

## بلاغ الشركات\*

## القوائم المالية

الشركة السكنى  
المقر الاجتماعي : 46، نهج طارق ابن زياد  
- ميتوال فيل تونس-

تنشر شركة السكنى قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2008/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 20 ماي 2009 .  
هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقب الحسابات السيد محمد الفاسي.

| 2007/12/31                      | 2008/12/31                      | إيضاحات<br>Notes | ACTIFS   | الأصول   |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|--|--|
| 7 348,856<br>(5 658,222)        | 7 348,856<br>(6 234,534)        |                  | <b>ACTIFS NON COURANTS</b><br>Immobilisations<br>incorporelles<br>Moins amortissements | الأصول غير الجارية<br>الأصول غير المادية<br>يطرح الإستهلاكات |
| <b>1 690,634</b>                | <b>1 114,322</b>                | 1.1.أ            | <b>Actifs Immobilisés</b><br>Immobilisations corporelles<br>Moins amortissements       | الأصول الثابتة<br>الأصول المادية الثابتة<br>يطرح الإستهلاكات |
| 1 102 388,139<br>(570 358,782)  | 1 114 199,919<br>(639 918,349)  |                  |  |  |
| <b>532 029,357</b>              | <b>474 281,570</b>              | 1.1.ب            | Titres de participations<br>Moins provisions   | الأصول المالية<br>تطرح المدخرات                              |
| 3 456 764,258<br>(257 232,060)  | 3 539 990,034<br>(234 725,248)  |                  |  |  |
| <b>3 199 532,198</b>            | <b>3 305 264,786</b>            | 2.1.أ            | Autres immobilisations<br>financières  | الأصول المالية الأخرى  |
| 71 553,945                      | 78 753,843                      | 2.1.ب            |  |  |
| <b>3 804 806,134</b>            | <b>3 859 414,521</b>            |                  | <b>Total des Actifs<br/>Immobilisés</b>  | مجموع الأصول الثابتة   |
| <b>3 804 806,134</b>            | <b>3 859 414,521</b>            |                  | مجموع الأصول غير الجارية<br><b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>                       |  |
| 27 004 924,861<br>(167 003,471) | 27 259 704,207<br>(210 809,612) | 3.1.أ            | <b>ACTIFS COURANTS</b><br>Stocks<br>Moins provisions                                   | الأصول الجارية<br>المخزونات<br>تطرح المدخرات                 |
| <b>26 837 921,390</b>           | <b>27 048 894,595</b>           |                  |  |  |
| 2 309 795,149                   | 1 412 540,313                   | 3.1.ب            | Clients et comptes<br>rattachés  | الحرفاء والحسابات المتصلة بهم                                |
| 3 126 138,749                   | 2 888 688,004                   | 3.1.ج            | Autres actifs courants   | أصول جارية أخرى  |
| 3 008 360,145<br>(125 000,000)  | 3 024 464,292<br>(175 000,000)  | 3.1.د            | Placements et autres actifs<br>financiers<br>Moins provisions                          | توضيفات وأصول مالية أخرى<br>تطرح المدخرات                    |
| <b>2 883 360,145</b>            | <b>2 849 464,292</b>            |                  |  |  |
| 503 780,248                     | 207 080,854                     | 3.1.هـ           | Liquidités et équivalents de<br>liquidités   | السيولة أو ما يعادل السيولة                                  |
| <b>35 660 995,681</b>           | <b>34 406 668,058</b>           |                  | مجموع الأصول الجارية<br><b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>                               |  |
| <b>39 465 801,815</b>           | <b>38 266 082,579</b>           |                  | مجموع الأصول<br><b>TOTAL DES ACTIFS</b>  |  |

\* Le CMF a invité la société à établir les informations sur les parties liées comme l'exige le système comptable en vigueur.

| 2007/12/31            | 2008/12/31            | إيضاحات<br>Notes | CAPITAUX PROPRES ET<br>PASSIFS  | الأموال الذاتية والخصوم                    |
|-----------------------|-----------------------|------------------|---|--|
|                       |                       |                  | <b>CAPITAUX PROPRES</b>   | الأموال الذاتية                            |
| 3 006 250,000         | 3 006 250,000         |                  | Capital social  | رأس المال الإجتماعي                        |
| 1 676 562,500         | 1 676 562,500         |                  | Primes d'émission   | منح إصدار                                  |
| 3 949 126,594         | 5 565 466,668         | 1.2.1أ           | Réserves  | الإحتياطيات                                |
| 2 637 381,287         | 1 737 325,353         | 1.2.1ب           | Autres capitaux propres   | الأموال الذاتية الأخرى                     |
| 1 838 830,355         | 2 147 786,198         |                  | Résultats reportés  | النتائج المؤجلة                            |
| <b>13 108 150,736</b> | <b>14 133 390,719</b> |                  | مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية<br><b>Total des capitaux propres avant résultat de la période</b> |  |
| <b>1 830 455,843</b>  | <b>2 302 924,358</b>  |                  | <b>Résultat de la période</b>   | نتيجة الفترة المحاسبية                     |
| <b>14 938 606,579</b> | <b>16 436 315,077</b> |                  | مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص<br><b>Total des capitaux propres avant affectation</b>                                |  |
|                       |                       |                  | <b>PASSIFS</b>  | الخصوم                                     |
|                       |                       |                  | <b>Passifs non courants</b>   | الخصوم غير الجارية                         |
| 11 834 117,230        | 8 861 281,120         | 2.2.1أ           | Emprunts  | القروض                                     |
| 150 409,870           | 270 627,704           | 2.2.1ب           | Provisions  | المتخبرات                                  |
| <b>11 984 527,100</b> | <b>9 131 908,824</b>  |                  | <b>Total des passifs non courants</b>   | مجموع الخصوم غير الجارية                   |
|                       |                       |                  | <b>Passifs courants</b>   | الخصوم الجارية                             |
| 3 081 175,211         | 3 228 200,325         | 2.2.1ج           | Fournisseurs, Entrepreneurs et comptes rattachés  | المزودون والحسابات المتصلة بهم             |
| 9 461 492,925         | 9 115 975,083         | 2.2.1د           | Autres passifs courants   | الخصوم الجارية الأخرى                      |
| 0,000                 | 353 683,270           |                  | Concours bancaires et autres passifs financiers   | المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية |
| <b>12 542 668,136</b> | <b>12 697 858,678</b> |                  | <b>Total des passifs courants</b>   | مجموع الخصوم الجارية                       |
| <b>24 527 195,236</b> | <b>21 831 606,502</b> |                  | مجموع الخصوم<br><b>TOTAL DES PASSIFS</b>  |  |
| <b>39 465 801,815</b> | <b>38 266 082,579</b> |                  | مجموع الأموال الذاتية والخصوم<br><b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>   |  |

