

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 2022 و المصادقة على القوائم المالية الملحقه.

إنّ السنة المحاسبية 2022، وهي التاسع و الأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 13 مليون دينار، مقابل 14,5 مليون دينار سنة 2021 وتسجيل خسارة بمبلغ 2,33 مليون دينار.

قطاع البعث العقاري في تونس

يمثل قطاع البعث العقاري أهم القطاعات التي تساهم في تطوير الإقتصاد التونسي و لكن يشهد القطاع عديد الصعوبات الناتجة عن عديد العوامل منها:

- ارتفاع ديون القطاع لدى البنوك إلى أكثر من 5600 مليون دينار (*).
- تواصل الأسعار ارتفاعها بمعدل سنوي يساوي 6 % تقريبا، الأمر الذي أدخل القطاع في دوامة التضخم في ظلّ ارتفاع المواد الأولية المصنعة في تونس وخاصة المستوردة وفي ظل ضعف المخزون من الأراضي الصالحة للاستغلال بإعتبار شدّة الضغط السكاني على المدن والشريط الساحلي بشكل عام.
- يتراوح ثمن المتر المربع على مستوى المساكن الجاهزة الجديدة ما بين 1800 دينار - 5100 دينار (**). بالمدن الكبرى.

- (**) أفريكا منجر 2022

- (*) ميو ب 2023

نشاط الشركة ونتائجها:

I عرض حول نشاط الشركة:

1-أنشطة البيع العقاري:

❖ الأراضي الصالحة للبناء

يَتكوّن مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2022 من 7 قطع مساحتها الجمالية بما يفوق 32 ألف مترا مربع أي بقيمة 28,7 مليون دينار (زيادة عن قطعتين بصدد الإنجاز). وهذا المخزون من الأراضي يضاف إليه المخزون من العقارات المبنية والتي بصدد البناء أي ما يعادل نشاط الشركة لمدة خمسة سنوات تقريبا.

وتفصل المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء على النحو التالي:

عدد القطع	الموقع	المساحة (م ²)	القيمة (بالألف دينار)
1	طريق رواد	10 420	2 275
1	أريانة TF 60290	8 781	7 533
2	حدائق المنزه (1/2)-تقسيم الهدى	1 844	1 512
1	سوسة (4/1)	7 627	1 200
1	حدائق منتزه البحيرة HSC 1.11.4	1 484	4 728
1	حدائق منتزه البحيرة HSC 1.1.3	2100	11 507
7	المجموع	32 256	28 755

*دون إعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جمالية تقدر بـ 557م (راجعة للشركة) تقدر بـ 88.851 دينار وقطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م بقيمة 9775 دينار وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة و قطعة مخصصة للتجهيز بشطرانة بمساحة 128 م بـ 54 212 دينار .

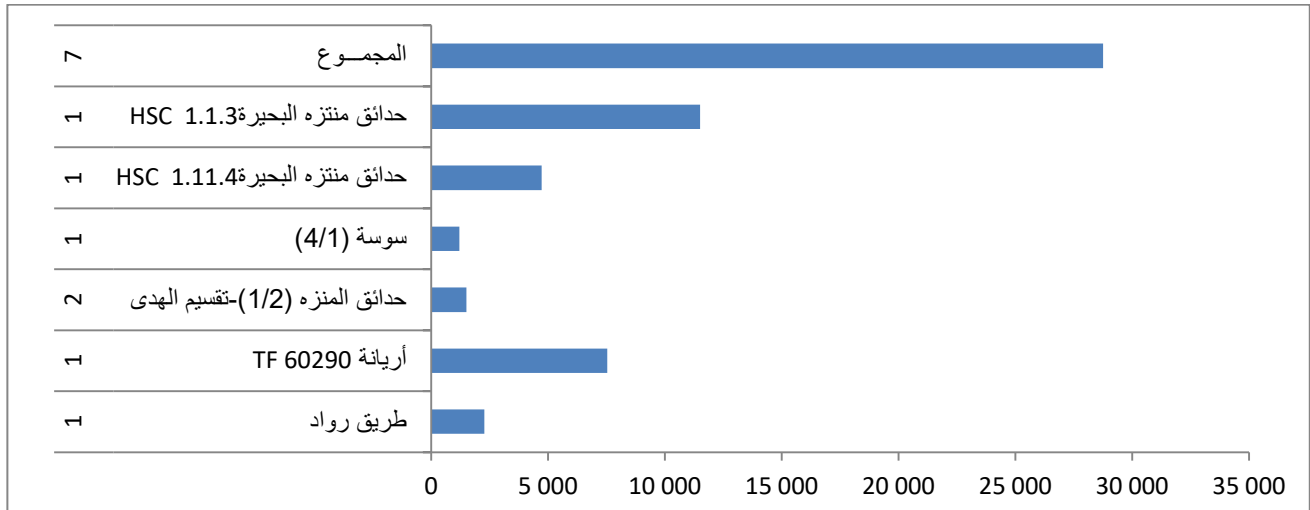


قطعة الأرض الكائنة بحدائق قرطاج HSC1.13



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 2022 تسعة مشاريع ولهم الخصائص التالية:

المشاريع	الموقع	الخصائص	الدراسات إنجاز نسبة	تاريخ بدء الأشغال
1 GALAXIE القسط الثاني	طريق رواد	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: (116 شقة) شقة للقسط الثاني ومستودع تحتي للسيارات	في إنتظار رخصة بناء	الثلاثية الأولى 2023
2 GALAXIE القسط الثالث	طريق رواد	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: 75 شقة للقسط الثالث ومستودع تحتي للسيارات	السعي بتعجيل رخصة بناء تنقيحية	الثلاثية الأولى 2024
3 حدائق المنزه	تقسيم قلولو حدائق المنزه تونس هدى 4-3	مجمع سكني جماعي من النوع الفاخر مناصفة مع شركة البعث المدينة	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2023
4 حدائق منتزه البحيرة	HSC1/11/2	مجمع سكني من النوع الفاخر يشتمل على 24 شقة ومستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2022
5 حدائق منتزه البحيرة	HSC1/11/4	مجمع سكني من النوع الفاخر الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2023
6 شطرانة القسط الثالث	شطرانة سكرة	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على Duplexe	السعي في الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2022
7 حدائق منتزه البحيرة القسط الثاني	HSC1/1/3	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2024
8 أريانة	TF 60290 Ariana	تقسيم أجزاء فردية	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2025
9 سوسة	سوسة	مجمع سكني ومقسمات	تم تحديد البرنامج	

❖ المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2022.

