

تقرير مجلس الإدارة عن نشاط السنة المحاسبية 2019

الفهرس

I 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 2019
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

- 2- نتيجة السنة المحاسبية 2019
- 3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة
- 4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2017-2018 و 2019
- 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 2020 إلى 2024
- 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 2019
- 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 النتائج عن السنة المحاسبية 2019.

3- جدول تطور الأموال الذاتية والمراييح 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 والمحاسبة

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 2019 والمصادقة على القوائم المالية الملحق.

إنّ السنة المحاسبية 2019، وهي السابع والأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 15,4 مليون دينار، مقابل 6,3 مليون دينار سنة 2018 وإنجاز خسارة بمبلغ 2,77 مليون دينار.

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 إجمالا 14 % من الإستثمارات العامة بالبلاد وهو ما يعادل تقريبا قيمة إستثمارات القطاع الصناعي برمته.

و يشهد هذا القطاع عديد الصعوبات الناتجة خاصة عن عديد العوامل :

❖ ارتفاع الأعباء المالية التي تثقل في الآن نفسه المتدخلين في القطاع و المشترين، حيث بلغت تعهدات قطاع

البعث العقاري لدى البنوك 5,6 مليار دينار أواخر 2019 ، خاصة إثر ارتفاع المعدل الرئيسي " Taux

Directeur" من 4,25 % سنة 2017 إلى 7,25% خلال سنة 2019، أي ب 350 نقطة أساسية ما بين 2017

و 2019.

❖ تواصل ارتفاع الأسعار بمعدل سنوي يساوي 7 % تقريبا، الأمر الذي أدخل القطاع في دوامة التضخم في ظلّ

ارتفاع كلفة مواد البناء و اليد العاملة.

- ❖ ضعف المخزون من الأراضي الصالحة للبناء 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 إلى حد 500 دينار في بعض المدن الداخلية، حيث ارتفع المؤشر العام للقطاع إلى ضارب أربعة خلال العشرين سنة الأخيرة و تراجعت المعاملات العقارية و إنتاج المساكن إذ تقلص من 10 000 مسكن أواخر سنة 2015 إلى 4 000 مسكن أواخر 2019.
- ❖ التداخل العشوائي للقطاع حيث بلغ عدد الباعثين العقاريين 3400 خلال سنة 2019 مقابل 700 سنة 2000.

I 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 2019
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

2- نتيجة السنة المحاسبية 2019

- 3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة
- 4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2017-2018 و 2019
- 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 2020 إلى 2024
- 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 :

-أنشأط البعث العقاري:- الأراضي الصالحة للبناء

يَتَكَوَّنُ مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2019 من 8 قطع مساحتها الجمالية بما يقارب 38 ألف مترا مربعا بقيمة 27 مليون دينار (زيادة عن قطعة واحدة بصدد الإنجاز و ثلاث قطع في طور الإعداد للإنجاز). وهذا المخزون من الأراضي يضاف إليه المخزون من العقارات المبنية والتي بصدد البناء أي ما يعادل نشاط الشركة لمدة 5 سنوات تقريبا. وتفصل المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء على النحو التالي:

عدد القطع	الموقع	المساحة م م	القيمة (بالألف دينار)
1	شطانة I - سكة (1/2)	5 644	2 350
1	طويق رواد	10 420	1 953
1	أريانة TF 60290	8 781	6 537
2	حدائق المنزه (1/2) - تقسيم الهدى	1 844	1 463
1	سوسة (4/1)	7 627	1 139
1	حدائق منزه البحرة HSC 1.11.4	1 484	3 807
1	حدائق منزه البحرة HSC 1.1.3	2100	9 848
8	المجموع	37 900	27 097

(*) دون إعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جمالية تقدر بـ 557م (مراجعة للشركة) تقدر بـ 88.851 دينار وقطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 دينار وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة.



قطعة الارض الكائنة بحدائق قرطاج HSC1.13



قطعة الأرض الكائنة بأريانة

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 2019 إثني عشرة مشروع ولهم الخصائص التالية:

المشاريع	الموقع	الخصائص	نسبة إنجاز الدراسات	بدء تاريخ الأشغال
1	شطانة 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 الثانية 2020

2	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 الأولى 2020
3	حدائق منتزه البحيرة	HSC1/11/2	مجمع سكني من النوع الفاخر يشتمل على 24 شقة ومستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الأولى 2021
4	المروج 6	المروج السادس EHC17	مجمع سكني تجاري من النوع الاقتصادي يشتمل على 36 شقة و 7 محلات تجارية	تم الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الأولى 2021
5	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 الثالثة 2021
6	حدائق المنزه	تقسيم قلولو حدائق المنزه تونس	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر مناصفة مع شركة البعث المدينة	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2022
7	حدائق منتزه البحيرة	HSC1/11/4	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2022
8	شطرانة القسط الثاني	HSC6	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 28 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	2022 ثلاثية الثالثة
9	حدائق منتزه البحيرة	HSC1/1/3	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2022
10	شطرانة القسط الثالث	شطرانة I سكرة	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 80 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2020
11	أريانة	TF 60290 Ariana	تقسيم أجزاء فردية	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2023
12	سوسة	سوسة	مجمع سكني ومقسمات	تم تحديد البرنامج	

رخص البناء ومحاضر المعاينة :

خلال سنة 2019، تمكنت الشركة من الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم HSC1.4.3 بحدائق
قرطاج و المشروع المقام على المقسم EHC25 بالمروج الخامس.

