



تقرير التصرف المجمع لسنة 2024

تخضع لرقابة شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي، شركة واحدة وهي شركة البعث العقاري الصناعي للشمال والتي تساهم في رأس مالها، الذي يبلغ 6,6 مليون دينار، بمبلغ قدره 3.299.900 دينار أي بنسبة 49,99%.

I- تقديم الشركة الفرع: شركة البعث العقاري الصناعي للشمال.

II- رأس المال: يبلغ رأس مال الشركة الفرع 6,6 مليون دينار تتوزع حسب المساهمين كما يلي:

المساهمون	عدد الأسهم	المبلغ بالدينار
01 شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي "SODINO"	329.990	3.299.900
02 الشركة التونسية لاستخلاص الديون	174.995	1.749.950
03 شركة تنمية ذات رأس مال تنمية لمجموعة الشركة التونسية للبنك.	80.000	800.000
04 شركة تنمية ذات رأس مال مخاطرة " الاستثمار "	62.495	624.950
05 BH استخلاص (BH RECOUVREMENTS)	12.495	124.950
06 5 أشخاص طبيعيين	25	250
المجموع	660.000	6.600.000

III- نشاط الشركة الفرع:

يتمثل غرض شركة البعث العقاري الصناعي للشمال في:

- بناء محلات صناعية جديدة و تهيئة المحلات الصناعية القديمة قصد وضعها على ذمة المستثمرين لاستغلالها في انجاز مشاريعهم و ذلك بصيغة الكراء أو البيع،
- تهيئة المناطق الصناعية،

أنجزت هذه الشركة منذ نشأتها في سبتمبر 2008، ثمانية (08) محلات صناعية بمساحة مغطاة تمسح حوالي 6 هكتارات وعلى مساحة جمالية قدرها 12.5 هكتار .

وتتوزع هذه المحلات حسب مواقعها ومساحتها كما يلي:

ملاحظات	وضعية المحل	المساحة الجملية بالمتر مربع	المساحة المغطاة بالمتر مربع *	المحل	ر/ع
محل قديم ووقعت إعادة تهيئته	كراء كامل المساحة المغطاة لـ - شركة خياطة معدة كليا للتصدير وهي حاليا في مرحلة التفليس. - شركة لصناعة الموبيليا و الديكور المنزلي وهي متوقفة عن النشاط حاليا	13.032	2.212	المحل الصناعي سليانة	1
محل قديم	وقعت تهيئة المحل ووقع تسويغه إلى مستثمر بالجهة لإنجاز مساحة تجارية صغيرة حاليا هناك قضية جارية لإخلاء المحل.	1600	450	نبر	2
محل قديم	وقع كرائه إلى شركة مختصة في صنع الضمادات الطبية وهي متوقفة على النشاط وهي حاليا تحت التسوية القضائية	7.048	3.394	جندوبية	3
محل قديم ووقعت إعادة تهيئته	وقعت الإحالة بالبيع إلى شركة تونسية فرنسية مختصة في صنع اللوحات الضوئية لإنتاج الكهرباء	9.938	3.600	بوسالم	4
إحداث جديد	وقع كرائه إلى شركة المانية مختصة في صنع كوابل السيارات	5.000	2.300	بوعرادة	5
إحداث جديد	تم انهاء العلاقة الكرائية مع الشركة التونسية لصناعة الحلوى Snacks Tunisia و ذلك بطلب من المستثمر .	5.890	2.386	الكاف	6
إحداث جديد	وقع كراءه الى شركة تونسية اجنبية مختصة في بناء منازل من الخشب الغابي و هي متوقفة على النشاط حاليا.	7.100	1.243	باجة عمدون	7
إحداث جديد	تم كراءه لشركة أجنبية لصنع كوابل السيارات	75.000	25.845	جندوبية الارتياح وحدة الصناعية عدد 1	8
إحداث جديد	تم كراءه لشركة أجنبية لصنع كوابل السيارات		19.495	جندوبية الارتياح وحدة الصناعية عدد 2	
		124.644	59.063	المجموع	

*: تحيين حسب تقارير الاختبارات.

وللتذكير وبتكليف من سلط الإشراف، تولت شركتنا سنتي 2010 و 2011 القيام بمساهمة إضافية على الحساب الجاري للمساهمين لشركة البعث العقاري الصناعي للشمال بمبلغ قدره 10 مليون دينار لتعزيز الإمكانيات المالية لهذه الأخيرة قصد انجاز وحدة صناعية لفائدة شركة يابانية تعمل في مجال إنتاج أسلاك السيارات. وبلغت التكاليف الجمالية لعملية البناء حوالي 22.500 مليون دينار بما في ذلك كلفة شراء الأرض.

