

الشركة العقارية التونسية السعودية

تقرير نشاط الشركة للسنة المالية 2022

هياكل التسيير والمراقبة

تسير الشركة من قبل مجلس الإدارة المتكون من 6 اعضاء تقع تسميتهم خلال الجلسة العامة العادية لمدة ثلاث سنوات، من بين المساهمين في رأس المال.

تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2021/04/28 لمدة ثلاث سنوات (2021 و2022) تنتهى بانعقاد الجمعية العامة العادية التي تبت في القوائم المالية لسنة 2023.

أعضاء مجلس الإدارة في 2022.12.31
السيد عبد اللطيف مشعال (رئيس مجلس الإدارة)
شركة بارتنار انفيستمنت
شركة فاوندرس كبيتال بارتنار
شركة كابيتال بزنس انفيستمنت
شركة مجموعة بولينا القابضة
شركة آل سعيدان للعقارات

الإدارة العامة:

- المدير العام: **السيد عدنان بالطيب**

مراقب الحسابات:

1- مكتب "تدقيق-تصرف-استشارة(CMC)" ممثل من طرف السيد شويف بن زينة.

تم تعيين مكتب "تدقيق-تصرف-استشارة(CMC)" من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2021/04/28 عن السنوات المالية 2021 و2022 و2023.

2- مكتب "العالمية لمراجعة المحاسبة والاستشارة(IAC)" ممثل من طرف السيد محمد نجيب ذياب.

تم تعيين مكتب "العالمية لمراجعة المحاسبة والاستشارة (IAC)" من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2022 من السنوات المالية 2022 و2024 و2024.

الفهرس

تقرير نشاط الشركة خلال الفترة من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2022

الصفحة

0	سبيير والمراقبة	هياكل الت
1		مقدمة
2	نشاط الشركة ونتائجها:	1.
2	1.1. نشاط الشركة خلال السنة :2022	
6	2.1. وضعية وأداء الشركة خلال سنة :2022	
7	3.1. المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة:	
8	4.1. التطورات المتوقعة والتطلعات المستقبلية:	
9	المساهمات:	2.
10	المساهمون في رأس المال:	3.
10	1.3. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية :2022	
11	2.3. شروط حضور الجمعية العامة:	
11	هياكل التسبير والإدارة:	4.
11	.1.4 أعضاء مجلس الإدارة:	
11	2.4. التفويضات الممنوحة من قبل الجمعية العامة إلى هياكل التسيير:	
12	:3.4 اللج	
12	السند في بورصة الأوراق المالية:	5.
13	تخصيص النتائج:	6.
13	. 1.6 أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج	
	2.6. جدول تطور الأموال الذاتية و المرابيح الموزعة بعنوان خلال الخمس	
14	سنوات الأخيرة:	
18	عناصر حول الرقابة الداخلية:	7.
18	1.7. تعريف للرقابة الداخلية و أهدافها:	
18	2.7. محيط الرقابة الداخلية بالشركة:	

نشاط الشركة خلال الفترة

من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2022

مقدمة

الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في جانفي 1985 وتتمثل أغراضها أساسا في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي وعمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعة التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو التجارة أو السياحة.

بلغ رأس مالها عند إنشاءها 5 م د, تم الترفيع فيه تباعا في سنوات 1992 (ليبلغ 7.5 م د) و 2005 (ليبلغ 9م د) و 2006 (ليبلغ 13 م د) و 2006 (ليبلغ 13 م د) ليستقر الآن في 15.6 م د بعد الترفيع فيه سنة 2014.

نقدم فيما يلى التقرير السنوي حول التصرف في الشركة لسنة 2022،

1. نشاط الشركة و نتائجها:

1.1. نشاط الشركة خلال سنة 2022:

ركزت الشركة العقارية التونسية السعودية مجهوداتها في السنوات الأخيرة على انجاز المشاريع السكنية والتجارية والإدارية بالإضافة إلى تدعيم المخزون من الأراضي الصالحة للبناء في أماكن جديدة.

وقد تمحور نشاط الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2022 على النحو التالي:

1) مشروع بانوراما النصر: قامت الشركة خلال سنة 2011 باقتناء أرض بحي النصر بتونس العاصمة مساحتها 3.849 م م تم تخصيصها لبناء مشروع سكني من الطراز الفاخر يتكون من إقامة سكنية تحتوي على أربعة عمارات بعدد 62 شقة بمساحة بناء قدرها 9.600 م م بالإضافة إلى مأوى سيارات ومخازن بالطابق السفلي.

