

تقرير مجلس الإدارة عن نشاط السنة المحاسبية 2020

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 2020
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

- 2- نتيجة السنة المحاسبية 2020
- 3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة
- 4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2018-2019 و 2020
- 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 2025
- 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 2020
- 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 2020.

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 2020 والمصادقة على القوائم المالية الملحق.

إنّ السنة المحاسبية 2020، وهي السابع والأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 12 مليون دينار، مقابل 15,4 مليون دينار سنة 2019 وإنجاز خسارة بمبلغ 2,9 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 ألف عامل بصفة مباشرة كما تمثل إستثماراته إجمالاً 14 % من الإستثمارات العامة بالبلاد وهو ما يعادل تقريباً قيمة إستثمارات القطاع الصناعي برمته.

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

- ❖ إرتفاع 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 2020 ، خاصة إثر أرتفاعالمعدل الرئيسي "Directeur" Taux من 4,25 % سنة 2017 إلى 7,25 % خلال سنة 2020، أي ب 350 نقطة أساسية ما بين 2017 و 2020.
- ❖ تواصل إرتفاع الأسعار بمعدل سنوي يساوي 7 % تقريباً، الأمر الذي أدخل القطاع في دوامة التضخم في ظلّ إرتفاع كلفة مواد البناء و اليد العاملة.
- ❖ ضعف المخزون من الأراضي الصالحة للبناء باعتبار 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 2020.

❖ التداخل العشوائي للقطاع حيث بلغ عدد الباعثين العقاريين 3400 خلال سنة 2020 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 2020
- رقم المعاملات
- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء

ب نشاط المساهمات

- محفظة المساهمات
- نشاط التوظيف

ت - نشاط الأكرية

2- نتيجة السنة المحاسبية 2020

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

أ-أنشاط البعث العقاري:

- الأراضي الصالحة للبناء

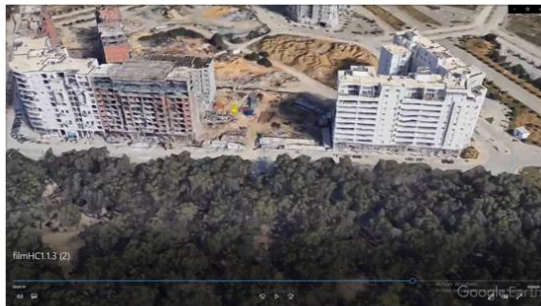
يَتَكُونُ مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2020 من 8 قطع مساحتها الجمالية بما يقارب 38 ألف مترا مربعا بقيمة 28,3 مليون دينار (زيادة عن قطعة واحدة بصدد الإنجاز وقطعتين في طور الإعداد للإنجاز).

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 م	القيمة (بالآلاف دينار)
1	شطوانة I - سكة - (1/2)	5 644	2 353
1	طريق رواد	10 420	1 953
1	أريانة TF 60290	8 781	6 888
2	حدائق المنزه (1/2) - تقسيم الهدى	1 844	1 463
1	سوسة (4/1)	7 627	1 173
1	حدائق منزه البحوة HSC 1.11.4	1 484	4 109
1	حدائق منزه البحوة HSC 1.1.3	2100	10 433
8	المجموع	37 900	28 372

(*) دون إعتبار قطعة بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جمالية 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.



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 2020 ثلاثة عشرة مشروع ولهم الخصائص التالية:

المشاريع	الموقع	الخصائص	الدراسات/إنجاز نسبة	تاريخ بدء الأشغال
1	شطوانة القسط الثاني HSC9/10	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 26 شقة ومستودع تحتي للسيارات	الأشغال في طور الإنجاز	الثلاثية الأولى 2021
2	GALAXIE القسط الثاني طريق رواد	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: 191 شقة (116 شقة للقسط الثاني ومستودع تحتي للسيارات)	السعي بتعجيل رخصة بناء تنقيحية	الثلاثية الثالثة 2021

3	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 الثالثة 2021
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 الأولى 2022
5	شطرانة القسط الثاني	HSC5	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 34 شقة و مستودع تحتي للسيارات	تم الحصول على رخصة البناء	الثلاثية الثالثة 2022
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 2023
7	أريانة	TF 60290 Ariana	تقسيم أجزاء فردية	تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2023
8	حدائق منتزه البحيرة	HSC1/11/4	مجمع سكني من النوع الفاخر الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2023
9	شطرانة القسط الثاني	HSC6	مجمع سكني شبه جماعي من النوع الشبه الفاخر يشتمل على 28 شقة ومستودع تحتي للسيارات	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الثالثة 2023
10	حدائق منتزه البحيرة القسط الثاني	HSC1/1/3	مجمع سكني من النوع الفاخر	البدء في الدراسات المعمارية	الثلاثية الأولى 2024
11	GALAXIE القسط الثالث	طريق رواد	مجمع سكني جماعي من النوع الإقتصادي: 75 شقة للقسط الثالث ومستودع تحتي للسيارات	السعي بتعجيل رخصة بناء تنقيحية	الثلاثية الثالثة 2024
12	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 الأولى 2024
13	سوسة	سوسة	مجمع سكني ومقسمات	تم تحديد البرنامج	

رخص البناء ومحاضر المعاينة :

خلال سنة 2020، تمكنت الشركة من الحصول على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم HC2 بحدائق المنزه.

■ المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2020.
المشاريع المعروضة للبيع :

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2020 ثمانية موزعة كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ إنتهاء الأشغال	المخزون يوم 2020/12/31				قيمة المخزون إلى يوم 2020/12/31 (د) ***
				مسكن	مخزن	مربض سيارات	تجارة	
1	نيابوليس	سكن	02/12/1994				14	379 320
2	MIMOSAS	المرسى	23/03/2017	0	1	3	2	364 318
3	LA PERLE	المروج الخامس	15/12/2017	18	7	18	0	2 808 612
4	SOUSSE	سوسة	13/12/2018				0	6 170 202
5	LE PARC	المروج الخامس	08/03/2019	15	3	20	11	3 010 710
6	LA BRISE	حدائق قرطاج	28/05/2019	6	2	7	0	2 829 588
7	LE PATIO	المنزه 9		43		41		11 772 780
	المجموع			82	13	89	27	27 335 530

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

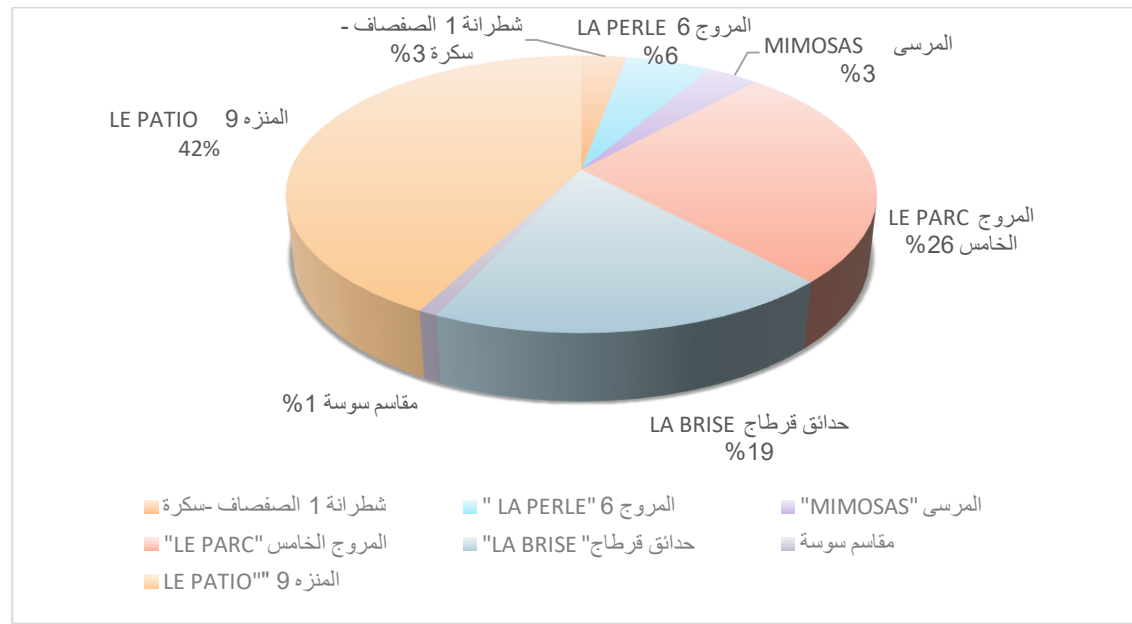
■ رقم المعاملات.

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2020 ما قدره 12 مليون ديناراً مقابل 15,4 مليون ديناراً عن السنة الفارطة.

ويُفصّل رقم المعاملات لسنة 2020 حسب المشاريع على النحو التالي:

(بالدينار)

المشاريع	السكن	غير السكن	الجملة
شطرانة 1 الصفصاف -سكرة	350 442		350 442
المروج 6 " LA PERLE "	673 057		673 057
المرسى "MIMOSAS"	382 000	17 300	399 300
المروج الخامس "LE PARC"	2 692 888	446 450	3 139 338
حدائق قرطاج "LA BRISE"	2 267 620	0	2 267 620
مقاسم سوسة		109 138	109 138
المنزه 9 "LE PATIO"	5 077 244		5 077 244
الجملة	11 443 251	572 888	12 016 139



■ تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء :

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2020 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية لعدّة مشاريع عقارية و هي في طور الدّراسة من قبل المصالح المعنية. كما قامت بإمضاء 64 عقد توضيحي وتسجيلهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحُصيت بالقبول.

