

# تقرير مجلس الإدارة حول نشاط الشركة لسنة 2012

# السكنى

## تقرير مجلس الإدارة عن السنة المحاسبية 2012 الفهرس

### الصفحة

0	- هياكل التسيير والمراقبة
1	- المقدمة
3	1- نشاط الشركة:
3	1-1- البعث العقاري.
7	2-1- نشاط المساهمات.
9	3-1- الإيداعات.
9	4-1- الأفاق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة.
9	5-1- الأحداث الهامة التي طرأت بعد تاريخ توقيف الحسابات.
10	2- الوضعية المالية للشركة:
10	1-2- أهم المؤشرات المالية.
15	2-2- جدول تدرج الأموال الذاتية وتوزيع المرائب خلال 3 سنوات الأخيرة.
16	3- ملكية رأس المال:
16	1-3- تركيبة رأس المال وحقوق الإقتراع.
16	2-3- شروط الحضور في الجلسات العامة.
16	4- أسهم الشركة والبورصة:
16	1-4- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها.
17	2-4- المعاملات ببورصة الأوراق المالية.
17	3-4- تسعيرة السهم.
17	5- ترشيد التصرف والتنمية المستدامة:
17	1-5- نظام الجودة وإرساء قواعد لترشيد التصرف.
18	2-5- التنمية المستدامة.
18	6- أعمال اللجان.
19	7- الأعوان والنشاط الإجتماعي.
19	8- توظيف المرائب:
19	1-8- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج.
20	2-8- توظيف المرائب.

# هياكل التسيير والمراقبة

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

## أعضاء مجلس الإدارة:

- السيد محمد علي عياد
- 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

## الإدارة العامة:

- الرئيس المدير العام : السيد محمد علي عياد.
- المدير العام المساعد : السيد علي رضواني.

## مراقب الحسابات:

- إتحاد الخبراء المحاسبين ممثل من طرف السيد محمد الفاسي.

## المقدمة

السادة المساهمون،

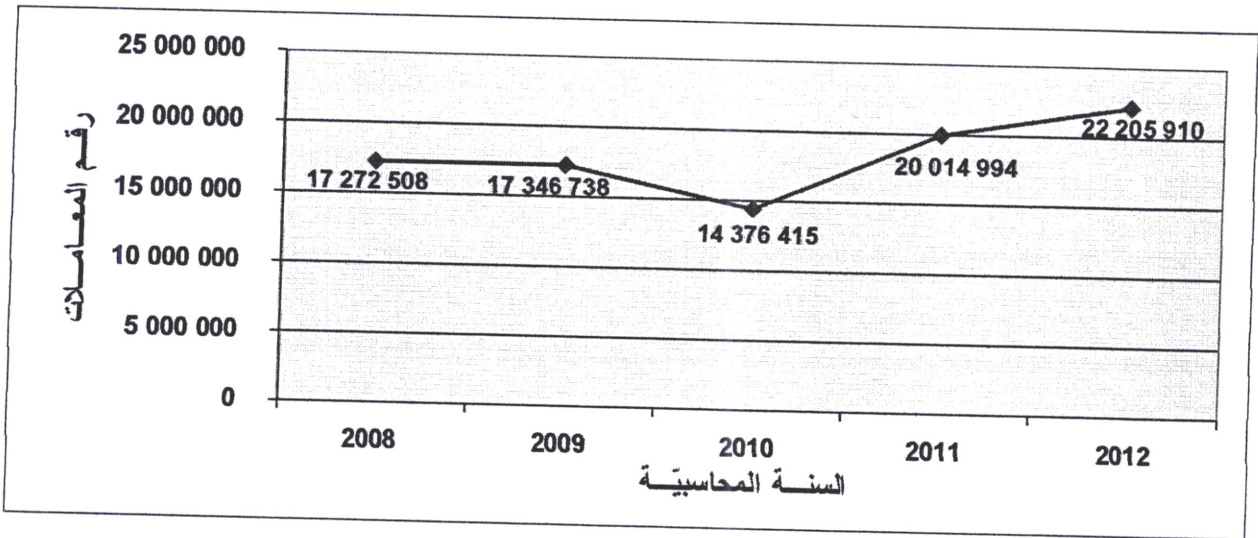
لقد قمنا بدعوتكم للجلسة العامة العادية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والقانون الأساسي لشركة "السكنى" وذلك للنظر في تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة بالنسبة للسنة المحاسبية 2012 والمصادقة على القوائم المالية الملحقة والمتعلقة بنفس السنة.

إنّ السنة المحاسبية 2012، التاسعة والعشرون منذ تأسيس الشركة، إتمت بإنجاز رقم معاملات قدره إثنان وعشرون مليون ومائتان وخمسة آلاف وتسعمائة وعشرة ديناراً (22.205.910د) مقابل عشرون مليون وأربعة عشرة ألف وتسعمائة وأربعة وتسعون ديناراً (20.014.994د) خلال سنة 2011 أي بزيادة تتاهز 11%.

