

SINPAR

2015

## مقدمة

سيداتي سادتي،

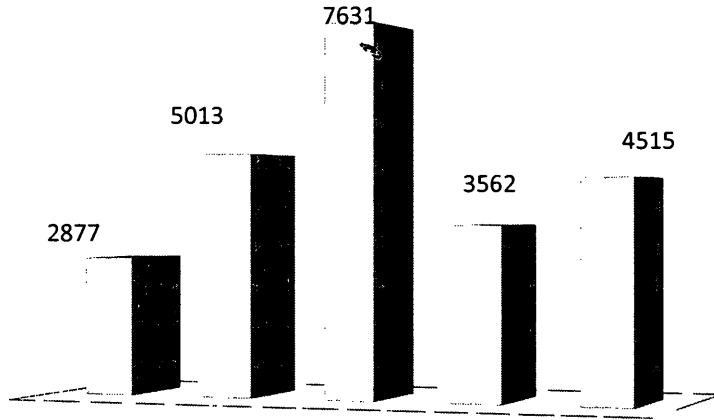
لقد استدعيناكم للجلسة العامة السنوية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والعقد التأسيسي للشركة العقارية وللمساهمات للنظر في تقرير مجلس الإدارة، حول نشاط الشركة للسنة المحاسبية 2015 والمصادقة على القوائم المالية الملحقه.

إن السنة المحاسبية 2015، وهي الثالثة والأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 13,045 مليون ديناراً، مقابل 25,7 مليون ديناراً سنة 2014 أي بنقصان يقدر بـ 49,4 بالمائة وإنجاز مرابيح صافية بمبلغ 2,87 مليون ديناراً مقابل مرابيح صافية قدرها 5,013 مليون ديناراً سنة 2014 أي بنقصان يقدر بـ 42,6 بالمائة.

وتبرز الجداول والرسوم البيانية التالية تطور رقم المعاملات والنتائج الصافية على مدى خمس سنوات.

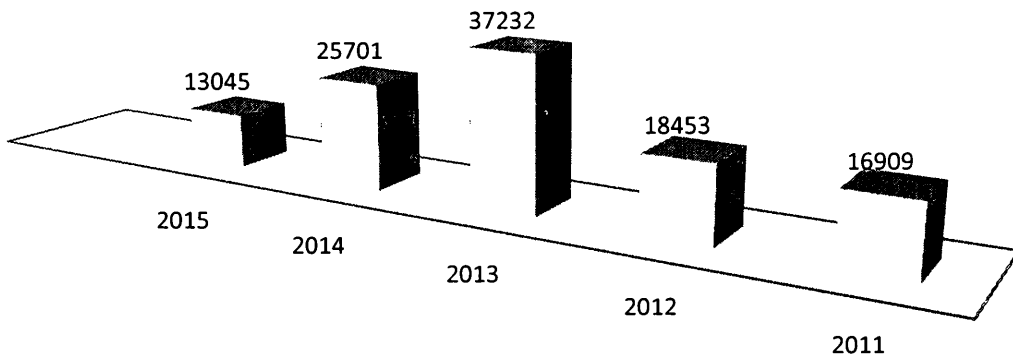
السنة المحاسبية	2011	2012	2013	2014	2015
رقم المعاملات (بالدينار)	16.909	18.453	37.232	25.701	13.045
النسبة	+5 %	+9 %	+102 %	-31%	-49,4%

### رقم المعاملات



السنة المحاسبية	2011	2012	2013	2014	2015
المربح الصافي (بالدينار)	4.515	3.562	7.631	5.013	2.877
النسبة	+60 %	-21 %	114 %	-34%	-42,6

### المربح الصافية



I - نشاط الشركة ونتائجها :

1.I- عرض حول نشاط الشركة :

1.1.I- نشاط البعث العقاري:

1.1.1.I- الأراضي الصالحة للبناء

في نطاق تجديد مخزونها من الأراضي الصالحة للبناء قامت الشركة العقارية وللمساهمات خلال سنة 2015 بشراء قطعتي أرض صالحة للبناء وحدائق البحيرة ، وتبلغ المساحة الجمالية للقطعة حوالي 3 آلاف متر مربع صالحة لبناء مساكن جماعية.

وتبعا لذلك وللاستهلاكات المسجلة خلال سنة 2015 يتكوّن مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2015 من 13 قطعة مساحتها الجمالية حوالي 82,9 ألف مترا مربعا بقيمة 33 مليون دينار (زيادة عن ثلاثة قطع بصدد الإنجاز).

وهذا المخزون من الأراضي يضاف إليه المخزون من العقارات المبنية والتي بصدد البناء، يُمكن من إنجاز 160 ألف مترا مربعا تقريبا من البناءات أي ما يعادل نشاط الشركة لمدة تسعة سنوات تقريبا.

وتفصل المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء على النحو التالي :

عدد القطع	الموقع	المساحة	القيمة بالدينار
1	المروح الخامس EHC25	3.531 م م	1.873.793
1	حدائق المره -المنار-	2.736 م م	2.758.442
1	شطرانة I- سكرة (1/2)-	8.632 م م	3.495.245
1	طريق رواد	10.420 م م	1.919.437
1	أريانة	8.781 م م	5 400.096
2	حدائق المنزه - (1/2) تقسيم الهدى	1.844 م م	1.698.005
3	سوسة (1/4)	40.780 م م	4.828.558
1	حدائق منتره النحيرة	1.371 م م	2.839.129
1	المروح السادس EHC17	1.680 م م	1.472.560
2	حدائق منتره النحيرة	3.129 م م	6.866.036
13	المجموع	82.904 م م	33.151.299

\*دون اعتبار قطعتين بتقسيم الستل لمنرسه ابتدائية وروضة مساحة حملية تقدر بـ 689,2 م م (راحة للشركة) تقدر بـ 113 363 دينار وقطعة أرض كاسنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3 205 م م بقيمة 9 775 ديناراً وقد حصصت منحدرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة

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

I-2.1.1- المشاريع التي بصدد الدراسة

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد الدراسة أواخر 2015 ثلاثة عشرة مشروع ولهم الخصائص التالية .