ب 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 2020 مقارنة مع السنة الفارطة ما يقارب 10 مليون دينار، مسجلة إنخفاض و ذلك بعد بيع 3,71% من مساهمات الشركة في رأس مال شركة الإستثمارات للأوراق المالية بمبلغ جملي قدره 273.369 د. تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2020 من: المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

(بالدينار)

الأوراق المالية	القيمة الاسمية	عدد الأسهم	الكلفة	القيمة في البورصة
البنك العربي التونسي	1	60 000	365 619	173 760
الشركة التونسية للبنك	5	51 039	501 582	171 287
البنك لتونسي الإماراتي (أسهم ذات إيرادات	20	637	18 727	5 081
شركة إسمنت بنزرت	1	36 000	286 653	67 572
شركة السكنى	1	3 516 863	1 762 841	9 463 878
بنك الإسكان	5	318	1 507	2 891
التونسية لإعادة التأمين	1	473 351	3 506 808	3 532 618
شركة سومسار	1	134 619	235 186	130 580
SFBT	1	10 174	0	193 408
BT	1	1	1,6	7
الجملة	-		6 678 925	13 741 082

المساهمات الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي:

(بالدينار)

الأوراق المالية	الإسمية	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 - رفق	10	400 000	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 الوقاعي - رم	100	350	35 000
- الشركة العنصرية 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 القونفل	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
TUNISIE-LAIT	4	2 687	10 748
الجملة	-		4 364 805

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2020، فقد بلغت 1 مليون ديناراً مسجلة بذلك زيادة بمقدار ما يقارب 175 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة متأتية من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم عقارية القونفل الشركة العامة للدراسات و المراقبة و الأشغال.

وتفصل المدخرات كمايلي :
(بالدينار)

الرصيد بتاريخ 31/12/2020	التغيرات لسنة 2020	الرصيد بتاريخ 31/12/2019	اسم الشركة
7 365	4 068	3 297	سيكاف - البنك الوطني الفلاحي - رم
4 475	40	4 435	سيكاف - المستقبل - رم -
1	0	1	البناءات والأشغال المغارية
2 500	0	2 500	شركة الدواجن بطوقة
3 300	0	3 300	الشركة التونسية للتنسيق الفني
30 000	0	30 000	التونسية للتوزيع الغذائي
191 859	64 920	126 939	البنك العربي لتونس
330 295	55 071	275 224	الشركة التونسية للبنك
13 647	665	12 982	البنك التونسي الإماراتي
219 081	- 14 760	233 841	إسمنت بنزرت
10 747	7 496	3 251	البان صناعية
104 606	- 5 250	109 856	SOMOCER
800	0	800	شركة هادية
87 074	14 414	72 660	شركة القنفل
47 990	47 990	0	SOGEST
1 053 739	174 654	879 085	الجملة

أما المداخل المتأتية من المساهمات خلال سنة 2020 فقد بلغت قيمتها 185 ألف دينار امسجلة بذلك نقصان بمبلغ 378 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة، متأتى خاصة من النقص في المداخل المتأتية من شركة السكنى و التونسية إعادة التأمين.

وتفصل هذه المداخل على النحو التالي:

(بالدينار)

البيانات المجمعة		المجموع الإجمالي
2019	2020	
246 180	123 090	السكنى
0	0	الشركة العقارية وللتهئية
42 500	51 000	SICAR INVEST
260 343	0	التونسية لإعادة التأمين
724,5	927	BNAC PROGRES
1 878	1 926	التوظيف الوقاعي - ر.م.م. -
1278	1 289	سيكاف البنك الوطني الفلاحي
492	0	البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال -
0	0	BNA CONFIANCE
254	222	سيكاف المستقبل
4 200	0	البنك العربي التونسي
200	300	سيم سيكار
5 290	6 612	SFBT
0	0	SOMOCER
223	0	BH
563 563	185 366	الجملة

■ نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2020 ما قدره 4,52 مليون ديناراً تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات- ذات رأس مال للتنمية - تم رصد مدخراته في حدود 1,85 مليون ديناراً وقد مكن هذا الصندوق الشركة من تحقيق مداخيل بمبلغ 55 ألف ديناراً.