وعاشت الشركة منذ توليها بناء هذا المحل خلا ماليا أدى بها إلى نزاعات قضائية مع المقاولين والى صعوبات كبيرة مع إدارات الجباية والضمان الاجتماعي وصلت الى حد عدم القدرة على تسديد أجور موظفيها. كما أدت هذه الوضعية إلى توتر العلاقة مع المستثمر الأجنبي الذي يشغل المحل. و بالتنسيق مع سلط الإشراف خصوصا مع وزارة المالية و وزارة الصناعة والمؤسسات الصغرى و المتوسطة، عملت الإدارة العامة على البحث عن تمويلات مناسبة للشركة تمكنها من تسوية وضعيتها المالية وكذلك مواصلة نشاطها طبقا للغرض الذي بعثت من أجله.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة البعث العقاري الصناعي للشمال قامت ببناء وحدة سكنية بالمصنع بكلفة 1.2 مليون دينار لتسهيل إقامة المسيرين الأجانب في ظل صعوبات الوضع الأمني الذي تعيشه البلاد وخصوصا بعد العملية الإرهابية التي جرت بمنطقة " أولاد مناع" قرب المصنع سنة 2014. هذا مع الإشارة إلى أن تكلفة البناء وقعت تسبقها بالكامل من قبل الشركة المتسوغة على أن يتم اقتطاعها من معينات الكراء ابتداء من سنة 2016 وبحساب 0,5 مليون دينار في السنة.

تأخرت عملية استرجاع هذه التسبقة إلى ماي 2017 لتمتد على أربع أقساط تخصم من الكراء الى فيفري 2018. وأدت هذه الوضعية الى التوقف عن تسديد قرض بنك الإسكان باعتبار أن الخصم يشمل كامل معين الكراء. هذا بالإضافة إلى العقلة التوقيفية الصادرة في جوان 2017 على معين كراء محل الارتياح وعلى كامل الحسابات البنكية للشركة وذلك لفائدة مقاوله سمير العكرمي مقابل الخصم على الضمان بقيمة 1,6 مليون دينار تقريبا.

وفي ظل هذه الوضعية الصعبة وبعد مجهودات كبيرة توصلنا، بالاتفاق مع بنك الإسكان، الى ابرام صلح مع الدائن الرئيسي وهي مقاوله سمير العكرمي يتم بمقتضاه طرح جميع القضايا المرفوعة ضد شركتنا والتنازل نهائيا عن قضايا فوائض وغرامات التأخير مقابل تسديدا له مبلغ 2,3 مليون دينار. وكان ابرام هذا الصلح هو الشرط الاساسي لبنك الإسكان الذي مكنا مشكورا من قرض متوسط المدى بـ 5 مليون دينار لتتقية وضعية الديون المتراكمة لدى الشركة منذ ما يزيد عن الخمس سنوات وكذلك لتتقية الوضعية المالية والمتخلدات بالذمة للمقاول مع بنك الاسكان.

تبعاً لهذه التسوية، أصبحت شركة سوبينو مستقرة ماليا و خرجت نهائيا من مخاطر تنفيذ الأحكام التي يمكن أن تطال مختلف أصولها و تتسبب في اهدارها و التفويت في أصول الشركة.

بعد زوال المخاطر السالفة الذكر وطمأنة المستثمر على ديمومة الشركة وتنقية وضعيتها المالية، تمكنت الشركة في اواخر سنة 2020 من إنجاز توسعة ، بالمحل الصناعي الذي تستغله حاليا شركة SEBN.TN وذلك على مساحة 19.016 م² تبعا لحصولها على مشاريع انتاج جديدة لفائدة شركات تصنيع سيارات. وقد مكنت هذه التوسعة ومعينات الكراء المنجرة عنها من تحقيق التوازن المالي للشركة وبالتالي، أصبحت شركة سوبينو مستقرة ماليا. كما وفرت إعادة هيكلتها أيضا استقرارا و وضوحا لمساهمة شركة التنمية و الاستثمار للشمال الغربي في شركة البعث العقاري الصناعي للشمال.

