



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT

# التقرير السنوي

2  
0  
1  
3



## الفهرس

الصفحة	العنوان
4	أعضاء مجلس الإدارة
5	خاتمة السيد الرئيس المدير العام
7	الظرفية العالمية
10	الظرفية الوطنية
14	نشاط البنك
33	التقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات والقوائم المالية المختومة بتاريخ 2013-12-31
54	تقرير نشاط مجمع بنك الإسكان
66	التقرير العام لمراقبي الحسابات حول مجمع بنك الإسكان والقوائم المالية المجمع المختومة بتاريخ 2013-12-31
76	مشروع القرارات



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT

التقديم العام لـ

التسمية التجارية: بنك الإسكان

المقر الاجتماعي: 18، شارع محمد الخامس- 1080 تونس

صندوق بريد عدد: 1080 Cedex 242

الهاتف: 71 126 000

فاكس : 71 337 957

رقم التلكس: 88401421

عنوان سويقت : BHBKTNTT

البريد الإلكتروني: banquehabitat@bh.fin.tn

موقع الواب: www.bh.com.tn

مركز نداء عدد: 1800 ( من الخارج: +216 71001800)

الموزع الصوتي: 88401421

رقم الإرسالية البنك: 85585

رأس المال الاجتماعي: 90 000 000 د

هيكل رأس المال الاجتماعي للبنك بتاريخ 31 ديسمبر 2013

النسبة من رأس المال	المبلغ بالدينار	عدد الأسهم	
32,62%	29 362 135	5 872 427	الدولة التونسية
23,00%	20 702 855	4 140 571	المؤسسات الحكومية
1,42%	1 276 530	255 306	مؤسسات شبه حكومية
2,89%	2 600 150	520 030	أشخاص معوزين خواص
32,78%	29 500 240	5 900 048	أشخاص خواص
7,28%	6 554 695	1 310 939	ساحمون لأحاب
0,00%	3 395	679	مساهمات مجالية غير مؤكدة
100,00%	90 000 000	18 000 000	المجموع

## أعضاء مجلس الإدارة





سيداتى و سادتي المساهمين

يشرفني اللقاء بكم لأرفع لحضراتكم التقرير السنوي لنشاط البنك و القوائم المالية و أن أعرض عليكم أهم التطورات التي شهدتها المؤشرات بعنوان سنة 2013.

على غرار سنتي 2011 و 2012، ضلت الظرفية الاقتصادية العالمية تشكو من الآثار السلبية لأزمة الديون السيادية بمنطقة الأورو و التي أدت إلى عدم التوازن بالأسواق المالية الدولية مما يفسر تباطؤ النمو الاقتصادي العالمي مقتصرًا على نسبة 3% مقابل 3,2% سنة 2012 و 3,9% سنة 2011.

على الصعيد المحلي، و باستمرار التوثرات السياسية و الاجتماعية و التي اقترنت بتدري الوضع الأمني للسنة الثالثة على التوالي تعمق تباطؤ نسق النشاط الاقتصادي حيث تراجعت وتيرة النمو الاقتصادي إلى 2,6% سنة 2013 مقابل 3,6% سنة 2012.

فضلا عن ذلك و تحت تأثير تباطؤ النشاط الاقتصادي في البلاد بعد الثورة، لا يزال القطاع البنكي يشكو من تدهور جودة الأصول. و من ناحيته، واصل البنك المركزي في اتخاذ التدابير المتعلقة بتغطية المخاطر وذلك من خلال إدراجه لمخصصات إضافية ناتجة عن خصم الضمانات.

وإعتادا منه لتدابير التصرف الحذر، بذل البنك جهدا لا يستهان به في تغطية ديونه المتعثرة حيث قام بالخصوص بتكوين ما قيمته 77,4 م د بعنوان مخصصات إضافية و متعلقة بخصم الضمانات فضلا عن 33,2 م د ناجمة عن تصنيف عدد من المؤسسات العمومية. وقد مكنت هذه المدخرات من بلوغ نسبة تغطية للديون المتعثرة ناهزت 65,3% في حين انتقلت نسبة الديون المصنفة من 15,8% في موفى سنة 2012 إلى 21,6% عند اختتام سنة 2013.

و قد كان للظرفية الاقتصادية الغير ملائمة و الجهود الم بذولة في تغطية المخاطر الأثر العميق على نتائج البنك حيث شهدت أهم مؤشرات البنك بعنوان سنة 2013 التطورات التالية :

• ارتفاع ودائع الحرفاء بـ 313,5 م د (+8,3%) لكن بنسق دون المسجل بعنوان السنة السابقة (+425,7 م د، +12,8%) و بذلك بلغ الحجم الجملي للودائع 4071,5 م د في موفى سنة 2013 ليحافظ البنك على هذا الصعيد، على الرتبة الخامسة ويستأثر على السوق بحصة 9,66%.

• تراجع قائم القروض (-168,1 م د) ليبلغ 4178,6 م د بهذا المستوى قدرت حصة البنك بـ 10%.

• ارتفاع الناتج البنكي الصافي إلى 207,2 م د و هذا ما يشير الى تقدم بـ 7,6 م د (+3,8%) و الذي اعتمد أساسا على الزيادة في هامش الفائدة بـ 6,6 م د (+4,7%)، بهذا المستوى من الناتج البنكي الصافي يكون البنك قد حافظ على المركز السادس مع حصة في السوق ناهزت 8,67%.

• استقرار الناتج الخام للاستغلال مقارنة بمستواه في السنة السابقة ليثبت في حدود 119,6 م د بتاريخ 31 ديسمبر 2013.

اعلاوة على ذلك فقد تميّزت سنة 2013 بانطلاق عملية التدقيق الشامل و التي شملت كذلك 3 شركات متفرعة : الشركة العامة لاستخلاص الديون، الشركة العصرية للايجار المالي و شركة الاستثمار العصري و ذلك من قبل مجموعة "ORGA Audit" و "Roland Benger strade gy consultant/FICOM" علما و أن هذا التقييم الشامل قد حثت عليه المؤسسات المالية الدولية لا سيما منها صندوق النقد الدولي و قد ارتكز على 4 مجالات و هي التنظيمية و الاجتماعية و التجارية و المالية.

و من حيث الآفاق المستقبلية و على ضوء الاستنتاجات التي أفضت لها عملية التدقيق الشامل، يرمي البنك إلى تعزيز أمواله الذاتية عن طريق الترفيع في رأس المال الاجتماعي.

كما سيعمل على تغيير نظام الحوكمة و تطهير أصوله و إعادة صياغة سياسة التصرف في الموارد البشرية مع دعم و الارتقاء بالمنظومة المعلوماتية.

و بخصوص مجمع بنك الاسكان ، فقد سجلت مختلف الشركات المتفرعة عن البنك في مجملها نتائج مقبولة محققة ناتج خام للاستغلال للمجمع بـ 123,8 م د في نهاية السنة المحاسبية 2013.

و أخيرا أود أن أعتنم هذه الفرصة لأعرب عن خالص شكري لموظفي البنك لروح العطاء و المبادرة التي ما انفكوا يبرهنوا عنها. كما أود أن أعرب عن امتنائي لأعضاء مجلس الإدارة لمساهماتهم في حسن تسيير البنك و لحرقاتنا الكرام لوفائهم المتواصل.



## الظرفية العالمية







و من ناحيتها تمكنت فرنسا من العودة إلى التطور الاقتصادي مسجلة نسبة نمو بـ 0,3% مقابل توقعات بنسة سلبية (-0,1%) و قد نتج هذا النمو عن العودة النسبية للثقة مما مكن من خفض التضخم الذي أتاح ارتفاع الاستثمار الخاص و استهلاك الأسر. و قد تقلص العجز العام بـ 0,6 نقطة ليبلغ 4,3% سنة 2013 لكن لا يزال أعلى من المتوقع (4,1%).

أما بالنسبة للاقتصاد الإسباني فقد سجل الناتج المحلي الاجمالي تطورا تجاوز النسبة المتوقعة إلا أنه لا يزال سلبيا (-1,2%).

و قد استفاد الاقتصاد بإجراءات سياسية و نقدية ليشهد تحسنا ملحوظا في قدرته التنافسية و بالتالي في الميزان التجاري. و من المفترض أن إعادة الهيكلة الذي يشهدها القطاع البنكي سيؤكد الانتعاشة الاقتصادية.

و بخصوص الاقتصاد الإيطالي فقد ختم سنة 2013 بنسبة نمو فاقت المتوقع (-1,9%) و لكن مسجلة تحسنا مقارنة بسنة 2012 (-2,5%).

و بالرغم من الإصلاحات المتبعة من قبل الحكومة و وضعها لخطة تقشف التي مكنت من تقليص عجز الميزانية إلى حدود 3% إذ أن إيطاليا لم تتمكن من التخفيض في ديونها العامة حيث تضخمت خلال سنة 2013 لتبلغ 132,6% من الناتج المحلي الاجمالي و التي لا تزال من بين أعلى النسب في منطقة الأورو.

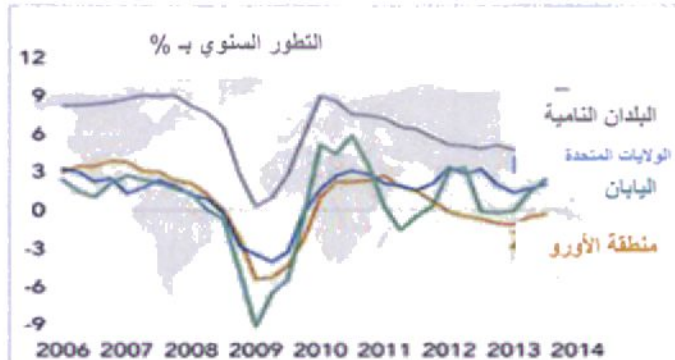
لم تشهد سنة 2013 نهاية الأزمة العالمية حيث تطور النشاط الاقتصادي بنسبة 3% مقابل 3,2% سنة 2012 و ذلك وفق تقرير صندوق النقد الدولي.

إذ أن انتعاش اقتصاد الولايات المتحدة لا زالت تعوقه تراجع الدعم التقليدي للإقتصاد (تطور الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 1,9%) في حين شهدت اقتصاديات الدول الصاعدة تباطؤا في نسبة نموها (تطور الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4,7%).

و مثلت سنة 2013 لمنطقة أورو سنة مفصلية حيث لم تستطع الخروج كليا من الركود و واصل تطور الناتج المحلي الخام تسجيله لنسب سلبية (-0,5% سنة 2013 مقابل 0,7% سنة 2012).

و بالرغم أن هذا التطور كان دون التوقعات الأولية إلا أنه يعزى إلى الاقتصاديات الدافعة في منطقة الأورو و لا سيما منها الاقتصاد الألماني الذي سجل نسبة نمو بـ 0,5+ % مقابل +0,6% كتوقعات أولية.

حيث يتميز الاقتصاد الألماني في العادة بحسن أداء الصادرات إلا أن بعنوان سنة 2013 شهدت هذه الأخيرة ارتفاعا بنسبة 0,6% في المقابل تطور كل من استهلاك الأسر و نفقات الدولة على التوالي بنسبة 0,9 نقطة و 1,1 نقطة.







و قد اظهرت أهم أسواق الأسهم الأوروبية استئنافا متماسكا لأدائها و ذلك بفضل المؤشرات الإيجابية المرسلّة من قبل بلدان منطقة الأورو و التي على الأرجح تمكنت من تجاوز أزمة الديون و ذلك بالرغم أن نسبة نموها لا تزال سلبية.

حيث اتسم مؤشر CA C40 بعودة الثقة مسجلا أفضل أداء له منذ سنة 2009.

و فيما يتعلق ببورصة كل من فرانكفورت و لندن فقد سجّلت على التوالي تحسنا بـ 25,5% و 14,4%.

بعنوان سنة 2013، كان الانتعاش الحقيقي الوحيد مصدره اليابان الذي سجل نسبة نمو ناهزت 1,7% و الذي تجاوز نسق النمو المسجل خلال السنوات الأخيرة.

و تبقى الصين الدافع الرئيسي لاقتصاد بلدان آسيا مسجلا نسبة نمو بـ 7,6% و بذلك أصبحت الصين أول قوة تجارية عالمية سنة 2013 متفوقة بذلك على الولايات المتحدة (و ذلك باستثناء تجارة الخدمات).



## الظرفية الوطنية





## النمو الاقتصادي

في عام 2013، شهدت تونس أزمة سياسية غير مسبوقة حيث كان الاقتصاد رهين الانقسامات و التجاذبات السياسية و التي كان لها الأثر السلبي على النشاط الاقتصادي إذ أظهرت أهم المؤشرات الاقتصادية التغيرات التالية:

• تباطؤ نسق النمو الذي تراجع إلى مستوى 2,6% مقابل توقعات أولية بنسبة +3% مقابل نسبة نمو بـ +3,6% بعنوان سنة 2012.

• تواصل الضغوطات على ميزان الدفعات ليلبغ العجز الجاري 8,3% من الناتج المحلي الخام مقابل 8,2% سنة 2012.

• تفاقم العجز التجاري بـ 1,5% و اختتام المخزون الصافي للعملة سنة 2013 في مستوى 11.603 مليون دينار و هو ما يعادل 106 يوم توريد مقابل 12.576 مليون دينار و 119 يوم توريد سنة 2012.

• استمرار المنحى التصاعدي لنسبة التضخم ليرتفع معدلها إلى 6,1% سنة 2013 مقابل 5,6% سنة 2012 و يعزى ذلك بالأساس إلى ارتفاع أسعار المواد الغذائية (8% مقابل 7,5% سنة 2012).

## تطور أهم المؤشرات الاقتصادية 2013-2010

2013	2010		
6,1	4	(بـ %)	نسبة التضخم
5,8	1	(بـ % من الناتج الداخلي الخام)	العجز الميزاني
8,3	4,8	(بـ % من الناتج الداخلي الخام)	العجز الجاري
4793	962	بالمليون دينار	ضخ السيولة
47,2	40,3	(بـ % من الناتج الداخلي الخام)	التداين
11 603	13 003	بالمليون دينار	الإحتياطيات من العملة
106	147	بحساب عدد أيام الإستراد	الإحتياطيات من العملة
2,1947	1,9210	الأورو مقابل الدينار التونسي	نسبة الصرف
1,6059	1,4393	لدولار مقابل الدينار التونسي	نسبة الصرف
BB- (أفائق سلبية)	BBB (أفائق مستقرة)	Fitch Rating	التقييم الائتماني
B (أفائق سلبية)	BBB (أفائق مستقرة)	Standard & Poor's	
Ba3 (أفائق سلبية)	Ba2 (أفائق مستقرة)	MOody's	

□□□: وزارة المالية، المعهد الوطني للإحصاء والبنك المركزي التونسي



## الجهز البنكي

في حين أن مؤشرات الاستغلال للقطاع البنكي بعنوان سنة 2013 اتسمت بتحسّن تُرجم عنه:

• ارتفاع الناتج البنكي الصافي بـ 13,2% مقابل 10,6% سنة 2012 و يعزى هذا الارتفاع الى تحسّن هامش الفائدة بجل البنوك (معدل نسبة ارتفاع 15,4%) و ذلك تبعا لارتفاع معدل نسبة الفائدة على السوق النقدية بـ 87 نقطة مائوية على امتداد سنة 2013 مقارنة بسنة 2012.

• تحسّن في انتاجية القطاع إذ سجّل الناتج البنكي الصافي تقدما قدر بضعف ارتفاع المصاريف العامة و بذلك انتقل مؤشر الاستغلال من 48,2% إلى 45,5%.

فيما يتعلّق بتوزيع و تغطية المخاطر فعلاوة على منشوره عدد 2012-09 القاضي بتكوين مدخرات ذات صبغة جماعية، أصدر البنك المركزي بتاريخ 30 ديسمبر 2013 منشور عدد 2013-21 و الذي يستوجب من مؤسسات القرض تكوين مدخرات إضافية على الأصول ذات أقدمية في الصنف 4 تعادل أو تفوق 3 سنوات كما يتعين على مؤسسات القرض الامتناع عن استعادة المدخرات الذي له الأثر المباشر عن هامش الربح.

بعنوان سنة 2013، اتخذ البنك المركزي جملة من التدابير و ذلك بهدف التخفيف من وطأة ضغوطات السيولة و تحسّن المعاملات على السوق البنكية و نخص بالذكر منها:

• الترفيع في نسبة الفائدة للبنك المركزي بـ 50 نقطة مائوية لتنتقل من 4% إلى 4,5% و ذلك بهدف الحد من الفارق السلبي بين نسبة الفائدة و نسبة التضخم.

• التخفيض في نسبة الاحتياطي الإلزامي للبنوك من 2% إلى 1%.

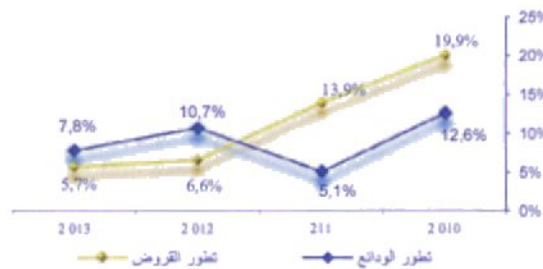
• ضخ من قبل البنك المركزي بمعدل 4.299 مليون دينار وهو ما نتج عنه ارتفاع معدل نسبة الفائدة على السوق النقدية لتبلغ 4,59% سنة 2013 مقابل 3,75% سنة 2012.

على مستوى النشاط البنكي، فقد خضع القطاع إلى المناخ الصعب الذي شهدته الظرفية الاقتصادية على كل من الصعيد العالمي و المحلي حيث تظهر أهم مؤشرات في موفى سنة 2013 :

• تباطؤ نسق تطور المساهمات للاقتصاد ليبلغ نسبة 6,8% مقابل 8,8% سنة 2012.

• انخفاض وتيرة قائم القروض مسجلا ارتفاعا بـ 5,7% سنة 2013 مقابل 6,6% سنة 2012.

• تراجع نسق تطور الودائع (+ 7,8% مقابل 10,7% سنة 2012).







دخول هذا المنشور حيز التنفيذ نتج عنه ما يلي :

- تفاقم كلفة المخاطر و ذلك تبعا لارتفاع مجموع المدخرات الذي له الأثر المباشر على هامش الربح.
  - انخفاض الأموال الذاتية حيث أن المدخرات الإضافية = الأصول ذات أقدمية في الصنف 4 تعادل او تفوق 3 سنوات بعنوان سنة 2012 يقع خصمها من الأموال الذاتية المفتحة من قبل مؤسسة القرض بعنوان السنة المحاسبية 2013.
- فيما يتعلق بالنسب الترتيبية، قام البنك البنك المركزي بمراجعة النسبة الدنيا لمؤشر رأس المال نحو الارتفاع لينتقل من 8% إلى 9% سنة 2013 ثم إلى 10% سنة 2014.

### سوق الاوراق المالية

لم يتمكن مؤشر **Tunindex** من التماسك بالرغم من سنة مالية حافلة بعدد قياسي من عمليات الإدماج. و قد استهل المؤشر الرئيسي سنة 2013 بمنحى تصاعدي ليحقق ربح بنسبة 3,37% بتاريخ 1 فيفري و ذلك قبل ان يتراجع بتاريخ 6 فيفري و يواصل حركته التنزلية لتتعمق أكثر بتاريخ 26 جويلية و يقلل السنة بخسارة بنسبة -4,3% و ذلك في سوق يشكو من نقص عميق في السيولة (-25% مقارنة بسنة 2012 و -51% مقارنة بسنة 2010) و تجدر الإشارة أن مؤشر القطاع البنكي أقل سنة 2013 بانخفاض ناهز 3,2%.

و على رأس حسن الأداء للأوراق المتداولة نجد سهم Hexabyte محققا ربحا بـ60,3% ثم سهم Tuninvest (+36,6%) يتلوه الكيمياء (+29,9%) و SOMOCER (+21,3%) و SFBT (+17,3%).

