



التقرير السنوي 2021

المقر الاجتماعي : شارع الطيب المهيري بناية شركة المعارض بسليانة – 6100 سليانة - الهاتف 78 873 077/078 - الفاكس 78 873 085 - البريد الإلكتروني : sodino@sodino.com.tn

الفهرس

الصفحة	
ص2	مجلس الإدارة
ص3	كلمة رئيس مجلس الإدارة
ص6	رأس المال
ص8	النشاط والنتائج
ص9	- عرض حول نشاط ووضعيت نتائج الشركة
ص24	- تطوّر الشركة وأدائها خلال الخمس سنوات الأخيرة
ص26	- المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة لسنة 2020
ص26	- التطور المتوقع للشركة وآفاقها المستقبلية
ص29	المساهمات الجديدة وعمليات التفويت
ص33	المساهمون في رأس المال
ص35	هياكل التسيير و الإدارة
ص39	تخصيص النتائج
ص43	التصرف في الموارد البشرية

مجلس الإدارة

السيدة سميحة السلماني

الرئيسة المديرة العامة :

المتصرفون :

يمثله السيد الحبيب العاصمي

- البنك الوطني الفلاحي

يمثله السيد رياض الزيتوني

- بنك الإسكان

يمثلها السيد الفاضل الشغال

- الشركة التونسية للبنك

يمثلها السيد مديح الصيد

- البنك التونسي السعودي

يمثله السيد لطفي الوهبي

- البنك التونسي للتضامن

يمثله السيد توفيق كاترو

- الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي

يمثله السيدة لمياء البحوري

- البنك العربي لتونس

يمثله السيد لبيد زعفران

- بنك المؤسسات الصغرى و المتوسطة

يمثلها السيد رياض القادري

- شركة فيناكورب

متصرف

- السيد رضا بو عجينة

شركة الشركاء الخبراء

مراقب الحسابات :

كلمة الرئيسة المديرة العامة

إخواني المساهمين، سيداتي، سادتي،

باسمي وباسم كافة أعضاء مجلس الإدارة وعملا بمقتضيات القانون الأساسي للشركة، أتشرف بدعوتكم للمشاركة في الجلسة العامة العادية وأقدم لكم التقرير السنوي المتعلق بنشاط شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي خلال سنة 2021 وأعرض عليكم، للمصادقة، الموازنة والحسابات المالية للشركة إلى غاية 31 ديسمبر 2021. وفي البداية، اسمحوا لي بأن أقدم لكم فيما يلي أهم ملامح نشاط الشركة لسنة 2021 كما يلي:

- 1 تسجيل نتيجة سلبية بلغت 140.808 دينار بعنوان سنة 2021.
- 2 تحقيق مجموع تغطية مساهمات في رأس المال و بالحساب الجاري للمساهمين قدره 2,4 مليون دينار (مقابل 2,7 مليون دينار سنة 2020).
- 3 تمكن شركة سوبينو الشركة الفرع لشركة سودينو خلال سنة 2021 من الالتزام بتعهداتها تجاه شركة SEBN.TN، المختصة في صناعة كوابل السيارات. حيث قامت بإنجاز التوسعة المطلوبة بالمحل الصناعي الذي تستغله منذ سنة 2010 والكائن بمنطقة الارتياح من ولاية جندوبة وذلك بتوفير مساحة إضافية تقدر بـ 19.416 م².
- وتبعاً لذلك، شرعت شركة سوبينو فعلياً في استخلاص معالم الكراء المتأتية من هذه التوسعة وبالتالي تمكنت شركة سودينو من الشروع في استخلاص مساهمتها المحملة على الحساب الجاري للمساهمين خلال سنة 2022.
- 4 إعادة تقييم أصول الشركة الثابتة والمتمثلة أساساً في مقرها الاجتماعي ترتب عنه تحسن في قيمة الأصول الثابتة بـ 242.757 دينار و تحسناً في قيمة على الأموال الذاتية للشركة بـ 208.780 دينار.

5- المتابعة المكثفة للمشاريع التي تمويلها شركتنا خصوصا في ظل تأثير جائحة كورونا على نشاط المؤسسات، حيث أن الأزمة قد زادت الضغط على الشركات الخاصة بشكل كبير. وتبعاً لذلك عملت شركة سودينو على توجيه أصحاب المشاريع ودعمهم لدى صناديق و شركات الاستثمار الأخرى ومساندتهم لدى البنوك الممولة.

6 لم تسجل الشركة سنة 2021 أي مصادقة جديدة لا على حساب مواردها الذاتية ولا على حساب صندوق الودائع و الأمانات و لا على حساب موارد صندوق دعم المؤسسات الصغرى و المتوسطة وذلك نظرا لانتهاء الموارد المتأتية من هذين الاعتمادين ، ما عدا تلك في رأس مال شركتها الفرع و التي تمثلت في تحويل مبلغ 800 ألف دينار من مساهمة شركة سودينو المسجلة على الحساب الجاري للمساهمين بالشركة الى رأس مالها سوبينو.

7 وتعد شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي الوحيدة التي شرعت في استرجاع مساهماتها المحملة على صندوق الودائع والأمانات حيث بلغت المبالغ المستخلصة 1.899.714,795 دينار كما قامت بتحويل المبالغ الواجب ارجاعها لصندوق الودائع والأمانات.

وتجدون ضمن هذا التقرير، عرضاً مفصلاً لنشاط الشركة.

و في الأخير اسمحوا لي، السيدات و السادة المساهمين، أن أتوجه لكم بهذه المناسبة، بالشكر على دعمكم ومساندتكم لنا ولا يفوتني أيضاً بأن أتوجه بعبارة الشكر إلى زميلاتي و زملائي أعضاء مجلس الإدارة وكذلك إلى كافة موظفي وأعوان الشركة على ما بذلوه من جهودات بالمؤسسة .

و شكرا
سميحة السلماني

رأس مال الشركة

التركيبية الحالية لرأس مال الشركة

لم يطرأ أي تغيير على رأس مال الشركة سنة 2021 حيث يبلغ رأس مال الشركة إلى تاريخ 2021/12/31 مبلغ قدره 38.051.690 دينار موزع على 3.805.169 سهم قيمة السهم الواحد الاسمية 10 دنانير.

و يتوزع رأس مال الشركة حسب طبيعة المساهمين كما يلي:

النسبة المئوية	عدد الأسهم	عدد المساهمون	
% 95.68	3.640.926	17	مؤسسات مالية
% 4.32	164.243	318	أشخاص آخرون
	-----	-----	
% 100	38.051.690	335	المجموع

I-النشاط و النتائج

1-I عرض حول نشاط و وضعية و نتائج الشركة

1.1-I: عرض مختصر لنشاط الشركة لسنة 2021

يرتكز نشاط الشركة عموما على المحورين التاليين:

- النشاط التنموي للشركة والإحاطة بالباعثين

- النشاط الاستثماري

أ - النشاط التنموي للشركة والإحاطة بالباعثين :

باعتبارها إحدى أهم دعائم التنمية و تمويل الاستثمار الخاص بالجهة، ساهمت شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي تقريبا في كل التظاهرات الجهوية و المحلية الملتزمة و نذكر منها بالخصوص:

- الملتقيات الجهوية والإقليمية حول الاستثمار و التشجيع على المبادرة الخاصة.

- مواكبة الزيارات الرسمية ذات العلاقة بالتنمية و الاستثمار و التعريف بتدخلات الشركة كإحدى أهم

رافعات الاستثمار الخاص و إحداث المشاريع وخلق مواطن الشغل بالجهة. و نذكر على سبيل

الذكر لا الحصر:

○ مشاركة الشركة في أعمال الوفد الوزاري المخصص لدفع التنمية في ولاية سليانة و الكاف

و باجة و جندوبة

○ مشاركة الشركة في الأعمال الجهوية و الوطنية للجنة اعداد المخطط التنموي 2023

و2025.

- دورة تكوينية منظمة من طرف المعهد الأعلى للقضاء بالتعاون مع محكمة الاستئناف بسليانة حول

"دور القاضي في انقاذ المؤسسات التي تمر بصعوبات اقتصادية"

- المشاركة في اختتام برنامج الحضانة « programme d'incubation Elife Siliana » و ذلك

بمقر المركز النموذجي بسليانة و بمقر " Fondation Tunisie " .

- المساهمة بصفة نشيطة وفعالة في اللجان الوطنية و الجهوية للتفكير حول الاستثمار. و نذكر على

سبيل الذكر لا الحصر:

○ كانت الشركة عضوة في لجنة قيادة " تحسين مناخ الأعمال " الذي ترأسه وزارة الاقتصاد

والتخطيط. كما شاركت شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي في أعمال ورشتي "النفاد

الى التمويل و تراتيب الصرف" و"الإطار القانوني و التشريعي للاستثمار". و لقد كللت

سودينو

مشاركتنا بالنجاح حيث تمت المصادقة ضمن مخرجات أعمال اللجنة الوطنية المصادق عليها من طرف الحكومة على اجراءين مهمين في مجال "النفاز الى التمويل" يخصان مجال تدخل الشركة وهما على التوالي:

● الاجراء عدد AF 2.6: إعادة هيكلة و إعادة تنشيط الشركات الجهوية للاستثمار.

● الاجراء عدد AF 2.7: إعادة النظر في اليات تدخل الصندوق التونسي للاستثمار.

○ المشاركة في ورشة عمل حول إعادة النظر في اتفاقية التصرف في الصندوق التونسي للاستثمار المبرمة مع الصندوق التونسي للاستثمار التي أتت لتعوض اتفاقية صندوق التطوير و اللامركزية الصناعية الممضاة مع وزارة المالية,

- المساهمة في جل ورشات التكوين و التظاهرات التي تنظمها الجمعية التونسية للمستثمرين في رأس المال .

- المساهمة بصفتها عضوا قارا، في كل اجتماعات لجان إسناد المقاسم الصناعية المحدثه بمختلف ولايات الشمال الغربي.

- المساهمة بصفتها عضوا قارا في اجتماعات ومداولات اجتماعات اللجان الجهوية و الوطنية لقيادة صندوق إعادة هيكلة المؤسسات الصغرى و المتوسطة

- المساهمة في أنشطة واجتماعات الجمعية المهنية للمستثمرين في رأس المال بصفتها عضوا نشيطا فيها وأيضا عضوا بمجلس ادارتها، و ترأس لجنة الشركات الجهوية للاستثمار و لجنة

« Woman 4 Private equity ».

