

المقدمة

السادة المساهمون،

لقد تمت دعوة مالكي رأس مال شركة "السكنى" للجلسة العامة العادية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والعقد التأسيسي للشركة، وذلك للنظر في تقرير مجلس الإدارة المتعلق بنشاط الشركة خلال السنة المحاسبية 2019 والمصادقة عند الإقتضاء على القوائم المالية الملحق والمتعلقة بنفس السنة.

إنّ السنة المحاسبية 2019، السادسة والثلاثون منذ تأسيس الشركة، إنتهت بإنجاز رقم معاملات قدره ستة عشرة مليون ومائة وتسعة وخمسون ألف وتسعة ديناراً (009.16.159 د) مقابل عشرة ملايين وخمسمائة وإثنان وستون ألف وستمئة وأربعة وعشرون ديناراً (10.562.624 د) خلال سنة 2018.

كما حققت الشركة مرابحاً صافية قدرها مائتي ألف ومائتان واثنان وعشرون ديناراً (200.222 د) مقابل تسعمائة وخمسون ألف وثمانمائة وسبعة وستون ديناراً (950.867 د) خلال سنة 2018.

وتبرز الأرقام التالية تطور رقم المعاملات والنتائج خلال الخمس سنوات الأخيرة:

تطور رقم المعاملات:

السنة المحاسبية	رقم المعاملات (د)
2015	10.005.831
2016	18.056.251
2017	20.956.163
2018	10.562.624
2019	16.159.009

تطور النتائج:

السنة المحاسبية	المربح (د)
2015	2.000.943
2016	1.525.557
2017	1.774.868
2018	950.867
2019	200.222

1- نشاط الشركة

1-1- البعث العقاري:

مخزون الأراضي:

لم تقم الشركة خلال سنة 2019 بإقتناء أراضي صالحة للبناء. وستسعى الشركة خلال سنة 2020، إلى تعزيز مخزونها بشراء أراضي أخرى صالحة للبناء بتونس الكبرى وخارجها.

مشاريع بصدد الدراسة:

في نهاية سنة 2019، تعدّ الشركة أربعة (04) مشاريع بعث عقاري ومشروع تقسيم بصدد إعداد الدراسات الهندسيّة والفنيّة مفصّلة على النحو التالي:

- مشاريع البعث العقاري:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد العقارات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة المشروع
			مسكن	محلات ومكاتب			
1	الرسمين العقاريين عدد 147901 تونس وعدد 147856 تونس	حدائق المنزه	79	04	2020/08	2022/08	18.000.000
2	HSC- 1.5.3	البحيرة 2	22	04	2020/09	2022/08	7.500.000
3	HSC- 1.11.6	البحيرة 2	22	04	2022/01	2023/12	8.000.000
4	الرسم العقاري 60250 تونس	المحمدية	240	14	2021/06	2024/06	20.000000
المجموع			363	26			53.500.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من أرقام المعاملات لسنوات 2022 إلى 2024.

- مشروع تهيئة أرض بمنوبة:

مساحة الأرض المزمع تقسيمها 28.904 م² ومقسمة كما يلي:

عدد رتبي	عدد المقاسم	المساحة (م ²)	عدد الطوابق	نوعية المقاسم	النسبة القصوى لإشغال الأرض	النسبة القصوى لإستعمال الأرض	تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة التهيئة (د)
----------	-------------	---------------------------	-------------	---------------	----------------------------	------------------------------	----------------------	----------------------	------------------

1.300.000	2020/12	2020/01	2,2	0,5	سكن جماعي	R+4	6.871	02	1
			3,2	0,5	سكن جماعي	R+6	11.874	02	2
			1,4	0,5	رياض أطفال	المرافق	407	01	3
			1,4	0,5	مسجد		408	01	
المجموع							19.560	06	

رخصة تقسيم ومحاضر المعاينة:

خلال سنة 2019، تحصلت الشركة على رخصة تقسيم أرض بمنوبة.

كما تحصلت الشركة على محضري معاينة للمشروعين المقامان على المقسم HC28 بالمروج 6 والمقسم EHC46 بالمروج 5.

مشاريع بصدد البناء:

تعد الشركة في نهاية سنة 2019 أربعة (04) مشاريع بصدد البناء، مفصلة على النحو

التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد العقارات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة المشروع
			مساكن	محلات			
1	HC-5	بومهل	64	-	2018/01	2020/03	7.600.000
2	القيروان	القيروان	03	36	2011 /04	2020 /12	5.850.000
3	EHC-1	بومهل	72	12	2019/09	2021/08	11.000.000
4	EHC-35	المروج 5	30	06	2019/09	2021/06	4.600.000
المجموع			169	54			29.050.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من أرقام المعاملات لسنوات 2020 إلى 2022.