و قد شمل الانخفاض بالخصوص أسهم كل من ELECTROSTAR (-43%)، SOTETEL (-39,5%)، SOTRAPIL (-38,4%)، STB (-39,7%) و Tunisair (-23,4%).

و بخصوص عمليات الإدماج فقد شهد السوق دخول كل من 'New Body Line'، 'OTH'، 'Syphax Airlines'، 'Land'or City'، 'Best Lease'، 'Hannibal Lease'، 'Euro-Cycles SAH' و 'MPBS Sotemail'، 'Cars'



## نشاط البنك



# أهم مؤشرات البنك

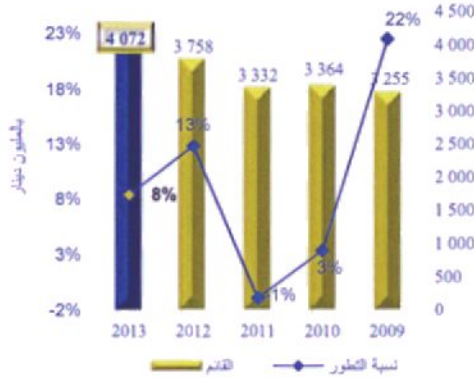
## 2013-2009

2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31	2009.12.31	
<b>مؤشرات النشاط</b>					
5 399,1	5 455,4	5 409,4	5 296,3	5 176,9	مجموع الأصول
6 250,8	6 014,9	5 492,6	5 222,2	5 006,0	مجموع الموارد
4 071,5	3 758,0	3 332,3	3 364,5	3 255,0	ودائع الحرفاء
5 399,1	5 455,4	441,3	430,4	411,2	الأموال الذاتية
816,4	540,4	398,7	330,9	257,6	المدفوعات
922,5	919,9	832,6	868,6	923,8	إقتراضات و موارد خاصة
4 178,6	4 346,6	4 259,2	4 006,3	3 611,6	مجموع القروض
291,3	148,0	143,3	203,5	211,9	محفظة السندات التجارية
228,3	242,6	252,6	249,0	205,8	محفظة الاستثمار
<b>مؤشرات الاستغلال</b>					
370,2	341,0	329,1	339,3	321,6	رقم المعاملات
147,1	140,5	129,9	133,9	132,6	هامش الفائدة
36,9	35,4	32,2	33,5	31,4	المعوقات الصافية
23,2	23,8	26,1	27,2	22,6	الأرباح الصافية/ محفظة السندات
207,2	199,6	188,2	194,6	186,5	الناتج البنكي الصافي
101,1	96,7	90,8	83,0	78,4	المصاريف العامة
80,9	78,0	72,8	62,1	59,2	مصاريف الأعوان
20,2	18,8	17,9	20,9	19,2	الأعباء العامة للاستغلال
119,6	119,5	108,9	128,3	123,3	الناتج الخام للاستغلال
270,2	111,7	82,0	83,3	54,5	المخصصات الصافية للمدفوعات
159,4-	2,0-	14,2	32,6	53,3	الأرباح الصافية (قبل التغييرات محاسبية)
220,1-	30,3-	18,9	30,2	54,0	الأرباح الصافية (بعد التغييرات محاسبية)
<b>المؤشرات</b>					
2,95%-	0,04%-	3,22%	7,57%	12,95%	مردودية الأموال الذاتية (الربح الصافي/الأموال الذاتية)
2,95%-	0,04%-	0,26%	0,62%	1,03%	مردودية الأصول (الربح الصافي/مجموع الأصول)
3,84%	3,66%	3,48%	3,67%	3,60%	الناتج البنكي الصافي/مجموع الأصول
55,99%	58,55%	57,19%	57,37%	57,99%	الناتج البنكي الصافي/رقم المعاملات
4,96%	4,59%	4,42%	4,86%	5,16%	الناتج البنكي الصافي/مجموع القروض
51,58%	51,32%	50,53%	63,00%	59,20%	المعوقات/مصاريف الأعوان
48,79%	48,45%	48,23%	42,63%	42,03%	مؤشر الاستغلال
17,82%	17,72%	17,12%	17,19%	16,81%	المعوقات الصافية/الناتج البنكي الصافي
39,06%	39,05%	38,70%	31,91%	31,74%	مصاريف الأعوان/الناتج البنكي الصافي
102,63%	115,66%	127,82%	119,08%	110,95%	مجموع القروض/مجموع الموارد
4,49%	10,70%	10,23%	10,17%	10,16%	مؤشر كوك
101,00%	82,60%	78,77%	111,94%	129,55%	مؤشر السيولة
65,29%	66,78%	64,60%	68,93%	69,99%	مؤشر تغطية الديون الممنفة
21,57%	15,78%	13,10%	10,77%	8,71%	نسبة الديون الممنفة / مجموع القروض
3,36%	2,88%	3,20%	3,27%	3,46%	تكلفة الموارد
5,66%	5,33%	5,70%	6,08%	6,48%	مردودية الاستعمالات
<b>مؤشرات أخرى</b>					
1941	2002	(*)2045	1844	1855	العدد الجملي لموظفي البنك
100	95	94	93	89	عدد الفروع
111	105	105	101	98	العدد الجملي لثيابتك السحب الآلي
151 987	153 497	155 016	156 688	161 728	العدد الجملي للبطاقات
(*) منهم 236 متعاقد					





## الموارد



على مستوى الودائع، شهدت سنة 2013:

تطور وودائع الحرفاء بنسق دون المسجل بعنوان سنة 2012 ليناهاز 8,3% مقابل 12,8% ، و قد شمل هذا التباطؤ القطاع البنكي ككل حيث بلغت نسبة التطور 7,8% مقابل 10,7% سنة 2012.

ارتفاع الموارد المتأتية من الإقتراض بـ 20,2 م د و الناتج عن اصدار القرض الرقاعي 2013 الذي مكن من تدفق 51 م د، في المقابل بلغ مجموع التسديد 41,7 م د وبالتالي بلغ السحب 16,6 م د.

ارتفاع تكلفة الموارد بـ 50 نقطة مئوية لتصبح 3,4% مقابل 2,9% سنة 2012. و يعزى هذا الارتفاع إلى المنحى التصاعدي لنسبة الفائدة على السوق النقدية الذي كان مصحوبا بتقدم حصة الودائع لأجل في القائم الجملي لموارد الحرفاء لتمثل نسبة 38% مقابل 33% سنة 2012.

## موارد الحرفاء



أقلت وودائع الحرفاء سنة 2013 في مستوى 4071,5 م د لتترجم عن زيادة بـ 313,5 م د والتي كانت مدفوعة بارتفاع الودائع لأجل مساهمة في هذا التدفق الإضافي بنسبة 91%.

## الودائع تحت الطلب:



سجلت الودائع تحت الطلب تراجعاً في وتيرة تطورها لتنتقل من 24,2% (200,4 م د) سنة 2012 إلى 1,6% (+16,7 م د) سنة 2013 ويعود هذا التراجع إلى انخفاض الودائع بالعملة بـ 24,6 م د مقابل ارتفاع بقيمة 119 م د سنة 2012 ، فيما اقتصر تطور الودائع بالدينار عن ارتفاع في حدود 5,4% (+41,4 م د) مقابل 11,8% (+80,6 م د) بعنوان سنة 2012.

نسبة الإيجاز	توقعات 2013	13.12.31	12.12.31	11.12.31	10.12.31	09.12.31	
7,4%	225,3	1 047,10	1 030,4	830,0	797,7	874,4	الودائع تحت الطلب
5,9%	86,5	1 425,50	1 420,5	1 334,8	1 297,1	1 250,6	ودائع اذخار
452,0%	63,4	1 497,40	1 210,8	1 067,1	1 198,7	1 061,6	الودائع لأجل
101,7%	5	101,5	96,4	100,5	70,4	68,4	ودائع أخرى
82,5%	380,2	4 071,5	3 758,0	3 332,3	3 363,9	3 255,0	المجموع





### • ودائع الإئتمار:



شهدت ودائع الادخار أيضا ركودا في مستوى تطورها حيث سجلت تدفقا إضافيا بمبلغ 5,1 م د مقابل 85,7 م د سنة 2012. و شهدت ودائع الادخار الحر تباطؤا إذ بلغ التدفق الإضافي 28,3 م د (4,5%) مقابل 92 م د (17%) للسنة الماضية. و شهد ادخار الجديد تراجعا بقيمة 4,6 م د مقابل زيادة 2,3 م د سنة 2012. أما الادخار السكني فقد واصل المنحى التنزلي لينخفض القائم بـ 20,2 م د.

### • الودائع لأجل:



سجلت الودائع لأجل تطورا ملحوظا بلغ 286,7 م د والذي استند بالأساس إلى زيادة شهادات الإيداع بمبلغ 374 م د مقابل تراجع الودائع لأجل بـ 82 م د. و يفسر تفضيل المودعين للتوظيف في شهادات الإيداع عن الودائع لأجل إلى منشور البنك المركزي عدد 20-2011 الذي يحدد سقفا لنسبة الفائدة القصوى و منع التسديد المسبق للتوظيف لأجل قبل حلول الأجل التعاقدية.

### الإقتراضات

فيما يتعلق بموارد الإقتراض، تميزت سنة 2013 بإصدار الإقتراض الرقاعي 2013 والذي مكن من تعزيز موارد البنك بمبلغ 51 م د فضلا عن سحب بقيمة 16,6 م د عن الموارد الخارجية والمتأية من خط التمويل المقطوح من قبل البنك الأوروبي للإستثمار. في حين شمل التسديد عن موارد الإقتراض حلول الأجل التالية:

- الإقتراض المشروط و ذلك بمبلغ 14 م د.
- خط اقتراض المتعاقد عليه مع البنك الإفريقي للتنمية و ذلك بقيمة 15,2 م د.
- خط اقتراض البنك الأوروبي للإستثمار و ذلك بمبلغ 11,3 م د.
- خط الوكالة الفرنسية للإستثمار: 0,9 م د.
- القسط الثاني لاقتراض HG004c (0,4 م د).



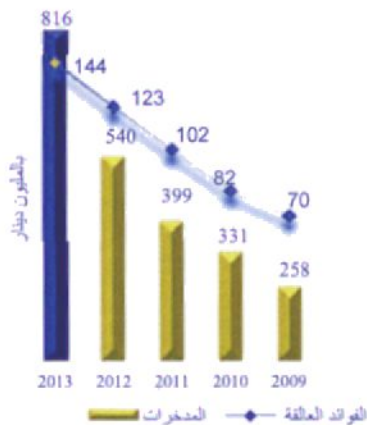
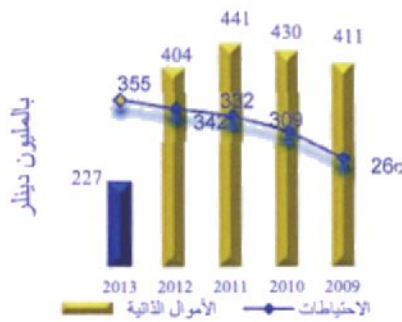
## الموارد الخاصة

سجلت هذه الموارد تقلصا بمبلغ 17,6 م د إذ بلغ قائمها 600,6 م د مقابل 618,3 م د سنة 2012 و وقد نتج هذا التقلص بالخصوص عن إنخفاض موارد صندوق النهوض بالأجراء بـ 16,3 م د كما تراجعت موارد المشاريع المخصصة للمساكن الإجتماعية بـ 1,3 م د.

## الأموال الذاتية

على مستوى الأموال الذاتية، كان العمل بأحكام منشور البنك المركزي عدد 2013-21 الحدث الأبرز لسنة 2013 حيث ينص هذا المنشور المتعلق بتخصيص مذكرات إضافية بعنوان التعهدات المصنفة تحت صنف 4 والتي تتجاوز أقدميتها في هذا الصنف الثلاث سنوات و خصمها من الموارد الذاتية للمؤسسة القرض.

وتبعا لتطبيق هذه القواعد الجديدة، فقد قدرت مخصصات المدخرات الإضافية والتي ستخصم من الأموال الذاتية 55 م د ( وهو ما يمثل الخصم عن قيمة الضمانات) وبذلك أقلت الموارد الذاتية سنة 2013 في مستوى 226,5 م د.

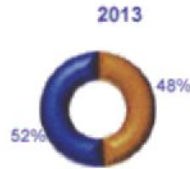


## الموارد الاخرى

مدعومة بتعزيز المدخرات التي سجلت زيادة بـ 276 م د، شهدت الموارد الأخرى تقدما بـ 305,1 م د. وقد ساهمت الفوائد العالقة في هذا الارتفاع بـ 21,4 م د، أما الباقي والذي يمثل 7,8 م د فهو يعود إلى مخصصات الاستهلاكات الإضافية على الأصول الثابتة.



الإستعمالات

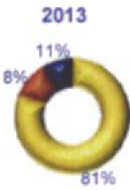


قروض مسندة للمؤسسات ■ قروض مسندة للأفراد ■

على صعيد الاستعمالات، تبرز قراءة مختلف عناصرها:

تطور مساهمات البنك في تمويل الاقتصاد بـ 99,3 م د.

توزيع متوازن بين القروض المسندة للمؤسسات و القروض الممنوحة للأفراد.



قروض ذات المردودية ■  
الديون غير المستخلصة ■  
قروض ممنوحة على الموارد خاصة ■

تراجع نسق ارتفاع القروض الغير مستخلصة مقارنة بسنة 2012 لتتنزل إلى 16,5% سنة 2013 مقابل 27,2% السنة الفارطة.

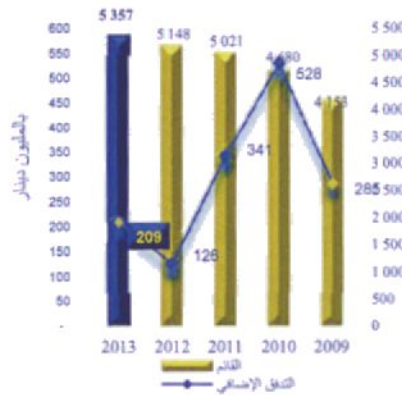
المساهمات في تمويل الإقتصاد

اختتمت مساهمات البنك في تمويل الإقتصاد سنة 2013 بحجم جملي بلغ 5357,0 م د مقابل 5257,7 م د في موفى سنة 2012 و هو ما يمثل زيادة بـ 99,3 م د. وتعزى هذه الزيادة إلى اجتماع التطورات التالية:

ارتفاع القروض الممنوحة على الموارد الذاتية بـ 101,2 م د (2,3%).

تراجع القروض الممنوحة على الموارد الخاصة بـ 7,8 م د.

زيادة قيمة محفظة السندات بـ 6 م د منها 5 م د تمثل توظيف إضافيا للبنك لدى شركة الاستثمار العصري. كما شهدت محفظة سندات المساهمة ارتفاعا بـ 1 م د والذي يعزى إلى الاكتتاب الجديد للبنك في رأس مال شركة بنك الإسكان للتوظيف.

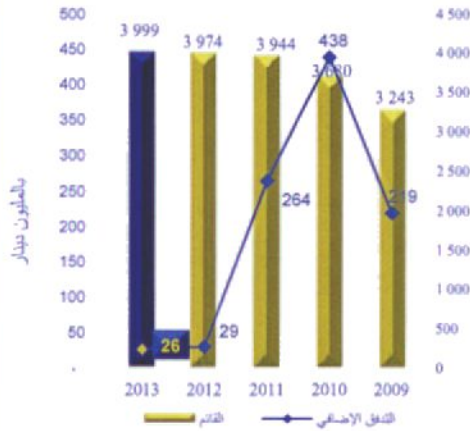


نسبة الإيجاز	توقعات 2013	13.12.31	12.12.31	11.12.31	10.12.31	09.12.31	
40,82%	247,9	4 536,30	4 435,10	4 307,10	3 973,90	3 486,80	القروض / الموارد العادية
111,18%	17	382,3	363,4	313,4	299,7	267,1	مجموع الحسابات الدائنة
2,60%	50	568,9	567,6	553,3	444	385,8	القروض الشخصية
24,00%	65	1 269,40	1 253,80	1 253,40	1 162,40	941,4	القروض التجارية
29,50%	58,3	484,6	467,4	480,8	424,7	326,3	القروض المسندة للمواطنين العاطلين
1304,76%	-2,1	1 294,10	1 321,50	1 343,60	1 349,60	1 321,80	القروض السكنية المسندة للأفراد
13,61%	188,1	3 999,30	3 973,70	3 944,50	3 680,40	3 242,50	القروض ذات المردودية
126,42%	59,8	537	461,4	362,7	293,5	244,3	القروض الغير المستخلصة
-82,11%	9,5	516	523,8	420	419,4	428	القروض / الموارد الخاصة
36,29%	257,4	5 052,30	4 958,90	4 727,10	4 393,30	3 914,80	مجموع القروض (1)
115,69%	5,1	304,7	298,8	294,1	286,8	237,7	مجموع محفظة السندات (2)
37,83%	262,5	5 357,00	5 257,70	5 021,20	4 680,10	4 152,50	المساهمات للاقتصاد (2)+(1)





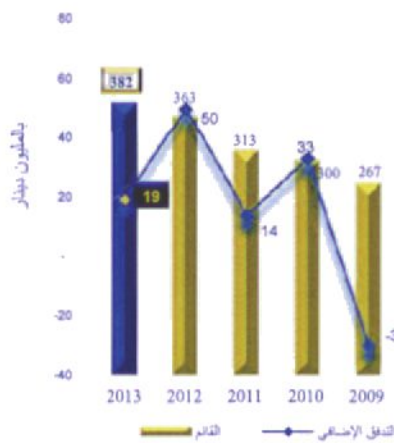
### القروض المسندة للحرفاء



خلال سنة 2013، شهد نشاط القروض تباطؤا في نسق تطوره و الذي يعود بالأساس الى ركود القروض السكنية المسندة للأفراد (- 27,4 م د)، من جهة أخرى، لم تتمكن القروض التجارية من ترجيح الكفة واقتصرت عن ارتفاع بـ 15,6 م د. عند اختتام سنة 2013، بلغ إجمالي القروض ذات المردودية تدفقا إضافيا بـ 25,5 م د، أي ما يعادل نسبة تطور بـ 0,5%.

### الحسابات الدائنة

مقارنة بسنة 2012، اتسمت الحسابات الدائنة بفتور نسبي لينزل التدفق الإضافي إلى 18,9 م د (+5,2%) مقابل 50 م د (+16%) سنة 2012. وقد شمل هذا الفتور كل من الثلاثي الثاني والرابع حيث سجل القائم تراجعاً على التوالي بـ 50,5 م د و 35,8 م د.



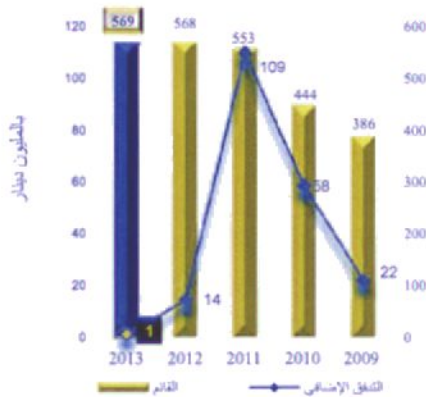
التطور الحسابات الدائنة خلال سنة 2013



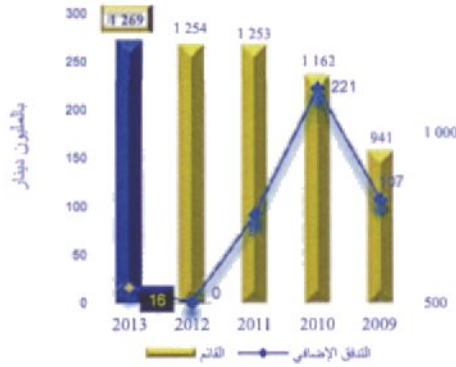
### القروض الشخصية

عملا بمنشور البنك المركزي عدد 2012-17 والصادر بتاريخ 2012-10-04 و المتعلق بالتحكم في قروض الاستهلاك، واصلت القروض الشخصية تراجعاً في نسق نموها مسجلة تقدماً بـ 1,3 م د مقابل 14,4 م د سنة 2012.