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2022 تسعة موزعة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ إنتهاء الأشغال	مسكن	مخزن	مربض سيارات	تجارة	أراضي مهيئة	قيمة المخزون إلى يوم 2022/12/31 (د)***
1	نيابوليس	نابل	02/12/1994	0	0	0	14	0	379 320
3	MIMOSAS	المرسى	23/03/2017	0	1	3	1		13 742
4	LA PERLE	المروج السادس	15/12/2017	3	7	9	0	0	111 963
5*	SOUSSE	سوسة	13/12/2018	0	0	0	0	108	6 091 512
6	LE PARC	المروج الخامس	08/03/2019	1	3	8	7	0	133 242
7	LABRISE	حدائق قرطاج	28/05/2019	5	2	5	0	0	436 534
8	LE PATIO	المنزه 9	28/08/2021	19	0	21	0	0	870 118
9	ONYX	شطرنه	21/11/2022	17	0	26	0	0	2 673 018
	المجموع								10 709 449

* ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري

**بالإشتراك مع شركة البعث العقاري المدينة

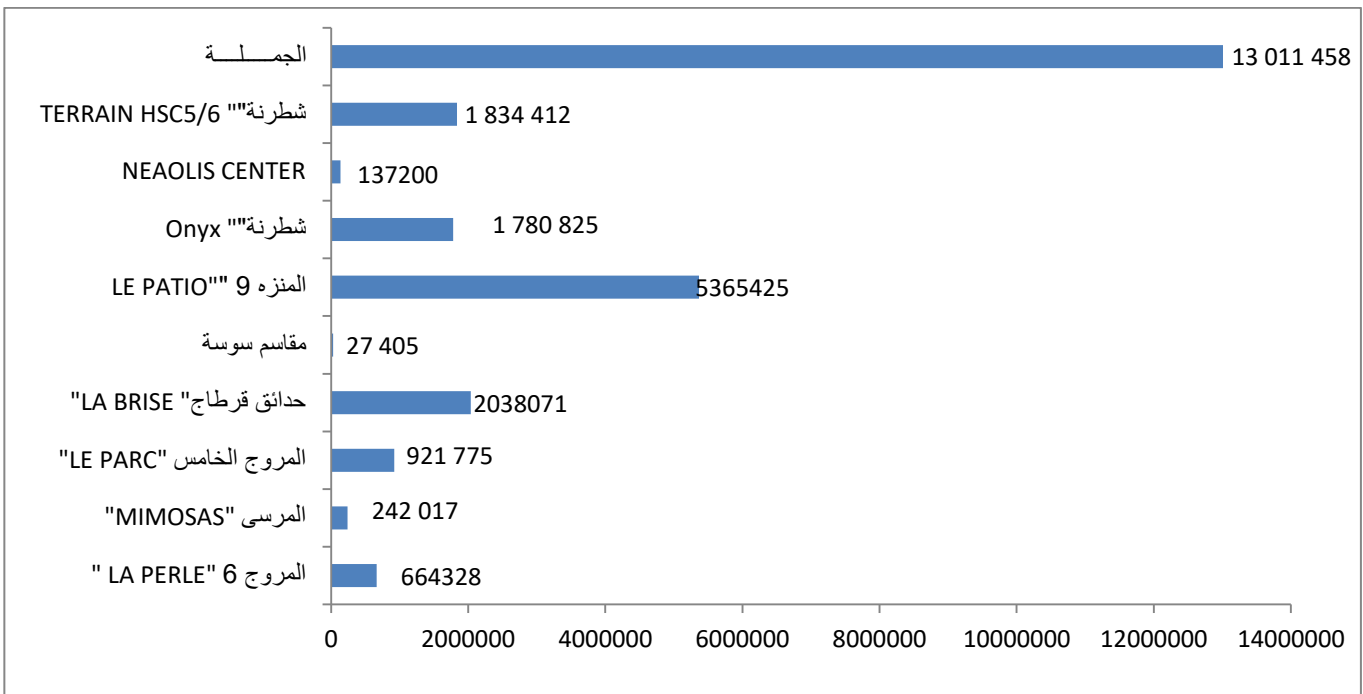
***دون إعتبار مخزونات أخرى بقيمة 246 738 دينار

❖ رقم المعاملات.

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2022 ما قدره 13 مليون ديناراً مقابل 14,5 مليون ديناراً عن السنة الفارطة .

ويُفصّل رقم المعاملات (بالدينار) لسنة 2022 حسب المشاريع على النحو التالي:

المشاريع	السكن	غير السكن	الجملة
"LA PERLE" المروج 6	651 728	12600	664328
"MIMOSAS" المرسى	0	242 017	242 017
"LE PARC" المروج الخامس	163 720	758 055	921 775
"LA BRISE" حدائق قرطاج	2 038 071	0	2038071
مقاسم سوسة	0	27 405	27 405
المنزه 9 "LE PATIO"	5 365 425	0	5365425
Onyx "شطرنه"	1780825		1 780 825
NEAOLIS CENTER		137200	137200
TERRAIN HSC5/6 "شطرنه"		1 834 412	1 834 412
الجملة	9 999 769	3 011 689	13 011 458



❖ تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2022 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية لعدة مشاريع عقارية وهي في طور الدراسة من قبل المصالح المعنية.

كما قامت بإمضاء 38 عقد توضيحي وتسليمهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحُضيت بالقبول.

2- نشاط المساهمات

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

❖ محفظة المساهمات:

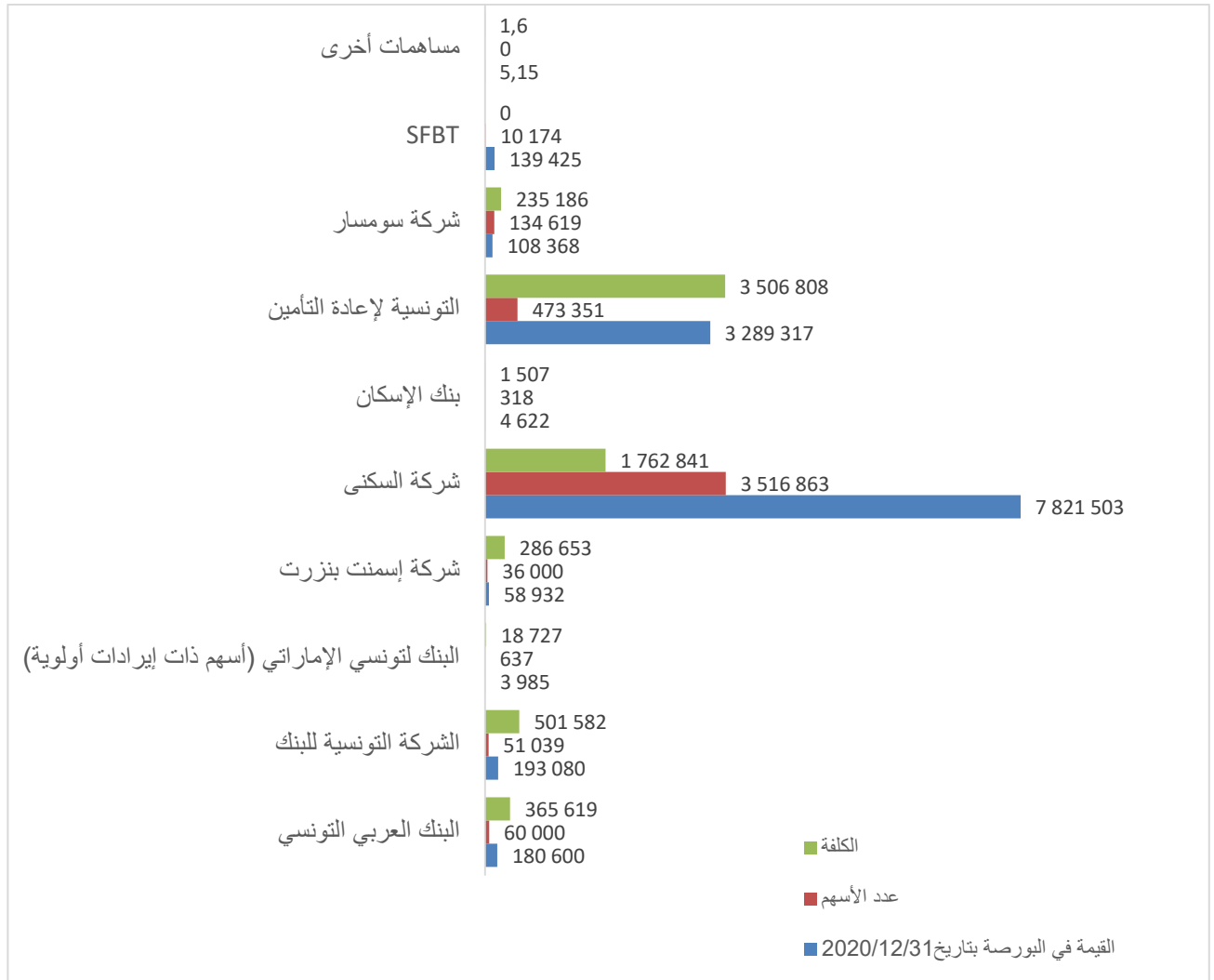
بلغت القيمة الصافية لمحفظة المساهمات الشركة في موفى ديسمبر 2022 9,5 مليون دينار.

تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2022 من:

المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي :

(بالدينار)

البورصة 2022/12/31	القيمة الإسمية	عدد الأسهم	الكلفة	الأوراق المالية
180 600	1	60 000	365 619	البنك العربي التونسي
193 080	5	51 039	501 582	الشركة التونسية للبنك
3 985	20	637	18 727	البنك لتونسي الإماراتي (أسهم ذات إيرادات أولوية)
58 932	1	36 000	286 653	شركة إسمنت بنزرت
7 821 503	1	3 516 863	1 762 841	شركة السكنى
4 622	5	318	1 507	بنك الإسكان
3 289 317	1	473 351	3 506 808	التونسية لإعادة التأمين
108 368	1	134 619	235 186	شركة سومسار
139 425	1	10 174	0	SFBT
5,15	-	-	1,6	مساهمات أخرى
11 799 837	-	-	6 678 925	الجملة



المساهمات (بالدينار) الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

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 المغربية	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	40 000	390 000
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	417	41 933
الشركة العصرية للإستثمار- رم تنمية	5	2 000	10 000
البنك التونسي للتضامن	10	500	5 000
شركة الإستثمار للبنك الوطني الفلاحي-رم تنمية	10	85 000	1 179 980
التونسية للتوزيع الغذائي	10	3 000	30 000
عقارية القرنفل	5	40 000	200 000
بنك وطني فلاحي رؤوس أموال "الثقة"	100	188	21 190
بنك وطني فلاحي رؤوس أموال "التقدم"	100	1500	15 000
شركة التنمية السياحية بالجنوب	100	18 185	1 930 135
ألبان تونس	4	2 687	10 748
الجملة	-		4 377 938

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2022، فقد بلغت 1,3 مليون ديناراً مسجلة بذل كزيادة بمقدار ما يقارب 38,7 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة متأثرة من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم عقارية المدينة والشركة التونسية لإعادة التأمين.

وتفصل المدخرات كما يلي:

(بالدينار)

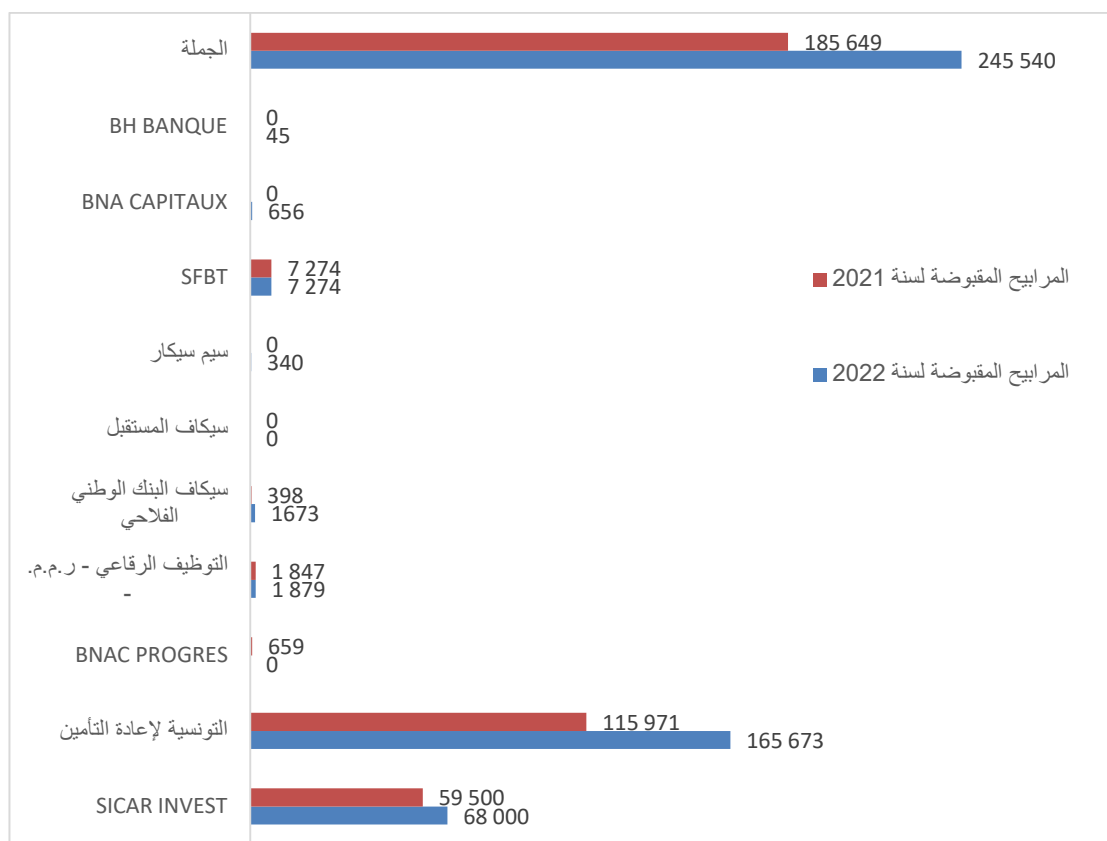
الرصيد بتاريخ 31/12/2022	التغيرات لسنة 2022	الرصيد بتاريخ 31/12/2021	اسم الشركة
0	-452	452	سيكاف- البنك الوطني الفلاحي - رمم
4 534	-44	4 578	-سيكاف -المستقبل - رمم
1	0	1	البناءات والأشغال المغربية
2 500	0	2 500	شركة الدواجن بطبرقة
3 300	0	3 300	الشركة التونسية للتنسيق الفني
30 000	0	30 000	التونسية للتوزيع الغذائي
185 019	-40 200	225 219	البنك العربي لتونس
308 500	-55 633	364 134	الشركة التونسية للبنك
14 742	677	14 066	البنك التونسي الإماراتي
227 721	16 956	210 765	إسمنت بنزرت
10 748	0	10 747	البنان صناعية
126 818	7 136	119 682	SOMOCER
800	0	800	شركة هادية
200 000	0	200 000	شركة القرنفل
47 990	0	47 990	SOGEST
217 493	110 290	107 202	TUNIS-RE
1 380 166	38 730	1 341 436	الجملة

أما المداخل المتأتية من المساهمات خلال سنة 2022 فقد بلغت قيمتها 245 ألف دينار مقابل 185 ألف دينار أي بزيادة تقدر ب 32%.