وعموما، يتواصل العمل والحرص على تموقع الشركة في محيطها الجهوي والوطني ومع مختلف المتعاملين معها ومع مجال الاستثمار و رأس مال المخاطرة بصفة عامة.

وللإشارة، سجل دفتر وارداتها سنة 2021 عددا قدره 283 مراسلة سنة مقابل 270 مراسلة سنة 2020.

كما سجل دفتر صادراتها 116 مراسلة سنة 2021 مقابل 260 مراسلة سنة 2020، و ذلك دون اعتبار

المراسلات الالكترونية .

أ-1 : المتابعة و الإحاطة بالباعثين:

نشير في البداية إلى أن الشركة أنجزت منذ نشأتها 146 مشروعاً بمجموع مساهمات بلغ 30.141.535 دينار بين مساهمة في رأس المال وتسبقة على الحساب الجاري للمساهمين. وتتوزع هذه المشاريع حسب وضعيتها كما يلي:

توزيع المساهمات حسب وضعية مشاريعها

حجم الاستثمار بالدينار	SODINO مساهمة بالدينار	النسبة (%)	العدد	وضعية المشروع
52.902.760	6.801.450	% 23	35	مشاريع التي وقعت إحالتها بالكامل
47.787.000	8.493.400	%4	34	مشاريع تنشط بصفة عادية
22.934.400	2.764.000	%18	6	مشاريع تشهد صعوبات في اتمام الاستثمار
39.554.930	3.636.885	%31	26	مشاريع متوقفة عن النشاط
83.189.500	8.445.800	%23	45	مشاريع في وضعية تقاضي
246.368.590	30.141.535	%100	146	المجموع

وتجدر الإشارة أنه بالإضافة للمدخرات المخصصة للمساهمات المشكوك في استخلاصها الى غاية 31 ديسمبر 2020، خصصت الشركة بعنوان سنة 2021، مبلغاً قدره 160 589 دينار وفي المقابل سجلت الشركة تراجعاً على المدخرات Reprises sur provisions بمبلغ قدره 686.000 دينار.

2021	2020	
12.380.837	12 906 248	تخصيصات متراكمة بالدينار
	160589	تخصيصات جديدة
	-686.000	تراجع التخصيصات (Reprises)

أ-1-1: مساهمات ذات طابع قانوني خاص:

وللتذكير، تتضمن حافظة المشاريع، 4 مساهمات ذات طابع قانوني خاص وقع انجازها بأمر من سلط الاشراف وهي على التوالي:

مبلغ المساهمة بالدينار	مكان الانتصاب	الشركة
149.900 250.000	تونس	✓ شركة إقدام للتصرف ✓ صندوق اقدام 1
12.499.900 منها 9.200.000 د على الحساب الجاري للمساهمين	سليانة	✓ شركة البعث العقاري الصناعي للشمال SOPINO
100.000 (حررت الى حدود 25.000 د)	الكاف	✓ شركة الدراسات واستغلال فسفاط سراورتان
490.000 (حررت الى حدود 122.500 د)	الكاف	✓ شركة التصرف في القطب التكنولوجي بالكاف
13.489.800		المجموع

✓ شركة إقدام للتصرف

للتذكير وقع إحداث هذه الشركة بأمر من سلط الإشراف سنة 2006 مباشرة إثر صدور أول قانون للمساعدة على الانطلاق. وكان لهذه الشركة دور أساسي في إرساء منظومة المساعدة على الانطلاق و التي تعتبر من أصعب مراحل الاستثمار وأعلى درجات المخاطرة حتى أن الخبراء يشبهون مرحلة الانطلاق بواد الموت Valley of death بالنسبة للمساهمات، باعتبار أن هذا الصنف من التمويل يوجه إلى حاملي أفكار المشاريع المجددة التي تعتمد على الاختراع والتجديد و البحث العملي. وتعنى هذه المرحلة من التمويل بالعمل على بلورة وتجسيم فكرة التجديد والمساعدة على الحصول على براءة الاختراع وانجاز مجسم المنتج وإعداد دراسة المشروع. ويبقى نجاح هذه المرحلة من التمويل مرتبط بمدى قدرة المشروع على جلب اهتمام المستثمرين وتعبئة الموارد المالية اللازمة للانطلاق في مرحلة التصنيع والترويج.

تعيش هذه الشركة وضعية صعبة أمام نفاذ شبه كامل لمواردها المالية و حيث أن التنسيق مع المصالح المختصة بوزارة المالية و مع صندوق الودائع و الأمانات قصد إمكانية تمكين الشركة من إحداث صندوق جديد يقع اكتبابه من قبل شركات الاستثمار الجهوية المساهمة في رأس مالها من الحصص المخصصة لها من الصندوق المحدث بالميزانية التكميلية لسنة 2015 لفائدة الشركات الجهوية للاستثمار عن طريق صندوق الودائع و الأمانات لم يفض إلى نتائج ملموسة،

وفي ظل غياب حلول قابلة للإنجاز تمكن من تعبئة الموارد المالية اللازمة لإحداث صندوق انطلاق جديد بالرغم من المساعي المبذولة أساسا مع صندوق الودائع و الأمانات، وحيث أن صندوق إقدام واحد استنفذ منذ أبريل 2018 مدة 10 سنوات القانونية المخصصة له، وبعد اعلام سلط الإشراف بوزارة المالية، و بقرار من مجلس إدارة شركة إقدام للتصرف، انطلقت الإدارة العامة لهذه الأخيرة في الإجراءات المتعلقة بتصفية الصندوق أولا ثم تصفية شركة إقدام للتصرف ثانيا لانعدام أي إمكانية إنقاذ لهذه الأخيرة مع العلم و أن مساعينا مع صندوق الودائع والأمانات في مرحلة أولى و مع المساهمين لإنقاذ الشركة لم تقض إلى حلول عملية.

وفي هذا الإطار، وتبعاً لقرار مجلس ادارة شركة اقدم، وقد توصلنا بعرض في إجراءات التصفية، الا أن بقية المساهمين قد أعرضوا على التسعيرة التي قدمها الخبير.

وفي اطار العفو الجبائي والتشجيعات التي توفرها الدولة لمساعدة المؤسسات على تسوية وضعيتها الجبائية ، فقد قرر مجلس ادارة شركة التنمية و الاستثمار للشمال الغربي في مرحلة أولى طلب مساهمة إضافية على الحساب الجاري للمساهمين للشركة وذلك لغرض تسوية ديون الشركة تجاه الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، القبضة المالية و السجل الوطني للمؤسسات وذلك لمعاوضة مجهود الدولة في تعبئة الموارد الجبائية. و لقد اشترط لتنفيذ هذا القرار صرف بقية المساهمين لمساهمتهم في هذا الحساب الجاري.

وفي مرحلة ثانية، يمكن الشروع في اجراءات تصفية صندوق اقدم للتصرف .

الا أن بقية المساهمين لم يستجيبوا لهذا المقترح في الأجل وأعرضوا على تقديم التمويلات الإضافية اللازمة لهذا التمشي. حيث اننا توصلنا بموافقة شركة التنمية والاستثمار بالوسط الغربي فقط ولكن خارج الأجل أي إثر اخر اجل قانوني للانتفاع بالعفو الجبائي.

✓ شركة البعث العقاري الصناعي للشمال SOPINO

سنقدم لاحقا في هذا التقرير وضعية هذه الشركة.

✓ شركة التصرف في القطب التكنولوجي بالكاف

وقع تحرير المساهمة إلى الربع عند الاكتتاب. تمكنت هذه الشركة حاليا من تسوية عملية شراء الأرض الكائنة بمحطة المحاميد بتاجروين من ولاية الكاف و التي هي على ملك شركة اسمنت أم الإكليل و انطلقت

في الإعداد الى تهيئتها و قد تم حجز 12 هكتار لفائدة مستثمر تونسي لإنجاز مصنع آجر عصري بتكلفة استثمار بحوالي 75 مليون دينار.

ومن جهة أخرى تم التخفيض في رأس المال الى الربع المحرر منه فقط ووقع الترفيع فيه من جديد بـ 6.920.000 دينار من طرف كل من CIOK و AFI . وإثر هذه الزيادة في رأس المال وتوفر السيولة اللازمة، انطلقت الشركة فعلا في اشغال التهيئة عن طريق مقاوله وقع تعيينها للغرض وبلغت نسبة الانجاز 95%.

حاليا، الشركة بصدد البحث عن التمويلات اللازمة للشروع في تهيئة القسط الثاني من المنطقة الصناعية الكائنة بمحطة المحاميد بتاجروين.

✓ شركة الدراسات واستغلال فسفاط سراورتان

وقع تحرير المساهمة إلى الربع عند الاكتتاب، مازالت هذه الشركة في طور تحيين الدراسة المعدة منذ 2008 سنة لإعادة استغلال مناجم سراورتان بولاية الكاف. و انطلقت في تركيز وحدة مخبرية بالدهماني للقيام بالدراسات و التحاليل اللازمة و أيضا للإعداد لطلب عروض دولي لاستغلال المنجم و القيام بالدراسات الضرورية لذلك. وقع التخفيض في رأس مال الشركة الى حد الربع المحرر وذلك لانقضاء اجل الخمس سنوات المستوجب قانونا لتحرير كامل لرأس المال.

ولقد تم الحصول على مصادقة كل من شركة فسفاط قفصة و المجمع الكيميائي على الترفيع في راس المال إلى راس المال عند التكوين , و لقد قامت كل من الشركتين بصرف تسبقات على راس المال في انتظار لجنة تطهير و إعادة هيكلة المنشآت ذات المساهمات العمومية Carepp .

أ-1-2: الإحاطة بالباعثين

و في ظل الوضع الاقتصادي الصعب الذي تعيشه البلاد منذ 2011 و مدى تأثيره على البنية المالية و الإنتاجية للشركات الصغرى و المتوسطة خصوصا المنتسبة بمناطق التنمية الجهوية من ناحية، و في ظل الظروف الصعبة التي تعيشها البلاد تبعا لجائحة كوفيد 19 ، وفي إطار متابعتها لحافطة مساهماتها، كثفت الشركة خلال سنة 2021 من دعمها و إحاطتها للباعثين وخاصة منهم الذين يواجهون صعوبات في المستوى المالي أو الاجتماعي أو التسييري وذلك بالبحث عن حلول تمويلية ملائمة من مختلف هياكل

التمويل و المساهمة و أيضا بتقديم النصائح والإرشادات اللازمة واستنباط الحلول الملائمة من خلال زيارات المتابعة والمشاركات في مختلف هياكل القرار كمجالس الإدارة و الجمعيات العامة.