- تباطؤ في وتيرة ارتفاع القروض المتوسطة المدى بتسجيلها لزيادة بـ 7,2 م د مقابل 11,1 م د سنة 2012
- تراجع في النسق التصاعدي لقروض الاستهلاك حيث بلغ التدفق الإضافي 1 م د مقابل 6,9 م د سنة 2012
- انخفاض قروض اقتناء السيارات بـ 6,8 م د مقابل 3,1 م د سنة 2012.







### القروض التجارية

اتسمت سنة 2013 على مستوى القروض التجارية بتطورات متباينة حيث شهدت القروض القصيرة المدى تطورا بـ 11,2 م د مقابل انخفاض بـ 22,2 م د سنة 2012 بينما اقتصرت القروض المتوسطة المدى بارتفاع في مستوى 2,9 م د مقابل 23,2 م د في السنة الفارطة.

بالملين دينار	2013	2012	التطور 2013/2012
القروض الموافق عليها	130,8	225,4	58%
الدفعات	110,1	157,4	70%

توزيع القروض الموافق عليها سنة 2013 حسب القطاعات

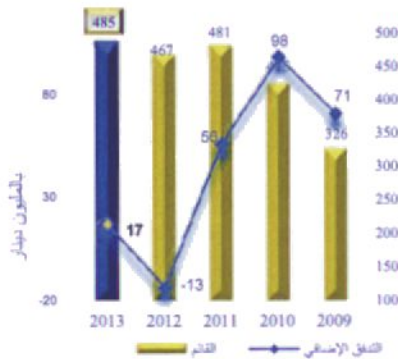


### قروض التمويل المسبق

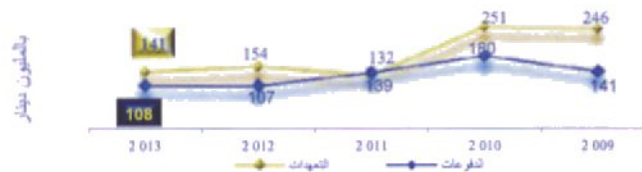
سجل قائم التمويل المسبق بعنوان سنة 2013 ارتفاعا بـ 17,2 م د مقابل انخفاضا بـ 13,4 م د سنة 2012.

بلغ حجم التعهدات 140,9 م د خلال سنة 2013 مسجلا بذلك تراجعا مقارنة للحجم الجملي المسجل خلال سنة 2012 (154,3 م د)، وقد خصصت هذه التعهدات لإحداث 1902 وحدة سكنية.

أما فيما يخص الدفعات فقد استقرت في مستوى سنة 2012 لتبلغ 107,8 م د منها 73,7 م د (أي ما يمثل 64%) تم صرفها لفائدة الباعثين العقاريين الخواص.



بالملين دينار	2013	2012	2011	2010	2009
التعهدات	140,9	154,3	132,3	251,1	246,4
الدفعات	107,8	107,2	139,4	179,9	141,3
القائم	484,6	467,4	480,8	424,7	326,3



## القروض السكنية المسندة للأفراد

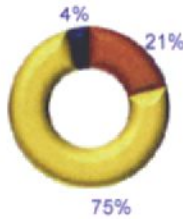


نتيجة لاستمرار المنحى التنزلي لقروض الادخار السكني (-15,5 م د) و للقروض المباشرة (-11,9 م د مقابل -0,2 م د سنة 2012) سجل القائم الجملي للقروض السكنية المسندة للأفراد تراجعاً بـ 27,4 م د مقابل -22,1 م د سنة 2012. في حين حافظت قروض الادخار الجديد على نفس مستواها الذي بلغت في موفى سنة 2012 (-0,4 م د).

ويعود هذا التراجع بالأساس إلى الانخفاض المسجل على مستوى الحجم الجملي للدفعات خلال سنة 2013 و الذي بلغ 144,7 م د مقابل 168,1 م د سنة 2012 (-23,4 م د).

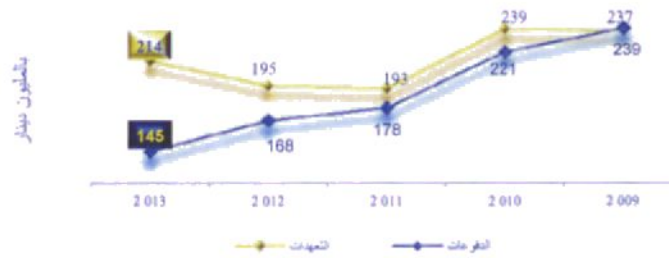
في المقابل ارتفع الحجم الجملي للتعهدات بـ 18,9 م د لتناهز 214,2 م د. وقد استأثرت القروض المباشرة بمبلغ 160,5 م د وذلك استجابة لـ 3213 حريف وبلغت التعهدات الممنوحة لقروض الادخار السكني 44 م د وتشمل 1354 حريف. أما الباقي وهو ما يمثل 9,4 م د فيعود إلى التعهدات المسندة لقروض الادخار الجديد والتي شملت 228 حريف.

توزيع الحجم الجملي لتعهدات القروض السكنية المسندة للأفراد بعنوان سنة 2013



قروض الادخار الجديد | القروض المباشرة | قروض الادخار السكني

بالمليون دينار	2013	2012	2011	2010	2009
التعهدات	214,2	195,3	193,2	238,9	237,3
الدفعات	144,7	168,1	215,8	221,0	239,4
القائم	1294,1	1321,5	1343,6	1349,6	1321,8





## حافضة السندات

### سندات التوظيف

شهدت هذه السندات استقرارا في مستوى 8 م د في نهاية سنة 2013 علما و أن البنك استعاد ما قيمته 0,72 م د و ذلك بعنوان سندات رقاعية صادرة من قبل الاتحاد الدولي للبنوك "UIB"

■ إعادة استثمار المربح المتأقية من مساهمة البنك في رأس مال شركة "STICODEVAM" (13,9 أ د).

■ استرجاع المبلغ الجملي لمساهمة البنك في رأس مال شركة الحج و العمرة (250 أ د)

### السندات التجارية

تطور قائم هذه السندات بقيمة 136,1 م د خلال سنة 2013 منتقلا من مجموع 133,5 م د في موفى 2012 إلى 269,6 م د عند اختتام سنة 2013، وتعزى هذه الزيادة قطعييا إلى ارتفاع الرصيد الصافي لرقاع الخزينة القابلة للتنظير.

### سندات الاستثمار

ارتفعت هذه السندات إلى مستوى 166,4 م د لترجم عن حجم استثمار اضافي بـ 5 م د ممثلة في اموال البنك المستثمرة لدى شركة "SIM SICAR" وذلك بعنوان استثمارات معفاة من الضرائب.

توزيع حافضة سندات المساهمة بتاريخ 31 ديسمبر 2013



### سندات المساهمة

اختتمت هذه السندات سنة 2013 بحجم جملي ناهز 129,6 م د مسجلة بذلك شبه استقرار مقارنة بموفى سنة 2012 (+1 م د) و قد شهدت هذه السندات بالتطورات التالية :

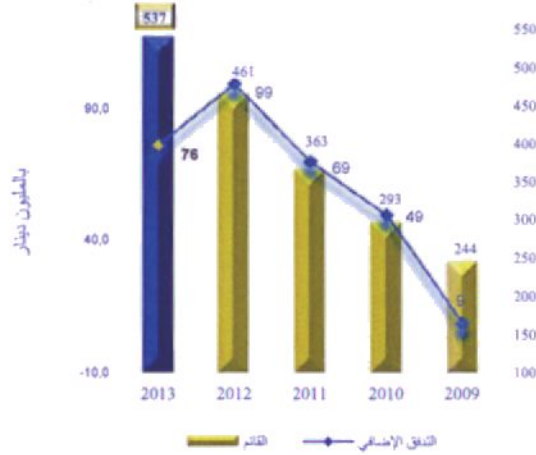
■ اكتتاب جديد في رأس مال شركة "SICAV BH Placement" وذلك بقيمة 1000 ألف دينار.

■ تسريح للاكتتاب في رأس مال كل من شركة STIMEC (180 أ د) و شركة القطب التكنولوجي بسيدي بوزيد (100 أ د).



## نوعية الأصول

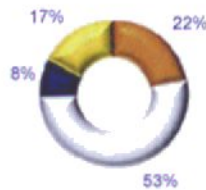
### القروض الغير مستخلصة و القروض في طور النزاع



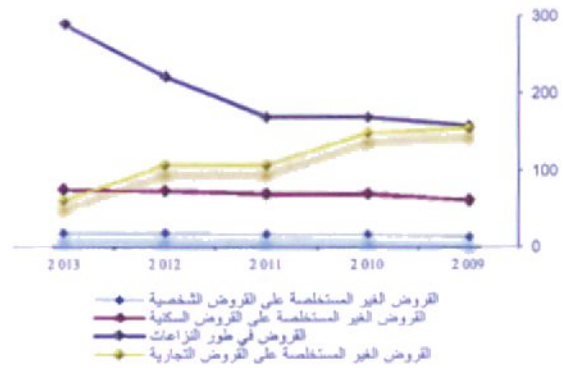
اختتمت الديون الغير مستخلصة سنة 2013 بحجم جملي ناهز 537 م د ، أي ما يمثل قياسا بالسنة القارطة ارتفاعا ب 75,6 م د ناتج بالأساس على الزيادة التي شهدتها الديون في طور النزاع بحيث سجلت تفاقما ب 67,8 م د و هو ما يمثل نسبة 90 % من الزيادة الجمالية للديون الغير مستخلصة و قد شمل هذا التفاقم بالأساس (+ 46,4 م د أو 70% ) إلى ارتفاع الديون في طور النزاع و المتأتية من القروض التجارية متوسطة المدى.

فيما يتعلق بالديون الغير مستخلصة و المنبثقة عن كل من القروض السكنية و القروض الشخصية، فقد شهدت احتواء في نسق تطورها لينحصر على التوالي في مستوى 1,8 م د و 0,4 م د مقابل 4,1 م د و 1,1 م د بعنوان سنة 2012.

13.12.31	12.12.31	11.12.31	10.12.31	09.12.31	
154,6	149,0	107,3	61,2	55,4	القروض الغير مستخلصة/ القروض التجارية
18,3	17,9	16,8	13,4	9,8	القروض الغير مستخلصة/ القروض الشخصية
75,2	73,4	69,3	60,7	51,2	القروض الغير مستخلصة/ القروض السكنية
288,9	221,1	169,3	158,2	127,9	القروض في طور النزاع
537	461,4	362,7	293,5	244,3	المجموع



- القروض في طور النزاع/ القروض التجارية
- القروض الغير مستخلصة على القروض السكنية
- القروض الغير مستخلصة على القروض الشخصية
- القروض في طور النزاع/ القروض التجارية





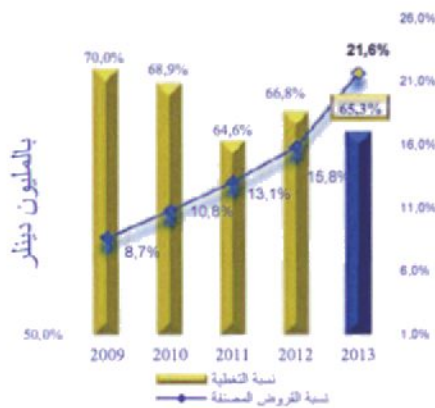
## الديون المصنفة



بتاريخ 31 ديسمبر 2013، بلغ مجموع الديون المصنفة 1218,1 م د مقابل 862,9 م د في موفى سنة 2013 مما أدى الى ارتفاع بـ 355,2 م د (+41%)

□ فقد شمل هذا الارتفاع بالأساس الديون المنتمية للصف 4 (+220,4 م د). و تجدر الإشارة إلى أن الارتفاع الملحوظ للصف 4 ناجم على تحويل لهذا الصف لـ 180 مشروع بقيمة جمالية تقدر بـ 160 م د وتظل الديون المنضوية تحت صف 4 تمثل النسبة الأهم في مجموع الديون المصنفة لتتاهز 77,7 % .

□ من ناحية أخرى، يعزى كذلك هذا الارتفاع الذي شهدته الديون المصنفة إلى تغيير الطريقة المعتمدة وقد كان لهذا التغيير في الطريقة أثرا في ارتفاع الديون المصنفة بقيمة 107 م د.



	13.12.31	12.12.31	11.12.31	10.12.31	09.12.31
صف 2	148,5	61,4	68,2	49,2	72,2
صف 3	123,5	75,8	102,1	137,1	74
صف 4	946,1	725,7	502,2	364	276,4
المجموع	1218,1	862,9	672,4	550,3	422,6

و قد بلغت نسبة تغطية هذه الديون 65,3% مقابل 66,8% السنة السابقة. و انتقلت نسبة الديون المصنفة في مجموع القروض من 15,8% بتاريخ 31 ديسمبر 2012 إلى 21,6% في موفى سنة 2013.

	13.12.31	12.12.31	11.12.31	10.12.31	09.12.31
المدفرات	651,3	453,6	336,2	297,2	226,1
المدفرات + الفوائد العالقة (1)	795,3	576,3	434,1	379,3	295,8
المدفرات + الفوائد العالقة / مجموع الديون المصنفة (1) / (2)	65,29%	66,78%	64,60%	68,90%	70%



## نتائج البنك

و قد كان هذا التحكم نتيجة للانخفاض الذي اتسم به نسق تطوّر مصاريف الأعوان (+3,8% مقابل +7% نسبة 2012).

مدفوعا بتحسّن الناتج البنكي الصافي من ناحية و خاضعا لارتفاع المصاريف العامة من ناحية أخرى، استقرّ الناتج الخام للإستغلال في نفس مستوى سنة 2012 ليثبت في 119,6 م د.

بعنوان سنة 2013، انبثق على نشاط البنك ناتج بنكي صافي في مستوى 207,2 م د مسجلا بذلك قياسا بالسنة المنقضية تحسنا بـ 7,6 م د (+3,8%) و قد كان هذا التحسن مدعوما بارتفاع هامش الفائدة بـ 6,6 م د (+4,7%) و الذي يعزى بالأساس إلى مراجعة نسبة الفائدة على السوق النقدية نحو الارتفاع.

بلغت العمولات الصافية 36,9 م د لتتراجع عن زيادة بـ 1,6 م د (+4,4%) و تتمكن بذلك من احتواء الانخفاض الذي شهده الأرباح المتأقية من محفظة السندات (0,5 م د أو -2,3%).

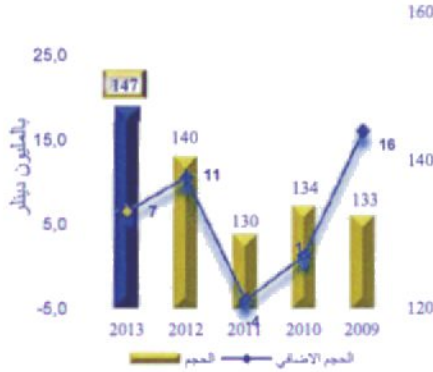
من ناحية أخرى تطورت المصاريف العامة بـ 4,4 م د (+4,5%) لتعكس وتيرة دون تلك المسجلة سنة 2012 (+6,5%) و بالنسبة المسجلة من قبل القطاع المصرفي ككل (+5,3%).

نسبة الإنجاز	توقعات 2013	2013	2012	2011	2010	2009	
							هامش الفائدة
106,7%	137,8	147,1	140,5	129,9	133,9	132,6	العمولات الصافية
96,6%	38,2	36,9	35,4	32,2	33,5	31,4	الأرباح الصافية/ محفظة السندات
107,9%	21,5	23,2	23,8	26,1	27,2	22,6	الناتج البنكي الصافي
<b>104,9%</b>	<b>197,6</b>	<b>207,2</b>	<b>199,6</b>	<b>188,2</b>	<b>194,6</b>	<b>186,5</b>	إيرادات الإستغلال الأخرى
84,9%	15,8	13,4	16,6	11,5	16,7	15,1	مصاريف الأعوان
95,3%	84,9	80,9	78	72,8	62,1	59,2	الأعباء العامة للإستغلال
93,9%	21,5	20,2	18,8	17,9	20,9	19,2	الناتج الخام للإستغلال
<b>111,7%</b>	<b>107,1</b>	<b>119,6</b>	<b>119,5</b>	<b>108,9</b>	<b>128,3</b>	<b>123,3</b>	المخصصات الصافية للمدخرات
	70	249,8	96,6	74,9	72,8	55,6	مخصصات الاستهلاكات و المدخرات على الأصول الثابتة
	7,7	8	8,4	7,5	4,3	2,9	المدخرات على محفظة الإستثمار
	5,7	20,4	15	7,1	10,5	-1,1	نتائج الإستغلال
	<b>23,6</b>	<b>-158,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>19,5</b>	<b>40,7</b>	<b>65,8</b>	رصيد ربح متأتي من عناصر عادية أخرى
27,2%	0,2	0	0,2	0,1	0,1	0	رصيد خسائر متأتية من عناصر عادية أخرى
1,8%	1,3	0	0	1,2	0,3	0	النتيجة قبل الاداءات
	<b>22,4</b>	<b>-158,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>18,4</b>	<b>40,6</b>	<b>65,8</b>	اداءات على الأرباح
15,8%	4,6	0,7	1,6	4,2	8	12,5	النتيجة الصافية قبل التغييرات المحاسبية
	<b>17,8</b>	<b>-159,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>14,2</b>	<b>32,6</b>	<b>53,3</b>	تغييرات محاسبية
	0	-60,8	-28,2	4,6	-2,4	0,8	النتيجة الصافية
	<b>17,8</b>	<b>-220,1</b>	<b>-30,3</b>	<b>18,8</b>	<b>30,2</b>	<b>54,1</b>	



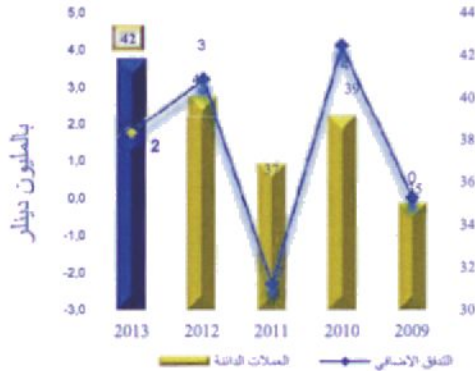


### هامش الفائدة



بعنوان سنة 2013، تأثر هامش الفائدة المترتب عن نشاط الوساطة المالية بتطورين متباينين حيث ارتفع الهامش الناتج عن العمليات مع المؤسسات البنكية و المالية (+14,9 م د) فيما تراجع الهامش المتأتي من العمليات مع الحرفاء (-10,7 م د) و ارتفع الهامش المتأتي من المداخل و الأعباء الأخرى بـ 2,7 م د، أما الأعباء المدينة على الإقتراضات و الموارد الخاصة فقد حافظت تقريبا على نفس المستوى المسجل سنة 2012 (+0,3 م د).

### العمولات الصافية



مقارنة بسنة 2012، سجلت العمولات الدائنة تحسنا بـ 1,7 م د لتصل إلى 41,8 م د. و بخصوص العمولات المدينة فقد اتمت بارتفاع طفيف ناهز 0,2 م د لتستقر في 4,8 م د بتاريخ 31 ديسمبر 2013.

و نتيجة لذلك تطورت العمولات الصافية بـ 1,6 م د لترتفع إلى 36,9 م د في موقى سنة 2013.