وتفصل هذه المداخل على النحو التالي:

(بالدينار)

المربح المقبوضة		الإسم الإجتماعي
2021	2022	
59 500	68 000	SICAR INVEST
115 971	165 673	التونسية لإعادة التأمين
659	0	BNAC PROGRES
1 847	1 879	- .التوظيف الرقاعي- ر.م.م
398	1673	سيكاف البنك الوطني الفلاحي
0	0	سيكاف المستقبل
0	340	سيم سيكار
7 274	7 274	SFBT
0	656	BNA CAPITAUX
	45	BH BANQUE
185 649	245 540	الجملة



❖ نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2022 ما قدره 4,2 مليون ديناراً تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات- ذات رأس مال تنمية تم رصد مدخراته في حدود 1,9 مليون ديناراً.

3- نشاط الأكرية

يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات والمكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" بنابل على وجه الكراء بتاريخ 31 ديسمبر 2022، تم استغلال 13 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 46 ألف ديناراً مقابل مبلغ 48 ألف ديناراً خلال سنة 2021.

II نتيجة السنة المحاسبية 2022:

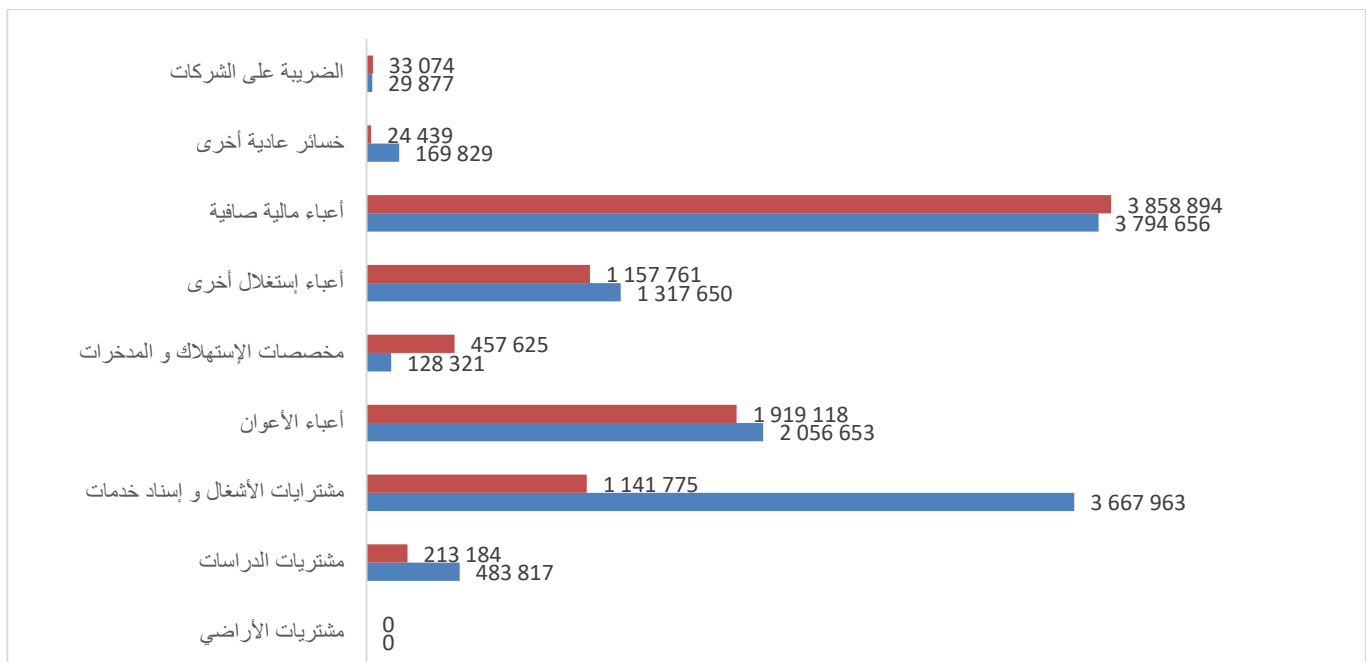
اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2022 بتحقيق خسارة صافية بلغت 2,33 مليون ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 2,81 مليون ديناراً عن السنة المالية 2021 أي بزيادة تقدر بـ 12%.

وقد بلغت الموارد 13,4 مليون ديناراً مفصلة (بالدينار) كما يلي:

2021	2022	
14 581 758	13 011 459	رقم المعاملات
220 177	245 540	إيرادات المساهمات
175 854	187 674	إيرادات إستغلال أخرى
746	54 263	مداخل عادية أخرى
14 978 535	13 498 936	جملة الموارد

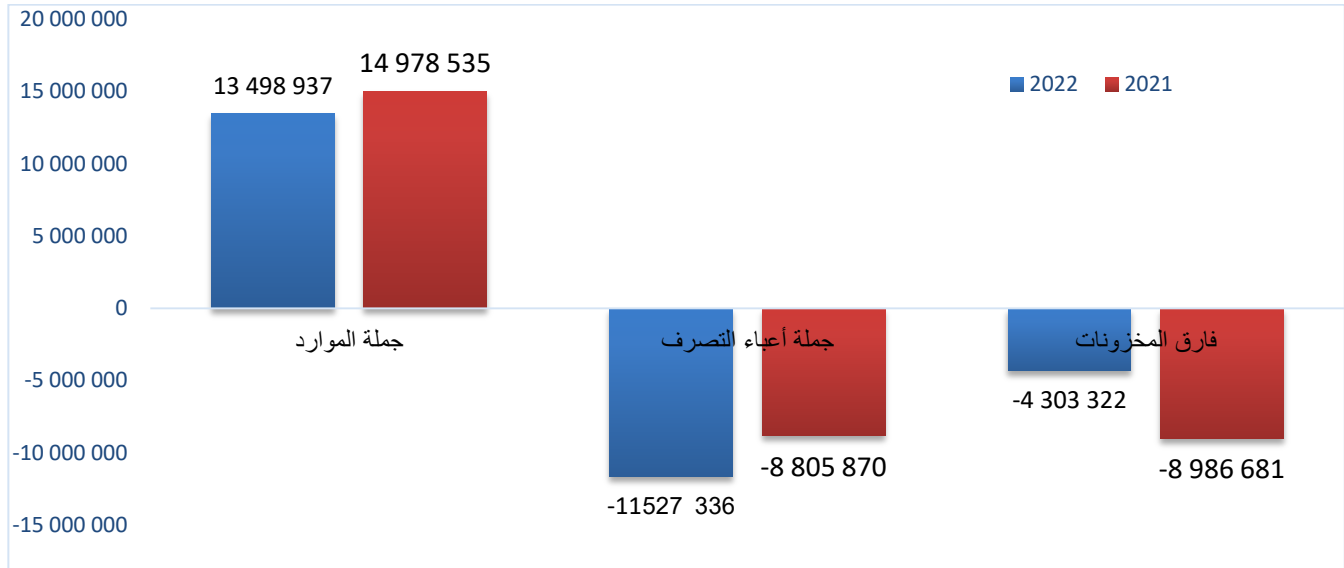
أما أعباء التصرف فقد بلغت 11,5 مليون ديناراً مفصلة (بالدينار) كما يلي:

2021	2022	
0	0	مشتريات الأراضي
213 184	483 817	مشتريات الدراسات
1 141 775	3 667 963	مشتريات الأشغال و إسناد خدمات
1 919 118	2 056 653	أعباء الأعوان
457 625	6 891	مخصصات الإستهلاك المدخرات
1 157 761	1 317 650	أعباء إستغلال أخرى
3 858 894	3 794 656	أعباء مالية صافية
24 439	169 829	خسائر عادية أخرى
33 074	29 877	الضريبة على الشركات
8 805 870	11 527 336	جملة الأعباء



تكون النتائج الصافية (بالدينار) كالآتي :

2021	2022	
14 978 535	13 498 937	جملة الموارد
-8 805 870	-11 527 346	جملة أعباء التصرف
-8 986 681	-4 303 322	فارق المخزونات
-2 814 016	-2 331 731	المربح الصافية



وتلخص تركيبة الأعباء والمدخلات بتاريخ 31 ديسمبر 2022 (بالدينار) كما يلي:

تركيبية المدخلات			تركيبية الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
85%	2 879 410	مربح خام على البيوعات	39%	1 317 650	الأعباء العامة للاستغلال
6%	187 674	مربح أخرى			
			63%	2 122 745	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
7%	250 567	إيرادات المساهمات			
2 %	54 263	مدخلات عادية أخرى	61%	2 056 653	أعباء الأعوان
			0%	6 891	مخصصات الإستهلاك
			5%	169 829	خسائر عادية أخرى
			1%	29 877	الضريبة على الشركات
			-69%	-2 331 731	نتيجة السنة المحاسبية
100%	3 371 914	المجموع	100%	3 371 914	المجموع

III تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة:

خلال السنة المحاسبية 2022، سجلت الشركة العقارية وللمساهمات خسارة صافية بمبلغ 2,33 مليون دينار مقابل خسارة بمبلغ 2,8 مليون ديناراً السنة الفارطة.

ويخلص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمربح الصافية ومردودية الأموال الذاتية (بالدينار) خلال السنوات 2022-2018:

2022	2021	2020	2019	2018	
31 898 170	34 763 495	37 747 959	40 558 320	41 475 050	*الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية
29 566 438	31 949 479	34 807 311	37 789 328	40 610 274	*الأموال الذاتية بعد احتساب نتيجة الفترة المعنية
13 011 459	14 581 758	12 016 139	15 457 721	6 379 882	*رقم المعاملات (بيع العقارات المبنية والمهينة)
13 444 673	14 977 789	12 564 312	16 252 152	7 871 486	*إيرادات الإستغلال
1 608 368	1 101 645	2 093 790	2 349 880	3 487 728	* نتيجة الإستغلال
-2 331 731	-2 814 016	-2 940 648	-2 768 992	-864 776	*النتيجة المحاسبية الصافية
17.9 %	%7.55	%17,42	%15,20	56,67%	*نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات

قامت الشركة منذ سنة 1980 بتوزيع منتظم للمرابيح وإلى غاية سنة 2017 و تمثلا لمرابيح الموزعة 812% من رأس المال زيادة عن 135,7 % أسهم مجانية خلال 42 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 22,56 بالمائة.

IV المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر (بالدينار) 2020-2021 و2022:

المؤشرات	المجموع في 31/12/2020	المجموع في 31/12/2021	المجموع في 31/12/2022
- المداخل	12 564 312	14 977 789	13 011 459
القيمة المضافة الجملية	4 093 591	3 560 810	3 795 034
الفائض الجملية للإستغلال	2 316 094	1 559 270	1 615 258
مخزون الأشغال في طور الإنتاج	7 733 011	9 345 038	10 642 004
مخزون المنتجات التامة الصنع	27 582 268	15 708 153	10 956 186
مخزون الأراضي الصالحة للبناء *	28 361 752	29 637 161	28 755 197
أصول مالية	9 990 013	9 702 316	9 676 874
التوضيفات	4 525 248	4 395 248	4 215 148
مساهمات ومبيعات الفترة من الأوراق المالية	144 855	0	0
مجموع الديون (حرفاء)	3 917 352	3 940 609	3 122 662
التسبقة المقبوضة من الحرفاء	607 021	1 432 275	922 184
التأجيلات المتكبدة خلال الفترة المتصلة ببيع الأشغال	2 173 099	1 354 959	4 151 790
إيرادات حسب الفئة (الشركات المترجة والغير المدرجة)	185 366	185 648	245 540
الأرباح المتصلة بإستثمارات في شركات غير مدرجة	55 663	63 403	72 548
الأرباح المتصلة بإستثمارات في شركات المدرجة في البورصة	129 703	123 245	172 992
إيرادات بيع الأوراق المالية المترجة في البورصة	0	0	0
إيرادات توضيفات مالية أخرى	55 854	34 529	5 027
إسترجاع عن المدخرات	20 010	15 230	96 329
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية الغير المدرجة بالبورصة	0	6 913	496
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية المدرجة بالبورصة	20 010	15 230	95 833
المدخرات	196 540	302 927	135 038
السيولة وما يعادل السيولة	635 976	1 353 845	2 054 602
مجموع الأصول	87 434 452	77 630 249	71 766 500

*دون إعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جملية تقدر بـ 557م م (راجعة 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 و قطعة مخصصة للتجهيز بشطرانة بمساحة 128 م م بثمن 54 212 دينار .

V - المديونية ومقابلها من الأصول :

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2022 مبلغ 55,7 مليون ديناراً وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 39,2 مليون ديناراً بنسبة 142% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم			
المبالغ	العنوان	المبالغ	العنوان	2021	2022
2021	2022	2021	2022		
29 735 787	28 908 035	24 422 617	4 904 701	البنوك - أقل من سنة	
9 345 038	10 642 004	12 908 027	28 385 474	- أكثر من سنة	
15 708 153	10 956 186				
54 246	64 781	1 360 939	1 520 777	الودائع والكفالات المتحصل عليها	
1 353 845	2 054 602	1 432 275	922 184	حرفاء - تسبيقات على الشراء	
3 940 609	3 122 662	1 877 026	2 080 364	المقاولون والمزودون	
		1 366 375	1 460 745	دائنون آخرون	
60 137 678	55 748 270	43 367 259	39 274 244	المجموع	

قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية 2022 (بالدينار)



وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة 9 مليون ديناراً ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى 48,3 مليون ديناراً وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 115% هذا دون احتساب محفظة السندات.