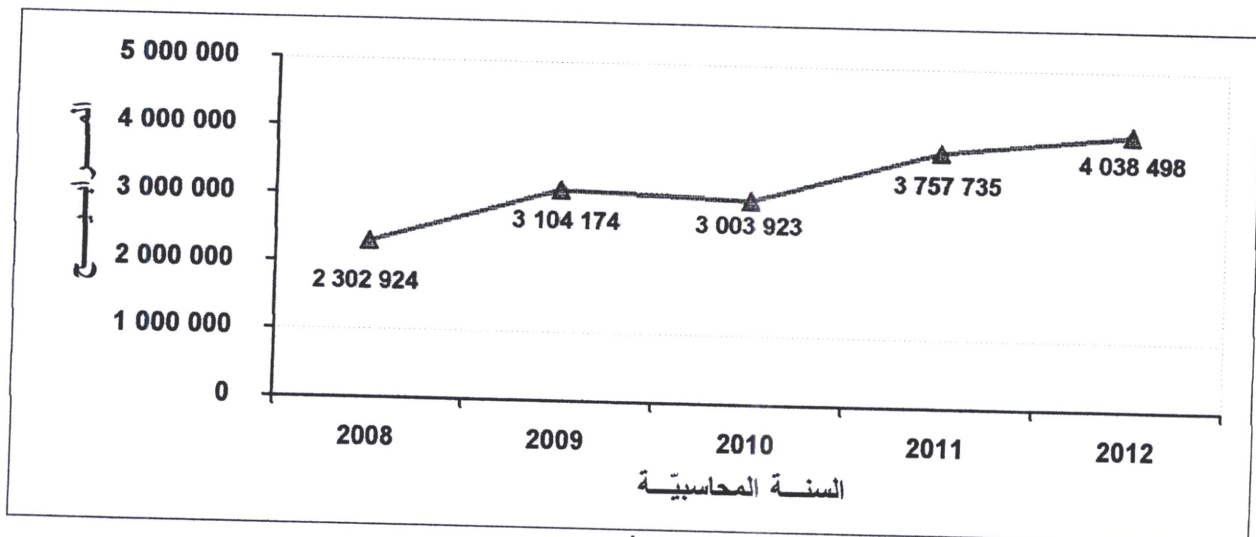
كما أنجزت الشركة مراكبا صافية قدرها أربعة ملايين وثمانية وثلاثون ألف وأربعمائة وثمانية وتسعون ديناراً (4.038.498 د) مقابل ثلاثة ملايين وسبعمائة وسبعة وخمسون ألف وسبعمائة وخمسة وثلاثون ديناراً (3.757.735 د) خلال سنة 2011 أي بزيادة قدرها 7,5%.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة سجلت خلال السنة المحاسبية 2012 أرفع النتائج منذ تأسيسها من حيث رقم المعاملات والمرباح الصافية وذلك كما تبرزه الجداول والرسم البياني التالية:

السنة المحاسبية	2008	2009	2010	2011	2012
رقم المعاملات	17.272.508 د	17.346.738 د	14.376.415 د	20.014.994 د	22.205.910 د
النسبة	100%	101%	83%	116%	128%



السنة المحاسبية	2008	2009	2010	2011	2012
المرباح	2.302.924 د	3.104.174 د	3.003.923 د	3.757.735 د	4.038.498 د
النسبة	100%	135%	130%	163%	175%



كما حققت الشركة سنة 2012، فائضا في إنتاجية عناصر الإنتاج بالدينار القار، يقدر بـ 1,11% مقارنة بمعادل الثلاث سنوات الفارطة، مقابل فائض بـ 6,1% سنة 2011 مقارنة بمعادل الثلاث سنوات السابقة.

السنوات	الإيرادات بالدينار القار	الأعباء بالدينار القار	القيمة المضافة بالدينار القار	فائض الإنتاجية	
				الإنتاجية %	بالدينار القار %
2010-2008	16.910.384	13.384.344	3.526.040	26,34	1.565.815
2011	20.756.578	15.664.723	5.091.855	29,29	6,16
2011-2009	17.865.086	13.749.528	4.115.558	29,93	1.462.258
2012	23.545.865	17.968.049	5.577.816	31,04	1,11

## 1- نشاط الشركة

### 1-1- البعث العقاري:

#### مخزون الأراضي:

تمكنت الشركة خلال سنة 2012 من إقتناء 05 قطع أرض بيومهل وسكرة والمروج السادس تمسح 21.693 م<sup>2</sup> بقيمة جمليّة قدرها تسعة ملايين وسبعة وثلاثون ألف وتسعمائة وتسعة ديناراً (9.037.909د)، موزعة على النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	المساحة (م <sup>2</sup> )	القيمة بالدينار
1	EHC-1	يومهل	3.201	1.221.666
2	HC-4	يومهل	2.320	889.720
3	HC-5	يومهل	2.501	959.133
4	HC-28	المروج 6	2.760	621.000
5	الرسم العقاري 31327 أريانة	سكرة	10.911	5.346.390
المجموع			21.693	9.037.909

وتجدر الإشارة أن الشركة إسترجعت لدى الوكالة العقارية للسكنى مبلغا جمليا قدره أربعة وثلاثون ألف وثمانمائة وخمسة وتسعون ديناراً (34.895 د) بعنوان تعديل مساحة قطعتي أرض كائنتين بعين زغوان.  
وتسعى الشركة إلى تعزيز مخزونها بشراء أراضي أخرى صالحة للبناء بتونس الكبرى وخارجها.

