

**تقرير مجلس الإدارة
عن نشاط
السنة المحاسبية 2017**



الفهرس

ا نشاط الشركة ونتائجها

1- عرض حول نشاط الشركة

أ نشاط البعث العقاري

- الأراضي الصالحة للبناء
- المشاريع التي بصدد الدراسة
- المشاريع التي بصدد الإنجاز
- المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2017
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

2- نتيجة السنة المحاسبية 2017

3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2015-2016 و 2017

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 2018 إلى 2022

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

II- المساهمون في رأس المال :

1- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع

2- معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة

III - هياكل التسيير والإدارة :

1- الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة

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

3- إدارة الشركة وتسييرها

4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2017

5- لجنة الصفقات

IV -السند بالبورصة :

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

V - تخصيص النتائج :

- 1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج
- 2- توظيف المربح عن السنة المحاسبية 2017
- 3- جدول تطور الأموال الذاتية 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 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

المقدمة

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 2017 والمصادقة على القوائم المالية الملحقة.

إنّ السنة المحاسبية 2017، وهي الخامسة والأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 14,142 مليون ديناراً، مقابل 13,651 مليون ديناراً سنة 2016 أي بزيادة قدرها 4 بالمائة وإنجاز مبيعات صافية بمبلغ 1,4 مليون ديناراً مقابل مبيعات صافية قدرها 2,055 مليون ديناراً سنة 2016.

قطاع البعث العقاري في تونس

يساهم قطاع البعث العقاري في تونس و الأنشطة العقارية المرتبطة به، ب 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 يشكل عامل الطلب الكثيف و ارتفاع الأعباء المالية التي تثقل 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 تواصلت 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.*

(* جريدة الصباح ليوم 20 مارس 2017)

ا نشاط الشركة ونتائجها :

1- عرض حول نشاط الشركة :

أ نشاط البعث العقاري:

- الأراضي الصالحة للبناء
- المشاريع التي بصدد الدراسة
- المشاريع التي بصدد الإنجاز
- المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2017
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

▪ محفظة المساهمات

▪ نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

2- نتيجة السنة المحاسبية 2017

3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2015-2016 و 2017

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 وأفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2018 إلى 2022

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

1- عرض حول نشاط الشركة :

أ- نشاط البعث العقاري:

▪ الأراضي الصالحة للبناء

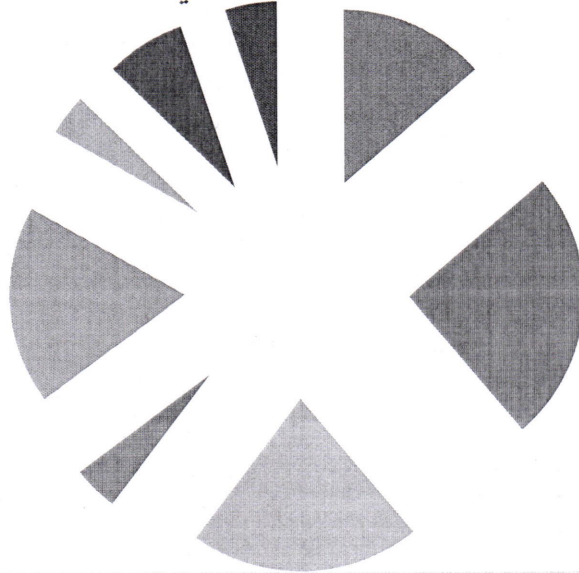
يَتَكَوَّنُ مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2017 من 8 قطع مساحتها الجمالية تقدر بأكثر من 41 ألف مترا مربعا بقيمة 31 مليون دينار (زيادة عن 4 قطع بصدد الإنجاز). وهذا المخزون من الأراضي يضاف إليه المخزون من العقارات المبنية والتي بصدد البناء يُمَكِّنُ من إنجاز 81 ألف مترا مربعا تقريبا من البناءات أي ما يعادل نشاط الشركة لمدة 5 سنوات تقريبا.

وتفصل المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء على النحو التالي:

الموقع	المساحة م م	القيمة (بالآلف دينار)
شطرانة ا- سكرة - (1/2)	5 644	2 338
طريق رواد	10 420	1 933
أريانة TF 60290	8 781	5 747
حدائق المنزه (1/2) - تقسيم الهدى	1 844	1 698
سوسة (4/1)	7 627	1 028
المروج السادس EHC17	1 680	1 605
حدائق منتزه البحيرة HSC 1.11.2 HSC 1.11.4	3 129	7 776
حدائق منتزه البحيرة HSC 1.1.3	2100	8 539
المجموع	41 225	30 664

(*) دون إعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جمالية تقدر بـ 557 م م (راجعاً للشركة) تقدر بـ 88851 دينار او قطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 ديناراً وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة

المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء



- شطرانة ا- سكرة - (1/2)
- طريق رواد
- أريانة TF 60290
- حدائق المنزه (1/2) - تقسيم الهدى
- سوسة (4/1)
- المروج السادس EHC17
- حدائق منتزه البحيرة HSC 1.11.2 HSC 1.11.4
- حدائق منتزه البحيرة HSC 1.1.3

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

المشاريع التي بصدد الدراسة

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد الدراسة أواخر 2017 ثلاثة عشرة مشروع ولهم الخصائص التالية:

المشاريع	الموقع	الخصائص	الدراسات إنجاز نسبية	بدء تاريخ الأشغال
1 شطرانة 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 2019
2 شطرانة 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 2020
3 شطرانة القسط الثاني	HSC6	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 28 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2021
4 شطرانة القسط الثالث	شطرانة اسكرة	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 80 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2022
6 أريانة	TF 60290 Ariana	مجمع سكني شبه جماعي من النوع شبه فاخر يشتمل على 94 شقة ومستودع تحتي للسيارات	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الرابعة 2018
7 GALAXIE (القسط الثاني والثالث)	طريق رواد	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: 191 شقة (116 شقة للقسط الثاني و 75 شقة للقسط الثالث و مستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء وبقية الدراسات الفنية بصدد الإنجاز	الثلاثية الثانية 2019
8 حدائق المنزه	تقسيم قلوبو حدائق المنزه تونس	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر منافسة مع شركة البعث المدينة	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الثانية 2021
9 المروج 6	المروج السادس EHC17	مجمع سكني تجاري من النوع الإقتصادي R+4	بصدد الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2019
10 حدائق منتزه البحيرة	HSC1/11/2	مجمع سكني من النوع الفاخر	بصدد الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2018
11 حدائق منتزه البحيرة	HSC1/11/4	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الرابعة 2019
12 سوسة	سوسة	مجمع سكني ومقسمات	تم تحديد البرنامج	الثلاثية الأولى 2020
13 حدائق منتزه البحيرة	HSC1/1/3	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثانية 2020

رخص البناء ومحاضر المعاينة :

خلال سنة 2017، تمكنت الشركة من الحصول على رخصة البناء للمشروع المقام على المقسم HC2 بحدائق المنزه كما تحصلت على محضر المعاينة للمشاريع المقامة على المقسم الكائن بالمرسى والمقسم EHC18 بالمروج السادس.

المشاريع التي بصدد الإنجاز.

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد الإنجاز بتاريخ 31 ديسمبر 2017 أربعة مشاريع وهي:

- المقسم HSC 1.4.3 بحدائق منتزه البحيرة.
 - المقسم EHC25 بالمروج الخامس.
 - المقسم HC2 حدائق المنزه
 - المقاسم بسوسة
- أما خاصيات هذه المشاريع فهي كالآتي:

رقم المعاملات التقديري (بالدينار)	انتهاء تاريخ الأشغال	بدء تاريخ الأشغال	التركيبية و الخاصيات	الموقع	المشاريع	عدد رتبي
14 000 000	الثلاثية الثالثة 2018	أكتوبر 2016	مجمع سكني تجاري من النوع الإقتصادي R+4 60 شقة و 22 محل تجاري ومستودع تحتي للسيارات	EHC25	المروج 5	1
9 000 000	الثلاثية الثالثة 2018	جانفي 2017	مجمع سكني تجاري R+3 من النوع الفاخر يشتمل على 19 شقة ومستودع تحتي للسيارات	1.4.3HSC	حدائق منتزه البحيرة	2
19 000 000	الثلاثية الرابعة 2019	أكتوبر 2017	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر يشتمل على 60 شقة ومستودع تحتي للسيارات	HC2	حدائق المنزه	3
1 300 000	الثلاثية الرابعة 2018	جانفي 2017	مقسّمات	سوسة	سوسة	4

المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2017.

المشاريع المعروضة للبيع :

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2017 سبعة موزعة كما يلي:

قيمة المخزون إلى يوم 2017/12/31 (د) ***	المخزون يوم 2017/12/31				تاريخ إنتهاء الأشغال	المكان	المقسم	عدد رتبتي
	تجارة	مريض سيارات	مخزن	مسكن				
142 920	1	1	0	0	20/10/2014	حدائق المنزه	LILIA	1
379 320	14				02/12/1994	نابل	نيابوليس	2
94 878	0			3	31/08/2013	سكرة	البستان III	*3
3 436 000	1	34	8	34	11/10/2015	سكرة	شطرانة I	**4
1 256 428	0	7	2	4	30/09/2016	النصر 2	LA COURONNE	5
2 889 048	3	12	6	7	23/23/2017	المرسى	MIMOSAS	6
6 839 555	3	77	7	45	15/12/2017	المروج السادس	LA PERLE	7
15 038 149	22	131	23	93			المجموع	

* ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري

** بالإشتراك مع شركة البعث العقاري المدينة

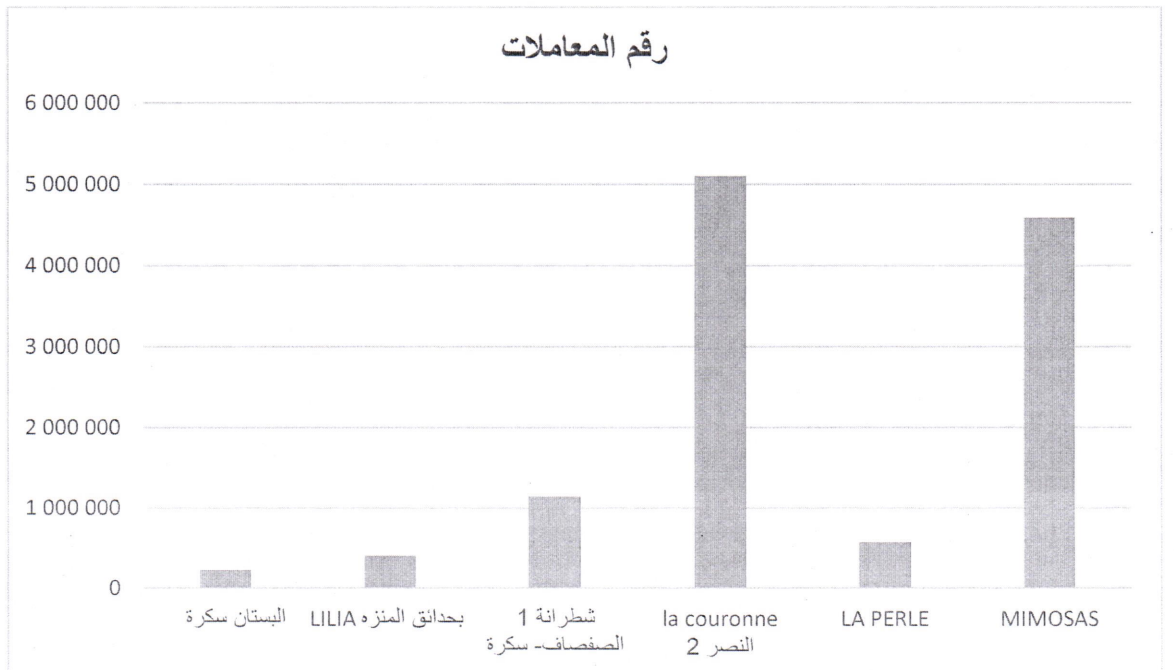
*** دون إعتبار مخزونات أخرى بقيمة 258 791 دينار

▪ رقم المعاملات.