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

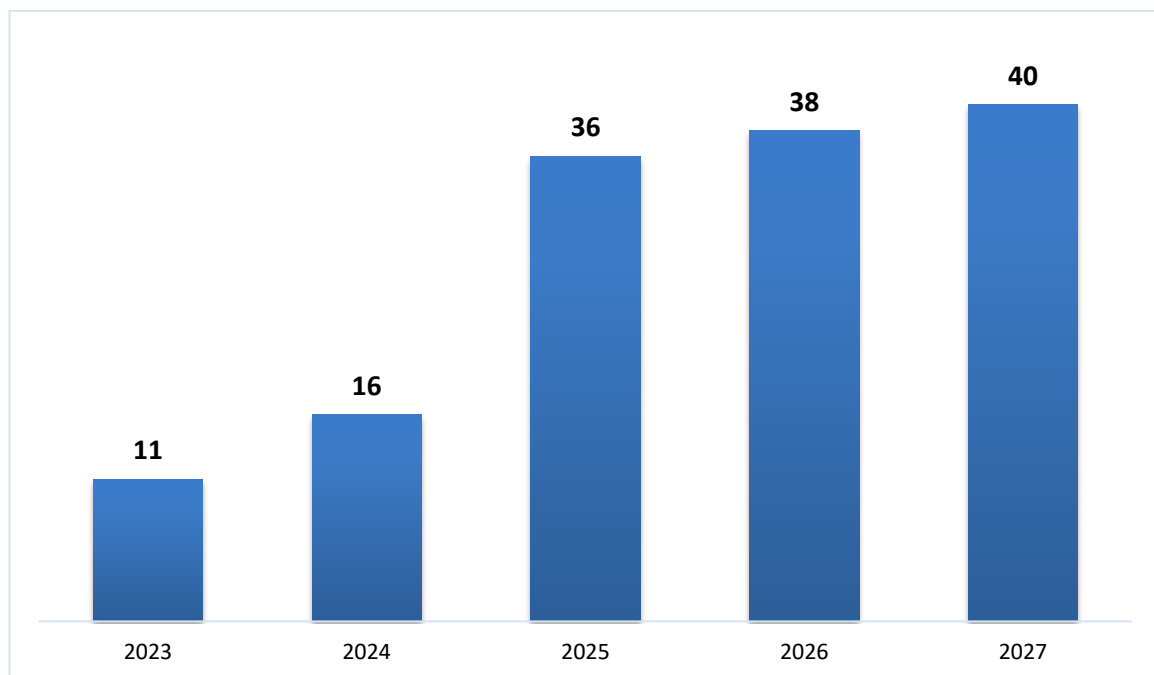
البدء في إنجاز مشروع HSC7 و HSC8 بشطراثة بالإشتراك مع عقارية المدينة.

VII-التطور المتوقع لوضعية الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2023 إلى 2027:

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 بملبغ 28,2 مد تقريبا سنويا بالأسعار الجارية.

معدل سنوي	2027	2026	2025	2024	2023
28,2	40	38	36	16	11

تطور رقم معاملات لسنوات 2027-2023 (بمليون دينار)



أما مداخيل المساهمات فستكون في حدود 0,3 مليون دينار سنويا، ومداخيل الأكرية في حدود 40 ألف دينار سنويا. مع الملاحظ أن هذه النتائج تبقى خاضعة إلى الظروف الإقتصادية المحلية والعالمية.

VIII- 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.

IX- 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.

X نشاط الشركات التي تخضع لرقابة الشركة العقارية والمساهمات :

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2022 فقد تم التطرق إليه صلب تقرير نشاط المجمع المدرج بملف الجلسة العامة.

كما أنه طبقا لمنتشور هيئة السوق المالية بتاريخ 2019/02/14 فإن الشركة مطالبة بتقديم القوائم المالية المجمعة طبقا للمعايير العالمية "IFRS"، لذلك فإن مصالح الشركة قامت بإنجاز مخطط يتضمن البرنامج والمحاور التي ستعرض لها المعايير المذكورة، وسيتم متابعته من قبل 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 وتقديرها "valeur d'ajustement" على خلاف المعايير المحاسبية التونسية التي تعتمد أساسا على قيمة شراء الأصول.

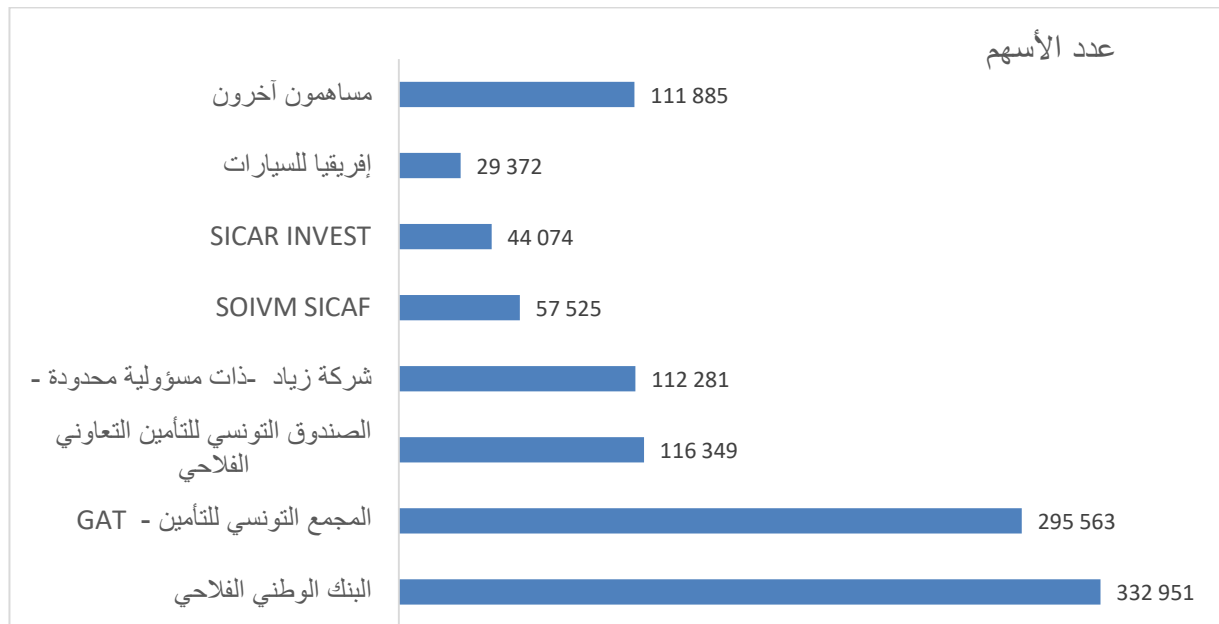
كما أنّ الشركة تعمل جاهدة لإعتماد الأنظمة العالمية فيما يتعلّق بالأعمال الإجتماعية (RSE) من خلال تشجيع الشركات حديثة الإنشاء و إعطائهم فرص أكثر لتطوير الإقتصاد المحلي.

المساهمون في رأس المال:

I إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع:

يبلغ عدد المساهمين في رأس مال الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2022، 228 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	295 563	26,87%	295 563
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	116 349	10,58%	116 349
شركة زياد - ذات مسؤولية محدودة -	112 281	10,21%	0
SOIVM SICAF	57 525	5,23%	57 525
SICAR INVEST	44 074	4,01%	44 074
إفريقيا للسيارات	29 372	2,67%	29 372
مساهمون آخرون	111 885	10,17%	111 885
الجملة	1 100 000	100%	987 719



II معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة:

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

هياكل التسيير والإدارة:

I الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة:

- تخضع هذه الأحكام لمقتضيات الفصلين 17 و 18 من العقد التأسيسي للشركة وهي تلخص كما يلي :
- يدير الشركة مجلس إدارة يتركب من ثلاثة أعضاء على الأقل ومن 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 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
 - يخضع 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 الإسم أن يعلم الممثل القانوني للشركة بتوليه منصب وكيل أو عضو في مجلس إدارة أو رئيس مدير عام أو مدير عام أو عضو في هيئة إدارة جماعية أو مجلس مراقبة شركة أخرى، وذلك خلال شهر من تاريخ توليه له وعلى الممثل القانوني للشركة إعلام الجلسة العامة العادية للمساهمين بذلك في أول إجتماع لها.