كما سعت الشركة أيضا الى العمل على اعادة تطوير الشراكة مع صندوق الودائع والأمانات خصوصا مع الصناديق التي وقع احداثها لفائدة الشركات الصغرى والمتوسطة المتضررة من جائحة كوفيد 19. وبالرغم من مطالبتنا لسلط الاشراف لمواصلة تدعيم شركتنا بالموارد التي لم يتم استغلالها من طرف بقية شركات الاستثمار او بإعادة توظيف Revolving المبالغ المستخلصة بعنوان مساهماتنا على موارد الاعتمادين المذكورين، الا أن السلط المعنية لم توافق على ذلك.

وتعمل الشركة في سبيل إذلال الصعوبات المختلفة التي تمر بها بعض المشاريع سواء في مرحلة الإنجاز أو خلال مرحلة التصرف، على تجميع مختلف المتدخلين الماليين بهذه المشاريع قصد دراسة وضعيتها واستنباط الحلول الملائمة لها وكذلك التدخل لدى مختلف الإدارات الجهوية والوطنية ذات العلاقة.

ونذكر في هذا الصدد بالصعوبات التي تعترض المشاريع في مراحل انجازها (رخص، تسجيل، تمويل...) والتي من شأنها إطالة مدة الانجاز التي تتجاوز في أغلب الأحيان الثلاث أو الأربع سنوات. وينتج عن اطالة فترة الإنجاز، ارتفاع في كلفة الاستثمار وخصوصا في عناصره المتعلقة بالمصاريف المختلفة F A D وتأخير في الدخول الفعلي في الإنتاج و اضطراب كامل في المعطيات التي بني عليها المشروع وبالتالي تقليص فرص نجاحه و مردوديته. كما يؤدي هذا التأخير في العديد من الحالات إلى تشنج علاقة الباعث بالمشروع وبمختلف المتدخلين من ممولين ومن إدارات ومساهمين وكذلك في تقليص فرص إحالة مساهمات شركتنا.

و إن الإمكانيات المتاحة لدى شركتنا ضعيفة جدا للضغط على مختلف هؤلاء المتدخلين قصد التقليص في الأجال و الإسراع في إسداء خدماتهم في الأجال المعقولة و مراعاة عوامل التنسيق المطلوبة.

و من جهة أخرى، تفتقد الشركة حاليا للسيولة الكافية لمواصلة نشاط المساهمات بالنسق المطلوب والاستجابة لمطالب المساهمة المتوفرة لديها حاليا. و نتيجة لذلك تفقد شركتنا الدور المحوري في قيادتها للمشاريع التي تبقى رهينة تدخل المؤسسات المالية الأخرى غير المؤكد ويفتقد للسرعة المطلوبة حيث عادة ما يستنزف الكثير من الوقت و بالتالي يفاقم من صعوبات المشروع ويضعف من فرص إنقاذه و نجاحه.

هذا مع الإشارة و التأكيد إلى أن الشركات الصغرى و المتوسطة تفتقد للصلابة اللازمة لمواجهة الصعوبات، نظرا لطبيعة تركيبها المالية التي عادة ما تكون هشّة وأيضاً لنوعية باعثيها الذين عادة ما يفتقدون إلى الخبرة اللازمة في التصرف المالي و الإداري و الإنتاج و التسويق.

وتعمل الشركة في إطار البحث عن الحلول المالية للمشاريع إلى توطيد الصلة مع مختلف المؤسسات المالية من بنوك و شركات استثمار ذات رأس مال تنمية و صناديق الاستثمار.

أ-2 : زيارات المتابعة:

في ظل الوضع الاستثنائي الهش الذي يعيشه الباعثون حاليا نتيجة الظروف الاقتصادية والاجتماعية الصعبة التي تمر بها البلاد و إضافة للوضع الصعب الذي انجر عن جائحة كوفيد 19 ، واصلت الشركة خلال سنة 2021 من تكثيف مجهوداتها في متابعة المشاريع المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز و ذلك من خلال الزيارات الميدانية لهذه المشاريع و مختلف اللقاءات مع الباعثين.

ويرتكز برنامج المتابعة أساسا على:

- زيارات المتابعة التي يقوم بها ممثل الشركة بالولاية المعنية.
 - الاجتماعات واللقاءات مع الباعثين سواء بمقرات مشاريعهم أو بمقر شركتنا.
 - اجتماعات لجنة متابعة انجاز الاستثمار التي وقع تعميمها على مختلف المشاريع.
 - زيارات المعاينة التي تؤديها الإدارة العامة و مختلف إدارات الشركة إلى مختلف المشاريع.
- وبالإضافة إلى النصح والمعونة والإحاطة التي تقدمها للباعثين في المستوى التسييري والمالي، لم تدخر الشركة أي جهد قصد توسيع هذا المجهود ليشمل التدخل لدى العديد من الهياكل الإدارية والمالية ووكالة النهوض بالصناعة والتجديد والهيئة التونسية للاستثمار ومصالح البنك المركزي التونسي ولدى السلط الجهوية ولدى بعض الوزارات مرجع النظر، قصد مساعدة الباعثين على الحصول على بعض التراخيص وعلى التمويلات البنكية اللازمة وعلى تمويلات صندوق تطوير اللامركزية الصناعية وعلى منح الاستثمار.

وبالإضافة إلى الزيارات الميدانية وتعميقا لمبدأ المتابعة اللصيقة تعمل الشركة على استدعاء الباعثين إلى مكاتبها و الاجتماع بهم قصد الإنصات إلى مشاغلهم و التعرف عليها ومعالجتها عند الاقتضاء. كما عملت أيضا على اعتماد الاجتماعات عن بعد باستعمال التكنولوجيات الرقمية.

وفي هذا الإطار، نذكر بضعف استجابة العديد من الباعثين و خصوصا الجدد منهم إلى مجهودات الإحاطة والنصح التي تبذلها الشركة في سبيل مرافقتهم و مساعدتهم على تسيير المشروع طبقا لقواعد التصرف

المعمول بها والمنصوص عليها قانونا في خصوص الشركات خفية الاسم. ويستفحل هذا الوضع خصوصا مع الباعثين الجدد أصحاب مشاريع تقليدية ذات قيمة إضافية محدودة حيث تفتقد اغلبية هذه المشاريع لهيكله تصرف وتسيير تمكن باعثيها ومختلف الممولين من المعلومات الدقيقة حول المشروع و تقدم عملية انجازه و/أو التصرف فيه، هذا بالإضافة إلى صعوبة تطبيق شروط عقد الإحالة أو ميثاق المساهمين المبرم مع هؤلاء الباعثين.

هذا مع التأكيد و أن المشاريع التقليدية لها أهمية بالغة بالنسبة للجهة من حيث قدرتها على التشغيل وعلى تثمين قدراتها من الموارد البشرية و الطبيعية و الإنشائية التي تتمتع بها. إلا أن تلائمها مع شروط رأس مال المخاطرة ضعيف جدا خصوصا في ظل الإحالة الحرة و ما تقتضيه من شروط التصرف والمتابعة.

أ-3 : المشاركة في اجتماعات هياكل التسيير :

تأكيدا لمبدأ الشريك الفعلي والحرص على متابعة الباعث و مرافقته، تحرص الشركة على أن تكون لها عضوية فاعلة في مجالس إدارة كل الشركات التي تساهم في رأس مالها. كما تحرص أيضا على أن يلتزم الباعثون بقواعد التصرف الخاصة بشركات خفية الاسم و ذلك بدعوتهم إلى عقد اجتماعات مجالس الإدارة والجمعيات العامة في آجالها القانونية و إعداد القوائم المالية في مواعيدها. و تعمل الشركة على تذكير الباعثين بذلك كتابيا بصفة منتظمة تقريبا.

و ساهمت الشركة خلال سنة 2021 في أكثر من 250 اجتماع لمجالس إدارة وجلسات عامة عادية و غير عادية للشركات التي تساهم في رأس مالها. وبالرغم من حرصها على تمتين العلاقة مع الباعثين في إطار المرافقة والمساعدة، تضطر الشركة إلى اللجوء إلى القضاء في العديد من الحالات تجاه بعض الباعثين الذين أبدوا تعنتا في الالتزام بقواعد التصرف و تقديم القوائم المالية وعرضها على مجلس الإدارة والجلسة العامة للمساهمين.

واعتمدنا في هذا الصدد على تمشي المطالبة قضائيا بتعيين 18 خبيرا و متصرفين قضائيين يتولون مراجعة كامل أوجه التصرف المحاسبي و المالي للمشروع. و لنا حاليا 45 مشروعا متبع قضائي أو اعداد لتتبع قضائي.

ب - النشاط الاستثماري:

إن محدودية السيولة المتوفرة حاليا لدى الشركة ، جعلت علاقتنا مع طالبي المساهمات ضبابية باعتبار خشيتنا من مزيد إثقال الالتزامات المالية للشركة دون المؤونة الكافية. وأمام تقلص السيولة لدى الشركة، فقد سعينا إلى توجيه معظم مطالب المساهمات إلى شركات أو صناديق استثمار أخرى و ذلك لإنقاذ مشاريعنا المنتصبة بالجهة و تمكينها من مصادر تمويلية إضافية تمكن بعضها من التوسعة و تمويل استثماراتها الاضافية .

ب-1: المصادقات الجديدة:

أمام محدودية الموارد المتاحة لشركة التنمية و الاستثمار للشمال الغربي، لم تصادق الشركة خلال سنة 2021 على أي مساهمة جديدة، ما عدا تلك في رأس مال شركتها الفرع و التي لم يتولد عنها صرف فعلي للأموال باعتبار أنها مساهمة في الترفيع في رأس مال الشركة الفرع تمثلت في تحويل مبلغ 800 ألف دينار من مساهمة شركة سودينو المسجلة على الحساب الجاري للمساهمين بالشركة الى رأس مالها موجهة لإعادة هيكلة الشركة الجزئية Restructuration Partielle.

وبذلك بقيت عدد المصادقات على المساهمات منذ نشأة الشركة 361 مصادقة بمجموع التزامات مالية قدره 52.818.530 ألف ديناراً. كما بقي حجم المصادقات المحملة على موارد صندوق التطوير واللامركزية الصناعية إلى 32.935،205 ألف ديناراً شملت 164 مشروعاً.

ب-2: المصادقات المنجزة:

نظراً لمحدودية الموارد، لم تحرر الشركة خلال سنة 2021 أي مساهمة نقدية جديدة.

