

شركة "السكنى"

شركة خفية الإسم رأس مالها 5.050.500 ديناراً
المقر الإجتماعي : 46، نهج طارق ابن زياد - ميتوال فيل - 1082 تونس
المعرف الوحيد : 0030436S

محضر الجلسة العامة العادية

ليوم الثلاثاء 23 جوان 2026
على الساعة العاشرة صباحاً

انعقدت يوم الثلاثاء الثالث والعشرون من شهر جوان من سنة ألفين وستة وعشرين على الساعة العاشرة صباحاً، الجلسة العامة العادية لشركة "السكنى" بدار المؤسسة بالشارع الرئيسي ضفاف البحيرة تونس وذلك بدعوة من مجلس الإدارة عن طريق إعلان نشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 60 بتاريخ 22 ماي 2026 وبالجريدة الرسمية للسجل الوطني للمؤسسات عدد 123 بتاريخ 20 ماي 2026.

وقد تم إعداد ورقة حضور وقّع عليها المساهمون الحاضرون أو وكلائهم مشهوداً فيها من مكتب الجلسة العامة بصحة هذا التوقيع والتي ستودع بالمقر الاجتماعي للشركة. ثم كونت الجلسة العامة مكتبها.

ترأس السيد كمال الصفاقسي الجلسة العامة بوصفه رئيس مجلس الإدارة وعيّن الحاضرون السيد محمد سفيان الشواشي ممثل الشركة العقارية وللمساهمات والسيد عاطف تريمش ممثل البنك الوطني الفلاحي اللذين قبلاً ذلك كمدققين للأسهم.

كما عيّنت الجلسة العامة وباقتراح من رئيسها، السيد محمد وسيم بنعامر كاتباً للجلسة.

وقد تبين من ورقة الحضور أن المساهمين الحاضرين أصالة أو بالنيابة يمتلكون 3.738.733 سهماً من جملة 5.050.500 سهم تكوّن مجموع رأس مال الشركة، أي ما يمثل 74,03 % من جملة الأسهم، وبذلك توفر النصاب القانوني ويمكن للجلسة العامة العادية النظر في جدول أعمالها واتخاذ قرارات تكون سارية المفعول.

ثم وضع رئيس الجلسة العامة على ذمة المساهمين الحاضرين الوثائق التالية:

(1) نسخة من العقد التأسيسي للشركة.

(2) الرائد الرسمي للجمهورية التونسية والجريدة الرسمية للسجل الوطني للمؤسسات التي نشر فيها إعلان الدعوة

(3) ورقة الحضور.

(4) توكيل المفوضين.

(5) القوائم المالية لشركة "السكنى" ومجمع الشركات لسنة 2025.

(6) تقرير مجلس الإدارة لسنة 2025.

(7) التقرير العام لمراقبي الحسابات عن تصرف سنة 2025.

(8) التقرير الخاص لمراقبي الحسابات لسنة 2025.

(9) تقرير التصرف الخاص بمجمع الشركات.

(10) تقرير مراقبي الحسابات الخاص بمجمع الشركات.

كما أعلم رئيس الجلسة العامة الحاضرين أن الوثائق اللازمة وضعت على ذمة المساهمين بمقر الشركة طول المدة القانونية.

ثم نكّر بجدول الأعمال على النحو التالي:

1. قراءة تقرير مجلس الإدارة المتعلق بنشاط الشركة لسنة 2025 وتقديم القوائم المالية المنفردة للسنة المعنية.

2. تلاوة التقرير العام لمراقبي الحسابات المتعلق بالسنة المحاسبية 2025.

3. تلاوة التقرير الخاص لمراقبي الحسابات المتعلق بالسنة المحاسبية 2025 والمصادقة على الاتفاقيات الواردة به.

4. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة المتعلق بنشاط الشركة لسنة 2025 وعلى القوائم المالية المتعلقة بالسنة المحاسبية

المختومة في 2025/12/31.

5. تبويب النتائج والاحتياطات.

6. قراءة تقرير التصرف وتقديم القوائم المالية الخاصة بمجمع الشركات والمختومة في 2025/12/31.