هته الموازنة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية.

## قائمة النتائج لغاية 31 ديسمبر 2008 (بالدينار)\*

## Etat de résultat au 31 Décembre 2008 (en Dinars)

| المبالغ في<br>Montants au |                       | إيضاحات<br>Notes |   |   |
|---------------------------|-----------------------|------------------|---|---|
| 2007/12/31                | 2008/12/31            |                  |   |   |
|                           |                       |                  | <b>Produits d'exploitation</b>                        | <b>إيرادات الإستغلال</b>                            |
| 14 468 453,807            | 17 272 508,473        | 1.أ              | - Revenus   | مداخيل  |
| 90 668,170                | 124 273,997           | 1.ب              | - Produits des participations                         | إيرادات المساهمات                                   |
| 36 188,612                | 23 037,000            | 1.ج              | - Autres produits d'exploitation                      | إيرادات الإستغلال الأخرى                            |
| <b>14 595 310,589</b>     | <b>17 419 819,470</b> |                  | <b>Total des produits d'exploitation</b>              | <b>مجموع إيرادات الإستغلال</b>                      |
|                           |                       |                  | <b>Charges d'exploitation</b>                         | <b>أعباء الإستغلال</b>                              |
| -2 951 813,672            | -254 779,346          | 2.أ              | - Variation des stocks                                | تغيير المخزونات                                     |
| 2 362 969,150             | 2 905 303,000         | 2.ب              | - Achat de terrains à construire                      | مشتريات الأراضي المعدة للبناء                       |
| 103 239,388               | 218 877,070           |                  | - Frais sur achat de terrains à construire            | مصاريف مشتريات الأراضي المستهلكة                    |
| 443 598,934               | 300 428,351           | 2.ج              | - Achat d'études et des prestations de services       | مشتريات الدراسات                                    |
| 10 217 282,649            | 8 803 996,801         | 2.د              | - Achat de matériels, équipements et travaux          | مشتريات الأشغال                                     |
| 639 403,931               | 683 992,690           | 2.هـ             | - Charges du personnel                                | أعباء الأعوان                                       |
| 84 529,203                | 70 135,879            | 2.و              | - Dotations aux amortissements                        | مخصصات الإستهلاكات                                  |
| 409 729,422               | 240 349,734           | 2.ز              | - Dotations aux provisions                            | مخصصات المدخرات                                     |
| 511 880,333               | 521 485,475           | 2.ن              | - Autres charges d'exploitation                       | أعباء الإستغلال الأخرى                              |
| <b>11 820 819,338</b>     | <b>13 489 789,654</b> |                  | <b>Total des charges d'exploitation</b>               | <b>مجموع أعباء الإستغلال</b>                        |
| <b>2 774 491,251</b>      | <b>3 930 029,816</b>  |                  | <b>Résultat d'exploitation</b>                        | <b>نتيجة الإستغلال</b>                              |
| 1 168 807,349             | 1 330 448,695         | 3-2              | - Charges financières nettes                          | أعباء مالية صافية                                   |
| 319 895,101               | 154 871,021           | 4-2              | - Produits des placements                             | إيرادات التوظيف                                     |
| 33,227                    |                       |                  | - Autres pertes ordinaires                            | خسائر عادية أخرى                                    |
| 359 666,467               | 127 336,216           | 5-2              | - Autres gains ordinaires                             | إيرادات عادية أخرى                                  |
| <b>2 285 212,243</b>      | <b>2 881 788,358</b>  |                  | <b>Résultat des activités ordinaires avant impôts</b> | <b>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الضريبة</b>     |
| 454 756,400               | 578 864,000           |                  | Impôts sur les bénéfices                              | الأداءات على المربح                                 |
| <b>1 830 455,843</b>      | <b>2 302 924,358</b>  |                  | <b>Résultat des activités ordinaires après impôts</b> | <b>نتيجة الأنشطة العادية بعد طرح الضريبة/المربح</b> |
| <b>1 830 455,843</b>      | <b>2 302 924,358</b>  |                  | <b>Résultat net de la période</b>                     | <b>النتيجة الصافية للفترة</b>                       |

(\*) هذه القائمة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية.