المشاريع المعروضة للبيع:

تعدّ الشركة في نهاية سنة 2019 ستة (06) مشاريع معروضة للبيع وكذلك باقي مخازن ومحلّ تجاري بخمسة (05) مشاريع قديمة موزعة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ انتهاء الأشغال	المخزون يوم 2018/12/31			قيمة المخزون يوم 2019/12/31 (د)
				مسكن/مقسم	مخزن	تجارة	
1	EHC-45	المروج 5	2017/10	-	-	07	309.969
2	EHC-46	المروج 5	2019/12	24	-	15	3.261.712
3	HC-28	المروج 6	2019/10	52	-	-	5.099.425
4	الرسم العقاري عدد 31327 أريانة	سكرة	2015/12	01	07	06	3.890.339
5	C-7	رأس الطابية	2015/01	-	-	06	182.119
6	(5)1/(5)2	الحمامات ⁽³⁾	2004/12	-	-	01 ⁽³⁾	98.690 ⁽²⁾
7	HSC-10	النصر 2	2004/12	-	06	-	25.626
8	HSC-27	النصر 2	2002/12	-	09	-	33.105
9	HSC57-58	المروج 5	2000/11	-	04	-	7.388
10	HSC-55	المروج 5	1999/06	-	01	-	1.987
11	أرض سوسة	سوسة ⁽¹⁾	2018/12	115	-	-	7.546.564 ⁽²⁾
المجموع				192	27	35	20.456.924

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) القسط الرابع لشركة "السكنى".

(3) ملكية مشتركة مع الشركة العقارية وللتهيئة.

رقم المعاملات المسجل خلال سنة 2019:

مكّنت المشاريع المعروضة للبيع من تسجيل رقم معاملات بلغ ستة عشرة مليون ومائة وتسعة وخمسون ألف وتسعة ديناراً (16.159.009د)، متأتياً من بيع 92 مسكناً ومقسماً، 09 مخازن و07 محلات تجارية وهو مفصّل على النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	إسم المشروع	بيوعات سنة 2019			المبلغ (د)
				مسكن/مقسم	مخزن	تجارة	
1	HC-28	المروج 6	Horizon	24	-	-	3.132.285

2	سكرة 3 ⁽¹⁾	سكرة	البستان	01	-	-	40.000 ⁽²⁾
3	EHC-45	المروج 5	سلوى	06	-	07	952.938
4	الرسم العقاري عدد 31327 أريانة	سكرة	مروى	36	-	08	9.519.009
5	HSC-10	النصر 2	الصفاء	-	-	01	4.500
6	HSC-27	النصر 2	الفيروز	-	-	01	1.550
7	EHC27- EHC28	المروج 6	أيلي	03	-	-	503.073
8	HC-4	بومهل	أحلام	01	-	-	167.156
9	EHC-46	المروج 5	Espoir	12	-	-	1.650.000
10	تقسيم سوسة ⁽¹⁾	سوسة	تقسيم سوسة	09	-	-	188.498 ⁽²⁾
المجموع							16.159.008
							07
							10
							92

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري.

(2) القسط الراجع لشركة "السكنى".

تقسيم الطوابق واستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2019 بإمضاء العقود التوضيحية وتسجيلها وإدراج الرسوم العقارية الخاصة بالحرفاء بإدارة الملكية العقارية لأربعة وثمانين (84) محلا ومسكنا.

1-2- نشاط المساهمات:

المساهمات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظه مساهمات شركة "السكنى" في نهاية سنة 2019 أربعة ملايين وأربعمائة وتسعة وثلاثون ألف وثلثمائة وواحد وتسعون ديناراً (4.439.391د) مفصلة على النحو التالي:

إسم الشركة	القيمة الإسمية (د)	إقتناء		سعر السهم في 2019/12/31	قيمة الأسهم في 2019/12/31
		عدد	المبلغ الجملي		
ELBENE INDUSTRIE	04	20.610	82.440	2,160	44.518
SOIVM SICAF-BNA	10	45.714	452.373	13,312	608.567
SOGEST	10	1	10	105,613	106
SICAV-BNA	100	110	11.000	100,978	11.108
SICAV-BDET (Avenir STB)	100	110	10.525	58,053	6.386
BNA-CAPITAUX	100	82	8.200	298,764	24.499
SICAV Plac.Oblig.	100	300	30.000	105,907	31.772
ZIED Sarl	10	71.953	719.530	12,537	902.049
B.T.S.	10	200	2.000	10,000	2.000
Immobilière des Œillets	05	40.002	200.010	3,183	127.345
SICAR-INVEST	10	59.000	790.000	13,760	811.837
TUNIS RE	05	33.444	237.553	7,990	267.217
SODET SUD	100	17.862	1.895.750	42,166	753.166
المجموع	-	-	4.439.391	-	3.590.570

وقد تمّ تخصيص مدّخرات على بعض المساهمات قوامها مائة وأربعة عشرة ألف وسبعمائة وستة وعشرون ديناراً (114.726د)، مفصلة كالآتي:

إسم الشركة	المذخرات إلى غاية 2018/12/31	مذخرات سنة 2019	إلغاء مذخرات سنة 2019	جملة المذخرات
SICAV-BDET (Avenir STB)	4.139	-	-	4.139
IMMOBILIERE DES CÉILLETS	-	72.665	-	72.665
ELBENE INDUSTRIE	22.671	15.251	-	37.922
المجموع	26.810	87.916	-	114.726

وبذلك تبلغ القيمة الصافية لحساب المساهمات في موفى سنة 2019 أربعة ملايين وثلاثمائة وأربعة وعشرون ألف وستمائة وخمسة وستون ديناراً (4.324.665د) مقابل أربعة ملايين وأربعمائة وإثنى عشرة ألف وخمسمائة وواحد وثمانون ديناراً (4.412.581د) سنة 2018، أي بنقص يُقدّر بسبعة وثمانون ألف وتسعمائة وستة عشرة ديناراً (87.916د) متأتياً من المذخرات المخصّصة سنة 2019.