واصلت الشركة خلال سنة 2022 تسويق الشقق السكنية حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2022 حوالي 19.231 م د من جملة رقم معاملات تقديري به 19.484 مليون دينار وهو ما يقارب 98.7 % من حجم المشروع، منها 0.680 م د مسجلة بعنوان سنة 2022.



مشروع الخزامي: قامت الشركة خلال سنة 2006 باقتناء قطعة أرض عن طريق المزاد العلني من الوكالة العقارية للسكنى ومن ثم التقدم إلى السلط البلدية للحصول على رخصة البناء لهذا المشروع والذي يتكون من إقامة سكنية وتجارية من النوع الفاخر تقع بمنطقة المركز العمراني الشمالي تحتوي على طابق أرضي (محلات تجارية) وستة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 9. 500 م م بالإضافة إلى مأوى سيارات سفلي. , وتم الحصول على شهادة مطابقة الأشغال من بلدية تونس في 02 افريل 2019.

كما واصلت الشركة خلال سنة 2022 تسويق المشروع حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2022 حوالي 20.582 م د (عقود بيع) من جملة رقم معاملات تقديري به 31.470 مليون دينار و هو ما يقارب 94 % من حجم المشروع منها 2.616 م د مسجلة بعنوان سنة 2022.



3) مشروع شاطئ القنطاوي: يتكون المشروع من إقامة سكنية سياحية، تم بناؤها على أرض تقدر مساحتها 9.281 م م تقع على شاطئ البحر مباشرة بمنطقة القنطاوي بسوسة، ويشتمل المشروع على طابق تحت أرضي يستخدم كمأوى سيارات وطابق أرضي وخمسة طوابق علوية مخصصة للشقق السكنية، وتبلغ مساحة البناء 25.000 م م. واصلت الشركة خلال سنة 2022 تسويق مخزون الشقق السكنية حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2022 حوالي 38.061 م د مسجلة من جملة رقم معاملات تقديري به 38.450 م د وهو ما يقارب 98 % من حجم المشروع منها 2021 م د مسجلة بعنوان سنة 2022.



4) مشروع برج خفشة المرحلة 3: يقع مشروع "برج خفشة 3" بقلب مدينة المنستير بشارع الجمهورية وهو عبارة عن مركب تجاري وإداري يحتوي على سوق تجاري ذو طابقين (طابق أرضي ونصفية) يضم عدد 81 محل تجاري بالإضافة إلى برج مكاتب يضم عدد 35 مكتب إداري. تم الشروع في بنائه على مساحة قدرها 1630 متر مربع، بداية من سنة 2004 وتم الإنتهاء من أشغاله بتاريخ 10 أكتوبر 2005 بموجب محضر قبول أشغال مسلم من بلدية المنستير بتاريخ 10 أكتوبر 2005 تحت عدد 2080.

بلغ إجمالي المبيعات 4 مليون دينارا من جملة رقم معاملات تقديري به 4.5 مليون دينار وهو ما يقارب 88.8 % من حجم المشروع, منها 918.067 الف دينار مسجلة بعنوان سنة 2022.



5) مشروع زهرة سكرة: قامت الشركة بإقتناء قطعة ولرض بمنطقة سكرة بمساحة جملية قدرها 1.896 م م تم ابرام عقد الشراء سنة 2019 بقيمة 1.94 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة، ونظرا للظرف العام للبلاد جراء جائحة كورونا وما أفرزته من تعطيل في منح الشركة رخصة البناء التي تم الحصول عليها بتاريخ 01 افريل 2021، فقد انطلقت الاشغال بتاريخ 01 اوت 2021 ومن المتوقع ان يتم الانتهاء من الاشغال وتسليم الشقق في الثلاثي الرابع من سنة 2023.

ويتكون المشروع من إقامة سكنية من النوع الفاخر تقع بمنطقة سكرة تحتوي على طابق أرضي وخمسة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 356 5. م م بالإضافة إلى مأوى سيارات سفلي.



2.1 وضعية وأداء الشركة خلال سنة 2022:

حققت الشركة العقارية التونسية السعودية سنة 2022 نتيجة صافية إيجابية تقدر قيمتها 0,564 مليون دينار مقابل نتيجة إيجابية قدرها 1,242 مليون دينار سنة 2021 كما بلغت نتيجة الاستغلال سنة 2022 نتيجة ايجابية تبلغ 0,766 مليون دينار سنة 2022 مقابل نتيجة ايجابية تبلغ 1,141 مليون دينار سنة 2022 ، و قد بلغ رقم المعاملات بما قيمته 4,436 مليون دينار سنة 2021 مقابل 7,112 مليون دينار سنة 2021.