المشاريع	الموقع	الخصائص	نسبة إنجاز الدراسات	تاريخ بدء الأشغال
1 شطراة القسط الثاني	HSC5	مجمع سكني شبه جماعي من النوع التسه الفاجر يشتمل على 34 شقة ومستودع تحتي للسيارات	بصدد الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الأولى 2017
2 شطراة القسط الثاني	HSC9/10	مجمع سكني شبه جماعي من النوع التسه الفاجر يشتمل على 26 شقة ومستودع تحتي للسيارات	بصدد الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2017
3 شطراة القسط الثاني	HSC6	مجمع سكني شبه جماعي من النوع التسه الفاجر يشتمل على 28 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2018
4 شطراة القسط الثالث	شطراة I سكرة	مجمع سكني شبه جماعي من النوع التسه الفاجر يشتمل على 80 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثانية 2018
5 HC2	حدائق المنزه تونس	مجمع سكني جماعي من النوع الفاجر يشتمل على 60 شقة ومستودع تحتي للسيارات	الدراسات المعمارية بصدد الإنجاز	الثلاثية الرابعة 2016
6 المروج 5	المروج الخامس EHC25	مجمع سكني تجاري من النوع الإقتصادي R+4 60 شقة و 22 محل تجاري ومستودع تحتي للسيارات	بصدد الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2016
7 أريانة	TF 60290 Ariana	مجمع سكني شبه جماعي من النوع فاجر يشتمل على 94 شقة ومستودع تحتي للسيارات	تم تحديد البرامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الثانية 2018
8 GALAXIE (القسط الثاني والثالث)	طريق رواد	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي 19 شقة (16 شقة للقسط الثاني و 75 شقة للقسط الثالث) مستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء وبقية الدراسات الفنية بصدد الإنجاز	الثلاثية الأولى 2017
9 حدائق المنزه	تقسيم قلولو حدائق المنزه تونس	مجمع سكني جماعي من النوع الفاجر (مناصفة مع شركة البعت المدبية)	تم تحديد البرامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2018
10 المروج 6	المروج السادس EHC17	مجمع سكني تجاري من النوع الإقتصادي R+4	تم تحديد البرامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2017
11 حدائق البحيرة	HSC1/4/3 منزه البحيرة	مجمع سكني تجاري من النوع الفاجر R+3 يشتمل على 19 شقة و مستودع تحتي للسيارات	تم تحديد البرامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2016
12 حدائق البحيرة	HSC1/11/4 HSC1/11/2	مجمعين سكنيين من النوع الفاجر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الرابعة 2017
13 سوسة	سوسة	مجمع سكني ومقسمات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2017

رخص البناء ومحاضر المعاينة :

خلال سنة 2015، تمكنت الشركة من الحصول على رخصة بناء للمشروع المقام على المقسم EHC18 المروج السادس

I.1.1.3- المشاريع التي بصدد الإنجاز

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد البناء بتاريخ 31 ديسمبر 2015 ثلاثة مشاريع وهي:

-HSC69 البصر الثاني

-المرسى طريق قمرت

-EHC18 المروج السادس

أما خاصيات هذه المشاريع فهي كالآتي :

رقم المعاملات التقديري (بالدينار)	تاريخ انتهاء الأشغال	تاريخ بدء الأشغال	الخاصيات والتركيبة	الموقع	المشاريع	عدد رتبي
12 000.000	التلاتية الثانية 2016	أفريل 2014	مساكن تسه جماعية من النوع الفاجر	الصر   اللوكالة العقارية للسكى	HSC69 الصر الثاني	1
8 500 000	التلاتية الثالثة 2016	نوفمبر 2014	مجمع سكي تسه جماعي من النوع تسه فاجر	طريق قمرت	المرسى	2
9 000 000	التلاتية الثالثة 2017	أكتوبر 2015	مجمع سكي تسه جماعي من النوع الإقتصادي يستعمل على 48 شقة 10 محلات تجارية ومستودع تحتي للسيارات	EHC18	المروح 6	4

#### 4.1.1.I- المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2015

المشاريع المعروضة للبيع :

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2015 سبعة موزعة كما يلي :

قيمة المخزون إلى *** يوم 2015/12/31 (د)	المخزون يوم 2015/12/31				تاريخ انتهاء الأشغال	المكان	المقسم	عدد رتبي
	تجارة	مريض سيارات	مخزن	مسكن				
456 532		2		2	2013/05/31	بحدائق المره	LE CRISTAL	1
1 765 432	1	15	4	15	2013/10/14	بطريق رواد	GALAXIE	2
3 037 244	7	16		11	2014/10/20	بحدائق المنره	LILIA	3
162 723	1				2013/10/30	بحدائق قرطاج	ELYES	4
379 320	14				1994/12/02	نانل	نيانوليس	5
473 383	6			12	2013/08/31	سكرة	الستان III	6*
6 110 818	2	67	11	67	2015/10/11	سكرة	شطرانة I	7**
<b>12.385.952</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>107</b>	<b>المجموع</b>			

\* ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري  
\*\* بالإشتراك مع شركة البعث العقاري المديية  
\*\*\* دون اعتبار محروبات اخرى بقيمة 258 791

#### 5.1.1.I- رقم المعاملات

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2015 ما قدره 13,045 مليون ديناراً  
أي بإنخفاض نسبته 49,4 بالمائة مقارنة مع السنة المحاسبية المنقضية التي بلغ رقم معاملاتها 25,7 مليون  
ديناراً.

ويُفصّل رقم المعاملات لسنة 2015 حسب المشاريع على النحو التالي:

(بالدينار)

المشاريع	السكن	غير السكن	الجملة
النستان سكرة	190 800	21 186	211.989
Cristal حدائق المنزه	4 372 150	-	4.372.150
GALAXIE بطريق رواد	210 000	228 000	438.000
ELYES حدائق قرطاج	669 505		669.505
LILIA حدائق المنزه	3.434 600	439 400	3 874.000
VENUS حدائق قرطاج	-	670 000	670 000
شطرة 1 الصفصاف- سكرة	2 279 625	125 627	2.405 252
بيابوليس ستر	-	73 000	73 000
ديار سليمة الحمامات		331.115	331.115
<b>الجملة</b>	<b>11.156.680</b>	<b>1.888.329</b>	<b>13.045.009</b>

#### 6.1.1.I- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء :

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2015 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية للمشاريع المقامة الآتي ذكرهم :

- مشروع الفنيكس - بالنصر II
- مشروع مريم - بالنصر II

كما قامت بإمضاء 122 عقد توضيحي وتسجيلهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحضيت بالقبول وتحصل 120 حريف للشركة على شهادة الملكية الخاصة به.

#### 2.1.I- نشاط المساهمات

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

#### 1.2.1.I- محفظة المساهمات

بلغت القيمة الصافية لمحفظة مساهمات الشركة في موفى ديسمبر 2015 في مجملها 10,8 مليون ديناراً مقابل 10 مليون ديناراً قبل سنة أي بزيادة قدرها 8 % متأتية من إعادة هيكلة محفظة المساهمات بعد بيع 97.051 سهم للسك الوطني الفلاحي وذلك إستحابة لمقتضيات القانون عدد 117 لسنة 2001 في ما يتعلق بالمساهمات المتبادلة و30.774 سهم للتجاري بنك و8.942 للسك التوسسي كما قامت الشركة بالمساهمة في الترفيع في رأس مال شركة التنمية السياحية بالحبوب "SODET SUD" بإقتناء 13.720 سهم

تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2015 من:

المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي :

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الإسمية	عدد الأسهم	الكلفة	القيمة في البورصة بتاريخ 2015/12/31
البنك العربي التونسي	1	60 000	365.619	260 880
الشركة التونسية للبنك	5	51 039	501 582	242 946
البنك التونسي	1	57 724	473 111	695 793
البنك لتونسى الإماراتي (أسهم ذات إيرادات أولوية)	20	637	18 727	15 682
شركة إسمنت بنزرت	1	36 000	286 653	231 516
شركة السكي	1	3 516 863	1 762 841	15 293.330
بنك الإسكان	5	318	1 507	2 579
التونسية لإعادة التأمين	5	473 351	3 506 808	4 761.438
البان صناعية	4	2 687	10 748	10 568
<b>الجملة</b>	-		<b>6.927.596</b>	<b>21.514.731</b>