### الأرباح الصافية لمحفظه السندات

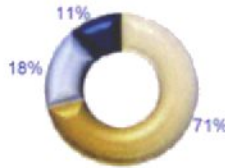
مندفعة بارتفاع حجم رفاع الخزينة القابلة للتنظير بـ 136,1 م د، شهدت الأرباح الصافية على محفظة السندات التجارية مسارا تصاعديا مسجلة تقدما بـ 2,3 م د. بيد أن هذا التقدم قوبل بتراجع الإيرادات المتأتية من محفظة سندات التوظيف بـ 2,6 م د.

استقرت الأرباح الناتجة على محفظة سندات المساهمة تقريبا في نفس المستوى لسنة 2012.

و اجمالا شهدت الأرباح الصافية لمحفظه السندات تراجعاً بـ 0,5 م د لتبلغ 23,2 م د.

## الناتج البنكي الصافي

الناتج البنكي الصافي لسنة 2013



هامش الفائدة  
العمولات الصافية  
الأرباح الصافية/ محفظة السندات

تبعاً للتطورات التي شهدتها عناصره، اتسم الناتج البنكي الصافي بمنحى تصاعدياً مترجماً عن تقدماً بـ 7,6 م د (+3,8%).

و فيما يتعلق بتركيبته فيظل هامش الفائدة يستأثر بالنسبة الأهم حيث تقارب 71% في موفى سنة 2013. في المقابل تمثل نسب كل من العمولات الصافية و الأرباح الصافية على محفظة السندات على التوالي ما يعادل 18% و 11%.

2013	2012	2011	2010	2009	
5,10%	4,70%	4,40%	4,90%	5,20%	الناتج البنكي الصافي / مجموع القرض
39,10%	38,90%	38,70%	31,90%	31,70%	مصاريف الأعوان / الناتج البنكي الصافي
45,50%	48,40%	48,20%	42,60%	42,00%	المصاريف العامة / الناتج البنكي الصافي
106,8	99,8	102	104,9	100,5	الناتج البنكي الصافي / مجموع الموظفين (أد)

## المصاريف العامة

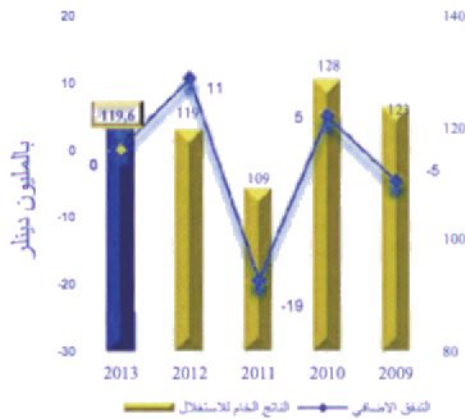


بلغت جملة المصاريف العامة 101,1 م د مسجلة بذلك ارتفاعاً بـ 4,4 م د (+4,5%) وهي النسبة الأقل أهمية على مدى الخمس سنوات الأخيرة.

و مساهمة بنسبة 81% تطورت مصاريف الأعوان بـ 3 م د (+3,8%) لتبلغ 80,9 م د.

و بهذا المستوى تكون العمولات الصافية قد تمكنت من تغطية مصاريف الأعوان بنسبة 45,6% بينما شهدت الأعباء العامة للإستغلال ارتفاعاً ضئيلاً ناهز 1,4 م د (+7,4%) لتنتهي سنة 2013 في مستوى 20,2 م د.

## الناتج الخام للإستغلال



مدعوماً بتحسّن الناتج البنكي الصافي (+7,6 م د) و الذي تزامن مع تراجع الإيرادات الأخرى للإستغلال (-3,1 م د) و ارتفاع المصاريف العامة (+4,4 م د)، حافظ الناتج الخام للإستغلال على نفس المستوى لسنة 2012 ليبلغ 119,6 م د.



## النتيجة الصافية

فضلا عن تأثيرها بالمُدخرات، تحملت النتيجة الصافية التغيرات المحاسبية (60,8 م د منها 55 مليون دينار تمثل المُدخرات الاضافية المتعلقة بالسنوات السابقة و بذلك تكون النتيجة الصافية بعد التغيرات المحاسبية في مستوى (- 220,1) مليون دينار.

## مخصصات المدخرات

### ❖ المدخرات الفردية

طبقا لأحكام الفصل 10 من منشور البنك المركزي عدد 91-24 و المؤرخ في 17 ديسمبر 1991، أفضى تقييم ديون البنك الى تخصيص مدخرات بقيمة 175,1 م د.

### ❖ المدخرات الجماعية

عملا بمنشور البنك المركزي عدد 02-2012 و المؤرخ في 11 جانفي 2012 و المذكرة لمؤسسات القروض عدد 08-2012 بتاريخ 02 مارس 2012 ، تمّ تكوين بعنوان السنة المحاسبية 2013 مدخرات جماعية لتغطية المخاطر الكاملة و المتعلقة بالديون المصنفة تحت صنف 0 و 1 بمبلغ 27,4 م د.

### ❖ المدخرات الاضافية

طبقا لمنشور البنك المركزي عدد 21-2013 و الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2013 و المتعلق بالتخفيض في قيمة الضمانات للديون المندرجة تحت صنف 4 و التي تشكو من صعوبات في تسويتها منذ 3 سنوات استوجب على البنك تخصيص ما قيمة 22,5 م د مدخرات إضافية.

### ❖ المدخرات المتعلقة بمحفظة سندات الاستثمار

بخصوص المدخرات المتعلقة بمحفظة سندات الاستثمار فقد قدرت قيمة المخصصات بـ 20,4 م د منها 13,4 م د متأتية من المخاطر المتعلقة بسندات التوظيف.

2013	بالمليون دينار
175,1	المدخرات الفردية
27,4	المدخرات الجماعية
22,5	المدخرات الاضافية
8,4	مدخرات خضعت للأداء
233,4	مجموع المدخرات الصافية/ تعهدات الحرفاء
16,4	مخاطر مختلفة / الأصول و الخصوم
249,8	المدخرات الصافية/ تعهدات الحرفاء والأصول خارج الموازنة
20,4	المدخرات المتعلقة بمحفظة سندات الاستثمار
270,2	المدخرات الصافية





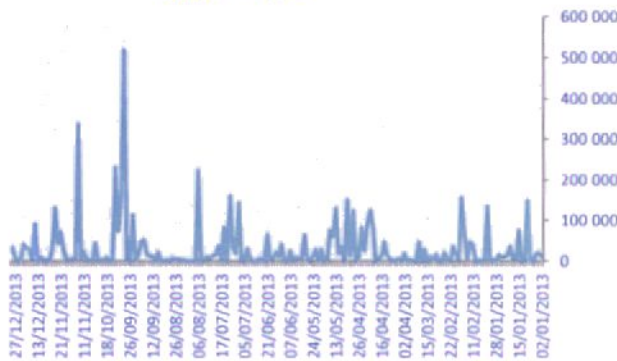
## تطور قيمة سهم بنك الإسكان

تطور قيمة سهم بنك الإسكان  
خلال سنة 2013



إن القراءة في تطور قيمة سهم البنك على امتداد سنة 2013 تظهر 4 فترات حيث أن السهم استهل السنة بمنحى تصاعدي ليبلغ ذروته بتاريخ 1 فيفري 2013 وذلك بقيمة 15,100 دينار في الفترة الثانية كان السهم تحت ضغط حركة تنازلية لينزل إلى أدنى مستواه وذلك بتاريخ 15 أفريل 2013 (12 دينار). ثم دخل مرحلة شهد فيها تذبذبات هامة و تراوحت قيمته بين 12,100 دينار و 13,800 دينار بتاريخ 25 نوفمبر 2013. و ابتداء من هذا التاريخ عرفت قيمة السهم مسارا تنازليا لتتقل سنة 2013 في مستوى 13 دينار.

تطور الأموال المتداولة على سهم بنك الإسكان  
خلال سنة 2013



و تجدر الإشارة أن سهم البنك يمثل بين الأسهم الذين أنهبوا سنة 2013 بمردود ايجابي مسجلا تحسنا بـ 8,07% فيما انخفض المؤشر القطاعي بـ 3,2% و تراجع مؤشر tunindex بـ 4,3%.

و تبعا لهذا الأداء فقد ارتفعت رسملة البورصة لتنتقل من 223,2 م د في موفى سنة 2012 إلى 234 م د بتاريخ 31 ديسمبر 2013.

و قد شمل الحجم الجملي للتداولات 932.738 م د سهم بقيمة جمالية بلغت 12,474 م د

2013.12.31	2012.12.31	
932 783	1 149 712	عدد الأسهم المتداولة
12,474	17,212	حجم الأموال المتداولة (م د)
234	223,2	رسملة البورصة (م د)

2013.12.31	2012.12.31	
12,4	18	قيمة السهم عند الافتتاح
13	12,4	قيمة السهم عند الإقفال
15,1	19,35	القيمة العليا للسهم للفترة
12	12,04	القيمة الدنيا للسهم للسهم
12,96	16,347	معدل قيمة السهم خلال الفترة



## النقديات

### إصدار البطاقات النقدية

بعنوان سنة 2013، قام البنك بإصدار 18.462 بطاقة جديدة ليلعب الحجم الجملي للبطاقات المعتمدة 151.987 بطاقة، و بناء عن العدد الجملي للحسابات فإن عدد البطاقات يمكن من نسبة تغطية بـ 65,06% مقابل 64,86% سنة 2012. و من حيث المردودية، فإن النشاط المتعلق بالبطاقات نتج عنه عمولات بقيمة 2,2 م د.

### حجم العمليات لبطاقات بنك الإسكان

خلال سنة 2013، أظهر حجم العمليات المعتمدة على بطاقة بنك الإسكان عدد جملي للتداول بـ 700.608.202 عملية ليحصد رقم معاملات بـ 700,8 م د.

### المنخرطين التجار

في موفى سنة 2013، ضمنت شبكة التجار المجيزين بـ 330 تاجر منهم 219 تاجر ناشطين مما يترجم عن نسبة نشاط بـ 66%.

### الموزعات الآلية

تعزز أسطول الموزعات الآلية بـ 9 وحدة توزيع ليرتفع العدد الجملي للموزعات الآلية 111 موزع و بلغ الحجم الجملي للعمليات 3.451.504 عملية بقيمة 557,3 مليون دينار و هو ما يمثل معدل شهري بـ 2591 عملية بقيمة 419 ألف دينار.

## العمليات البنكية مع الخارج

بعنوان سنة 2013، حافظت الإيرادات الناتجة عن نشاط البنك مع الخارج تقريبا عن نفس مستواها المسجل في سنة 2012 و هو ما يناهز 17,6 م د.

و من حيث توزيع هذه الإيرادات فما تزال النتائج المنبثقة على نشاط قاعة الصرف تستأثر بالحصة الأهم في هذه الإيرادات مساهمة بذلك بـ 61%.

2012	2013	
2 734	2 897	صرف وتحويلات
3 682	3 524	تجارة خارجية
10 793	11 089	قاعة المداولات بالعملة الأجنبية
436	392	قاعة الصرف
17 645	17 902	المجموع

## التطور التجاري

### انتعاش القروض السكنية

التخفيض في نسبة الفائدة على القروض المباشرة خلال الموسم الصيفي:  
خلال سنة 2013، قام البنك في الموسم الصيفي بعرض ترويجي شمل به القروض السكنية.

■ فيما يتعلق بالقروض السكنية المباشرة و التي لا تتجاوز آجال تسديدها 15 سنة، فإنه تمّ التخفيض في نسبة الفائدة إلى نسبة السوق النقدية + 2,5%.

■ بخصوص القروض السكنية المباشرة و التي تتجاوز آجال تسديدها 15 سنة دون أن تتعدى 20 سنة، فانه تمّ التخفيض في نسبة الفائدة إلى 7,5%.

تحسين شروط القروض الممنوحة على موارد النهوض بالمساكن الاجتماعية:

طبقا للأمر المقرر من قبل وزارة التجهيز و البيئة بتاريخ 29 جويلية 2013، تمّ ضبط سقف جديد لأسعار المساكن الممولة على موارد النهوض بالمساكن الاجتماعية و ذلك تلبية لمتطلبات الحرفاء ذوي الدخل الضعيف لتمكينهم من التغلب على ارتفاع سعر العقارات.

### الموارد البشرية

في موفى سنة 2013، بلغ العدد الجملي لموظفي البنك 1941 مقابل 2003 سنة 2012 و يمثل الموظفون الملحقون بالادارات المركزية نسبة 43,9%، أما الباقي و الذي يمثل 53,7% فهم موزعون على شبكة الاستغلال.

كما تجدر الإشارة إلى تحسن نسبة التأطير لترتقي من 50,92% سنة 2012 إلى 53,58% سنة 2013.

### توسيع شبكة الاستغلال

خلال سنة 2013، كان تعزيز شبكة الاستغلال متمثل في فتح الفروع التالية

- طبلبة
  - صيادة
  - قصور الساف
  - أربانة المدينة
- و بذلك أنهى البنك سنة 2013 بـ 100 نقطة بيع موزعة على 11 إدارة جهوية.

### فتح الحسابات البنكية

على امتداد سنة 2013 شهد البنك فتح 45.256 حساب جديد متوزعة كالآتي:

- 21.028 حساب جاري
- 24.228 حساب آخار منها 3254 حساب آخار سكني و 17776 حساب آخار حر

و بذلك ارتفع العدد الجملي للحسابات 708.819 حساب مقابل 702.178 حساب سنة 2012

### تنوع قنوات الاتصال

يهدف إضفاء مزيد من الحداثيّة و الطابع الشخصي لعلاقة البنك مع الحريف، عمل بنك الإسكان خلال السنوات الأخيرة على تعزيز و توسيع قنوات الاتصال.

و في سنة 2013 قام البنك باثراء خدماته عن بعد وذلك من خلال بعث خدمة " BH Net Mobile " و التي تعرض للحريف خدمات تمكنه من متابعة و إدارة حساباته عن بعد.





على ضوء النتائج المنبثقة عن عملية التدقيق الشامل، سيتم الانطلاق في برنامج إعادة هيكلة البنك و الذي يرتكز المخطط المصاحب له على العناصر الرئيسية التالية

#### الرسمة :

تهدف هذه العملية إلى تعزيز الأموال الذاتية و ذلك للارتقاء بمؤشر كفاية رأس المال (ratio Cooke) إلى نسبة 10% مما يمكن البنك من الاستجابة إلى تطلعاته من حيث المشاريع المستقبلية للاستثمار و التطور التجاري.

#### تطهير الأصول :

سيتمكن التفويت في الديون المتعثرة لكل من وكالة التصرف في الأصول (AMS) و الشركة العامة للاستخلاص من تطهير محفظة البنك و يجنبه من تحمّل مخاطر إضافية

#### التطور التجاري :

سيجسد انتعاش النشاط التجاري للبنك و تحسين القدرة التنافسية للبنك داخل القطاع من خلال :  
• اثراء المنتوجات المعروضة و ارساء سياسة تعتمد على جعل الحريف أكثر وفاء للبنك.  
• دعم شبكة الفروع و ذلك بتكثيف فتح نقاط بيع أخرى

• إعادة صياغة سياسة القروض المعتمدة و ذلك باستقطاب الحرفاء من الشباب من ذوي القيمة المضافة العالية و بالتوجه نحو القطاعات الواعدة للنمو الاقتصادي.

#### الموارد البشرية :

بما أن رأس المال البشري هو أساس كل انتعاش و تطوّر للبنك سيتم وضع برنامج يعتمد على :

• تهيئة الكفاءات

- مراجعة سياسة الأجور و ذلك بهدف استقطاب العناصر التي تتميز بالمهنية العالية و الاقتداء بنظام تسيير يرتكز على أجر متغير حسب الكفاءة و النتائج المحققة من قبل البنك.
- تطوير برامج التكوين الموجهة و التصرف في المسيرة المهنية
- توزيع أمثل للموظفين (فروع، إدارات جهوية و مصالح مركزية) يستجيب للمستحقات الاستراتيجية و السياسة التجارية.

#### المنظومة المعلوماتية:

سينطلق البنك في تطوير منظومة المعلوماتية و ذلك خلال الاعتماد على حلول مصرفية تستجيب لمتطلباته من حيث التغطية الوظيفية و حسن الرقابة و التكامل بين مختلف العمليات لذلك ستكون المنظومة المعلوماتية عبارة عن ترابط معلوماتي حسب المهن المصرفية (القروض، الاستخلاص، الضمانات، النقديتات، العمليات مع الخارج) و تنتج كل البرمجيات ضمن منظومة النواة الأساسية المعلوماتية "Core banking".

#### الحوكمة و التنظيم :

- سيتم مراجعة كل من طريقة الحوكمة و التنظيم ليكون ملائماً للتطور الذي يصبو إليه البنك، و ستكون المتغيرات مرتكزة أساساً على :  
• الانتقال من تصريف ذي طابع عمومي الى طابع خصوصي و الفصل بين مهام المدير العام و رئيس مجلس الإدارة .  
• اصلاح الهيكل التنظيمي بما يتماشى مع الاستراتيجية التجارية و الأهداف المرسومة.  
• تحسين سيرورة العمليات لا سيما المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية و عمليات الاستخلاص.



التقرير العام و الخاص لمراقبي  
الحسابات  
والقوائم المالية المختومة بتاريخ  
2013-12-31



سيداتي و سادتي المساهمين  
في رأس مال بنك الإسكان

### التقرير العام لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية للسنة المختومة في 31 ديسمبر 2013

تنفيذا للمهمة التي أسندت لنا نقدم لكم في ما يلي تقريرنا حول القوائم المالية لبنك الإسكان المختومة في 31 ديسمبر 2013 المرفقة و تقريرنا بشأن الإلتزامات القانونية و التنظيمية الأخرى.

#### I – التقرير حول القوائم المالية السنوية

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة "بنك الإسكان" و المتكونة من الموازنة بتاريخ 31 ديسمبر 2013 و جدول التعهدات خارج الموازنة و قائمة النتائج و جدول التدفقات النقدية للسنة المختومة بذات التاريخ بالإضافة إلى ملخص لأهم الطرق المحاسبية المعتمدة و الايضاحات الأخرى.

#### 1. مسؤولية الادارة

إن هياكل إدارة وتسيير البنك مسؤولة عن الإعداد و العرض العادل للقوائم المالية وفقا للمعايير المحاسبية المعتمدة في تونس. تتضمن لا سيما هذه المسؤولية تصميم، و وضع ومتابعة نظام الرقابة الداخلية بهدف إعداد و عرض صادق لبيانات مالية خالية من معلومات جوهرية خاطئة سواء نتيجة غش أو سهو ، كما تشمل اختيار وتطبيق طرق محاسبية مناسبة و ضبط تقديرات محاسبية معقولة.