المشاريع التي بصدد الإنجاز.

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد الإنجاز بتاريخ 31 ديسمبر 2019 مشروع واحد و هو:

- المقسم HC2 حدائق المنزه

أما خاصيات هذا المشروع فهي كالآتي:

عدد رتبي	المشاريع	الموقع	التركيبة و الخاصيات	تاريخ بدء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	رقم المعاملات التقديري بالدينار
1	حدائق المنزه	HC2	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر يشتمل على	أكتوبر 2018	الثلاثية الثانية 2020	19.500.000

			60 شقة ومستودع تحتي للسيارات			
--	--	--	------------------------------	--	--	--

■ المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2019.

المشاريع المعروضة للبيع :

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2019 سبعة موزعة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ إنتهاء الأشغال	المخزون يوم 2019/12/31				قيمة المخزون إلى يوم 2019/12/31 (د) ***
				مسكن	مخزن	مربض سيارات	تجارة	
1	نيابوليس	نابل	02/12/1994				14	379 320
2***	سطرانه 1	سكرة	11/10/2015	3				284 153
3	MIMOSAS	المرسى	23/03/2017	3	2	3		680 421
4	LA PERLE	المروج السادس	15/12/2017	21	7	19		3 340 150
5*	SOUSSE	سوسة	13/12/2018					6 239 537
6	LE PARC	المروج الخامس	08/03/2019	32	3	35	14	5 473 092
7	LA BRISE	حدائق قرطاج	28/05/2019	10	2	13		4 744 267
	المجموع			69	14	70	28	21 140 940

* ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري
**بالإشتراك مع شركة البعث العقاري المدنية
***دون إعتبار مخزونات أخرى بقيمة 246 738 دينار

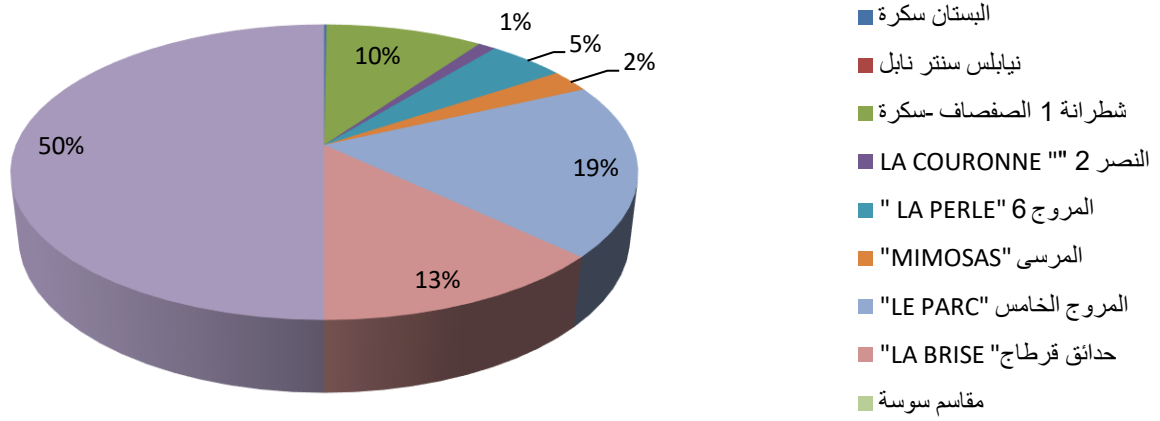
■ رقم المعاملات.

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2019 ما قدره 15,4 مليون ديناراً مقابل 6,3 مليون ديناراً عن السنة الفارطة.

ويُفصّل رقم المعاملات لسنة 2019 حسب المشاريع على النحو التالي:

(بالدينار)

المشاريع	السكن	غير السكن	الجملة
البستان سكرة	40 000	0	40 000
نيابلس سنتر نابل	0	66 000	66 000
شطرانة 1 الصفصاف -سكرة	2 701 327	117 647	2 818 974
النصر 2 " LA COURONNE "	300 000	0	300 000
المروج 6 " LA PERLE "	1 314 127	223 500	1 537 627
المرسى "MIMOSAS"	692 500	0	692 500
المروج الخامس "LE PARC"	5 267 850	962 300	6 230 150
حدائق قرطاج "LA BRISE"	3 615 389	0	3 615 389
مقاسم سوسة	0	157 081	157 081
الجملة	13 931 193	1 526 528	15 457 721



■ تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء :

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2019 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية المشاريع المقامة الآتي ذكرهم:

■ إقامة "Le Dimant" - عين زغوان.

■ إقامة "Cristal" - المنزه 9 س.

كما قامت بإمضاء 110 عقد توضيحي وتسجيلهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحُضيت بالقبول وتحصل 50 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 2019 إذ بلغت في مجملها 3,10 مليون دينار.

تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2019 من:
المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الاسمية	عدد الأسهم	الكلفة	القيمة في البورصة بتاريخ 2019/12/31
البنك العربي التونسي	1	60 000	365 619	238 680
الشركة التونسية للبنك	5	51 039	501 582	226 358
البنك لتونسي الإماراتي (أسهم ذات إيرادات أولوية)	20	637	18 727	5 746
شركة إسمنت بنزرت	1	36 000	286 653	52 812
شركة السكنى	1	3 516 863	1 762 841	7 293 974
بنك الإسكان	5	318	1 507	3740
التونسية لإعادة التأمين	1	473 351	3 506 808	3 671 310
البنان صناعية	4	2 687	10 748	7 497
شركة سومسار	1	134 619	235 186	125 330
SFBT	1	6 783	0	125 798
BT	1	1	1,6	7
الجملة	-		6 689 673	11 751 252

المساهمات الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

(بالدينار)

الأوراق المالية	الإسمية	عدد الأسهم	الكلفة
الشركة العقارية والتهيئة	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 - رفق	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 الوقاعي - رم	100	350	35 000
- 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 التوفل	5	40 000	200 000
"بنك وطني فلاحي رؤوس أموال" الثقة	100	150	15 000
"بنك وطني فلاحي رؤوس أموال" التقدم	100	150	15 000
شركة التنمية السياحية بالجنوب	100	18 185	1 930 125
الجملة	-		4 498 923

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2019، فقد بلغت 879 ألف دينار مسجلة بذلك نقصان بمقدار ما يقارب 61 ألف دينار مقارنة بالسنة الفارطة متأتية من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم عقارية القرنفل وشركة سومسار.

وتفصل المدخرات كما يلي :
(بالدينار)

الرصيد بتاريخ 31/12/2019	التغيرات لسنة 2019	31/12/2018	اسم الشركة
3 297	3 297	0	سيكاف - البنك الوطني الفلاحي - رم
4 435	79	4357	سيكاف -المستقبل - رم -
1	0	1	البناءات والأشغال المغارية
2 500		2 500	شركة الدواجن بطوقة
3 300		3 300	الشركة التونسية للتنسيق الفني
30 000		30 000	التونسية للتوزيع الغذائي
126 939	- 18 900	145 839	البنك العربي لتونس
275 224	- 33 941	309 165	الشركة التونسية للبنك
12 982	1 431	11 550	البنك التونسي الإماراتي
233 841	12 780	221 061	إسمنت بنزرت
3 251	296	2 956	البان صناعية
109 856	23 154	86 701	SOMOCER
800	0	800	شركة هادية
72 660	72 660	0	شركة القنفذ
879 084	60 856	818 230	الجملة

أما المداخل المتأتية من المساهمات خلال سنة 2019 فقد بلغت قيمتها 563 ألف ديناراً مسجلة بذلك نقصان بمبلغ 596 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة، متأتى خاصة من النقص في المداخل المتأتية من شركة السكنى.

وتفصل هذه المداخل على النحو التالي:

(بالدينار)

المؤشرات المالية		الإجمالي الإجمالي
2018	2019	
844 047	246 180	السكنى
32 626	0	الشركة العقارية وللتهيئة
0	42 500	SICAR INVEST
236 676	260 343	التونسية لإعادة التأمين
677	724,5	BNAC PROGRES
1 553	1 878	التوظيف الوقائي - ر.م.م. -
1762	1278	سيكاف البنك الوطني الفلاحي
820	492	البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال -
568	0	BNA CONFIANCE
217,571	254	سيكاف المستقبل
13 800	4 200	البنك العربي التونسي
170	200	سيم سيكار
16 164	5 290	SFBT
10 096	0	SOMOCER
222	223	BH
1 159 399	563 563	الجملة

■ نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2019 ما قدره 4,7 مليون ديناراً تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات- ذات رأس مال التنمية - تم رصد مدخراته في حدود 1,8 مليون ديناراً وقد مكن هذا الصندوق الشركة من تحقيق مداخل بمبلغ 58 ألف ديناراً.

ت - نشاط الأكرية

يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات و المكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" بنابل على وجه الكراء بتاريخ 31 ديسمبر 2019، تم استغلال 11 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 45 ألف ديناراً مقابل مبلغ 39 ألف ديناراً خلال سنة 2018.

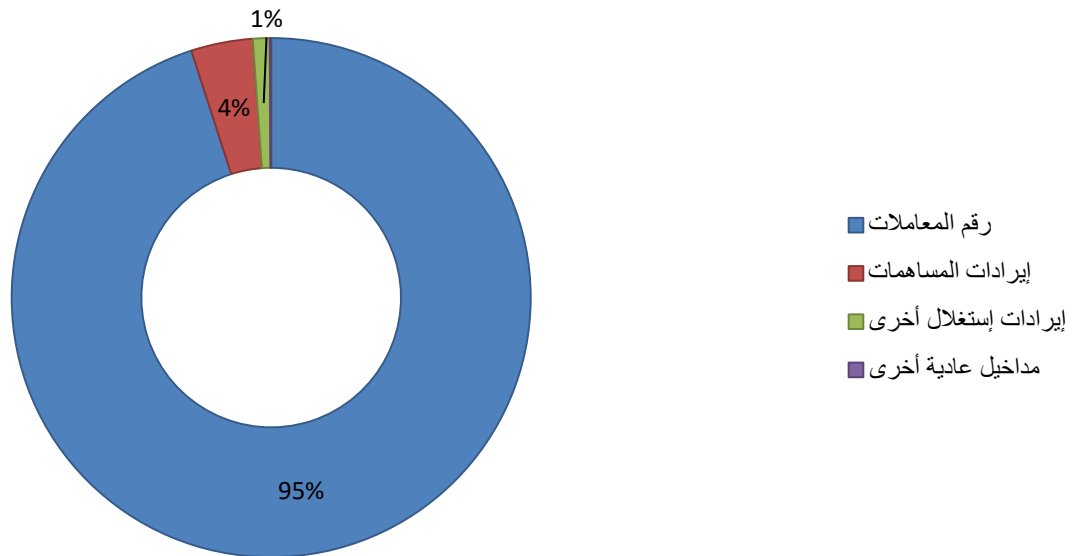
2- نتيجة السنة المحاسبية 2019 :

اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2019 بتحقيق خسارة صافية بلغت 2,7 مليون ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 0,864 مليون ديناراً عن السنة المالية 2018. وقد بلغت الموارد 16,2 مليون ديناراً مفصلة كما يلي:

(بالدينار)

2018	2019	
6 379 882	15 457 721	رقم المعاملات
1 342 268	625 058	إيرادات المساهمات
149 336	169 373	إيرادات إستغلال أخرى
47 412	14 830	مداخل عادية أخرى
7 918 898	16 266 982	جملة الموارد

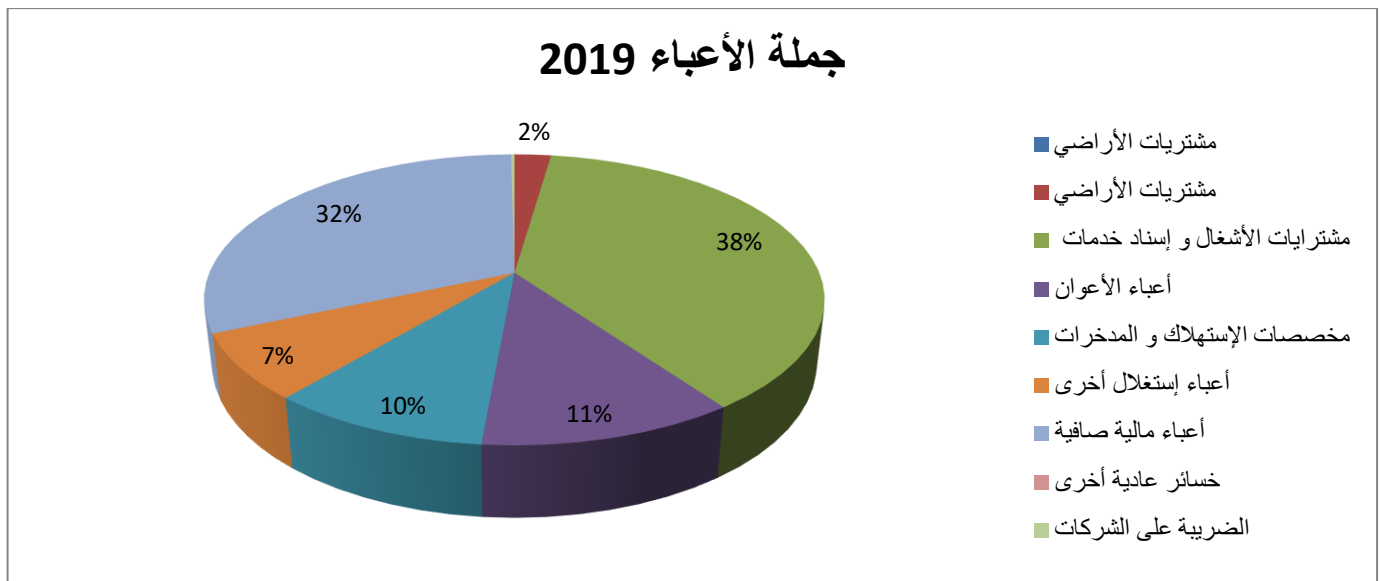
جملة الموارد 2019



أما أعباء التصرف فقد بلغت 16,2 مليون ديناراً مفصلة كمايلي :

(بالدينار)

2018	2019	
3 436	0	مشتريات الأراضي
618 808	369 304	مشتريات الدراسات
8 808 265	6 152 528	مشتريات الأشغال و إسناد خدمات
1 737 548	1 835 867	أعباء الأعوان
220 453	1 577 764	مخصصات الإستهلاك و المدخرات
1 118 070	1 187 295	أعباء إستغلال أخرى
4 304 194	5 098 623	أعباء مالية صافية
81 530	200	خسائر عادية أخرى
14 192	34 879	الضريبة على الشركات
16 906 496	16 256 460	جملة الأعباء



تكون النتائج الصافية كالآتي

(بالدينار)		
2018	2019	
7 918 898	16 266 982	جملة الموارد
-16 906 496	-16 256 460	جملة أعباء التصرف
8 122 822	-2 779 514	فارق المخزونات
-864 776	-2 768 992	المراييح الصافية

وتلخص تركيبة الأعباء والمداخل بتاريخ 31 ديسمبر 2019 كما يلي :

(بالدينار)