ويمكن للشركة المطالبة بغرم الضرر الناجم عن جمع المهام وينقضي حقها في ذلك بمضي ثلاثة أعوام بداية من تاريخ الشروع في المهام الجديدة.

II التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة

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

III 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.

تبعا 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.

IV اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2022

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

وتتكون هذه اللجنة 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 2022 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في أربع مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية:

- النظر في القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2021.
- النظر في القوائم المالية المجمعة بتاريخ 31 ديسمبر 2021.
- النظر في القوائم المالية المؤقتة بتاريخ 30 جوان 2022.
- النظر في الميزانية التقديرية لسنة 2023.
- النظر في نزاعات الشركة.
- اقتراح تسمية مراقب حسابات.

V لجنة الصفقات

أحدثت لجنة الصفقات طبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 11 أبريل 2013، وهي تتكون من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية. وتتمثل مهمتها في دراسة تقارير الفرز وإبداء الرأي في إسناد الصفقات والعقود التكميلية ومراجعة والموافقة على الوثائق التعاقدية للصفقات قبل إبرامها. خلال سنة 2022، اجتمعت اللجنة في مناسبة واحدة وإقترحت على مجلس الإدارة الموافقة على عقود وإسناد صفقات لمشاريع البعث العقاري.

VI مهام و نشاط أعضاء مجلس الإدارة.

يتكون مجلس إدارة الشركة العقارية و للمساهمات من عشرة أعضاء و تتمثل مهامهم في إدارة الشركة طبقا للفصول 197 و 198 و ما تبعه من مجلة الشركات التجارية و الفصل 22 من القانون التأسيسي للشركة ، حيث يساهم الأعضاء في مداولات أشغال مجالس إدارة الشركة و قد انعقدت خلال سنة 2022 أربع إجتماعات للنظر في النقاط التالية:

- القوائم المالية المنفردة والمجمعة.
- إسناد صفقات أشغال.
- المصادقة على الميزانية التقديرية لسنة 2023.
- متابعة تطوّر نشاط الشركة.
- تسمية عضو مستقل أو عضو ممثل صغار المساهمين.
- كما يساهم بعض أعضاء مجلس الإدارة في أشغال اللجان المنبثقة عنه مثل اللجنة الدائمة للتدقيق، لجنة الصفقات وعديد اللجان الأخرى حسب ما يقرّره المجلس من مهمات أخرى.
- لجنة متابعة هيكلية المجمع العقاري للشركة:

تتابع هذه اللجنة أشغال هيكلية المجمع العقاري من خلال شركاته و تتكوّن من عضويين مستقلين و ممثل عن كل شركة و يترئسها رئيس مجلس الإدارة.

VII تسمية عضو مستقل أو عضو ممثل صغار المساهمين:

- تطبيقا للقرار العام عدد 23 بتاريخ 10 مارس 2020 لهيئة السوق المالية و الذي يضبط معايير وصيغ تعيين الشركات المدرجة بالسوق الرئيسية للبورصة لأعضاء مستقلين بمجالس إدارتها أو مجالس مراقبتها و كذلك مثل صغار المساهمين فإن الشركة العقارية و للمساهمات تقوم بتطبيق مقتضيات هذا القرار عن طريق نشر الدعوة للترشح للمناصب المشار إليها أعلاه وكذلك المعايير المتعلقة بالشرف والنزاهة و الحيادة و الصدق و الكفاءة والخبرة التي يجب أن تتوفر في المترشح. ثم تقوم بعرضها على هيئة السوق المالية في إطار متابعة مسار التعيين من خلال إلزام الشركات بأن ترسل للهيئة قصد إبداء القائمة الأولية للمترشحين للمناصب المعنية وهو ما يمكن هيئة السوق المالية من التثبت من استيفاء المترشحين للشروط المنصوص عليها بالقرار العام عدد 23 من تمّ عرضها على الجلسة العامة العادية للمصادقة عليها.

VIII مساهمات أعضاء مجلس الإدارة في مجالس إدارات شركات أخرى.

و تقوم الشركة العقارية بالالتزام بمقتضيات هذا القرار و إنشاء لجنة منبثقة على مجلس الإدارة لتقوم بفرز العروض و إرسالها لهيئة السوق المالية و من تمّ عرضها على أنظار الجلسة العامة القادمة.

Membres	Qualité	Représenté par	Mandats	Principales activités professionnelles
Mr.Habib Bel HajKouider	Président du Conseil	Lui même	2020-2022	Administrateur et président du conseil d'administration : SICAR INVEST-SIVIA -BNA CAPITAUX- Administrateur représentant la BNA : SFBT- AMI -AIR LIQUIDE TUNISIE- AIR LIQUIDE TUNISIE SERVICES
BNA	Membres	Sami OUNI	2021-2023	Banque, membre aux conseils d'administrations suivantes : AGROSERVICES- AMI ASSURANCES -ATL -ATL LLD- BNA CAPITAUX- CAP BANK - CDC DEVELOPPEMENT -CIOK CITECH sidi bouzid - COTUNACE -CTA -CTAMA -EL MADINA -EL MANSOUR TABARKA -ELBENE INDUSTRIE -ESSOUKNA- GEVE- IMMOBILIERE DES ŒILLETS -INTER BANK- SERVICES LE GOLF DES OASIS- LES ENTREPOTS FRIGORIFIQUES DU SAHEL - MAISON DU BANQUIER -MFC POLE MONETIQUE TUNISIE - PARC DES AACTIVITES ECONOMIQUES DE ZARZIS - PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV -POLE DE COMPETITIVITE DE BIZERTE- SOCIETE D'ELEVAGE DE MONASTIR -SIBTEL -SICAF PART BNA -SICAR INVEST- SICAV BNA- SIDCO- SIMAC SIVIA- SODEK -SODESIB SODET- SUD SODICAB - SODINO SODIS SICAR – SOFINREC- SOGEST- SOIVM SICAF -SOTUGAR STAR -STBG -STE TANIT INTERNATIONAL- STS TAPARURA- TDA –TIS- TUNIS CENTER- TUNIS RE- TUNISAVIA TUNISIE AUTOROUTES -TUNISIE TRADENET -UNIFACTOR
CTAMA	Membres	THABETH YAHIA	2021-2023	Directeur central à la CTAMA Administrateur représentant la CTAMA et l'EX MGA aux sociétés suivantes : ESSOUKNA- CTAMA- MAE- Société Hedia- STNCH- SMA- Société D'ELEVAGE DE MONASTIR