7. تلاوة تقرير مراقبي الحسابات الخاص بمجمع الشركات، والمصادقة على تقرير التصرف والقوائم المالية الخاصة بمجمع الشركات لسنة 2025.

8. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن تصرفهم خلال سنة 2025.

9. تحديد منحة حضور مجلس الإدارة واللجنة الدائمة للتدقيق.

10. الترخيص لمجلس الإدارة في شراء عدد من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة.

11. تجديد مهام عضو بمجلس الإدارة.

12. تعيين مراقبي حسابات للشركة.

13. تقديم اعلام للجلسة العامة حسب مقتضيات الفصل 209 من مجلة الشركات التجارية.

14. صلاحيات استكمال إجراءات التسجيل والإعلان

ثم أعطى رئيس الجلسة العامة الكلمة إلى المدير العام بالنيابة لشركة "السكنى" لتقديم تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية لسنة 2025، وبعد ذلك تلى مراقبا الحسابات التقرير العام عن تصرف سنة 2025 والتقرير الخاص لنفس السنة.

ثم أعطى رئيس الجلسة العامة الكلمة إلى المدير العام بالنيابة لشركة "السكنى" لتقديم تقرير التصرف والقوائم المالية الخاصة بمجمع الشركات لسنة 2025، وبعد ذلك تلى مراقبا الحسابات التقرير الخاص بمجمع الشركات لسنة 2025. ثم أعلن رئيس الجلسة العامة أن النقاش مفتوح وأنه بمعيرة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العامة ومراقبي الحسابات وإطارات الشركة على ذمة المساهمين لإعطائهم كل التوضيحات التي يرونها.

وبعد تبادل الآراء والنقاش وضع رئيس الجلسة جملة القرارات للتصويت وذلك على النحو التالي:

القرار الأول: بعد الاطلاع على تقرير مجلس الإدارة، والتقرير العام لمراقبي الحسابات، والاستماع إلى التفسيرات الإضافية، تصادق الجلسة العامة العادية على كامل تقرير مجلس الإدارة وعلى القوائم المالية المنفردة المختومة في 2025/12/31.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الثاني: بعد استماعها للتقرير الخاص الذي قدمه مراقبي الحسابات طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية، صادقت الجلسة العامة العادية على الاتفاقيات التي أشارا إليها ضمنه.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الثالث: باقتراح من مجلس الإدارة، قررت الجلسة العامة العادية تبويب الأرباح القابلة للتوزيع بتاريخ 2025/12/31 كما يلي:

2.608.701,523

– النتيجة الصافية 2025

(5.476.359,824)

– النتائج المؤجلة 2024

505.050,000

– جزء من الاحتياطات الخارقة للعادة بتاريخ 2013/12/31

2.867.658,301

– جزء من الاحتياطات الخارقة للعادة الأخرى

505.050,000 **الجملة**

(505.050,000)

– عائدات (*)

0

– النتائج المؤجلة 2025

(*) يتمّ صرف هذه العائدات من الاحتياطات الخارقة للعادة في تاريخ 2013/12/31.

حدّدت الأرباح الموزّعة للسنة المحاسبية 2025 بمقدار مائة مليما (0,100 د) للسهم الواحد.
يتمّ دفع هذه الأرباح بداية من 18 اوت 2026 عن طريق الوسطاء بالبورصة بالنسبة للأسهم المودعة لديهم، وبالمقر
الإجتماعي للشركة الكائن بـ46، نهج طارق ابن زياد ميتوال فيل 1082 تونس، بالنسبة للأسهم الأخرى.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الرابع: بعد الاطلاع على تقرير التصرف والقوائم الماليّة الخاصة بمجمّع الشركات لسنة 2025، وبعد استماعها لتقرير
مراقبي الحسابات الخاص بمجمّع الشركات لنفس الفترة، تصادق الجلسة العامة العادية على تقرير مجلس الإدارة وعلى القوائم الماليّة
للمجمّع المختومة في 2025/12/31.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الخامس: تعطي الجلسة العامة العادية أعضاء مجلس الإدارة الإبراء التام والنهائي ودون تحفّظ على تصرفهم خلال السنة
المحاسبية 2025.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار السادس: قررت الجلسة العامة العادية تحديد منح حضور مجلس الإدارة واللجنة الدائمة للتدقيق بعنوان سنة 2025 كما يلي:
- منحة الحضور لمجلس الإدارة = مائة و سبعة عشرة ألف ديناراً (117.000د) خاماً.
- منحة أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق = إحدى عشرة ألف ومائتان وخمسون ديناراً (11.250د) خاماً.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار السابع: عملاً بأحكام الفصل 19 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14/11/1994 والمتعلق بإعادة تنظيم
السوق الماليّة، والنصوص المنتمّة له، توافق الجلسة العامة العادية على قيام شركة "السكنى" بشراء وبيع قسط من أسهمها بهدف
تعديل سعرها بالسوق الماليّة.