2.1.I: نتائج الشركة خلال سنوات 2019 و 2020 و 2021

تطورت نتائج الشركة خلال سنوات 2019 و 2020 و 2021 كما يلي:

السنة	2019	2020	2021
النتائج	-1.151.072	-393.256	-140.808

سودينو

لقد تمكنت شركة سودينو في 2021 من تسجيل نتيجة سلبية بلغت **140.808 دينار**. اذ أنه وتبعاً لإعادة هيكلة شركة "سوبينو" (شركة البعث العقاري الصناعي للشمال)، الشركة الفرع و تبعاً للانطلاق الفعلي في استخلاص مساهمة سودينو المحملة على الحساب الجاري للمساهمين للشركة الفرع سوبينو، سجلت سودينو تراجعاً في المدخرات reprise sur provisions و شهدت تراجعاً على مستوى ضغط تخصيص المدخرات .

وفي ما يتعلق بوضعية نتائج الشركة حسب مقتضيات الفصل 388 من مجلة الشركات التجارية، فإن النتائج المزمع تسجيلها مستقبلاً تبعاً لعملية إعادة هيكلة شركة البعث العقاري الصناعي للشمال ستمكن شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي من الخروج تدريجياً من طائفة مقتضيات هذا الفصل 388 حيث بلغت الأموال الذاتية قبل التخصيص 18.167.214 دينار أي 47 % من رأس مال شركة التنمية و الاستثمار للشمال الغربي.

مع العلم أن تنقية وضعية شركة البعث العقاري الصناعي للشمال المالية خاصة اثر إعادة تقييم أصول الشركة ، بالإضافة الى الشروع الفعلي في استخلاص مساهمة شركة سودينو، من شأنه أن يضع حداً لتسجيل مدخرات إضافية بعنوان مساهمتنا بشركة سوبينو كما سيمكن من الإلغاء التدريجي للمدخرات المخصصة على المساهمة في رأس مال شركة البعث العقاري الصناعي للشمال، مما سيحسن من الأموال الذاتية للشركة و سيمكننا من تجاوز الـ 50% من رأس مال الشركة و بالتالي الخروج من طائفة الفصل 388 من مجلة الشركات التجارية.

و تعتبر هذه الإنجازات المحاسبية مرضية، الا أن المواصلة في هذا النسق دون دعم مالي مناسب لطبيعة المخاطرة المرتفعة لمساهمات الشركة بالجهة ودون مراجعة عميقة لسياسة تدخلات الشركة ستؤدي بهذه الأخيرة إلى مزيد المخاطرة والصعوبات خاصة في ظل صعوبة إحالة المساهمات الراجعة لتركيبية محفظة المساهمات من جهة و إلى الصعوبات التي تمر بها المؤسسات الصغرى و المتوسطة بالجهة إثر الازمات العالمية الاقتصادية و الصحية.

I-3.1 : وضعية و أداء الشركة خلال سنة 2021

تميزت وضعية الشركة وكذلك أداءها خلال سنة 2021 بما يلي:

- تواصل الإيرادات المتأتية من المساهمات و ارتفاعها مقارنة بسنة 2020، مع التأكيد وأن سنة 2021 مثلت مواصلة تعزيز نسق 2020 من حيث تغطية المساهمات سواء في رأس المال أو بالحساب الجاري للمساهمين. حيث تجاوز مجموع المبالغ المستخلصة 2,4 مليون دينار.

-تمكنت شركة سوبينو الشركة الفرع لشركة سودينو خلال سنة 2021 من الالتزام بتعهداتها تجاه شركة SEBN.TN، المختصة في صناعة كوابل السيارات وقامت بانجاز التوسعة المطلوبة بالمحل الصناعي الذي تستغله منذ 2010 سنة والكائن بمنطقة الارتياح من ولاية جندوبة وذلك بتوفير مساحة إضافية تقدر بـ19.416 م². وتبعاً لذلك، شرعت شركة سوبينو فعليا في استخلاص معالم الكراء المتأتية من هذه التوسعة وبالتالي تمكنت شركة سودينو من الشروع في استخلاص مساهمتها المحملة على الحساب الجاري للمساهمين خلال سنة 2022.

- مواصلة وتكثيف مجهود الاستخلاص والعمل على تسوية وضعية التصرف بالمشاريع التي تساهم الشركة في تمويلها.

- تكثيف الإحاطة بالمشاريع التي تعيش صعوبات مالية واعتماد تمشي فعال يركز على التنسيق مع مختلف المساهمين والممولين لهذه المشاريع قصد بلورة حلول لمعالجة شاملة للوضعيات المالية لهذه المشاريع. وتمكننا في ظل هذه الاستراتيجية من معالجة عديد الوضعيات الصعبة عن طريق استقطاب صناديق استثمار معتبرة و / أو مستثمرين خواص.

- مواصلة الشركة نشاطها بصفة عادية من حيث مساندتها للمشاريع التي تساهم في تمويلها ومتابعتها ومرافقة باعثيها بالرغم من الصعوبات الاقتصادية التي تعيشها البلاد منذ سنة 2011.

- صعوبة المتابعة طبقا لشروط ميثاق المساهمين الذي وقع البدء بالعمل به منذ سنة 2009 وضعف استجابة الباعثين إلى مجهوداتنا المبذولة في الغرض.

- صعوبة إحالة المساهمات خصوصا في ظل الصعوبات التي تشهدها العديد من المشاريع في مستوى التسويق وارتفاع التكلفة وتدني المردودية.

- اتمام تفعيل اتفاقيتي المساهمة المبرمة مع كل من بنك تمويل المؤسسات الصغرى والمتوسطة في خصوص صندوق دعم المؤسسات الصغرى و المتوسطة المحدث بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2014 و أيضا مع صندوق الودائع و الأمانات فيما يتعلق باعتماد الميزانية المحدث بالقانون المالية التكميلي لسنة 2015. وبالرغم من مطالبتنا لسلط الاشراف لمواصلة تدعيم شركتنا بالموارد التي لم يتم استغلالها من

طرف ببقية شركات الاستثمار او بإعادة توظيف Revolving المبالغ المستخلصة بعنوان مساهماتنا على موارد الاعتمادين المذكورين، الا أن السلط المعنية رفضت ذلك.

- ضعف الإمكانيات المالية لدى الشركة مقابل التزاماتها بعنوان المساهمات ومساعدة المشاريع المنجزة وتغطية أعباء التصرف ومتابعة المساهمات.

I-1. 4 أهم المخاطر التي تتعرض لها الشركة

تتمثل المخاطر التي تتعرض لها الشركة أساسا:

- في طبيعة المشاريع التي تتم المساهمة في رأس مالها حيث تكون في أغلبها أحداثا جديدة عالية الخطورة ومن طرف باعثين جدد ذات خبرة محدودة.

- صعوبة إحالة المساهمات باعتبار أن جل المشاريع التي أنجزت بها هذه المساهمات تعيش صعوبات تعود في أغلبها إلى:

* ضعف المرافقة المالية لهذه المشاريع خصوصا في ظل تعقيدات التمويل البنكي من حيث شروط الإسناد والصرف وارتفاع التكلفة وضيق آجال الاستخلاص وآليات التصنيف Centrale des risques بالبنك المركزي التونسي.

* صعوبات مناخ الاستثمار بالجهة

* ضعف خبرة جل الباعثين وثقافة التسيير لديهم طبقا للقوانين الجاري بها العمل.

* ضعف الإحاطة والمرافقة الفنية للباعثين خصوصا الجدد منهم عند اختيار معدات الإنتاج والتصريف فيها.

* تفاقم الأزمة الاقتصادية التي تعيشها البلاد منذ ما يزيد عن العشر سنوات وتدهور نسب النمو وانخفاض سعر الصرف للدينار التونسي وارتفاع نسبة الفائدة وانتشار الاقتصاد الموازي والمزاحمة غير النزيهة والمتكافئة.

* هشاشة الهيكلة المالية لهذه المشاريع و تأثرها السريع بأدنى الصعوبات والعراقيل (مالية، إدارية، تسويقية...) خصوصا في ظل غياب تمويل الجوار.

* صعوبة تسويق المنتوجات بالسوق المحلية أمام المزاحمة غير المتكافئة التي تفرض عليها من قبل المنتجين الكبار وفي ظل غياب اجراءات خصوصية تحميها في هذا الصدد.

* ضعف الإمكانيات المالية لدى شركتنا للحد من هذه الصعوبات وغالبا ما تجد نفسها

في وضعية صعبة لا تمكنها لا من الإحالة ولا من التدخل.

- ارتفاع المخصصات على المساهمات Provisions نتيجة صعوبة تغطية المساهمات وانجاز الإحالات وتدني مردودية المشاريع التي عادة ما تكون قد عانت من طول فترة الانجاز وارتفاع التكلفة وتأخير عملية الدخول الفعلي في الإنتاج و ضعف المال المتداول والمرافقة البنكية في مرحلة الاستغلال لبلوغ مستوى النضج *stade de maturité*

- ارتفاع كلفة مساهمات الشركة مقارنة بحجمها

- ضعف التنسيق بين مختلف المتدخلين مما يجعل مدة انجاز المشروع تتجاوز في أغلبها الثلاث و الأربع سنوات.

- افتقاد الشركة، نتيجة ضعف قاعدتها المالية، لزماد المبادرة بالمشاريع التي تساهم في تمويلها من

حيث :

* المرافقة المالية الشاملة *exhaustive* و تغطية كامل حاجيات المشروع سواء عند تجاوز تكلفة الإنجاز وحتى في مراحل الاستغلال و ذلك على أساس السرعة *réactivité* و تمويل الجوار *financement de proximité*.

* و كذلك من حيث المرافقة الفنية و التسويقية اللازمة و توفير الخبرة الضرورية للبائعين و تمكينهم من ترشيد أعباء الاستغلال و من تركيز منتوجاتهم بالأسواق بأقل تكلفة و بأوفر حظوظ التموقع. وتجدر الإشارة في هذا الباب، إلى أن مصادر التمويل لدى الشركة ترتكز أساسا على أموالها الذاتية المتأتية أساسا من رأس المال و من استرجاع المساهمات باستثناء الاعتماديين المشار إليهما أعلاه.

ونؤكد في هذا الصدد، أن إيرادات الشركة محدودة جدا و ذات مخاطرة عالية باعتبارها تعتمد أساسا على الإحالات في حين أن شركات الاستثمار و خصوصا التابعة منها للبنوك تعتمد على أموال التصرف لحساب الغير والتي تمكن شركة الاستثمار من عمولة سنوية معقولة و من اقتسام لأعباء المخاطرة.

