



الشركة العقارية التونسية السعودية

تقرير نشاط الشركة للسنة المالية 2023

# الفهرس

تقرير نشاط الشركة خلال الفترة من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2023

الصفحة

0	هياكل التسيير والمراقبة
1	مقدمة
2	1. نشاط الشركة ونتائجها:
2	1.1. نشاط الشركة خلال سنة: 2023
7	2.1. وضعية وأداء الشركة خلال سنة: 2023
8	3.1. المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة:
9	4.1. التطورات المتوقعة والتطلعات المستقبلية:
10	2. المساهمات:
11	3. المساهمون في رأس المال:
11	1.3. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية 2023
12	2.3. شروط حضور الجمعية العامة:
12	4. هياكل التسيير والإدارة:
12	1.4. أعضاء مجلس الإدارة:
12	2.4. التفويضات الممنوحة من قبل الجمعية العامة إلى هياكل التسيير:
13	3.4. اللجان:
13	5. السند في بورصة الأوراق المالية :
14	6. تخصيص النتائج:
14	1.6. أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج :
14	2.6. جدول تطور الأموال الذاتية و المرائب الموزعة بعنوان الخمس سنوات الأخيرة:
14	7. عناصر حول الرقابة الداخلية:
19	1.7. تعريف للرقابة الداخلية و أهدافها:
19	2.7. محيط الرقابة الداخلية بالشركة:

# هياكل التسيير والمراقبة

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

تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2021/04/28 لمدة ثلاث سنوات (2021 و 2022 و 2023) تنتهي بانعقاد الجمعية العامة العادية التي تبت في القوائم المالية لسنة 2023.

أعضاء مجلس الإدارة في 2023.12.31
السيد عبد اللطيف مشعال (رئيس مجلس الإدارة)
شركة بارتنار انفيستمنت
شركة فاوندريس كبيتال بارتنار
شركة كابيتال بزنس انفيستمنت
شركة مجموعة بولينا القابضة
شركة آل سعيدان للعقارات

## الإدارة العامة:

— المدير العام: السيد عدنان بالطيب

تم تعيين المدير العام للشركة من قبل مجلس الإدارة المنعقد في 2021/07/15 وذلك لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 2021/07/26.

## مراقب الحسابات:

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

تم تعيين مكتب "تدقيق-تصرف-استشارة(CMC)" من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2021/04/28 عن السنوات المالية 2021 و 2022 و 2023.

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

تم تعيين مكتب "العالمية لمراجعة المحاسبة والاستشارة(IAC)" من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2022/04/15 عن السنوات المالية 2022 و 2023 و 2024.

## نشاط الشركة خلال الفترة

من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر 2023

### مقدمة

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

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

نقدم فيما يلي التقرير السنوي حول التصرف في الشركة لسنة 2023،

## 1. نشاط الشركة و نتائجها:

### 1.1. نشاط الشركة خلال سنة 2023:

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

وقد تمحور نشاط الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2023 على النحو التالي:

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

بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2023 حوالي 19.231 م د من جملة رقم معاملات تقديري بـ 19.484 مليون دينار وهو ما يقارب 98.7% من حجم المشروع. لم يتم تسجيل اي مبيعات بعنوان سنة 2023.



(2) **مشروع الخزامى:** قامت الشركة خلال سنة 2006 باقتناء قطعة أرض عن طريق المزاد العلني من الوكالة العقارية للسكنى ومن ثم التقدم إلى السلط البلدية للحصول على رخصة البناء لهذا المشروع والذي يتكون من إقامة سكنية وتجارية من النوع الفاخر تقع بمنطقة المركز العمراني الشمالي تحتوي على طابق أرضي (محلات تجارية) وستة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 9.500 م م بالإضافة إلى مأوى سيارات سفلي. ، وتم الحصول على شهادة مطابقة الأشغال من بلدية تونس في 02 افريل 2019.