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2017 ما قدره 14,142 مليون دينار أي بزيادة نسبتها 4 بالمائة مقارنة مع السنة المحاسبية المنقضية التي بلغ رقم معاملاتها 13,651 مليون دينار. ويُفصّل رقم المعاملات لسنة 2017 حسب المشاريع على النحو التالي:

(بالدينار)

المشروع	السكن	غير السكن	الجملة
البستان سكرة	227 418		227 418
LILIA بحدائق المنزه	405 000	359 000	764 000
شطرانة 1 الصفصاف- سكرة	1 142 550	186 441	1 328 991
la couronne النصر 2	5 099 000		5 099 000
LA PERLE المروج السادس	570 500	677 000	1 247 500
MIMOSAS المرسى	4 591 000	884 150	5 475 150
الجملة	12 035 468	2 106 591	14 142 059



▪ تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء :

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2017 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية للمشاريع المقامة الآتي ذكرهم :

▪ مشروع البرتقال 2 - سكرة

كما قامت بإمضاء 107 عقد توضيحي وتسجيلهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحضيت بالقبول وتحصل 90 حريف للشركة على شهادة الملكية الخاصة به.

ب نشاط المساهمات

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

▪ محفظة المساهمات:

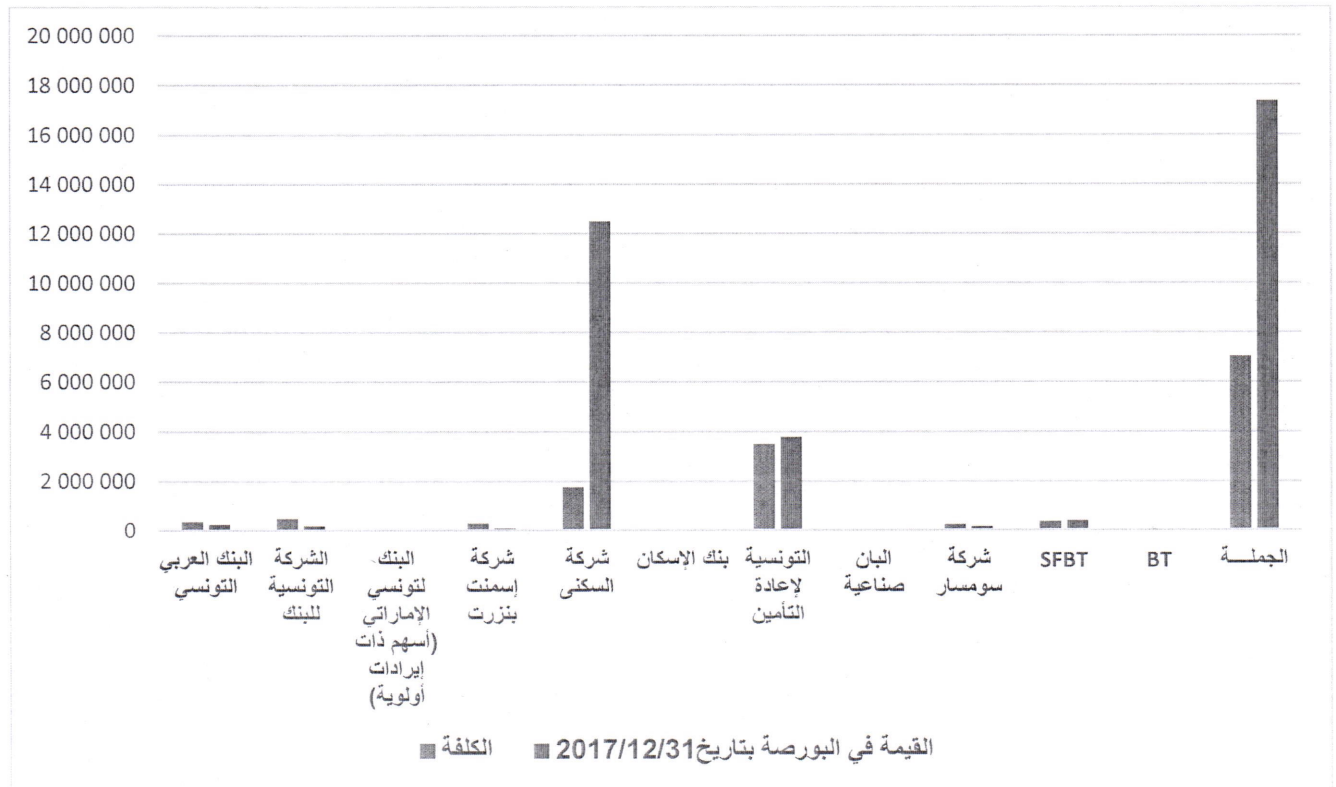
عرفت القيمة الصافية لمحفظة مساهمات الشركة استقرارا في موفى ديسمبر 2017 إذ بلغت في مجملها 10,8 مليون دينارا مقارنة مع العلم أنه خلال سنة 2017 تم إدراج شركة الإستثمار ذات رأس مال تنمية و شركة الإستثمارات و المساهمات ذات رأس مال تنمية.

تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2017 من:

المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي :

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الاسمية	عدد الأسهم	الكلفة	القيمة في البورصة بتاريخ 2017/12/31
البنك العربي التونسي	1	60 000	365 619	249 060
الشركة التونسية للبنك	5	51 039	501 582	187 211
البنك لتونسي الإماراتي (أسهم ذات إيرادات أولوية)	20	637	18 727	10 272
شركة إسمنت بنزرت	1	36 000	286 653	85 032
شركة السكنى	1	3 516 863	1 762 841	12 495 414
بنك الإسكان	5	318	1 507	5653
التونسية لإعادة التأمين	1	473 351	3 506 808	3782548
البنان صناعية	4	2 687	10 748	9 539
شركة سومسار	1	134 619	235 186	152 927
SFBT	1	18 085	353 304	390 917
BT	1	1	1.6	8.1
الجملة	-		7 042 977	17 368 573



المساهمات الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الاسمية	عدد الأسهم	الكلفة
الشركة العقارية وللتهيئة	10	32 626	209 743
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	10	7 471	47 990
"شركة البعث العقاري" المدينة	10	12 143	121 430
تونس للإعلامية والخدمات	100	500	50 000
شركة تربية الدواجن بطبرقة	10	2 500	2 500
شركة الأشغال المغاربية	10	9 990	1
"شركة الصناعات السياحية" هادية	5	2 400	800
الشركة التونسية للتنسيق الفني	10	400	3 300
-شركة الإستثمارات للأوراق المالية -رمق	10	54 857	534 856
سيكاف-البنك الوطني الفلاحي	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 الفلاحية - إفريقيا	4	2 227	318 975
- الشركة العصرية للإستثمار - رم تنمية	5	2 000	10 000
البنك التونسي للتضامن	10	500	5 000
- شركة الإستثمار للبنك الوطني الفلاحي	10	85 000	1 179 980
التونسية للتوزيع الغذائي	10	3 000	30 000
عقارية القرنفل	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	-		4 817 898

* تم إدماج شركة الإستثمارات و المساهمات ذات رأس مال تنمية وذلك بعد الترفيع في رأس مال شركة الإستثمار

البنك الوطني الفلاحي.

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2017، فقد بلغت 1,086 مليون ديناراً مسجلة بذلك زيادة بمقدار 35 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة متأتية خاصة من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم شركة الشركة التونسية للبنك والبنك العربي التونسي وإسمنت بنزرت والبنك التونسي الإماراتي وشركة سومسار.

وتفصل المدخرات كما يلي :

(بالدينار)

الرصيد بتاريخ 2017/12/31	التغيرات لسنة 2017	2016/12/31	اسم الشركة
1970	-639	2609	سيكاف- البنك الوطني الفلاحي - رمم
4588	-71	4 658	سيكاف-المستقبل - رمم-
1		1	البناءات والأشغال المغاربية
2 500		2 500	شركة الدواجن بطبرقة
3 300		3 300	الشركة التونسية للتسويق الفني
30 000		30 000	التونسية للتوزيع الغذائي
318 975		318 975	الشركة الفلاحية "إفريقية"
116 559	29 760	86 799	البنك العربي لتونس
314 370	11 688	302 682	الشركة التونسية للبنك
0	-72 466	72 466	شركة الإستثمارات والمساهمات
8 455	649	7 807	البنك التونسي الإماراتي
201 621	21312	180 309	إسمنت بنزرت
1207	986	221	البان صناعية
82 259	50 348	31 911	SOMOCER
0	-6 162	6 162	SFBT
800		800	شركة هادية
1 086 606	35 407	1 051 200	الجملة

أما المداخل المتأتية من المساهمات خلال سنة 2017 فقد بلغت قيمتها 1,180 مليون ديناراً مسجلة بذلك زيادة

بمبلغ 19 ألف ديناراً مقارنة مع السنة الفارطة.

وتفصل هذه المداخل على النحو التالي :

(بالدينار)

المراسيح المقبوضة		الإسم الإجتماعي
2016	2017	
844 047	844 047	السكنى
48 939	48 939	الشركة العقارية وللتهيئة
	18 215	MADINA
236 676	236 676	التونسية لإعادة التأمين
351	417	BNAC PROGRES
4 289	1 584	التوظيف الرقاعي - ر.م.م. -
495	1049	سيكاف البنك الوطني الفلاحي
1 230	1 640	البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال -
304	399	BNAC CONFIANCE
186	208	سيكاف المستقبل
13 800	13 800	البنك العربي التونسي
11 317		البنك التونسي
100	140	سيم سيكار
	12 930	SFBT
1 161 734	1 180 045	الجملة

■ نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2017 ما قدره 4,991 مليون ديناراً تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - تم رصد مدخراته في حدود 486 ألف ديناراً وقد مكن هذا الصندوق الشركة من تحقيق مداخل بمبلغ 75 ألف ديناراً.