### مشاريع بصدد الدراسة:

في نهاية سنة 2012، تعدّ الشركة تسعة (09) مشاريع بصدد إعداد الدراسات الهندسيّة والفنيّة مفصّلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد العقارات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	تكلفة المشروع
			مساكن	محلات			
1	EHC-19	المروج 5	45	08	2013/03	2014/12	3.200.000
2	EHC-46	المروج 5	35	08	2013/06	2015/06	2.450.000
3	EHC-1	بومهل	74	11	2013/06	2015/06	9.900.000
4	EHC-45	المروج 5	47	06	2013/08	2015/08	2.800.000
5	EHC-27 و EHC-28	المروج 6	73	08	2013/09	2015/09	6.600.000
6	الرسم العقاري 31327 أريانة	سكرة	99	06	2013/09	2016/06	18.000.000
7	الرسم العقاري 60250 تونس	المحمدية	213	-	2014/01	2015/12	14.500.000
8	HC-4	بومهل	64	-	2014/01	2016/03	7.340.000
9	HC-5	بومهل	64	-	2014/06	2016/09	6.800.000
			714	47			71.590.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من رقم المعاملات لسنوات 2015 و2016 و2017.

### رخص البناء ومحاضر المعاينة:

خلال سنة 2012، تمكنت الشركة من الحصول على رخصة بناء متعلقة بالمقسم

EHC19 بالمروج الخامس، سيتم الشروع في بنائه خلال سنة 2013.

كما تمكنت من الحصول على محاضر معاينة لأربعة مشاريع مقامة على المقاسم

EHC22 و EHC42 و EHC43 بالمروج الخامس، و EHC6-7 بالعوينة، وعرضت للبيع

خلال نفس السنة.

### مشاريع بصدد البناء:

تعدّ الشركة في نهاية سنة 2012 ثمانية (08) مشاريع بصدد البناء من بينها مشروعان

(02) جديان على المقسمين EHC48 بالمروج الخامس و C7 برأس الطابية، شرع في

إنجازهما خلال سنة 2012 وذلك إضافة إلى المشاريع التي وقع الشروع في بنائها خلال

السنوات الفارطة، وهذه المشاريع مفصّلة على النحو التالي:

.../...

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد العقارات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة المشروع
			مسكن	محلات			
1	EHC-23	المروج 5	34	12	2010/12	2013/03	2.400.000
2	البستان 3 <sup>(1)</sup>	سكرة	14 <sup>(2)</sup>	-	2011/01	2013/06	1.550.000 <sup>(2)</sup>
3	EHC-21	المروج 5	21	08	2011/04	2013/05	1.600.000
4	القيروان	القيروان	03	36	2011/04	2013/12	4.600.000
5	EHC-29	عين زغوان	82	11	2011/05	2013/07	14.800.000
6	EHC-20	المروج 5	28	13	2011/05	2013/07	2.000.000
7	C-7	رأس الطابية	77	06	2012/04	2014/04	9.400.000
8	EHC-48	المروج 5	33	10	2012/04	2013/12	2.200.000
			<b>292</b>	<b>96</b>			<b>38.550.000</b>

(1) مشروع منجز بالإشتراك مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) قسط شركة "السكنى".

وستمثل هذه المشاريع جزءا من رقم المعاملات للسنوات الثلاث الموالية (2013 و 2014 و 2015).

### المشاريع المعروضة للبيع:

تعدّ الشركة في نهاية سنة 2012 أربعة عشرة (14) مشروعا معروضا للبيع موزعة

كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ انتهاء الأشغال	المخزون يوم 2012/12/31			قيمة المخزون يوم 2012/12/31 (د)
				مسكن	مخزن	تجارة	
1	HSC-55	المروج 5	1999/06	-	01	-	1.987
2	HSC57-58	المروج 5	2000/11	-	06	-	10.788
3	HSC-27	النصر 2	2002/12	-	12	-	40.313
4	(5)1/(5)2	الحمامات <sup>(1)</sup>	2004/12	-	-	01 <sup>(1)</sup>	98.690 <sup>(2)</sup>
5	HSC-10	النصر 2	2004/12	-	11	-	51.131
6	EHC-17	المروج 5	2011/12	-	-	08	177.394
7	البستان 2	سكرة <sup>(3)</sup>	2011/12	01 <sup>(3)</sup>	-	-	26.611 <sup>(2)</sup>
8	CUD48-50	النصر 2	2010/09	02	-	01	497.386
9	HC11	المركز العمراني الشمالي	2010/12	01	-	-	177.926
10	EHC61	حدائق قرطاج	2011/12	09	-	-	1.393.525
11	EHC42	المروج 5	2012/01	-	-	01	28.775
12	EHC43	المروج 5	2012/02	-	-	01	17.896
13	EHSC6-7	العوينة	2012/04	02	02	07	935.661
14	EHC22	المروج 5	2012/11	17	-	03	1.011.262
		<b>المجموع</b>		<b>32</b>	<b>32</b>	<b>22</b>	<b>4.469.345</b>

(1) ملكية مشتركة مع الشركة العقارية وللتهيئة.

(2) القسط الراجع لشركة "السكنى".

(3) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.



### رقم المعاملات المسجلة خلال سنة 2012:

مكنت المشاريع المعروضة للبيع من تسجيل رقم معاملات بلغ إثنان وعشرون مليون ومائتان وخمسة آلاف وتسعمائة وعشرة ديناراً (22.205.910د) متأبياً من بيع 157 مسكناً ومقسماً و16 مخزناً و34 محلاً تجاريًا ومفصلاً على النحو التالي:

المبلغ (د)	بيوعات سنة 2012			اسم المشروع	المكان	المقسم	عدد رتبي
	تجارة	مخزن	مسكن أو مقسم				
163.490 <sup>(3)</sup>	-	-	09	مبروكة	سيدي حسين	ر.ع. عدد 100696 <sup>(1)</sup>	1
6.277	-	03	-	السنبلة	المروج 5	HSC-57/58	6
520.854 <sup>(3)</sup>	-	-	16	البستان	سكرة	سكرة 2 <sup>(2)</sup>	2
71.842	02	-	-	الريحان	المروج 5	EHC-17	3
4.935	-	01	-	الموقع الجميل	النصر 2	HSC-10	4
714.659	05	-	08	آية	المروج 5	EHC-44	5
2.661.134	03	-	10	تسنيم	النصر 2	CUD48-50	7
1.770.113	-	01	11	Les Lilas	المركز العمراني الشمالي	HC-11	8
1.544.319	06	-	21	النصر	المروج 5	EHC42	9
1.589.189	06	-	21	فرات	المروج 5	EHC43	10
7.603.526	06	10	31	الريان	حدائق قرطاج	EHC61	11
5.114.972	04	01	26	السد	العوينة	EHSC6-7	12
440.600	02	-	04	توحيدة	المروج 5	EHC22	13
<b>22.205.910</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>157</b>	<b>المجموع</b>			

- (1) ملكية مشتركة مع شركة المدينة.  
(2) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.  
(3) القسط الراجع لشركة "المتكني".

### تقسيم الطوابق واستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

طبقاً للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2012 بالإجراءات اللازمة للحصول على تقسيم الطوابق لدى ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري لأربعة (04) مشاريع مقامة على: المقسم HSC5 بـ برج السدرية، والمقاسم EHC42 و EHC43 و HC44 بالمروج 5. كما قامت بإمضاء العقود التوضيحية وتسجيلها وإدراج الرسوم العقارية الخاصة بالحرفاء بإدارة الملكية العقارية لمائة وأربعة عشرة (114) محلاً و مسكناً.

## 1-2- نشاط المساهمات:

## المساهمات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظه مساهمات شركة "السكنى" في نهاية سنة 2012 أربعة ملايين وثلاثمائة وثمانية وعشرون ألف ومائة وستة وتسعون ديناراً ومائة وأربعة وعشرون مليماً (4.328.196,124د) مفصلة على النحو التالي:

قيمة الأسهم في 2012/12/31	سعر السهم في 2012/12/31	مجاني	إقتناء		القيمة الإسمية (د)	إسم الشركة
			المبلغ الجملي	عدد		
90.065,700	4,370	5.820	82.440,000	14.790	04	TUNISIE-LAIT
1.669.911,750	8,658	12.196	1.627.953,395	180.679	05	B.N.A.
632.453,190	13,835	-	452.372,834	45.714	10	SOIVM SICAF-BNA
179,295	179,295	-	10,000	1	10	SOGEST
9.649,640	87,724	-	11.000,000	110	100	SICAV-BNA
6.384,730	58,043	-	10.524,966	110	100	SICAV-BDET (Avenir STB)
15.398,534	187,787	-	8.200,000	82	100	BNA-CAPITAUX
7.452,500	4,111	-	156.602,063	27.500	04	IFRIKIA
31.108,800	103,696	-	30.000,000	300	100	SICAV Plac. Oblig.
820.767,871	11,407	-	719.530,000	71.953	10	ZIED Sarl
2.000,000	10,000	-	2.000,000	200	10	B.T.S.
528.360,000	8,806	-	600.000,000	60.000	10	SIP-SICAR
350.377,518	8,759	-	200.010,000	40.002	05	Immobilière Des (Eillets
217.987,000	11,473	-	190.000,000	19.000	10	SICAR-INVEST
284.675,328	8,512	666	237.552,866	32.778	05	TUNISRE
<b>4.666.771,856</b>	-	-	<b>4.328.196,124</b>			<b>المجموع</b>

وقد تمّ تخصيص ممتلكات على بعض المساهمات قوامها مائتان وستة وعشرون ألف ومائتان وثمانون ديناراً ومائة وتسعة وخمسون مليماً (226.280,159د)، مفصلة كالتالي:

جملة الممتلكات	ممتلكات سنة 2012	الممتلكات إلى غاية 2011/12/31	إسم الشركة
1.350,360	393,250	957,110	SICAV-BNA
4.140,236	18,920	4.121,316	SICAV-BDET (Avenir STB)
149.149,563	-	149.149,563	IFRIKIA
71.640,000	18.780,000	52.860,000	SIP-SICAR
<b>226.280,159</b>	<b>19.192,170</b>	<b>207.087,989</b>	<b>المجموع</b>

وبذلك تبلغ القيمة الصافية لحساب المساهمات في موفى سنة 2012 أربعة ملايين ومائة وواحد ألف وتسعمائة وخمسة عشرة ديناراً وتسعمائة وخمسة وستون مليماً (4.101.915,965 د) مقابل ثلاثة ملايين وستمائة واثنان ألف وتسعمائة وخمسة وثمانون ديناراً وخمسة وأربعون مليماً (3.602.985,045 د) سنة 2011، أي بزيادة تقدر بأربعمئة وثمانية وتسعون ألف وتسعمائة وثلاثون ديناراً وتسعمائة وعشرون مليماً (498.930,920 د) متأتية من العمليات التالية:

384.455,730	- شراء أسهم (B.N.A.)
133.780,100	- شراء أسهم (TUNISRE)
5,000	- شراء سهم "عقارية القرنفل"
(-) 19.192,170	- مآخرات 2012
(-) 117,740	- بيع أسهم (SIMPAN)
<u>498.930,920</u>	