كما واصلت الشركة خلال سنة 2023 تسويق المشروع حيث بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2023 حوالي 30.454 م د (عقود بيع) من جملة رقم معاملات تقديري ب 31.470 مليون دينار و هو ما يقارب 97 % من حجم المشروع منها 0.871 م د مسجلة بعنوان سنة 2023.



(3) **مشروع شاطئ القنطاوي:** يتكون المشروع من إقامة سكنية سياحية، تم بناؤها على أرض تقدر مساحتها 9.281 م م تقع على شاطئ البحر مباشرة بمنطقة القنطاوي بسوسة، ويشتمل المشروع على طابق تحت أرضي يستخدم كمأوى سيارات وطابق أرضي وخمسة طوابق علوية مخصصة للشقق السكنية، وتبلغ مساحة البناء 25.000 م م. بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2023 حوالي 38.061 م د من جملة رقم معاملات تقديري ب 38.450 م د وهو ما يقارب 98 % من حجم المشروع . لم يتم تسجيل اي مبيعات بعنوان سنة 2023.



(4) مشروع برج خفشة المرحلة 3: يقع مشروع "برج خفشة 3" بقلب مدينة المنستير بشوارع الجمهورية وهو عبارة عن مركب تجاري وإداري يحتوي على سوق تجاري ذو طابقين (طابق أرضي ونصفية) يضم عدد 81 محل تجاري بالإضافة إلى برج مكاتب يضم عدد 35 مكتب إداري. تم الشروع في بنائه على مساحة قدرها 1630 متر مربع، بداية من سنة 2004 وتم الإنتهاء من أشغاله بتاريخ 10 أكتوبر 2005 بموجب محضر قبول أشغال مسلم من بلدية المنستير بتاريخ 10 أكتوبر 2005 تحت عدد 3280.

بلغ إجمالي المبيعات 4.1 مليون ديناراً من جملة رقم معاملات تقديري بـ 4.5 مليون دينار وهو ما يقارب 91% من حجم المشروع، منها 104.2 الف دينار مسجلة بعنوان سنة 2023.



(5) مشروع زهرة سكرة: قامت الشركة سنة 2019 باقتناء قطعة أرض بمنطقة سكرة بمساحة جملية قدرها 1.896 م م، تم تخصيصها لبناء مشروع سكني من الطراز الفاخر يتكون من إقامة سكنية تقع بمنطقة سكرة متكونة من طابق أرضي وخمسة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية بمساحة بناء قدرها 5.356 م م بالإضافة إلى مأوى سيارات سفلي وتم الحصول على شهادة مطابقة الأشغال من بلدية سكرة بتاريخ 10 اوت 2023.

بلغت مبيعات المشروع حتى موفى ديسمبر 2023 حوالي 5.330 م د من جملة رقم معاملات تقديري بـ 15.365 م د وهو ما يقارب 35 % من حجم المشروع.





(6) مشروع **LUXORIA** : قامت الشركة خلال سنة 2021 باقتناء قطعة أرض عن طريق المزاد العلني من الوكالة العقارية للسكنى بمنطقة حدائق قرطاج تبلغ مساحتها الجمالية 2123م م تم ابرام عقد الشراء في 2 نوفمبر 2021 بقيمة 6.156 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة. تم الحصول على رخصة البناء بتاريخ 7 افريل 2023 وانطلقت الاشغال في مارس 2023 ومن المتوقع ان يتم الانتهاء من الاشغال وتسليم الشقق في الثلاثي الثالث من سنة 2025. ويتكون المشروع من مجمع سكني وتجاري من الطراز الفاخر يقع بمنطقة حدائق قرطاج، متكون من طابق ارضي وثمانية طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية ومحلات تجارية ومأوى سيارات سفلي بمساحة بناء قدرها 9.143 م م.