المربح المتأتية من محفظة السندات:

بلغت المربح المتأتية من محفظة السندات خلال سنة 2019، مائة وخمسة وأربعون ألف وأربعمائة وثمانية عشرة ديناراً (145.418د) مقابل مائة وتسعة وعشرون ألف وأربعمائة وثلاثة وعشرون ديناراً (129.423د) خلال سنة 2018، وهي مفصلة على النحو التالي:

المراييح				القيمة الإسمية (د)	عدد الأسهم ⁽¹⁾	الشركة
2019		2018				
(د) المبلغ	% ⁽²⁾	(د) المبلغ	% ⁽²⁾			

1,4	156	1,8	215	100	110	SICAV-BNA
2,6	288	2,1	246	100	110	SICAV-BDET (Avenir STB)
5,3	1.610	4,4	1.330	100	300	SICAV Placement Obligataire
6	492	10	820	100	82	BNA-CAPITAUX
13,2	94.978	15,2	110.088	10	71.953	ZIED Sarl
11	18.394	10	16.722	05	33.444	TUNIS RE
05	29.500	-	-	10	59.000	SICAR INVEST
-	145.418	-	129.423	المجموع		

(1) في تاريخ توزيع المرباح بعنوان سنة 2018.

(2) من القيمة الإسمية.

3-1- الإيداعات:

بلغت قيمة الأرباح المتأتية من الإيداعات خلال سنة 2019 مبلغ واحد وعشرون ألف وخمسمائة وأربعة عشرة ديناراً (21.514د) مقابل خمسة وثلاثون ألف ومائتان وستون ديناراً (35.260د) سنة 2018، مفصلة على النحو التالي:

أرباح 2019 (د)	أرباح 2018 (د)	نوع الودائع
20.934	34.264	إيداعات للتصرف فيها لفائدة الغير (Fonds gérés)
580	996	الصناديق المشتركة للإيداع المفتوحة من قبل البنك الوطني الفلاحي (FCP confiance/FCP progrès)
-	-	إيداعات قصيرة المدى
21.514	35.260	الجملة

4-1- الأفاق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة:

باعتبار رصيد الشركة من أراضي صالحة للبناء، وعلى أساس برنامج العمل المعد من قبل مصالحها والمشاريع المعروضة للبيع وتلك التي بصدد الدراسة أو البناء، يمكن للشركة أن تحقق في الثلاثة السنوات المقبلة رقم معاملات بمعدل ثمانية عشرة مليون ديناراً (18.000.000د) سنوياً وأرباحاً بمعدل ثمانمائة ألف ديناراً (800.000د) سنوياً.

السنة المحاسبية	2020	2021	2022
رقم المعاملات	17	18	19
النتيجة الصافية	0,7	0,8	0,9

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

إلى تاريخ إعداد هذا التقرير لم تطرأ أحداث هامة تستحق الذكر بعد توقيف الحسابات.

2- الوضعية المالية:

2-1- أهم المؤشرات المالية:

كانت أهم المؤشرات المالية لنشاط الشركة خلال السنوات الخمسة الأخيرة على النحو التالي:

السنة المحاسبية	رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية	الأموال الذاتية قبل احتساب النتيجة	المال المتداول	الحاجيات من المال متداول	نسبة الأموال الذاتية من مجموع الموازنة	أجل تسديد الديون الهيكلية	نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية/رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية/ رأس المال	القيمة المضافة الخام	فانض الإستغلال الخام	مشتريات الدراسات والأشغال
معدل الثلاث سنوات الأخيرة	15.892.599	975.319	33.507.391	46.648.963	57.603.479	45,7%	إثنان وعشرون سنة	23,9%	6,24%	2,94%	5.937.288	4.158.062	6.680.742
2019	16.159.009	200.222	34.047.788	47.563.276	45.881.344	45,6%	ستة وثلاثون سنة	19,8%	1,24%	0,59%	5.701.546	3.612.228	9.591.043
2018	10.562.624	950.867	33.494.596	50.307.318	60.102.614	45,4%	أربعة وعشرون سنة	27,9%	9 %	2,84%	4.657.039	3.014.352	7.951.908
2017	20.956.163	1.774.868	32.979.789	42.076.294	55.826.480	46%	سبعة سنوات	24,03%	8,47%	5,38%	7.453.279	5.847.820	2.499.275
2016	18.056.251	1.525.557	32.709.373	56.783.997	65.260.852	39%	سبعة عشرة سنة	27,92%	8,48%	4 ,66%	6.785.116	5.206.449	6.982.638
2015	10.005.831	2.000.943	31.955.017	49.424.886	67.205.103	37,3%	اثني عشرة سنة	42,11%	20%	6,26%	5.338.674	3.975.698	14.276.602

المديونية ومقابلها من الأصول:

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2019 مبلغ خمسة وسبعون مليون وأربعمائة وأربعة وثمانون ألف وواحد وعشرون ديناراً (75.484.021د) وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وتسعة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسة وخمسون ديناراً (39.929.755د) بنسبة 189% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم	
المبالغ	العنوان	المبالغ	العنوان
22.077.963	الأراضي الصالحة للبناء	11.928.438	- أقل من سنة
14.674.628	الأشغال في طور الإنجاز	21.029.984	- أكثر من سنة
20.456.924	الأشغال المنجزة		
9.041.919	توظيفات	184.477	الودائع والكفالات المتحصّل عليها
2.459.161	السيولة وما يعادل السيولة	1.587.627	حرفاء – تسبقات على الشراء
2.050.762	الحرفاء	3.961.120	المقاولون والمزودون
4.722.664	مديونون آخرون	1.237.109	دائنون آخرون
75.484.021	المجموع	39.929.755	المجموع

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة خمسة ملايين وخمسمائة وسبعة وستون ألف وثلثمائة وتسعة وأربعون ديناراً (5.567.349د)، ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى خمسة وأربعون مليون وأربعمائة وسبعة وتسعون ألف ومائة وأربعة ديناراً (45.497.104د) وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 166%.