ت - نشاط الأكرية

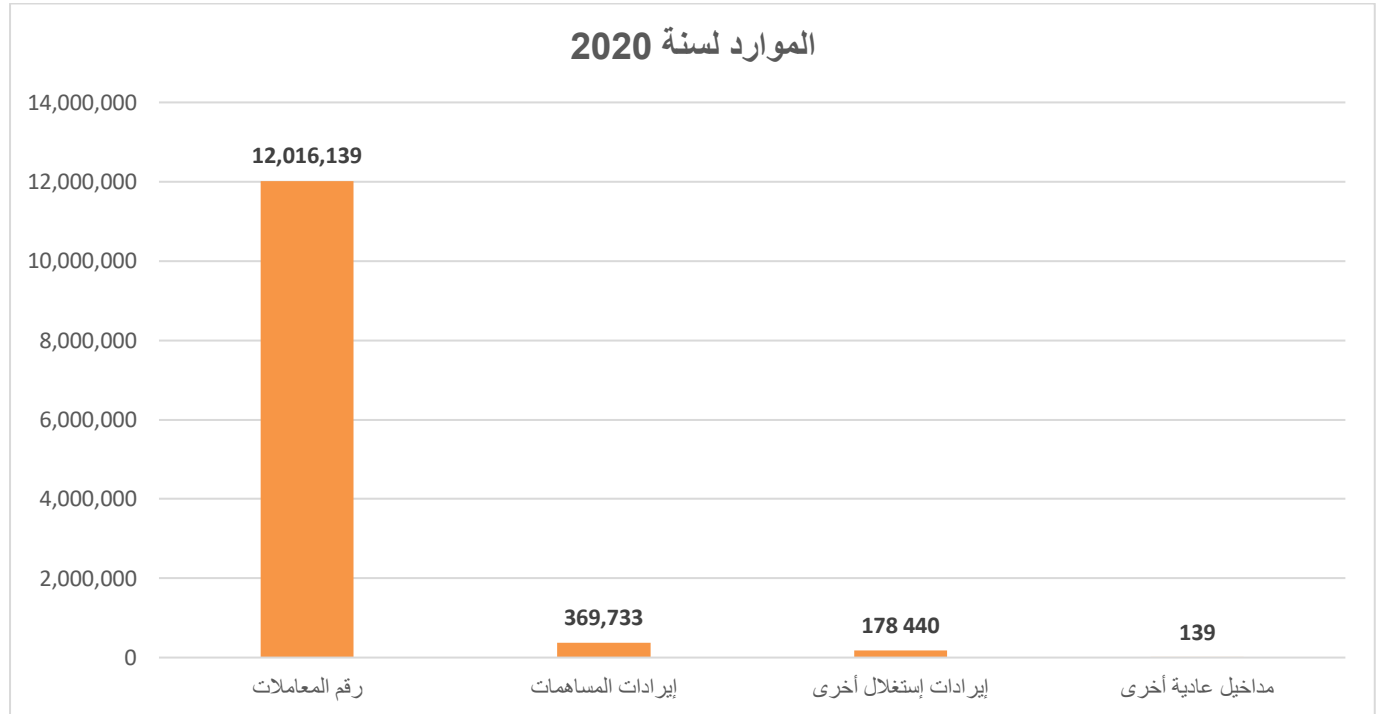
يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات والمكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" بنابل على وجه الكراء بتاريخ 31 ديسمبر 2020، تم استغلال 16 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 48 ألف ديناراً مقابل مبلغ 45 ألف ديناراً خلال سنة 2019.

2- نتيجة السنة المحاسبية 2020 :

اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2020 بتحقيق خسارة صافية بلغت 2,9 مليون ديناراً مقابل خسارة بمبلغ 2,7 مليون ديناراً عن السنة المالية 2019 .
وقد بلغت الموارد 12.6 مليون ديناراً مفصلة كما يلي:

(بالدينار)

2019	2020	
15 457 721	12 016 139	رقم المعاملات
625 058	369 733	إيرادات المساهمات
169 373	178 440	إيرادات إستغلال أخرى
14 830	139	مداخل عادية أخرى
16 266 982	12 564 451	جملة الموارد