I-4.1: أهداف الشركة والوسائل التي اتخذتها وتمركزها تجاه المنافسة

I-4.1.1 : أهداف الشركة :

تهدف شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي من خلال مساهماتها في جهة الشمال الغربي إلى:

• المساهمة في دفع عملية التنمية بالجهة والتوجه قدر الإمكان نحو المشاريع المجدية والمستديمة والقادرة على خلق الثروات ومواطن الشغل.

● التوظيف الأمثل للموارد المتأتية من اعتماد الميزانية المسند لشركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي عن طريق صندوق الودائع والأمانات المحدث بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 والمساهمة في تطوير القاعدة الاقتصادية بالجهة من خلال دفع المبادرة الخاصة وتنويع النسيج الصناعي وإحداث المشاريع الجديدة وتثمين المزايا التفاضلية وإرساء ديناميكية اقتصادية دائمة بالجهة.

● العمل على إنجاز برنامج تنقية الوضعيات المالية وإعادة هيكلة المشاريع التي تعيش صعوبات ظرفية وذلك في إطار الصندوق المحدث للغرض بالقانون المالية التكميلي لسنة 2014.

● الاستجابة لتطلعات المستثمرين بخصوص التمويل والمرافقة والإحاطة والمساعدة وذلك في حدود إمكانيات التمويل المتوفرة أساسا من خلال صندوق دعم الموارد المالية للشركات الجهوية للاستثمار عن طريق صندوق الودائع والأمانات والمحدث بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

● مزيد التنسيق مع الشركات الجهوية المماثلة لمزيد تحسيس سبط الاشراف لتعزيز الموارد الذاتية للمشاريع وجعلها أكثر قابلية للتمويل البنكي واعتماد الشراكة مع المؤسسات المماثلة.

● الترفيع في مردودية المشاريع وتعزيز فرص نجاحها وتطورها.

● استرجاع المساهمات والسعي الى تحقيق التوازن المالي للشركة

وإننا حاليا نواصل التنسيق مع شركات الاستثمار الجهوية المماثلة قصد دفع النقاش مع مختلف الجهات المعنية لتعزيز دور هذه الشركات بالجهات الداخلية ودعم مواردها المالية عبر الإمكانيات المتاحة من خلال صندوق الودائع و الأمانات أو بنك الجهات و /أو الصندوق التونسي للاستثمار المحدث في إطار قانون الاستثمار الجديد.

2.1.4.I: الوسائل التي اتخذتها الشركة:

لقيام بنشاطها التنموي و الاستثماري في أحسن الظروف و بالنجاعة المطلوبة و النتائج المرجوة، يتوفر لدى شركة التنمية و الاستثمار للشمال الغربي حاليا رصيذا بشريا يتكون من 9 إطارات جامعية ذات إمكانيات عالية في مجالات التصرف و المحاسبة و التقييم و ضبط الهيكله المثلى لعناصر الاستثمار والتمويل و متابعة الإنجاز و التصرف في المشاريع ومساعدة الباعثين على إنجازها و تطويرها.

ومن ضمن هذا الرصيد البشري هناك ثلاثة إطارات وقع تكليف كل واحد منها بتمثيل الشركة بكل من ولايات باجة و جندوبة و الكاف و ذلك لمزيد ربط الصلة بالباعثين وبحملي أفكار المشاريع و ضمان

مستوى أرفع من المتابعة و المرافقة و تسيير العلاقة مع الباعث في ظل المساهمة غير المشروطة و التي انطلقت الشركة في العمل بها منذ سنة 2009.

I.3.1.4 : تمرکز الشركة تجاه المنافسة

في ظل محدودية مواردها المالية خصوصا بعد التخفيض في رأس مالها بحوالي 10 ملايين دينار نتيجة تراجع المساهمين عن تحرير بقية مساهماتهم المكتتبه في الزيادة الأخيرة في رأس مالها ، تعمل الشركة على استقطاب صناديق و شركات استثمار لتدعيم القاعدة المالية للمشاريع و تعزز إمكانيات التأطير والإحاطة بالباعثين.

وبالتالي فان علاقة شركتنا مع شركات الاستثمار الأخرى الخاصة والعمومية والتابعة إلى البنوك، لا يركز على مبدأ المنافسة بل يركز أساسا على التكامل والتعاون.

كما تمثل شركتنا بالنسبة لمؤسسات المساهمة من شركات وصناديق استثمار عنصر استقطاب واطمئنان.

I.5.1 : نتائج النشاط و تطوره

سجلت الشركة سنة 2021 نتيجة سلبية قدرها **140.808** دينار راجعة بالأساس إلى تراجع المدخرات reprises sur provisions المخصصة على المساهمات التي شهدت صعوبات كبيرة في استرجاعها خصوصا منها التي سجلت بعنوان مساهمتها على الحساب الجاري للمساهمين بشركة سوبينو.

I.2 : تطور الشركة و أداءها خلال الخمس سنوات الأخيرة

للتذكير، شهدت شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي منذ نشأتها سنة 1992 تطورا في قاعدتها المالية حيث انتقل رأس مالها من 4 ملايين دينار عند تأسيسها إلى 48 مليون دينار سنة 2010 وانخفض حاليا إلى 38.051.690 دينار نتيجة عدم تحرير كامل الزيادة في رأس المال المنجزة إلى النصف سنة 2010.

و في ظل اتساع القاعدة المالية للشركة و تعزيز قدراتها البشرية، شهد نسق المساهمات ارتفاعا كبيرا منذ سنة 2005 إلى سنة 2012 ثم تراجع ابتداء من سنة 2013 نتيجة تقلص السيولة لدى الشركة اثر تراجع المساهمين عن تحرير باقي مساهماتهم المكتتبه في الزيادة المشار إليها أعلاه في رأس مال الشركة. ثم استعادت الشركة ارتفاع نسق المساهمات سنة 2016 ليتعزز سنة 2017 الى حدود سنة 2019. ومع

سودينو

انتهاء الموارد المتأتية من اعتماد الميزانية المسند لشركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي عن طريق صندوق الودائع والأمانات المحدث بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 ومن اعتماد صندوق دعم المؤسسات الصغرى والمتوسطة، ونظرا لمحدودية مواردها الذاتية ، فان نسق المصادقات والمساهمات تقلص مجددا منذ سنة 2020 كما يبينه الجدول التالي خلال الخمس سنوات الأخيرة:

2021		2020		2019		2018		2017		
المبلغ بالدينار	العدد	المبلغ بالدينار	العدد	المبلغ بالدينار	العدد	المبلغ بالدينار	العدد	المبلغ بالدينار	العدد	
-	**1	-	-	1.150.000	03	800.000	02	5.540.000	13	المصادقات
-	-	*380.000	2	885.000	04	1.155.000	04	3.505.000	8	الدفعات

* : تخص مساهمات جزئية في مشاريع متكونة سابقا

** : تخص تحويل مبلغ 800 ألف دينار من مساهمة شركة سودينو المسجلة على الحساب الجاري للمساهمين للشركة الفرع سوبينو

3.I- المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة لسنة 2021

فيما يلي المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة لسنة 2021 ، مقارنة بمؤشرات سنة 2020:

البيانات	2020	2021	الفارق
إيرادات الاستغلال	879.464	1.006.010	126.547
نتيجة الاستغلال	-391 556	-138.739	252.817
النتيجة الصافية	-393 256	-140.808	251.214
الأموال الذاتية قبل النتائج	18.478.890	18.308.022	-170.868
الأموال الذاتية قبل التخصيص	18.085.634	18.165.980	80.346
الأموال الدائمة قبل التخصيص	39.044.948	37.931.725	-1.113.223
مجموع الخصوم غير الجارية	20.959.314	19.765.745	-1.193.569
مجموع الأصول الجارية	24.217.220	23.993.197	-224.023
مجموع الخصوم	27.551.009	27.230.004	-321.006
أعباء الأعوان	1.086.296	1.212.458	126.162
السيولة و ما يعادل السيولة	1.173.837	518.415	-655.422
مجموع الأصول غير الجارية	21.419.423	21.409.787	-16.637
مجموع الخصوم الجارية	6.591.696	7.464.259	872.563
مجموع الموازنة	45.636.643	45.395.984	-240.660

4.I- التطور المتوقع لوضع الشركة و آفاقها المستقبلية

ستواصل موارد الشركة المتأتية من استرجاع المساهمات خلال سنة 2022 تطورها حيث تمكننا الى اليوم من استخلاص **877.774 دينار** و نتوقع ان يصل هذا المبلغ الى **2,8 مليون دينار** خلال بقية سنة 2022 مع العلم ان تقدير اتنا الأولية في بداية السنة قاربت **3,6 مليون دينار** إلا أن الوضعية الاقتصادية الصعبة التي تمر بها شركاتنا جراء الظرف الاقتصادي الصعب الذي تعيشه البلاد حاليا (جائحة كورونا، تدرج سعر الصرف، انتشار الاقتصاد الموازي و المنافسة غير الشريفة، ارتفاع أسعار العديد من عناصر الإنتاج،

صعوبة تمويل دورات الاستغلال، ارتفاع نسبة الفائدة و تكلفة التمويل البنكي...) ستحول دون ذلك ، حيث أن استرجاع بعضها اصبح صعبا جدا و البعض الاخر سيتطلب وقتا إضافيا لإنجازه مما سيؤدي لتأجيله للسنة القادمة حسب تقديراتنا .

أما فيما يخص النشاط الاستثماري، فان الشركة ستعمل على:

- مواصلة متابعة برامج إعادة هيكلة الـ 10 المشاريع المنتفعة بتمويلات صندوق دعم المشاريع الصغرى والمتوسطة التي تمر بصعوبات والتي بلغت 2,595 مليون دينار .
- مواصلة متابعة الـ 7 المشاريع التي استفادت من الموارد المسندة إلى الشركة عن طريق صندوق الودائع والأمانات والتي بلغت 3,95 مليون دينار.
- تطوير الشراكة مع صندوق الودائع والأمانات خصوصا مع الصناديق التي هي بصدد احداثها لفائدة الشركات الصغرى والمتوسطة المتضررة من جائحة كوفيد 19 وأيضا من خلال الصندوق التونسي للاستثمار المحدث في إطار القانون الجديد للاستثمار.

- مواصلة التنسيق مع سلط الإشراف لتعزيز دور الشركات الجهوية للاستثمار كرافعة تمويل هامة بالجهات الداخلية و ذلك من خلال دعم مواردها المالية و تعزيز مكانتها في منظومة التمويل الجهوية.
- تمثين الصلة مع الهيئة العليا للاستثمار و الصندوق التونسي للاستثمار قصد البحث عن صيغة تعاون وشراكة تهدف الى تعبئة موارد مالية في صيغة صناديق جهوية يعهد التصرف فيها للشركات الجهوية للاستثمار، وذلك بالتنسيق مع زملائنا بالجهات الداخلية.