المساهمات الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الإسمية	عدد الأسهم	الكلفة
الشركة العقارية وللتهنية	10	32 626	209 743
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	10	7 471	47.990
شركة البعث العفاري "المدينة"	10	12 143	121 430
تونس للإعلامية والخدمات	100	500	50 000
شركة تربية الدواجن بطرقة	10	2 500	2 500
شركة الأشغال المغربية	10	9 990	1
شركة الصاعات السياحية "هادية"	5	2 400	800
الشركة التونسية للتنسيق الفني	10	400	3 300
شركة الإستثمارات للأوراق المالية -ر.م.ق-	10	54 857	534 856
سيكاف-البنك الوطني الفلاحي	100	900	90 000
ب.و.ف. لرؤوس الأموال	100	82	8.200
سيكاف - المستقل	100	97	9.988
شركة التوظيف الرفاعي -ر.م.م.-	100	350	35 000
الشركة الفلاحية - "إفريقيا"	4	2.227	318 975
الشركة العصرية للإستثمار- ر م تنمية -	5	2 000	10 000
شركة الإستثمار للبنك الوطني الفلاحي - ر.م.تنمية	10	19 000	190.000
البنك التونسي للتصامن	10	500	5 000
شركة الإستثمارات والمساهمات -ر.م.تنمية-	10	98 998	989 980
التونسية للتوزيع العذائي	10	3 000	30 000
عقارية القربل	5	40 000	200 000
بنك وطني فلاحى رؤوس أموال "الثقة"	100	150	15.000
بنك وطني فلاحى رؤوس أموال "التقدم"	100	150	15 000
شركة التنمية السياحية بالجنوب	100	18 185	1 930 125
<b>الجملة</b>	-		<b>4.817.888</b>

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2015، فقد بلغت 942 ألف ديناراً مسجلة بذلك زيادة بمقدار حوالي 40 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة متأية خاصة من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم البنك الوطني الفلاحي - ر.م.م (SICAV BNA) وشركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية والتجاري بنك والشركة التونسية للبنك والبنك العربي التونسي وإسمنت بنزرت والبنك التونسي الإماراتي.

وتفصل المدخرات كما يلي

الرصيد بتاريخ 2015/12/31	التغييرات لسنة 2015	2014/12/31	اسم الشركة
12.228	-885	13.113	سيكاف- البنك الوطني الفلاحي - ر م م
4.771	396	4.375	سيكاف -المستقبل - ر.م.م-
1	-	1	البناءات والأشغال المغاربية
2500	-	2 500	شركة الدواجن بطبرقة
3 300	-	3 300	الشركة التونسية للنسبى الفنى
30 000	-	30 000	التوسية للتوزيع الغذائى
318 975	-	318 975	الشركة الفلاحية "إفريقية"
114 819	10 080	104 739	البنك العربى لتونس
221 224	-37 412	258 636	الشركة التونسية للبنك
48 083	-58 505	106 587	شركة الاستثمارات والمساهمات
7 683	4 637	3 046	البنك الويسى الإماراتى
177 609	122 472	55 137	إسمنت بنزرت
167	-13	180	الناس صباغة
800	-	800	شركة هاديه
<b>942.159</b>	<b>40.770</b>	<b>901.389</b>	<b>الجملة</b>

أما المداخل المتأية من المساهمات خلال سنة 2015 فقد بلغت قيمتها 1,11 مليون ديناراً مسجلة بذلك زيادة بمبلغ 33 ألف ديناراً مقارنة مع السنة الفارطة  
وتفصل هذه المداخل على النحو التالى .



(بالدينار)

المربح المقبوض		الإسم الإجتماعي
2014	2015	
703 373	723 469	السكنى
44.826	-	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
48 939	48.939	الشركة العقارية وللتهيئة
13 357	-	شركة البعث العقاري المدينة
165.673	236 676	التونسية لإعادة التأمين
261	351	BNAC PROGRES
1 478	1 472	التوظيف الرقاعي - ر.م.م.-
503	540	سيكاف البنك الوطني الفلاحي
820	1 230	البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال -
182	335	BNAC CONFIANCE
20.000	20 000	عقارية القرنفل
133	177	سيكاف المستقبل
7 600	-	شركة الإستثمار للبنك الوطني الفلاحي رأس مال تنمية
12 924	13 800	البنك العربي التونسي
17 333	19 999	البنك التونسي
1 128	-	البنك التونسي الإماراتي
-	100	سيم سيكار
41 237	46 161	التجاري بنك
<b>1.079.767</b>	<b>1.113.249</b>	<b>الجملة</b>

### 2.2.1.I - نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2015 ما قدره 5,34 مليون ديناراً تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - تم رصد مدخراته في حدود 42,89 ألف ديناراً وقد مكن هذا الصندوق الشركة من تحقيق مداخيل بمبلغ 172 ألف ديناراً.

### 3.1.I - نشاط الأكرية

يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات والمكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" بنابل على وجه الكراء بتاريخ 31 ديسمبر 2015، تم استغلال 13 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 41 ألف دينار مقابل مبلغ 37 ألف دينار خلال سنة 2014.

### 2. I - نتيجة السنة المحاسبية 2015 :

اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2015 بتحقيق مرائب صافية بلغت 2,877 مليون دينار مقابل 5,013 مليون دينار عن السنة المالية 2014 مسجلة بذلك انخفاضا بمبلغ 2,2 مليون دينار أي بنسبة 42,6%.

وقد بلغت الموارد 15,3 مليون دينار مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

2014	2015	
25 701 272	13 045 009	مداخيل
1 432 999	2 063 359	إيرادات المساهمات
196.283	167 379	إيرادات إستغلال أخرى
104 998	73 086	مداخيل عادية أخرى
<b>27.435.552</b>	<b>15.348.833</b>	<b>جملة الموارد</b>

أما أعباء التصرف فقد بلغت 17,5 مليون دينار مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

2014	2015	
4 861 024	6 826 323	مشتريات الأراضي
399 726	369 650	مشتريات الدراسات
5 557 215	6 051 373	مشتريات الأشغال وإسداء خدمات
1 772 913	1 537 832	أعباء الأعوان
118 413	49 949	مخصصات الإستهلاك والمدخرات
1 123 906	786 776	أعباء إستغلال أخرى
1 587 560	1.648 848	أعباء مالية صافية
1 374 290	283 268	الضريبة على الشركات
<b>16.795.047</b>	<b>17.554.019</b>	<b>جملة الأعباء</b>

تكون المرائب الصافية كالاتي :

(بالدينار)

