

SIMPAR

RUBRIQUES DEVANT FIGURER AU RAPPORT D'ACTIVITE		
I/ACTIVITES ET RESULTATS		
1) Exposé sur l'activité, la situation et les résultats de la société		
Une brève description de l'activité de la société au cours du dernier exercice	1	P 5
La situation et les performances de la société au cours du dernier exercice	1	P 5
Description des principaux risques auxquels la société est confrontée	0	
Les progrès réalisés ou les difficultés rencontrées	1	P 9
Description des objectifs et moyens mis en œuvre et positionnement de la société vis-à-vis de la concurrence	0	P 9
Les résultats de l'activité et son évolution	1	P 22
2) L'évolution de la société et de ses performances au cours des 5 dernières années		
	1	P 22
4) Les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport a été établi		
	1	P 26
5) Evolution prévisible et perspectives d'avenir (indication des données chiffrées sur 3 ans)		
	1	P 24
6) Activité en matière de recherches et développement		
	1	P 24
7) Les changements des méthodes d'élaboration et de présentation des états financiers		
	1	
II/ PARTICIPATIONS		
1) L'activité des sociétés dont elle assure le contrôle		
	0	
2) Les prises de participation ou les aliénations		
	0	
III/ ACTIONNARIAT		
1) Renseignements relatifs à la répartition du capital et des droits de vote		
	1	P 29
2) Information sur les conditions d'accès à l'assemblée générale		
	1	P 28
3) Le rachat d'actions, nature et cadre légal de l'opération		
	0	
IV/ ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
1) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ou du conseil de surveillance		
	1	P 31
2) Principales délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale aux organes d'administration et de direction		
	1	P 33
3) Rôle de chaque organe d'administration et de direction		
	0	
4) Comités spéciaux et rôle de chaque comité		
	0	
V/ LE TITRE EN BOURSE		
1) L'évolution des cours de bourse et de transactions depuis la dernière assemblée générale		
	1	P 35
2) Déroulement des opérations de rachat et les effets que cette opération a engendrés		
	1	P 35
VI/ AFFECTATION DES RESULTATS		
1) Bref rappel des dispositions statutaires concernant l'affectation des résultats		
	1	P 37
2) Le tableau d'évolution des capitaux ainsi que les dividendes versés au titre des trois derniers exercices		
	1	P 38
VII/ CONTRÔLE DES COMPTES		
Le cas échéant, rapport du comité d'audit concernant, notamment, la proposition de nomination du commissaire aux comptes		
	0	
VIII/ GESTION DES RESSOURCES HUMAINES		
L'intéressement du personnel, la formation et toute autre forme de développement du capital humain		
	1	P 39
IX/ ELEMENTS SUR LE CONTRÔLE INTERNE		
Définition et objectifs de la société en matière de contrôle interne et de gestion des risques financiers (avec une description des activités et procédures de contrôle mises en place)		
	1	P 41

تقرير مجلس الإدارة
عن
نشاط السنة المحاسبية 2016



ا نشاط الشركة وبتائجها

1- عرض حول نشاط الشركة

أ نشاط البعت العقارى

- الأراضى الصالحة للبناء
- المشاريع التى بصدد الدراسة
- المشاريع التى بصدد الإجار
- المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2016
- رقم المعاملات
- تقسيم الطواق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

2- نتية السنة المحاسبية 2016

3 - تطور أداء الشركة خلال الحس سنوات الأخيرة

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2014-2015 و 2016

5- المديونية ومقابلها من الأصول

6- الأحداث الهامة الطارئة فى العترة الفاصلة بين تاريخ إقعال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير

7- التطور المتوقع لوصعية الشركة وأفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2017 إلى 2021

8- نشاط الشركة فى مجال الحت والتنمية

9- التعييرات المدحلة على أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية

10- نشاط الشركات التى تحصع لرقابة الشركة العقارية وللمساهمات

II- المساهمون فى رأس المال :

1- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع

2- معلومات حول شروط حضور الحلسات العامة

III - هياكل التسيير والإدارة :

1- الأحكام المطنقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة

2- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة

3- إدارة الشركة وتسييرها

4- اللحة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2016

5- لجنة الصفقات

IV - السند بالبورصة :

- 1- تطور التسعيرة والمعاملات بورصة الأوراق المالية
- 2- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها

V - تخصيص النتائج :

- 1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج
- 2- توظيف المربح عن السنة المحاسبية 2016
- 3- جدول تطور الأموال الدائية والمربح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة

VI - مراقبة الحسابات

VII - التصرف في الموارد البشرية

VIII - عناصر حول الرقابة الداخلية

1- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها

2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة

أ - تكلفة الأتعال المتعلقة بإبحار المشاريع

ب - السوق

ت - الحرفاء

ث - المحاطر المألنة

ح - التأمين

3 - الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية

4 - الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسانات

5 - الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة

المقدمة

سيداتي سادتي،

لقد استدعيناكم للحلقة العامة السنوية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والعقد التأسيسي للشركة العقارية وللمساهمات للنظر في تقرير مجلس الإدارة، حول نشاط الشركة للسنة المحاسبية 2016 والمصادقة على القوائم المالية الملحقه.

إنّ السنة المحاسبية 2016، وهي الرابعة والأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 13,651 مليون ديناراً، مقابل 13,045 مليون ديناراً سنة 2015 أي بزيادة قدرها 4,6 بالمائة وإنجاز مبيعات صافية بمبلغ 2,055 مليون ديناراً مقابل مبيعات صافية قدرها 2,877 مليون ديناراً سنة 2015.

قطاع البعث العقاري في تونس

يساهم قطاع البعث العقاري في تونس و الأنشطة العقارية المرتبطة به، بـ 9 % من الناتج الداخلي الخام و يشغل القطاع حوالي 400 الف عامل بصفة مباشرة كما تمثل إستثماراته إجمالاً 14 % من الإستثمارات العامة بالبلاد وهو ما يعادل تقريباً قيمة إستثمارات القطاع الصناعي برمته.

كما بلغ عدد الوحدات السكنية بالجمهورية التونسية ما يقارب 2,9 مليون وحدة بزيادة سنوية تقارب 80 ألف وحدة جديدة خلال السنوات الأخيرة و يتشكل عامل الطلب الكثيف و ارتفاع الأعباء المالية التي تنقل في الآن نفسه المتدخلين في القطاع و المشترين معضلة بدأت ملامحها في البروز و التعتد منذ عشر سنوات تقريباً و ذلك بالنظر لإنخفاض المبيعات إذ يصل المخزون لا سيما في المدن الكبرى إلى أكثر من 180 ألف وحدة سكنية.

كما تواصل الأسعار ارتفاعها بمعدل سنوي يساوي 9 % تقريباً الأمر الذي أدخل القطاع في دوامة التضخم في ظلّ ارتفاع المواد المصنعة في تونس و خاصة المستوردة و في ظل ضعف المخزون من الأراضي الصالحة للاستغلال بإعتبار شدة الضغط السكاني على المدن و الشريط الساحلي بشكل عام إذ يتراوح ثمن المتر المربع على مستوى المسكن الجاهز بين 1200 دينار و 3000 دينار بالمدن الكبرى و يصل المتر المربع إلى 1000 دينار بالعديد من المناطق الداخلية. أما على مستوى أسعار الأراضي المعدة للبناء في شكل تقسيمات فإن ثمن المتر في إقليم تونس الكبرى يتراوح بين 500 و 1200 دينار و يصل حد 500 دينار في بعض المدن الداخلية.*

(* حريدة الصباح ليوم 20 مارس 2017)

أ نشاط الشركة ونتائجها :

أ- عرض حول نشاط الشركة :

أ نشاط البيع العقاري:

- الأراضي الصالحة للبناء
- المشاريع التي بصدد الدراسة
- المشاريع التي بصدد الإيجار
- المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2016
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات

- نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

2- نتيجة السنة المحاسبية 2016

3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2014-2015 و 2016

5- المديونية ومقابلها من الأصول

6- الأحداث الهامة الطارئة في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقفال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير

7- التطور المتوقع لوضعية الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2017 إلى 2021

8- نشاط الشركة في مجال البحث والتنمية

9- التغييرات المدخلة على أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية

10- نشاط الشركات التي تخضع لرقابة الشركة العقارية وللمساهمات

أ- عرض حول نشاط الشركة :

أ- نشاط البحث العقاري :

▪ الأراضي الصالحة للبناء

في نطاق تجديد مخزونها من الأراضي الصالحة للبناء قامت الشركة العقارية وللمساهمات خلال سنة 2016 بشراء قطعة أرض صالحة للبناء بحدائق البحيرة ، وتبلغ المساحة الجمالية للقطعة حوالي 2,1 ألف متر مربع صالحة لبناء مساكن جماعية.

وتبعا لذلك وللاستهلاكات المسجلة خلال سنة 2016 يتكوّن مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2016 من 11 قطعة مساحتها الجمالية تقدر بأكثر من 77 ألف مترا مربعا بقيمة 36,2 مليون دينار (زيادة عن 4 قطع بصدد الإنجاز).

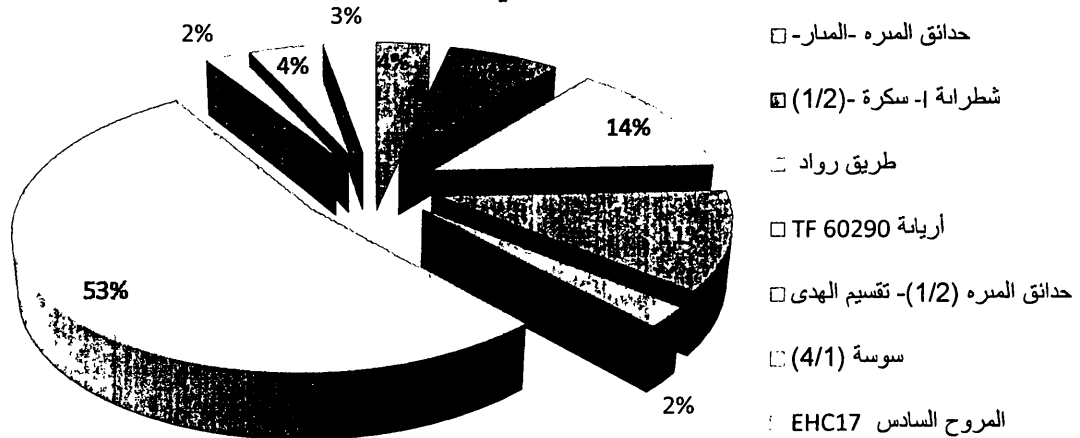
وهذا المخزون من الأراضي يضاف إليه المخزون من العقارات المبنية والتي بصدد البناء يُمكن من إنجاز 150 ألف مترا مربعا تقريبا من البناءات أي ما يعادل نشاط الشركة لمدة تسعة سنوات تقريبا.