## جدول التدفقات النقدية في 31 ديسمبر 2008 (بالدينار)

## Flux de Trésorerie au 31 Décembre 2008 (en Dinars)

(Modèle de référence)

| المبلغ إلى<br>Montant au<br>2007/12/31 | المبلغ إلى<br>Montant au<br>2008/12/31 | إيضاحات<br>Notes | العنوان<br>Désignation  |
|--|--|------------------|---|
|  |  |                  | <b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>   |
| 13 572 599,929                         | 19 252 112,853                         |                  | التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال<br>Encaissements reçus des clients<br>المقابيض المتأتية من الحرفاء  |
| -15 018 041,650                        | -13 772 333,564                        |                  | الدفعات لفائدة المزودين والعملية<br>Sommes versées aux fournisseurs et au personnel   |
| -8 299,990                             | -1 087 298,969                         |                  | الفوائض المدفوعة<br>Intérêts payés  |
| -487 215,505                           | -625 788,926                           | 1-3              | الآداءات على المرائب المدفوعة<br>Impôts sur les bénéfices payés   |
| <b>-1 940 957,216</b>                  | <b>3 766 691,394</b>                   |                  | <b>Flux de trésorerie provenant de (affecté à) l'exploitation</b><br>التدفقات النقدية المتأتية من الإستغلال   |
|  |  |                  | <b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>  |
|  |  |                  | التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار<br>Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles<br>الدفعات عن إقتناء أصول ثابتة |
| -4 839,809                             | -11 810,196                            | 2-3              | et incorporelles  |
| -83 134,135                            | -96 023,713                            | 4-3              | الدفعات عن إقتناء أصول مالية<br>Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières  |
| 32 575,048                             |  |                  | مقابيض متأتية من التفويت في أصول مالية<br>Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières                                       |
| 90 668,170                             | 124 273,997                            | 3-3              | مقابيض متأتية من حصص أرباح<br>Dividendes reçus  |
| <b>35 269,274</b>                      | <b>16 440,088</b>                      |                  | <b>Flux de trésorerie provenant de (affecté à) activités d'investissement</b><br>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار                          |
|  |  |                  | <b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>   |
|  |  |                  | التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل<br>Dividendes et autres distributions<br>حصص أرباح وغيرها من أنواع التوزيع                                  |
| -661 375,000                           | -721 500,000                           |                  | مقابيض متأتية من حصص أرباح الشركة<br>Dividendes reçus sur actions propres   |
|  | 11 704,320                             | 5-3              | مقابيض متأتية من إيرادات التوظيف<br>Encaissement provenant des produits des placements  |
|  | 52 284,484                             | 6-3              | الدفعات عن شراء حصص في رأس مال الشركة<br>Décaissements provenant de l'acquisition d'actions propres   |
|  | -67 036,954                            | 7-3              | مقابيض متأتية من القروض<br>Encaissement provenant des emprunts  |
| 13 561 372,560                         | 6 765 709,000                          | 8-3              | سداد القروض<br>Remboursement d'emprunts   |
| -11 165 158,083                        | -10 474 674,996                        | 9-3              | مقابيض متأتية من إسترجاع مبالغ موظفة<br>Encaissement provenant des placements   |
| 465 200,000                            |  |                  | دفعات متعلقة بمبالغ موظفة<br>Décaissements provenant des placements   |
| -31 724,363                            |  |                  |   |

|               |                |  |   |
|---------------|----------------|--|---|
| 2 168 315,114 | -4 433 514,146 | Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل |
| 262 627,172   | -650 382,664   | VARIATION DE TRESORERIE  | تغيير الخزينة                           |
| 241 153,076   | 503 780,248    | Trésorerie au début de l'exercice  | الخزينة في بداية السنة المحاسبية        |
| 503 780,248   | -146 602,416   | Trésorerie à la clôture de l'exercice                                    | الخزينة عند ختم السنة المحاسبية         |

## I - الإطار المرجعي للمحاسبة:

ضبطت القوائم المالية بالدينار التونسي طبقا لمعايير المحاسبة المصادق عليها بالجمهورية التونسية.

## II - معايير المحاسبة :

أهم المعايير التي تم اعتمادها لضبط القوائم المالية تتلخص فيما يلي :

### 1.II - الأصول:

تم احتساب الأصول الثابتة لشركة السكنى بثمان الشراء وباعتبار كل الأداءات.

أما الإستهلاكات عن هاته الأصول فيتم احتسابه بصفة قارة حسب النسب المأوية المحددة بالمنشور المؤرخ في 16 جانفي 1990.

- المباني الإدارية : 5%
- معدات النقل : 20%
- تجهيزات عامة وتهيئة المباني : 10%
- تهيئات مختلفة : 10%
- تجهيزات المكاتب : 10%
- تجهيزات للإعلامية : 15%
- برامج للإعلامية : 33%

مع الملاحظة أنه طبقا للمنشور المذكور أعلاه كل الأصول الثابتة التي لا تتعدى قيمة شراءها 200 ديناراً تحتسب ضمن أعباء الاستغلال.

### 2.II - سندات مساهمة:

تحتسب سندات المساهمة بثمان الشراء ويتم تقييمها آخر السنة المحاسبية مع احتساب المدخرات المتعلقة بها إن لزم الأمر وذلك بالرجوع إلى متوسط ثمنها لشهر ديسمبر بالنسبة للسندات المتداولة بالبورصة والقيمة الحسابية بالنسبة لأسهم الشركات الغير مدرجة بالبورصة مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع ثمن الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

### 3.II - المخزونات:

يتم احتساب المخزونات على النحو التالي:

أ- الأراضي الصالحة للبناء أو للتهيئة:

يقع احتساب هاته الأراضي بثمان الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب- الأشغال في طور الإنجاز:

يتم تقييم هاته الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقاري بثمان التكلفة في تاريخ ختم الموازنة وباعتبار الأعباء المالية التي تتحملها الشركة لإنجاز

هاته المشاريع.