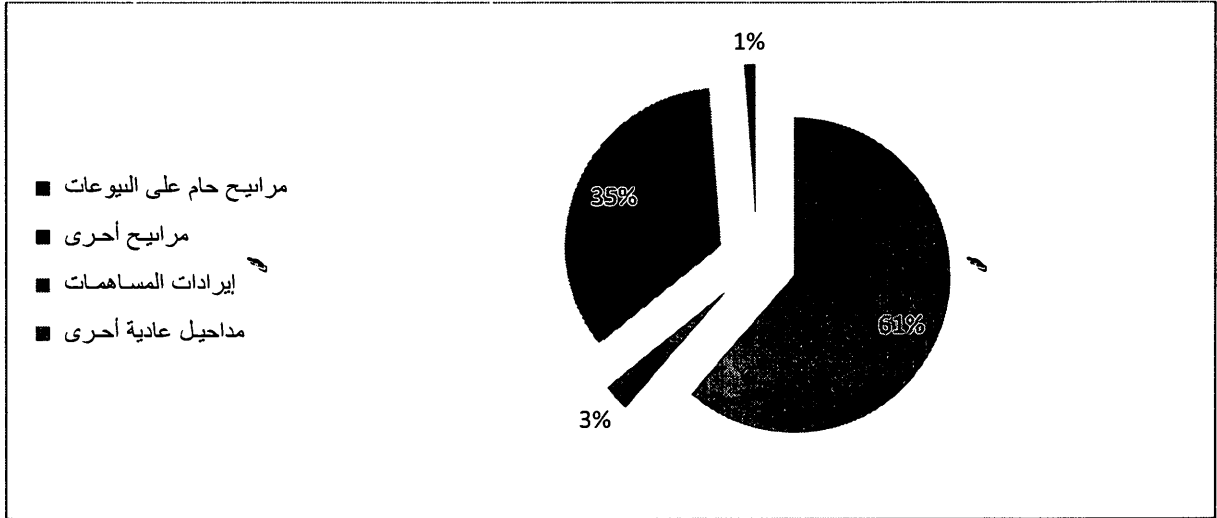
2014	2015	
27 435 552	15 348 833	جملة الموارد
- 16.795 047	- 17 554 019	جملة أعباء التصرف
- 5 627 483	-(5 082 280)	فارق المخزونات
<b>5.013.022</b>	<b>2.877.095</b>	<b>المرائب الصافية</b>

وتلخص تركيبة الأعباء والمداخيل بتاريخ 31 ديسمبر 2015 كما يلي :

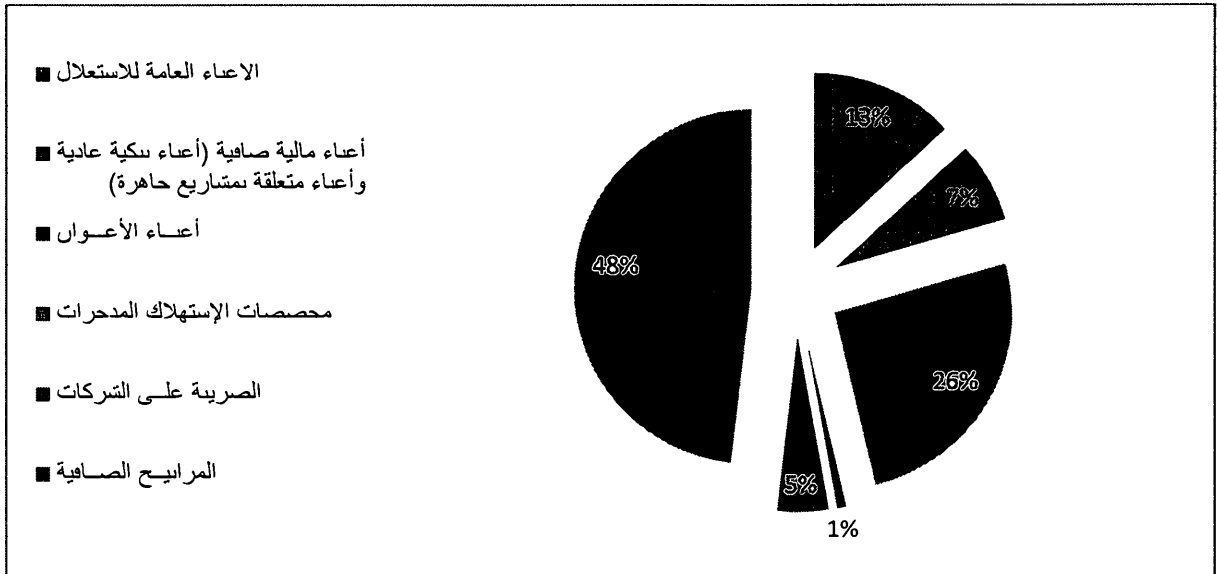
(بالدينار)

تركيبية المداخيل			تركيبية الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
61,5 %	3 678.311	مراييح خام على البيوعات	13,2 %	786.776	الأعباء العامة للإستغلال
2,8 %	167 379	مراييح أخرى	7,5 %	447 215	أعباء مالية صافية(أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
34,5 %	2 063 359	إيرادات المساهمات			
1,2 %	73 086	مداخيل عادية أخرى	25,7 %	1.537 832	أعباء الأعوان
			0,8 %	49 949	مخصصات الإستهلاك
			4,7 %	283 268	الضريبة على الشركات
			48,1 %	2 877 095	المراييح الصافية
100 %	5.982.135	المجموع	100 %	5.982.135	المجموع

## تركيبه المداخيل



## تركيبه الأعباء



3. تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة :

خلال السنة المحاسبية 2015، سجلت الشركة العقارية وللمساهمات مبيعات صافية بمبلغ 2,87 مليون ديناراً مسجلة بذلك انخفاضاً نسبته 42,6 بالمائة مقارنة مع السنة المحاسبية الفارطة حيث بلغت مبيعاتها الصافية 5,013 مليون ديناراً وهي نتيجة تعتبر إستثنائية منذ تأسيس الشركة.

ويخص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمبيعات الصافية ومردودية الأموال الذاتية خلال السنوات 2015-2011

(بالدينار)

2015	2014	2013	2012	2011	
39 920 395	36 446 981	30 204 102	28 032 283	24 760 459	*الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية
42 797 491	41 460 003	37 835 472	31 594 268	29 275 783	*الأموال الذاتية بعد احتساب نتيجة الفترة المعنية
13 045 009	25 701 272	37 231 700	18 453 126	16 908 883	*رقم المعاملات (بيع العقارات المبنية والمهينة)
15 275 748	27 330 555	38 592 521	19 539 380	17 965 219	*إيرادات الإستغلال
4 736 126	7 869 874	12 023 803	5 646 722	5 298 105	*نتيجة الإستغلال
2 877 095	5 013 022	7 631 370	3 561 984	4 515 324	*النتيجة المحاسبية الصافية
36,31 %	30,62%	32,29 %	30 %	31,33 %	*نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات
11,79 %	6,9 %	3,43 %	8,58 %	6,91 %	*أعباء الأعوان / رقم المعاملات
12,63 %	6,18%	8 %	10,28 %	8,88 %	*الأعباء المالية الصافية /رقم المعاملات
22,06 %	19,5%	20,50 %	19,30 %	26,70 %	*النتيجة المحاسبية الصافية /رقم المعاملات
52,31 %	91,14%	170 %	79,16 %	112,88 %	*النتيجة المحاسبية الصافية /رأس المال
7,21 %	13,75%	25,26 %	12,70 %	18,24 %	*النتيجة المحاسبية الصافية /الأموال الذاتية

حققت الشركة خلال السنوات الثلاث الأخيرة أرباحاً بمعدل 112 % من رأس مالها الإجتماعي.