**2.1** وضعية وأداء الشركة خلال سنة 2023:

حققت الشركة العقارية التونسية السعودية سنة 2023 نتيجة صافية إيجابية تقدر قيمتها **1,983 مليون دينار** مقابل نتيجة إيجابية قدرها **0,564 مليون دينار** سنة 2022 كما بلغت نتيجة الاستغلال سنة 2023 نتيجة إيجابية تبلغ **2,047 مليون دينار** مقابل نتيجة إيجابية تبلغ **0,766 مليون دينار** سنة 2022 ، و قد بلغ رقم المعاملات بما قيمته **7,512 مليون دينار** سنة 2023 مقابل **4,436 مليون دينار** سنة 2022.

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

(د)

السنة	2019	2020	2021	2022	2023
إيرادات الاستغلال	16 083 700	12 000	7 127 702	4 493 898	7 591 860
نتيجة الاستغلال	4 880 746	4 410 341	1 141 178	766 598	2 047 155
النتيجة الصافية	3 943 638	3 148 999	1 242 577	564 636	1 983 687

## 3.1 المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة:

نقدم في الجدول التالي المؤشرات الخاصة لنشاط الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2023:

(د)

2023	2022	2021	2020	2019	البيانات
7 512 642	4 436 103	7 112 302	10 893 462	15 731 756	المبيعات
79 218	57 795	15 400	1 028 084	44 060	إيرادات أخرى
7 591 860	4 493 898	7 127 702	12 000 330	16 083 700	المداخيل
36 722 821	34 061 473	33 986 163	30 908 917	38 896 477	المخزون
1 823 725	929 875	290 230	781 302	1 418 010	ديون حرفاء
7 289 965	6 982 880	9 122 842	5 999 139	8 895 346	اصول جارية اخرى
5 544 705	3 727 300	5 986 524	7 589 989	11 202 955	اعباء الاستغلال
4 844 122	3 334 884	4 999 336	6 342 098	9 900 556	كلفة المحلات المباعة
894 222	53 665	3 080 962	4 788 930	5 971 731	المساعدات البنكية والخصوم المالية
351 322	428 527	607 354	572 673	422 178	ايرادات التوظيفات

#### 1.4. التطورات المتوقعة والتطلعات المستقبلية:

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

- **مشروع سكرة 2:** في إطار تدعيم المخزون قامت الشركة بشراء قطعة أرض ثانية في منطقة سكرة بمساحة جملية تقدر بـ 1.922 متر مربع تم إبرام عقد الشراء سنة 2019 بقيمة 1.94 مليون دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة.

تم الحصول على رخصة البناء بتاريخ 15 افريل 2022 ومن المتوقع ان يتم البدء بالأشغال في الثلاثي الثاني لسنة 2024.

ويتكون المشروع من إقامة سكنية من النوع الفاخر تقع بمنطقة سكرة، متكون من طابق ارضي وخمسة طوابق علوية تحتوي على شقق سكنية ومأوى سيارات سفلي بمساحة بناء قدرها 5.442 م م.

## 2. المساهمات:

تبلغ القيمة الخام لمحفظة مساهمات الشركة العقارية التونسية السعودية في نهاية 2023 عشرة ملايين و تسعمائة و ستة عشر ألفا و أربعمائة و تسعة و خمسون دينارا ( 10.916.459 د) مفصلة على النحو التالي:

(د)

قيمة الاسهم في 2023.12.31	بيع		القيمة الاسمية	قيمة الاسهم في 2022.12.31	
	المبلغ	العدد			
5 233	—	—	10	5 233	الشركة المدنية الاروقة 2
62 460	—	—	10	62 460	الشركة المدنية نابل سنتر
10 000	—	—	10	10 000	البنك التونسي للتضامن
10 838 766	—	—	10	10 838 766	شركة إنترناشيونال سيتي سنتر
<b>10 916 459</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>10 916 459</b>	<b>المجموع</b>

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

جملة المدخرات سنة 2023	الغاء مدخرات سنة 2023	مدخرات سنة 2023	المدخرات الى غاية 2022.12.31	الشركة
62 460	—	—	62 460	الشركة المدنية نابل سنتر

وبذلك تبلغ القيمة الصافية لمحفظة السندات 10.853.999 د.