تركيبية المداخل			تركيبية الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
80%	3 172 699	مراييح خام على البيوعات	30%	1 187 295	الأعباء العامة للإستغلال
4,25%	169 373	مراييح أخرى			أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
			53%	2 114 947	
15,70%	625 058	إيرادات المساهمات			
0,37%	14 830	مداخل عادية أخرى	46%	1 835 867	أعباء الأعوان
			40%	1 577 764	مخصصات الإستهلاك
			0,01%	200	خسائر عادية أخرى
			1%	34 879	الضريبة على الشركات
			-70%	-2 768 992	نتيجة السنة المحاسبية
100 %	3 981 960	المجموع	100 %	3 981 960	المجموع

3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة :

خلال السنة المحاسبية 2019 ، سجلت الشركة العقارية و للمساهمات خسارة صافية بمبلغ 2,77 مليون ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 0,864 مليون ديناراً السنة الفارطة.

ويلخص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمراييح الصافية ومردودية الأموال الذاتية خلال السنوات 2015-2019:

(بالدينار)

2019	2018	2017	2016	2015	
------	------	------	------	------	--

40 558 320	41 475 050	41 473 727	41 109406	39920395	*الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية
37 789 328	40 610 274	42 879 633	43 164762	42797491	*الأموال الذاتية بعد احتساب نتيجة الفترة المعنية
15 457 721	6 379 882	14 142059	13 651657	13045009	*رقم المعاملات (بيع العقارات المبنية والمهيئة)
16 252 152	7 871 486	15 602 382	15 258539	15275748	*إيرادات الإستغلال
2 880 349	3 487 728	4 731 593	4972837	4736126	* نتيجة الإستغلال
-2 992 768	-864 776	1 405 906	2 055356	2877095	*النتيجة المحاسبية الصافية
%15,20	56,67%	33,45%	36,42 %	36,31 %	*نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات

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 المرباح الموزعة 812 % من رأس المال زيادة عن 135,7 % أسهم مجانية خلال 40 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 23,692 بالمائة.

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2017-2018 و 2019:

(بالدينار)

المؤشرات	المجموع في 31/12/2017	المجموع في 31/12/2018	المجموع في 31/12/2019
- المداخل	15 602 382	7 871 486	16 252 152
القيمة المضافة الجملية	6 810 312	5 511 444	5 855 989
الفائض الجملي للإستغلال	5 122 762	3 708 181	3 927 644
مخزون الأشغال في طور الإنتاج	21 370 744	30 680 976	20 553 476
مخزون المنتجات التامة الصنع	15 296 940	15 461 877	21 387 678
مخزون الأراضي الصالحة للبناء *	30 766 439	25 666 000	27 096 927
أصول مالية	10 774 469	10 370 380	10 309 524
التوضيفات	4 991 801	4 855 564	4 740 564
مساهمات ومبيعات القوة من الأوراق المالية		353 040	
مجموع الديون (حرفاء)	2 766 731	3 389 250	2 300 859
التسبقة المقبوضة من الحرفاء	339 082	926 529	603 441
القوة المتصلة بإتجاز الأشغال	8 636 796	8 808 265	6 152 528
الإدادات حسب الفئة (الشركات المدرجة والغير المدرجة)	1 269 931	1 159 400	563 563
الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في شركات غير مدرجة.	72 591	38 617	47 072
الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في الشركات المدرجة في البورصة.	1 107 453	1 120 783	516 491
فائض عن بيع الأوراق المالية المدرجة في البورصة .		76 127	
إدادات توضيفات مالية أخرى	89 886	105 265	61 495
إسترجاع عن المدخرات	79 339	326 383	52 841
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية الغير المدرجة بالبورصة.	73 177	321 177	
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية المدرجة بالبورصة.	6 162	5206	52 841
المدخرات	114 745	58 004	113 698
السيولة وما يعادل السيولة	1 289 141	621 385	1 465 653
مجموع الأصول	89 912 673	98 668 609	94 248 296