## 2 مسؤولية مراقبي الحسابات

و ان مسؤوليتنا هي اداء الرأي حول هذه القوائم المالية استنادا الى أعمال التدقيق التي قمنا بها لقد قمنا بالتدقيق وفقا للمعايير المهنية المعمول بها في البلاد التونسية إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بالصوابط الأخلاقية المهنية و تحطيط وتنفيذ عملية المراجعة لحرص الحصول على تأكيد معقول حول في ما اذا كانت البيانات المالية الحالية من معلومات جوهرية حاطة

تتمثل المراجعة في وضع اجراءات بعية جمع عناصر الإثبات المتعلقة بالمبالغ و الإفصاحات صمم البيانات المالية إن اختيار هذه الإجراءات يتم حسب تقدير المراجع، كما هو الشأن بالنسبة لتقييم مخاطر أن تحتوي البيانات المالية على معلومات جوهرية حاطة ناتجة عن عثر أو سهو و عند تقييمه لهذه المخاطر، يأخذ المراجع في اعتباره الرقابة الداخلية المعمول بها في الصندوق و المتعلقة بالإعداد و العرض الصادق للبيانات المالية، بهدف تحديد اجراءات المراجعة المناسبة كذلك تتضمن المراجعة تبيما للمعادي المحاسبية المتبعة والتقنيات الهامة التي أحرثها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عام لحرص البيانات المالية

و انا نعتقد بأن عناصر الإثبات التي قمنا بجمعها قد وفرت أساسا معقولا لإدعاء رأينا تبين القوائم المالية المرفقة للفترة الفاصلة بين 01 جاني 2013 و 31 ديسمبر 2013، مجموعا صافيا للموارد بعية 399 5 مليون دينار ونتيجة سلبية قبل التعديرات المحاسبية قدرها 159,366 مليون دينار، و تعديرات محاسبية تم طرحها من الأموال الذاتية عدد افتتاح الفترة قيمتها 60,774 مليون دينار

## 3 تقرير الرأي المتضمن لاحترارات

## 13 حثت الصعوبات التالية من نطاق الأعمال التي قمنا بها

- عدم حصولنا على عدد 93 رد من حملة عدد 152 طلب تأكيد الارصدة، التي قمنا بتوجيهها الى محامي البنك،
- عدم توفر قوائم مالية حديثة لبعض حرقاء البنك هذا و تشمل الوصعية بعض الحرقاء التي تتحاور تعهداتهم لدى القطاع البنكي مبلغ خمسة ملايين دينار،
- غياب ترقيم صائر عن وكالات محتصة للحرقاء المدرجين بالنورصة أو الذين تتحاور تعهداتهم لدى القطاع البنكي مبلغ خمسة و عشرون مليون دينار،
- عدم توفر احشارات تقييمية مستقلة و حديثة لأغلب صمامات الرهون العقارية المأجودة بعين الإعتبار من قبل البنك،
- عدم تحيين شهاد ملكية العقارات المرهونة لعابدة البنك و البيانات المتعلقة بالوصعية القابوية للصمامات المقمنة من قبل الحرقاء،
- غياب بيانات تفصيلية لإيرادات البنك حسب الحرقاء، و بالتالي لم يتمكن من التثبت من الإيرادات الغير مستحلصة في الاحال و التي تستوجب التأجيل،

- عدم تصميم جدول تعهدات الحرفاء لجميع المستحقات المسجلة ضمن الأصول بالبيانات المالية للبنك تشمل هذه الوصية بالخصوص المستحقات المرتبطة بالتعهدات، الإعتمادات التي تمت الموافقة عليها و لم يتم بعد صرفها للحرفاء، التسققات بعنوان الحسابات ذات أجل و بعض القروض على موارد خصوصية
- هذا و قد تم تخصيص منحرات بقيمة 8 309 ألف دينار لتغطية المخاطر، المتعلقة بصحة بيانات القروض المصنفة، ذات العلاقة بهذه المستحقات التي يبلغ مجموعها 452 672 ألف دينار
- وجود نقائص في اجراءات المقارنة بين البيانات المحاسبية و جدول تعهدات الحرفاء، حيث تشهد الأرصدة المحاسبية فوارق مقارنة بالتعهدات المفصلة بالجدول المذكور بلغ مجموعها الصافي 19 635 ألف دينار
- هذا و قد تم تخصيص منحرات بقيمة 5 892 ألف دينار ذات العلاقة بهذه الفوارق التي لم يتم تبريرها من طرف مصالح البنك
- غياب تأكيد امكانية استخلاص المستحقات على شركات التأمين بعنوان مطالب حذر الاصرار المسجلة ضمن اصول البنك التي يقدر مجموعها 5 791 الف دينار
- هذا و قد تم تخصيص منحرات بقيمة 3 000 الف دينار بعنوان هذه المستحقات
- غياب تبرير و تصفية ارصدة الحسابات المتعلقة بسدادات الحرفاء التي تتضمن مبالغ عالقة مدينة و دائنة بلغت على التوالي 139 979 الف دينار و 87 380 الف دينار
- هذا و قد تم تخصيص منحرات تقدر بـ 11 772 الف دينار بعنوان هذه المبالغ العالقة
- عدم مسك محاسبة متعددة العملات تستحب لمقتضيات المعيار المحاسبي عدد 23 و تمكن من تحديد وصية الصرف دوريا و ذلك بالخصوص حسب الاحطاء المرصودة في طرق قيد عمليات الصرف لأجل
- كما تم رصد فوارق بين وصيات الصرف المقيمة بالسعر المعمول به في تاريخ الاقمال و مقابل قيمة وصية الصرف كما تم تحديده في المحاسبة المسوكة بالدينار التونسي، بلغ مجموعها 24 الف دينار ضمن الموارد و 763 الف دينار ضمن جدول التعهدات خارج الموارد
- 2.3 لم يتم البنك بتخصيص منحرات بعنوان منح الاحالة على التقاعد الراجعة للموظفين طبقا للاتفاقية المشتركة الجاري بها العمل في القطاع البنكي بالتالي لم يتم تسجيل هذه الديون تجاه الموظفين ضمن الحصوم و التي تقدر بـ 16 506 الف دينار تتمثل على التوالي في اعاء السنة المحاسبية الحالية و اعاء السنوات السابقة التي يجب طرحها من الاموال الذاتية عدد الافتتاح بقيمة 1 975 الف دينار و 14 531 الف دينار
- 3.3 لم يتم البنك بمقارنة نتائج أعمال الحرد المادي للأصول الثابتة في 31 ديسمبر 2013 مع الأرصدة المحاسبية المحتومة في نفس التاريخ، وبالتالي فإسنا نعتقد أنه من واجبا اثناء رأي متحفظ حول الوجود المادي و بصفة شاملة للأصول الثابتة المسجلة ضمن الموارد

43 لم يتم وضع إجراءات مناسبة تمكن من متابعة و تدوير الأرصدة المحاسبية لموارد و استثمارات الصناديق المتأتية من ميراثية الدولة التي يديرها البنك حيث ان الحصوم التي تم قيدها بهذا العنوان والتي لم تتمكن مصالح البنك عن تدويرها كلياً، لم يتم تأكيدها من قبل مصالح وزارة المالية كما انه لم يتم تصريف القروض التي تم اسداها ضمن نفس العنوان و ذلك طبقاً للتراتب الحاري بها العمل يرتبط التأثير المحتمل لهذه الملاحظات على القوائم المالية للبنك بنتائج أعمال التدوير التي هي مصدر الانحار بصفة مشتركة بين هياكل البنك ومصالح وزارة المالية

#### 4 الرأي

في رأينا، وباستثناء تأثير النقاط المذكورة بالفقرة 3 تقرير الرأي المتضمن لاختراعات ، فان القوائم المالية المرفقة تعتبر بصفة صادقة عن الحواب الهامة نسبياً للوضعية المالية لبنك الإسكندرية بتاريخ 31 ديسمبر 2013 وعن بتيحة نشاطه وشفافته المالية للفترة المحتومة نفس التاريخ طبقاً للمبادئ المحاسبية المتفق عليها عموماً بالبلاد التونسية

#### 5 فقرة ملاحظات

دون المساس بالرأي المذكور أعلاه، يرى من المعيد لفت انتباهكم لان تعهدات المؤسسات العمومية لدى البنك تناهز مبلغ 659 061 ألف دينار بتاريخ 31 ديسمبر 2013

قام البنك خلال سنة 2013 بتصنيف مستحقات على مؤسسات عمومية قدرها 104 903 ألف دينار ضمن القروض ذات المحاطر، وتم تخصيص مدحرات بمبلغ قدره 39 146 ألف دينار و تسحيل إيرادات مؤجلة تقدر بـ 1 450 ألف دينار بهذا العنوان

الا انه لم يتم تخصيص مدحرات بعنوان التعهدات الغير مكفولة بصمات كافية لمؤسسات عمومية أخرى تعاني من مشاكل مالية و برر البنك هذا الإجراء بالطابع الاستراتيجي لأنشطة هذه المؤسسات و بالالتزام الصممي للدولة لصمان استقرارها المالي

#### II - الفحوصات الحصوصية

لقد قمنا بالفحوصات الحصوصية التالية طبقاً للمعايير المهنية و القوايين المعمول بها

1 قمنا، طبقاً لمقتضيات الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية بعحص تقرير مجلس الإدارة الموجه للجمعية العامة العادية ان المعلومات المتعلقة بالأرصدة المحاسبية و التي تم ذكرها ضمن التقرير تستوجب منا اداء نفس الملاحظات المفصلة في الفقرة 3 تقرير الرأي المتضمن لاختراعات

2 قمنا، طبقاً لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية و الفصل 3 من القانون عدد 94-117 بتاريخ 14 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحه بالقانون عدد 96-2005 بتاريخ 18 أكتوبر 2005، بعحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية و اعداد القوائم المالية اشريا ضمن تقريرنا الى احلالات هامة على مستوى الاجراءات من شأنها أن تحد من بحاعة منظومة الرقابة الداخلية، كما اشريا الى أن النظام المعلوماتي للبنك يحتوي على محاطر قد تؤدي الى تحريف البيانات



- 3 قما، طبقاً لمقتضيات الفصل 19 من الأمر عدد 2728-2001 بتاريخ 20 نوفمبر 2001 ، بفحص مطابقة طريقة مسك القيم المالية للتشريع الجاري العمل به و ليس لدينا ملاحظات بهذا الخصوص
- 4 يقدر معدل سيولة البنك، الذي يمثل نسبة الأصول السائلة مقارنة بالحصوم المستوجبة، 94.79% بتاريخ 31 ديسمبر 2013، و ذلك بنقص يقدر بـ 5.21% مقارنة مع الحد الأدنى المقتر بـ 100% المذكور بالفصل 13 من منشور البنك المركزي التوسعي عدد 24-91
- 5 يقدر معدل كفاية رأس المال، الذي يمثل نسبة الأموال الدائبة الصافية مقارنة بالمجموع الصافي للأصول والتعهدات خارج الموارد بعد الأحد بعين الاعتبار لنسب المخاطر المذكورة بالفصل 6 من منشور البنك المركزي عدد 24-91، بـ 4.4% بتاريخ 31 ديسمبر 2013 ، و ذلك اقل من المعدل الأدنى الذي تم صنطه بـ 9% ضمن الفصل 4 من نفس المنشور
- 6 تقدر المخاطر المتعلقة بالمستفيدين، الذين تتجاوز المخاطر التي يتحملها البنك لكل منهم نسبة 5% من أمواله الدائبة الصافية، بـ 974 481 ألف دينار و بالتالي تجاوزت بقيمة 215 377 ألف دينار الحد الأقصى المسموح به المقدر بثلاثة أضعاف الأموال الدائبة الصافية والمذكور بالفقرة الأولى من الفصل الأول من منشور البنك المركزي التوسعي عدد 24-91
- 7 تقدر المخاطر المتعلقة بالمستفيدين، الذين تتجاوز المخاطر التي يتحملها البنك لكل منهم نسبة 15% من أمواله الدائبة الصافية، مبلغ 445 345 ألف دينار و بالتالي تجاوزت بقيمة 65 293 ألف دينار الحد الأقصى المسموح به المقدر بمرّة ونصف الأموال الدائبة الصافية والمذكور بالفقرة الأولى من الفصل الأول من منشور البنك المركزي التوسعي عدد 24-91
- 8 تتجاوز المخاطر المتعلقة بأربعة مستفيدين نسبة 25% من الأموال الدائبة الصافية للبنك بالنسبة لكل مستفيد كما تقدر المخاطر المتعلقة بهم مبلغ 472 347 ألف دينار و بالتالي تجاوزت الحد الأقصى المسموح به المذكور بالفصل الثاني من منشور البنك المركزي التوسعي عدد 24-91 بمبلغ قدره 879 218 ألف دينار
- 9 يقدر المبلغ الحملي للمخاطر المتعلقة بالأشخاص ذوي صلة بالبنك ،على معنى الفصل 23 من القانون عدد 65-2001 بتاريخ 10 حويلية 2001 ، بـ 467 056 ألف دينار و بالتالي تجاوزت بقيمة 213 688 ألف دينار الحد الأقصى المسموح به المبين بالفصل 3 من منشور البنك المركزي عدد 24-91
- 10 بالرجوع الى الفصل 5 من منشور البنك المركزي التوسعي عدد 08-97، لم يتمكن من تقييم وصحية الصرف الراجعة للبنك وذلك بسبب غياب مسك محاسبة متعددة العملات تتطابق مع مقتضيات المعيار المحاسبي عدد 23
- 11 تطبيقاً لمقتضيات الفصل 6 ثالثاً من منشور البنك المركزي التوسعي عدد 24-91 تمت إضافة التحويلات المسجلة في اطار الفصول 1، 2 و 3 من نفس المنشور بعد ترحيحها بنسبة 300% الى مجموع المخاطر الذي تم استعماله في احتساب نسبة كفاية رأس المال، ممّا اثر بصفة هامة على هذه النسبة وذلك تديت نسبة كفاية رأس المال من 1 6% الى 4 4% بعد ادراج التحويلات المذكورة و ترحيحها بنسبة 300%

12 تقدر الأموال الذاتية الصافية للبنك، بعد طرح التعديلات المطلوبة والتي لم يقع العمل بها عند إعداد القوائم المالية، بـ 223 864 ألف دينار بتاريخ 31 ديسمبر 2013 مما لا يسمح باحترام معايير الحيطة التي تفرضها مبادئ البنك المركزي التونسي بما في ذلك نسبة كفاية رأس المال و قواعد توزيع وتعطية المخاطر وحسب رأينا فإنه من الواجب صرح أموال ذاتية اصافية بمنبع أدنى قدره 198 728 ألف دينار وبذلك لاحترام الترتيب الجاري العمل بها

تونس في 10 نوفمبر 2014

مراقبي الحسابات

عن /COK  
حاتم العونلي

عن /ACB  
زياد خديم الله



Société d'expertise comptable inscrite au tableau  
de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie

Immeuble Zarrad. Bureau A 24.  
Les Jardins du Lac – Tunis - Tunisie

Tél. : (216) 71 198 055 Fax. : (216) 71 198 031



Société d'expertise comptable inscrite au tableau  
de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie

N°10 Rue 8003. 2<sup>ème</sup> étage.  
1002 Montplaisir - Tunis - Tunisie

Tél.: (216) 71 903 707 Fax.: (216) 71 903 708

## بنك الإسكان

### التقرير الخاص لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية للسنة المختومة في 31 ديسمبر 2013

طبقا لمقتضيات الفصل 29 من القانون عدد 65-2001 بتاريخ 10 جويلية 2001 المتعلق بمؤسسات القرض و الفصول عدد 200 و ما بعده و الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نعرض عليكم في ما يلي الإتفاقيات المنصوص عليها بالفصول المذكورة اعلاه، المنجزة أو التي لا تزال سارية المفعول خلال سنة 2013.

تتمثل مسؤوليتنا في التأكد من خضوع هذه الاتفاقيات و العمليات للإجراءات القانونية للترخيص والمصادقة و التأكد من ترجمتها، في نهاية المطاف، ضمن القوائم المالية.

إنه ليس من مشمولاتنا البحث عن مدى وجود مثل هذه الاتفاقيات أو العمليات ولكن إعلامكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تم الحصول عليها من خلال إجراءات التدقيق التي قمنا بها، خصائصها والمصطلحات الأساسية، من دون إبداء رأي حول جدواها وملاءمتها. و إنه من مسؤوليتكم تقييم الفائدة من هذه الاتفاقيات وتنفيذ هذه العمليات للحصول على الموافقة.



## الاتفاقيات المقنتنة

## 1- اتفاقيات مبرمة خلال 2013

تم اعلامنا من طرف مجلس ادارة مؤسستكم بالاتفاقيات و العمليات التآلية التي تم ابرامها خلال سنة 2013

أ ابرم البنك اتفاقية مع شركة "سيم سيكار" ، التي يمتلك نسبة 41,586 بالمائة من رأس مالها، لإدارة اموال صندوق يتضمن مبالغ محولة من البنك بقيمة 9 147 768 دينار

ب قامت شركة "تأمينات سليم" التي يمتلك بنك الاسكان نسبة 21,860 بالمائة من رأس مالها، بالاكنتاب بقيمة 1 620 000 دينار في القرص الرقاعي الذي اصدره البنك و ذلك على مدة 7 سنوات و نسبة فائدة تساوي نسبة السوق النقدية راند 1,8 بالمائة

بلغت الاعاء خلال سنة 2013 بعنوان هذه العملية 66 218 دينار

ج كما قامت شركة "تأمينات سليم" بالاكنتاب بقيمة 1 500 000 دينار في القرص الرقاعي الذي اصدره البنك و ذلك على مدة 7 سنوات و نسبة فائدة تساوي 6,8 بالمائة

بلغت الاعاء خلال سنة 2013 بعنوان هذه العملية 63 650 دينار

د قام بنك الاسكان بالاكنتاب بقيمة 761 000 دينار في القرص الرقاعي الذي اصدرته الشركة "العصرية للإبحار المالي" التي يمتلك بنك الاسكان نسبة 21,860 بالمائة من رأس مالها، و ذلك على مدة 7 سنوات و نسبة فائدة تساوي 6,8 بالمائة

بلغت الايرادات خلال سنة 2013 بعنوان هذه العملية 42 960 دينار

2- الاتفاقيات (التي لا تتعلق بالدولة التونسية) المبرمة خلال السنوات الفارطة و التي توصل مفعولها خلال 2013

كما توصلنا من خلال اعمالنا الى الاتفاقيات و العمليات التآلية المبرمة خلال السنوات الفارطة و التي توصل مفعولها خلال 2013

أ ابرم بنك الاسكان مع شركة "سيفيف" التي يمتلك 30 بالمائة من رأس مالها، اتفاقية لإدارة عقد سيولة أسهم للشركة العصرية للإبحار المالي تشمل هذه الاتفاقية عدد 177 429 سهم للشركة العصرية للإبحار المالي و مبلغ سيولة يقدر بـ 184 977 دينار، مقابل عمولة نسبة 0,2 بالمائة بدون احتساب القيمة المضافة على العمليات المالية موضوع هذه الاتفاقية

بلغت مجموع العمولات خلال سنة 2013 ما قيمته 83 273 دينار

ب تحمل بنك الاسكان بمقتضى عقود التامين التي ابرمها خلال السنوات السابقة مع شركة "تأمينات سليم" الاعاء التآلية

- التامين الجماعي بمبلغ قدره 6 687 282 دينار ،

- التامين على السيارات بمبلغ قدره 98 449 دينار ،

- التأمين الهنسي بمنبع قدره 24 804 دينار،
  - التأمين ضد المحاطر المختلفة بمنبع قدره 267 369 دينار،
  - التأمين ضد الحرائق بمنبع قدره 126 626 دينار
- ج قام بنك الإسكان بإبرام اتفاقية مع شركة "سيبب" لمسك سجل المساهمين في رأس مال البنك مقابل منبع سوي قدره (50) الف دينار دون احتساب الأداء على القيمة المضافة
- د قام بنك الإسكان بإبرام اتفاقية ايداع مند سنة 1994 مع شركة "سيكاف بنك الإسكان توطيقات" التي يمتلك 57,510 بالمانة من رأس مالها، و مند سنة 1997 مع شركة " بنك الإسكان الرقاعي" التي يمتلك 0,140 بالمانة من رأس مالها
- تبلغ قيمة عمولات البنك المحمولة على كل شركة 1000 دينار
- ح قام بنك الإسكان مند سنة 1998 بإبرام 14 اتفاقية لا تزال سارية المفعول مع شركة "سيم سيكار" التي تقوم بإدارة صناديق رأس مال محاطرة مودعة من طرف البنك مقابل عمولة بنسبة 1,5 بالمانة من منافع هذه الصناديق
- بلغ مجموع هذه العمولات خلال سنة 2013 ما قيمته 750 000 دينار، دون احتساب الأداء على القيمة المضافة
- ح قام بنك الإسكان بإبرام عقد كراء مع شركة "تأمينات سليم" للعمارة "ك" من المجمع العقاري "فصاء توبس" و ذلك مند 1 جانفي 2005 بالنسبة للطابق الأرضي لإيواء فرع للبنك و مند 1 حويلا 2005 بالنسبة للأجزاء الأخرى من المبنى
- تقدر منافع الإيجار بالنسبة لسنة 2013 بـ 324 665 دينار دون احتساب الأداء على القيمة المضافة
- ت قام بنك الإسكان بإبرام عقد مع شركة " تأمينات سليم" لكراء فصاء للاستعمال الإداري ضمن مبنى تأمينات سليم بالمركز العمراني الشمالي مند 1 حويلية 2010
- بلغت قيمة الإيجار بالنسبة لسنة 2013 ما قيمته 33 685 دينار دون احتساب الأداء على القيمة المضافة
- ث تم تسجيل خلال سنة 2013 ضمن إيرادات بنك الإسكان لعمولات بمنبع 5 194 123 دينار بعنوان اتفاقيات التأمين المصرفي مع " شركة تأمينات سليم"
- من أبرم البنك مع شركة "تأمينات سليم" اتفاقية التي تحصن العمولات على عقود "محاطر الورشات" و "المسؤولية المدنية العشرية" و "حروق القروض التجارية" بلغت العمولة لسنة 2013 ما قدره 27 627 دينار
- ش أبرم بنك الإسكان مع شركة "تأمينات سليم" اتفاقية المشاركة في الأرباح بالنسبة لعقود " حرائق القروض السكنية" بلغت قيمة المشاركة بالنسبة لسنة 2013 ما قدره 65 424 دينار