**ج- الأشغال المنجزة:**

يقع احتساب هاته المخزونات بثمان التكلفة بعد ضبطه بالرجوع إلى المحاسبة التحليلية والدراسة التحليلية لكلفة المحلات.

**4.II - مدخرات الإصلاح والصيانة:**

يتم سنويا اعتماد مدخرات للصيانة والإصلاحات المتعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة من طرف الشركة. وتحدد النسبة المئوية من رقم المعاملات لهاته المدخرات حسب خصوصيات كل مشروع.

**5.II - مدخرات لعطل الأعوان:**

يتم احتساب العطل الراجعة للأعوان والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى وقد بلغت في موفى شهر ديسمبر 2008 مبلغ مائة وخمسة عشرة ألف وثلاثمائة وتسعة وعشرون ديناراً وسبعمائة وسبعة وعشرون مليماً (115.329,727د) بإعتبار الأعباء الإجتماعية القانونية.

**6.II - المداخيل:**

يحتسب رقم المعاملات بإعتماد عقود البيع الممضات من طرف المشتري وشركة "السكنى" طبقاً للترتيب الجاري بها العمل.

**III - إيضاحات حول مكونات القوائم المالية :****1- إيضاحات حول الموازنة****1.1- إيضاحات حول الأصول****1.1.1-أ- الأصول الغير المادية:**

تبلغ قيمة هاته الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2008 مبلغ ألف ومائة وأربعة عشرة ديناراً وثلاثمائة واثنان وعشرون مليماً (1.114,322د) بعد طرح قيمة الإستهلاكات بمبلغ ستة آلاف ومائتان وأربعة وثلاثون ديناراً وخمسمائة وأربعة وثلاثون مليماً (6.234,534د).

**1.1.1-ب- الأصول المادية الثابتة:**

تبلغ قيمة هاته الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2008 مبلغ أربعمائة وأربعة وسبعون ألف ومائتان وواحد وثمانون ديناراً وخمسمائة وسبعون مليماً (474.281,570د) مفصلة على النحو التالي :

| المبالغ الصافية    | الإستهلاكات        | المبالغ              |                        |
|--------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| 162.500,000        | -                  | 162.500,000          | - الأراضي              |
| 186.999,045        | 163.781,192        | 350.780,237          | - مباني إدارية وأرشيف  |
| 19.825,992         | 180.837,351        | 200.663,343          | - معدات النقل          |
| 70.718,071         | 182.249,505        | 252.967,576          | - تجهيزات عامة للمباني |
| 21.539,398         | 54.604,193         | 76.143,591           | - تجهيزات المكاتب      |
| 12.699,064         | 58.446,108         | 71.145,172           | - تجهيزات للإعلامية    |
| <b>474.281,570</b> | <b>639.918,349</b> | <b>1.114.199,919</b> | <b>الجملة</b>          |

**2.1.1 - الأصول المالية:****2.1.1-أ- سندات المساهمة :**

تبلغ قيمة هاته السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2008 مبلغ ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسة آلاف ومائتان وأربعة وستون ديناراً وسبعمائة وستة وثمانون مليماً (3.305.264,786د) بعد تخصيص مدخرات بقيمة مائتان وأربعة وثلاثون ألف وسبعمائة وخمسة وعشرون ديناراً ومائتان وثمانية وأربعون مليماً (234.725,248د) منها إثنان وعشرون ألف وستمائة وثمانية وعشرون ديناراً ومائة وأربعة وثلاثون مليماً (22.628,134د) بعنوان سنة 2008.

أما المدخرات الملغاة عن الأسهم بعنوان سنة 2008 فقد بلغت خمسة وأربعون ألف ومائة وأربعة وثلاثون ديناراً وتسعمائة وستة وأربعون مليماً (45.134,946د).

| جملة المدخرات | إلغاء المدخرات السابقة لسنة 2008 | المدخرات لسنة 2008 | المدخرات إلى غاية 2007/12/31 |
|---------------|----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 234.725,248   | 45.134,946                       | 22.628,134         | 257.232,060                  |

**2.1.1.ب- الأصول المالية الأخرى :**

تتكون هاته الأصول من:

78.233,843

- قروض للأعوان متوسطة المدى

520,000

- ودائع وكفالات مدفوعة

**78.753,843****الجملة****3.1.1 – الأصول الجارية:****3.1.1.أ- المخزونات:**

تتكون مخزونات الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2008 من العناصر التالية:

9.466.385,443

- الأراضي الصالحة للبناء

13.402.320,342

- الأشغال في طور الإنجاز

4.390.998,422

- الأشغال المنجزة

**27.259.704,207****الجملة**

210.809,612

- مدخرات لصيانة المشاريع

**27.048.894,595****3.1.1.ب- الحرفاء والحسابات المتعلقة بهم:**

يشتمل هذا العنصر على الحسابات التالية:

1.095.323,306

- الحرفاء

317.217,007

- حرفاء – محفظة الكمبيالات للقبض

**1.412.540,313****الجملة****3.1.1.ج- أصول جارية أخرى:**

تتكون هاته الأصول من العناصر التالية:

566.870,823

- مقالون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلابيات

10.508,824

- مزودون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلابيات

6.446,754

- الأداءات المقتطعة من المورد

402.834,354

- دفعات تموينية

122.882,177

- مدينون آخرون

2.971,472

- إيرادات مؤجلة

1.636.481,252

- أعباء مسجلة مسبقا

28.999,926

- قروض للأعوان قصيرة المدى

102.588,268

- مدينون آخرون في نطاق المشاريع المشتركة

4.078,534

- حسابات للتسوية

**2.888.688,004****الجملة****3.1.1.د- توظيفات وخصوم مالية أخرى:**

تشتمل هاته التوظيفات على:

2.874.800,000

- إيداعات خاصة للتصرف فيها لفائدة الغير

24.000,000

- إيداعات لدى البنك الوطني الفلاحي- رؤوس أموال

125.664,292

Fonds communs \*

Fond BNA \*

**3.024.464,292****الجملة**

- 175.000,000

- مدخرات عن مخاطر قروض Sip-Sicar

**2.849.464,292**

**3.1.1. هـ- السيولة وما يعادل السيولة:**  
يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

|                    |
|--------------------|
| 172.943,227        |
| 1.996,000          |
| 21.678,425         |
| 9.623,783          |
| 839,419            |
| <b>207.080,854</b> |

- البنك الوطني الفلاحي
- كمبيالات للقبض
- صكوك للقبض
- بنك الإسكان
- خزينة

**الجملة**

مع العلم أن الحسابات البنكية تم مقارنتها شهريا ووقع جرد المبالغ المودعة بالخبزينة.

**2.1 - إيضاحات حول الأموال الذاتية والخصوم:**  
**1.2.1 - الأموال الذاتية:**

|                      |
|----------------------|
| 300.625,000          |
| 4.790.502,014        |
| 474.339,654          |
| <b>5.565.466,668</b> |

- 1.2.1 أ- الإحتياطات:**  
يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية:
- احتياطات قانونية
  - احتياطات خارقة للعادة
  - احتياطات للصندوق الاجتماعي

**الجملة**

**1.2.1 ب- الأموال الذاتية الأخرى:**

تبلغ جملة هذا العنوان مليون وسبعمئة وسبعة وثلاثون ألف وثلاثمئة وخمسة وعشرون دينارا وثلاثمئة وثلاثة وخمسون مليما

(1.737.325,353د) وفيمايلي جدول التدفقات عليه :

**جدول التدفقات في حساب إعادة الاستثمار المعفاة من الجباية**

| إعادة استثمار معفاة من الجباية |                      | تاريخ انعقاد الجلسة العامة العادية |
|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| -                              | +                    |                                    |
|                                | 47.050,000           | 1991/06/18                         |
|                                | 137.170,000          | 1992/05/05                         |
|                                | 103.885,980          | 1993/06/10                         |
|                                | 248.799,034          | 1994/05/25                         |
|                                | 260.517,000          | 1995/05/25                         |
|                                | 120.000,000          | 1996/06/18                         |
| 184.220,000                    | 276.550,000          | 1997/05/22                         |
| 103.885,980                    | 407.900,000          | 1998/06/10                         |
| 248.799,034                    | 100.000,000          | 1999/06/02                         |
| 260.517,000                    | 140.000,000          | 2000/05/12                         |
| 120.000,000                    | 400.000,000          | 2001/04/20                         |
| 276.550,000                    | 641.502,500          | 2002/05/03                         |
| 407.900,000                    | 841.502,500          | 2003/04/23                         |
| 100.000,000                    | 750.000,000          | 2004/03/16                         |
| 140.000,000                    | 900.000,000          | 2005/03/24                         |
| 400.000,000                    | 350.000,000          | 2006/03/09                         |
| 641.502,500                    |                      | 2007/03/30                         |
| 841.502,500                    |                      | 2008/05/05                         |
| <b>3.724.877,014</b>           | <b>5.724.877,014</b> |                                    |
| <b>2.000.000,000</b>           |                      | الفارق                             |
| <b>- 282.555,927</b>           |                      | إعادة شراء أسهم ذاتية              |
| <b>19.881,280</b>              |                      | مدخرات أخرى                        |
| <b>1.737.325,353</b>           |                      |                                    |



**2.2.1 – الخصوم:****2.2.1.أ- القروض:**

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | - قروض بنكية متوسطة المدى  |
| 7.629.952,000        | * أصل  |
| 846.750,161          | * فوائض  |
| 384.578,959          | - ودائع الحرفاء بعنوان التقسيم والتسجيل ومصاريف<br>النقابة الوقتية للمساكن |
| <b>8.861.281,120</b> | <b>الجملة</b>  |

**2.2.1.ب- المدخرات:**

تبلغ جملة المدخرات بتاريخ 2008/12/31 مبلغ مائتان وسبعون ألف وستمئة وسبعة وعشرون دينارا وسبعمئة وأربعة مليما (270.627,704د) وهي مخررة لإصلاح المشاريع المنجزة.

**2.2.1.ج- مزودون وحسابات مرتبطة بهم:**

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| 879.662,370          | - مقاولون                     |
| 338.166,214          | - مزودون                      |
| 1.847.348,624        | - مقاولون – حجز بعنوان الضمان |
| 10.851,598           | - مزودون – حجز بعنوان الضمان  |
| 152.171,519          | - المزودون (فاتورات لم تصل)   |
| <b>3.228.200,325</b> | <b>الجملة</b>                 |