كما وزعت الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنوات الخمس الأخيرة مبيعات بنسبة 25 إلى 35 بالمائة مع العلم أنها قامت منذ سنة 1980 بتوزيع منتظم للمبيعات وإلى هذا التاريخ تمثل المبيعات الموزعة 727 % من رأس المال زيادة عن 135,7 % أسهم مجانية خلال 36 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 23,96 بالمائة.

4. I - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2013-2014 و 2015 :

(بالدينار)

المجموع في 2015/12/31	المجموع في 2014/12/31	المجموع في 2013/12/31	المؤشرات
15 275.748	27 330 555	38 599 673	- المداخل
6 390 404	10 010 382	13 759 690	القيمة المضافة الحولية
4 786 074	7 988 288	12 381 658	العائد الحولي للإستغلال
10 476 901	9 980 381	14.012.081	محروون الأشغال في طور الإنتاج
12 644 743	13 871.461	18.790 158	محروون المنتجات التامة الصنع
33 151 299	27 248 743*	23 714 949	محروون الأراضي الصالحة للبناء
10.803.325	10.750 511	10 012 432	أصول مالية
5 344 006	5 413 866	3 055 166	التوضيفات
754 348	-	-	مساهمات ومبيعات الفترة من الأوراق المالية
2 662 048	817 155	4 284 535	مجموع الديون (حرفاء)
879 282	2 202 914	3 638 624	التسقة المقبوضة من الحرفاء
6 421 023	5 956 941	13 849 931	التكاليف المتكدة خلال الفترة المتصلة بإبحار الأشغال
<b>2.063.359</b>	<b>1.432.999</b>	<b>1.170.993</b>	الإيرادات حسب الفئة (الشركات المدرجة والغير المدرجة)
76 583	138 100	112 543	الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في شركات غير مدرجة
1 036 666	941 669	976 135	الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في الشركات المدرجة في النورصة
778 073	-	-	فائض عن بيع الأوراق المالية المدرجة في النورصة
172 037	353 230	82 285	إيرادات توضيفات مالية أخرى
<b>96.814</b>	<b>254.777</b>	<b>44.034</b>	إسترجاع عن المدحرات
37 425	40 541	96	إسترجاع عن المدحرات عن الأوراق المالية الغير المدرجة بالنورصة
59 389	214 236	43 938	إسترجاع عن المدحرات عن الأوراق المالية المدرجة بالنورصة
137 585	74 826	323 530	المدحرات
6 139	1 489 900	162 010	السيولة وما يعادل السيولة
79 310 013	72 535 703	76 814 342	مجموع الأصول

\*دون اعتبار قطعتين بتقسيم النستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة حولية تقدر بـ 689,2 م م (راحة للشركة) تقدر بـ 113 363 دينار واطعة أرض كاسية بعصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3 205 م م بقيمة 9 775 دينار وقد حصصت مدحرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة

**5. I - المديونية ومقابلها من الأصول .**

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2015 مبلغ 59 مليون ديناراً وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 34 مليون ديناراً بنسبة 173 % كما هو مبين بالجدول التالي

الأصول الجارية		العنوان	الخصوم		
المبالغ			المبالغ		
2014	2015		2014	2015	
27 371 881	33 274 437	الأراضي الصالحة للبناء	5 331 033	4 437 397	السوك - أقل من سنة
9 980 381	10 476 901	الأشغال في طور الإنجاز	14 542 833	22 829 382	- أكثر من سنة
13 871 461	12 644 743	الأشغال المنجزة			
37 280	42 504	توطيقات	1 081 130	1 020 974	الودائع والكفالات المتحصل عليها
1 489 900	6 139	السيولة وما يعادل السيولة	2 202 914	879 282	حرفاء - تسبيقات على الشراء
805 685	2 662 048	الحرفاء	4 516 314	2 956 903	المقاولون والموردون
			2 545 401	2 032 443	داننن آحرون
<b>53.556.588</b>	<b>59.106.772</b>	<b>المجموع</b>	<b>30.219.425</b>	<b>34.156.381</b>	<b>المجموع</b>

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة 5 مليون ديناراً ترتفع نسبة الديون الجملية للشركة إلى 39,2 مليون ديناراً وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 150 % هذا دون احتساب محفظة السندات.

ويمكن تحليل التغير السلبي للنتيجة الصافية كما يلي .

الاسباب	الفارق (ب-أ)	2015 (ب)	2014 (أ)	المداخيل
نقصان في رقم المعاملات	-4 774 987	3 678 311	8 453 298	-مراييح حام على النيوعات
تتأني هذه الريادة أساسا من ارتفاع إيرادات الأسهم ومراييح عن بيع أسهم	630 361	2 063 359	1 432 999	-إيرادات المساهمات
	-28 905	167 379	196 283	-مراييح أخرى
	-31 912	73 086	104 998	-مداخيل عادية أخرى
	<b>-4.205.443</b>	<b>5.982.135</b>	<b>10.187.578</b>	<b>المجموع I</b>
الأسباب	الفارق (ب-أ)	2015 (ب)	2014 (أ)	الأعباء
إبخاص أعباء الخدمات الحارحية	-337 130	786 776	1 123 906	-الإعباء العامة للاستغلال (دون اعتبار الإعباء المتعلقة بالمشاريع العقارية)
إدماح بعض الأعباء المالية المتعلقة بالأراضي الصالحة للبناء التي بدأ إنجاز أشغالها	-337 809	447 215	785 024	-أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع حاهرة
-تمتع بعض الأعوان بالتقاعد -عدم تعويض الأعوان المذكورين وذلك للتقليص من اعباء الأعوان	-235 081	1 537 832	1 772 913	-أعباء الاعوان
- يفسر هذا الفارق خاصة في الإسترجاع عن المدحرات لإصلاح والصيانة والمدحرات المتعلقة بالسندات المدرجة بالبورصة خلال سنة 2015	-68 474	49 949	118 423	محصنات الإستهلاك والمدحرات
	-1 091 022	283 268	1 374 290	الصربية على الشركات
	<b>-2.069.516</b>	<b>3105.040.</b>	<b>5.174.556</b>	<b>المجموع II</b>
	<b>-2.135.927</b>	<b>2.877.095</b>	<b>5.013.022</b>	<b>التغير في النتيجة الصافية (المجموع I-II)</b>

- 6. I - الأحداث الهامة الطارئة في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقفال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير :**
- الحصول على رخصة البناء للمشروع المقام على المقسم HC5 شطراة I.
  - إقتناء قطعة أرض كائنة بضاف البحيرة 2.

**7. I - التطور المتوقع لوضع الشركة وأفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2016 إلى 2020 :**

يتضح من المشاريع المطروحة للبيع والتي بصدد الإنجاز والدراسة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات ومن رصيدها العقاري من أراضي صالحة للبناء أن السنوات المحاسبية الخمس المقبلة ستشهد بحول الله تعالى إنجاز رقم معاملات بمعدل 27,6 م د تقريبا سنويا بالأسعار الجارية.

معدل سنوي	2020	2019	2018	2017	2016
م.د 27,6	م.د 43	م د 35	م.د 22	م.د 20	م.د 18

أما مداخيل المساهمات فستكون في حدود 1,1 مليون دينار سنويا، ومداخيل الأكرية في حدود 50 ألف دينار سنويا.