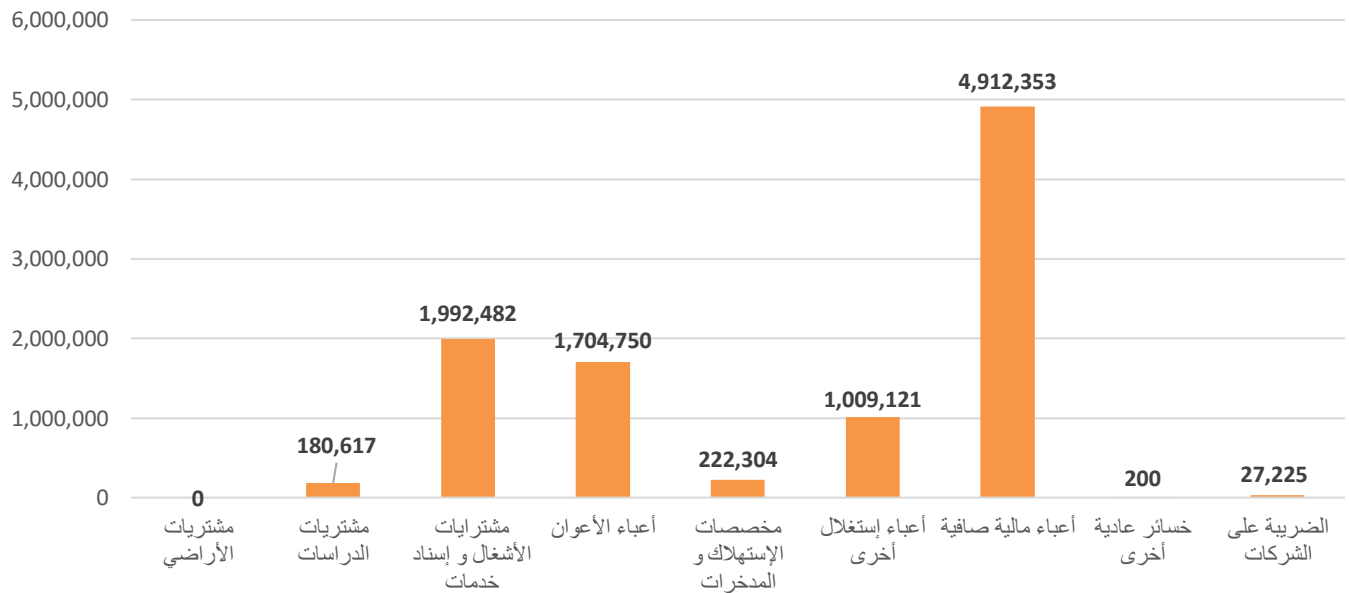


أما أعباء التصرف فقد بلغت 10 مليون ديناراً مفصلة كمايلي :

(بالدينار)

2019	2020	
0	0	مشتريات الأراضي
369 304	180 617	مشتريات الدراسات
6 152 528	1 992 482	مشتريات الأشغال و إسناد خدمات
1 835 867	1 704 750	أعباء الأعوان
1 577 764	222 304	مخصصات الإستهلاك و المدخرات
1 187 295	1 009 121	أعباء إستغلال أخرى
5 098 623	4 912 353	أعباء مالية صافية
200	200	خسائر عادية أخرى
34 879	27 225	الضريبة على الشركات
16 256 460	10 049 052	جملة الأعباء

أعباء التصرف لسنة 2020



تكون النتائج الصافية كالاتي

(بالدينار)

2019	2020	
16 266 982	12 564 451	جملة الموارد
-16 256 460	-10 144 051	جملة أعباء التصرف
-2 779 514	-5 361 048	فارق المخزونات
-2 768 992	-2 940 648	المربح الصافية

وتلخص تركيبة الأعباء والمدخلات بتاريخ 31 ديسمبر 2020 كما يلي:

(بالدينار)

تركيبية المدخلات			تركيبية الأعباء		
%	المبلغ	العنوان	%	المبلغ	العنوان
81%	2 276 091	مربح خام على البيوعات	36%	1 009 321	الأعباء العامة للإستغلال
6.32%	178 440	مربح أخرى			أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة)
			99%	2 801 251	
13.09%	369 733	إيرادات المساهمات			أعباء الأعوان
0.00%	139	مدخلات عادية أخرى	60%	1 704 750	
			8%	222 304	مخصصات الإستهلاك
			0.01%	200	خسائر عادية أخرى
			1%	27 225	الضريبة على الشركات
			-104%	-2 940 648	نتيجة السنة المحاسبية
100%	2 824 403	المجموع	100%	2 824 403	المجموع

3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة :

خلال السنة المحاسبية 2020، سجلت الشركة العقارية وللمساهمات خسارة صافية بمبلغ 2,9 مليون ديناراً مقابل خسارة بمبلغ

2,7 مليون ديناراً السنة الفارطة.

ويخلص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمربح الصافية ومردودية الأموال الذاتية خلال السنوات 2015-2020:

(بالدينار)

2020	2019	2018	2017	2016	2015
------	------	------	------	------	------

37 747 959	40 558 320	41 475 050	41 473 727	41 109406	39 920395	*الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية
34 807 311	37 789 328	40 610 274	42 879 633	43 164762	42 797491	*الأموال الذاتية بعد احتساب نتيجة الفترة المعنية
12 016 139	15 457 721	6 379 882	14 142059	13 651657	13 045009	*رقم المعاملات(بيع العقارات المبنية والمهيئة)
12 564 312	16 252 152	7 871 486	15 602 382	15 258539	15275748	*إيرادات الإستغلال
2 790 093	2 880 349	3 487 728	4 731 593	4972837	4 736126	* نتيجة الإستغلال
-2 648 940	-2 992 768	-864 776	1 405 906	2 055356	2 877095	*النتيجة المحاسبية الصافية
%17,42	%15,20	56,67%	33,45%	36,42 %	36,31 %	*نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات

قامت الشركة منذ سنة 1980 بتوزيع منتظم للمرابيح وإلى غاية سنة 2016 و تمثل المرباح الموزعة 812 % من رأس المال زيادة عن 135,7 % أسهم مجانية خلال 41 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 23,114 بالمائة.