#### المراييح المتأتية من محفظة السندات:

بلغت المراييح المتأتية من محفظة السندات خلال سنة 2012، مائة وأربعة وثمانون ألف وسبعة دنانيراً وتسعون مليماً (184.007,090 د) مقابل مائة وثلاثة وسبعون ألف وتسعمائة وسبعة وأربعون ديناراً وخمسمائة وثلاثون مليماً (173.947,530 د) خلال سنة 2011 أي بزيادة 5,8%، وهي مفصلة على النحو التالي:

المراييح				القيمة الإسمية (د)	عدد الأسهم <sup>(1)</sup>	الشركة
2012		2011				
% <sup>(2)</sup>	المبلغ (د)	% <sup>(2)</sup>	المبلغ (د)			
-	-	30	17,500	05	12	SIMPAN
9	69.642,000	8	61.490,000	05	153.725	B.N.A.
-	-	-	-	04	20.610	TUNISIE-LAIT
0,8	91,080	-	-	100	110	SICAV-BNA
1,3	143,990	1,3	142,230	100	110	SICAV-BDET (Avenir STB)
-	-	-	-	04	27.500	IFRIKIA
3,9	1.164,300	4	1.199,100	100	300	SICAV Placement Obligataire
4	7.600,000	-	-	10	19.000	SICAR-INVEST
-	-	-	-	10	60.000	SIP-SICAR
-	-	-	-	10	200	B.T.S.
5	410,000	10	820,000	100	82	BNA-CAPITAUX
50	5,000	75	7,500	10	01	SOGEST
10,9	78.428,770	11,5	82.745,950	10	71.953	ZIED Sarl
10	20.000,500	10	20.000,500	05	40.001	Immobilière des Œillets
-	-	-	-	10	45.714	SOIVM SICAF-BNA
6,5	6.521,450	7,5	7.524,750	05	20.066	TUNISRE
	<b>184.007,090</b>		<b>173.947,530</b>			<b>المجموع</b>

(1) في تاريخ توزيع المراييح بعنوان سنة 2011.

(2) من القيمة الإسمية.

### 1-3- الإيداعات:

بلغت قيمة الأرباح المتأتية من الإيداعات خلال سنة 2012 مبلغ مائة وسبعة وعشرون ألف وسبعمائة وواحد وخمسون ديناراً (127.751د) مقابل سبعون ألف وستمائة وستة عشرة ديناراً (70.616 د) سنة 2011، مفصلة على النحو التالي:

نوع الودائع	القيمة(د)	أرباح 2012 (د)	أرباح 2011 (د)
إيداعات للتصرف فيها لفائدة الغير (Fonds gérés)	698.250	44.778	68.096
الصناديق المشتركة للإيداع المفتوحة من قبل البنك الوطني الفلاحي (FCP confiance/FCP progrès)	24.000	507	329
إيداعات قصيرة المدى	-	82.466	2.191
<b>الجملة</b>	<b>722.250</b>	<b>127.751</b>	<b>70.616</b>

### 1-4- الأفاق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة:

باعتبار رصيد الشركة من أراضي صالحة للبناء، وعلى أساس برنامج العمل المعد من قبل مصالحها والمشاريع المعروضة للبيع وتلك التي بصدد الدراسة أو البناء، يمكن للشركة أن تحقق في الثلاثة السنوات المقبلة رقم معاملات بمعدل أربعة وعشرون مليون ديناراً (24.000.000 د) سنوياً وأرباحاً بمعدل ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف ديناراً (3.300.000 د) سنوياً.

السنة المحاسبية	2013	2014	2015
رقم المعاملات	23.000.000 د	24.000.000 د	25.000.000 د
النتيجة الصافية*	3.300.000 د	3.200.000 د	3.400.000 د

\* دون إعتبار الربح الجبائي الناتج عن الإستثمارات المعفاة من الجباية.

كما يتوقع أن توزع الشركة خلال السنوات المقبلة، حصص أرباح تساوي أو تفوق الحصص الموزعة بعنوان السنة المحاسبية السابقة.

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

تمثلت الأحداث الهامة التي طرأت بين تاريخ توقيف الحسابات وتاريخ إعداد التقرير في الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم EHC23 بالمروج الخامس.

## -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	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	18.865.773	3.600.052	20.411.852	19.579.501	23.698.451	48,2%	سنتان	24,4%	19,23%	112,28%	5.812.216	4.734.426	11.938.263	4,39%
2012	22.205.910	4.038.498	22.997.620	22.254.547	26.866.619	50,5%	سنتان	23,5%	18,19%	111,95%	6.768.200	5.506.080	9.675.368	1,11%
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	6.436.315	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	-

.../...

### المديونية ومقابلها من الأصول:

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2012 مبلغ أربعون مليون وسبعمائة وسبعة آلاف ومائتان وأربعة دنانارا (40.707.204د) وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة سبعة عشر مليون وتسعمائة وسبعة وخمسون ألف وسبعمائة وخمسة وأربعون دنانارا (17.957.745د) بنسبة 227% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم	
المبالغ	العنوان	المبالغ	العنوان
13.166.594	الأراضي الصالحة للبناء	1.972.448	- أقل من سنة
16.725.721	الأشغال في طور الإنجاز	8.690.000	- أكثر من سنة
4.469.345	الأشغال المنجزة		
3.772.250	توظيفات	600.319	الودائع والكفالات المتحصل عليها
1.603.779	السيولة وما يعادل السيولة	3.101.016	حرفاء - تسبقات على الشراء
969.515	الحرفاء	2.666.698	المقاولون والمزودون
		927.264	دائنون آخرون
<b>40.707.204</b>	<b>المجموع</b>	<b>17.957.745</b>	<b>المجموع</b>

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة مليون وخمسمائة وثلاثة آلاف وسبعمائة واثنان وستون دنانارا (1.503.762د)، ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى تسعة عشرة مليون وأربعمائة وواحد وستون ألف وخمسمائة وسبعة دنانارا (19.461.507د) وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 209%.