ويستخلص من هذه المعطيات أن أرباح الشركة ستكون خلال سنوات 2016 إلى 2020 في حدود 3 مليون دينار سنويا بالأسعار الجارية

مع الملاحظ أن هذه النتائج تبقى خاضعة إلى مخصصات المدخرات عن المساهمات التي يجب أخذها بعين الإعتبار سنويا والمرتبطة بالظروف الإقتصادية المحلية والعالمية.

**8. I - نشاط الشركة في مجال البحث والتنمية :**

يتعلق هذا النشاط خاصة بالبحث المتواصل عن الأراضي الصالحة للبناء والإتصال بالمزودين وزيارة المعارض للإطلاع على آخر المستجدات في ميدان البعث العقاري ومواد البناء والتجهيزات.

**9. I - التغييرات المدخلة على أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية :**

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

**10. I - نشاط الشركات التي تخضع لرقابة الشركة العقارية وللمساهمات :**

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2015 فقد تم التطرق إليه صلب تقرير نشاط المجمع المدرج بملف الجلسة العامة.



## II- المساهمون في رأس المال :

### 1.II- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع :

يبلغ عدد المساهمين في رأس مال الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2015، 875 مساهم أما نسبة توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع فهي التالية .

المساهمون	عدد الأسهم	النسبة المئوية	حقوق الإقتراع
البنك الوطني الفلاحي	330.000	30 %	330.000
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	116.348	10,58 %	116.349
شركة زياد - ذات مسؤولية محدودة -	112.282	10,207 %	112.282
المجمع التونسي للتأمين	38.415	3,49 %	38,415
إفريقيا للسيارات	29.372	2,670 %	29.372
مساهمون آخرون	473.582	44,972 %	473.582
<b>الجملة</b>	<b>1.100.000</b>	<b>100 %</b>	<b>1.100.000</b>

### 2.II- معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة :

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

## III - هياكل التسيير والإدارة :

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

تخضع هذه الأحكام لمقتضيات الفصلين 17 و18 من العقد التأسيسي للشركة وهي تلخص كما يلي .  
- يدير الشركة مجلس إدارة يتركب من ثلاثة أعضاء على الأقل ومن إثني عشر عضوا على الأكثر يتم تعيينهم من طرف الجلسة العامة من بين المساهمين.

- يمكن لشركات المفاوضة والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المفاوضة البسيطة وشركات المحاصة وللشركات خفية الإسم المساهمة في رأس المال وأن تكون عضوا بمجلس الإدارة.
- عند تسميته، يجب على الشخص المعنوي أن يعين ممثلاً دائماً يخضع لنفس الشروط والإلتزامات كما لو كان عضواً لمجلس الإدارة بصفته الشخصية. يجب إعلام الشركة بتعيين الممثل الدائم برسالة مضمونة الوصول مع علامة الإعلام بالبلوغ.
- ليس من الضروري أن يقوم الأشخاص المعنويون بتجديد تعيين ممثليهم الدائمين بمناسبة تجديد عضويتهم بمجلس الإدارة.
- إذا فقد ممثل الشخص المعنوي صفته لأي سبب كان فإن ذلك الشخص المعنوي مطالب في نفس الوقت بتعويضه وإعلام الشركة برسالة مضمونة الوصول مع علامة البلوغ بالحدث مع ذكر ممثله الجديد.
- مدة مهام أعضاء مجلس الإدارة ثلاث سنوات ويقع تجديد مهامهم بالتداول عن طريق القرعة في المرحلة الأولى ثم حسب الأقدمية.
- تنتهي مهام كل عضو بمجلس الإدارة إثر اجتماع الجمعية العامة للمصادقة على حسابات السنة المالية المنقضية والمنعقدة في السنة التي تنتهي فيها مهامه.
- عند انتهاء مهام أعضاء مجلس الإدارة يمكن تجديد هذه المهام إلى ما لا نهاية له.
- في صورة شغور مقعد بمجلس الإدارة بسبب وفاة أو عجز أو فقدان الأهلية أو استقالة، فإنه يمكن لمجلس الإدارة بين جلستين سنويتين أن يتولى القيام بتعيينات وقتية.
- ويخضع التعيين المجرى من قبل المجلس وفق الفقرة الأولى من هذا الفصل لمصادقة الجلسة العامة العادية الموالية. وإذا تعذرت المصادقة فإن المداولات المتخذة والأعمال المجرى من قبل المجلس تكون نافذة المفعول.
- وإذا أهمل مجلس الإدارة القيام بالتعيين المطلوب أو إذا لم تقع دعوة الجلسة العامة للإنعقاد، يمكن لكل مساهم أو لمراقب الحسابات أن يطلب من القاضي الإستعجالي تعيين وكيل يكلف بدعوة الجلسة العامة للإنعقاد بغرض إجراء التعيينات المسموح بها أو المصادقة على التعيين المنصوص عليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل.
- يجب على العضو بمجلس الإدارة بشركة خفية الإسم أن يعلم الممثل القانوني للشركة بتولييه منصب وكيل أو عضو في مجلس إدارة أو رئيس مدير عام أو مدير عام أو عضو في هيئة إدارة جماعية أو مجلس مراقبة شركة أخرى، وذلك خلال شهر من تاريخ توليه له. وعلى الممثل القانوني للشركة إعلام الجلسة العامة العادية للمساهمين بذلك في أول إجتماع لها.
- ويمكن للشركة المطالبة بغرم الضرر الناجم عن جمع المهام. وينقضي حقها في ذلك بمضي ثلاثة أعوام بداية من تاريخ الشروع في المهام الجديدة.

III.2- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة :  
تخضع هاته التفويضات إلى الفصل 22 من العقد التأسيسي الذي منح مجلس الإدارة سلطات موسعة للتصرف في كل الحالات بإسم الشركة في حدود موضوعها الإجتماعي مع العلم أنه لا يمكن لمجلس الإدارة أن يتدخل في سلطات الجلسات العامة للمساهمين المخصصة لهم بموجب القانون.

### III.3- إدارة الشركة وتسييرها :

بموجب الفصل 23 من العقد التأسيسي وبتفويض من مجلس الإدارة يتولى المدير العام تحت مسؤوليته الإدارة العامة للشركة وهو الذي يمثلها في علاقاتها مع الغير.  
تبعاً لذلك يتمتع المدير بسلطات موسعة للتصرف في كل الحالات بإسم الشركة وفي حدود موضوعها مع مراعاة السلطات المخولة للجلسات العامة للمساهمين وللمجلس الإدارة.  
كما فوض مجلس الإدارة للمدير العام المساعد سلطات للتصرف بإسم الشركة في حدود موضوعها والصلاحيات المسندة له

### III.4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2015 :

أحدثت اللجنة الدائمة للتدقيق بالشركة طبقاً لمقتضيات القانون عدد 96 لسنة 2005 مؤرخ في 18 أكتوبر 2005 المتعلق بتدعيم سلامة العلاقات المالية.  
وتتركب هذه اللجنة التي يرأسها مندوب البنك الوطني الفلاحي بمجلس الإدارة من أربعة أعضاء من المجلس.  
وتتمثل مهامها في السهر على التأكد من إرساء الشركة لأنظمة رقابة داخلية مجدية من شأنها تطوير الكفاءة والنجاعة وحماية أصول الشركة وضمان أمانة المعلومات المالية وإحترام الأحكام القانونية والترتيبية ومتابعة أشغال هياكل الرقابة للشركة وإقتراح تسمية مراقبي الحسابات والموافقة على تعيين المدقق الداخلي  
اجتمعت خلال السنة المحاسبية 2015 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في 2 مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية .

1- دراسة ميزانية التصرف لسنة 2016 قبل عرضها على مجلس الإدارة.

- دراسة تقرير مراقب الحسابات المتعلق بالمنظومة الداخلية للشركة المتعلقة بسنة 2014

\* النظر في القوائم المالية المجمعة بتاريخ 31 ديسمبر 2014

\* النظر في تقرير التدقيق الخارجي لسنة 2014

\* النظر في ميثاق التدقيق الداخلي

\* النظر في مهام أحد مراقبي الحسابات

- تحديد برنامج تدخل المدقق الداخلي.

### 5.III- لجنة الصفقات

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

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

خلال سنة 2015، اجتمعت اللجنة في 6 مناسبات واقترحت على مجلس الإدارة الموافقة على عقود وإسناد صفقات لمشاريع البعث العقاري.

### IV- السند بالبورصة :

#### 1.IV- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية :

تم خلال سنة 2015 تسجيل 1379 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 97 856 سهم بقيمة 4,3 مليون دينار مسجلة بذلك نقصان بنسبة 17,5 بالمائة في عدد العمليات و 44 بالمائة في عدد الأسهم المتداولة مقارنة مع السنة الفارطة.

أما المعاملات الشهرية المتعلقة بأسهم الشركة فهي مفصلة كما يلي:

الشهر	عدد المعاملات	عدد الأسهم المتداولة	قيمة الأسهم المتداولة (بالدينار)
جانفي	121	6.441	330.260
فيفري	80	7.697	377.161
مارس	109	14.384	703.633
أفريل	110	6.391	304.221
ماي	99	5.870	274.204
جوان	109	6.854	322.939
جويلية	126	12.286	565.262
أوت	67	4.850	215.842
سبتمبر	84	9 728	388.692
أكتوبر	63	3 798	136.439
نوفمبر	85	3.698	116.538
ديسمبر	326	15 859	624.797
	<b>1.379</b>	<b>97.856</b>	<b>4.359.980</b>

وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 29,1 د و 55 د لتستقر في مستوى 33 د أواخر ديسمبر 2015 أي بنقصان بنسبة 40 بالمائة مقارنة مع نفس الفترة للسنة الفارطة.

#### 2.IV- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها :

طبقا لمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 17 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحه بالفصل 10 من القانون عدد 92 لسنة 1999 والقرار الثامن للجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 26 جوان 2015 لم تقم الشركة بأية عملية بيع أو شراء في نطاق القرار المذكور أعلاه.

#### V - تخصيص النتائج :

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

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

- نسبة تساوي خمسة بالمائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان إحتياطات قانونية. ويصبح هذا الخصم غير واجب إذا بلغ الإحتياطي القانوني عشر رأس مال الشركة.

- الإحتياطي الذي نصت عليه النصوص التشريعية الخاصة في حدود النسب المبينة بها.

- الإحتياطات التي نص عليها العقد التأسيسي.

##### 2.V- توظيف المرباح عن السنة المحاسبية 2015 :

سيداتني سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2015 يُقترح عليكم توظيف المرباح على النحو التالي :

(بالدينار)

2.877.095,846	- مرباح السنة المحاسبية 2015
4.264.340,250	- النتائج المؤجلة 2014
<hr/>	- مرباح قابلة للتوزيع
7.141.436,096	- إحتياطي قانوني
0	- عائدات المساهمين (تورع من الأرصدة المؤجلة
(1.650.000,000)	للسنوات المحاسبية السابقة لسنة 2014)
<hr/>	<b>الباقى الأول</b>
5.491.436,096	- إعادة استثمار معفاة من الجباية
(1.372.000,000)	- إحتياطي خارق للعادة
(1.000.000,000)	<b>الباقى الثاني</b>
<hr/>	- الصندوق الإجتماعي
3.119.436,096	<b>الباقى الثالث</b>
(100 000,000)	- النتائج المؤجلة 2015 *
<hr/>	
3.019.436,096	
<hr/>	
3.019.436,096	
<hr/>	
0	

\* (النتائج المؤجلة 2015 المعفاة من الجباية = 1 301 318,404 )  
\* (النتائج المؤجلة 2015 الغير معفاة من الجباية = 1 718 117,692 )

شعنا لما سبق خُددت الأرباح الموزعة للسنة المحاسبية 2015 بمقدار ديناراً للسهم. وسيتم دفع هذه الأرباح بداية من 2016 لدى الوسطاء بالبورصة بالنسبة للمساهمين المُودعين لأسهمهم لدى الوسطاء بالبورصة وبمصالح الشركة بالنسبة لبقية المساهمين. كما نقترح عليكم إدماج مبلغ 600 ألف دينار المتأتي من الإحتياطي الخاص بإعادة الإستثمار المتخلص من الجباية بتاريخ 31 ديسمبر 2015 في الإحتياطي الخارق للعادة.

### 3.V- جدول تطور الأموال الذاتية والمربح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة :

يلخص الجدول التالي تطور الأموال الذاتية والمربح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة

2013-2012 و 2014

(بالدينار)

المجموع	نتائج السنة المحاسبية	نتائج موحدة	الصندوق الاجتماعي	إحتياطي إعادة الاستثمار المعطى غير المتوفر	إحتياطي خارق للعادة	أموال المساهمين	إحتياطات قانونية	منح الاصدار	رأس المال	
	3 561 984 406									نتائج السنة المحاسبية 2012
					500 000 000				500 000 000	التوزيع في رأس المال
31 594 267 578	3 561 984 406	4 307 964 441	599 924 184	1 980 000	13 203 324 000	41 070 547	400 000 000	3 000 000 000	4 500 000 000	مجموع الأرصدة الى حين 2012/12/31 قبل التخصيص
	3 561 984 406	1 311 984 406	100 000 000	800 000 000	1 300 000 000		50 000 000			تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2013/6/11
				120 000 000	-120 000 000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2013/6/11
1 350 000 000		1 350 000 000								المربح الموزعة
30 244 267 578		4 269 948 847	699 924 184	2 660 000 000	14 623 324 000	41 070 547	450 000 000	3 000 000 000	4 500 000 000	مجموع الأرصدة الى حين 2012/12/31 بعد التخصيص
المجموع	نتائج السنة المحاسبية	نتائج موحدة	الصندوق الاجتماعي	إحتياطي إعادة الاستثمار المعطى غير المتوفر	إحتياطي خارق للعادة	أموال المساهمين	إحتياطات قانونية	منح الاصدار	رأس المال	
	7 631 370 000									نتائج السنة المحاسبية 2013
					1 000 000 000				1 000 000 000	التوزيع في رأس المال
37 835 472 000	7 631 370 000	4 269 948 847	659 758 000	2 660 000 000	14 623 324 000	41 070 547	450 000 000	3 000 000 000	4 500 000 000	مجموع الأرصدة الى حين 2013/12/31 قبل التخصيص
	7 631 370 000	1 531 370 000	100 000 000	2 500 000 000 260 000 000	3 500 000 000 + 260 000 000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2014/6/27
1 350 000 000		1 350 000 000								المربح الموزعة
36 485 472 000		4 451 318 847	759 758 000	4 900 000 000	18 383 324 000	41 070 547	450 000 000	3 000 000 000	5 500 000 000	مجموع الأرصدة الى حين 2013/12/31 بعد التخصيص
	7 631 370 000									نتائج السنة المحاسبية 2014
					1 000 000 000				1 000 000 000	التوزيع في رأس المال
37 835 472 000	5 013 222 000	4 451 318 000	759 758 000	4 900 000 000	17 383 324 000	41 070 547	450 000 000	3 000 000 000	5 500 000 000	مجموع الأرصدة الى حين 2014/12/31 قبل التخصيص
	5 013 222 000	1 313 022 000	100 000 000		3 500 000 000		100 000 000			تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2015/6/27
1 500 000 000		1 500 000 000								المربح الموزعة
42 837 099		4 264 340 000	859 758 000	4 500 000 000	20 883 324	41 070 547	550 000 000	3 000 000 000	5 500 000 000	مجموع الأرصدة الى حين 2014/12/31 بعد التخصيص