ك أنرم بنك الإسكان مع الشركة العصرية للإيجار المالي التي يمتلك (36,760) بالمائة من رأس مالها، اتفاقية ادارة تمويل مشروع بناء المقر الجديد لكلية العلوم الاقتصادية والتصرف بتوس عن طريق الإيجار المالي و ادارة حساب خاص بهذه العملية "حساب عملية بناء كلية العلوم الاقتصادية والتصرف بتوس" تتقاضي " الشركة العصرية للإيجار المالي" بمقتضى هذه الاتفاقية عمولة افة تقدر بـ0.5 بالمائة من منافع الإيجار المعوّزة

بلغ مجموع الاعفاء بعنوان هذه الاتفاقية خلال سنة 2013 ما قدره 206 25 دينار حالية من الاداء على القيمة المضافة

ص أنرم بنك الإسكان مع شركة البعث العقاري للبيع و الكراء- سوبيغال، التي يمتلك (29,980) بالمائة من رأس مالها، اتفاقية لدعم البنك للهامش السلي على مبيعات الشقق لشركة "سريك" قدره 20 948 دينار مع أنرم بنك الإسكان مع شركة "سيكاف" التي يمتلك (49,653) بالمائة من رأس مالها عقد كراء مكتب مساحته 21 متر مربع لمدة سنة قابلة للتجديد بصفا ألية بمبلغ سنوي قدره 1 631 دينار يتضمن جميع الاداءات و بريادة سنوية قدرها 5 بالمائة

بلغ مجموع الايرادات خلال سنة 2013 بعنوان هذه الاتفاقية 2 352 دينار حال من الاداء على القيمة المضافة

### 3 الاتفاقيات المبرمة مع الدولة التونسية خلال السنوات الفارطة و التي تواصل مفعولها خلال 2013

#### (1) إتفاقية حول التصرف في صندوق النهوض بالمساكن لعائدة الأجراء

امضى بنك الإسكان مع الدولة التونسية اتفاقية بتاريخ 2 جاني 1990 للتصرف في صندوق النهوض بالمساكن لعائدة الأجراء الذي تم ارساءه بمقتضى القانون عدد 77-54 المورج في 03 اوت 1977 و الامر عدد 77-965 تم في هذا العرص فتح حساب خاص لدى البنك يتم تمويله من صندوق النهوض بالمساكن لعائدة الأجراء لدى الحرية العامة للبلاد التونسية و يتم استعمال هذه التمويلات في اسداد قروض للناعئين العقاريين و للأجراء لتمويل بناء و اقتناء المساكن الاجتماعية

تم صنت عمولة البنك عند بداية التصرف في هذا الحساب بمبلغ يقدر بـ2 مليون دينار، كما تم صنت عمولة تصرف سنوية تقدر بـ2 بالمائة من منافع القروض المسندة للأجراء و بـ3 بالمائة من المنافع المستحصلة اصلا و فوائضا بلغت هذه العمولات خلال سنة 2013 ما قيمته 1 311 857 دينار

#### (2) اتفاقية البرنامج الوطني للقضاء على المساكن البدائية

امضى بنك الإسكان مع الدولة التونسية اتفاقية بتاريخ 16 ماي 1986 للتصرف في موارد البرنامج الوطني للقضاء على المساكن البدائية الذي تم ارساءه بمقتضى الامر عدد 86-438 المورج في 12 ابريل 1986 تم في هذا العرص فتح حساب خاص لدى البنك يتم تمويله اساسا من ميزانية الدولة و الصندوق الوطني

لتحسين السكن و من برامج خاصة اخرى ذات العلاقة بالسكن و قروض من القطاع السكني و كذلك الموارد الاخرى الوطنية و الدولية التي يتم توجيهها لهذا البرنامج يتم استعمال موارد هذا البرنامج لاسناد قروض و منح للعائلات التي تقطن مساكن بدائية و ذلك لاقتناء قطع ارض و بناء او تحسين مسكن يتقاضى البنك بعنوان التصرف في موارد هذا البرنامج عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسددة و بنسبة 2 بالمائة من المبالغ المستحقة اصلا و فوائد هذا و لم يتم تسحيل عمولات بهذا العنوان خلال سنة 2013 من طرف البنك

### (3) إتفاقية البرنامج الرابع للتطوير العمراني

بمقتضى اتفاقية القرض التي تم ابرامها بواشنطن بتاريخ 18 حويلية 1983 تحت عدد 2736 بين الدولة التونسية و البنك العالمي للاعمار و التنمية و التي تمت المصادقة عليها بمقتضى القانون عدد 86-102، اسد البنك المذكور للدولة التونسية قرصا بمبلغ 30,2 مليون دولار امريكي مخصص لتمويل البرنامج الرابع للتطوير العمراني

امضى بنك الإسكان مع الدولة التونسية اتفاقية بتاريخ 04 مارس 1987 للتصرف في الموارد لحرء trames assainies / auto-construction من هذا البرنامج و تم في هذا العرص فتح حساب خاص لدى البنك يتم تمويله من قرض البنك العالمي للاعمار و التنمية المذكور و قروض سكنية و ميرانية الدولة و التمويل الذاتي للمستفيدين من هذا البرنامج

يتم استعمال موارد هذا الحساب في تهيئة مقاسم الوكالة العقارية للسكني وكذلك بناء و تحسين مساكن التي تحل ضمن محال هذه الاتفاقية

يتقاضى البنك بعنوان التصرف في هذه الموارد عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسددة و بنسبة 3 بالمائة من المبالغ المستحقة اصلا و فوائد هذا و بلغ مجموع العمولات خلال سنة 2013 قيمة 32 040 دينار

### (4) إتفاقية برنامج trames assainies / auto-construction ( USAID HG 004B )

بمقتضى الاتفاق المبرم بتاريخ 30 افريل 1985 بين الدولة التونسية و دولة الولايات المتحدة الامريكية عن طريق الوكالة الدولية للتنمية، صممت هذه الوكالة لصالح الحكومة التونسية في قرص بقيمة 46 مليون دولار امريكي لتمويل تهيئة و اقتناء و بناء مقاسم مخصصة للسكن

امضى بنك الإسكان مع الدولة التونسية اتفاقية للتصرف في موارد برنامج trames / auto-construction assainies و تم في هذا العرص فتح حساب خاص لدى البنك تودع فيه التمويلات المخصصة من اتفاقية القرض USAID HG 004B و التمويلات الذاتية للمستفيدين من هذا البرنامج



يتم استعمال موارد هذا الحساب في تنفيذ البرامج المذكور و ذلك ضمن مناطق التدخل المحددة بالاتفاقية المنكورة

يتقاضى البنك بعنوان التصرف في هذه الموارد عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسددة و بنسبة 3 بالمائة من المبالغ المستحقة أصلا و فوائضا هذا و بلغ مجموع العمولات خلال سنة 2013 قيمة 13 920 دينار

#### (5) إتفاقية البرامج الثالث للتطوير العمراني

مقتضى إتفاقية القرض التي تم ابرامها بواشنطن بتاريخ 11 جانفي 1983 تحت عدد 2223 بين الدولة التونسية و البنك العالمي للاعمار و التنمية ، اسند البنك المذكور للدولة التونسية قرصا بملع 25 مليون دولار امريكي محصن لتمويل البرامج الثالث للتطوير العمراني

امضى بنك الإسكان مع الدولة التونسية إتفاقية 1987 للتصرف في الموارد لحرء /l'auto-construction / trames assainies من هذا البرنامج و تم في هذا العرص فتح حساب خاص لدى البنك يتم تمويله من قرض البنك العالمي للاعمار و التنمية المذكور و قروض سكنية و مبرانية الدولة و التمويل الذاتي للمستفيدين من هذا البرنامج

يتم استعمال موارد هذا الحساب في تهيئة المقاسم وكذلك بناء و تحسين مساكن التي تدخل ضمن مجال هذه الإتفاقية

يتقاضى البنك بعنوان التصرف في هذه الموارد عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسددة و بنسبة 2 بالمائة من المبالغ المستحقة أصلا و فوائضا هذا و بلغ مجموع العمولات خلال سنة 2013 قيمة 1 083 دينار

#### (6) إتفاقية اعادة تهيئة الحفصية

مقتضى إتفاقية القرض التي تم ابرامها بواشنطن بتاريخ 11 جانفي 1983 تحت عدد 223 بين الدولة التونسية و البنك العالمي للاعمار و التنمية و التي تمت المصادقة عليها بمقتضى القانون عدد 83-56، تم فتح حساب خاص لدى بنك الإسكان لبرنامج تحسين الشايات بأحياء "سيدي البيان" و "سيدي بوس" و "الحفصية"

يتم تمويل هذا الحساب اساسا من المبالغ المودعة من طرف وكالة التهديد و التهيئة العمرانية و المبالغ المودعة من طرف الصندوق الوطني لتحسين السكن و المبالغ المودعة من طرف الدولة التونسية المحصنة لهذا البرنامج من قرض البنك العالمي للاعمار و التنمية

يتم استعمال موارد هذا الحساب في اسناد القروض الى المالكين الراغبين في تحسين شاياتهم و الى البلديات لتحسين الشايات البلدية و الى وكالة التهديد و التهيئة العمرانية و جمعية صيانة المدينة

يتقاضى البنك بعنوان التصرف في هذه الموارد عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسددة و بنسبة 3 بالمائة من المبالغ المستحقة أصلا و فوائضا هذا و بلغ مجموع العمولات خلال سنة 2013 قيمة 537 دينار

**(7) إتفاقية البرنامج الثاني للتطوير العمراني**

تولى البنك العالمي للاعمار و التنمية و الوكالة الدولية للتنمية على التوالي تمويل البرنامج الثاني للتطوير العمراني و مشروع تهذيب منطقة "الملايين" قامت بلدية تونس صاحبة المشروع بابرام اتفاقية مع بنك الإسكان للتكفل باحراجات اعداد ملفات القروض و لاستحلاص القروض المسندة الى المستفيدين من هذه العمليات

يتقاضى البنك بعنوان التصرف عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسندة و بنسبة 2,5 بالمائة من المبالغ المستحقة اصلا و فوائضا هذا و بلغ مجموع العمولات خلال سنة 2013 قيمة 300 دينار

**(8) اتفاقية برنامج إعادة بناء منازل المتضررين من حراء الفيضانات**

مقتضى الاتفاق المبرم بتاريخ 27 حويلية 1983 بين الدولة التونسية و دولة الولايات المتحدة الامريكية عن طريق الوكالة الدولية للتنمية، صممت هذه الوكالة لصالح الحكومة التونسية في قرص بقيمة 4 مليون دولار امريكي و هة قدرها 1 مليون دولار امريكي من صندوق المرافقة الاقتصادية لتمويل برنامج إعادة بناء منازل المتضررين من حراء الفيضانات

امضى بنك الإسكان مع الدولة التونسية اتفاقية للتصرف في موارد برنامج إعادة بناء منازل المتضررين من حراء الفيضانات تم في هذا العرض فتح حساب خاص لدى البنك تودع فيه المبالغ المتأتية من القرض و الهبة المذكورين يتم استعمال موارد هذا الحساب في تنفيذ البرنامج المذكور و ذلك ضمن مناطق التدخل المحددة بالاتفاقية المذكورة

يتقاضى البنك بعنوان التصرف عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسندة و بنسبة 2,5 بالمائة من المبالغ المستحقة اصلا و فوائضا هذا و بلغ مجموع العمولات خلال سنة 2013 قيمة 159 دينار

**(9) اتفاقية التصرف في نظام الاحجار السكي**

مقتضى الفصل 19 من الاتفاقية المبرمة بين بنك الإسكان و الدولة التونسية بتاريخ 16 ماي 1989، تقوم الدولة سويا بتوفير المبالغ اللازمة لتعويض الاحتلال المالي لنظام الإبحار السكي بالنسبة للسنة العاصية تم خلال سنة 2013 توفير مبلغ حملي يقدر بـ 304.319.426 دينار

**(10) إتفاقية التصرف في صندوق النهوض باللامركزية الصناعية**

تم بتاريخ 15 اوت 1994 ابرام اتفاقية بين بنك الإسكان و الدولة التونسية نصممت دور البنك في التصرف في صندوق النهوض باللامركزية الصناعية تم في هذا العرض فتح حساب خاص لدى البنك يتم تمويله من موارد البنك و يستعمل في اسناد المنح الى الناعئين الصناعيين

يتقاضى البنك بعنوان التصرف عمولة بنسبة 1 بالمائة من المبالغ المسندة و بنسبة 3 بالمائة من المبالغ المستحقة هذا و لم يتم تسحيل عمولات خلال سنة 2013 بهذا العنوان

## 11) اتفاقية التصرف في الصندوق الوطني للهبوض بالمهض الصعري و الصاعات التقليدية

مقتضى الاتفاقية المبرمة بتاريخ 2 ديسمبر 1983 بين الدولة التونسية و الاتحاد الأوروبي، تم اسناد الحكومة التونسية محة لتمويل برنامج احدات المؤسسات الصعري و احدات مواطني الشغل امضى بنك الإسكان مع الدولة التونسية اتفاقية للتصرف في موارد هذا البرنامج تم في هذا العرص فتح حساب خاص لدى البنك يتم تمويله من المحة المذكورة و يستعمل لتمويل المشاريع في المناطق التي تم صطلها بالاتفاقية المذكورة

يتقاضى البنك بعنوان التصرف عمولة نسبة 1 بالمائة من المبالغ المسددة و نسبة 3 بالمائة من المبالغ المستلمة هذا و لم يتم تسجيل عمولات خلال سنة 2013 بهذا العنوان

## 12) اتفاقية تمويل المشاريع الهادفة لمقاومة التلوث

طبقا للاتفاقية المبرمة مع الدولة التونسية يتولى بنك الإسكان اسناد قروض الى المؤسسات الناشطة في قطاعات منتجة لتمويل عمليات ازالة التلوث على مدة 10 سنوات نسبة فائدة تساوي نسبة الفائدة التي يتحملها البنك بزيادة هامش ربح

## 13) الاتفاقية الثلاثية بين وزارة التجهيز و الاسكان و بنك الإسكان و وزارة المالية بتاريخ 6 ماي 2010

تقوم مصالح وزارة التجهيز بمد بنك الإسكان بقائمة المنفعين من الأشخاص الطبيعيين و الجماعات المحلية بالمح المسددة على الصندوق الوطني لتحسين السكن. حدد سقف هذه المبح المسددة التي يتم صرفها على قسطين بمبلغ 1 000 دينار

يتقاضى البنك بعنوان التصرف عمولة نسبة 1 بالمائة من مبالغ المبح المسددة و نسبة 2 بالمائة من مبالغ القروض المسددة و نسبة 3 بالمائة من المبالغ المستلمة

### الالتزامات والتعهدات تجاه المسيرين

يصط مجلس الإدارة مرتبات المسيرين التي تتكون من العناصر التالية

➤ يتحصل أعضاء مجلس الإدارة على محة الحصور التي يحددها المجلس وتخصص لموافقة الجمعية العامة

بلغت سنة 2013 محة الحصور المحصنة لأعضاء مجلس الإدارة 87 500 دينار مفعلة كالتالي

- محة حصور محالس الادارة 75 000 دينار ،
- محة حصور رئيس لجنة التدقيق الدائمة 8 750 دينار ،
- محة حصور رئيس لجنة المحاطر 3 750 دينار

تم صنت عناصر تأخير الرئيس المدير العام السابق السيد ابراهيم الحاحي بقرار من الوزير الأول و وزير المالية و تتكون من

- 1 الراتب السنوي الحام 75 570 دينار
- 2 حوافر عيبية يقدر مبلغها الحام بـ 7 657,150 دينار و تشمل
  - سيارة وظيفية 1 008,150 دينار
  - حصة شهرية من الوقود تقدر بـ 450 لتر 6 667 دينار

تم صنت عناصر تأخير الرئيس المدير العام الحالي السيد احمد رحيبة بقرار من السيد رئيس الحكومة و السيد وزير المالية تتكون شهريا من المنافع التالية

- اجر اساسي 900 دينار،
- منحة سكن 200 دينار،
- منحة تصرف 350 دينار،
- منحة حصور 1 580 دينار،
- منحة و قتيبة 1 120 دينار،
- منحة تكميلية 1 550 دينار،

تقدر المنافع التي تم صرفها شهريا خلال سنة 2013 بعنوان مرتبات السيد الرئيس المدير الحالي

- 1 الاخر الشهري الحام 8 936,506 دينار
- 2 حوافر عيبية يقدر مبلغها الحام بـ 1 129,985 دينار و تشمل
  - سيارة وظيفية 143,585 دينار
  - حصة شهرية من الوقود تقدر بـ 450 لتر 986,400 دينار

تم صنت راتب المديرية العامة المساعدة السيدة دليلة قوبعة من طرف مجلس ادارة البنك و يتكون من

- 1 الراتب الحام السنوي 36 167,472 دينار
- 2 حوافر عيبية يقدر مبلغها الحام بـ 10 459,163 دينار و تشمل
  - سيارة وظيفية 1 099,800 دينار
  - حصة شهرية من الوقود تقدر بـ 360 لتر 6 674,400 دينار
  - حوافر عيبية اخرى 2 684,963 دينار
- 3 مكافآت سنوية تقدر قيمتها الحام 32 606,540 دينار

4 كما بلغت بتاريخ 31 ديسمبر 2013 قيمة العطل السنوية الغير مستهلكة 9 283,208 دينار

بلغت قيمة التزامات و تعهدات البنك تجاه المسيرين ، كما هو مبين ضمن القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر

2013



اعضاء مجلس الإدارة		المديرة العامة المساعدة		الرئيس المدير العام		
الخصوم بتاريخ 2013/12/31	اعباء السنة المالية	الخصوم بتاريخ 2013/12/31	اعباء السنة المالية	اعباء السنة المالية		
				الحالي	الماضي	
-	87 500	9 283	88 516	10 066	83 245	امتيازات قريبة الاجل
-	-	-	-	-	-	امتيازات بعيدة الاجل
-	-	-	-	-	-	محة نهاية عقد الشغل
-	87 500	9 283	88 516	10 066	83 245	المجموع