- دراسة إمكانية تكوين شركة تصرف خاصة بشركتنا حتى نتمكن من الانتفاع بتدخلات صناديق الاستثمار المتاحة حاليا (Smart Capital, Fonds Tunisien de l'Energie, FTI...)

-مزيد المتابعة والمرافقة للمشاريع المنجزة حتى تساعدنا على تخطي صعوباتها المالية أو التسييرية أو على مزيد النمو والتطور.

- مزيد تطوير أساليب المتابعة ومرافقة الباعثين لتوفير أكثر حظوظ النجاح للمشاريع و ضمان مردودية معقولة للمساهمات. خصوصا بالتنسيق مع شركات استثمار مماثلة.

- تأمين أوسع الحظوظ لاستخلاص المساهمات والسعي للرفع من مردودية رأس مال الشركة لتدعيم أموالها الذاتية وتنمية الجهة بصفة مباشرة و غير مباشرة.

سودينو

كما تعمل الشركة على التثقيف من الدورات التكوينية للإطارات العاملة بها حتي تتمكن من مواكبة المستجدات و الاستفادة من الفرص المتاحة.

II- المساهمات الجديدة وعمليات التقويت

1.II: نشاط الشركات الخاضعة لرقابة شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي

هناك شركة واحدة خاضعة لرقابة شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي 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 50% تقريبا.

ويتمثل غرض شركة البعث العقاري الصناعي للشمال في بناء وتهيئة المحلات الصناعية قصد وضعها على ذمة المستثمرين لاستغلالها في انجاز مشاريعهم وذلك بصيغة الكراء أو البيع.

و أنجزت الشركة منذ إحداثها في سبتمبر 2008 سواء في شكل إحداث جديد أو عن طريق شراء محلات

قديمة وإعادة إصلاحها وتهيئتها 9 محلات صناعية بمساحة مغطاة تمسح حوالي 6 هكتارات وعلى مساحة جمالية قدرها 12.5 هكتار.

وللتذكير و بتكليف من سلط الإشراف، تولت شركتنا سنتي 2010 و 2011 القيام بمساهمة إضافية على الحساب الجاري للمساهمين لشركة البعث العقاري الصناعي للشمال بمبلغ قدره 10 ملايين دينار لتعزيز الإمكانات المالية لهذه الأخيرة قصد انجاز محل صناعي لفائدة الشركة اليابانية SEBN.TN التي تعمل في مجال إنتاج أسلاك السيارات. وبلغت التكاليف الجمالية لعملية البناء حوالي 21,500 مليون دينار.

ولقد توصلت الشركة في اواخر سنة 2020 بمطلب رسمي من شركة SEBN.TN، طالبتها فيه بإنجاز توسعة بالمحل الصناعي الذي تستغله حاليا وذلك على مساحة 19.016 م² للتوسعة المطلوبة

وقد قامت الشركة فعليا بإنجاز هذه التوسعة بكلفة جمليه بلغت 23.784.079 دون احتساب الأداء على القيمة المضافة. ووقع تسليم المحل في أجاله التعاقدية حيث تم تسليم 6.000 م² بتاريخ 2021/07/27 وتم تركيز معدات الإنتاج بالمصنع وانطلق فعليا في إجراء عمليات الاختبار ثم تم تسليم 800 متر مربع بتاريخ 28 أكتوبر 2021 وبتاريخ 13 نوفمبر 2021 تم تسليم 9250 متر مربع.

وقد قامت الشركة بإمضاء عقد الكراء الخاص بهذه التوسعة مع الشركة المتسوعة والذي تم بمقتضاه الترفيع في معين كراء المتر المربع الواحد من 56 دينار/م² إلى 140 دينار/م² بالنسبة للتوسعة وفضاء الإنتاج القديم.

وتجدر الإشارة الى أنه وقع استخلاص معين الكراء بمبلغ قدره 6.347.600 دينار بالنسبة لسنة 2022 منذ فيفري الماضي.

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. و تجدر الإشارة أن سوبينو قامت بالترفيغ في رأس مالها سنة 2021 و بإعادة تقييم محلاتها الصناعية.

أ - الترفيع في رأس مال الشركة

تبعاً لإقفال هيكل التمويل الخاص ببرنامج توسعة المحل الصناعي الكائن بالمنطقة الصناعية الارتياح، أنجزت الشركة عملية الترفيع في رأس مالها المقدرة ب 1,6 مليون دينار وقع اكتتابها كما يلي :

- 800 ألف دينار وقع اكتتابها نقدا من قبل شركة SICAR STB موجهة أساسا لتمويل مشروع التوسعة.

- 800 ألف دينار وقع تحويلها من مساهمة شركة سودينو المسجلة على الحساب الجاري للمساهمين بالشركة الى رأس مالها موجهة لإعادة هيكل الشركة الجزئية Restructuration Partielle.

وبذلك، ارتفع رأس مال الشركة من 5 ملايين دينار ليصبح في حدود 6,6 مليون دينار.

ب إعادة تقييم المحلات الصناعية للشركة

سعيها منها لإعادة تقييم أصول الشركة (المحلات الصناعية دون اعتبار قيمة الأرض) والانتفاع بالامتيازات التي سنها المشرع التونسي قامت شركة البعث العقاري الصناعي للشمال بتقييم محلاتها من طرف خبراء عدليين جلهم اثر استصدار أذن على عرائض من السادة رؤساء المحاكم .

وقد مكنت عملية إعادة التقييم من الترفيع في الأموال الذاتية للشركة بـ 14 مليون دينار.

2.II: المساهمات الجديدة لسنة 2021

بالرغم من توصلها بالعديد من المطالب ،لم تسجل الشركة أي مساهمة الجديدة خلال سنة 2021 نظرا لمحدودية السيولة لديها

كما أنه في السنة المالية 2021 تحققت 05 عمليات إحالة أسهم إلى الباعثين بقيمة اسمية جمالية قدرها **679.100** ديناراً وتتلخص هذه العمليات كالاتي:

100.000	شركة WEST PHARMA
300.000	شركة RAYEN
25.100	شركة SOTULIN
145.000	شركة TECHNOLATEX
109.000	شركة SOTES
679.100	المجموع

وبلغت القيمة الإضافية المسجلة بعنوان هذه الإحالات مبلغاً قدره **413.861** ديناراً.

III – المساهمون في رأس المال

III-1 : إرشادات حول توزيع رأس المال و حق الاقتراح

حيث أن كل الأسهم المكونة لرأس مال الشركة هي أسهم عادية، و طبقا للفصل 35 من القانون الأساسي للشركة، فإن لكل عضو من أعضاء الجمعية العامة عدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يملكها أويمثلها دون حصر أو تحديد.

و فيما يلي قائمة المساهمين الحائزين على أكثر من 5 بالمائة من رأس مال الشركة:

ع/ر	الصيغة الاجتماعية، الاسم واللقب	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	المبلغ بالدينار	النسبة المئوية
01	البنك الوطني الفلاحي	941.798	10	9.417.980	24.75%
02	بنك الإسكان	812.829	10	8.128.290	21.36%
03	الشركة التونسية للبنك	422.038	10	4.220.380	11.09%
04	البنك التونسي	210.000	10	2.100.000	5.52%
05	البنك التونسي للتضامن	208.381	10	2.083.810	5.48%
	المجموع	2.816574	10	28.165.740	74.02%

III-2 : معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة :

طبقا للفصل 32 من القانون الأساسي للشركة، على مالكي الأسهم ليكون لهم الحق في حضور الجلسات العامة مباشرة أو عن طريق النيابة أن يكونوا مرسمين في حسابات المساهمين قبل التاريخ المقرر للجلسة بثمانية أيام على الأقل.

و على كل عضو في الجلسة العامة يرغب في إنابة وكيل لتمثله فيها أن يودع تفويضه بمقر الشركة قبل انعقاد الجلسة بثلاثة أيام. على أنه بإمكان مجلس الإدارة دائما التخفيض في الآجال و قبول الإيداعات خارج تلك الحدود.

III-3 : إعادة شراء الأسهم، طبيعة العملية و إطارها

لم تقم الشركة بشراء أسهم مكتتبه في رأس مالها إلى تاريخ 2017/12/31 و إن الفصل السابع من القانون الأساسي للشركة يتيح للجلسة العامة غير العادية التخفيض في رأس المال عن طريق إرجاع مبالغ للمساهمين أو إعادة شراء بعض الأسهم للشركة.

IV – هياكل التسيير والإدارة

1-IV : الأحكام المطبقة على تسمية و تعويض أعضاء مجلس الإدارة

تتم عملية تسمية و تعويض أعضاء مجلس الإدارة طبقا لمقتضيات الفصول التالية من القانون الأساسي للشركة:

الفصل السادس عشر - مجلس الإدارة:

يدير الشركة مجلس متركب من ثلاثة أعضاء على الأقل واثنى عشر عضوا على الأكثر تعينهم الجلسة العامة. ولا يشترط في عضو مجلس الإدارة صفة مساهم في رأس المال. يمكن للأشخاص المعنويين أن يكونوا أعضاء في مجلس الإدارة، ويجب عليهم تعيين بمناسبة تسميتهم ممثل دائم حسب مقتضيات الفصل 191 من مجلة الشركات التجارية. ويمكن للأشخاص المعنويين تعويض ممثلهم عند الاقتضاء خلال مدة عضويته بالمجلس

الفصل الثامن عشر - مدة العضوية بمجلس الإدارة:

تدوم مهمة أعضاء مجلس الإدارة ثلاثة أعوام، والعام يعني المدة الفاصلة بين جلستين عامتين عاديتين متتاليتين. واستثناء من ذلك يعين أول مجلس إدارة من طرف الجلسة العامة التأسيسية وتدوم مهامه حتى انعقاد الجلسة العامة العادية التي تناقش حسابات السنة المالية الأولى. وابتداء من الجلسة العامة التي تنتظر في موازنة العام الرابع يقع تجديد مجلس الإدارة بالتداول بعدد يقع تحديده حسب العدد الجملي لأعضاء المجلس. وهذا التجديد يقع كل عام بصفة منتظمة حتى يتم كليا بعد كل ثلاثة أعوام.