ت - نشاط الأكرية

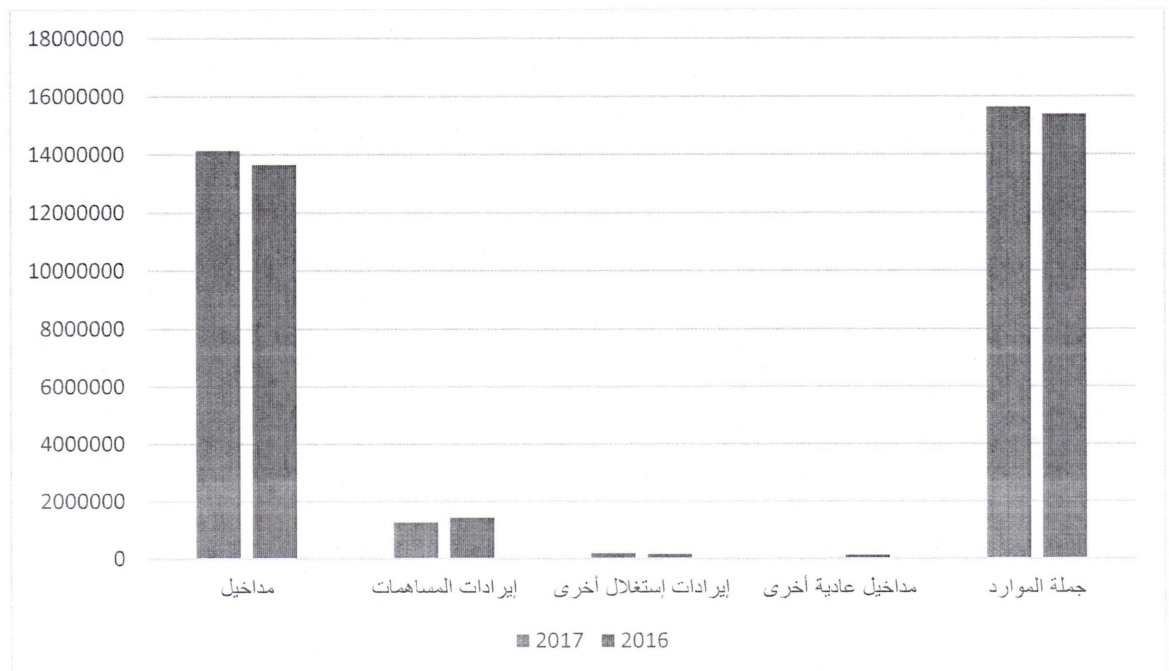
يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات والمكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" بنابل على وجه الكراء بتاريخ 31 ديسمبر 2017، تم استغلال 13 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 45 ألف دينار مقابل مبلغ 51 ألف دينار خلال سنة 2016.

2- نتيجة السنة المحاسبية 2017 :

اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2017 بتحقيق مبيعات صافية بلغت 1,4 مليون دينار مقابل 2,055 مليون دينار عن السنة المالية 2016 مسجلة بذلك انخفاضا بمبلغ 655 ألف دينار أي بنسبة 32% وقد بلغت الموارد 15,6 مليون دينار مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

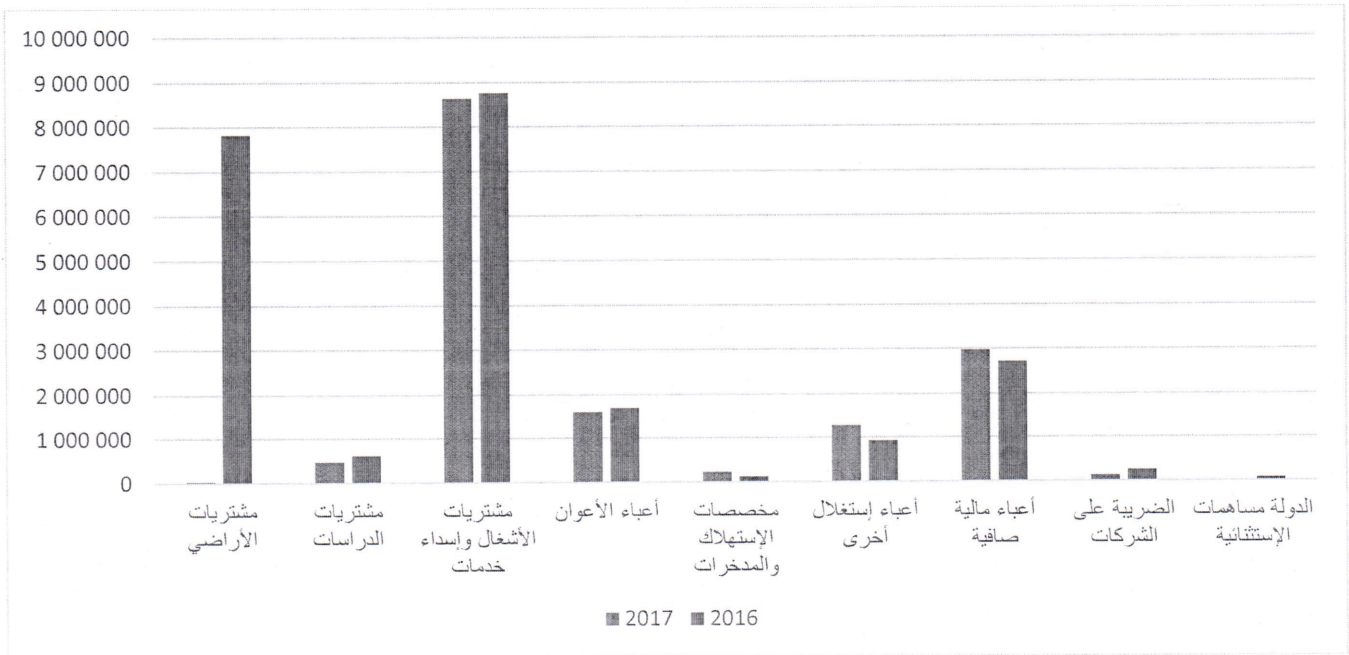
2016	2017	
13 651 657	14 142 059	مداخيل
1 435 450	1 255 501	إيرادات المساهمات
171 432	204 822	إيرادات إستغلال أخرى
133 551	15 357	مداخيل عادية أخرى
15 392 090	15 617 739	جملة الموارد