وتفصل المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء على النحو التالي:

عدد القطع	الموقع	المساحة م م	القيمة بالدينار
1	حدائق المره -المنار-	2 736	2 765
1	شطرانة ا- سكرة -(1/2)	5 644	2 335
1	طريق رواد	10 420	1 924
1	أريانة TF 60290	8 781	5 446
2	حدائق المنزه -(1/2)- تقسيم الهدى	1 844	1 698
1	سوسة (4/1)	40 780	5 238
1	المروح السادس EHC17	1 680	1 534
2	حدائق منتزه البحيرة HSC 1.11.2 HSC 1.11.4	3 129	7 319
1	حدائق منتزه البحيرة HSC 1.1.3	2100	7 979
11	المجموع	77 114	36 238

(*) دون إعتار قطعة بتقسيم الستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة حملية تقدر بـ 557 م م (راحة للشركة) تقدر بـ 88851 دينار او قطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 ديناراً وقد حصصت مدرجات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة

المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء



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

المشاريع التي بصدد الدراسة

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد الدراسة أواخر 2016 ثلاثة عشرة مشروع ولهم الخاصيات التالية :

المشاريع	الموقع	الخاصيات	نسبة إنجاز الدراسات	تاريخ بدء الأشغال
1 شطرابة القسط الثاني	HSC5	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 34 شقة ومستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الأولى 2018
2 شطرابة القسط الثاني	HSC9/10	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 26 شقة ومستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الأولى 2019
3 شطرابة القسط الثاني	HSC6	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 28 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2020
4 شطرابة القسط الثالث	شطرابة اسكرة	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 80 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2021
5 HC2	حدائق المنزه تويس	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر يشتمل على 60 شقة ومستودع تحتي للسيارات	بصدد الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2017
6 أريانة	TF 60290 Ariana	مجمع سكني شبه جماعي من النوع شبه فاخر يشتمل على 94 شقة ومستودع تحتي للسيارات	تم تحديد البرامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الرابعة 2017
7 GALAXIE (القسط الثاني والثالث)	طريق رواد	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: 191 شقة (16 شقة للقسط الثاني و 75 شقة للقسط الثالث) مستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء وبقية الدراسات العبية بصدد الإبحار	الثلاثية الثانية 2017
8 حدائق المنزه	تقسيم قلولو حدائق المنزه تويس	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر (مناصفة مع شركة البعث المدينة)	تم تحديد البرامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2018
9 المروج 6	المروج السادس EHC17	مجمع سكني تحاري من النوع الإقتصادي R+4	بصدد الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الأولى 2019
10 حدائق منزه النخيرة	HSC1/11/2	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الرابعة 2017
11 حدائق منزه النخيرة	HSC1/11/4	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الرابعة 2018
12 سوسة	سوسة	مجمع سكني ومقسمات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2017
13 حدائق منزه النخيرة	HSC1/1/3	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2020

رخص البناء ومحاضر المعاينة :

حلال سنة 2016، تمكنت الشركة من الحصول على رخص البناء للمشاريع المقامة على المقسم EHC25 بالمرج الخامس - HSC1.4.3 حدائق منتزه البحيرة و 2 قطع بشطرانة 1 و على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم HSC69 بالنصر 2.

= المشاريع التي بصدد الإنجاز.

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد البناء بتاريخ 31 ديسمبر 2016 أربعة مشاريع وهي:

- المرسي طريق قمرت
- EHC18 بالمرج السادس
- HSC 1.4.3 حدائق منتزه البحيرة
- المقسم EHC25 بالمرج الخامس

أما خاصيات هذه المشاريع فهي كالاتي :

رقم المعاملات التقديري (بالدينار)	تاريخ انتهاء الأشغال	تاريخ بدء الأشغال	الخاصيات والتركيبة	الموقع	المشاريع	عدد رتبي
9 000 000	التلائية الأولى 2017	نوفمبر 2014	مجمع سكني شبه جماعي من النوع شبه فاجر	طريق قمرت	المرسي	1
10 000 000	التلائية الثالثة 2017	أكتوبر 2015	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الإقتصادي يشتمل على 48 شقة و 10 محلات تجارية ومستودع تحتي للسيارات	EHC18	المرج 6	2
14 000 000	التلائية الثالثة 2018	أكتوبر 2016	مجمع سكني تحاري من النوع الإقتصادي R+4 60 شقة و 22 محل تحاري ومستودع تحتي للسيارات	EHC25	المرج 5	3

9 000 000	الثلاثية الثالثة 2018	حائمي 2017	مجمع سكني تحاري R+3 من النوع الفاخر يشتمل على 19 شقة ومستودع تحتي للسيارات	HSC1.4.3	حدائق منتره الحيرة	4
-----------	--------------------------	------------	--	----------	--------------------	---

المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2016.

المشاريع المعروضة للبيع :

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2016 خمسة موزعة كما يلي :

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ إتمام الأشغال	المخزون يوم 2016/12/31				قيمة المخزون إلى يوم
				مسكن	مخزن	مريض سيارات	تجارة	
1	LILIA	حدائق المنزه	20/10/2014	1	0	1	3	673 744
2	نيابوليس	نابل	02/12/1994				14	379 320
*3	البيستان III	سكرة	31/08/2013	7			0	212 669
**4	شطرابة I	سكرة	11/10/2015	44	9	43	2	4 367 320
5	LA COURONNE	النصر 2	30/03/2016	16	10	21	0	5 077 520
	المجموع			68	19	65	19	10 710 573

* ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري

** بالإشتراك مع شركة البعت العقاري المدينة

*** دون إعتبار مخروبات أخرى بقيمة 258 791 دينار

رقم المعاملات.

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2016 ما قدره 13,651 مليون دينار أي

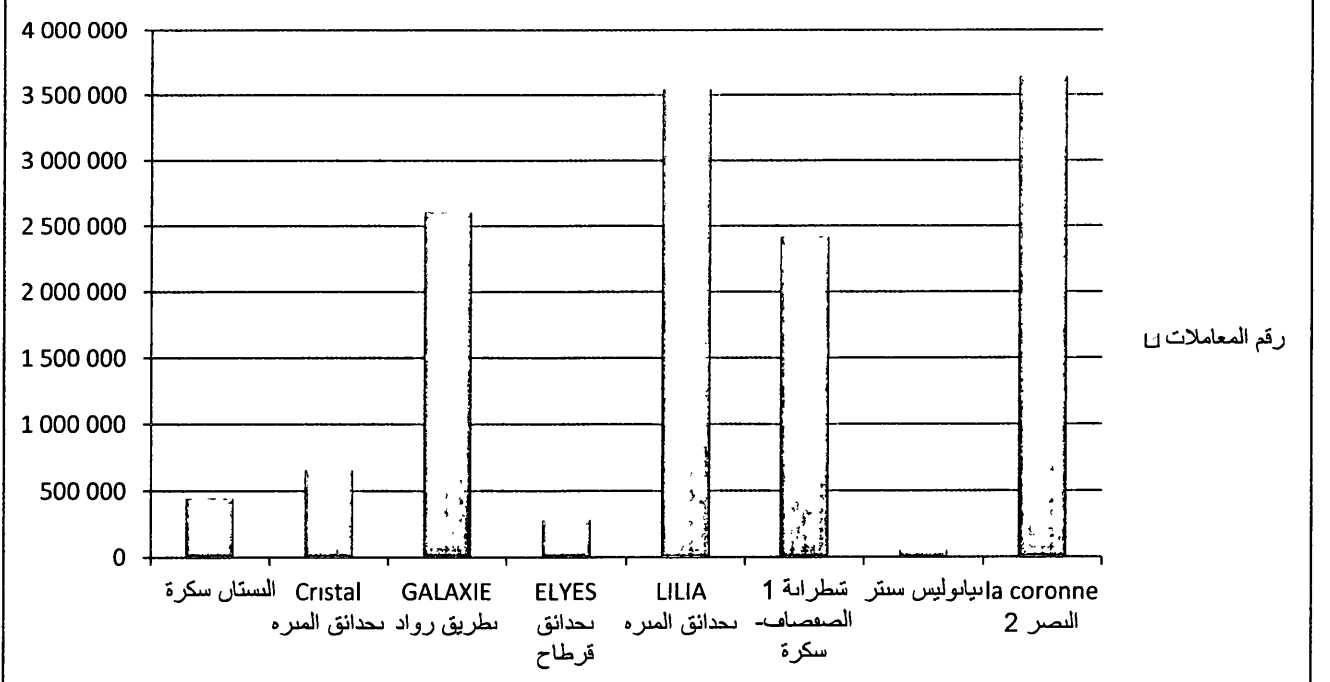
بزيادة نسبتها 4,6 بالمائة مقارنة مع السنة المحاسبية المنقضية التي بلغ رقم معاملاتها 13,045 مليون دينار.

ويُفَصَّل رقم المعاملات لسنة 2016 حسب المشاريع على النحو التالي:

(بالدينار)

المشاريع	السكني	غير السكني	الجملة
البيستان سكرة	265 100	180 707	445 807
Cristal بحدائق المنزه	659 500	-	659 500
GALAXIE بطريق رواد	2 421 200	186 000	2 607 200
ELYES بحدائق قرطاج	-	284 000	284 000
LILIA بحدائق المنزه	3 200 000	344 900	3 544 900
شطرانة 1 الصصاف- سكرة	2 416 250		2 416 250
نيابوليس سنتر	-	57 000	57 000
la couronne النصر 2	3 637 000		3 637 000
الجملة	12 599 050	1 052 607	13 651 657

رقم المعاملات



▪ تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء :

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2016 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية للمشاريع المقامة الآتي ذكرهم :

- مشروع البريتقال 1 - سكرة
- مشروع مريم - بالنصر II
- مشروع البلاص - بالبصر II

كما قامت بإمضاء 120 عقد توضيحي وتسجيلهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحضيت بالقبول وتحصل 115 حريف للشركة على شهادة الملكية الخاصة به.