كما تفوض إلى مجلس إدارة الشركة صلاحية تحديد السعر الأقصى لشراء الأسهم والسعر الأدنى لبيعها والعدد الأقصى
للأسهم، وذلك إلى غاية انعقاد الجلسة العامة العادية التي ستبت في نتائج تصرف السنة المحاسبية 2026.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الثامن: قررت الجلسة العامة العادية تجديد مهام السيد سليم والي كعضو مستقل بمجلس الإدارة وذلك لمدة ثلاث سنوات تنتهي
بانعقاد الجلسة العامة العادية التي ستبت في تصرف السنة المحاسبية 2028.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار التاسع: قررت الجلسة العامة العادية:

- تجديد مهام مكتب **CKT Audit et Conseil** ممثلاً من طرف السيد خالد ثابت كمراقب حسابات للشركة.

- وتعيين مكتب **ICCA** ممثلاً من طرف السيد أنيس السماوي كمراقب حسابات للشركة.

وذلك لمدة ثلاث سنوات تنتهي بانعقاد الجلسة العامة العادية التي ستبت في تصرف السنة المحاسبية 2028.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار العاشر: عملاً بمقتضيات الفصل 209 من مجلة الشركات التجارية أخذت الجلسة العامة العادية علماً بتعيين السيد محمد
وسيم بنعامر مدير عام شركة "السكنى" بالنيابة بصفة مدير عام بالنيابة لشركة "عقارية القرنفل" ووكيلاً بالنيابة لشركة "زياد".

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الحادي عشر: تخول الجلسة العامة العادية كل الصلاحيات للممثل القانوني للشركة للقيام بكل ايداع أو نشر كلما اقتضى الأمر ذلك.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

وبانتهاء جدول الأعمال رفعت الجلسة على الساعة منتصف النهار.

BILAN (Après affectation des résultats décidée par l'AGO du 23/06/2026)

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2025 31 décembre 2024

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528
	Moins : amortissements		<u>-14 528</u>	<u>-14 528</u>
			-	0
	Immobilisations corporelles	3	1 659 118	1 651 658
	Moins : amortissements		<u>-1 335 248</u>	<u>-1 257 453</u>
			323 870	394 205
	Immobilisations financières	4	7 814 206	7 882 695
	Moins : provisions		<u>-1 879 691</u>	<u>-1 924 890</u>
			5 934 515	5 957 805
	Total des actifs immobilisés		6 258 385	6 352 010
	Autres actifs non courants		-	-
	Total des actifs non courants		6 258 385	6 352 010
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	58 092 995	62 937 256
	Moins : provisions		<u>-84 987</u>	<u>-87 695</u>
			58 008 008	62 849 561
	Clients et comptes rattachés	6	1 207 201	426 594
	Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-190 071</u>
			1 017 130	236 523
	Autres actifs courants	7	4 699 143	4 924 363
	Moins : provisions		<u>-46 257</u>	<u>-46 257</u>
			4 652 886	4 878 106
	Placements et autres actifs financiers	8	202 705	210 865
	Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>
			202 705	210 865
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	1 045 450	162 507
	Total des actifs courants		64 926 179	68 337 562
	TOTAL DES ACTIFS		71 184 564	74 689 572