لتطبيق هاته الفقرة فإن نظام الخروج يقع بالسحب في إحدى جلسات مجلس الإدارة وعند تداول كل الأعضاء يقع تجديدهم حسب الأقدمية. ويمكن إعادة انتخاب العضو الذي انتهت مدة عضويته.

الفصل التاسع عشر - تسديد الشغور بمجلس الإدارة:

في صورة شغور منصب بمجلس الإدارة بسبب وفاة أو استقالة عضو أو عدة أعضاء، يجوز للمجلس تعيين خلف أو خلفاء مؤقتا، بل يتعين عليه القيام بذلك خلال الثلاثة أشهر الموالية للشغور إذا ما نزل عدد الأعضاء إلى أقل من ثلاثة. وتخضع هذه التعيينات إلى مصادقة الجلسة العامة في أول اجتماع لها. إن المتصرف المعين عوضا عن غيره لا يبقى في مهامه إلا طيلة المدة الباقية من عضوية سلفه. إذا لم تحظ التسميات الوقتية الحاصلة من طرف مجلس الإدارة بمصادقة الجلسة العامة فإن ذلك لا ينال من صحة مداورات المجلس التي يكون شارك فيها العضو الذي لم تقع المصادقة على تسميته.

IV-2 : أهم التفويضات التي هي في حالة صلوحية و الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير و الإدارة

ولمجلس الإدارة السلط التالية وهي على سبيل الذكر لا على سبيل الحصر:

- ينوب الشركة لدى الغير ولدى مختلف الإدارات
- يضبط الأنظمة الداخليّة للشركة.
- يعين ويعزل الرئيس المدير العام والمساعد عند الاقتضاء.
- يحدث مراكز إداريّة ووكالات ومكاتب وفروع حيث ما يراه صالحا داخل البلاد التونسيّة أو خارجها ويمكنه نقلها أو إلغاؤها.
- ينتدب ويعزل كافة أعوان الشركة ومستخدميها ويضبط جرياتهم وأجورهم ومكافآتهم ومنحهم ومشاركتهم النسبيّة ويحدد الشروط الأخرى الخاصة بقبولهم وانفصالهم وينظم لفائدتهم صناديق الإغاثة والحيطة.
- يقوم بمختلف الإجراءات لإخضاع الشركة لقوانين البلدان التي يمكن أن تعمل بها ويعين مختلف الأعوان المسؤولين.
- يضبط المصاريف العامة للتسيير ويتولى الشراءات على مختلف أنواعها.
- يقبض المبالغ الماليّة الراجعة للشركة ويسدد ما عليها من ديون.
- يقرر كيفية استثمار الأموال المتوفرة وينظم استعمال الأموال الاحتياطية.
- يبرم ويفسخ العقود والاتفاقات الخاصة بالتأمين ضد مختلف أنواع الأخطار.

- يبرم كل المعاهدات ويرخص فيها وكذلك الشأن بالنسبة لكل الصفقات والمقاولات المتماشية وغرض الشركة سواء كانت محل اتفاق إجمالي أو غيره.
- يرخص في كل الشراءات والسحب والتحويل والتصريف في الإيرادات والقيم.
- يقبل ويلغي مختلف عقود الإيجار أو التسويغ مع الوعد بالبيع أو بدونه.
- يقرر وينجز مختلف الشراءات والبيوعات والمبادلات الخاصة بشتى المكاسب والحقوق المنقولة والعقارية، ويشترى ويبيع مختلف العقارات أو الحقوق العينية في حدود أهداف الشركة.
- ينجز مختلف البناءات والتهيئات والتجهيزات وغيرها من الأشغال المختلفة.
- يبادر بفتح حسابات لدى مختلف البنوك ويحدث مختلف الصكوك والسندات المالية الصالحة لاستعمال هذه الحسابات.
- يرخص في مختلف الاعتمادات والتسيقات.
- يؤسس مختلف الشركات التونسية أو الأجنبية أو يساهم في تأسيسها ويقدم كل المساهمات التي يراها مناسبة إلى الشركات المكونة أو التي ستتكون ويكتتب ويشترى ويبيع كل الأسهم والرقاع وسائر الحقوق الأخرى ويشرك المؤسسة في مختلف المساهمات والنقابات بشرط أن تكون لها أغراض مماثلة لغرضها أو مرتبطة به.
- يباشر مختلف القضايا العدلية سواء كان طالبا أو مطلوبا ويتقدم بمختلف طلبات التسجيل العقاري.
- يرخص في كل الاتفاقات والصفقات والمصالحات وكل الموافقات والتخليات وكذلك في الإنابات والأسبقية في الزمن والاستبدال بضمان أو بدونه ورفع اليد عن الرهان والعقل والاعتراضات وغيرها من الموانع قبل الخلاص أو بعده.
- يباشر باسم الشركة كل الأعمال التي لم يجعلها التشريع أو هذا القانون الأساسي بصفة صريحة من خصائص الجلسة العامة.
- يعد الوثائق الخاصة بالموازنة والجرد والحسابات لعرضها على الجلسة العامة للمساهمين.
- يبيت في الاقتراحات التي ستقدم إلى الجلسة العامة للمساهمين ويضبط جدول الأعمال.
- يستطيع ان يفوض تحت مسؤوليته بعض سلطاته إلى أي شخص يعينه ولكن بمقتضى تفويض خاص وفي حالات معينة.
- يمكنه تكوين لجنة مترتبة من متصرفين أو غير متصرفين ويضبط اختصاصاتها وطرق عملها.

V – تخصيص النتائج

V-1: تذكير موجز بأحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج

تخصص الأرباح طبقا لمقتضيات الفصل 43 من القانون الأساسي للشركة كما يلي: تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من النتيجة المحاسبية الصافية بعد إضافة النتائج المؤجلة من السنوات المحاسبية السابقة أو طرحها و بعد طرح ما يلي :

- 1- نسبة تساوي خمسة بالمائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان احتياطات قانونية و يصبح هذا الخصم غير واجب إذا بلغ الاحتياطي القانوني عشر رأس مال الشركة.
 - 2- من الفائض المتاح يمكن للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تخصص كل المبالغ التي تراها مناسبة سواء لإضافتها إلى صندوق أو عدة صناديق احتياطية عامة أو خاصة كما يمكن طرح مبلغ لفائدة الصندوق الاجتماعي.
 - 3- تمنح الأموال الباقية جزئيا أو كليا للمساهمين.
- و تسقط بمرور الزمن طبقا للقانون، الأرباح التي لم تقع المطالبة بها خلال خمس سنوات من تاريخ استحقاقها.

2 - 2 : تطور الأموال الذاتية

فيما يلي جدولاً مفصلاً لتطور الأموال الذاتية للشركة:

بالدينار

المجموع	نتيجة السنة	نتائج مؤجلة*	مساهمين رأس مال مطلوب غير مدفوع	رأس مال مطلوب غير مدفوع	احتياطي الصندوق الاجتماعي	احتياطي عادي	احتياطي قانوني	رأس المال	
23 087 323	0	-15 708 607	0	0	121 452	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 2016/12/31 بعد التخصيص
15 967					15 967				الاحتياطات بالصندوق الاجتماعي
-1 833 816	-1 833 816								خسائر 2017
21 269 474	-1 833 816	-15 708 607	0	0	137 419	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 2017 /12/31 قبل التخصيص
0	1 833 816	-1 833 816							تخصيص مصادق عليه من قبل الجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2018/07/20
21 269 474	0	-17 542 423	0	0	137 419	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 2017/12/31 بعد التخصيص
18 357					18 357				الاحتياطات بالصندوق الاجتماعي
-1 695 682	-1 695 682								خسائر 2018
19 592 150	-1 695 682	-17 542 423	0	0	155 776	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 2018 /12/31 قبل التخصيص
0	1 695 682	-1 695 682							تخصيص مصادق عليه من قبل الجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2019/09/10
19 592 150	0	-19 238 106	0	0	137 419	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 2018/12/31 بعد التخصيص

25 462					25 462				الاحتياطات بالصندوق الاجتماعي
-1 151 072	-1 151 072								خسائر 2019
20 389 178	-1 151 072	-19238106	0	0	181 240	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 2019/12/31 قبل التخصيص
0	1 151 072	-1 151 072							تخصيص مصادق عليه من قبل الجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2020/10/01
20 389 178	0	-19 238 106	0	0	181 240	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 2019/12/31 بعد التخصيص
12 352					12 352				الاحتياطات بالصندوق الاجتماعي
-393 256	393 256-								خسائر 2020
20 389 178	-393 256	-20 389 178	0	0	193 591	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 31/12/2020 قبل التخصيص
0	393 256	-393 256							تخصيص مصادق عليه من قبل الجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 24/09/2021
20 782 434	0	-20 782 434	0	0	193 591	573 698	49 089	38 051 690	الرصيد لغاية 31/12/2020 بعد التخصيص

VI – التصرف في الموارد البشرية

سودينو

تشتمل الموارد البشرية للشركة على 12 شخص منهم 9 إطارات، أصحاب شهادات عليا، مكلفون في أغلبيتهم بتقييم المشاريع و متابعتها و مرافقة الباعثين. و من بين هذه الإطارات ثلاث ممثلين للشركة في كل من ولاية باجة و ولاية جندوبة و ولاية الكاف.

يعتمد نظام التأجير و الحوافز لأعوان و إطارات الشركة على الاتفاقية المشتركة لأعوان البنوك و على المعمول به لدى البنوك العمومية.

و تعمل الشركة على تطوير قدرات العاملين فيها من خلال اتاحة الفرصة لهم لمتابعة عديد الندوات التكوينية ذات مواضيع مختلفة متعلقة بمهنة رأس مال المخاطر و بتقييم المشاريع و متابعتها و بمراقبة مخاطر تبييض الأموال.



تقرير حول القوائم الماليّة المجمعة لسنة 2021

هناك شركة واحدة خاضعة لرقابة شركة التنمية والاستثمار للشمال الغربي 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 50% تقريبا.

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

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 عشرة (9) محلات صناعية على مساحة جمالية قدرها 124.608 م² منها 61.386 م² مساحة مغطاة.