**2.2.1.د- الخصوم الجارية الأخرى:**

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

|             |   |
|-------------|---|
| 3.438,237   | - الدولة أعباء للدفع                    |
| 4.235,333   | - الأعوان – جرايات للدفع                |
| 194.103,013 | - الأعوان – أعباء للدفع                 |
| 10.574,223  | - الدولة والآداءات المقتطعة من المورد   |
| 14.678,133  | - الآداءات على الدخل المقتطعة من المورد |
| 56.875,000  | - شركاء منح الحضور للدفع                |
| 538,450     | - شركاء – حصص الأرباح للدفع             |
| 30.203,703  | - الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي       |
| 5.005,608   | - التقاعد التكميلي                      |

|                      |   |
|----------------------|---|
| 5.574,706            | - التأمين الجماعي                           |
| 45.841,742           | - الصناديق الاجتماعية - أعباء للدفع         |
| 8.489,251            | - حسابات أخرى للدائنين                      |
| 578.864,000          | - الدولة - ضريبة على الأرباح                |
| 1.922,601            | - إيرادات مسجلة مسبقا                       |
| 5.464.899,628        | - قروض بنكية قصيرة المدى (أصل وفوائض)       |
| 8.928,557            | - التأمين الجماعي للتقاعد                   |
| 119.028,379          | - حسابات للدائنين                           |
| 2.384.000,718        | - حرفاء تسبيقات على الشراء                  |
| 152.943,227          | - حسابات للدائنين (شركات المشاريع المشتركة) |
| 34.319,825           | - دائنين آخرين                              |
| <b>9.115.975,083</b> | <b>الجملة</b>                               |

## 2- إيضاحات حول قائمة النتائج

### 1.2- إيرادات الإستغلال:

#### 1.2.1- أ- مداخيل:

سجلت شركة السكنى خلال السنة المحاسبية 2008 رقم معاملات بلغ سبعة عشرة مليون ومائتان واثان وسبعون ألف وخمسمائة وثمانية ديناراً وأربعمائة وثلاثة وسبعون مليماً (17.272.508,473د) وهذا المبلغ متأتي في جملته من بيع مساكن ومحلات تجارية ومكاتب ومستودعات وأراضي صالحة للبناء بالمشاريع العقارية التي تم بعثها والإنتهاء من أشغال إنجازها.

#### 1.2.1- ب- إيرادات المساهمات:

بلغت إيرادات المساهمات في السنة المحاسبية 2008 مبلغ مائة وأربعة وعشرون ألف ومائتان وثلاثة وسبعون ديناراً وتسعمائة وسبعة وتسعون مليماً (124.273,997د).

#### 1.2.1- ج- إيرادات الإستغلال الأخرى:

وهي تشمل المبالغ التي سجلت على حساب شركة "عقارية القرنفل" حسب الإتفاقية المبرمة معها وقد بلغت سنة 2008 ستة وثلاثة وعشرون ألف وسبعة وثلاثون ديناراً (23.037,000د).

### 2.2 - أعباء الإستغلال:

وهي تشتمل على العناصر التالية:

#### 2.2.1- أ- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع:

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

|                      |  |
|----------------------|--|
| - 2.699.999,357      | - تغيير مخزونات الأراضي الصالحة للبناء |
| - 4.634.220,914      | - تغيير مخزونات المنتوجات في طور الصنع |
| 7.079.440,925        | - تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع |
| <b>- 254.779,346</b> | <b>الفارق الصافي</b>                   |

#### 2.2.1- ب- شراعات أراضي صالحة للبناء:

بلغت قيمة شراعات الأراضي الصالحة للبناء خلال سنة 2008 مبلغ مليونين وتسعمائة وخمسة آلاف وثلاثمائة وثلاثة ديناراً (2.905.303,000د):

|                      |   |
|----------------------|---|
| 1.625.833,000        | - إقتناء أرض بعين زغوان (مقسم EHC-29)     |
| 291.930,000          | - إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-20) |
| 189.176,000          | - إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-21) |
| 180.336,000          | - إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-22) |
| 363.028,000          | - إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-23) |
| 255.000,000          | - إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-48) |
| <b>2.905.303,000</b> | <b>الجملة</b>                             |

**2.2.ج- مشتريات الدراسات:**

بلغت قيمة الدراسات الهندسية والمعمارية ومتابعة إنجاز مشاريع البعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ ثلاثمائة ألف وأربعمائة وثمانية وعشرون ديناراً وثلاثمائة وواحد وخمسون مليماً (300.428,351د).

**2.2.د- مشتريات الأشغال:**

بلغت قيمة الأشغال المتعلقة بالبعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ ثمانية ملايين وثمانمائة وثلاثة آلاف وتسعمائة وستة وتسعون ديناراً وثمانمائة واحد مليماً (8.803.996,801د).

| المبلغ               | المشروع                      |
|----------------------|------------------------------|
| 324.980,924          | EHC-14 المروج 5              |
| 1.000.839,743        | HSC-14 حدائق المنزه          |
| 1.017.026,265        | CUD48-50 النصر 2             |
| 3.758.634,904        | HC-14 النصر 2                |
| 22.113,538           | HSC3.3.3 البحيرة             |
| 679.928,680          | "البستان 2 و"البستان 3" سكره |
| 146.190,682          | EHC-17 المروج 5              |
| 7.712,229            | CUD-39 النصر 2               |
| 2.391,504            | CUD-45 النصر 2               |
| 10.428,835           | EHC-10 المنزه II             |
| 4.671,090            | "العهد الجديد" أريانة        |
| 1.828.790,568        | HC-3 المركز العمراني الشمالي |
| <b>8.803.996,801</b> |                              |

**2.2.هـ - أعباء الأعوان:**

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

- رواتب وملحقات الرواتب

- أعباء اجتماعية قانونية

532.110,562

151.882,128

**683.992,690**

**الجملة**

**2.2.و- مخصّصات الإستهلاك:**

بلغت هاته المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ سبعون ألف ومائة وخمسة وثلاثون ديناراً وثمانمائة وتسعة وسبعون مليماً (70.135,879د) وهي مخصّصات إستهلكت عن الأصول الثابتة المادية.