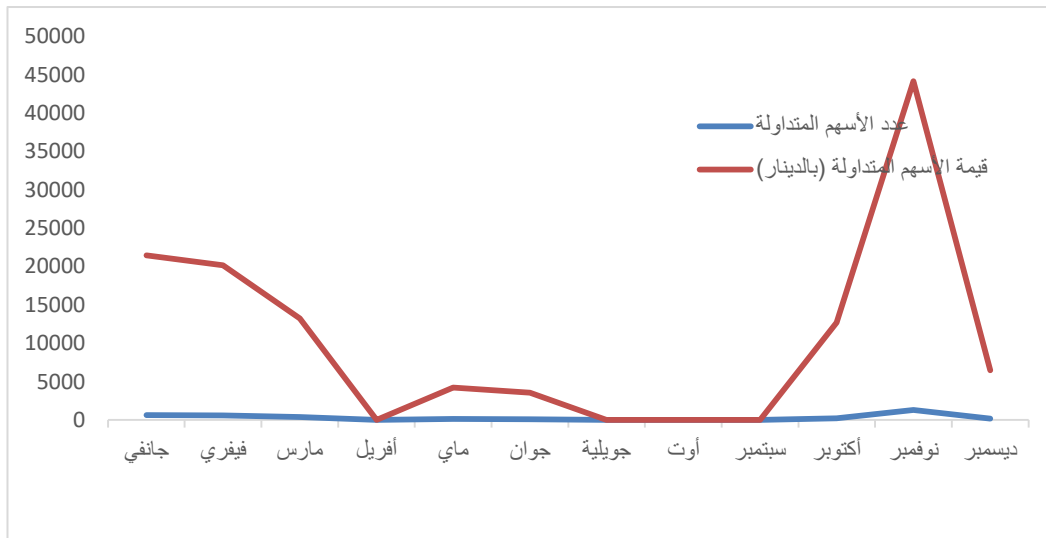
Sté ESSOUKNA	Membres	KHALIL CHTOUROU	2021-2023	Directeur Général de la société ESSOUKNA, directeur Général de la société les ŒILLETS et Gérant de la société ZIED Administrateur aux sociétés : LES ŒILLETS, SICAV BNA, SOIVM SICAF, SICAR INVEST, SODET SUD, BNA CAPITAUX
SIVIA	Membres	SAMI GUERFALI	2022-2024	Directeur général de la Société SIVIA et Directeur général de la société SOIVM SICAF Administrateur aux sociétés suivantes : ESSOUKNA, EI MADINA, SICAR INVEST, SICAV BNA POS, BNA CAPITAUX, TIS, SODET SUD
SOGEST	Membres	KAIS ROUATBI	2021-2023	Directeur général de la SOGEST Administrateur représentant la SOGEST aux sociétés / ESSOUKNA SIVIA SICAR INVEST PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV
Mr Fadhel BEN OTHMAN	Membres	Lui même	2022-2024	Retraité
Mr . Mansour BAATI	Membres	Lui même	2022-2024	Retraité
Mr .Karim ben KAHLA	Membres indépendants	Lui même	2020-2022	administrateur indépendant en charge du comité d'investissement à la STB-INVEST (SICAF DE LA STB)
MrSabeur GHARBI	Membres indépendants	Lui-même	2020-2022	Administrateur indépendants
MR Hedi DAMMAK	Membres indépendants	Lui-même	2022-2024	Administrateur indépendants

I تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية :

تم خلال سنة 2022 تسجيل 65 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 3527 سهم بقيمة 125861 ألف دينار.

أما المعاملات الشهرية المتعلقة بأسهم الشركة فهي مفصلة كما يلي:

20 155	593	5	فيفري
13 226	389	2	مارس
0	0	0	أفريل
4 200	125	4	ماي
3 542	103	3	جوان
0	0	0	جويلية
0	0	0	أوت
0	0	0	سبتمبر
12 682	194	12	أكتوبر
44 150	1 307	30	نوفمبر
6 458	185	5	ديسمبر
125 860	3 527	65	المجموع



وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 35 د و 28,640 د لتستقر في مستوى 35 د .

II 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 التاسع للجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 21 جوان 2022 لم تقم الشركة بأية عملية بيع أو شراء في نطاق القرار المذكور أعلاه.

تخصيص النتائج:

I 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.

II توظيف النتائج عن السنة المحاسبية 2022:

سيداتي سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2022 يُقترح عليكم توظيف النتائج على النحو التالي:

إدماج الناتج للسنة المحاسبية 2022، التي سجلت خسارة بمبلغ 2,33 مليون دينار ضمن النتائج المؤجلة لسنة 2022.

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

يلخص الجدول التالي تطور الأموال الذاتية والمراييح الموزعة (بالدينار) بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة 2021-2019.

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	
41 318 049		2 979 379	978 958	4 672 000	23 596 642	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 قبل التخصيص
	+864 776	-864 776		-800.000	+800.000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2019/05/10
40 610 274		2 114 603	972 958	3 872 000	24 559 642	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 بعد التخصيص
	-2 768 992									تتائج 2019
37 789 328		2 114 603	972 958	3 872 000	24 559 642	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 قبل التخصيص
	+2 768 992	-2 768 992		-2 500 000	+2 500 000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2020/06/26
37 789 328		-654 389	921 004	1 372 000	27 059 642	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 بعد التخصيص
	-2 940 648									تتائج 2020
34 807 311					27 059 642	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2021/12/31 قبل التخصيص
34 807 311	+2 940 648	-2 940 648		-1 372 000	+1 372 000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2021/06/18
34 807 311		-3 595 037	879 635		28 431 642	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2021/12/31 بعد التخصيص
	- 2 814 016									تتائج 2021
	+ 2 814 016									تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العامة العادية بتاريخ 2022/06/21
31 949 479		-6 409 054	879 635		28 431 642	41 547070	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2021/12/31 بعد التخصيص

مراقبة الحسابات :

طبقا للنصوص القانونية ولقرارات الجلسات العامة للمساهمين كلف كل من مكنتي السيد أنيس السماوي (ICCA) والسيد سمير لعبيدي (CLS) بمراقبة حسابات الشركة مع العلم أنهما يقوموا بمهمتهما بصفة منتظمة في مناسبتين على الأقل كل سنة.

التصرف في الموارد البشرية:

بلغ عدد أعوان الشركة في أواخر سنة 2022، 21 عون ويفصل هذا العدد كما يلي:

20 عون قار، و 21 عون متربص وقد تم خلال هذه الفترة صرف قروض للأعوان بمبلغ 91 ألف دينار و صرف مبلغ 69 ألف دينار من الصندوق الإجتماعي بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان.

عناصر حول الرقابة الداخلية:

I 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 و البيوعات 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:

II محيط الرقابة الداخلية بالشركة:

1- تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع:

إعتمدت الشركة منظومة إجراءات إدارية جديدة بعد الموافقة عليها من طرف مجلس الإدارة بتاريخ 16 ديسمبر 2022 وتشمل هذه المنظومة خاصة:

تحديد إجراءات شراء الأراضي.

تحديد منظومة العقود التكميلية لمشاريع البعث العقاري.

- لجنة صفقات ولجنة شراعات أراضي وعديد اللجان الداخلية المتعلقة بالدراسات المعمارية والفنية وغيرها.
- كيفية تحديد التكلفة النهائية للمشاريع ولمختلف العقارات المكونة لها.
- تجديد الأفق و كيفية إجراء طلب العروض و الصفقات.

2-السوق

يتم في تونس بناء معدل 50 ألف مسكن في السنة، ينجز الباعثون العقاريون ما يقارب 25 % منها وما فتأت هذه النسب في ارتفاع أما 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.

و قد اعتمدت الشركة على منظمة معلوماتية متطورة لتقليل المخاطر المتوقعة.

3-المخاطر المالية

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

4-التأمين

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

III 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 احترام نظام الرقابة الداخلية وفاعليته.
- مراقبي الحسابات : يقومان بعمليات المراقبة في إطار مهامهم المحددة من خلال النصوص القانونية.

IV 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.

***الإلتزامات والنزاعات :**

تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات والنزاعات والإلتزامات الخارجية.

٧ الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة:

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 2022.

والسلام

مجلس الإدارة