ب نشاط المساهمات

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

▪ محفظة المساهمات:

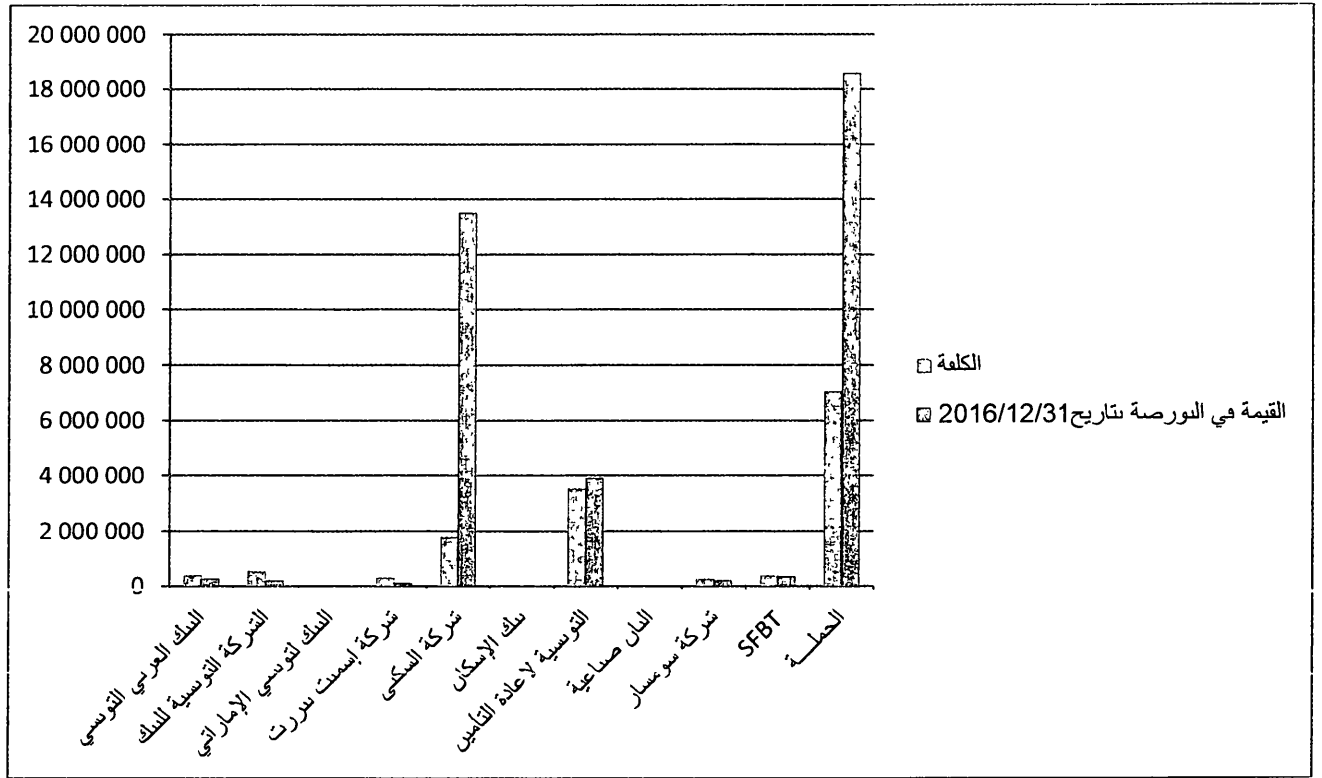
عرفت القيمة الصافية لمحفظة مساهمات الشركة استقرارا في موفى ديسمبر 2016 إذ بلغت في مجملها 10,8 مليون دينارا مقارنة بالسنة المنقضية و قد عرفت محفظة المساهمات إعادة هيكلة تتمثل في بيع 65 268 سهم للبنك التونسي و شراء 134.619 سهم سموسار و 18.085 سهم SFBT .

تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2016 من:

المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي :

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الإسمية	عدد الأسهم	الكلفة	القيمة في البورصة بتاريخ 2016/12/31
البنك العربي التونسي	1	60 000	365 619	278 820
الشركة التونسية للبنك	5	51 039	501 582	198 899
البنك لتونسي الإماراتي (أسهم ذات إيرادات أولوية)	20	637	18 727	10 921
شركة إسمنت بدررت	1	36 000	286 653	106 344
شركة السكنى	1	3 516 863	1 762 841	13 511 788
بنك الإسكان	5	318	1 507	5 730
التونسية لإعادة التأمين	1	473 351	3 506 808	3 907 512
النان صناعية	4	2 687	10 748	10 528
شركة سومسار	1	134 619	235 186	203 275
SFBT	1	18 085	353 304	347 142
الجملة	-		7 042 975	18 580 958



المساهمات الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

الأوراق المالية	الإسمية	عدد الأسهم	الكثافة
الشركة العقارية وللتهيئة	10	32 626	209 743
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	10	7 471	47 990
"شركة البعث العقاري" المدية	10	12 143	121 430
توس للإعلامية والخدمات	100	500	50 000
شركة تربية الدواجن بطبرقة	10	2 500	2 500
شركة الأتعال المعارية	10	9 990	1
"شركة الصاعات السياحية" هادية	5	2 400	800
الشركة التونسية للتسيق العني	10	400	3 300
-شركة الإستثمارات للأوراق المالية -رمق	10	54 857	534 856
سيكاف-البنك الوطني الملاحي	100	900	90 000
بوف لرؤوس الأموال	100	82	8 200
سيكاف - المستقبل	100	97	9 988
- شركة التوظيف الرقاعي - رمم	100	350	35 000
"الشركة الملاحية- إفريقيا"	4	2 227	318 975
- الشركة العصرية للإستثمار - رم تنمية	5	2 000	10 000
- شركة الإستثمار للبنك الوطني الملاحي	10	19 000	190 000
البنك التوسي للتصامن	10	500	5 000
-شركة الإستثمارات والمساهمات -رمتمية	10	98 998	989 980
التوسية 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
الجملة	-		4 817 888

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2016، فقد بلغت 1,051 مليون دينار مسجلة بذلك زيادة بمقدار 109 ألف دينار مقارنة بالسنة الفارطة متأتية خاصة من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية والشركة التونسية للبنك والبنك العربي التونسي وإسمنت بنزرت والبنك التونسي الإماراتي.

وتفصل المدخرات كما يلي :

(بالدينار)

الرصيد بتاريخ 31/12/2016	التغييرات لسنة 2016	31/12/2015	اسم الشركة
2 609	-9 619	12 228	سيكاف- البنك الوطني الملاحى - رمم
4 658	-113	4 771	سيكاف -المستقل - رمم-
1		1	النساء والأشغال المعاريية
2 500		2 500	شركة الدواحد بطرقة
3 300		3 300	الشركة التوسية للتسيق العبي
30 000		30 000	التوسية للتوريع العداثي
318 975		318 975	الشركة الملاحية "إفريقية"
86 799	-28 020	114 819	البنك العربي لتوس
302 682	81 458	221 224	الشركة التوسية للبنك
72 466	24 383	48 083	شركة الإستثمارات والمساهمات
7 807	124	7 683	البنك التوسى الإماراتى
180 309	2 700	177 609	إسمت ندرت
221	54	167	الن صناعية
31 911	31 911		somocer
6 162	6 162		SFBT
800		800	شركة هادية
1 051 200	109 040	942 160	الحملة

أما المداخل المتأتية من المساهمات خلال سنة 2016 فقد بلغت قيمتها 1,161 مليون ديناراً مسجلة بذلك زيادة بمبلغ 48 ألف ديناراً مقارنة مع السنة الفارطة.

وتفصل هذه المداخل على النحو التالي :

(بالدينار)

الإقليم الإقليمي		إليه يربط المبيعة
2015	2016	
723 469	844 047	السكنى
48 939	48 939	الشركة العقارية وللتهيئة
236 676	236 676	التونسية لإعادة التأمين
351	351	BNAC PROGRES
1 472	4 289	التوظيف الرقاعي - ر.م.م. -
540	495	سيكاف البنك الوطني الفلاحي
1 230	1 230	البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال -
335	304	BNAC CONFIANCE
20 000		عقارية القرنفل
177	186	سيكاف المستقبل
13 800	13 800	البنك العربي التونسي
19999	11 317	البنك التونسي
100	100	سيم سيكار
46 161	-	التجاري بنك
1 113 249	1 161 734	الجملة

■ نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2016 ما قدره 5,238 مليون دينار تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - تم رصد مدخراته في حدود 104 ألف دينار وقد مكن هذا الصندوق الشركة من تحقيق مداخيل بمبلغ 181 ألف دينار.

يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات والمكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" ببابل على وحة الكراء بتاريخ 31 ديسمبر 2016، تم استغلال 15 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 51 ألف دينار مقابل مبلغ

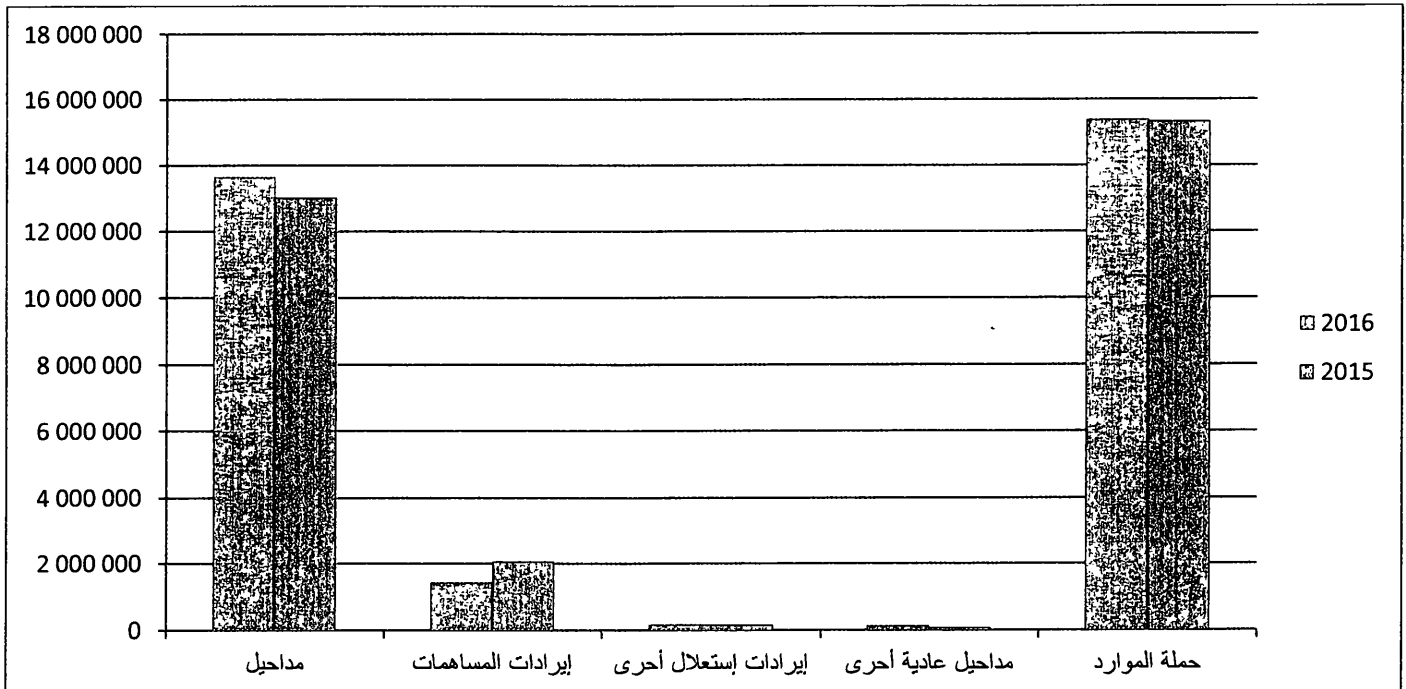
41 ألف دينار خلال سنة 2015

2- نتيجة السنة المحاسبية 2016 :

اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2016 بتحقيق مبيعات صافية بلغت 2,055 مليون دينار مقابل 2,877 مليون دينار عن السنة المالية 2015 مسجلة بذلك انخفاضا بمبلغ 822 ألف دينار أي بنسبة 28,5% وقد بلغت الموارد 15,392 مليون دينار مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

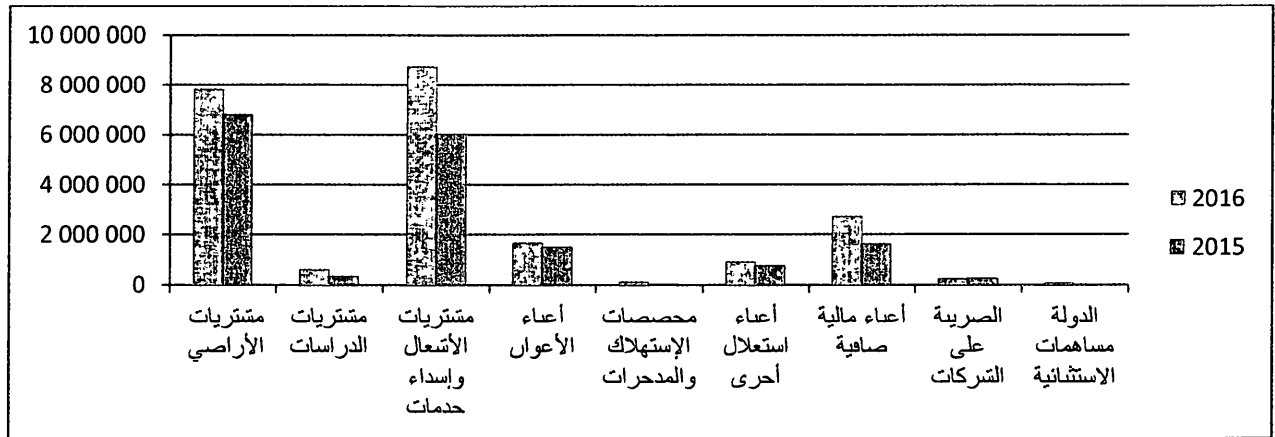
2015	2016	
13 045 009	13 651 657	مداخيل
2 063 359	1 435 450	إيرادات المساهمات
167 379	171 432	إيرادات إستغلال أخرى
73 086	133 551	مداخيل عادية أخرى
15 348 833	15 392 090	جملة الموارد



أما أعباء التصرف فقد بلغت 23,006 مليون ديناراً معصلة كما يلي :

(بالدينار)

2015	2016	
6 826 323	7 828 465	مشتريات الأراضي
369 650	619 400	مشتريات الدراسات
6 051 373	8 758 878	مشتريات الأشغال وإسداء خدمات
1 537 832	1 691 429	أعباء الأعوان
49 949	124 603	مخصصات الإستهلاك والمدرجات
786 776	932 317	أعباء إستغلال أخرى
1 648 848	2 721 156	أعباء مالية صافية
283 268	253 751	الضريبة على الشركات
	76 125	الدولة مساهمات الإستثنائية
17 554 019	23 006 124	جملة الأعباء



تكون المربح الصافية كآآتي :

(بالدينار)

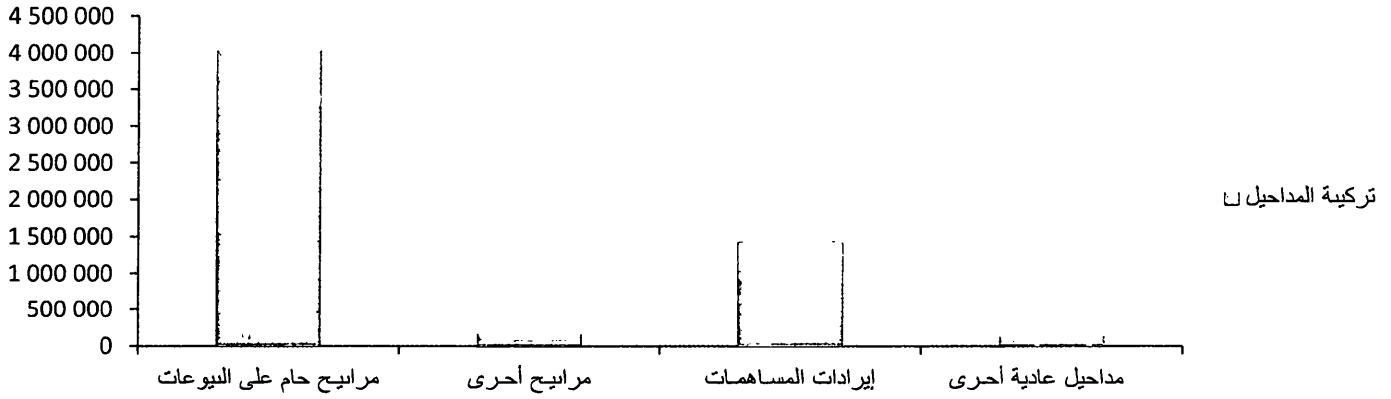
2015	2016	
15 348 833	15 392 090	جملة الموارد
-17 554 019	-23 006 124	جملة أعباء التصرف
5 082 280	9 669 390	فارق المخزونات
2 877 095	2 055 356	المربح الصافية

وتلخص تركيبة الأعباء والمداخيل بتاريخ 31 ديسمبر 2016 كما يلي :

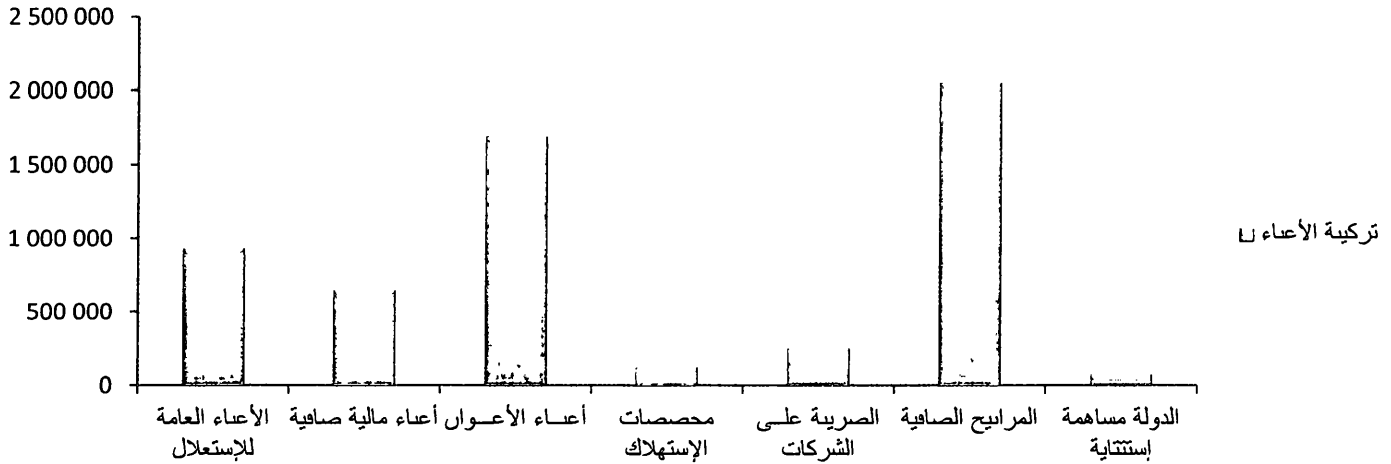
(بالدينار)

تركيبية المداخيل			تركيبية الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
69.91%	4 042 780	مراييح خام على البيوعات	16.12%	932 317	الاعباء العامة للإستقلال
2.96%	171 432	مراييح أخرى			اعباء مالية صافية (اعباء بنكية عادية واعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
24.82%	1 435 450	ايرادات المساهمات	11.23%	649 632	
2.31%	133 551	مداخيل عادية أخرى	29.25%	1 691 429	اعباء الأعوان
			2.15%	124 603	مخصصات الاستهلاك
			12.35%	253 751	الضريبة على الشركات
			35.54%	2 055 356	المراييح الصافية
			1.316%	76 125	الدولة مساهمة استثنائية
100%	5 783 213	المجموع	100%	5 783 213	المجموع

تركيبية المداخيل



تركيبية الأعباء



3 - تطور أداء الشركة خلال النصف الأول من سنوات الإثبات

خلال السنة المحاسبية 2016، سجلت الشركة العقارية وللمساهمات مبيعات صافية بمبلغ 2,055 مليون دينار مسجلة بذلك انخفاضا نسبته 28,5 بالمائة مقارنة مع السنة المحاسبية الفارطة حيث بلغت مبيعاتها الصافية 2,877 مليون دينار.

ويلخص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمرابيح الصافية ومردودية الأموال الداتية خلال السنوات 2012-2016:

(بالدينار)

2016	2015	2014	2013	2012	
41 109 406	39920395	36446981	30204102	28032283	*الأموال الداتية قبل إحتساب نتيحة الفترة المعبية
43 164 762	42797491	41460003	37835472	31594268	*الأموال الداتية بعد إحتساب نتيحة الفترة المعبية
13 651 657	13045009	25701272	37231700	18453126	*رقم المعاملات (بيع العقارات المسبية والمهيئة)
15 258 539	15275748	27330555	38592521	19539380	*إيرادات الإستغلال
4 972 837	4736126	7869874	12023803	5646722	* نتيحة الإستغلال
2 055 356	2877095	5013022	7631370	3561984	*النتيحة المحاسبية الصافية
36,42 %	36,31 %	30,62%	32,29 %	30 %	*نتيحة الإستغلال/رقم المعاملات
12,38 %	11,79 %	6,9 %	3,43 %	8,58 %	*أعناء الأعوان / رقم المعاملات
19,93 %	12,63 %	6,18%	8 %	10,28 %	*الأعناء المالية الصافية /رقم المعاملات
15,05%	22,06 %	19,5%	20,50 %	19,30 %	*النتيحة المحاسبية الصافية /رقم المعاملات
37,37 %	52,31 %	91,14%	170 %	79,16 %	*النتيحة المحاسبية الصافية /رأس المال
5%	7,21 %	13,75%	25,26 %	12,70 %	*النتيحة المحاسبية الصافية /الأموال الداتية

حققت الشركة خلال السنوات الثلاث الأخيرة أرباحا بمعدل 120 % من رأس مالها الإجتماعي

كما وزعت الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنوات الخمس الأخيرة مرابيح بنسبة 25 إلى 35 بالمائة مع العلم أنها قامت منذ سنة 1980 بتوزيع منتظم للمرابيح وإلى هذا التاريخ تُمثل المرابيح الموزعة 757 % من رأس المال زيادة عن

135,7 % أسهم مجانية خلال 37 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 24 بالمائة.