أما أعباء التصرف فقد بلغت 15,5 مليون ديناراً مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

2016	2017	
7 828 465	34 672	مشتريات الأراضي
619 400	477 106	مشتريات الدراسات
8 758 878	8 636 796	مشتريات الأشغال وإسداء خدمات
1 691 429	1 600 464	أعباء الأعوان
124 603	391 169	مخصصات الإستهلاك والمدخرات
932 317	1 080 691	أعباء إستغلال أخرى
2 721 156	2 965 775	أعباء مالية صافية
	197 322	خسائر عادية أخرى
253 751	177 947	لضريبة على الشركات
76 125		الدولة مساهمات الإستثنائية
23 006 124	15 561 942	جملة الأعباء



تكون المربح الصافية كالآتي :

(بالدينار)

2016	2017	
15 392 090	15 617 739	جملة الموارد
-23 006 124	-15 561 942	جملة أعباء التصرف
9 669 390	1 350 109	فارق المخزونات
2 055 356	1 405 906	المربح الصافية

وتلخص تركيبة الأعباء والمداخيل بتاريخ 31 ديسمبر 2017 كما يلي :

(بالدينار)

تركيبه المداخيل			تركيبه الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
72.12%	3 816 526	مربح خام على البيوعات	20.42%	1 080 691	الأعباء العامة للإستغلال
3.87%	204 822	مربح أخرى	8.29%	438 707	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
23.72%	1 255 501	إيرادات المساهمات		197 322	خسائر عادية أخرى
0.29%	15 357	مداخيل عادية أخرى	30.24%	1 600 464	أعباء الأعوان
			7.39%	391 169	مخصصات الإستهلاك
			12.66%	177 947	الضريبة على الشركات
			26.57%	1 405 906	المربح الصافية
100%	5 292 206	المجموع	100%	5 292 206	المجموع

3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة :

خلال السنة المحاسبية 2017، سجلت الشركة العقارية وللمساهمات مبيعات صافية بمبلغ 1,4 مليون دينار مسجلة بذلك انخفاضا نسبته 32 المائة مقارنة مع السنة المحاسبية الفارطة حيث بلغت مبيعاتها الصافية 2,055 مليون دينار.

ويخص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمبيعات الصافية ومردودية الأموال الذاتية خلال السنوات 2013 - 2017:

(بالدينار)

2017	2016	2015	2014	2013	
41 473 727	41 109 406	39920 395	36446981	30204102	*الأموال الذاتية قبل إحتساب نتيجة الفترة المعنية
42 879 633	43 164 762	42797491	41460003	37835472	*الأموال الذاتية بعد إحتساب نتيجة الفترة المعنية
14 142 059	13 651 657	13045009	25701272	37231700	*رقم المعاملات (بيع العقارات المبنية والمهينة)
15 602 382	15 258 539	15275748	27330555	38592521	*إيرادات الإستغلال
4 731 593	4 972 837	4736126	7869874	12023803	* نتيجة الإستغلال
1 405 906	2 055 356	2877095	5013022	7631370	*النتيجة المحاسبية الصافية
33,45%	36,42 %	36,31 %	30,62%	32,29 %	*نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات
11,32%	12,38 %	11,79 %	6,9 %	3,43 %	*أعباء الأعوان / رقم المعاملات
21,07%	19,93 %	12,63 %	6,18%	8 %	*الأعباء المالية الصافية /رقم المعاملات
9,94%	15,05%	22,06 %	19,5%	20,50 %	*النتيجة المحاسبية الصافية /رقم المعاملات
25,56%	37,37 %	52,31 %	91,14%	170 %	*النتيجة المحاسبية الصافية /رأس المال
3,39%	5%	7,21 %	13,75%	25,26 %	*النتيجة المحاسبية الصافية /الأموال الذاتية

حققت الشركة خلال السنوات الثلاث الأخيرة أرباحا بمعدل 60 % 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 787 % من رأس المال زيادة عن 135,7 % أسهم مجانية خلال 38 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 24 بالمائة.

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2015-2016 و 2017 :

(بالدينار)

المؤشرات	المجموع في 2015/12/31	المجموع في 2016/12/31	المجموع في 2017/12/31
- المداخليل	15 275 748	15 258 539	15 602 382
القيمة المضافة الجملية	6 390 404	6 859 437	6 810 312
الفاصل الجمليل للإستغلال	4 786 074	5 021 314	5 122 762
مخزون الأشغال في طور الإنتاج	10 476 901	18 777 564	21 370 744
مخزون المنتجات التامة الصنع	12 644 743	10 969 364	15 296 940
مخزون الأراضي الصالحة للبناء *	33 151 299	36 337 085	30 766 439
أصول مالية	10 803 325	10 808 899	10 774 469
التوضيفات	5 344 006	5 238 325	4 991 801
مساهمات ومبيعات الفترة من الأوراق المالية	754 348	22 755	
مجموع الديون (حرفاء)	2 662 048	2 739 914	2 766 731
التسقية المقبوضة من الحرفاء	879 282	920 053	339 082
التكاليف المتكبدة خلال الفترة المتصلة بإنجاز الأشغال	6 421 023	8 758 878	8 636 796
الإيرادات حسب الفئة (الشركات المدرجة والغير المدرجة)	2 063 359	1 435 450	1 269 931
· الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في شركات غير مدرجة	76 583	54 074	72 591
· الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في الشركات المدرجة في البورصة	1 036 666	1 107 660	1 107 453
· فائض عن بيع الأوراق المالية المدرجة في البورصة	778 073	92 635	
· إيرادات توضيفات مالية أخرى	172 037	181 081	89 886
إسترجاع عن المدخرات	96 814	37752	7 9339
· إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية الغير المدرجة بالبورصة	37 425	9732	73 177
· إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية المدرجة بالبورصة	59 389	28020	6 162
المدخرات	137 585	146869	114 745
السيونة وما يعادل السيونة	6 139	11941	1 289 141
مجموع الأصول	79 310 013	88 377 388	89 912 673