4 - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2018-2019 و 2020:

(بالدينار)

المؤشرات	المجموع في 31/12/2018	المجموع في 31/12/2019	المجموع في 31/12/2020
- المداخل	7 871 486	16 252 152	12 564 312
القيمة المضافة الجمالية	5 511 444	5 855 989	4 093 591
الفائض الجملي للإستغلال	3 708 181	3 927 644	2 316 094
مخزون الأشغال في طور الإنتاج	30 680 976	20 553 476	7 733 011
مخزون المنتجات التامة الصنع	15 461 877	21 387 678	27 582 268
مخزون الأرضي الصالحة للبناء *	25 666 000	27 096 927	28 361 752
أصول مالية	10 370 380	10 309 524	9 990 013
التوضيفات	4 855 564	4 740 564	4 525 248
مساهمات ومبيعات الفوة من الأوراق المالية	353 040		144 855
مجموع الديون (حرفاء)	3 389 250	2 300 859	3 917 352
التسبقة المقبوضة من الحرفاء	926 529	603 441	607 021
الفوة المتصلة بإتجاز الأشغال	8 808 265	6 152 528	2 173 099
الإيرادات حسب الفئة (الشركات المدرجة والغير المدرجة)	1 159 400	563 563	185 366
الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في شركات غير مدرجة.	38 617	47 072	55 663
الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في الشركات المدرجة في البورصة.	1 120 783	516 491	129 703
فائض عن بيع الأوراق المالية المدرجة في البورصة .	76 127		
إيرادات توضيفات مالية أخرى	105 265	61 495	55 854
إسترجاع عن المدخرات	326 383	52 841	20 010
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية الغير المدرجة بالبورصة.	321 177		
إسترجاع عن المدخرات عن الأوراق المالية المدرجة بالبورصة.	5206	52 841	20 010
المدخرات	58 004	113 698	196 540
السيولة وما يعادل السيولة	621 385	1 465 653	635 976
مجموع الأصول	98 668 609	94 248 296	87 434 452

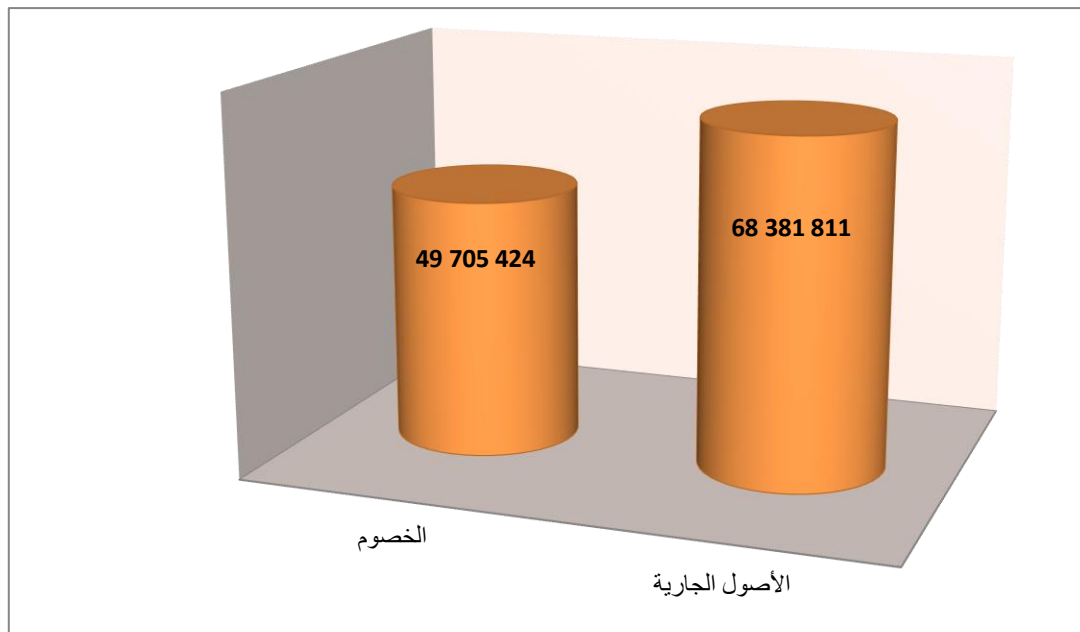
*دون إعتبار قطعة الأرض بتقسيم البستان لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة جمالية تقدر بـ 557م م (راجعة للشركة) تقدر بـ 88851 دينار او قطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3205 م م بقيمة 9775 ديناراً وقد خصصت مدخرات بنسبة مائة بالمائة من كلفة القطعة.

5- المديونية ومقابلها من الأصول :

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2020 مبلغ 68,3 مليون ديناراً وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 49,7 مليون ديناراً بنسبة 137,4% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم			
المبالغ		العنوان	المبالغ		العنوان
2019	2020		2019	2020	
27 195 553	28 460 378	الأراضي الصالحة	34 110 397	17 096 547	البنوك - أقل من سنة
20 553 476	7 733 011	الأشغال في طور	14 467 056	26 721 462	- أكثر من سنة
21 387 678	27 582 268	الأشغال المنجزة			
50 461	52 826	توظيفات	1 289 285	1 404 268	الودائع والكفالات المتحصل
1 465 653	635 976	السيولة وما يعادلها	603 441	607 021	حرفاء - تسبيقات على
2 300 859	3 917 352	الحرفاء	3 096 821	2 457 866	المقاولون والمزودون
			994 169	1 418 260	دائنون آخرون
72 953 680	68 381 811	المجموع	54 561 169	49 705 424	المجموع

قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية 2020 (بالدينار)



قيمة الفوائد
القروض التي
أجلها والبالغة
دينارا ترتفع

وباعتبار
على
لم يحل
5,7 مليون

نسبة الديون الجمالية للشركة إلى 56 مليون دينارا وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 127 % 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 :