وقامت الشركة خلال سنة 2012 بصرف قروض بلغت قيمتها تسعة ملايين وأربعة وخمسون ألف دنانارا (9.450.000د) لتمويل المشاريع التالية:

عدد رتبي	المشروع	قسط القرض (د)
1	مقسم EHC20 بالمرج 5	450.000
2	مقسم EHC21 بالمرج 5	150.000
3	مقسم EHC22 بالمرج 5	150.000
4	مقسم EHC23 بالمرج 5	600.000
5	مقسم EHC29 بعين زغوان	1.000.000
6	مقسم HC4 بيومهل	800.000
7	مقسم HC5 بيومهل	800.000
8	مقسم EHC1 بيومهل	900.000
9	الرسم العقاري 31327 أريانة بسكرة	4.600.000
	<b>الجملة</b>	<b>9.450.000</b>

.../...

كما قامت الشركة خلال نفس السنة بتسديد ديونها قبل حلول الأجل بقيمة أربعة ملايين وستمئة وثلاثون ألف وخمسمائة وواحد وثلاثون ديناراً (4.630.531د) مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض المسدد (د)
1	مقسم EHC29 بعين زغوان	780.531
2	مقسم EHC19 بالمروج 5	470.000
3	مقسم EHC45 بالمروج 5	420.000
4	مقسم EHC46 بالمروج 5	365.000
5	مقسم EHC27 بالمروج 5	360.000
6	مقسم EHC28 بالمروج 5	385.000
7	مقسم EHC22 بالمروج 5	700.000
8	مقسم EHC23 بالمروج 5	1.150.000
	<b>الجملة</b>	<b>4.630.531</b>

التغييرات المسجلة في أساليب وطرق إعداد و تقديم القوائم المالية:  
لم يتم تسجيل أي تغيير في أساليب وطرق إعداد و تقديم القوائم المالية لسنة 2012.

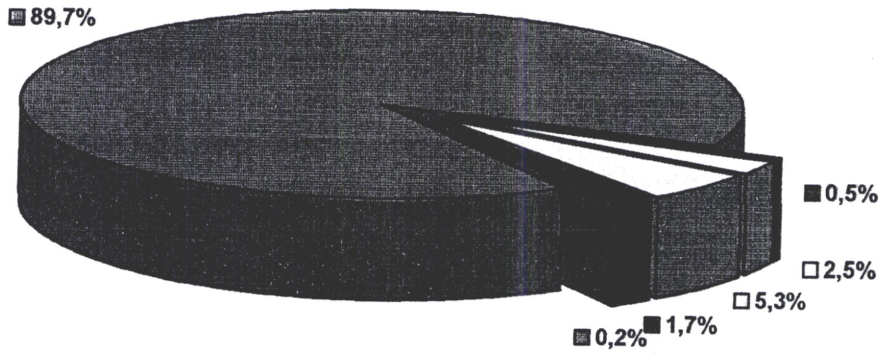
#### نتيجة السنة المالية:

بلغت النتيجة المحاسبية المسجلة في آخر السنة المالية 2012 أربعة ملايين وثمانية وثلاثون ألف وأربعمائة وثمانية وتسعون ديناراً (4.038.498د) متأتية من العمليات التالية:

المدخلات		
النسبة	المبلغ (د)	العنوان
%89,7	6.555.096	مبيعات خام على البيوعات
% 0,5	38.876	مبيعات أخرى
% 2,5	184.007	إيرادات المساهمات
% 5,3	390.159	إيرادات عادية أخرى
% 1,7	127.750	إيرادات التوظيف
% 0,2	14.106	إيرادات مالية أخرى
<b>%100</b>	<b>7.309.994</b>	<b>المجموع</b>
الأعباء		
%16,7	546.504	الأعباء العامة للإستغلال
% 0,4	12.485	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
%35,6	1.167.097	أعباء الأعوان
% 2,8	90.174	مخصصات الإستهلاك
%11,6	378.881	مخصصات المدخرات
% 0,3	8.698	خسائر عادية أخرى
%32,6	1.067.657	الضريبة على الشركات
<b>%100</b>	<b>3.271.496</b>	<b>المجموع</b>
	<b>(*)4.038.498</b>	<b>النتيجة الصافية</b>

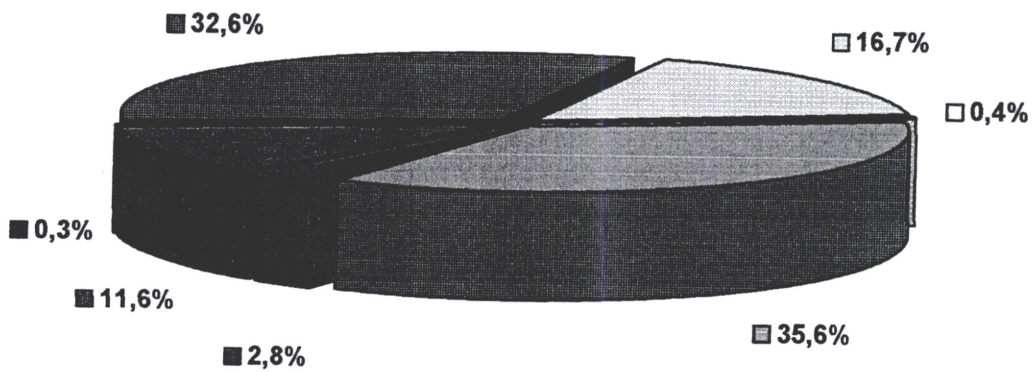
(\* ) من بينها 510 ألف دينار بعنوان ربح جباي ناتج عن الإستثمارات المعفاة من الجباية.