**2.2.ز- مخصّصات المدخرات:**

بلغت هاته المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ مائتان وأربعون ألف وثلاثمائة وسعة وأربعون ديناراً وسبعمائة وأربعة وثلاثون مليماً (240.349,734د).

22.628,134

120.217,834

47.503,766

50.000,000

**240.349,734**

- مدّخرات عن السندات

- مخصّصات لتعهد المشاريع العقارية

- مخصّصات لتعهد المشاريع العقارية القديمة

- مدّخرات عن صندوق التوظيف sip-sicar

**الجملة**

**2.2.ن- أعباء الإستغلال الأخرى:**

بلغت هاته الأعباء مبلغ خمسمائة وواحد وعشرون ألف وأربعمائة وخمسة وثمانون ديناراً وأربعمائة وخمسة وسبعون مليماً (521.485,475د) بعنوان السنة المحاسبية 2008 وهي مفصلة كما يلي :

|                    |   |
|--------------------|---|
| 48.156,179         | - مشتريات غير مخزونة من المواد واللوازم |
| 42.524,591         | - خدمات خارجية                          |
| 107.479,421        | - خدمات خارجية أخرى                     |
| 69.300,829         | - ضرائب وأداءات ودفعوات مشابهة          |
| 63.749,985         | - منحة حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة     |
| 24.179,297         | - نفقات بريدية وللإتصالات               |
| 77.916,255         | - إشهار وعلاقات عامة                    |
| 44.890,736         | - تنقلات ومهمات وحفلات إستقبال          |
| 43.288,182         | - نقل إداري                             |
| <b>521.485,475</b> | <b>الجملة</b>                           |

**3.2- أعباء مالية صافية:**

تشمل هذه الأعباء ما يلي:

|                      |  |
|----------------------|--|
| 1.135.336,727        | - أعباء مالية متعلقة بمشاريع عقارية في طور الإنجاز |
| 188.580,995          | - أعباء مالية متعلقة بمشاريع عقارية تامة الإنجاز   |
| 14.423,511           | - أعباء مالية بنكية عادية                          |
| - 7.892,538          | - إيرادات مالية (بدون احتساب إيرادات التوظيف)      |
| <b>1.330.448,695</b> | <b>الجملة</b>                                      |

**4.2- إيرادات التوظيف:**

بلغت إيرادات التوظيف خلال السنة المحاسبية 2008 قيمة مائة وأربعة وخمسون ألف وثمانمائة وواحد وسبعون ديناراً وواحد وعشرون مليماً (154.871,021د) :

|                    |  |
|--------------------|--|
| 145.675,821        | - إيرادات متأتية من صندوق التوظيف « Sip-Sicar Fonds gérés »          |
| 8.956,400          | - إيرادات التوظيف من الصندوق الخاص بمساندة أسهم البنك الوطني الفلاحي |
| 238,800            | - إيرادات التوظيف من صندوق التوظيف الخاص « Fonds commun progrès »    |
| <b>154.871,021</b> | <b>الجملة</b>  |

**5.2 - إيرادات عادية أخرى:**

تشتمل هذه الإيرادات على:

|                    |   |
|--------------------|---|
| 3.697,625          | - إلغاء مدخرات عن المخزونات القديمة البناء          |
| 45.134,946         | - إلغاء مدخرات على الأسهم المكتتبة                  |
| 4.214,288          | - إلغاء فاتورات                                     |
| 4.680,000          | - بيع ملفات عروض أشغال                              |
| 8.700,000          | - أرباح متأتية من مسك مهمة النقابية                 |
| 53.617,902         | - أرباح متأتية من مسك ملفات الحرفاء واستخراج الرسوم |
| 4.136,000          | - أرباح متأتية من تراجع حرفاء عن الشراء             |
| 647,288            | - أرباح متأتية من الكراءات                          |
| 2.508,167          | - مبالغ متأتية من التعويض من شركة التأمين           |
| <b>127.336,216</b> | <b>الجملة</b>                                       |

**3- إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية:****1.3 - الدفوعات عن إقتناء أصول ثابتة:**

بلغت قيمة هاته الدفوعات إحدى عشرة ألف وثمانمائة وعشرة ديناراً ومائة وستة وتسعون مليماً (11.810,196د) مفصلة كما يلي:

4.893,816

- دفعوعات لشراء تجهيزات المكاتب

6.916,380

- دفعوعات لشراء تجهيزات للإعلامية

**11.810,196****الجملة****2.3 - المقابيض المتأتية من حصص الأرباح:**

بلغت قيمة المقابيض المتأتية من حصص الأرباح خلال سنة 2008 مبلغ مائة وثلاثون ألف ومائتان وثمانية وأربعون ديناراً وثلاثمائة وسبعة وتسعون مليماً (130.248,397د) وهي متأتية من مرابيح الشركات التالية:

49.648,760

- شركة "زياد"

38.431,200

- البنك الوطني الفلاحي

30.000,000

- SOIVM-SICAF

3.876,447

- Tunis-Ré

2.317,590

- شركات أخرى

**124.273,997****الجملة****3.3 - الدفعوعات عن إقتناء أصول مالية:**

بلغت قيمة الدفعوعات لإقتناء أصول مالية قيمة ستة وتسعون ألف وثلاثة وعشرون ديناراً وسبعمئة وثلاثة عشرة مليماً (96.023,713د) وقد رصدت لشراء:

49.737,251

- 4.700 سهم شركة Tunis-Ré بقيمة

46.286,462

- 4.714 سهم شركة SOIVM-SICAF بقيمة

**96.023,713****الجملة****4.3 - مقابيض متأتية من حصص أرباح الشركة:**

بلغت قيمة هاته المقابيض قيمة إحدى عشرة ألف وسبعمئة وأربعة ديناراً وثلاثمائة وعشرون مليماً (11.704,320د) وهي متأتية من المرابيح الموزعة بعنوان سنة 2007 والراجعة لحصص الأرباح المتعلقة بأسهم شركة السكنى، إقتنتها الشركة من البورصة.