* دون إعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جملية تقدر بـ 557 م م (راجعاً للشركة) تقدر بـ 88851 ديناراً وقطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 ديناراً وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة

5- المديونية ومقابلها من الأصول :

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2017 مبلغ 71,5 مليون ديناراً وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 45,9 مليون ديناراً بنسبة 156 % كما هو مبين بالجدول التالي :

الأصول الجارية		العنوان	الخصوم		العنوان
المبالغ			المبالغ		
2016	2017		2016	2017	
36 337 085	30 766 439	الأراضي الصالحة	11 330 445	13 610 118	البنوك - أقل من سنة
18 777 564	21 370 744	الأشغال في طور	26 229 167	25 221 590	- أكثر من سنة
10 969 364	15 296 940	الأشغال المنجزة			
41 782	32 543	توظيفات	1 111 822	1 211 578	الودائع والكفالات المتحصل عليها
11 941	1 289 141	السيولة وما يعادلها	920 053	339 082	حرفاء - تسبيقات على الشراء
2 739 914	2 766 731	الحرفاء	3 341 898	3 993 224	المقاولون والمزودون
			1 396 675	1 530 767	دائنون آخرون
68 877 650	71 522 538	المجموع	44 330 060	45 906 359	المجموع

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة 4,6 مليون ديناراً ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى 50,5 مليون ديناراً وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 142 % هذا دون احتساب محفظة السندات ويمكن تحليل التغير السلبي للنتيجة الصافية كما يلي :

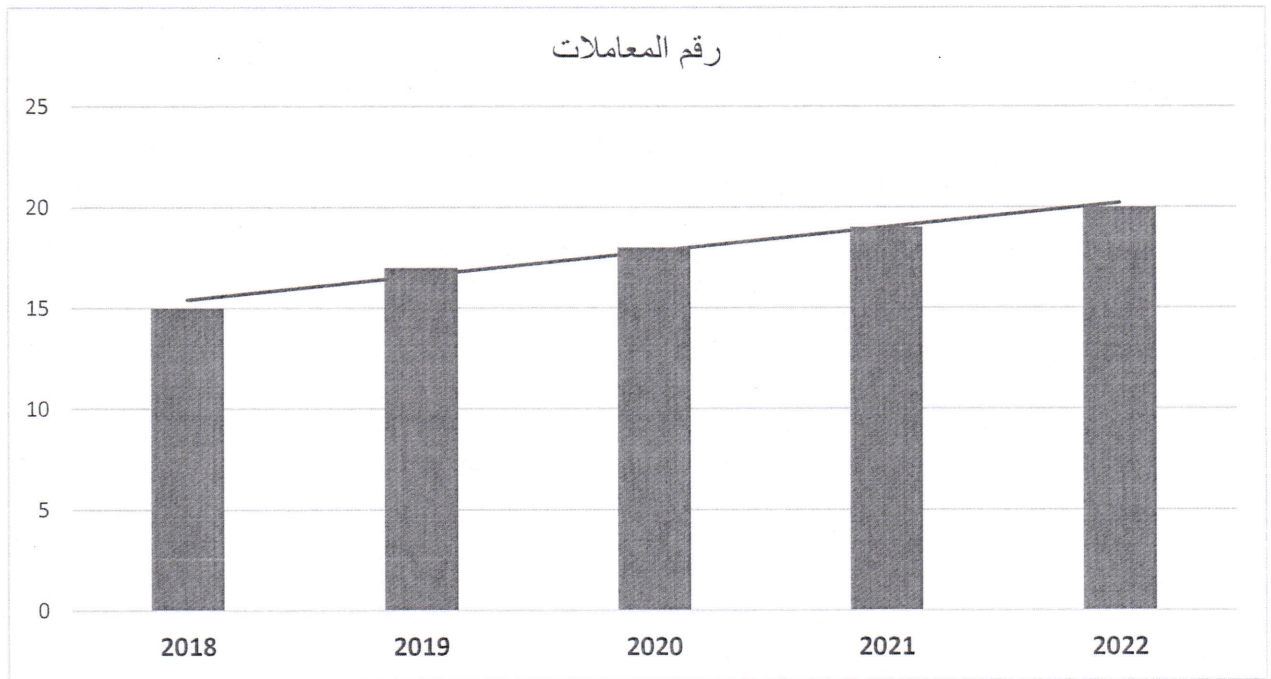
6- الأحداث الهامة الطارئة في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقفال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير :

- إنجاز التدقيق من طرف المعهد الوطني للمواصفات و الملكية الصناعية لنظام إدارة الجودة والمحافظة عليها طبقاً للمواصفة ISO9001 إصدار 2015 عوضاً عن إصدار 2008.

7- التطور المتوقع لوضع الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2018 إلى 2022 :

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 بمعدّل سنوي 17,8 مد تقريبا سنويا بالأسعار الجارية.

معدّل سنوي	2022	2021	2020	2019	2018
17,8 مد	20 مد	19 مد	18 مد	17 مد	15 مد



أما مداخيل المساهمات فتستكون 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 2018 إلى 2022 في حدود 1,5 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 وللمساهمات :

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2017 فقد تم التطرق إليه صلب تقرير نشاط المجمع المدرج بملف الجلسة العامة.