وإضافة الى متابعة استخلاص معينات الكراء، التي بلغت سنة 2024 مبلغا قدره 6,6 مليون دينار، و التي تعتبر المورد الأساسي للشركة حيث تسعى الإدارة العامة لاستخلاص هذه المعينات في آجالها المحددة بالرغم من بعض الصعوبات التي تعترضها في هذا الصدد. تركزت مجهودات الشركة الفرع خلال السنة الفارطة على :

1) النشاط المتواصل:

ارتكز نشاط الشركة خلال سنة 2024 على مواصلة متابعة المحلات الصناعية (متابعة ميدانية و نزاعات واستخلاص و تسويق و إعادة تهيئة)، إلا أنها امتازت أساسا بـ:

1. متابعة الاستخلاص
2. المتابعة الاستراتيجية و التجارية:
3. متابعة استخلاص فائض الضريبة،
4. متابعة الملفات موضوع نزاعات أو استشارات قانونية.

1. متابعة الاستخلاص

تعتبر معينات الكراء المورد الأساسي للشركة حيث تسعى الإدارة العامة لاستخلاص هذه المعينات في آجالها المحددة إلا أن الوضعية المالية تختلف من متسوغ إلى آخر. و لقد بلغ مجموع الاستخلاصات 6,9 مليون دينار مقابل 6,4 مليون دينار سنة 2023 و 6,3 مليون دينار سنة 2022 .

2. المتابعة الاستراتيجية و التجارية:

أ- توطيد العلاقة مع الشريك الاستراتيجي SEBN TN

في هذا الصدد و حرصا على الاستجابة الفورية لمطالب المتسوغ الألماني SEBN TN المتعلقة بـ:

- إضافة طابق علوي للمسكن الوظيفي عدد 02 وتوسعة المسكن الوظيفي عدد 01 و بناء حائط عازل و مصب فضلات (Déchèterie)، بكلفة تقديرية أولية تساوي 1,350 مليون دينار.

- تغيير معدات التكييف التي تلفت بحكم تأكلها و تقادمها (مركزة منذ سنة 2010)، بكلفة تقديرية أولية تساوي 1,2 مليون دينار.

واثر عقد سلسلة من الاجتماعات و المفاوضات مع ممثلي الشركة ، تم إقناع المستثمر بانجاز البناءات على نفقته الخاصة دون الرجوع إلى شركة البعث العقاري الصناعي للشمال أو اقتطاع الكلفة من معينات الكراء

وبتحمل شركة البعث العقاري الصناعي للشمال لـ 50 % من التكلفة الجمالية في حدود 600 ألف دينار يتم اقتطاعها من معينات الكراء على ستة سنوات بحساب 100 ألف دينار في السنة الواحدة

ب- إعادة تهيئة المحل الصناعي ببوعرادة لوضعه على ذمة المستثمر الأجنبي بعنوان الكراء

بعد التعطيل الحاصل بخصوص تسوية الوضعية العقارية للمقسم الصناعي عدد 15 المقام عليه المحل الصناعي ببوعرادة و أمام صعوبة حلحلة هذه الإشكالية مع الوكالة العقارية الصناعية ، حتى تتمكن الشركة من التوقيت فيه بالبيع تنفيذًا لتوصيات مجلس الإدارة، تم العمل على استقطاب مستثمر ألماني متخصص في صناعية كوابل السيارات لتركيز نشاطه و توسعته بالمحل الصناعي التابع لشركة البعث العقاري الصناعي للشمال و تمكينه من المحل بصيغة الكراء على مدى ثلاثة سنوات إلى حين تسوية الوضعية العقارية للمحل حتى يتسنى لنا التوقيت فيه بالبيع.

ولقد تم انجاز أشغال التهيئة بصفة حثيثة و متابعة دورية مكنت على اثر الزيارات الميدانية المتتالية من الحريف شركة BMW من الحصول على الشارة الخضراء لإمضاء العقود و الانطلاق في الإنتاج لاستجابة المحل لمواصفات كراس الشروط.

ج- استقطاب مستثمر جديد بالمحل الصناعي بالكاف

تبعًا لمغادرة شركة Snacks Tunisia المتسوغة للمحل في 31 مارس 2025، عملت الإدارة العامة على استقطاب مستثمرين جدد لاقتناء المحل الصناعي و لقد مكنت عدة مستثمرين من القيام بزيارات ميدانية للمحل الصناعي . إلا أن جل العروض كان موضوعها الكراء دون سواها رغم التنصيص على أن المحل موضوع توقيت بالبيع لا بالكراء.

مع العلم أن أحد أهم المستثمرين الين تم استقطابهم هو مستثمر هولندي. و لقد قامت شركة البعث العقاري الصناعي للشمال بعقد اجتماع مع مديره العام و المسؤول عن الشراءات اللذان قاما بزيارة ميدانية للوحدة الصناعية المذكورة. وسيقوم المستثمر بعرض المسألة على مجلس إدارة الشركة الأم حتى يتم اتخاذ قرار سواء في اقتناء المحل أو كرائه و الدخول في مفاوضات لتحديد السعر.