(بالدينار)

المؤثرات	المجموع في 2014/12/31	المجموع في 2015/12/31	المجموع في 2016/12/31
- المداحل	27 330 555	15 275 748	15 258 539
العمه المصاحه الحمله	10 010 382	6 390 404	6 859 437
العائض الحمله للاستهلال	7 988 288	4 786 074	5 021 314
مخزون الأشغال في طور الإنتاج	9 980 381	10 476 901	18 777 564
مخزون المنتجات التامه المصنع	13 871 461	12 644 743	10 969 364
مخزون الأراضي الصالحه للبناء *	27 248 743	33 151 299	36 337 085
أصول ماله	10 750 511	10 803 325	10 808 899
التورصيات	5 413 866	5 344 006	5 238 325
مساهمات ومدعات الغير من الأوراق الماله	-	754 348	22 755
مجموع الدينون (حرفاء)	817 155	2 662 048	2 739 914
السهمه الموصوفه من الحرفاء	2 202 914	879 282	920 053
التكاليف المنكده خلال العهه المعصله باحجار الأشغال	5 956 941	6 421 023	8 758 878
الإيرادات حسب الفئه (الشركات المدرجه والتغير المدرجه)	1 432 999	2 063 359	1 435 450
الأرباح المنطعمه بالاستثمارات في شركات عن مدرجه	138 100	76 583	54 074
الأرباح المنطعمه بالاستثمارات في الشركات المدرجه في التورصه	941 669	1 036 666	1 107 660
فائض عن بيع الأوراق الماليه المدرجه في التورصه	-	778 073	92 635
إيرادات بوصول ماله أخرى	353 230	172 037	181 081
إسترجاع عن المدحرات	254 777	96 814	401 272
استرجاع عن المدحرات عن الأوراق الماله للسر المدرجه بالتورصه	40 541	37 425	9732
استرجاع عن المدحرات عن الأوراق الماليه المدرجه بالتورصه	214 236	59 389	28020
المدحرات	74 826	137 585	146869
السوله وما يعادل السوله	1 489 900	6 139	11941
مجموع الحصول	72 535 703	79 310 013	88 377 388

* دون إعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروصه بمساحة حمله تقدر بـ 557 م (راحة للشركة) تقدر بـ 88851 دينار وقطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م بقيمة 9775 ديناراً وقد حصصت مدحرات بنسبة مائة بالمائة من كلمة القطعة

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2016 مبلغ 68,8 مليون ديناراً وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 44,3 مليون ديناراً بنسبة 155 % كما هو مبين بالجدول التالي :

الأصول الجارية		العنوان	الخصوم		العنوان
المبالغ			المبالغ		
2015	2016		2015	2016	
33 274 437	36 337 085	الأراضي الصالحة	4 437 397	11 330 445	النوك - أقل من سنة
10 476 901	18 777 564	الأشغال في طور	22 829 382	26 229 167	- أكثر من سنة
12 644 743	10 969 364	الأشغال المحررة			
42 504	41 782	توطيفات	1 020 974	1 111 822	الودائع والكفالات المتحصل عليها
6 139	11 941	السيولة وما يعادلها	879 282	920 053	حرفاء - تسبيقات على الشراء
2 662 048	2 739 914	الحرفاء	2 956 903	3 341 898	المقاولون والسربوس
			2 032 443	1 396 675	دائنون آخرون
59 106 772	68 877 650	المجموع	34 156 381	44 330 060	المجموع

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة 5,5 مليون ديناراً ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى 49,8 مليون ديناراً وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 138 % هذا دون احتساب محفظة السندات ويمكن تحليل التغير السلبي للنتيجة الصافية كما يلي :

الأسباب	الفارق (ب-أ)	2016 (ب)	2015 (أ)	المداهيل
	364 469	4 042 780	3 678 311	-مربح خام على البيوعات
نقصان في المربح عن بيع أسهم	-627 909	1 435 450	2 063 359	-إيرادات المساهمات
	4 053	171 432	167 379	-مربح أخرى
	60 465	133 551	73 086	-مداهيل عادية أخرى
	-138 457	5 783 213	5 982 135	المجموع I
الأسباب	الفارق (ب-أ)	2016 (ب)	2015 (أ)	الأعباء
ارتفاع أعباء الخدمات الخارجية	145 541	932 317	786 776	-الأعباء العامة للإستغلال (دون إعتبار الأعباء المتعلقة بالمشاريع العقارية)
عدم إدماج بعض الأعباء المالية المتعلقة بالأراضي الصالحة للبناء التي لم بدأ إنجاز أشغالها	202 417	649 632	447 215	-أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهرة)
الفارق راجع إلى منح طرد متعلقة بأعوان غادروا منذ سنة 2013	153 597	1 691 429	1 537 832	-أعباء الأعوان
- يفسر هذا الفارق خاصة في الإسترجاع عن المدخرات لإصلاح والصيانة والمدخرات المتعلقة بالسندات المدرجة بالبورصة خلال سنة 2016	74 654	124 603	49 949	مخصصات الإستهلاك والمدخرات
	-29 517	253 751	283 268	-الضريبة على الشركات
	76 125	76 125		الدولة مساهمة إستثنائية
	622 817	3 727 857	3 105 040	المجموع II

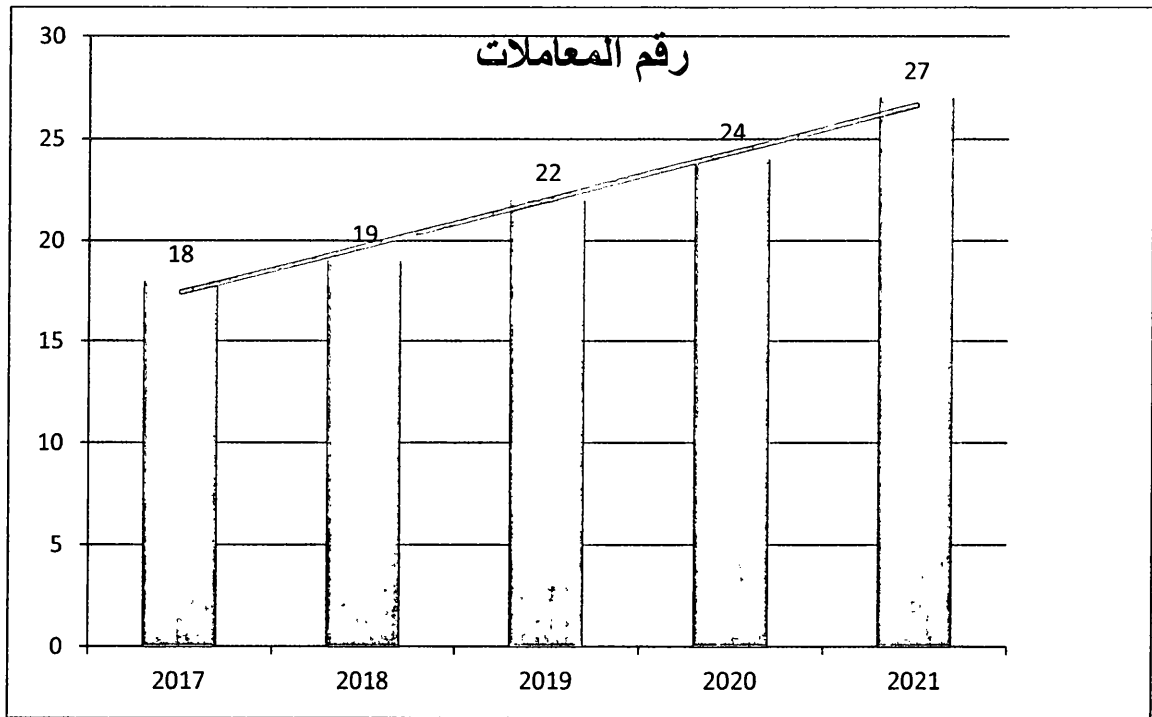
	-821 739	2 055 356	2877095	التغيير في النتيجة الصافية المجموع (II-I)
--	-----------------	------------------	----------------	--

- الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم 172 700 الكائن بالمرسى.

7- التطلع إلى فتح آفاق جديدة للشركة في الأسواق المحاسبية لسنة 2021 :

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 22 مد تقريبا سنويا بالأسعار الجارية.

معن سنوي	2021	2020	2019	2018	2017
22 مد	27 مد	24 مد	22 مد	19 مد	18 مد



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 2017 إلى 2021 في حدود 2 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- 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- 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- نشاط الشركات التي تخضع لرقابة الشركة العقارية والمساهمة :

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2016 فقد تم التطرق إليه صلب تقرير نشاط

المجمع المدرج بملف الجلسة العامة.

|| المساهمون في رأس المال

1- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع

2- معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة

1- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع :

يبلغ عدد المساهمين في رأس مال الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2016، 778 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	116 349	10,58%	116 349
شركة زياد ذات مسؤولية محدودة -	112 282	10,21%	112 282
تأمينات كومار - COMAR	74 882	6,81%	74 882
المجمع التونسي للتأمين - GAT	56 031	5,09%	56 031
إفريقيا للسيارات	29 372	2,67%	29 372
مساهمون آخرون	381 084	34,64%	381 084
الجملة	1 100 000	100%	1 100 000

2 - 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 - الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجالس الإدارة
- 2- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة
- 3- إدارة الشركة وتسييرها
- 4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2016
- 5- لجنة الصفقات

- تخضع هذه الأحكام لمقتضيات الفصلين 17 و 18 من العقد التأسيسي للشركة وهي تلخص كما يلي :
- يدير الشركة مجلس إدارة يتركب من ثلاثة أعضاء على الأقل ومن إثنين عشر عضواً على الأكثر يتم تعيينهم من طرف الجلسة العامة من بين المساهمين.
 - يمكن لشركات المفاوضة والشركات ذات المسؤولية المحدودة ولشركات المفاوضة البسيطة ولشركات المحاصة وللشركات خفية الإسم المساهمة في رأس المال وأن تكون عضواً 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 المجري من قبل المجلس وفق الفقرة الأولى من هذا الفصل لمصادقة الجلسة العامة العادية الموالية وإذا تعذرت المصادقة فإن المداولات المتخذة والأعمال المجرأة 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 العصور بمجلس الإدارة بشركة خفية الإسم أن يعلم الممثل القانوني للشركة بتوليه 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 الصرر الناجم عن جمع المهام وينقضي حقها في ذلك بمضي ثلاثة أعوام بداية من تاريخ الشروع في المهام الجديدة.

2- التفويضات الممنوحة من قبل مجلس الإدارة

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.

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.

4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2016

أحدثت اللجنة الدائمة للتدقيق بالشركة طبقاً لمقتضيات القانون عدد 96 لسنة 2005 مؤرخ في 18 أكتوبر 2005 المتعلق بتدعيم سلامة العلاقات المالية.

وتتكون 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 والنجاحة وحماية أصول الشركة وضمان أمانة المعلومات المالية وإحترام الأحكام القانونية والترتيبية ومتابعة أشغال هيكل الرقابة للشركة وإقتراح تسمية مراقبي الحسابات والموافقة على تعيين المدقق الداخلي.

