2011 كما يلي:

إسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة	حق الإقتراع
الشركة العقارية وللمساهمات	2.093.371	% 69,634	2.093.371
مساهمون آخرون	912.879	% 30,366	912.879
الجملة	3.006.250	% 100	3.006.250

.../...

جدول تدرج الأموال الذاتية وتوزيع المرباح خلال الثلاث سنوات الأخيرة:

المجموع	نتيجة السنة المحاسبية	نتائج مزججة	احتياطات أخرى	إعادة شراء أسهم ذاتية	احتياطات لإعادة الإستثمار المعفى غير المتوفر	احتياطات للصندوق الإجتماعي	احتياطات خارقة للعادة	احتياطات قانونية	منح الإصدار	رأس المال	
16.436.315,077	2.302.924,358	2.147.786,198	19.881,280	- 282.555,927	2.000.000,000	474.339,654	4.790.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجموع الأرصدة إلى حين 2008/12/31 قبل التخصيص
0,000	-2.302.924,358	1.202.924,358				100.000,000	1.000.000,000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2009/05/20
-811.687,500		-811.687,500									المرباح الموزعة
0,000					- 750.000,000		750.000,000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفر في 2008/12/31
15.624.627,577	0,000	2.539.023,056	19.881,280	-282.555,927	1.250.000,000	574.339,654	6.540.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجموع الأرصدة إلى حين 2008/12/31 بعد التخصيص
19.002.025,871	3.104.174,225	2.539.023,056	38.863,041	-	1.250.000,000	546.026,035	6.540.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجموع الأرصدة إلى حين 2009/12/31 قبل التخصيص
0,000	-3.104.174,225	2.004.174,225				100.000,000	1.000.000,000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2009/05/24
-841.750,000		-841.750,000									المرباح الموزعة
0,000					-900.000,000		900.000,000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفر في 2009/12/31
18.160.275,871	0,000	3.701.447,281	38.863,041	-	350.000,000	646.026,035	8.440.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجموع الأرصدة إلى حين 2009/12/31 بعد التخصيص
21.129.616,083	3.003.923,561	3.701.447,281	38.863,041	-	350.000,000	611.442,686	8.440.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجموع الأرصدة إلى حين 2010/12/31 قبل التخصيص
0,000	-3.003.923,561	903.923,561				100.000,000	2.000.000,000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2011/05/26
-841.750,000		-841.750,000									المرباح الموزعة
0,000					- 350.000,000		350.000,000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفر في 2010/12/31
20.287.866,083	0,000	3.763.620,842	38.863,041	-	0	711.442,686	10.790.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجموع الأرصدة إلى حين 2010/12/31 بعد التخصيص

مع العلم و أن الشركة قامت بتوزيع منتظم للمرباح منذ سنة 1990 إلى حد هذا اليوم، و هي تمثل 351% من رأس مال الشركة.

كما وقع توزيع أسهم مجانية إثر الترفيع في رأس المال سنتي 2001 و 2006 و تمثل 18% من رأس المال.

شروط الحضور في الجلسات العامة:

لا يحق إلا لمالكي عشرة أسهم مسددة المبالغ المستحقة عليها على الأقل، حضور الجلسة العامة، وذلك بالاستظهار بهويتهم أو تعيين من ينوبهم للحضور. كما أنه يجوز لعدّة مساهمين التجمّع لبلوغ الحد الأدنى المذكور وتعيين من يمثلهم في الجلسة العامّة العادية.

أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

لم يحدد القانون الأساسي للشركة أي توزيع نوعي للمرابيح أو إنتفاع للعملة. تتكون المربايح الموزعة من مجموع النتيجة المحاسبية و النتائج المحوّلة، وذلك بعد طرح الإحتياطي القانوني، الإحتياطي التأسيسي والإحتياطات المنصوص عليها من خلال قوانين خاصة.

عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

طبقاً لمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 17 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 والنصوص المتممة له، قرر مجلس الإدارة منح ترخيص للإدارة العامة للشركة لشراء وبيع قسط من الأسهم المكونة لرأس مالها وذلك بهدف تعديل سعرها ببورصة الأوراق الماليّة. لا تحتوي محفظة السندات بتاريخ 2011/12/31 على أسهم شركة "السكنى".

المعاملات ببورصة الأوراق المالية:

خلال سنة 2011 تمّ تسجيل 3.458 عمليّة تداول تتعلق بـ 710.720 سهمًا من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة.

تسعيرة السهم:

سجّل السّهم خلال سنة 2011 تغييرات عديدة في سعره تراوحت بين 4,790 ديناراً و 8,400 ديناراً ليبلغ 8,240 ديناراً في 2011/12/30 ويساوي سعر السهم الواحد حالياً 7 مرات الربح الصّافي المتعلّق به.

.../...

الأفاق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة:

نظرا لرصيد الشركة من أراضي صالحة للبناء وبرنامج العمل المعد من قبل مصالحها والمشاريع المعروضة للبيع والتي هي بصدد الدراسة أو البناء، يمكن للشركة أن تحقق في الثلاثة السنوات المقبلة رقم معاملات بمعدل اثنان وعشرون مليون ديناراً (22.000.000 د) سنوياً وأرباحاً بمعدل مليونين وسبعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ديناراً (2.733.000 د) سنوياً.

السنة المحاسبية	2012	2013	2014
رقم المعاملات	21.000.000	22.000.000	23.000.000
النتيجة الصافية	2.500.000	2.700.000	3.000.000

كما نتوقع أن توزع الشركة خلال الثلاث سنوات المقبلة، حصص أرباح تساوي أو تفوق الحصص الموزعة خلال السنة المحاسبية 2011.

توظيف المراهج:

سيداتي وسادتي، بإعتبار النتيجة المسجلة من قبل شركتكم خلال السنة المحاسبية 2011، نقترح عليكم توظيف المراهج على النحو التالي:

3.763.620,842

(139.705,810)

3.757.735,391

7.381.650,423

0

1.550.000,000

5.831.650,423

(.....)

(.....)

(100.000,000)

.....

.....

- الرصيد المحول سنة 2010

- إنعكاسات التعديلات المحاسبية

- مراهج السنة المحاسبية 2011

الجملة

- الإحتياطي القانوني

- إستثمارات معفاة من الجباية

الباقى

- عائدات

- إحتياطي خارق للعادة

- الصندوق الإجتماعي

الباقى

- رصيد يحول سنة 2011

وإذا وافقتم على هذا التوظيف، يقع توزيع حصة مرابيح قوامها
مليما (.....) للسهم الواحد ابتداء من عن طريق الوسطاء بالبورصة
بالنسبة للرقاع المودعة لديهم أو بالمقر الإجتماعي للشركة الكائن بـ 46، نهج طارق ابن زياد
ميتوال فيل 1082 تونس، بالنسبة للرقاع الأخرى.

هذه سيداتي وسادتي أهم المحطات في نشاط شركتكم خلال السنة المحاسبية 2011.

مجلس الإدارة