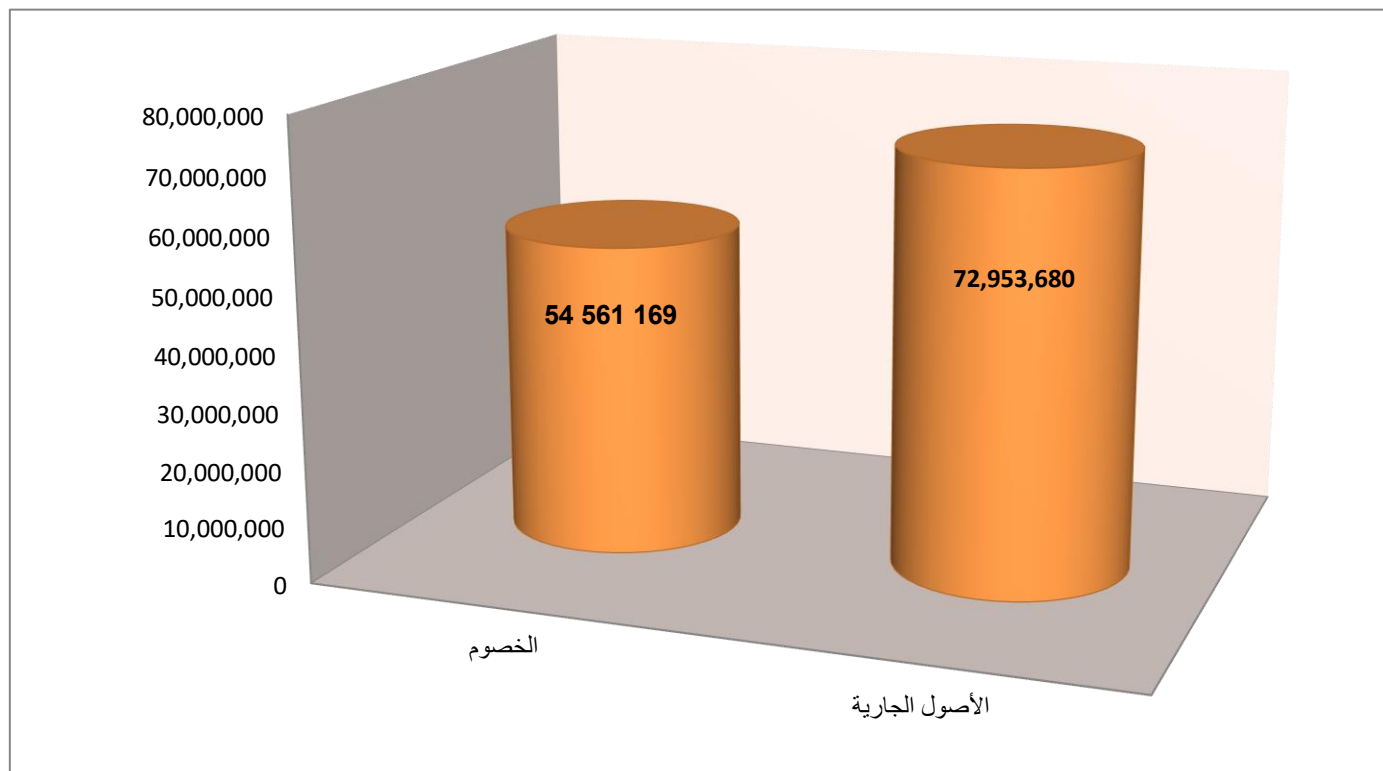
*دون إعتبار قطعة الأرض بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جملية تقدر بـ 557م (راجعة للشركة) تقدر بـ 88851 دينار او قطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 ديناراً وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة.

5- المديونية ومقابلها من الأصول :

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2019 مبلغ 72,9 مليون ديناراً وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 54,5 مليون ديناراً بنسبة 134% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم			
المبالغ		العنوان	المبالغ		العنوان
2018	2019		2018	2019	
25 763 928	27 195 553	الأراضي الصالحة	12 875 314	34 110 397	البنوك - أقل من سنة
30 680 471	20 553 476	الأشغال في طور	36 258 184	14 467 056	- أكثر من سنة
15 461 877	21 387 678	الأشغال المنجزة			
40 763	50 461	توظيفات	1 173 862	1 289 285	الودائع والكفالات المتحصل
621 385	1 465 653	السيولة وما يعادلها	926 529	603 441	حرفاء - تسبيقات على
3 389 250	2 300 859	الحرفاء	3 037 272	3 096 821	المقاولون والمزودون
			2 002 698	994 169	دائنون آخرون
75 957 674	72 953 680	المجموع	56 273 859	54 561 169	المجموع

قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية 2019 (بالدينار)



وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة 4,2 مليون ديناراً ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى 58,7 مليون ديناراً وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 124 % 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 :

تقدم إنجاز المشروع المقام على المقسم HC2 بحدائق المنزه.

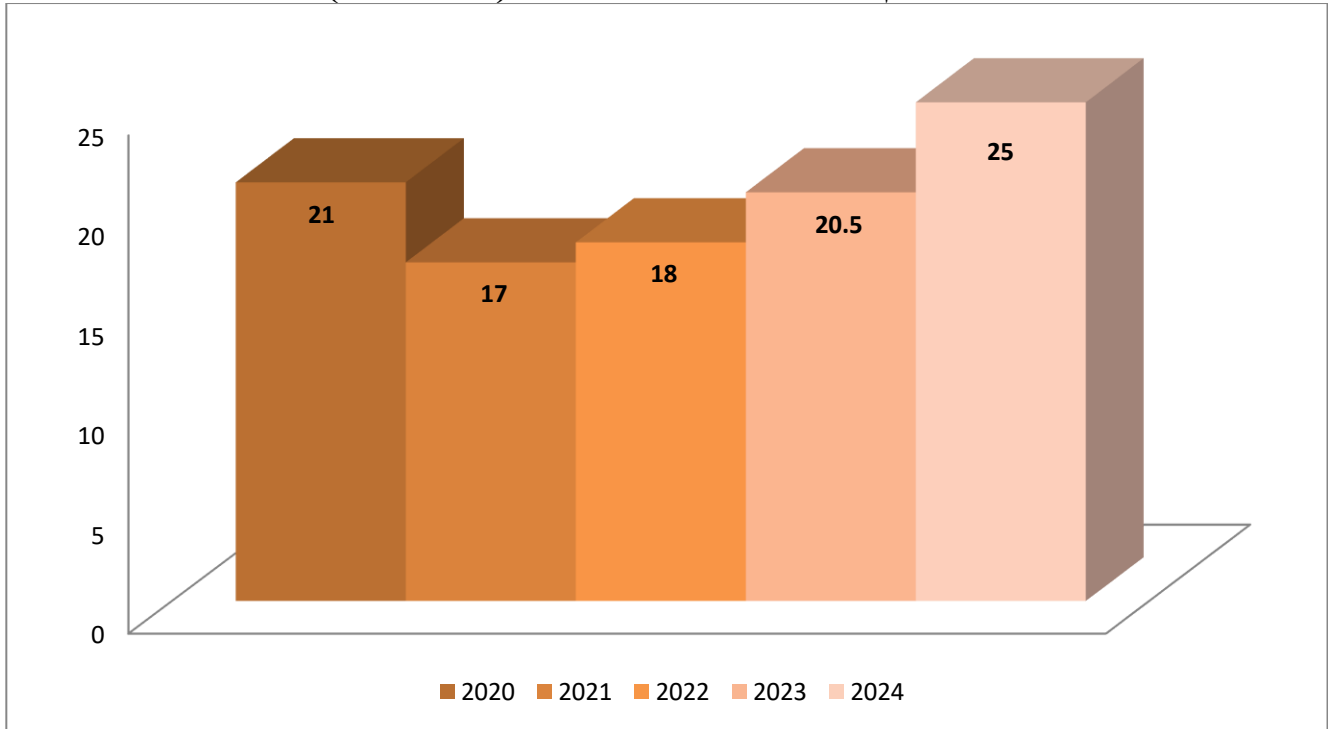
7- التطور المتوقع لوضعية الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2020 إلى 2024 :