تونس في 10 نوفمبر 2014

مراقبي الحسابات

عن /COK

حاتم العونلي

عن/ACB

زياد خديم لله

**الموازنة**  
**السنة المحاسبية المحتومة بتاريخ 2013-12-31**

2013/12/31	2012/12/31 (*)	
<b>الأصول</b>		
293 271 698	375 406 362	الجزائريه و أموال لدى البنك المركزي و مركز الصكوك الثريدييه و الحريبة الملمه للبلاد التوسيه
255 068 734	189 574 117	مستحقات على المؤسسات البنكيه و المالبه
4 178 551 348	4 346 636 701	مستحقات على العرفاء
291 306 133	147 989 102	محطمة السندات الحزوية (*)
228 313 849	242 630 328	محطمة الاستثمار (*)
61 777 435	64 180 720	الأصول النلبه
90 780 025	88 980 845	أصول أخرى (*)
<b>5 399 069 222</b>	<b>5 455 398 176</b>	<b>مجموع الأصول</b>
<b>الخصوم</b>		
0	0	البنك المركزي و مركز الصكوك الثريدييه
2 003 479	209 444 720	ودائع و أموال المؤسسات البنكيه و المالبه
4 071 526 137	3 758 003 873	ودائع و أموال العرفاء
922 497 185	919 928 726	اقتراضات و موارد خصوصيه
176 498 758	163 585 754	خصوم أخرى (*)
<b>5 172 525 559</b>	<b>5 050 963 073</b>	<b>مجموع الخصوم</b>
<b>الأموال الذاتية</b>		
90 000 000	90 000 000	رأس المال
355 226 554	342 057 119	احتياطيات
		أسهم ذاتية
414 048	414 048	أموال ذاتية أخرى
-59 731 353	-25 995 805	تفتق موطله
-159 365 586	-2 040 259	سبحة العفره المحلسته
<b>226 543 663</b>	<b>404 435 103</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية</b>
<b>5 399 069 222</b>	<b>5 455 398 176</b>	<b>مجموع الخصوم و الأموال الذاتية</b>

وقع تعديل الأرقام لسنة 2012 وذلك لأغراض المقارنة (\*)

**جدول التعهدات خارج الموازنة  
السنة المحاسبية المختومة بتاريخ 2013-12-31**

2013/12/31	2012/12/31	
		<b>الخصوم المحتملة</b>
375 184 713	380 069 397	صمامات و كمالات مقنمة
240 156 799	151 945 706	اعتمادات مستندية
<b>615 341 512</b>	<b>532 015 103</b>	<b>مجموع الخصوم المحتملة</b>
		<b>التعهدات المقنمة</b>
828 626 248	1 037 818 080	تعهدات التمويل المقنمة
5 295 165	5 575 165	تعهدات على السندات
<b>833 921 413</b>	<b>1 043 393 245</b>	<b>مجموع التعهدات المقنمة</b>
		<b>التعهدات المقبولة</b>
378 802 616	356 499 721	تعهدات التمويل المقبولة
89 022 342	84 267 831	صمامات مقنولة
<b>467 824 958</b>	<b>440 767 552</b>	<b>مجموع التعهدات المقبولة</b>

قائمة النتائج  
السنة المحاسبية المحتومة بتاريخ 2013-12-31

2013/12/31	(*) 2012/12/31	
356 730 775	324 407 184	إيرادات الاستغلال البنكي
291 741 641	260 612 413	عبد1 إيرادات1 فوائد دائمة و مداخيل مماثلة
41 757 003	40 013 843	عبد2 إيرادات2 عموالات دائمة (في شكل إيرادات)
21 970 656	22 445 283	عبد3 إيرادات3 عبه 3 ارباح محفظة السندات الخارية و المصروف الماليه
1 261 475	1 335 645	عبد4 إيرادات4 مداخيل محفظة الإستثمار
149 486 643	124 771 294	أعباء الإستغلال البنكي
144 666 125	120 123 898	عبد1 عبه1 فوائد مدنيه و أعباء مماثلة
4 820 518	4 647 396	عبد2 عبه2 عموالات مدنيه
207 244 131	199 635 889	النتج البنكي الصافي
-365 899 710	-200 248 224	بتود إيرادات و أعباء أخرى
-249 823 891	-96 649 015	عبد4/إيرادات5 استسلف المنحدرات و نبيحة صحيح قيم السعيف و عنصر خارج الموارد المحصود
-20 381 493	-15 036 483	عبد5/إيرادات6 استسلف المنحدرات و نبيحة صحيح قيم محفظة الإستثمار
13 445 914	16 580 721	إيرادات7 إيرادات استغلال أخرى
-80 949 890	-77 964 428	عبد6 مصروف الأعراف
-20 159 491	-18 766 392	عبد7 عبه7 أعباء الاستغلال العمم
-8 030 859	-8 412 626	عبد8 عبه8 محمصاف الاستهلاك و المنحدرات على الأصول الثابته
-158 655 579	-612 335	نتج الاستغلال
21 736	143 596	عبد9/إيرادات8 رصيد ربح منقفي من عنصر علفه أخرى
731 743	1 571 521	عبد11 اداءات على الأرباح
-159 365 586	-2 040 260	نتج العمليات العائبة
0	0	إيرادات9 رصيد ربح منقفي من عنصر طارفه
0	0	عبد10 رصيد حمزفه منقفيه من عنصر طارفه
-60 773 883	-28 232 068	التحليلات المحاسبية
-220 139 469	-30 272 328	النتيجة الصافية للفترة المحاسبية

وقع تعديل الأرقام لسنة 2012 وذلك لأغراض المقارنة (\*)



**جدول التدفقات النقدية**  
**السنة المحاسبية المختومة بتاريخ 2013-12-31**

2013/12/31	2012/12/31 (*)	
341 752 282	380 650 329	التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة الإستغلال
-10 085 317	-5 308 787	التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة الإستثمار
-10 476 456	-55 718 308	التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة التمويل
8 979 323	9 198 034	انعكاسات تعلقات أسعار الصرف على السيولة و ما يعادل السيولة
<b>330 169 832</b>	<b>328 821 268</b>	<b>التغير الصافي في السيولة أو ما يعادلها خلال السنة</b>
<b>419 377 680</b>	<b>90 556 412</b>	<b>السيولة و ما يعادل السيولة في بداية السنة المحاسبية</b>
<b>749 547 512</b>	<b>419 377 680</b>	<b>السيولة و ما يعادل السيولة في نهاية السنة المحاسبية</b>
وقع تعديل الأرقام لسنة 2012 وذلك لأغراض المقارنة (*)		



# تقرير مجمع بنك الإسكان



سنة التكوين	النشاط	الشركة
1989	بنكي	بنك الإسكان
1997	البعث العقاري	شركة البعث العقاري للبيع و الكراء
1994	التصرف في محفظة أوراق مالية	شركة سيكاف للإدخار و الاستثمار
1994	التصرف في محفظة أوراق مالية	شركة سيكاف بنك الإسكان للتوظيف
1997	التصرف في محفظة أوراق مالية	شركة بنك الإسكان للرقاع
1995	الوساطة بالبورصة	شركة الهندسة المالية و الوساطة بالبورصة
1997	الاستثمار في رأس مال مخاطر	شركة الإستثمار العصري
1995	التأمينات	شركة تأمينات سليم
1997	الإيجار المالي	الشركة العصرية للإيجار المالي
2002	استخلاص الديون	الشركة العامة لاستخلاص الديون
1999	الطباعة و صنع دفاتر المسكوك	شركة التكنولوجيا و الطباعة و صنع دفاتر المسكوك
2002	التسديد	الشركة العصرية للتسديد
1977	بنكي	بنك تونس الخارجي



## المؤشرات المالية لشركات مجمع بنك الإسكان

النتيجة الصافية		رقم المعاملات		الأموال الذاتية		مجموع الموازنة		الشركة
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	
-4 905	-5 811	85 267	74 513	202 915	202 757	1 241 845	1 171 710	الشركات الخاضعة للتجميع
402	568	4 811	4267	11 556	11 620	50 976	40 396	شركة البعث العقاري للبيع والكراء
160	252	1 186	994	15 687	15 902	15 866	16 378	شركة سيكاف للاستثمار
418	181	2 027	1 623	6 260	6 015	7 953	7 435	شركة الهندسة المالية والوساطة بالبورصة
360	532	2 426	2 191	19 102	19 000	207 805	202 847	شركة الاستثمار العصري
3 670	4 197	43 108	41 732	36 099	34 692	165 418	152 739	شركة تأمينات سليم
19	358	6 647	7 901	30 530	30 559	173 419	161 713	الشركة العصرية للإيجار المالي
152	508	958	1 536	4 753	4 801	4 968	5 215	الشركة العامة لاستخلاص الديون
-170	-188	1 062	872	460	114	1 510	763	شركة التكنولوجيا والطباعة وصنع الصكوك
-34	-36	0	0	-494	-460	191	213	الشركة العصرية للتسديد
-9 882	-12 183	23 042	13 397	78 962	80 514	613 739	584 011	بنك تونس الخارجي*
4 763	4 808	6 170	5 775	122 369	128 525	123 217	129 365	شركات التوظيف الجماعي
4 628	4 698	5 991	5 636	117 638	124 041	118 234	124 630	شركة بنك الإسكان للتوظيف
135	110	179	139	4 731	4 484	4 983	4 735	شركة سيكاف بنك الإسكان للرقاع
-142	-1 003	91 437	80 288	325 284	331 282	1 365 062	1 301 075	المجموع

\* تم اعتماد سعر الصرف للأورو ليوم 31/12/2013 والذي استقر في 2,26193 دينار.

## نشاط شركات مجمع بنك الإسكان

### شركات التوظيف الجماعي

بالرغم من الوضعية الصعبة التي شهدتها السوق المالية التونسية والمصحوبة بالتغير المتواصل لنسبة الفائدة، سجلت شركات التوظيف التابعة للبنك النتائج التالية:

□ تراجع صافي الأصول إلى حدود 122.369 ألف دينار في سنة 2013 مقابل 128.525 ألف دينار في سنة 2012، أي بانخفاض بنسبة 4,8% وذلك بسبب الانخفاض في عدد الأسهم المكتتبه في رأس مال كل من شركتي التوظيف (شركة بنك الإسكان للتوظيف وشركة سيكاف بنك الإسكان للرقاع).

□ تحقيق رقم المعاملات قدر بـ 6170 ألف دينار سنة 2013 مقابل 5775 ألف دينار في سنة 2012، أي بزيادة قدرها 6,8%.

### الشركات الخاضعة للتجميع

اتسم نشاط الشركات التابعة لبنك الإسكان خلال سنة 2013 بالتطورات التالية:

□ ارتفاع رقم المعاملات لجميع الشركات التابعة التي تقع ضمن نطاق التجميع من 74.513 ألف دينار في سنة 2012 إلى 85.267 ألف دينار موفى في سنة 2013، أي بنسبة تحسن قدرت بـ 14,4%.

□ استقرار الأموال الذاتية في نفس المستوى الذي كانت عليه في سنة 2012 لتثبت في 203 مليون دينار.

□ انتقال النتائج الصافية من - 5811 ألف دينار في نهاية السنة المالية 2012 إلى - 4905 ألف دينار في نهاية السنة المالية 2013، أي بتطور قدره 15,6% نظرا للتحسن النسبي للوضعية المالية لبنك تونس الخارجي.





### شركة تأمينات سليم

المدير العام : السيدة دليلة قوبعة بدر

الغرض الاجتماعي: شركة تأمين متعدد الاختصاصات.

المقر الاجتماعي: مبنى تأمينات سليم، مركز العمراني الشمالي -1200- تونس.

الهاتف : 71948700 (216)

الفاكس: 71948457 (216)

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)

عدد الأسهم: 2.660.000 سهم

القيمة الاسمية: 5 د

رأس المال: 13 300 000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم: 581.448 سهم

المبلغ: 2.907.240 د

النسبة المئوية: 21,85%

في نهاية السنة المالية 2013، حققت الشركة رقم معاملات جملي بلغ 43108 ألف دينار مقابل 41731 ألف دينار في سنة 2012، أي بزيادة قدرها 3,3%.

ويرجع هذا النمو أساسا إلى الارتفاع بـ 14,60% في رقم معاملات التأمينات على غير الحياة والتي بلغت 24.571 ألف دينار مقابل 21.440 ألف دينار في سنة 2012.

في المقابل تراجع رقم معاملات التأمينات على الحياة بنسبة 8,65% مقارنة بالسنة الماضية ليبلغ 18.537 ألف دينار مقابل 20.291 ألف دينار في نهاية سنة 2012.

### أبرز الأحداث لسنة 2013:

-تحسن هام في النتيجة على التأمين على غير الحياة التي تطورت من 194 ألف دينار في سنة 2012 إلى 1059 ألف دينار في سنة 2013.

-ارتفاع لالتزامات التقنية من 94.401 ألف دينار نهاية سنة 2012 إلى 102.168 ألف دينار أي بنسبة 8,23%.

-ارتفاع مبلغ التوظيف الصافي المالية للشركة إلى مستوى 102.478 ألف دينار مقابل 92.510 ألف دينار في سنة 2012، أي بزيادة قدرها 10,77%.

-ارتفاع التعويضات sinistres من 16.582 ألف دينار إلى 17.295 ألف دينار أي بزيادة قدرها 4,30%.

- ارتفاع الفوائد المالية من 4143 ألف دينار في موفى سنة 2012 إلى 5097 ألف دينار نهاية سنة 2013، أي بزيادة قدرها 23,04%.



بالرغم من الظروف غير الملائمة تمكنت الشركة من تحسين حصتها في السوق من 5,29% سنة 2012 الى 5,49% في سنة 2013، مما ارتقى بها إلى المرتبة الثامنة، وتحسن إنتاجها بنسبة 5,49% مقابل 1,72% للقطاع.



### الشركة العصرية للإيجار المالي

أبرز الأحداث التي ميزت سنة 2013:

- تحسن حصة الشركة من سوق الإيجار المالي،
- تقليص نسبة القروض المتعثرة،
- تحسن كبير في تغطية القروض المتعثرة،
- تكثيف وتطوير إجراءات استرجاع الديون الغير مستخلصة،
- مراجعة المنظومة المعلوماتية عبر تحديث قاعدة البيانات لمنظومة التصرف Ekip،
- تحديث دليل الإجراءات و المحاسبة للشركة،
- تحسين مستوى السلامة المعلوماتية.



### شركة سيكاف للادخار و الاستثمار

المدير العام : السيد لامين الرزقي

الغرض الاجتماعي : التصرف في مجموعة من صناديق الأسهم والأوراق المالية عبر استعمال رأس المال وتوظيفها في الشركات ذات القيمة المضافة العالية.

السياق الذي كان وراء المبادرة في بعث المشروع:

أنشئت شركة سيكاف للادخار والاستثمار في سنة 1994 في إطار إرادة الحكومة في بعث آلية جديدة لتعبئة المدخرات وتطوير السوق المالية والتشجيع على الاستثمار.

أمام التغيرات العميقة في الوضعية النقدية والمالية والتي تميزت بالعولمة والمنافسة وسعيها إلى تنوع أنشطتها وتعزيز مكانتها في القطاع المصرفي والمالي، أنشأ بنك الإسكان شركة سيكاف للادخار والاستثمار.

- المدير العام : السيدة سنية العربي بن فرج

- الغرض الاجتماعي: إجراء جميع أنواع عمليات الإيجار المالي التي تتعلق بالتملكات المنقولة وغير المنقولة للاستخدام المهني (الصناعي، التجاري، الخدمات، الخ ...).

المقر الاجتماعي: مبنى تأمينات سليم، مركز العمران الشمالي - 1002 تونس

الهاتف: 71189700 (216)  
الفاكس: 71949335 (216)

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)

عدد الأسهم: 4.000.000 سهم  
القيمة الاسمية: 5 د  
رأس المال: 20.000.000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم: 1.439.355 سهم  
المبلغ: 7.196.775 د  
النسبة المئوية: 35,98%

في نهاية السنة المالية 2013 منحت الشركة موافقتها لـ 2.076 طلب تمويل في جميع القطاعات بمبلغ جملي قدر بـ 114 مليون دينار، مقابل 2.234 طلب وبمبلغ 99 مليون في سنة 2012 دينار وهو ما يعني نسبة تطور بـ 15,90%.

في نهاية سنة 2013، بلغ إجمالي التنفيذيات mise en force بمبلغ 78 مليون دينار شملت جميع قطاعات الاقتصاد مقابل 74 مليون دينار في سنة 2012، بنسبة إنجاز بلغت 68,42% مقابل 75,51% السنة الماضية.



### شركة الاستثمار العصري

المدير العام : السيد إلياس الزنايدي

الغرض الاجتماعي: تعزيز الهيكلية المالية للشركات، وإدارة صناديق رأس المال الاستثماري، وإسداء النصيحة والمساعدة لأصحاب الأعمال في مجالات التنظيم، الإدارة، الاستراتيجية والسياسة العامة للشركات.

السياق الذي كان وراء المبادرة في بعث المشروع:

أنشأ بنك الإسكان خلال سنة 1997 شركة الاستثمار العصري في سياق توسيع المجمع وتنويع أنشطته من ناحية والتصرف في توظيف الفائض المتأتي من موارد شركات مجمع بنك الإسكان في استثمار رأس المال المخاطر لتتمتع هذه الأخيرة بالإمزايات الجبائية في الغرض.

المقر الاجتماعي: 67، شارع ألان سافاري حي الحدائق - مدخل ب - الطابق الثالث - 1002 تونس  
الهاتف : 71780140/71780422 (216)  
الفاكس : 71846675 (216)

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)  
عدد الأسهم: 3.600.000 سهم

القيمة الاسمية: 5 د  
رأس المال: 18 000 000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم: 1497092 سهم  
المبلغ: 7485460 د  
النسبة المئوية: 41,58%

المقر الاجتماعي: نهج الشابية - فضاء تونس - مدخل ك،  
الطابق 5 - 1073 - مونبليزير - تونس

الهاتف : 71908888 (216)  
الفاكس : 71948512 (216)

الإطار القانوني : القانون 88-92 المؤرخ بتاريخ 2 أوت 1988 والتشريعات اللاحقة.

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)

عدد الأسهم : 1.500.000 سهم  
القيمة الاسمية : 10 د  
رأس المال : 15.000.000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم : 744.799 سهم  
المبلغ: 7.447.990 د  
النسبة المئوية : 49,65%

بالرغم من الوضعية الصعبة للسوق المالية خلال سنة 2013، بلغ رقم معاملات الشركة ما قدره 1.186 ألف دينار مقابل 994 ألف دينار سنة 2012، أي بزيادة قدرها 19,3%.

وتعزى هذه الزيادة للمكاسب المحققة إلى التفويت في الأسهم مقارنة بالسنة الماضية.

على اثر الانخفاض الذي شهدته قيمة الأوراق المالية المتداولة وتراجع عمليات لتوظيف للضغط على تكلفة محفظة الأوراق المالية وبالرغم من تحسن الإيرادات، بلغت النتيجة الصافية للشركة 160 ألف دينار مقابل 252 ألف دينار في سنة 2012 وذلك بانخفاض قدره 36,5%.

وبلغت الأموال الذاتية في نهاية السنة المالية الحالية ما يعادل 15.687 ألف دينار مقابل 15.902 ألف دينار في سنة 2012، مسجلة انخفاضا بنسبة 1,3%.





### شركة الهندسة المالية والوساطة بالبورصة



المدير العام: السيد لامين رزقي  
الغرض الاجتماعي:

- التداول والتصرف في الأوراق المالية
- إدارة المحافظ الاستثمارية نيابة عن الحرفاء،
- إسداء النصيحة والمساعدة في إعادة الهيكلة،
- التفويت في الشركات،
- تقييم المشاريع،
- الإدماج في البورصة.

السياق الذي كان وراء المبادرة في بعث المشروع:

بموجب القانون 94-117 المؤرخ في 14/11/1994 والمتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية وبهدف الفصل بين العمل المصرفي والوساطة، بادر البنك ببعث الشركة الرابعة للمجمع تحت اسم "الهندسة المالية والوساطة بالبورصة" "SIFIB BH" برأس مال قدره مليون دينار.