3. متابعة استخلاص فائض الضريبة على الشركات:

تقدمت الشركة بطلب كتابي بتاريخ 20 أوت 2024 إلى المركز الجهوي لمراقبة الأداءات بسليانة لاسترجاع فائض الضريبة على الشركات المتعلقة بالسنوات 2021 و 2022 و 2023.

و تبعًا لذلك تم ادراج الشركة بمراجعة معمقة تشمل السنوات 2021-2022-2023. و كللت هاته الأعمال

بتاريخ 19 جوان 2025 بإمضاء محضر صلح كلي بين شركة البعث العقاري الصناعي للشمال و المركز الجهوي للأداءات بسليانة حتى تتمكن الشركة من النفاذ بالعفو الجبائي الذي سيتمكن من الحط من الخطايا البالغة 75 ألف دينار.

4. متابعة الملفات موضوع نزاعات أو استشارات قانونية:

كثفت شركة البعث العقاري الصناعي للشمال مجهودها في متابعة القضايا و الاستشارات القانونية المتعلقة بعقود التسويغ لمحلاتها الصناعية .

(2) النشاط التحسيسي والاستراتيجي:

واصلت شركة البعث العقاري الصناعي للشمال الترويج لجملة المقترحات المتعلقة بتدعيم الموارد المالية والجبائية و مراجعة النصوص التشريعية لشركة البعث العقاري الصناعي للشمال حتى تتمكن من استئناف نشاطها الاستثماري و توفير المحلات الصناعية بولايات الشمال و خصوصا منها بالشمال الغربي لفائدة المستثمرين.

و قد وجهت الشركة مقترحاتها للجمعية التونسية للمستثمرين في رأس المال، التي بدورها قد تبنت هذه المقترحات، حتى يتم عرضها على سلط الاشراف. و تتلخص هذه المقترحات أساسا في:

- i. سن حوافز جبائية لفائدة شركات البعث العقاري الصناعي
- ii. تدعيم الموارد المالية لشركات البعث العقاري الصناعي
- iii. اقتراح تنقيح الامر عدد 389 لسنة 2017 المؤرخ في 9 مارس 2017

IV- أهم مؤشرات القوائم المالية المجمعة:

• سودينو:

الفارق	2024	2023	• البيانات
-158 465	1 400 156	1 391 256	إيرادات الاستغلال
22 678	157 055	134 377	نتيجة الاستغلال
8 019	154 266	146 247	النتيجة الصافية
159 958	19 633 153	19 473 195	الأموال الذاتية قبل النتائج
167 977	19 787 419	19 619 442	الأموال الذاتية قبل التخصيص
347 710	38 807 500	38 459 790	الأموال الدائمة قبل التخصيص
179 733	19 020 081	18 840 348	مجموع الخصوم غير الجارية
441 483	23 846 802	23 405 319	مجموع الأصول الجارية
167 719	25 610 000	25 442 281	مجموع الخصوم
-34 033	1 439 335	1 473 368	أعباء الأعوان
-151 087	918 042	1 069 129	السيولة و ما يعادل السيولة
-105 786	21 550 618	21 656 404	مجموع الأصول غير الجارية
-12 014	6 589 919	6 601 933	مجموع الخصوم الجارية
335 697	45 397 420	45 061 723	مجموع الموازنة

• سوبينو:

البيانات	2023	2024	الفارق
إيرادات الاستغلال	6 745 683	6 679 788	-65 895
نتيجة الاستغلال	3 067 039	3 766 582	699 543
النتيجة الصافية	838 076	561 656	-276 420
الأموال الذاتية قبل النتائج	15 337 237	15 619 117	-281 880
الأموال الذاتية قبل التخصيص	16 175 313	16 648 282	-472 969
الأموال الدائمة قبل التخصيص	47 661 285	46 168 373	-149 912
مجموع الخصوم غير الجارية	31 485 972	29 520 091	-1 965 881
مجموع الأصول الجارية	3 360 695	3 494 623	-133 928
مجموع الخصوم	39 596 145	37 236 892	-2 359 253
أعباء الأعوان	317 712	332 850	15 138
السيولة و ما يعادل السيولة	102 670	706 827	604 157
مجموع الأصول غير الجارية	52 410 763	50 390 550	- 2 020 213
مجموع الخصوم الجارية	8 110 173	7 716 801	- 393 372
مجموع الموازنة	55 771 457	53 885 174	-1 886 283

V - الملحق:

القوائم المالية المجمعة لسنة 2024

رئيسة مجلس الإدارة

سميحة السلماني