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 بمبلغ 20,3 مد تقريباً سنوياً بالأسعار الجارية.

معدل سنوي	2024	2023	2022	2021	2020
-----------	------	------	------	------	------

21 مد	17 مد	18 مد	20,5 مد	25 مد	20,3 مد
-------	-------	-------	---------	-------	---------

تطور رقم معاملات مد 2020-2021 (مليون دينار)



أما مداخيل المساهمات فتتكون في حدود 0,6 مليون دينار سنوياً، ومداخيل الأكرية في حدود 40 ألف دينار سنوياً ويستخلص من هذه المعطيات أن أرباح الشركة ستكون خلال سنوات 2020 إلى 2024 في حدود 0,5 مليون دينار سنوياً بالأسعار الجارية.

مع الملاحظ أن هذه النتائج تبقى خاضعة إلى مخصصات المدخرات عن المساهمات التي يجب أخذها بعين الاعتبار سنوياً والمرتبطة بالظروف الاقتصادية 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 البحث 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 والمساهمات :

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

كما أنه طبقاً لمنشور هيئة السوق المالية بتاريخ 2020/02/14 فإن الشركة مطالبة بتقديم القوائم المالية المجمعة طبقاً للمعايير العالمية "IFRS"، لذلك فإن مصالح الشركة بصدد إنجاز مخطط يتضمن البرنامج و المحاور التي ستعرض لها المعايير المذكورة، و سيتم عرض ذلك على مجلس الإدارة بالتعاون مع اللجنة الدائمة للتدقيق.

مع العلم أن هذه المعايير تختلف في مجملها على المعايير المحاسبية التونسية، خاصة فيما يتعلق بقيمة الأصول في السوق و تقديرها " valeur d'ajustement " على خلاف المعايير المحاسبية التونسية التي تعتمد أساسا على قيمة شراء الأصول.

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 2019، 288 مساهم أما نسبة توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع فهي التالية :

المساهمون	عدد الأسهم	النسبة المئوية	حقوق الإقتراع
البنك الوطني الفلاحي	332 951	30,27%	332 951
المجمع التونسي للتأمين - GAT	279 523	25,41%	279 523
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	116 349	10,58%	116 349
شركة زياد - ذات مسؤولية محدودة -	112 281	10,21%	112 281
تأمينات كومار - COMAR	67 128	6,10%	67 128
إفريقيا للسيارات	29 372	2,67%	29 372
SOIVM SICAF	20 161	1,83%	20 161
مساهمون آخرون	142 235	12,93%	142 235
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 2019
- 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 الاسم المساهمة في رأس المال وأن تكون عضوا بمجلس الإدارة
 - عند تسميته، يجب على الشخص المعنوي أن يعين ممثلا دائما يخضع لنفس الشروط والالتزامات 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 جلسنتين 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 المجراة 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 الاسم 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 2019

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

وتتتركب هذه اللجنة التي يرأسها مندوباً لبنك الوطن يالفاحي 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 2019 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في ثلاث مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية:

- النظر في القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2018.
- النظر في القوائم المالية المجمعة بتاريخ 31 ديسمبر 2018.

- النظر في القوائم المالية المؤقتة بتاريخ 30 جوان 2019.