II 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 2017، 666 مساهم أما نسبة توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع فهي التالية :

المساهمون	عدد الأسهم	النسبة المئوية	حقوق الإقتراع
البنك الوطني الفلاحي	330 000	30.00%	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	73 574	6.69%	73 574
المجمع التونسي للتأمين - GAT	89 037	8.09%	89 037
إفريقيا للسيارات	29 372	2.67%	29 372
مساهمون آخرون	349 387	31.76%	349 387
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 مجلس الإدارة
- 2- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة
- 3- إدارة الشركة وتسييرها
- 4- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2017
- 5- لجنة الصفقات

1- 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 ولشركات المفاوضة البسيطة ولشركات المحاصة وللشركات خفية الإسم المساهمة في رأس المال وأن تكون عضوا بمجلس الإدارة
 - عند تسميته، يجب على الشخص المعنوي أن يعين ممثلا دائما يخضع لنفس الشروط والإلتزامات كما لو كان عضوا 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 المجرىة 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.

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.

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 2017

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 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 2017 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في ثلاث مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية:

- النظر في تقرير الرقابة الداخلي لأحد مراقبي الحسابات.
- النظر في القوائم المالية المؤقتة بتاريخ 30 جوان 2017.
- النظر في القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2016
- النظر في القوائم المالية المجمعة بتاريخ 31 ديسمبر 2016.

5 - 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 والموافقة على الوثائق التعاقدية للصفقات قبل إبرامها.

خلال سنة 2017، اجتمعت اللجنة في خمسة مناسبات واقتُرحت على مجلس الإدارة الموافقة على عقود وإسناد صفقات لمشاريع البعث العقاري.

IV السند بالبورصة :

1- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية

2- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها

1- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية :

تم خلال سنة 2017 تسجيل

1319 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 69 590 سهم بقيمة 2,6 مليون دينار مسجلة بذلك بنقصان بنسبة 29 بالمائة في عدد العمليات و66 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	90	14 276	590 128
فيفري	63	4 671	183 579
مارس	15	593	20 941
أفريل	45	7 055	262 707
ماي	45	4 722	180 587
جوان	69	5 572	212 164
جويلية	70	10 605	390 330
أوت	8	325	12 197
سبتمبر	24	2 237	86 259
أكتوبر	62	3 811	145 092
نوفمبر	76	8 903	344 054
ديسمبر	752	6820	247 439
	1 319	69 590	2 675 477

وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 35,8 د و 44 د لتستقر في مستوى 42,8 د أواخر 2017 أي بنقصان بنسبة 4 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 ستة للجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 23 جوان 2017 لم تقم الشركة بأية عملية بيع أو شراء في نطاق القرار المذكور أعلاه

V - تخصيص النتائج

1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج

2- توظيف المرباح عن السنة المحاسبية 2017

3- جدول تطور الأموال الذاتية والمرباح 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 عشر رأس مال الشركة

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

- الإحتياطات التي نص عليها العقد التأسيسي

2- توظيف المرباح عن السنة المحاسبية 2017 :

سيداتي سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2017 يُقترح عليكم توظيف المرباح على النحو التالي :

(بالدينار)

قررت الجلسة العامة العادية تبويب الأرباح القابلة للتوزيع للسنة المحاسبية 2017 على النحو التالي:

(بالدينار)

1.405.906,358	- مرباح السنة المحاسبية 2017
2.673.472,567	- النتائج المؤجلة 2016
1.375.000,000	- جزء من الإحتياطات الخارقة للعادة بتاريخ 2013/12/31 (المعفاة من الجباية)
5.454.378,925	- مرباح قابلة للتوزيع
-	- إحتياطي قانوني
(1.375.000,000)	- عائدات المساهمين
4.079.378,925	الباقى الأول
-	- إعادة استثمار معفاة من الجباية
(1.000.000,000)	- إحتياطي خارق للعادة
3.079.378,925	الباقى الثاني
(100.000,000)	- الصندوق الإجتماعي
2.979.378,925	الباقى الثالث
2.979.378,925	- النتائج المؤجلة 2017

تبعاً لما سبق حُددت الأرباح الموزعة للسنة المحاسبية 2017 بمقدار 1,250 ديناراً للسهم.

وسيتم دفع هذه الأرباح بداية من 2018 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 2017 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 2014-2015

2016.

(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 2014
					-1000000.000				1000000.000	الترقيم 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
	2 055 355									نتائج سنة 2016
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 2016/12/31 قبل التخصيص
	-2055355	751 318	100 000	-500 000	651 318 500000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2017/6/23
		-1 650 000								المربح الموزعة
41 473 725		2673473	991 661	5 172 000	23 634 642	41070.547	550000.000	3000000.000	5500000.000	مجموع الأرصدة إلى حين 2016/12/31 بعد التخصيص

VI- مراقبة الحسابات :

طبقا للنصوص القانونية ولقرارات 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 2017، 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 83 ألف دينارا وصرف مبلغ 50 ألف دينارا من الصندوق بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان علاوة على ذلك ونظرا للإهتمام الخاص الذي تعطيه الشركة للعنصر البشري، خصصت مبلغ 24 ألف دينارا لأنشطة التكوين وقد إستفاد منها 12 أعوان خلال سنة 2017.

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 والمحاسبة

1- 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، 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:

2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة :

أ - تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع :

إعتمدت الشركة منظومة إجراءات إدارية جديدة بعد الموافقة عليها من طرف مجلس الإدارة بتاريخ 11 أبريل 2013 ووقع

تحيينها خلال اجتماعه بتاريخ 14 ديسمبر 2017 وتشمل هذه المنظومة خاصة :

• تحديد إجراءات شراء الأراضي.

• تحديد منظومة العقود التكميلية لمشاريع البعث العقاري.

• إحداث لجنة صفقات ولجنة شراعات 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.

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.

ج- التأمين

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 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.

4 - الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات.

* التنظيم المحاسبي :

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كلّ 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.

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 2017.

والسلام

مجلس الإدارة