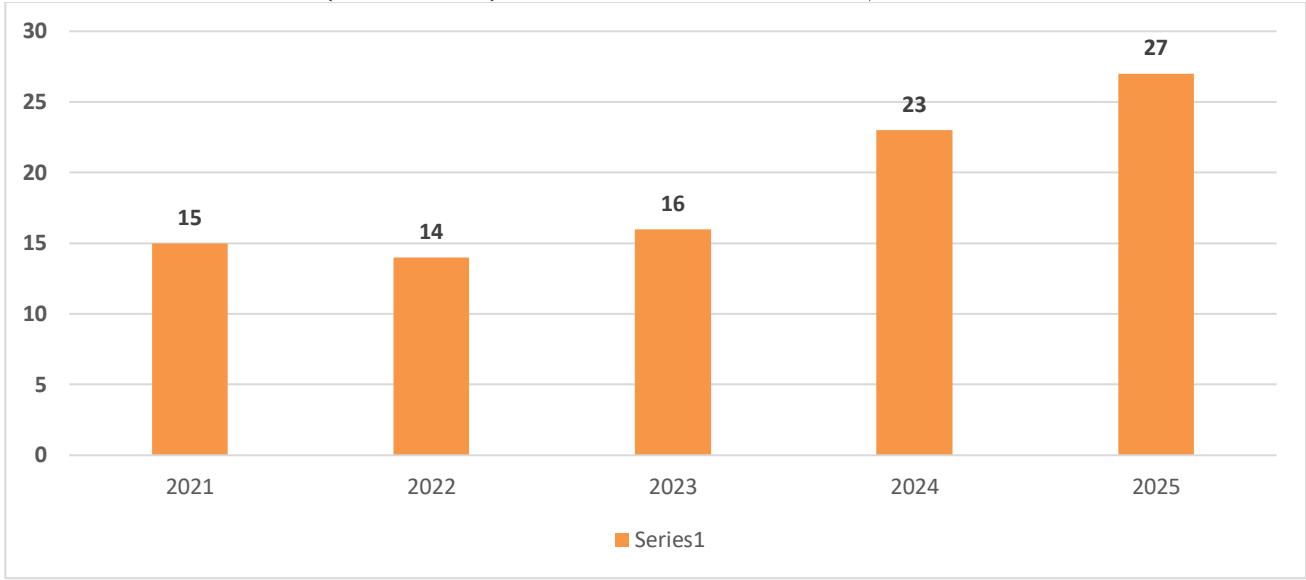
البدئ بإنجاز المشروع المقام على المقسم HSC9 و HSC10 بشرطارة.
إمضاء إتفاقية مع ودادية أعوان الديوانة التونسية.

7- التطور المتوقع لوضعية الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2021 إلى 2025 :

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 19 م د تقريبا سنويا بالأسعار الجارية.

معدل سنوي	2025	2024	2023	2022	2021
19 م د	27 م د	23 م د	16 م د	14 م د	15 م د

تطور رقم معاملات مد 2025-2021 (مليون دينار)



أما مداخيل المساهمات فستكون في حدود 0,5 مليون دينار سنويا، ومداخيل الأكرية في حدود 40 ألف دينار سنويا ويستخلص من هذه المعطيات أن أرباح الشركة ستكون خلال سنوات 2021 إلى 2025 في حدود 0,5 مليون دينار سنويا بالأسعار الجارية. مع الملاحظ أن هذه النتائج تبقى خاضعة إلى مخصصات المدخرات عن المساهمات التي يجب أخذها بعين الاعتبار سنويا والمرتبطة بالظروف الإقتصادية 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 البعث 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 وللمساهمات :

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2020 فقد تم التطرق إليه صلب تقرير نشاط المجمع المدرج بملف الجلسة العامة.

كما أنه طبقا لمنشور هيئة السوق المالية بتاريخ 2019/02/14 فإن الشركة مطالبة بتقديم القوائم المالية المجمعة طبقا 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 2020، 267 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	282 257	25,66%	282 257
الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي	116 349	10,58%	116 349
شركة زياد - ذات مسؤولية محدودة -	112 281	10,21%	—
SOIVM SICAF	55 856	5,08%	55 856
SICAR INVEST	44 074	4,00%	44 074
إفريقيا للسيارات	29 372	2,67%	29 372
مساهمون آخرون	126 860	11,53%	126 860
الجملة	1 100 000	100%	987 719

2 - معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة:

كل مساهمي متلك 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

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 استقالته، 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 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 اجتماع 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 2020

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 مندوب البنك الوطني الفلاحي 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 2020 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في أربع مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية:

- النظر في القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2019.
- النظر في القوائم المالية المجمعة بتاريخ 31 ديسمبر 2019.
- النظر في القوائم المالية المؤقتة بتاريخ 30 جوان 2020.
- النظر في الميزانية التقديرية لسنة 2021