كما قامت الشركة خلال نفس السنة بتسديد ديونها بقيمة سبعة ملايين ومائة وواحد وأربعون ألف ومائة وستة وأربعون ديناراً (7.141.146د) مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض المسدد (د)
1	بناء المقسم EHC46 بالمروج 5	847.619
2	بناء مشروع سكرة	1.397.500
3	بناء المقسم HC4 ببومهل	1.020.000
4	شراء أرض بسوسة	641.861
5	بناء المقسمين EHC27-28 بالمروج 6	930.000
6	تهيئة أرض سوسة	1.017.500
7	بناء المقسم HC28 بالمروج 6	1.029.999
8	شراء المقسم EHC35 بالمروج 6	256.667
	الجملة	7.141.146

وقامت بصرف قروض لتمويل إنجاز مشاريع بقيمة ستة ملايين ومائة ألف دينار (6.100.000د) مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض (د)
1	بناء المقسم HC28 بالمروج 6	2.400.000
2	بناء المقسم HC5 ببومهل	2.500.000
3	بناء المقسم EHC46 بالمروج 5	1.200.000
	الجملة	6.100.000

التغيرات المسجلة في أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية:

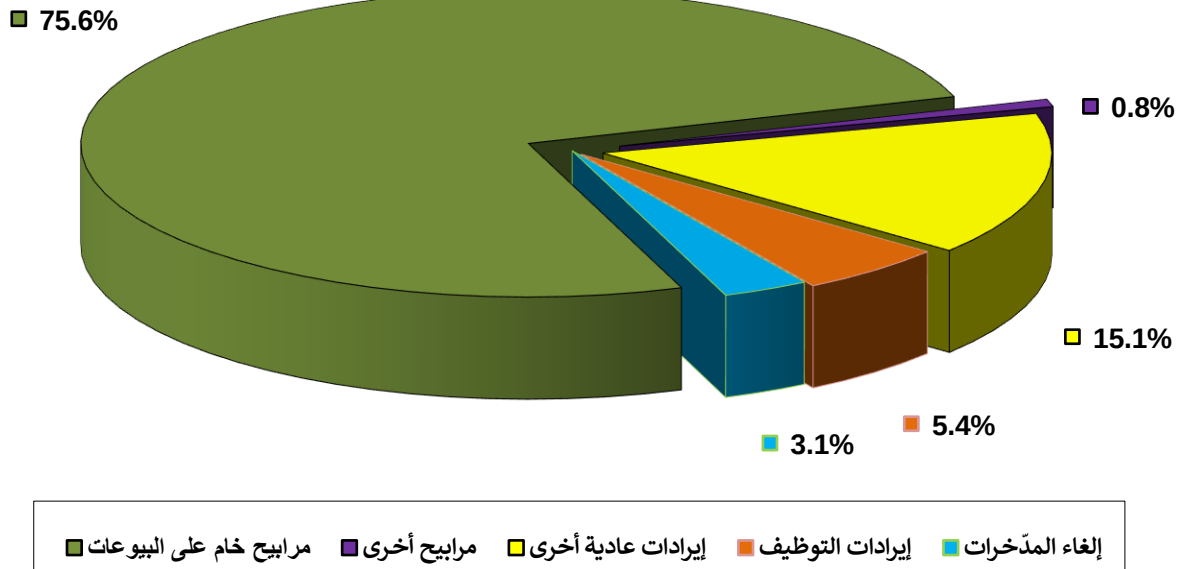
لم يقع إدخال أي تعديلات على طرق إعداد وتقديم القوائم المالية في 2019/12/31.

نتيجة السنة المالية:

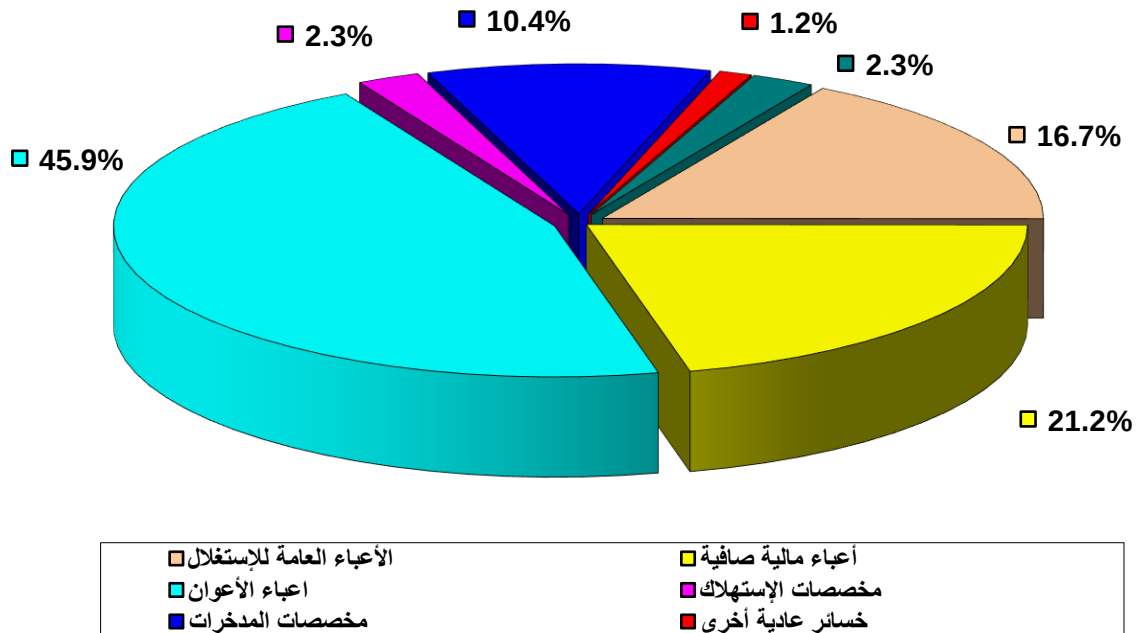
بلغت النتيجة المحاسبية المسجلة في آخر السنة المالية 2019 مائتي ألف ومائتان واثنان وعشرون ديناراً (200.222د) متأتية من العمليات التالية:

المداخل		
النسبة	المبلغ (د)	العنوان
75,6 %	3.415.138	مراييح خام على البيوعات
0,8 %	36.912	مراييح أخرى
15,1 %	680.175	إيرادات عادية أخرى
5,4 %	241.809	إيرادات التوظيف
3,1 %	141.604	إلغاء المدخرات
100 %	4.515.638	المجموع
الإعفاء		
16,7 %	723.387	الأعباء العامة للإستغلال
21,2 %	912.854	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
45,9 %	1.980.632	أعباء الأعوان
2,3 %	98.920	مخصّصات الإستهلاك
10,4 %	451.373	مخصّصات المدخرات
1,2 %	52.148	خسائر عادية أخرى
2,3 %	96.102	الضريبة على الشركات
100 %	4.315.416	المجموع
200.222		النتيجة الصافية

تركيبة المداخل



تركيبة الأعباء



موازنة المداخل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري سنة 2019:

سجلت نتيجة جملة المداخل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البعث العقاري للسنة المعنوية فارقاً سلبياً قدره ثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وسبعمائة وسبعة وثمانون ديناراً (352.787د) مقابل فارق إيجابي قدره خمسة وثمانون ألف وخمسمائة وتسعة دنانيراً (85.509د) سنة 2018، وهي مفصلة بالجدول التالي:

البيانات	2018	2019
1 مخصصات المدخرات عن السندات	مخصصات المدخرات	- 87.916
	إلغاء المدخرات	0
2 مخصصات المدخرات عن المخزونات الغير المباعة	مخصصات المدخرات	0
	إلغاء المدخرات	0
3 مخصصات المدخرات للأموال المودوعة في صندوق تنمية (Fonds gérés)	مخصصات المدخرات	- 102.181
	إلغاء المدخرات	0
4 الأعباء المالية والأعباء البنكية بعد إنتهاء أشغال بناء المشاريع		- 912.854
5 مخصصات المدخرات للإصلاح والصيانة ومدخرات أخرى	مخصصات المدخرات	- 261.276
	إلغاء المدخرات	141.604
6 إيرادات التوظيف		241.809
7 مرابيح أخرى / خسائر أخرى		628.027
المجموع		- 352.787
	2018	2019
	85.509	- 352.787

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

المجموع	نتيجة السنة المحاسبية	انعكاسات التعديلات المحاسبية	نتائج مؤجلة	إحتياطات أخرى	إحتياطات لإعادة الإستثمار المعفى غير المتوفرة	إحتياطات للصندوق الإجتماعي	إحتياطات خارقة للعادة	إحتياطات قانونية	منح الإصدار	رأس المال	
34.234.930	1.525.557		1.266.739	39.915	5.798.000	976.354	17.396.252	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2016/12/31 قبل التخصيص
0	-1.525.557		425.557			100.000	1.000.000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2017/06/22
-1.212.120			-523.097				- 689.023				المرباح الموزعة
0											إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2016/12/31
33.022.810	0		1.169.199	39.915	5.798.000	1.076.354	17.707.229	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2016/12/31 بعد التخصيص
34.754.657	1.774.868		1.169.199	39.915	5.798.000	1.033.333	17.707.229	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2017/12/31 قبل التخصيص
0	-1.774.868		174.868			100.000	1.500.000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2018/04/26.
-1.212.120							-1.212.120				المرباح الموزعة
0					- 1.550.000		1.550.000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2017/12/31
33.542.537	0		1.344.067	39.915	4.248.000	1.133.333	19.545.109	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2017/12/31 بعد التخصيص
34.445.463	950.867		1.344.067	39.915	4.248.000	1.085.392	19.545.109	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 قبل التخصيص
0	- 950.867		350.867			100.000	500.000				تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2019/04/26
- 353.535							- 353.535				المرباح الموزعة
0					- 1.700.000		1.700.000				إعادة الإستثمار المعفى الذي أصبح متوفرا في 2018/12/31
34.091.928	0		1.694.934	39.915	2.548.000	1.185.392	21.391.574	505.050	1.676.563	5.050.500	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 بعد التخصيص

وتجدر الإشارة أن الشركة قامت بتوزيع منتظم للمرابيح منذ سنة 1990 بلغت جملتها ستة عشرة مليون وثمانمائة وأربعة آلاف وخمسمائة وواحد وسبعون دينارا (16.804.571د) أي ما يمثل 333% من رأس مال الشركة الحالي.