### VI- مراقبة الحسابات :

طبقاً للنصوص القانونية ولقرارات الجلسات العامة للمساهمين كلف كل من مكنتي السيد سامي منجور (GSAUDIT & AVIDSORY) والسيد عبدالرزاق القابسي (GEM) بمراقبة حسابات الشركة مع العلم أنهما يقوموا بمهمتهما بصفة منتظمة في مناسبتين على الأقل كل سنة

## VII- التصرف في الموارد البشرية :

بلغ عدد أعوان الشركة في أواخر سنة 2015، 38 نفرا ويفصل هذا العدد كما يلي:  
24 عون قار، 13 عامل وقتي بالمركبات العقارية وعون متربص. وقد تم خلال هذه الفترة صرف قروض للأعوان بمبلغ 34 ألف دينارا وصرف مبلغ 23 ألف دينارا من الصندوق بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان.

علاوة على ذلك ونظرا للاهتمام الخاص الذي تعطيه الشركة للعنصر البشري، خصصت مبلغ 11,5 ألف دينارا لأنشطة التكوين وقد استفاد منها 10 أعوان خلال سنة 2015.

## VIII- عناصر حول الرقابة الداخلية :

### 1.VIII- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها :

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

- التقيد وتنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة

- المحافظة على الأصول

- الوقاية من المخاطر المتصلة بالأنشطة

- التحقق من دقة وإكتمال السجلات المحاسبية

- وضع معلومات مالية موثوقة

وتشمل المراقبة الداخلية للشركة خدمات الإدارة المالية والبيوعات والإدارة الفنية والشؤون القانونية والإدارة العامة.

كما تقوم الشركة بنشر قواعد تصرف محددة لجميع الموظفين.

مع الملاحظ أنه على الرغم من أن أحد الأهداف الأساسية لنظام الرقابة الداخلية الوقاية والسيطرة على المخاطر الناجمة عن الأعمال التجارية وخطر وقوع أخطاء، لا سيما في مجالات الإنتاج، المحاسبية والشؤون المالية، إلا أنه أي نظام للمراقبة مهما كان ناجحا، لا يستطيع أن يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر.

وتتمثل أهم عوامل الخطر في مجال نشاط الشركة في النقاط التالية .

## VIII.2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة :

### VIII.2.1- تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع :

اعتمدت الشركة منظومة إجراءات إدارية جديدة بعد الموافقة عليها من طرف مجلس الإدارة بتاريخ 11 أبريل 2013 وتشمل هذه المنظومة خاصة :

- تحديد إجراءات شراء الأراضي
- تحديد إجراءات طلب العروض وإبرام الإتفاقيات
- تحديد منظومة العقود التكميلية لمشاريع البعث العقاري
- إحداث لجنة صفقات ولجنة شراءات أراضي وعديد اللجان الداخلية المتعلقة بالدراسات المعمارية والفنية وغيرها.
- كيفية تحديد التكلفة النهائية للمشاريع ولمختلف العقارات المكونة لها

### VIII.2.2- السوق

يتم في تونس بناء معدل 50 ألف مسكن في السنة، ينجز الباعثون العقاريون ما يقارب 25 % منها وما فتأت هذه النسب في إرتفاع مما ساهم في حدة المنافسة في القطاع وخاصة في بناء المساكن الفاخرة وتحاول الشركة متابعة وتطور تقلبات السوق وتعمل على الإقتراب أكثر من رغبات الحرفاء ونوعية الطلب

### VIII.2.3- الحرفاء

تنوع عملاء الشركة العقارية وللمساهمات، والعدد الغير المحدود من الحرفاء مع محاولة تنويع المنتج (اقتصادي، فاخر، وفاخر عالي)، يخفف كثيرا من خطر التراجع في رقم معاملاتها، تحرص الشركة في آخر كل ثلاثية على تصفية حسابات الحرفاء. وتعمل جاهدة على دعم مصلحة ما بعد البيع وذلك لضمان أكثر فاعلية وإنجاعة.

### VIII.2.4- المخاطر المالية

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

### VIII.2.5- التأمين

تدوم الشركة عقود التأمين عن المخاطر التي يمكن أن تواجه أنشطتها وخاصة في ما يتصل بالتأمين على مخاطر إنجاز الأشغال والتأمين العشري على المشاريع العقارية طبقا للتشريع الجاري به له العمل

### VIII.3- الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية

تتمثل الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية في .

- لجنة دائمة للتدقيق تشرف على جميع عناصر الرقابة الداخلية والتي تجتمع مرة كل ثلاثة أشهر
- مدقق داخلي تتمثل مهمته في تقييم مدى إحترام نظام الرقابة الداخلية وفاعليته.
- مراقبي الحسابات يقومان بعمليات المراقبة في إطار مهامهم المحددة من خلال النصوص القانونية.



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

##### \* التنظيم المحاسبي .

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثية.

- قوائم مالية نصف سنوية مدققة من طرف مراقبي حسابات.

- إعداد الحسابات التحليلية الخاصة بكل مشروع بعث عقاري

\* **التنظيم المالي :** إعداد الدفوعات (التحويلات والشيكات والكمبيالات) والتوقعات النقدية والإستعدادات وتحديثها بانتظام.

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

- تسليم المفاتيح للحرفاء إلا بعد القبض الفعلي للمبالغ

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

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

مع العلم أنه يتم حفظ المخزن المعلوماتي في مكان آمن

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

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

#### VIII.5- الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبية : جميع البيانات المالية والمحاسبية المنشورة يقع التثبت

منها عن طريق الإدارات التابعة للشركة ومراقبي الحسابات

هذه سيداتي وسادتي أهم المعطيات في نشاط شركتكم خلال السنة المحاسبية 2015

والسلام

مجلس الإدارة