اجتمعت خلال السنة المحاسبية 2016 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في ثلاث مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية:

- النظر في نتائج المراقبة الجبائية عن سنوات 2011-2014.
- النظر في تجديد مهام أحد مراقبي الحسابات.
- النظر في تقرير الرقابة الداخلي لأحد مراقبي الحسابات.
- النظر في القوائم المالية المؤقتة بتاريخ 30 جوان 2016.
- النظر في القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2015
- النظر في القوائم المالية المجمعة بتاريخ 31 ديسمبر 2015.

5 - لجنة الصفقات

أحدثت لجنة الصفقات طبقا 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 والموافقة على الوثائق التعاقدية للصفقات قبل إبرامها. خلال سنة 2016، اجتمعت اللجنة في ستة مناسبات وإقترحت على مجلس الإدارة الموافقة على عقود وإسناد صفقات لمشاريع البعث العقاري.

١٧ السند بالبورصة :

1- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية

2- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها

1- تطور التصهيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية .

تم خلال سنة 2016 تسجيل 1863 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 203449 سهم بقيمة 6,8 مليون دينار مسجلة بذلك زيادة بنسبة 35 بالمائة في عدد العمليات و 107 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	144	13 878	400 532
فيفري	174	14 802	417 723
مارس	129	11 578	313 358
أفريل	134	26 691	704 656
ماي	207	21 572	591 149
جوان	106	13 828	417 115
جويلية	28	2 229	65 498
أوت	53	3 165	100 044
سبتمبر	198	22 179	788 103
أكتوبر	277	36 642	1 459 993
نوفمبر	255	18 709	774 200
ديسمبر	158	18 176	784 751
	1 863	203 449	6 817 122

وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 24,8 د و 46,5 د لتستقر في مستوى 44,5 د وأخر ديسمبر 2016 أي بزيادة نسبة 26 بالمائة مقارنة مع نفس الفترة للسنة الفارطة.

2- 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 24 جوان 2016 لم تقم الشركة بأية عملية بيع أو شراء في نطاق القرار المذكور أعلاه

٧ - تخصيص النتائج

1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج

2- توظيف المربح عن السنة المحاسبية 2016

3- جدول تطور الأموال الذاتية والمربح الموزعة بعنوان

السنوات المالية الثلاثة الأخيرة

1- 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 عشرون رأس مال الشركة

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

- الإحتياطات التي نص عليها العقد التأسيسي

2- توظيف المربح عن السنة المحاسبية 2016 :

سيداتي سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2016

يُقترح عليكم توظيف المربح على النحو التالي :

(بالدينار)

2 055 355,272	- مرابيح السنة المحاسبية 2016
3 019 435,699	- النتائج المؤجلة 2015 (منها 1.301.318,404 المعفاة من الجباية)
348.681,596	- جزء من الإحتياطات الخارقة للعادة بتاريخ 2013/12/31
5 423 472,567	- مرابيح قابلة للتوزيع
0	- إحتياطي قانوني
1 650 000,000	- عائدات المساهمين (توزع من الأرصدة السابقة لسنة 2014)(*)
3 773 472,567	الباقى الأول
0	- إعادة إستثمار معفاة من الجباية
1 000 000,000	- إحتياطي خارق للعادة
2 773 472,567	الباقى الثاني
100 000,000	- الصندوق الإجتماعي
2 673 472,567	الباقى الثالث
2 673 472,567	- النتائج المؤجلة 2016

(*) 1.301.318,404 دينار توزع من النتائج المؤجلة والمعفاة من الجباية و 348.681,596 دينار توزع من الإحتياطات الخارقة للعادة بتاريخ 2013/12/31 (المعفاة من الجباية)

تبعاً لما سبق حُددت الأرباح الموزعة للسنة المحاسبية 2016 بمقدار 1,500 ديناراً للسهم. وسيتم دفع هذه الأرباح بداية من 2017 لدى الوسطاء بالبورصة بالنسبة للمساهمين المُودعين لأسهمهم لدى الوسطاء بالبورصة وبمصالح الشركة بالنسبة لبقية المساهمين. كما قررت الجلسة العامة العادية إدماج المبالغ المعفاة من الجباية والتي أصبحت محررة بتاريخ 31 ديسمبر 2016 والبالغة 500 ألف دينار المتأتي من الإحتياطي الخارق للعادة.

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

يلخص الجدول التالي تطور الأموال الذاتية والمربح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة 2013-2014 و 2015.

(بالدينار)

المجموع	نتائج السنة المحاسبية	نتائج مؤجلة	الصندوق الإجتماعي	إحتياطي لإعادة الإستثمار المعفى غير المتوفر	إحتياطي خارق للعادة	أموال المساهمين	إحتياطات قانونية	منح الإصدار	رأس المال	
	7631370.000									نتائج السنة المحاسبية 2013
					-1000000.000				1000000.000	الترفع في رأس المال
37835472.000	7631370.000	4269948.847	659758.000	2660000.000	14623324.000	41070.547	450000.000	3000000.000	4500000.000	مجموع الأرصدة إلى حين 2013/12/31 قبل التخصيص
	-7631370.000	1531370.000	100000.000	2500000.000 -260000.000	3500000.000 + 260000.000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2014/6/27
-1350000.000		-1350000.000								المربح الموزعة
36485472.000		4451318.847	759758.000	4900000.000	18383324.000	41070.547	450000.000	3000000.000	5500000.000	مجموع الأرصدة إلى حين 2013/12/31 بعد التخصيص
	7631370.000									نتائج السنة المحاسبية 2014
					-1000000.000				1000000.000	الترفع في رأس المال
37835472.000	5013222.000	4451318.000	759758.000	4900000.000	17383.324.000	41070.547	450000.000	3000000.000	5500000.000	مجموع الأرصدة إلى حين 2014/12/31 قبل التخصيص
	-5013222.000	1313022.000	100000.000		3500000.000		100000.000			تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2015/6/27
-1500000.000		-1500.000								المربح الموزعة
42837099		4264340.000	859758.000	4900000000	20883324	41070.547	550000.000	3000000.000	5500000.000	مجموع الأرصدة إلى حين 2014/12/31 بعد التخصيص
	2877095									نتائج سنة 2015
42837099		4264340.000	781661	4900000000	20883324	41070.547	550000.000	3000000.000	5500000.000	مجموع الأرصدة إلى حين 2015/12/31 قبل التخصيص
	-2877095	405095	100 000	+1 372 000 -600 000	1000 000 600 000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2016/6/24
		-1650 000								المربح الموزعة
41 147 491		3 019 436	881 661	5 672 000	22 483 324	41070.547	550000.000	3000000.000	5500000.000	مجموع الأرصدة إلى حين 2015/12/31 بعد التخصيص

VI- مراقبة الحسابات :

طبقا للنصوص القانونية وقرارات الجلسات العامة للمساهمين كلف كل من مكتبي 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 2016، 26 نفرا ويفصل هذا العدد كما يلي:

22 عون قار، 2 عامل وقتي بالمركبات العقارية و2 عون متربص وقد تم خلال هذه الفترة صرف قروض للأعوان بمبلغ 4,5 ألف دينارا وصرف مبلغ 36 ألف دينارا من الصندوق بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان علاوة على ذلك وبظرا للإهتمام الخاص الذي تعطيه الشركة للعنصر البشري، خصصت مبلغ 33 ألف دينارا لأنشطة التكوين وقد إستفاد منها 10 أعوان خلال سنة 2016.

VIII - عناصر حول الرقابة الداخلية

1- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها

2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة

أ تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع

ب السوق

ت الحرفاء

ث المخاطر المالية

ج التأمين

3 - الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية

4 - الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات

5 - الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبية

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 وإكمال 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، المحاسبة والشؤون المالية، إلا أنه أي نظام

للمراقبة مهما كان ناجحاً، لا يستطيع أن يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر.

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

أ- تكلفة التشغيل المتعلقة بإنجاز المشاريع :

إعتمدت 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 شراء أراضي وعديد اللجان الداخلية المتعلقة بالدراسات المعمارية والفنية وغيرها.
- كيفية تحديد التكلفة النهائية للمشاريع ولمختلف العقارات المكوّنة لها.

ب- 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.

ت- الحرفاء

تنوع عملاء الشركة العقارية وللمساهمات، والعدد الغير المحدود من الحرفاء مع محاولة تنويع المنتج (إقتصادي، 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 ونجاعة.

ث- المخاطر المالية

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

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

3 - الجهات الفاعلة الرئيسية لمراقبة 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.

4 - الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات

* التنظيم المحاسبي :

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثة.

- 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

بانظام.

* **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 إسداد 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.

5 - الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبية .

جميع البيانات انمالية والمحاسبية المنتورة يقع أنتتبت منها عن طريق الإدارات التابعة للشركة ومراقبي الحسابات.

هذه سيداتي وسادتي أهم المعطيات في نشاط شركتكم خلال السنة المحاسبية 2016.

والسلام

مجلس الإدارة

RAPPORT SUR LA MARCHÉ DE LA SIMPAR EXERCICE 2016

- 1) Description de l'activité de la société au cours de l'exercice 2016
Voir rapport d'activité ci-joint. (pages 6 à 16)
- 2) Situation de la société et son activité au cours de l'exercice 2016
Voir rapport d'activité ci-joint.
- 3) Les résultats de l'activité de la société
Voir rapport d'activité ci-joint. (pages 18-19 et 20)
- 4) Les progrès réalisés au cours de l'exercice 2016
Voir rapport d'activité ci-joint. (pages 21 et 27)
- 5) Les difficultés rencontrées au cours de l'exercice 2016
Néant
- 6) Les activités de la société en matière de recherche et de développement
Voir rapport d'activité page 21
- 7) L'évolution prévisible de la situation de la société et les perspectives d'avenir
Voir rapport d'activité et rapport d'activité consolidée ci-joints.
- 8) Les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport a été établi
Voir rapport d'activité et rapport d'activité consolidée ci-joints.
- 9) Les modifications apportées aux modes de présentation ou des méthodes d'évaluation des comptes
Néant.
- 10) Les prises de participations
Voir rapport d'activité page 12
- 11) L'activité des Sociétés dont elle assure le contrôle
Voir bilan et rapport d'activité consolidée ci-joints.
- 12/ Répartition du capital et droits de vote.
Voir rapport d'activité (page 28)
- 13/ Evolution des capitaux propres et des dividendes au cours des trois derniers exercices
Voir rapport d'activité ci-joint (pages 21 et 37)

14/ Evolution de la société et de ses performances au cours des 5 dernières années
Voir rapport d'activité ci-joint (pages 21)

15/ Conditions d'accès aux assemblées.

D'après les statuts de la société, 10 actions au minimum sont nécessaires pour assister aux délibérations de l'A.G.O et une action est nécessaire pour assister aux délibérations de l'A.G.E.

16/ Affectation statutaire spécifique des résultats
Néant

17/ Intéressement du personnel
Néant



18/ La SIMPAR ne possède aucune action composant son propre capital à la date du 31 Décembre 2016.