كما قامت بتوزيع أسهم مجانية إثر الترفيع في رأس المال خلال سنوات 2001 و2006 و2012 و2017 بلغ عددها الجملي 2.205.500 سهما بقيمة 2.447.375 ديناراً.

3- ملكية رأس المال:

3-1- تركيبة رأس المال وحقوق الإقتراع:

توزّع نسبة رأس المال وحقوق الإقتراع إلى حدّ 31 ديسمبر 2019 كما يلي:

إسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة	حق الإقتراع
الشركة العقارية والمساهمات	3.516.863	69,634%	3.516.863
CTAMA	178.480	3,534%	178.480
قيس بن حمادي	120.988	2,396%	120.988
Assurance COMAR	80.849	1,601%	80.849
FCP OPTIMA	65.000	1,287%	65.000
FCP SECURITE	60.000	1,188%	60.000
زهير القروي	59.552	1,179%	59.552
مساهمون آخرون	968.768	19,182%	968.768
الجملة	5.050.500	100%	5.050.500

3-2- شروط الحضور في الجلسات العامة:

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

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

4- أسهم الشركة والبورصة:

4-1- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

عملا بمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية والنصوص المنقحة أو المتممة له، وافقت الجلسة العامة العادية المنعقدة يوم 26 أفريل 2019 على أن تقوم شركة "السنكى" بشراء وبيع قسط من الأسهم المكونة لرأس مالها وذلك بهدف تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية. وتجدر الإشارة إلى أن مجلس الإدارة لم يفعل هذا الترخيص، حيث أن محفظة السندات بتاريخ 2019/12/31 لا تحتوي على أسهم شركة "السنكى".

4-2- المعاملات ببورصة الأوراق المالية:

خلال سنة 2019 تمّ تسجيل تداول 357.985 سهما من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة بقيمة جمالية تساوي سبعمائة وخمسة وتسعون ألف وخمسمائة وستة وخمسون دينارا (795.556د).

4-3- تسعيرة السهم:

سجلّ سهم شركة "السنكى" خلال سنة 2019 تغييرات عديدة في سعره تراوحت بين 1,830 ديناراً و 2,950 ديناراً ليبلغ 2,160 ديناراً في 2019/12/31، ويساوي سعر السهم الواحد 36 مرّة الربح الصّافي المتعلّق به.

5- ترشيد التصرف والتنمية المستدامة:

5-1- نظام الجودة وإرساء قواعد لترشيد التصرف:

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

وفي هذا الإطار تم إرساء إجراءات عمليّة تهدف إلى:

- الضغط على آجال إنجاز المشاريع،
- الضغط على آجال استخراج الرسوم العقارية المنفردة،

- الضغط على آجال إصلاح العيوب الظاهرة،
- الضغط على آجال تسليم المفاتيح للحرفاء.
- الحد من العيوب الظاهرة والمسجلة من قبل الحريف بعد تسلمه للمفاتيح،

كما واصلت الشركة المحافظة على نظام إدارة الجودة طبقا للمواصفة "م ت-إيزو 9001 (إصدار 2015)" وذلك إثر التدقيق الذي قام به المعهد الوطني للمواصفات والملكية الصناعية في شهر ماي 2019.

2-5- التنمية المستدامة:

طبقا للقرار المشترك بين الوزير المكلف بالإسكان والوزير المكلف بالطاقة المؤرخ في 01 جوان 2009، والمتعلق بضبط الخاصيات الفنية الدنيا التي تهدف إلى الإقتصاد في الطاقة في مشاريع تشييد وتوسعة المباني المعدة للسكن، فإن كل المشاريع التي بصدد الإنجاز وعددها أربعة (04) والمشاريع بصدد الدراسة وعددها أربعة (04) هي مقتصدة للطاقة.

6- أعمال اللجان:

اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:

تتكون اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وقد اجتمعت خلال سنة 2019 أساسا للنظر في النقاط التالية:

- النظر في القوائم المالية للشركة الموقوفة في 2018/12/31.
- النظر في القوائم المالية للشركة الموقوفة في 2019/06/30.
- النظر في القوائم المالية للشركة الموقوفة في 2019/09/30.

لجنة فتح العروض:

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

وقد إجتمعت اللّجنة خلال سنة 2019، في ستة (06) مناسبات وقامت بفتح عروض تهمّ تسعة عشرة (19) صفقة أشغال بناء وتجهيز مشاريع عقاريّة.

لجنة الصفقات:

تتكون لجنة الصفقات بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية، من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وتضطلع بدراسة تقارير الفرز وإبداء الرّأي في إسناد الصفقات التي تفوق قيمتها 100.000 ديناراً.

وقد إجتمعت اللّجنة خلال سنة 2019 في ثلاثة (03) مناسبات واقترحت على مجلس الإدارة إسناد ثلاثة عشرة (13) صفقة أشغال بقيمة جمالية قدرها عشرة ملايين ومائة وخمسة وثلاثون ألف وأربعمائة وخمسة وأربعون ديناراً (10.135.445 د.).