**3. المساهمون في رأس المال:****1.3. تركيبة رأس مال الشركة في نهاية السنة المالية 2023:**

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13 مليون دينار إلى 15.6 مليون دينار وذلك بإصدار 2 600.000 سهم جديد وقع اكتتابها نقدا بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية وقدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتبارا من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالاكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

وتوزع نسبة رأس المال وحقوق الاقتراع الى حد 31 ديسمبر 2023 كما يلي:

المساهمون	عدد الاسهم	النسبة	حقوق الاقتراع
بارتتار انفستمنت	1 230 699	78.89 %	12 306 990
مساهمون أجنب	203 635.8	13.06 %	2 036 358
فاوندرس كابيتال بارتتار	72 550	4.65 %	725 500
مساهمون اخرون	53 115.2	3.4 %	531 152
<b>المجموع</b>	<b>1 560 000</b>	<b>100 %</b>	<b>15 600 000</b>

**2.3. شروط حضور الجمعية العامة:**

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

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

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

**4. هياكل التسيير والإدارة:****1.4. أعضاء مجلس الإدارة:**

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

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

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

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

**3.4. اللجان:****• اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:**

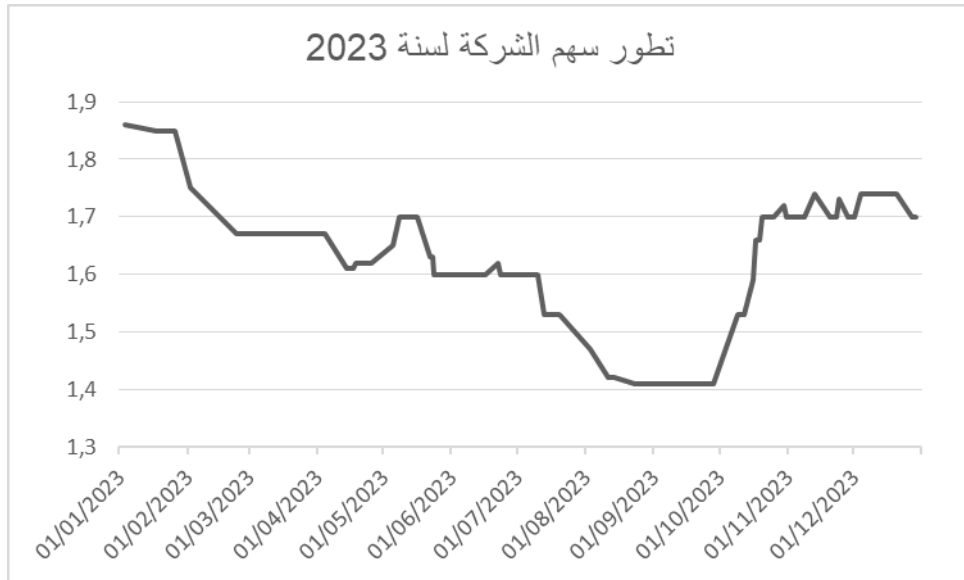
تم تركيز اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 15 جويلية 2021 عن السنوات المالية 2021 و2022 و2023، وتتركب اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:

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

**5. السند في بورصة الأوراق المالية:**

شهدت تسعيرة السهم تغييرات عديدة تراوحت بين 1.35د و 1.86د لتبلغ 1.7د في 2023.12.31

ويعمل البيان التالي تطور سهم الشركة العقارية التونسية السعودية خلال سنة 2023





**6. تخصيص النتائج****1.6. أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج:**

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

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

-نسبة تساوي (5) خمسة في المائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان احتياطات قانونية ويصبح هذا الخصم غير واجب إذا بلغ الاحتياطي القانوني عشرون رأس مال الشركة

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

-كل الاحتياطات الأخرى التي تقررها الجمعية العامة للمساهمين

تحدد حصة كل مساهم في المرباح بقدر مشاركته في رأس مال الشركة.