ويبرز الجدول التالي تطور ايرادات الاستغلال خلال السنوات الخمس الأخيرة وانعكاساتها على نتيجة الاستغلال والنتيجة الصافية السنوية:

(د)

2022	2021	2020	2019	2018	السنة
4 493 898	7 127 702	12 000	16 083 700	2 520 704	ايرادات الاستغلال
766 598	1 141 178	4 410 341	4 880 746	-355 541	نتيجة الاستغلال
564 636	1 242 577	3 148 999	3 943 638	- 470 378	النتيجة الصافية

3.1 المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة:

نقدم في الجدول التالي المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2022:

(د)

2022	2021	2020	2019	2018	البيانات
4 436 103	7 112 302	10 893 462	15 731 756	2 474 868	المبيعات
57 795	15 400	1 028 084	44 060	19 190	إيرادات أخرى
4 493 898	7 127 702	12 000 330	16 083 700	2 520 704	المداخيل
34 061 473	33 986 163	30 908 917	38 896 477	44 677 309	المخزون
929 875	290 230	781 302	1 418 010	387 010	ديون حرفاء
6 982 880	9 122 842	5 999 139	8 895 346	12 277 054	اصول جارية اخرى
3 727 300	5 986 524	7 589 989	11 202 955	2 876 245	اعباء الاستغلال
3 334 884	4 999 336	6 342 098	9 900 556	1 853 808	كلفة المحلات المباعة
53 665	3 080 962	4 788 930	5 971 731	7 267 253	المساعدات البنكية والخصوم المالية
428 527	607 354	572 673	422 178	356 418	ايرادات التوظيفات

1.4. التطورات المتوقعة والتطلعات المستقبلية:

نقدم فيما يلي ملخص لأهم المشاريع التي تعتزم الشركة العقارية التونسية السعودية انجازها وتسويقها خلال الخماسية القادمة:

- مشروع سكرة 2: في اطار تدعيم المخزون قامت الشركة بشراء قطعة أرض ثانية في منطقة سكرة بمساحة جملية تقدر بـ1.922 متر مربع تم ابرام عقد الشراء سنة 2019 بقيمة 1.94 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة.

تحصلت الشركة بخصوص المشروع المذكور على رخصة بناء من طرف بلدية سكرة بتاريخ 2022/04/15 تحت عدد س 146 مكرر/2021.

- مشروع سيتي سنتر القنطاوي: قامت الشركة باقتناء أرض بمنطقة القنطاوي سوسة متكونة من 3 قطع الأولى مساحتها 4.444 م والثانية مساحتها 10.953 م م والثانية مساحتها 10.953 م م وبالتالي بلغ إجمالي مساحة الأرض التي سيقام عليها مشروع المركز السياحي والسكني والتجاري 23.529 م م وهي تقع في موقع متميز وتمتد من الطريق السياحية القنطاوي سوسة وحتى شاطئ البحر.

- مشروع حدائق قرطاج: قامت الشركة خلال سنة 2021 باقتناء قطعة أرض عن طريق المزاد العلني من الوكالة العقارية للسكنى بمنطقة حدائق قرطاج تبلغ مساحتها الجملية 2123م م تم ابرام عقد الشراء في 2 نوفمبر 2021 بقيمة 6.156 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة.

قامت الشركة بالدراسات اللازمة للمشروع الذي سيتم إنشاؤه على الأرض المذكورة وقدمت مطلب في الحصول على رخصة بناء لدى بلدية الكرم بتاريخ 2022/06/30 وهو بصدد الدراسة من طرف مصالح البلدية.

2. المساهمات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظة مساهمات الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2022 عشرة الاف و تسعمائة و ستة عشر دينارا و اربعمائة و تسعة و خمسون مليما (10.916،459 د) مفصلة على النحو التالي:

(د)

قيمة الاسهم في		بي	القيمة	قيمة الاسهم في	
2022.12.31	المبلغ	العدد	الاسمية	2021.12.31	
5 233			10	5 233	الشركة المدنية الاروقة 2
62 460			10	62 460	الشركة المدنية نابل سنتر
10 000			10	10 000	البنك التونسي للتضامن
10 838 766			10	10 838 766	شركة إنترناشيونال سيتي سنتر
10 916 459				10 916 459	المجموع

وتم تخصيص مدخرات على بعض المساهمات قيمتها 460 62 د مفصلة كالاتي:

جملة المدخرات	الغاء مدخرات	مدخرات سنة 2021	المدخوات الى غاية 2022.12.31	الشركة
62 460			62 460	الشركة المدنية نابل

وبذلك تبلغ القيمة الصافية لمحفظة السندات 10.853،999 د.