## تركيبه المداخيل



مداخيل المبيعات	مداخيل أخرى	مداخيل المساهمات
مداخيل عادية أخرى	مداخيل التوظيف	مداخيل مالية أخرى

## تركيبه الأعباء



مخصصات الإستهلاك	مخصصات الأعباء	مخصصات المدخرات	مخصصات الأعباء
مخصصات المدخرات	مخصصات الأعباء	مخصصات الإستهلاك	مخصصات الأعباء



موازنة المداخل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري سنة 2012: سجلت نتيجة جملة المداخل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري للسنة المعنية فارقا إيجابيا قدره ثمانون ألف وتسعمائة وثلاثون (80.930د) مقابل واحد وخمسون ألف وتسعمائة وخمسة وستون ديناراً (51.965د) سنة 2011، وهي مفصلة بالجدول التالي:

2012	2011	البيانات	
- 19.192	-14.270	مخصّصات المخرّجات	1 مخصّصات المخرّجات عن السندات
0	11	إلغاء المخرّجات	
- 33.336	0	مخصّصات المخرّجات	2 مخصّصات المخرّجات عن المخزونات الغير المباعة
51.873	58.746	إلغاء المخرّجات	
- 123.500	0	مخصّصات المخرّجات	3 مخصّصات المخرّجات للأموال المودوعة في صندوق تنمية (Fonds gérés)
0	0	إلغاء المخرّجات	
- 12.485	-196.427		4 الأعباء المالية والأعباء البنكية بعد إنتهاء أشغال بناء المشاريع
- 161.504	-156.337	مخصّصات المخرّجات	5 مخصّصات المخرّجات للإصلاح والصيانة
108.664	115.679	إلغاء المخرّجات	
184.007	173.947		6 إيرادات المساهمات
127.750	70.616		7 إيرادات التوظيف
- 41.347	0		8 مخصّصات المخرّجات عن الأصول الماديّة الثابتة
<b>80.930</b>	<b>51.965</b>	<b>المجموع</b>	

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

المجموع	نتيجة السنة المحاسبية	انعكاسات التعديلات المحاسبية	نتائج مزججة	إحتياطات أخرى	إحتياطات لإعادة الإستثمار المعفى غير المتوفرة	إحتياطات للصندوق الإجتماعي	إحتياطات خارقة للعادة	إحتياطات قانونية	منح الإصدار	رأس المال	
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	مجسوع الأرصدة إلى حين 2009/12/31 قبل التخصيص
0	-3.104.174,225		2.004.174,225			100.000,000	1.000.000,000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العطية بتاريخ 2010/05/24
-841.750,000			-841.750,000								المرائب الموزعة
0					-900.000,000		900.000,000				إعلاء الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2009/12/31
18.160.275,871	0		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	مجسوع 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	مجسوع 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 العطية بتاريخ 2011/05/26
-841.750,000			-841.750,000								المرائب الموزعة
0,000					-350.000,000		350.000,000				إعلاء الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا 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	مجسوع الأرصدة إلى حين 2010/12/31 بعد التخصيص
23.869.978,569	3.757.735,391	-139.705,810	3.763.620,842	39.915,179	0	674.473,453	10.790.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجسوع الأرصدة إلى حين 2011/12/31 قبل التخصيص
0	-3.757.735,391	139.705,810	-31.970,419		1.550.000,000	100.000,000	2.000.000,000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العطية بتاريخ 2012/06/13
-841.750,000			-841.750,000								المرائب الموزعة
0											إعلاء الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2011/12/31
23.028.228,569	0	0	2.889.900,423	39.915,179	1.550.000,000	774.473,453	12.790.502,014	300.625,000	1.676.562,500	3.006.250,000	مجسوع الأرصدة إلى حين 2011/12/31 بعد التخصيص

وتجدر الإشارة أن الشركة قامت بتوزيع منتظم للمرابيح منذ سنة 1990 بلغت جملتها 9.755.516 ديناراً أي ما يمثل 266% من رأس مال الشركة الحالي. كما قامت بتوزيع أسهم مجانية إثر الترفيع في رأس المال خلال سنوات 2001 و2006 و2012 بلغ عددها الجملي 762.500 سهماً بقيمة 1.004.375 ديناراً.

### 3- ملكية رأس المال:

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

توزع نسبة رأس المال وحقوق الإقتراع إلى حدّ 31 ديسمبر 2012 كما يلي:

إسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة	حق الإقتراع
الشركة العقارية والمساهمات	2.512.045	69,634 %	2.512.045
مساهمون آخرون	1.095.455	30,366 %	1.095.455
الجملة	3.607.500	100 %	3.607.500

#### 3-2- شروط الحضور في الجلسات العامة:

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

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

### 4- أسهم الشركة والبورصة:

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

عملاً بمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق الماليّة والنصوص المنقحة أو المتّمة له، وافقت الجلسة العامة العادية المنعقدة يوم 13 جوان 2012 على أن تقوم شركة "السكنى" بشراء وبيع قسط من الأسهم المكونة لرأس مالها وذلك بهدف تعديل سعرها ببورصة الأوراق الماليّة.