**5.3 - مقابيض متأتية من القروض:**

بلغت جملة مقابيض المتأتية من القروض مبلغ ستة ملايين وسبعمئة وخمسة وستون ألف وسبعمئة وتسعة ديناراً (6.765.709,000د) وهي قروض تحصلت عليها الشركة لتمويل شراء أراضي صالحة للبناء وتمويل إنجاز المشاريع خلال سنة 2008.

**6.3 - سداد القروض:**

قامت الشركة خلال سنة 2008 بسداد مبلغ عشرة ملايين وأربعمائة وأربعة وسبعون ألف وستمئة وأربعة وسبعون ديناراً وتسعمائة وستة وتسعون مليماً (10.474.674,996د) من القروض التي تحصلت عليها سلفاً لشراء أراضي وبناء مشاريع.

تجدر الإشارة إلى أن جدول التدفقات النقدية لهاته السنة قد وقع إعداده بطريقة الضبط المرجعي «Modèle de référence» عوضاً عن طريقة الضبط المسموح به «Modèle de autorisé» المعمول بها سابقاً.

### التقرير العام لمراقب الحسابات

إلى السادة المساهمين في شركة السكنى

تنفيذاً للمهمة التي تفصلت جمعيتكم العامة العادية بتكليفنا بها، نشرف بأن نقدم لكم تقريرنا العام حول تدقيق القوائم المالية المتعلقة بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المتعلقة بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 لشركة السكنى و المتضمنة الموازنة وقائمة النتائج و جدول التدفقات النقدية والإيضاحات حول البيانات المالية. إن هذه القوائم المالية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة و إن مسؤوليتنا إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية مستندين على مراجعتنا لها.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية المتعارف عليها و الممارسات الوطنية المناسبة و حسب ما هو ملائم. إن هذه المعايير تتطلب بأن نقوم بتخطيط و تنفيذ المراجعة لغرض الحصول على تأكيد معقول حول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من معلومات جوهرية خاطئة. و تتضمن عملية المراجعة فحصاً للأدلة، على أساس الإختبار، التي تؤيد المبالغ و الإفصاحات في القوائم المالية. كذلك تتضمن عملية المراجعة تحديد المبادئ المحاسبية المستخدمة والتقديرات المهمة التي قامت بها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم طريقة عرض القوائم المالية ككل. و إننا نعتقد بأن عملية مراجعتنا قد وفرت أساساً معقولاً لإبداء رأينا.

**الرأي على البيانات المالية**

حسب رأينا إن القوائم المالية لشركة السكنى قانونية و صادقة و تمثل بعدالة من كافة النواحي الجوهرية عن نتيجة نشاط الشركة و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008.

**المراجعة الخاصة**

تطبيقا لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية قمنا بالنظر في المعلومات المقدمة عن الحسابات ضمن تقرير مجلس الإدارة و التي تعكس صورة صحيحة للبيانات المالية للشركة.

قمنا بتقييم نظام الضبط الداخلي و تناولنا في هذا الشأن تقييم الترتيب الإداري و المالية و المحاسبية المعتمدة بالشركة. تطبيقا لأحكام الفصل 3 من القانون عدد 94-117 بتاريخ 14 نوفمبر 1994 المنقح بالقانون عدد 2005-96 بتاريخ 18 أكتوبر 2005 نعلمكم أننا لم نجد أي نقاط ضعف رئيسية في نظامها المحاسبي و نظامها للمراقبة الداخلية التي يمكن أن تؤثر على رأينا في البيانات المالية للشركة.

تطبيقا لأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2001-2728 بتاريخ 20 نوفمبر 2001 لقد قمنا بالمراجعة الخاصة التي تتعلق بمسك الأسهم التي أصدرتها شركة السكنى وليس لدينا أي ملاحظة تذكر في هذا الشأن.

**تونس في 18 مارس 2009**  
عن اتحاد الخبراء المحاسبين  
محمد الفاسي

**التقرير الخاص لمراقب الحسابات**

إلى السادة المساهمين في شركة السكنى

طبقا لمقتضيات الفصل 200 و الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية يشرفني أن أعلمكم بأن الاتفاقية المصادق عليها من طرف مجلس الإدارة في 27 جوان 2003 مع الشركة العقارية القرنفل لا تزال جارية العمل بها لسنة 2008 و قد بلغت الخدمات الفنية قيمة 23037 ديناراً.

من ناحية أخرى إن شركتكم قد سجلت في حسابها معلوم الكراء لسنة 2008 المتعلق بشركتي زياد و القرنفل بقيمة 347 دينار و 300 دينار.

فضلا عن ذلك نعلمكم بأن الشركة تحصلت خلال سنة 2008 على قروض جديدة من البنك الوطني الفلاحي بقيمة 6.765.709 دينار كما أنها قامت في نفس الفترة بخلاص قروض بقيمة 10.474.675 دينار.

**تونس في 18 مارس 2009**  
عن اتحاد الخبراء المحاسبين  
محمد الفاسي