3. المساهمون في رأس المال:

1.3. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية 2022:

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13 مليون دينار إلى 15.6 مليون دينار وذلك بإصدار يساوي القيمة الاسمية وقدرها 1 مليون دينار وذلك بإصدار قدرها 2 مليون دينار وذلك على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتبارا من غرّة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالاكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

وتوزع نسبة راس المال وحقوق الاقتراع الى حد 31 ديسمبر 2022 كما يلى:

حقوق الاقتراع	النسبة	عدد الاسهم	المساهمون
12 240 938	78.4 %	1 224 093.8	بارتنار انفستمنت
2 036 369	13 %	203 636.9	مساهمون أجانب
725 500	4.6 %	72 550	فاوندرس كابيتال بارتنار
597 193	3.8 %	59 719.3	مساهمون اخرون
15 600 000	100 %	1 560 000	المجموع

2.3. شروط حضور الجمعية العامة:

ينص الفصل الثالث والثلاثون من القانون الأساسي للشركة العقارية التونسية السعودية المتعلق بشروط المشاركة والتمثيل على ما يلى:

"لمالكي الأسهم والذين يملكون عشرة أسهم على الأقل الحق في حضور الجمعيات العامة مباشرة أو عن طريق النيابة على أن يكونوا مرسمين في دفاتر الشركة قبل التاريخ المقرر للجلسة بثمانية أيام على الأقل.

وعلى كل عضو في الجمعية العامة يرغب في إنابة وكيل مساهم لتمثيله فيها أن يودع تفويضه قبل ثلاثة أيام على الأقل من انعقاد الجلسة. على أنه بإمكان مجلس الإدارة دائما التخفيض في الآجال وقبول الإيداعات خارج تلك الحدود".

4. هياكل التسيير والإدارة:

1.4. أعضاء مجلس الإدارة:

يدير الشركة العقارية التونسية السعودية مجلس إدارة تطبيقا لما ورد في الباب الثالث من القانون الأساسي الذي حدد بالفصل السادس عشر والفصول التي تليه نظام الإدارة، ومدة العضوية، وتسديد الشغور، وتركيبة المكتب، واجتماعات المجلس ومداولاته، ومحاضر جلساته وسلطاته.

2.4. التفويضات الممنوحة من قبل الجمعية العامة إلى هياكل التسيير:

تطبيقا لما ورد بالفصل الثالث والعشرون من القانون الأساسي يمتاز مجلس الإدارة بأوسع السلط في مجال العمل نيابة عن الشركة وقصد إتمام أو الترخيص في جميع الأعمال والعمليات المتصلة بأهدافها والتي لا يندرج ضمن صلاحيات الجمعية العامة.

يعين مجلس الإدارة مديرا عاما يتولى إدارة الشركة مع مراعاة السلطة التي يخولها القانون صراحة لجمعيات المساهمين ولمجلس الإدارة ورئيسه كما يتولى إمضاء العقود. وللغرض نص الفصل الرابع والعشرون والفصل الخامس والعشرون من القانون الأساسي عن تفويضات السلط وإمضاء الشركة.

3.4. اللجـــان:

• اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:

تم تركيز اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 15 جويلية 2021 عن السنوات المالية 2021 و 2022 و 2023، وتتركب اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:

الممثل الدائم لشركة كابيتال بزنس انفيستمنت، والممثل الدائم لشركة بارتنار انفيستمنت, والممثل الدائم لشركة فاوندرس كابيتال بارتنار, والممثل الدائم لشركة مجموعة بولينا القابضة.

5. السند في بورصة الأوراق المالية:

شهدت تسعيرة السهم تغييرات عديدة تراوحت بين 1.85د و 20.42د لتبلغ 1.86د في 2022.12.31 ويمثل البيان التالي تطور سهم الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2022



6. تخصيص النتائج

1.6. أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

ينص الفصل الرابع والأربعون من القانون الأساسي للشركة العقارية التونسية السعودية على ما يلي:

"تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من النتيجة المحاسبية الصافية بعد إضافة النتائج المؤجلة من السنوات المحاسبية السابقة أو طرحها، وبعد طرح ما يلي:

-نسبة تساوي (5) خمسة في المائة من الربح المحدّد على النّحو المذكور بعنوان احتياطيات قانونية ويصبح هذا الخصم غير واجب إذا بلغ الاحتياطي القانوني عشر رأس مال الشركة

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

-كل الاحتياطات الأخرى التي تقررها الجمعية العامة للمساهمين

تحدّد حصّة كل مساهم في المرابيح بقدر مشاركته في رأس مال الشركة.