19/ Evolution des cours de bourse et des transactions

Mois	Nombre de titres traités
Janvier	13 878
Février	14 802
Mars	11 578
Avril	26 691
Mai	21 572
Juin	13 828
Juillet	2 229
Août	3 165
Septembre	22 179
Octobre	36 642
Novembre	18 709
Décembre	18 176
	203 449

Voir rapport d'activité ci-joint (pages 20)

x

سيداتي وسادتي،

طبقاً لمقتضيات الفصلين 471 و 473 من مجلة الشركات التجارية نتشرف بإفادتكم بتقرير التصرف الخاص بمجمع الشركة العقارية وللمساهمات عن السنة المحاسبية 2016 وأن نعرض على مصادقتكم القوائم المالية الممّعة لغاية 31 ديسمبر من نفس السنة المحاسبية.

سابات حول مجمع الشركاء:

تبعاً للتشريع الجاري به العمل والمتعلق بتجمع الشركات، يتركب مجمع "الشركة العقارية وللمساهمات" من الشركة الأم وعشرة شركات توسية(*) خصائصها هي التالية:

الإسم الإجتماعي	المقر الإجتماعي	نوع الشركة	رأس المال (بالدينار)	النشاط	طريقة الدمج
شركة السكي	46 بهج طارق اس رباد ميتوال فيل - توس -	حفية الإسم	5.050 500	البعث العقاري	دمج كلي
الشركة العقارية وللتهيئة	51 شارع الهادي بويرة الصر الثاني - أريانة -	حفية الإسم	1.400.000	البعث العقاري	دمج كلي
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأتعمال	44 شارع الهادي بويرة الصر الثاني - أريانة -	حفية الإسم	100 000	الدراسات الفنية ومتابعة إبحار الأتعمال	دمج كلي
شركة البعث العقاري المدينة	36 شارع الهادي بويرة الصر الثاني - أريانة -	حفية الإسم	900.000	البعث العقاري	دمج كلي
عقارية الفرغل	46 بهج طارق اس رباد ميتوال فيل - توس -	حفية الإسم	900.000	البعث العقاري	دمج كلي
شركة الإستثمارات والمساهمات - دات رأس مال تنمية -	16 بهج سوريا نلوك س الطاقق الثاني عشر 1002 توس	حفية الإسم -دات رأس مال تنمية-	3.000.000	شركة دات رأس مال تنمية	دمج كلي
شركة رباد	46 بهج طارق س رباد ميتوال فيل - توس -	دات مسؤولية محدودة	1.160.280	التجارة في مواد البناء والمساهمات	دمج كلي
توس للإعلاميه والخدمات	6 ساحه محمد كرد علي العمرا - توس -	حفيه الإسم	250.000	الخدمات في الإعلامية	دمج عن طريق المعادلة
شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ر م ق -	27 مكرر بهج لسان - توس -	حفية الإسم دات رأس مال قار	4 000.000	الإستثمار في الأوراق المالية	دمج عن طريق المعادلة
شركة الدراسات والتنمية الساحية بالحبوب	31 المركز العمراني التتمالي إقامة بحمه الشمال توس	حفية الإسم	21.549 800	الإستثمار في السياحة	دمج عن طريق المعادلة

ونمدكم صحبة هذا بالرسم البياني لمجمع "الشركة العقارية وللمساهمات" بالصفحة عدد 10 من التقرير

(*) مع العلم أنه تم احراج شركة "افريقيا" من مجمع الشركة العقارية وللمساهمات وذلك نظرا لأنها في حالة تصفية

وصفه الشركاء المسموله بالقوائم الماله المَحْمَعَة سارح 31 دسمر 2016:

◀ شركة السكنى :

قامت الشركة العقارية وللمساهمات وبرعاية البنك الوطنى الفلاحى بتأسيس شركة "السكنى" سنة 1983، شركة خفية الإسم رأس مالها الحالي يعدل بـ 5,05 مليون دينار، تنشط فى قطاع البعث العقارى - متحصلة على ترخيص من وزارة التجهيز والإسكان طبقا للتشريع المنظم للقطاع وخاصة قانون 17/90 لسنة 1990 .

- أدرجت أسهمها منذ سنة 2006 ببورصة تونس

- متحصلة على شهادة الجودة ISO9001 منذ سنة 2008

بلغ رقم معاملات شركة السكنى مبلغ 18 مليون دينار بعنوان السنة المحاسبية 2016 مقابل 10 مليون دينار عن سنة 2015 مسجلة بذلك إرتفاعا بنسبة 80 بالمائة

أما نتيجتها الصافية المحتسبة فى القوائم المالية المَحْمَعَة فقد بلغت 0,953 مليون دينار.

◀ الشركة العقارية وللتهيئة :

شركة خفية الإسم تم تأسيسها فى أفريل 1980 برأس مال قدره 900 ألف دينار وقع ترفيعه إلى حدّ 1,4 مليون دينار تنشط فى ميدان البعث العقارى.

أنحزت الشركة العقارية وللتهيئة خلال السنة المحاسبية 2016 رقم معاملات قيمته 9 مليون دينار مقابل 12,7 مليون دينار خلال سنة 2015 مسجلا بذلك إنخفاضا بنسبة 29 بالمائة

أما نتيجتها الصافية المحتسبة فى القوائم المالية المَحْمَعَة فقد بلغت 0,514 مليون دينار.

◀ الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال :

شركة خفية الإسم تم تأسيسها سنة 1978 يتمثل الموضوع الإجتماعى للشركة فى إحاز أعمال الدراسات الفنية ومتابعة وتنسيق الأشغال

بلغ رقم معاملات الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال مبلغ 963 ألف دينار بعنوان السنة المحاسبية 2016 مقابل 953 ألف دينار خلال السنة الفارطة

أما نتيجة أسطتها العادية قبل احتساب الأداء على الشركات فقد سجلت خسارة بمبلغ 135 ألف دينار سنة 2016 مقابل أرباحا بمبلغ 48 ألف دينار سنة 2015 والنتيجة الصافية سجلت خسارة بمبلغ 138 ألف دينار

مقابل أرباحا بمبلغ 46 ألف دينار خلال السنة الفارطة

و قد كانت نتيجتها الصافية المحتسبة في القوائم المالية سلبية بمبلغ 196 ألف ديناراً وذلك بعد طرح العمليات المشتركة بين شركات المجمع كما تقتضيه تقنية التجميع المحاسبية.

◀ شركة البعث العقاري "المدينة" :

شركة خفية الإسم تم تكوينها في سنة 1988 للقيام بكل الأنشطة الخاصة بشراء وبيع العقارات يبلغ رأس المال الحالي للشركة 900 ألف دينار.

سجلت شركة البعث العقاري "المدينة" بعنوان السنة المحاسبية 2016 رقم معاملات بمبلغ 13 مليون ديناراً مقابل 4,5 مليون ديناراً عن السنة الفارطة مسجلة بذلك ارتفاعاً بنسبة 189 بالمائة أما نتيجها الصافية المحتسبة في القوائم المالية المجمعة فقد بلغت 766 ألف ديناراً

◀ عقارية القرنفل:

شركة خفية الإسم وقع تأسيسها في شهر ديسمبر 1997 برأس مال قيمته 150 ألف ديناراً ليبلغ حالياً 900 ألف ديناراً

بلغ رقم معاملاتهما عن سنة 2016 مبلغ 0,537 مليون ديناراً مقابل 0,582 مليون ديناراً عن السنة المحاسبية الفارطة.

أما نتيجتها الصافية المحتسبة في القوائم المالية المجمعة فقد كانت سلبية بمبلغ 98 ألف ديناراً سنة 2016 مقابل خسارة بمبلغ 37 ألف ديناراً عن السنة المحاسبية الفارطة

◀ شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية -:

تأسست شركة الإستثمارات ذات رأس مال تنمية خلال سنة 1997 برأس مال بقيمة مليوني ديناراً وقع الترفيع فيه ليبلغ حالياً 3 ملايين ديناراً محررة كلياً

أنجزت شركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - خلال السنة المحاسبية 2016 جملة إيرادات بمبلغ 743 ألف ديناراً مقابل 556 ألف ديناراً عن السنة المحاسبية الفارطة مسجلة بذلك ارتفاعاً بنسبة 34 بالمائة

أما نتيجتها الصافية فقد سجلت أرباحاً بمبلغ 268 ألف ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 74,1 ألف ديناراً سنة 2015.

وقد بلغت حملة الإيرادات المحتسبة ضمن القوائم المالية المجمعة 626 ألف ديناراً لتصبح نتيجتها الصافية المعتبرة في نفس القوائم إيجابية بمبلغ 188 ألف ديناراً وذلك بعد طرح العمليات المشتركة مع شركات المجمع.

ويخصص الجدول التالي مساهمة الشركة العقارية وللمساهمات في شركة الإستثمارات والمساهمات ذات رأس مال تنمية (بالدينار)

المبلغ المدفوع	مساهمة في رأس المال	أموال مودعة للتصرف	الجملة
989.980	989.980	6 760 000	7 749 980
296 994	296 994	2 237 037	2 534 031
55.818	55.818	1 054 505	1 110 323
352.812	352.812	3 291 542	3 644 354
-	-	586 189	586 189
-	-	176 437	176 437
-	-	762 626	762 626
352.812	352.812	2 528 916	2 881 728

◀ شركة زياد:

أسست هذه الشركة منذ سنة 2003، ويتمثل نشاطها في المساهمة في رأس مال الشركات والتجارة في مواد البناء

سحلت شركة - زياد - ذات مسؤولية محدودة - جملة إيرادات بمبلغ 186 ألف دينار سنة 2016 مقابل 169 ألف دينار سنة 2015 وقد إبحر عن نشاطها نتيجة إيجابية قبل إحتساب الأداء على المربح بمبلغ 177 ألف دينار سنة 2016 مقابل 165 ألف دينار عن السنة المحاسبية الفارطة. مع العلم أن نتيجتها الصافية المحتسبة في القوائم المالية المحمّعة هي إيجابية بمبلغ 5,9 ألف دينار وذلك بعد طرح المداخل المتأتية من المجمع حسب تقنية التجميع المحاسبية.

◀ تونس للإعلامية والخدمات :

تم بعث هذه الشركة في حوان 1991 برأس مال قدره 250 ألف دينار ويتمثل نشاط الشركة في إسداء خدمات إعلامية وبيع المعدات المعلوماتية.

بلغت إيرادات اسغلالها مبلغ 3,3 مليون دينار مقابل 4,3 مليون دينار سنة 2015. أما نتائج أنشطتها العادية قبل احتساب الأداء على المربح فقد سجلت أرباحا بمبلغ 307 ألف دينار سنة 2016 مقابل خسارة بمبلغ 89 ألف دينار سنة 2015 ونتائجها الصافية سجلت أرباحا بمبلغ 227 ألف دينار مقابل خسارة بمبلغ 99 ألف دينار عن السنة الفارطة

◀ شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار - :

تم بعث هذه الشركة في شهر حويلية 1993 برأس مال قدره مليوني دينار ليصل حاليا إلى 4 ملايين دينار محررة كليا

يتمثل الموضوع الإجتماعي للشركة في التصرف في محفظة أوراق مالية.