5 - لجنة الصفقات

أحدثت لجنة الصفقات طبقاً 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 2020، إجتمعت اللجنة في مناسبة واحدة 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 2020 تسجيل 1272 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 89 027 سهم بقيمة 3,7 مليون دينار مسجلة بذلك نقصان بنسبة 19 بالمائة في قيمة الأسهم المتداولة و 15 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	43	12 272	484 056
فيفري	14	65 402	2 811 007
مارس	8	1 500	60 000
أفريل	0	0	0
ماي	0	0	0
جوان	11	6 528	261 116
جويلية	2	50	1 990
أوت	21	2 089	80 650
سبتمبر	0	0	0
أكتوبر	1 170	1 171	45 438
نوفمبر	0	0	0
ديسمبر	3	15	502
المجموع	1 272	89 027	3 744 759

وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 33 د و 40 د لتستقر في مستوى 33 د أواخر 2020 أي بنقصان بنسبة 17 بالمائة مقارنة مع نفس الفترة للسنة الفارطة.

2-عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

طبقا لمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 17 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 كما تمتتيجه بالفصل 10 من القانون عدد 92 لسنة 1999 و القرار السابع للجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 26 جوان 2020 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 المرباح عن السنة المحاسبية 2020

3-جدول تطور الأموال الذاتية والمرباح 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 عشرون 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 2020:

سيداتي سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2020 يُقترح عليكم توظيف النتائج على النحو التالي:

قررت الجلسة العامة العادية القابلة للتوزيع للسنة المحاسبية 2020 على النحو التالي:
إدماج الناتج للسنة المحاسبية 2020، التي سجلت خسارة بمبلغ 2,91 مليون دينار ضمن النتائج المؤجلة لسنة 2020.

كما قررت الجلسة العامة العادية إدماج المبالغ المعفاة من الجباية والتي أصبحت محررة بتاريخ 31 ديسمبر 2020 والبالغة 1,372 مليون دينار المتأتي من الإحتياطي الخارق للعادة.

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

يلخص الجدول التالي تطور الأموال الذاتية والمرباح الموزعة بعنوان السنوات المالية الثلاثة الأخيرة 2017-2018-2019.

(بالدينار)

المجموع	نتائج السنة المحاسبية	نتائج مؤجلة	الصندوق الإجتماعي	احتياطي لإعادة الاستثمار المعفى غير المتوفر	إحتياطي خارجي للعادة	أموال المساهمين	إحتياطيات قانونية	منح الإصدار	رأس المال	
	1405906									نتائج سنة 2017
42879632		4079379	902540	5 172 000	23 634 642	41070547	550000,000	3000000,000	5500000,000	مجموع الأرصدة إلى حين 2017/12/31 قبل التخصيص
	-1405906	275000	100 000	-500 000	-1375000 +1500000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العلامة العلانية بتاريخ 2018/04/27
		-1375000								المزايا الموزعة
41 504 633		2 979 379	1 002 540	4 672 000	23 759 642	41 070547	550 000	3 000 0000	5 500 000,	مجموع الأرصدة إلى حين 2017/12/31 بعد التخصيص
	-864 776									نتائج 2018
41 318 049		2 979 379	978 958	4 000 672	23 642 596	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 العلامة العلانية بتاريخ 2019/05/10
40 274 610		2 603 114	972 958	000 8723	642 55924	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000,	مجموع الأرصدة إلى حين 2018/12/31 بعد التخصيص
	-9922768									نتائج 2019
37 328 789		2 603 114	972 958	4 000 672	642 75923	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 قبل التخصيص
		-9922768	-51 954	-800.000	+800.000					تخصيص النتائج بعد قرار الجلسة العلامة العلانية بتاريخ 2020/06/26
37 328 789		-389 654	921 004	000 8723	642 55924	547070 41	550 000	3 000 0000	5 500 000	مجموع الأرصدة إلى حين 2019/12/31 بعد التخصيص

VI-مراقبة الحسابات :

طبقا للنصوص القانونية ولقرارات الجلسات العامة للمساهمين كلف كل من مكتبي 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 2020، 23 نفرا ويفصل هذا العدد كما يلي:

22 عون قار، وعون متربص وقد تم خلال هذه الفترة صرف قروض للأعوان بمبلغ 150 ألف دينار او صرف مبلغ 32 ألف دينار من الصندوق بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان علاوة على ذلك ونظرا للإهتمام الخاص الذي تعطيه الشركة للعنصر البشري، خصصت مبلغ 12 ألف ديناراً لأنشطة التكوين وقد إستفاد منها 8 أعوان خلال سنة 2020.

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 وإكتمال 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 أفريل 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 شراعات 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 إرتفاعا مما 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.

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 طبقا 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 وفعاليتها.

- مراقبي الحسابات : يقومان 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.

* **اليوعات :** إعداد عقود البيع طبقا للتشريع الجاري به العمل.

- تسليم المفاتيح للحرفاء إلا بعد القبض الفعلي للمبالغ.

* **الشراعات :** 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 2020.

والسلام
مجلس الإدارة