ويجب أن تدفع لكل شريك حصّته من الأرباح الموزّعة في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ انعقاد الجلسة العامّة التي قررت التوزيع ويمكن للشركاء أن يقرروا بالإجماع خلاف ذلك.

وفي حالة تجاوز أجل الثلاثة أشهر المذكورة، فإنّ الأرباح التي لم توزّع تنتج فائضا تجاريا على معنى التّشريع الجاري به العمل.

وتسقط دعوى خلاص نسبة التّوزيع في أجل خمس سنوات بداية من تاريخ انعقاد الجلسة العامّة التي قرّرت نسبة التّوزيع.

ولا يمكن القيام بأي توزيع على المساهمين إذا كانت الأموال الذاتية للشركة أو أصبحت بمقتضى توزيع الأرباح أقلّ من مبلغ رأس المال بعد إضافة "الاحتياطات" التي حجر القانون توزيعها."

2.6. جدول تطور الأموال الذاتية والمرابيح الموزعة خلال الخمس سنوات الأخيرة:

جدول تطور الأموال الذاتية والمرابيح الموزعة بعنوان سنوات 2018 و 2021 و 2021 و 2021

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير مخصصة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
31 987 106	-	(470 378)	(2 447 198)	1 835 000	-	-	4 436 921	42 460	-	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
-	-	-	2 447 197	(2 447 197)	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في26 اوت 2019
-	-	470 378		(470 378)	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 16 أكتوبر 2019
13	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
3 943 638	-	3 943 638	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير مخصصة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح	احتياطات قانونية	رأس المال	
35 930 756	-	3 943 638	-	(1 082575)	-	4 436 921	-	42 472	-	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
-	-	(3 943 638)	-	3 943 637	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 10 جويلية 2020
59	-	-	-	-	-	-	-	59	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
3 148 999	-	3 148 999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
3 9 079 813	-	3 148 999	-	2 861 061	-	4 436 921	-	42 532	-	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير مخصصة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
-	-	(3148999)	-	3 148 999	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 28 افريل 2021
732	-	-	-	-	-	-	-	732	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
1 242 577	-	1 242 577	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
40 323 122	-	1 242 577	-	6 010 060	-	4 436 921	-	43 265	-	11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
-	-	(1 242 577)	-	1 242 577	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في15 افريل 2022
(6 906)	-	-	-	-	-	-	-	(6 906)	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
564 636	-	564 636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
40 880 852		564 636		7 252 636		4 436 921		36 359		11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022

7. عناصر حول الرقابة الداخلية:

1.7. تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها:

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

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

وتشمل الرقابة الداخلية للشركة الشراءات, وتحقيق المشاريع العقارية, والعمليات المالية والمحاسبية، والتصرف في الموارد البشرية والشؤون العامة، والتصرف في الشؤون القانونية, وعمليات بيع الوحدات العقارية وخدمات ما بعد البيع.

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، إلا أن أي نظام للرقابة مهما كان ناجحا، لا يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر.

2.7. محيط الرقابة الداخلية بالشركة:

• تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع:

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

- عمليات الصرف،
- عمليات الإيرادات،
- الحجوزات وعقود البيع،
- عملیات ما بعد البیع،
 - الشؤون القانونية،
 - شؤون الموظفين،
 - ترتيب الصّفقات.

• الحرفاء:

تنوّع عملاء الشركة والعدد غير المحدود من الحرفاء، مع الحرص على تنويع المنتوج مستقبلا (اقتصادي، وفاخر، وفاخر عالي)، هي عناصر من شأنها التخفيف من خطر التراجع في رقم المعاملات, وتقوم الشركة في آخر كل ثلاثية بتصفية حسابات الحرفاء وتعمل على دعم مصلحة ما بعد البيع لضمان أكثر فاعلية ونجاعة.

• 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 العمل.

• الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية:

تتمثل الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية إضافة إلى الدور المحوري الذي تقوم به إدارة المالية والمحاسبة وكذلك الإدارة العامة واللجنة الدائمة للتدقيق ومراقبي حسابات الذين 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 ثلاثيّة،
- إعداد قوائم مالية نصف سنويّة مدقّقة من طرف مراقبي الحسابات،
 - إعداد الحسابات التحليليّة 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.

الشراءات:

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 الاحتياطي يوميا، وأسبوعيا وشهريا مباشرة على خادم معلوماتية مخصّص للغرض وكذلك على 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، وتتم المقاربة بين الميزانية المتوقعة والإنجازات.

🖊 الإلتزامات والنزاعات:

تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات، والنزاعات، والالتزامات الخارجية مع الاستعانة بخدمات مكتب محاماة.

• الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبة:

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