وتتوزع هذه المحلات حسب مواقعها ومساحتها كما يلي:

ع/ر	الموقع	المساحة المغطاة بالمتر مربع *	المساحة الجمالية بالمتر مربع	وضعية المحل	ملاحظات
1	سليانة	2.448	13.032	كراء كامل المساحة المغطاة لـ - شركة خياطة معدة للتصدير وهي بصدد التسوية القضائية - شركة لصناعة الموبيليا و الديكور المنزلي	محل قديم ووقعت إعادة تهيئته
2	نير	450	1600	وقعت تهيئة المحل ووقع تسويغه إلى مستثمر بالجهة لإنجاز مساحة تجارية صغيرة	محل قديم
3	جندوبة	3.394	7.048	وقع كرائه إلى شركة مختصة في صنع الضمادات الطبية وهي متوقفة على النشاط حاليا وهي بصدد التسوية القضائية	محل قديم
4	بوسالم	3.600	9.938	وقعت الإحالة بالبيع إلى شركة تونسية فرنسية مختصة في صنع اللوحات الضوئية لإنتاج الكهرباء	محل قديم ووقعت إعادة تهيئته
5	بوعرادة	2.525	5.000	جاهز ووقع كرائه إلى شركة خياطة مصدرة وهو في وضعية شغور. ملاحظة: طلب رسمي من شركة أجنبية تود تحويل نشاطها من أوكرانيا والطلب في مرحلة التفاوض.	إحداث جديد
6	الكاف	2.386	5.890	تم تسويغ المحل لمستثمر تونسي لتركيز وحدة لصناعة الحلوى.	إحداث جديد
7	باجة عمدون	1.243	7.100	وقع كراءه إلى شركة تونسية أجنبية مختصة في بناء منازل من الخشب الغابي. متوقفة على النشاط حاليا.	إحداث جديد
8	جندوبة الارتفاع وحدة الصناعية عدد 1	25.845	75.000	تم كراءه لشركة أجنبية لصنع كوابل السيارات	إحداث جديد
9	جندوبة الارتفاع وحدة الصناعية عدد 2	19.495	-	تم كراءه لشركة أجنبية لصنع كوابل السيارات	إحداث جديد
المجموع		61.386	124.608		

*: تحيين حسب تقارير الاختبارات.

سودينو

وللتذكير وبتكليف من سلط الإشراف، تولت شركتنا سنتي 2010 و2011 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 وأن 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 مقابلة سمير العكرمي مقابل الخصم على الضمان بقيمة 1,6 مليون دينار تقريبا.

وفي ظل هذه الوضعية الصعبة وبعد مجهودات كبيرة توصلنا، بالاتفاق مع بنك الاسكان، الى ابرام صلح مع الدائن الرئيسي وهي مقابلة سمير العكرمي يتم بمقتضاه طرح جميع القضايا المرفوعة ضد شركتنا والتنازل نهائيا عن قضايا فوائض وغرامات التأخير مقابل تسديدنا له مبلغ 2,3 مليون دينار. وكان ابرام هذا الصلح هو الشرط الاساسي لبنك الإسكان الذي مكننا مشكورا من قرض متوسط المدى بـ 5 مليون دينار لتتقية وضعية الديون

سودينو

المتراكمة لدى الشركة منذ ما يزيد عن الخمس سنوات وكذلك لتنقية الوضعية المالية والمتخلدات بالذمة للمقاول مع بنك الاسكان.

تبعاً لهذه التسوية، أصبحت شركة سوبينو مستقرة مالياً و خرجت نهائياً 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، توصلنا في اواخر سنة 2020 بطلب رسمي من شركة SEBN.TN، لإنجاز توسعة بالمحل الصناعي الذي تستغله حالياً وذلك على مساحة 19.016 م² تبعاً لحصولها على مشاريع انتاج جديدة لفائدة شركات تصنيع سيارات.

ولقد تركزت مجهودات الشركة الفرع خلال السنة الفارطة على:

- انجاز توسعة المحل الصناعي بالمنطقة الصناعية الارتياح
- الترفيع في رأس مالها
- إعادة تقييم محلاتها الصناعية.

أ - توسعة المحل الصناعي بالمنطقة الصناعية الارتياح

قامت الشركة فعلياً بإنجاز هذه التوسعة بكلفة جمالية بلغت 23,8 مليون دينار بما في ذلك تكلفة الدراسات والمساهمة في شبكة التردد العالي للشركة التونسية للكهرباء والغاز.

ووقع تسليم المحل في أجاله التعاقدية حيث تم تسليم 6.000 م² بتاريخ 2021/07/27 وتم تركيز معدات الإنتاج بالمصنع وانطلق فعلياً في إجراء عمليات الاختبار ثم تم تسليم 800 متر مربع بتاريخ 28 أكتوبر 2021 وبتاريخ 13 نوفمبر 2021 تم تسليم 9250 متر مربع. ويوفر هذا المصنع حالياً ما يزيد عن 6.700 موطن شغل.

وتجدر الملاحظة أن المسوغ الياباني أفاد الشركة بمكتوب رسمي يفيد فيه انجاز الوحدة المذكورة في الأجل التعاقدية وأنه لن يوظف أية خطايا تأخير في التسليم.

وقد قامت الشركة بإمضاء عقد الكراء الخاص بهذه التوسعة مع الشركة المتسوغة ومراجعة سعر الكراء بالنسبة للوحدة القديمة و الترفيع فيه من 56 دينار/م² إلى 140 دينار/م² سنوياً. وتم كذلك تحديد سعر الكراء بالنسبة للوحدة الجديدة بقيمة 140 دينار/م² سنوياً.

سودينو

كما قامت الادارة العامة بالتفاوض مع المتسوغ ومراجعة المساحة المستغلة والترفيغ تبعا لذلك في المساحة المسوغة بقيمة 1.159 م² أي ما يعادل زيادة في معالم الكراء بقيمة 162.260 دينار سنويا. وتجدر الإشارة الى أنه وقع استخلاص معين الكراء بمبلغ قدره 6.347.600 دينار بالنسبة لسنة 2022 منذ فيفري الماضي طبقا لبنود العقد.

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.

ب - الترفيغ في رأس مال الشركة

لإفقال هيكل التمول الخاص ببرنامج توسعة المحل الصناعي الكائن بالمنطقة الصناعية الارتياح، أنجزت الشركة عملية الترفيغ في رأس مالها المقدرة ب 1,6 مليون دينار وقع اكتتابها وتحريرها بالكامل كما يلي :

- 800 ألف دينار وقع اكتتابها وتحريرها نقدا من قبل شركة SICAR STB موجهة أساسا لتمويل مشروع التوسعة.

- 800 ألف دينار وقع تحويلها من مساهمة شركة سودينو المسجلة على الحساب الجاري للمساهمين الى رأس مال سوبينو موجهة لإعادة الهيكلة الجزئية لهذه الأخيرة "Restructuration Partielle".

وبذلك، ارتفع رأس مال الشركة من 5 مليون دينار ليصبح 6.6 مليون دينار.

ج - إعادة تقييم المحلات الصناعية للشركة

سعيًا منها لإعادة تقييم أصول الشركة والانتفاع بالامتيازات التي سنّها المشرع التونسي في قانون المالية لسنة 2022 (الفصل عدد 20 من مرسوم القانون عدد 21 لسنة 2021 الصادر بتاريخ 2021/12/28 و المتعلق بقانون المالية لسنة 2022) والخاص بإعادة تقييم أصول الشركة حسب المؤشرات التقييمية التي تم وضعها للغرض ، قامت شركة البعث العقاري الصناعي للشمال بتقييم محلاتها.

وقد مكنت عملية إعادة التقييم من الترفيغ في الأموال الذاتية للشركة بـ 14 407 525 دينار.

سودينو

وتجدر الإشارة الى أن اعادة تقييم أصول الشركة من قبل خبراء عدليين مختصين في المجال، مكن من الوقوف على القيمة الحقيقية للأصول الشركة التي بلغت **83.566.000** دينار وذلك كما يلي:

المحل الصناعي الكائن بـ	قيمة البناءات	قيمة الأرض	القيمة الجملية بعد إعادة التقييم
المنطقة الصناعية بالارتياح جندوبة	59.800.000	12.000.000	71.800.000
المنطقة الصناعية طريق غار الدماء جندوبة	2.400.000	600.000	3.000.000
المنطقة الصناعية ببوعرادة	1.732.000	116.000	1.848.000
المنطقة الصناعية بالكاف	1.884.800	353.400	2.238.200
عمدون من ولاية باجة	1.300.000	650.000	1.950.000
سليانة طريق تونس كلم2	1.817.800	912.000	2.729.800
المجموع	68.934.600	14.631.400	83.566.000

IV - أهم مؤشرات القوائم المالية المجمعة:

• سودينو:

البيانات	2020	2021	الفارق
إيرادات الاستغلال	879.464	1.006.010	126.547
نتيجة الاستغلال	-391 556	-138.739	252.817
النتيجة الصافية	-393 256	-140.808	251.214
الأموال الذاتية قبل النتائج	18.478.890	18.308.022	-170.868
الأموال الذاتية قبل التخصيص	18.085.634	18.165.980	80.346
الأموال الدائمة قبل التخصيص	39.044.948	37.931.725	-1.113.223
مجموع الخصوم غير الجارية	20.959.314	19.765.745	-1.193.569
مجموع الأصول الجارية	24.217.220	23.993.197	-224.023

-321.006	27.230.004	27.551.009	مجموع الخصوم
126.162	1.212.458	1.086.296	أعباء الأعوان
-655.422	518.415	1.173.837	السيولة و ما يعادل السيولة
-16.637	21.409.787	21.419.423	مجموع الأصول غير الجارية
872.563	7.464.259	6.591.696	مجموع الخصوم الجارية
-240.660	45.395.984	45 .636 .643	مجموع الموازنة

• سوبينو:

البيانات	2020	2021	الفارق
إيرادات الاستغلال	1 535 362	2 206 997	671 635
نتيجة الاستغلال	-27 982	307 500	335 482
النتيجة الصافية	-999 103	-377 885	621 218
الأموال الذاتية قبل النتائج	136 632	15 047 531	14 910 899
الأموال الذاتية قبل التخصيص	-862 471	14 669 646	15 532 117
الأموال الدائمة قبل التخصيص	84 194 74	31 431 732	27 236 984
مجموع الخصوم غير الجارية	5 057 219	16 762 086	11 704 867
مجموع الأصول الجارية	2 305 049	3 732 320	1 427 271
مجموع الخصوم	21 946 344	40 282 013	18 335 669

32 693	263 224	230 531	أعباء الأعوان
-540 089	8 473	548 562	السيولة و ما يعادل السيولة
32 440 515	51 219 338	18 778 823	مجموع الأصول غير الجارية
6 630 801	23 519 926	16 889 125	مجموع الخصوم الجارية
33 867 786	54 951 659	21 083 873	مجموع الموازنة

V - الملحق:

القوائم المالية المجمعة لسنة 2021

رئيسة مجلس الإدارة

سميحة السلماني