ويجب أن تدفع لكل شريك حصته من الأرباح الموزعة في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ انعقاد الجلسة العامة التي قررت التوزيع ويمكن للشركاء أن يقرروا بالإجماع خلاف ذلك...”

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

## جدول تطور الأموال الذاتية والمراييح الموزعة بعنوان سنوات 2019 و 2020 و 2021 و 2022 و 2023

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

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

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

المجموع	توزيع أرباح	نتيجة السنة	نتيجة غير مخصصة	النتائج المؤجلة	حصص تكميلية	احتياطي اعادة استثمار معفاة	احتياطات خاضعة لنظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	احتياطي استثنائي	منح إصدار	احتياطات قانونية	رأس المال	
-	-	(564 636)	-	564 636	-	-	-	-	-	-	-	-	تخصيص النتائج الجلسة العامة العادية في 18 ماي 2023
(4588)	-	-	-	-	-	-	-	(4588)	-	-	-	-	فوائد على الصندوق الاجتماعي
192 615	-	192 615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
41 068 879		192 615		7 817 273		4 436 921		31 770		11 430 300	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2023

**7. عناصر حول الرقابة الداخلية:****1.7. تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها:**

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

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

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

مع الملاحظ أنه على الرغم من أن أحد الأهداف الأساسية لنظام الرقابة الداخلية يتمثل في الوقاية من المخاطر الناجمة عن الأعمال التجارية وخطر وقوع أخطاء لا سيما في مجالات الإنتاج، والمحاسبة والشؤون المالية، إلا أن أي نظام للرقابة مهما كان ناجحاً، لا يضمن القضاء النهائي على هذه المخاطر.

**2.7. محيط الرقابة الداخلية بالشركة:****● تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع:**

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

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

### ● الحرفاء:

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

### ● التأمين:

تبرم الشركة عقود التأمين عن المخاطر التي يمكن أن تواجه أنشطتها، وخاصة فيما يتصل بالتأمين على مخاطر إنجاز الأشغال، والتأمين العشري على المشاريع العقارية طبقا للتشريع الجاري به العمل.

### ● الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية:

تتمثل الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية إضافة إلى الدور المحوري الذي تقوم به إدارة المالية والمحاسبة وكذلك الإدارة العامة واللجنة الدائمة للتدقيق ومراقبي حسابات الذين يقومون بعمليات المراقبة في إطار المهام المحددة من خلال النصوص القانونية.

### ● الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات:

#### ➤ التنظيم المحاسبي:

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثية،
- إعداد قوائم مالية نصف سنوية مدققة من طرف مراقبي الحسابات،
- إعداد الحسابات التحليلية الخاصة بكل مشروع بعث عقاري.

#### ➤ التنظيم المالي:

إعداد الدفوعات (التحويلات، والشيكات، والكمبيالات)، والتوقعات النقدية وتحديثها بانتظام.

#### ➤ البيوعات:

- إعداد عقود البيع طبقا للتشريع الجاري به العمل،
- تسليم المفاتيح للحرفاء بعد القبض الفعلي للمبالغ.

#### ➤ الشراءات:

تقوم الشركة بعمليات الشراء عن طريق المناقصات والاستشارات، وقد أحدثت الشركة لجانا خاصة داخلية وأخرى من صلب مجلس الإدارة تقترح على مجلس الإدارة إسناد الصفقات وعقود الأشغال.

### ➤ نظم تأمين المعطيات المحاسبية:

تقوم الشركة بالتسجيل الاحتياطي يوميا، وأسبوعيا وشهريا مباشرة على خادم معلوماتية مخصص للغرض وكذلك على مخزن معلومات خارجي. مع العلم أنه يتم حفظ المخزن المعلوماتي في مكان آمن.

### ➤ تنظيم مراقبة الميزانية:

تعد الإدارة المالية الميزانية التقديرية السنوية على أساس التوقعات والخطط والمعطيات الفنية للمشاريع، وتتم المقارنة بين الميزانية المتوقعة والإنجازات.

### ➤ الإلتزامات والنزاعات:

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

### ● الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبية:

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