5 -لجنة الصفقات

أحدثت لجنة الصفقات طبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 11 أفريل 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 2019، إجتمعت اللجنة في مناسبتين وإقتрحت 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 2019 تسجيل 1290 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 110 838 سهم بقيمة 8,3 مليون دينار مسجلة بذلك نقصان بنسبة 32 بالمائة في قيمة الأسهم المتداولة و 2 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	19	1 282	40 121
فيفري	49	11 113	355 609
مارس	27	1 488	45 855
أفريل	49	36 500	1 215 230
ماي	11	1 525	48 514
جوان	11	2 842	91 808
جويلية	54	8 956	287 733
أوت	4	220	7 137
سبتمبر	10	942	30 026
أكتوبر	61	24 682	822 696
نوفمبر	30	1 383	47 127
ديسمبر	1 009	28 639	1 083 231
	1 290	110 838	3 794 443

وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 29,230 د و 39,890 د لتستقر في مستوى 39,890 د أواخر 2019 أي بزيادة بنسبة 28 بالمائة مقارنة مع نفس الفترة للسنة الفارطة.

2-عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

طبقا لمقتضيات الفصل19من القانون عدد17 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحه بالفصل10من القانون عدد92 لسنة1999 والقرار السابع للجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 10 ماي 2019 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 النتائج عن السنة المحاسبية 2019

3-جدول تطور الأموال الذاتية والمراييح 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 النتائج عن السنة المحاسبية 2019 :

سيداتي سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2019 يُقترح عليكم توظيف النتائج على النحو التالي :

قررت الجلسة العامة العادية القابلة للتوزيع للسنة المحاسبية 2019 على النحو التالي:

إدماج الناتج للسنة المحاسبية 2019، التي سجلت خسارة بمبلغ 2,77 مليون دينار ضمن النتائج المؤجلة لسنة 2019.

كما قررت الجلسة العامة العادية إدماج المبالغ المعفاة من الجباية والتي أصبحت محررة بتاريخ 31 ديسمبر 2019 والبالغة 2,5 مليون دينار المتأني من الإحتياطي الخارق للعادة.

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

يلخص الجدول التالي تطور الأموال الذاتية والمراييح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة 2016-2017-2018.

(بالدينار)

ناتج سنة 2016	رأس المال	منح الإصدار	إحتياطات قانونية	أموال المساهمين	إحتياطي خارق للعادة	إحتياطي لإعادة الإستثمار المعفى غير المتوفر	الصندوق الإجتماعي	نتائج مؤجلة	نتائج السنة المحاسبية	المجموع
نتائج سنة 2016									2 055 355	
مجموع الأرصدة إلى حين 2017-06-24 قبل التخصيص	5500000,000	3000000,000	550000,000	41070,547	22 483 324	5 672 000	881 661	3 019 436		41 147 491
تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2017/06/23					651 318 500000	-500 000	100 000	751 318	-2055355	
المراييح الموزعة								-1650 000		
مجموع الأرصدة إلى حين 2016/12/31 بعد التخصيص	5500000,000	3000000,000	550000,000	41070,547	23 634 642	5 172 000	991 661	2673473		41 473 725
نتائج سنة 2017									1405906	
مجموع الأرصدة إلى حين 2017/12/31 قبل التخصيص	5500000,000	3000000,000	550000,000	41070,547	23 634 642	5 172 000	902540	4079379		42879632
تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2018/04/27					-1375000 +1500000	-500 000	100 000	275000	-1405906	
المراييح الموزعة								-1375000		
مجموع الأرصدة إلى حين 2017/12/31 بعد التخصيص	5 500 000,	3 000 0000	550 000	41 070,547	23 759 642	4 672 000	1 002 540	2 979 379		41 504 633
نتائج سنة 2018									-864 776	
مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 قبل التخصيص	5 500 000,	3 000 0000	550 000	41 547,070	23 642 596	4 000 672	978 958	2 979 379		41 475 051
تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2019/05/10					+800 000	-800 000		-864 776	+864 776	
مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 بعد التخصيص	5 500 000,	3 000 0000	550 000	070 41, 547	24 642 559	3 000 872	972 958	2 603 114		40 274 610

VI- مراقبة الحسابات :

طبقا للنصوص القانونية ولقرارات الجلسات العامة للمساهمين كلف كل من مكنتي السيد أنيس السماوي (ICCA) 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 2019، 23 نفرا ويفصل هذا العدد كما يلي:

22 عون قار، و عون متربص وقد تم خلال هذه الفترة صرف قروض للأعوان بمبلغ 73 ألف ديناراً وصرف مبلغ 32 ألف ديناراً من الصندوق بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان علاوة على ذلك ونظرا للإهتمام الخاص الذي تعطيه الشركة للعنصر البشري، خصصت مبلغ 11 ألف ديناراً لأنشطة التكوين وقد إستفاد منها 7 أعوان خلال سنة 2019.

VIII- عناصر حول الرقابة الداخلية

1- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها

2- محيط الرقابة الداخلية بالشركة

أ تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع

ب السوق

الحرفاء

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 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:

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 2018 وتشمل هذه المنظومة خاصة :

- تحديد إجراءات شراء الأراضي.

- 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 إرتفاعمما ساهم في حدة المنافسة في القطاع وخاصة في بناء المساكن الفاخرة. وفاخر عالي، يخفف كثيراً 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 طبقاً 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 : يقومون 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 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 طبقاً 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 الإدارة التابعة للشركة ومراقبي الحسابات.
- هذه سيداتي وسادتي أهم المعطيات في نشاط شركتكم خلال السنة المحاسبية 2019 .

والسلام
مجلس الإدارة