سجلت شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار - خلال السنة المحاسبية 2016 إيرادات إستغلال بمبلغ 756 ألف ديناراً مقابل 573 ألف ديناراً بعنوان السنة الفارطة أما نتيجة أنشطتها العادية قبل احتساب الأداء على المرائب فقد كانت إيجابية بمبلغ 175 ألف ديناراً عن سنة 2016 مقابل نتيجة سلبية بمبلغ 220 ألف ديناراً بعنوان سنة 2015 في حين أن نتيجتها الصافية قد سجلت أرباحاً بمبلغ 174,5 ألف ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 221 ألف ديناراً سنة 2015

◀ شركة الدراسات والتنمية السياحية بالجنوب :

تم بعت هذه الشركة في شهر مارس 2001 برأس مال قدره ثلاثة ملايين ديناراً ليصل حالياً إلى 21,5 مليون ديناراً ويتمثل نشاطها في الإستثمار في السياحة. سجلت شركة الدراسات والتنمية السياحية بالجنوب للسنة المحاسبية 2016 خسارة في نتيجة أنشطتها العادية قبل احتساب الأداء على المرائب بمبلغ 304 ألف ديناراً مقابل نتيجة سلبية بمبلغ 898 مليون ديناراً بعنوان سنة 2015 .

الطور الموضع لوضع مجمع السركاب :

في خصوص تطور هذه الوضعية خلال السنوات الثلاث القادمة يمكن الأخذ بعين الإعتبار الخصوصيات التالية - بالنسبة لشركات البعث العقاري، الرصيد العقاري والمشاريع التي بصدد الإنجاز أو البيع أو الدراسة مع المداخل المتوقعة عن المساهمات عند الإقتضاء - بالنسبة للشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال، الإتفاقيات الممضاة مع الحرفاء والمشاريع التي سيتم إنجازها خلال الفترة المقبلة من طرف شركات البعث العقاري التابعة للمجمع مع الأخذ بعين الإعتبار مداخلها السنوية من المساهمات - بالنسبة لشركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية -، مردود المشاريع الممولة - فيما يخص شركة زياد، مردود محفظتها من أسهم الشركة العقارية والمساهمات - فيما يخص شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار، مردود بورصة الأوراق المالية بتونس - التطور العادي لوضعية بنية الشركات التي يتركب منها المجمع.

مجمع الشركة العقارية وللمساهمات تقرير التصرف 2016
1 - التطور المتوقع لوضع شركات البعث العقاري التابعة للمجمع :

مداخل المساهمات (بألف دينار)	المشاريع التي بصدد الدراسة	المشاريع التي بصدد الإنجاز		المشاريع التي بصدد البيع *		الرصيد العقاري		الإسم الإجتماعي
		القيمة (بألف دينار)	عدد المشاريع	القيمة (بألف دينار)	عدد المشاريع	القيمة (بألف دينار)	عدد القطع	
1435	13	18 778	4	10 969	5	36 337	11	الشركة العقارية وللمساهمات
197	10	5 838	2	32 194	11	29 799	12	شركة السكى
48	5	9 942	2	15 915	7	13 124	7	الشركة العقارية وللتهيئة
37	2	7 073	4	12 283	4	11 145	4	شركة البعث العقاري المدينة
-	2	4 975	1	268	2	5 184	3**	عقارية القربل

* معطيات متعلقة برصيد متقي من المشاريع المحررة والذي تم صسطه في 2016/12/31

** بالاصافة إلى بقية من تقسيم السنتال

2 - الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال:

الإتفاقيات المبرمة من طرف الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال خلال سنة 2016 والتي سيتم إدراج رقم معاملاتها خلال سنوات 2017 - 2018 و 2019 تبلغ في جملتها 461 ألف دينار يضاف إليها مبلغ 4 مليون دينار تقريبا بقية الإتفاقيات الممضاة خلال السنوات الفارطة ومداخل مساهمات بمبلغ 169 ألف دينار تقريبا سنويا.

3 - شركة الإستثمارات والمساهمات ذات رأس مال تنمية :

* الإتفاقيات المتعلقة بالمشاريع الممولة من طرف شركة الإستثمارات والمساهمات والتي ستنحسب في مداخلها بعنوان السنوات الثلاث القادمة تتعلق بـ 24 مشروع بتمويل ذاتي يبلغ 1,9 مليون دينار و 62 مشروعا بتمويل عن طريق الصناديق ذات رأس مال تنمية بمبلغ 32,8 مليون دينار أي بتمويل جملي قدره 34,7 مليون دينار مع العلم أن هذه الشركة ستواصل تمويل المشاريع بصفة منتظمة وعادية من خلال أموالها الذاتية وغيرها من الموارد المالية الأخرى .

* التقدم في مشروع الدمج مع شركة الإستثمارات والمساهمات ذات رأس مال تنمية للبنك الوطني الفلاحي

4 - شركة زياد:

نتائجها المستقبلية مرتبطة خاصة بالحصص الموزعة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات

5 - شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ذات رأس مال قار:

تبقى نتائجها المستقبلية مرتبطة خاصة بوضعية السوق المالية خلال السنوات القادمة

6 - تونس للإعلامية والخدمات:

نتائجها عادية على ضوء المعطيات الحالية

7 - شركة الدراسات والتنمية السياحية بالجنوب :

تبقى نتائجها المستقبلية مرتبطة بإعادة هيكلة الشركة وتنفيذ محطط الأعمال.

سائط المجمع في مجال السمه والإستثمار :

نظرا للقطاع الذي تنشط فيه أغلبية شركات المجمع وهو البعث العقاري فإن نشاطها في مجال التنمية

والإستثمار يقع تقييمه بالرجوع إلى العناصر التالية

- شرايات الأراضي الصالحة للبناء والتقسيم.

- الأشغال والدراسات المتعلقة بإنجاز مشاريع البعث العقاري.

وعلى هذا الأساس فإن المبالغ التي تم صرفها من طرف الشركات المعنية خلال السنة المحاسبية 2016 بعنوان العناصر المذكورة أعلاه هي التالية :

(بالدينار)

الأشغال والدراسات	شرايات الأراضي	الإسم الإجتماعي
9 378 278	7 828 465	الشركة العقارية وللمساهمات
6 982 637	-	شركة السكنى
7 719 734	703 050	الشركة العقارية وللتهيئة
1 861 511	-	شركة البعث العقاري "المدينة"
1 766 708	1050	عقارية القرنفل
27 708 868	8 532 565	الجملة

الأحداث الهامة التي طرأت من بارج بوقف الحسابات المجمع والبارج الذي أعدت فيه:

الأحداث الهامة التي طرأت بين تاريخ توقيف الحسابات المجمع وتاريخ إعدادها هي التالية

◀ الشركة العقارية وللمساهمات :

. تقدم أشغال إنجاز ثلاث مشاريع للبعث العقاري

الحصول على محضر المعاينة للمشروع المقسم على المقسم 172 700 بالمرسى

◀ شركة السكنى :

. مواصلة إنجاز مشاريع البعث العقاري بوتيرة مطابقة للبرمجة

◀ الشركة العقارية وللتهيئة :

مواصلة إنجاز مشروعين للبعث العقاري

◀ شركة البعث العقاري "المدينة" :

. البدء في إنجاز مشروع بعث عقاري

. الحصول على رخصة بناء للمقسم 1 6.1 HSC بحدائق قرطاج.

◀ شركة البعث العقاري القرنفل :

تقدّم إنجاز مشروع بعث عقاري

◀ الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال :

البدء في إنجاز الدراسات الفنية لأربعة مشاريع عقاري.

البدء في متابعة إنجاز مقسم عقاري ومشروع للبعث العقاري

الوصفة المالية المُجمّعة :

تميزت القوائم المالية المُجمّعة للشركة العقارية وللمساهمات والمؤسسات الأخرى المكوّنة لمجال التجميع،

خلال السنة المحاسبية 2016 بأهمّ البيانات التالية

- بلغ مجموع الموازنة المُجمّعة 295,5 مليون ديناراً في 31 ديسمبر 2016 مقابل 287 مليون ديناراً في

31 ديسمبر 2015 أي زيادة بنسبة 3%

- نمو رصيد الأموال الذاتية للمجمع بنسبة 2 بالمائة حيث إرتقى إلى 98,5 مليون ديناراً في موفى 2016

مقابل 96,6 مليون ديناراً في سنة 2015

- بلغ مجموع إيرادات الإستغلال المُجمّعة 56 مليون ديناراً في 31 ديسمبر 2016 مقابل 43,8 مليون

ديناراً خلال السنة الفارطة أي بزيادة قدرها 28%

- سحلت أعباء الإستغلال المُجمّعة زيادة بنسبة 46,2 بالمائة حيث بلغت 40,5 مليون ديناراً في نهاية

2016 مقابل 27,7 مليون ديناراً قبل سنة.

- بلغت النتيجة الصافية بعنوان السنة المحاسبية 2016 للشركات المُجمّعة مبلغ 3,371 مليون ديناراً منها

1,18 مليون ديناراً تمثل المساهمة الإيجابية للشركة العقارية وللمساهمات، الشركة المُجمّعة.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه مقارنة بالسنة المحاسبية الفارطة، سحلت النتيجة الصافية المُجمّعة إنخفاظاً

بمبلغ 1,43 مليون ديناراً أي بنسبة 29,7 بالمائة

السائح الفردية ومساهمته الشركات في النسخة المُجمَّعة

نمدكم صلب الجدول التالي بالنتيجة المحاسبية الفردية الحقيقية للشركات المُجمَّعة بالدمج الكلي وبمساهمة كل منها في النتيجة المُجمَّعة مع الملاحظ أن النتيجة المُجمَّعة تختلف عن النتيجة الفردية وذلك أخذاً بعين الإعتبار لتقنيات المحاسبية للتجميع

(بالدينار)

المساهمة في النتيجة المُجمَّعة لسنة 2016	النتيجة الفردية 2016	الإسم الإجتماعي
1 186 720	2 055 356	الشركة العقارية وللمساهمات
953 143	1.525.887	شركة السكنى
514 097	676.085	الشركة العقارية وللتهيئة
-195 514	-137 849	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
766 314	948 715	شركة البعث العقاري "المدينة"
-98 553	-159 286	عقارية القرنفل
188 674	268 047	شركة الإستثمارات والمساهمات . ذات رأس مال تنمية.
5 954	176 810	شركة زياد
50 096	174 566	شركة الإستثمارات للأوراق المالية - ر.م.ق
77 929	227 047	تونس للإعلامية والخدمات
-77 215	-303 994	شركة الدراسات والتنمية السياحية بالجنوب
3 371 645	5 451 054	الجملة

مجلس الإدارة

الرسم البياني لمجمع الشركة العقارية وللمساهمات 2016