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		21 854 898	25 276 469
Autres capitaux propres		39 915	39 915
Résultats reportés		0	-5 476 359
Total des capitaux propres après affectation	11	28 621 876	26 567 088
Passifs non courants			
Emprunts	12	18 530 022	19 987 940
Autres passifs financiers	13	384 204	283 187
Provisions	14	913 388	925 313
Total des passifs non courants		19 827 614	21 196 440
Passifs courants			
Fournisseurs et comptes rattachés	15	5 603 911	6 260 232
Autres passifs courants	16	4 542 883	8 236 884
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	12 588 280	12 428 928
Total des passifs courants		22 735 074	26 926 044
Total des passifs		42 562 688	48 122 484
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		71 184 564	74 689 572

ETAT D'EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES
(Montants exprimés en dinars)

	Capital social	Primes d'émission	Réserves			Autres capitaux propres	Résultats reportés	Résultat de l'exercice	Total
			Réserves légales	Réserves extraordinaires	Réserves pour fonds social				
Solde au 31/12/2025	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	964 799	39 915	-5 476 359	2 608 702	29 126 926
			25 227 605						
Affectation décidée par l'AGO du 23/06/2026				-2 867 657			5 476 359	-2 608 702	0
Dividendes à verser sur les réserves extraordinaires au 31/12/2013				-505 050					-505 050
Solde au 31/12/2025 (après affectation)	5 050 500	1 676 563	505 050	20 385 049	964 799	39 915	0	0	28 621 876
			21 854 898						

LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ESSOUKNA

N°	Administrateur	Représenté par	Qualité	Mandat	Activité professionnelle	Mandats dans d'autres Conseil d'Administration
1	Mr. Kamel SFAXI	Lui même	Président du CA	2025-2027	Directeur du pôle opérations et services clients à la BNA	SOGEST, Sicar Invest, Sodet Sud, SIVIA, Sicav BNA
2	Société Immobilière et de Participations (SIMPAN)	Mr. Mohamed Sofiène CHAOUACHI	Administrateur	2025-2027	Directeur Général de la SIMPAN	SIVIA, EL MADINA, SICAR-Invest, SOIVM Sicaf, SICAV- BNA, SODET SUD, Imm. des Œillets, SOGEST, Placement Obligataire Sicav, BNA Capitaux, TIS
3	Société Immobilière et de Participations (SIMPAN)	Mme Souad CHIKHAOUI	Administrateur	2025-2027	Directeur Administratif et Financier à la SIMPAN	Tunis Ré, SOGEST
4	Société Immobilière et de Participations (SIMPAN)	Mr. Abdelhakim BAHLOUL	Administrateur	2025-2027	Directeur Technique à la SIMPAN	SOGEST
5	Banque Nationale Agricole (BNA)	Mr. Atef Trimech	Administrateur	2025-2027	Directeur central à la BNA	-
6	Banque Nationale Agricole (BNA)	Mr. Tarek BEN HDID	Administrateur	2025-2027	Directeur Régional à la BNA	-
7	Caisse Tunisienne d'Assurances Mutuelles Agricoles (CTAMA)	Mr. Thabet YAHIA	Administrateur	2025-2027	Directeur Central à la CTAMA	SIMPAN, Immobilière CTAMA, Immobilière MAE, société Hedia, STNCH, SMA, société d'élevage de Monastir
8	Société Immobilière et de Viabilisation (SIVIA)	Mr. Ahmed SAAFI	Administrateur	2025-2027	Directeur Général de la SIVIA	SIMPAN, EL MADINA, Imm. Des Œillets, BNA Capitaux, SOIVM Sicaf, SICAR-Invest, SICAV- BNA, Placement Obligataire Sicav, TIS, SODET SUD
9	Société Générale de Supervision et de Travaux (SOGEST)	Mr. Belhassan BALTI	Administrateur	2025-2027	Directeur Administratif et Financier à la SOGEST	SIMPAN, SIVIA, SICAR-Invest, Placement Obligataire Sicav
10	Mr. Raouf SFAR	Lui même	Administrateur représentant les actionnaires minoritaires	2025-2027	Retraité	-
11	Mr Slim OUALI	Lui même	Administrateur indépendant	2026-2028	Managing partner d'une société de conseil de finance d'entreprise	UNIMED SAH
12	Mr Khaled FENDRI	Lui même	Administrateur indépendant	2024-2026	Consultant en Finances, Management, Business developpent et recherche de financements	-