وتجدر الإشارة إلى أن مجلس الإدارة لم يفعل هذا الترخيص بحيث أن محفظة السندات بتاريخ

2012/12/31 لا تحتوي على أسهم شركة "السكنى".

.../...

#### 4-2- المعاملات ببورصة الأوراق المالية:

خلال سنة 2012 تمّ تسجيل 7.754 عمليّة تداول تتعلق بـ 1.490.300 سهما من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة بقيمة جمليّة تساوي خمسة عشرة مليون وثمانمئة واثنى عشرة ألف وثلاثمئة وثمانية وسبعون ديناراً (15.812.378د).

#### 4-3- تسعيرة السهم:

سجلّ سهم شركة "السكنى" خلال سنة 2012 تغييرات عديدة في سعره تراوحت بين 8,300 ديناراً و12,300 ديناراً ليبلغ 10,590 ديناراً في 2012/12/31، ويساوي سعر السهم الواحد حالياً 9 مرات الربح الصافي المتعلق به.

#### 5- ترشيد التصرف والتنمية المستدامة:

##### 5-1- نظام الجودة وإرساء قواعد لترشيد التصرف:

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

وفي هذا الإطار تم إرساء إجراءات عمليّة تهدف إلى:

- تقليص آجال إنجاز المشاريع،
- تقليص آجال استخراج الرسوم العقارية المنفردة،
- تقليص آجال إصلاح العيوب الظاهرة،
- تقليص 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 2008)" وذلك إثر التدقيق الذي قام به المعهد الوطني للمواصفات والملكية الصناعية في شهر أكتوبر 2012.

## 5-2- التتمية المستدامة:

قبل صدور القرار 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، قامت الشركة ببناء أربعة مشاريع مقصدة للطاقة وهي:

- مقسم HSC3.3.3 بحدائق البحيرة (2007)،

- مقسم HC14 بالنصر 2 (2008)،

- مقسم HC-3 بالمركز العمراني الشمالي (2008)،

- مقسم HSC-14 بحدائق المنزه (2009).

وقد تحصلت على منحة ماليّة تشجيعيّة من الوكالة الوطنية للتحكم في الطاقة في إطار بناء مشروع نموذجي على المقسم HSC3.3.3 بحدائق البحيرة (2007).

كما أن كل المشاريع التي بصدد الإنجاز وعددها ثمانية (08) والمشاريع بصدد الدراسة وعددها تسعة (09)، مقصدة للطاقة طبقا للقرار المشترك المذكور سابقا.

## 6- أعمال اللجان:

### اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:

تتكون اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي من ثلاثة أعضاء مجلس الإدارة، وقد اجتمعت خلال سنة 2012 في مناسبتين للنظر في النقاط التالية:

- تقرير المدقق الداخلي للشركة المتعلق بإجراءات شراء الأراضي.

- متابعة تقرير مراقب الحسابات الخاص بأساليب المراقبة الداخلية للشركة.

### لجنة فتح العروض:

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

وقد اجتمعت اللجنة خلال سنة 2012، في 12 مناسبة وقامت بفتح عروض تهم 58 صفقة

أشغال بناء وتجهيز مشاريع عقارية.

### 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 100.000 ديناراً.

وخلال سنة 2012، اجتمعت اللجنة في 03 مناسبات واقرحت على مجلس الإدارة إسناد 17 صفقة أشغال بقيمة جمالية قدرها (8.576.469 د).

### 7- الأعوان والنشاط الإجتماعي:

في 31 ديسمبر 2012 تضم الشركة 33 عوناً منهم 21 أعوان قاريين. وتمّ حتى موقى 2012 صرف قروض ومساعدات من الصندوق الإجتماعي لفائدة الأعوان بمبلغ قدره مائة وخمسة ألف وخمسمائة وتسعة دنانيراً (105.509 د) مفصلة كما يلي:

المبلغ	عدد المنتفعين	
64.600	10	القروض
9.625	21	إعانات الأعياد الدينية
6.720	14	إعانات مدرسية
18.204	21	وصولات أكل
6.360	08	إمتميازات على القروض
<b>105.509</b>		<b>الجملة</b>

وقد شارك بعض أعوان الشركة خلال هذه السنة في دورات تكوينية بكلفة تقارب ألفي ديناراً (2.000 د).

### 8- توظيف المرابيح:

#### 8-1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

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

## 8-2- توظيف المراهيح:

باعتبار النتيجة المسجلة من قبل شركة "السكنى" خلال السنة المحاسبية 2012، يقترح على مالكي رأس مال الشركة توظيف المراهيح على النحو التالي:

<b>4.038.498,475</b>	- مراهيح السنة المحاسبية 2012
<b>2.889.900,423</b>	- الرصيد المحول سنة 2011
<b>6.928.398,898</b>	<b>الجملة</b>
60.125,000	- الإحتياطي القانوني
1.700.000,000	- إستثمارات معفاة من الجباية
<b>5.168.273,898</b>	<b>الباقى</b>
(1.010.100,000)	- عائدات
(2.000.000,000)	- إحتياطي خارق للعادة
(100.000,000)	- الصندوق الإجتماعي
<b>2.058.173,898</b>	<b>الباقى</b>
<b>2.058.173,898</b>	- رصيد يحول لسنة 2013

وإذا حظي هذا المقترح بالموافقة، يقع توزيع حصة مراهيح قوامها مائتان وثمانون مليما (0,280 د) 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.

**مجلس الإدارة**