7- الأعوان والنشاط الإجتماعي:

تضم الشركة في 31 ديسمبر 2019، 35 عوناً منهم 21 قارئين.

وتّم إلى موفّى 2019 صرف قروض ومساعدات من الصندوق الإجتماعي لفائدة الأعوان بمبلغ قدره مائتان وثمانية عشرة ألف وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ديناراً (218.343 د) مفصّلة كما يلي:

المبلغ	عدد المنتفعين	
165.206	15	القروض
24.128	19	إعانات الأعياد الدينية وإعانات مدرسية
19.512	24	وصولات أكل
9.497	11	إمتيازات على القروض
218.343		الجملة

8- المخاطر:

تعتمد الشركة منظومة خزينة تحليليّة خاصة بكلّ مشروع بعث عقاري للحد من المخاطر المتعلقة بالسيولة والخزينة.

9- وضعيّة المنافسة:

يعرف قطاع البعث العقاري خلال السنوات الأخيرة ركوداً نتيجة لعديد التراكمات، منها ارتفاع سعر كلفة البناء والإجراءات الجبائية المتعددة إضافة إلى ارتفاع نسبة الفائدة.

وفي هذا الإطار تقوم الشركة بمتابعة تطور تقلبات السوق، وتعمل على الإقتراب أكثر ما يمكن من رغبات الحرفاء ونوعية الطلب وذلك بالتركيز على إنجاز مشاريع من النوع الإقتصادي والإقتصار على مشروع وحيد من النوع الفاخر، خاصة أن مخزون الأراضي يتيح لها تطبيق هذه الإستراتيجية.

ولتنشيط مبيعاتها، قامت الشركة بمراجعة هامش الربح وإعتمدت طرق تسويق عصرية على غرار شبكات التواصل الإجتماعي إلى جانب تنظيم أيام مفتوحة.

10- 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.

11- نشاط الشركات التي تخضع لرقابة شركة "السكنى":

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2019 فقد تمّ التطرق إليه صلب تقرير نشاط المجمع المدرج بملف الجلسة العامة.

12- الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة:

تخضع هذه الأحكام لمقتضيات الفصول 18 و 20 و 21 من العقد التأسيسي للشركة وهي تلخص كما يلي:

- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة متكوّن من ثلاثة أعضاء على الأقل واثنى عشر عضواً على الأكثر تعيّنهم الجلسة العامة من بين المساهمين.
- يمكن للشركات ذات الاسم الجماعي والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات الوصاية العادية أو المساهمة والشركات الخفية الاسم ومساهمي الشركة أن يكونوا من ضمن أعضاء مجلس الإدارة.

- يتعين على الشخص المعنوي عند تعيينه أن يعيّن ممثلاً دائماً له يخضع لنفس الشروط والالتزامات كما لو كان عضو مجلس إدارة باسمه الخاص.
- ويجب الإشعار بتعيين الممثل الدائم إلى الشركة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إعلام بالاستلام.
- لا يتطلب الأمر أن يقوم الأشخاص المعنويون بتجديد تفويض ممثلهم الدائم بمناسبة تجديد مهامهم الخاصة كأعضاء مجلس إدارة.
- إذا فقد الممثل الدائم صفته لأي سبب من الأسباب يتعيّن على الشخص المعنوي الذي عيّنه أن يعمل على استبداله بدون أي تأخير وذلك بإشعار الشركة عن طريق رسالة مضمونة الوصول مقابل إعلام بالاستلام بالحدث الحاصل وكذلك بهوية ممثله الدائم الجديد.
- حدّدت مدّة مهام أعضاء مجلس الإدارة بثلاث سنوات.
- وتمتدّ كل سنة من الفترة الزمنية المنقضية بين اجتماع جلستين عامتين عاديتين متتاليتين. ويمكن إعادة تعيين أي عضو مجلس إدارة بدون أي قيود أو تحديدات قانونية.
- في حالة شغور مقعد بمجلس الإدارة على إثر وفاة أو عجز بدني أو استقالة أو حصول حالة عدم أهلية قانونية، يمكن لمجلس الإدارة في الفترة الممتدّة بين انعقاد جلستين عامتين القيام بتعيينات بصفة مؤقتة. ويخضع التعيين المجرى بتلك الطريقة لمصادقة الجلسة العامة العادية القادمة. وفي حالة انعدام تلك المصادقة فإن القرارات المتخذة والأعمال التي يقوم بها المجلس تكون شرعية.
- لا يظلّ عضو مجلس الإدارة المعيّن كبديل لعضو آخر لم تنتهي مدّة مهامه، مباشراً لمهامه إلا عن الفترة المتبقية من مدّة مهام سلفه.
- إذا أغفل مجلس الإدارة القيام بالتعيينات اللازمة أو إذا لم تتم دعوة الجلسة العامة للانعقاد فإنه يجوز لأي شخص معني بالأمر أن يطلب أمام القضاء تعيين شخص مكلف بدعوة الجلسة العامة للانعقاد لغرض القيام بالتعيينات أو المصادقة على التعيينات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين أعلاه.
- إذا أصبح عدد أعضاء مجلس الإدارة أقلّ من ثلاثة يتعيّن على أعضاء مجلس الإدارة الباقين أن يقوموا على الفور بدعوة الجلسة العامة العادية المدعّوة بصفة استثنائية للانعقاد لغرض استكمال شغور مجلس الإدارة.
- وفي هذه الحالة يجب أن يقتصر جدول أعمال الجلسة المقترح من قبل مجلس الإدارة ومع مراعاة القواعد التنظيمية الجاري بها العمل، على تعيين عضو أو عدّة أعضاء مجلس إدارة.

13- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة:

تخضع هذه التفويضات إلى الفصل 25 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.

ويقوم مجلس الإدارة بتفويض جزء من صلاحياته إلى المدير العام والمدير العام المساعد.

14- عناصر حول الرقابة الداخلية:

• تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها:

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

- تنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة والتقيّد بها،
- المحافظة على الأصول،
- الوقاية من المخاطر المتصلة بالأنشطة،
- التحقق من دقة وإكتمال السجلات المحاسبية،
- وضع معلومات مالية موثوقة.

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

كما تقوم الشركة بنشر قاعد تصرف محدّدة لجميع الموظفين.

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

• محيط الرقابة الداخلية بالشركة:

◀ تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع:

تعتمد الشركة منظومة إجراءات إدارية مصادق عليها من طرف مجلس الإدارة، وتشمل هذه المنظومة خاصة:

- تحديد إجراءات شراءات الأراضي.
- تحديد إجراءات طلب العروض وإبرام الاتفاقيات.
- تحديد منظومة العقود التكميلية لمشاريع البعث العقاري.
- إحداث لجنة صفقات ولجنة شراءات أراضي وعديد اللجان الداخلية أخرى.
- كيفية تحديد التكلفة النهائية للمشاريع ولمختلف العقارات المكونة لها.

◀ الحرفاء:

إعتمدت الشركة منذ إحداثها على سياسة التنوع على مستوى منتوجها أخذاً بعين الاعتبار تنوع عملائها، غير أنها وعلى إثر الأزمة الأخيرة التي أصبح يعيشها القطاع، إتخذت الشركة إستراتيجية تركز على إنجاز مشاريع ذات طابع إقتصادي يأخذ بعين الاعتبار المقدرة الشرائية للحريف مع الإقتصار على تسويق مشروع واحد من صنف الرفيع. ومن شأن هذه السياسة التخفيف من خطر تراجع رقم المعاملات لما يشهده تسويق الشقق الفاخرة من ركود خلال هذه الفترة.

◀ 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 طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

◀ 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 حسابات يقومان بعمليات المراقبة في إطار المهام المحددة من خلال النصوص القانونية.

◀ الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات:

* التنظيم المحاسبي:

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثية.
- إعداد 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 وتحديثها بانتظام.

* البيوعات:

- إعداد عقود البيع طبقا للتشريع الجاري به العمل،
- تسليم المفاتيح للحرفاء بعد القبض الفعلي للمبالغ.

* الشراعات: تقوم الشركة بعمليات الشراء عن طريق المناقصات والاستشارات، وقد أحدثت الشركة لجانا خاصة داخلية وأخرى من صلب مجلس الإدارة تقترح على مجلس الإدارة إسناد الصفقات وعقود الأشغال.

* نظم تأمين المعطيات المحاسبية: تقوم الشركة بالتسجيل الإحتياطي يوميا، وأسبوعيا 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.

* الالتزامات والنزاعات: تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات، والنزاعات، والالتزامات الخارجية.

◀ الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة:

جميع البيانات المالية والمحاسبية المنشورة يقع التثبت منها عن طريق الإدارات التابعة للشركة ومراقبي الحسابات.

15- توزيع المرباح:

15-1 - أحكام العقد التأسيسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

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

15-2 - توزيع المرباح:

باعتبار النتيجة المسجلة من قبل شركة "السكنى" خلال السنة المحاسبية 2019، يقترح على مالكي رأس مال الشركة توزيع المرباح على النحو التالي:

200.221,756	– النتيجة الصافية لسنة 2019
1.694.934,937	– الرصيد المحول لسنة 2018
176.767,500	– جزء من الإحتياطات الخارقة للعادة بتاريخ 2013/12/31
2.071.924,193	الجملة
(500.000,000)	– إحتياطي خارق للعادة
(100.000,000)	– الصندوق الإجتماعي
1.471.924,193	الباقى القابل للتوزيع
(176.767,500)	– عائدات (*)
1.295.156,693	– رصيد يحول لسنة 2020

(*) يتم صرف هذه العائدات من الإحتياطات الخارقة للعادة في تاريخ 2013/12/31.

حدّدت الأرباح الموزّعة للسنة المحاسبية 2019 بمقدار خمسة وثلاثون مليما (د0,035) للسهم الواحد.

يتم دفع هذه الأرباح بداية من عن طريق الوسطاء بالبورصة بالنسبة للأسهم المودعة لديهم، وبالمقر الإجتماعي للشركة الكائن بـ46، نهج طارق ابن زياد ميتوال فيل 1082 تونس، بالنسبة للأسهم الأخرى.

كما قررت الجلسة العامة العادية إدماج المبالغ المعفاة من الجباية والتي أصبحت محرّرة بتاريخ 31 ديسمبر 2019 والبالغة مليون ومائتان ألف دينار (د1.200.000) ضمن الإحتياطي الخارق للعادة.

مجلس الإدارة