المقر الاجتماعي: مبنى تأمينات سليم - مركز العمران الشمالي - 1002 تونس  
الهاتف: 71948429 (216)  
الفاكس: 71948512 (216)

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)

عدد الأسهم: 30.000 سهم  
القيمة الاسمية: 100 د  
رأس المال: 3.000.000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم: 9.000 سهم  
المبلغ: 900.000 د  
النسبة المئوية: 30%

خلال السنة المالية 2013 منحت الشركة موافقتها على 33 مشروعا بمبلغ إجمالي يقدر بـ 15.514 ألف دينار وهو ما يمثل استثمارا جمليا بـ 154.425 ألف دينار ويتوقع من خلاله إنشاء 1.279 موطن شغل مقابل 46 مشروعا في سنة 2012 بمبلغ إجمالي يقدر بـ 9.984 ألف دينار، وهو ما يمثل استثمار بـ 1.127.619 دينار.

وشهد عدد اتفاقات المساهمة خلال سنة 2013 نسبة انخفاضا بنسبة 28% مقارنة بسنة 2012 في المقابل تحسن المبلغ بـ 55% وذلك تبعا للزيادة التي شدها معدل قيمة الموافقات. وقع تم صرف المبلغ لفائدة 28 مشروعا، منها 5 ملاحق تكملة مساهمات و تذكرة نقد بقيمة جمالية ناهزت 6.130 دينار والذي يمثل استثمار جملي بـ 55.916 دينار والذي مكن من خلق 807 موطن شغل، كما شهدت الإنجازات زيادة بنسبة 47% مقارنة بسنة 2012

وتحصلت الشركة من قبل البنك بعنوان السنة المالية 2013 على موارد بمبلغ 9.648 ألف دينار.

سجلت الشركة إيرادات الاستغلال ما قيمته 2.425 ألف دينار مقابل 2.191 ألف دينار في سنة 2012، أي بزيادة قدرها 11%، ويرجع ذلك أساسا إلى الزيادة في التفويت في الأسهم المتداولة (115 ألف دينار) عمولات الدراسة والمساعدة (76 ألف دينار) من منحة الحضور (36 ألف دينار) ونتائج التفويت في المساهمات (30 ألف دينار).

بلغ استرجاع المدخرات نتيجة الاستخلاص مبلغ 150 ألف دينار في سنة 2013 مقابل 80 ألف دينار في سنة 2012.

بلغت أعباء الاستغلال بتاريخ 31 ديسمبر 2013 ما يناهز 2054 ألف دينار مقابل 1471 ألف دينار في بتاريخ 31 ديسمبر 2012، أي بزيادة قدرها 583 ألف دينار (40%)، ويرجع ذلك أساسا إلى مخصصات مدخرات على أسهم الشركة العصرية للإيجار المالي بمبلغ قدره 391 ألف دينار و مخصصات مدخرات على أسهم شركة SOTACIB بمبلغ 300 ألف دينار.

بلغت النتيجة الصافية لسنة 2013 ما قدره 359 ألف دينار مقابل 532 ألف دينار في سنة 2012.

بلغت الأموال الذاتية للشركة 6.260 ألف دينار في نهاية السنة المالية 2013 مقابل 6.015 ألف دينار السنة الماضية، محققة بذلك زيادة قدرها 4٪.

بلغت الإيرادات المالية للشركة 469 ألف دينار سنة 2013 مقابل 141 ألف دينار السنة الماضية وتعزى هذه الزيادة إلى حصص الأرباح الاستثنائية الممنوحة من قبل البورصة في سنة 2013 في إطار الترفيع رأس مالها.

بلغت النتيجة الصافية للسنة الحالية 418 ألف دينار مقابل 181 ألف دينار في سنة 2012.



#### شركة البعث العقاري لتببيع و الكراء

المدير العام: السيد رمزي زروق

الغرض الاجتماعي: تقسيم وتهيئة الأراضي والمناطق لتشييد المباني، والمركبات الزراعية، والسياحة، والصناعة، وكذلك بناء وترميم المباني للأنشطة الصناعية المخصصة للتببيع والإيجار.

المقر الاجتماعي: 67 شارع آلان سافاري - حدائق المنزه - مدخل أ، الطابق السادس - 1002 تونس  
الهاتف : 71847031/71845561 (216)  
الفاكس : 71840912 (216)

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)

عدد الأسهم: 91.000 سهم  
القيمة الاسمية: 100 د  
رأس المال: 9.100.000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:  
عدد الأسهم : 27285 سهم  
المبلغ: 2.728.500 د  
النسبة المئوية: 29,98٪

تميزت سنة 2013 بارتفاع إيرادات الاستغلال بنسبة 24,9٪ لترتقي من 1623 ألف دينار سنة 2012 إلى 2027 ألف دينار في سنة 2013، ويعزى هذا الارتفاع إلى زيادة طفيفة في الإيرادات والانتعاش الذي شهدته محفظة الأسهم والسندات بالبورصة.

واتسمت عمولات الوساطة بانخفاض يقدر بـ 16,8٪ لتنتقل من 244 ألف دينار إلى 203 ألف دينار هذه السنة.

وبلغت عمولات القروض الرقاعية والعمليات الأخرى 363 ألف دينار مقابل 320 ألف دينار في 31 ديسمبر 2012، أي بزيادة قدرها 13,43٪.

مبلغ 78 ألف دينار في سنة 2013 مقابل 75 ألف دينار في سنة 2012 وهو ما يمثل زيادة طفيفة قدرها 4٪.

وبلغت عمولات التصرف في محافظة سندات sicav 671 ألف دينار سنة 2013 مقابل 655 ألف دينار سنة 2012 وهو ما يمثل زيادة بـ 2,44٪.

كما بلغت العمولات على سجل المساهمين 72 ألف دينار.

وبلغت إيرادات محفظة التداول بالبورصة 175 ألف دينار في 2013 مقابل 159 ألف دينار في سنة 2012، أي بزيادة قدرها 10٪.

وارتفعت أعباء الاستغلال من 1.489 ألف دينار في موفى سنة 2012 إلى 1907 ألف دينار وهو ما يمثل زيادة قدرها 28,07٪ متأتية أساساً من:

- الزيادة في مخصصات الاستهلاكات والمدخرات بـ 21,98٪.
- الزيادة في اعباء الاستغلال الأخرى بـ 74,52٪.
- الزيادة في مصاريف الأعوان بـ 10,62٪

وتراجعت نتيجة الاستغلال لتنتقل من 134 ألف دينار في سنة 2012 إلى 119 ألف دينار في سنة 2013.





### الشركة العامة لاستخلاص الديون:

المدير العام : السيد نذير الرباعي

المقر الاجتماعي: 67 شارع آلان سافاري، عمارة ب،  
الطابق 2، حدائق المنزه، 1002 تونس،  
الهاتف: 71791191 (216)  
الفاكس: 71792825 (216)

الغرض الاجتماعي: شراء القروض لحسابها الخاص  
واسترداد الديون بالنيابة عن أطراف أخرى.  
الإطار القانوني: القانون رقم 4-98 بتاريخ 2 فيفري  
1998 المتعلقة بشركات الاستخلاص.

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)

عدد الأسهم: 200.000  
القيمة الاسمية: 10 د  
رأس المال : 2.000.000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة :

عدد الأسهم: 120.000  
المبلغ: 1.200.000 د  
النسبة المئوية : 60%

بلغ رقم معاملات الشركة في نهاية السنة المالية  
2013 ما يناهز 958 ألف دينار مقابل 1536 ألف  
دينار في سنة 2012 أي بانخفاض بنسبة 37,6 %  
وذلك نتيجة تراجع الاستخلاص للحساب الشخصي  
لينتقل من 1522 ألف دينار في 2012 الى 950 ألف  
دينار في سنة 2013.

بلغت أعباء الشركة خلال سنة 2013 ما قدره 829  
ألف دينار مقابل 1080 ألف دينار في نهاية السنة  
المالية 2012.

تميزت سنة 2013 بالنسبة للشركة بـ:

على مستوى النتائج المالية :

سجلت الشركة أرباحا صافية بلغت 402 ألف دينار بعنوان  
سنة 2013 مقابل 568 ألف دينار في سنة 2012.

على مستوى النشاط :

- الانتهاء من بناء مجمع سكني في المرازقة والاستمرار في تسويقه.
- الانتهاء من تشييد مبنى للمكاتب في سوسة حشاد والاستمرار في تسويقه.
- استمرار بناء مركز الحياة في منطقة المغيرة قبالة موقع Aerolia Airbus.
- الانتهاء من الدراسات لبناء مجمع سكني بمنطقة ضفاف البحيرة 2 وإعداد وثائق المناقصة المتعلقة بالأسس العميقة.
- الحصول على إذن لبناء مجمع سكني وتجاري في منوبة،
- التفتيت في مشروع غير مكتمل في صفاقس،
- الإنطلاق في الأعمال المتعلقة ببناء مجمع سكني من الصنف الرفيع بحدائق قرطاج.
- استمرار تسويق مشاريع المرازقة، سوسة حشاد، قصر سعيد، حدائق قرطاج و منطقة المغيرة.
- تجديد شهادة ISO 9001،
- القبول النهائي لمشروع بناء مدرسة تونس التجارية بالمروج لفائدة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي.
- القيام بعدد من الدورات التدريبية لموظفي الشركة.



اتسم نشاط الشركة خلال سنة 2013 بالتطورات التالية:

■ ارتفاع إجمالي الأصول من 763 ألف دينار سنة 2012 إلى 1510 ألف دينار سنة 2013 أي بزيادة قدرها 747 ألف دينار أو نسبة 98 %.

■ حققت الشركة خلال سنة 2013 زيادة في رقم المعاملات قدرها 190 ألف دينار لترتفع من 872 ألف دينار سنة 2012 إلى 1062 ألف دينار في سنة 2013، أي بزيادة قدرها 22% مقارنة مع السنة الماضية. وتعزى هذه الزيادة إلى تطوير نشاط الطباعة الذي سجل زيادة بـ 50% مقابل زيادة طفيفة في نشاط صنع دفاتر الشيكات وأصبح توزيع رقم المعاملات أكثر توازنا بين دفاتر الشيكات الذي سجلت إيراداته ارتفاعا بـ 6% وذلك نتيجة لإنجاز، خلا شهر نوفمبر 2013، للصفة الممضاة مع الشركة التونسية للبنك.

■ أصبح توزيع رقم المعاملات أكثر توازنا بين دفاتر الشيكات وعمليات التصنيع والطباعة، أي على التوالي 55% و 45% في سنة 2013 مقابل 64 % للشيكات و 36% للطباعة سنة 2012.

■ ارتفعت أعباء الاستغلال بـ 165 ألف دينار لتنتقل من 1.069 ألف دينار سنة 2012 إلى 1.234 ألف دينار في سنة 2013، أي بزيادة بنسبة 15,4% وبذلك بلغت نتيجة الاستغلال - 172 ألف دينار سنة 2013 مقابل - 197 ألف دينار سنة 2012.

تأثرت النتيجة الصافية لسنة 2013 بأعباء استثنائية بلغت 97 ألف دينار ويعود ذلك أساسا إلى مصاريف الأعوان المتعلقة بأرصدة الحسابات لنهاية الخدمة soldes de tout compte وتفعيل الزيادة في الأجور للسنة المالية 2012.

وأقلت نتيجة الاستغلال السنة على مبلغ 216 ألف دينار مقابل 764 ألف دينار في سنة 2012 وهو ما يعني إنخفاض بنسبة 71,72%.

على مستوى النتيجة الصافية، فقد تراجعت بدورها مقارنة مع السنة المالية 2012 من 508 ألف دينار إلى 152 ألف دينار سنة 2013.

على صعيد آخر، تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد أي اقتناء لديون خلال سنة 2013. وبلغ الاستخلاص الإجمالي لسنة 2013 ما قدره 965 ألف دينار مقابل 1547 ألف دينار سنة 2012.



#### شركة التكنولوجيا والطباعة وصنع دفاتر الصكوك :

المدير العام : السيد هشام بن عمار

الغرض الاجتماعي : صنع دفاتر الشيكات وعمليات التصنيع والطباعة والنشر والاستهلاك وجميع الأدوات اللازمة للصيانة.

المقر الاجتماعي : 17 نهج المقاولين 2035- الشرقية 2.

الهاتف : 70836672 / 70836673 (216)  
الفاكس : 70836655 (216)

رأس المال الحالي (منفوع بالكامل)

عدد الأسهم : 140.000 سهم

القيمة الاسمية : 10 د

رأس المال : 1.400.000 د

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة :

عدد الأسهم : 42.000 سهم

المبلغ : 420 000 د

النسبة المئوية : 30 %





**بنك تونس الخارجي (سابقا الاتحاد التونسي للبنوك):**

**TF Bank**

الرئيس المدير العام : السيد مهدي حداد

تاريخ المساهمة : 31 ديسمبر 2009

الغرض الاجتماعي: تعبئة المدخرات من التونسيين الذين يعيشون في فرنسا وأوروبا، وتسهيل نقلها، وتوجيه التحويلات إلى مشاريع التنمية وتشجيع عمليات التبادل والشراكة بين تونس والبلدان الأوروبية.

المقر الاجتماعي: 9 شارع قصر بيراميد 75001 باريس

الهاتف: + 33142869752

الفاكس: + 33142609013

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)

عدد الأسهم: 3.254.200 سهم

القيمة الاسمية: 15 أورو

رأس المال: 49.594.008 أورو.

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم: 1412627 سهم

المبلغ: 41.010.638 د

النسبة المئوية: 43,41 %

رغم الظرف الإقتصادي الصعب الذي تشهده كل من فرنسا وتونس، وأصل بنك تونس الخارجي خلال سنة 2013 عملية إعادة الهيكلة من خلال مواصلة تحسين المنظومة المعلوماتية، وتأهيل الموارد البشرية، وتعزيز الأنشطة التجارية، والبحث عن فرص جديدة والإعداد لبعث منتجات جديدة.

على مستوى الاستغلال، تميز نشاط البنك بتدني مستوى القروض الممنوحة لفائدة جميع القطاعات.

من ناحية أخرى، فاقت ودائع الحرفاء مبلغ 100 مليون أورو لترتقي إلى مستوى قياسي بلغ أكثر من 119 مليون أورو.

كما تميزت الموارد البنكية بمستوى أقل من ودائع العملاء.

وبالرغم من تراجع القروض غير المسندة (-8.4%)، إلا أن الناتج البنكي الصافي اقتصر على انخفاض بـ 0,8 %، كما تراجعت أعباء التصرف وبلغ مؤشر الاستغلال نسبة 117,6 %.

بعنوان سنة 2013، كون البنك مدخرات على الديون المشكوك في استرجاعها بقيمة 3.542 مليون أورو.

**الأفاق المستقبلية للبنك**

- تطوير العمل التجاري،
- إرساء المصرفية عن بعد،
- التمكن من المنظومة المعلوماتية الجديدة وتوسيع توظيفها لأغراض إعداد التقارير،
- تعبئة موارد الحرفاء ذوي الإبداعات التي تفوق التوقعات.
- إعادة هيكلة الموارد البشرية من خلال توظيف المهارات المستهدفة.



**الشركة العصرية للتسديد :**

المدير العام: السيد عبد الملك جلولي

الغرض الاجتماعي : التصرف في الصناديق المشتركة للديون وعرضها على أطراف أخرى.

المقر الاجتماعي : فضاء تونس - مونبليزير

رأس المال الحالي (مدفوع بالكامل)



السياق الذي كان وراء المبادرة في بعث المشروع:

أمام التغيرات العميقة التي شهدتها الظرفية النقدية والمالية التي تميزت بالعلومة والمنافسة ولغاية تنويع أنشطتها وتعزيز مكانتها في النظام المصرفي والمالي، أنشأ بنك الإسكان في جوان 1997 شركة رأس المال متغير من النوع الرقاعي برأس مال أولي بـ 500.000 دينار ومنذ سنة 2002 تم نقل إدارة نشاط شركة سيكاف بنك الإسكان للرقاع إلى شركة الهندسة المالية والوساطة بالبورصة.

المقر الاجتماعي : مبنى تأمينات سليم، - مركز العمران الشمالي - 1002 تونس  
الهاتف: 71952000 (216)  
الفاكس: 71841635 (216)

الإطار القانوني : القانون رقم 88-92 بتاريخ 2 أوت 1988 والتشريعات اللاحقة.

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:  
عدد الأسهم: 1.562 سهم  
المبلغ : 156.200 ديناراً (اسمية)  
النسبة المئوية : 0,129 %

في اختتام السنة المالية 2013 بلغ إجمالي الأصول لشركة سيكاف بنك الإسكان للرقاع 118,234 مليون دينار وإجمالي الخصومات 0,596 مليون دينار.

تتألف محفظة السندات للشركة في سنة 2013 أساساً من السندات الحكومية وسندات صناديق التوظيف الجماعي ورقاع الشركات والأوراق المالية.

بتاريخ 31 ديسمبر 2013، بلغ رأس مال الشركة 113,009 مليون دينار أي ما يعادل 1.146.824 سهم متداول (parts en circulation) موزعة بين 995 مساهم مقابل 119,343 مليون دينار في موفى سنة 2012 (أي ما يعادل 1.211.194 سهم متداول (part en circulation) مع 895 مساهم.

عدد الأسهم: 5.000 سهم  
القيمة الاسمية: 100 د  
رأس المال: 500 000

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم : 1.500 سهم  
المبلغ : 150 000 د  
النسبة المئوية: 30%

في غياب صناديق الاستثمار المشترك للتصرف في الديون، واستحالة العمل تقرر التخفيض في نسق نشاط الشركة إلى حين توفر الظروف الملائمة.

لا تزال النتيجة الصافية للشركة سلبية مسجلة عجزاً قدره 34 ألف دينار مقابل عجز بـ 36 ألف دينار في سنة 2012.

### شركات التوظيف الجماعي :

بالنسبة لشركات الاستثمار ذات رأس مال متغير، تميزت السنة المالية 2013 بانخفاض مؤشر تونانداكس بـ 4,3% مقارنةً بسنة 2012. ويفسر هذا الانخفاض بالصعوبات خاصة السياسية والاجتماعية التي شهدتها البلاد وتراجع التقييم الائتماني للديون طويلة الأجل لتونس بالعملة المحلية والعملات الأجنبية من قبل وكالات التقييم.



### شركة سيكاف بنك الإسكان للرقاع :

المدير العام: السيد حبيب العمري

الغرض الاجتماعي: هدفها الوحيد التصرف في محفظة السندات الرقاعية من خلال توظيف أموالها الذاتية.





النصوص المعمول بها: القانون رقم 2001-83 بتاريخ 24 جويلية 2001 المتعلق بإصدار قانون تعهدات للاستثمار الجماعي والقوانين والنصوص اللاحقة.

المساهمة الحالية لبنك الإسكان في رأس مال الشركة:

عدد الأسهم : 81.732 سهم  
المبلغ: 8.173.200 د (اسمية)  
النسبة المئوية : 57.51%

في ختام السنة المالية 2013، بلغ مجموع أصول الشركة 4,983 مليون دينار، ومجموع الخصوم مبلغ 251.502 دينار.

بلغ رأس مال الشركة ما قدره 4,596 مليون دينار (أي ما يعادل 142.109 سهم متداول (parts en circulation) موزعة بين 174 مساهم بينما كان في سنة 2012 يناهز مبلغ 4,484 مليون دينار أو (parts en circulation 114.471 سهم متداول) بين 176 من المساهمين.

بلغت أعباء التصرف 22.755 دينار مقابل 22.474 دينار سنة 2012.

■ بتاريخ 31 ديسمبر 2013، سجلت الشركة خسائر نتيجة التقيوت في بعض الأسهم بحوالي 545.212 دينار مقابل خسائر نتيجة التقيوت قدرها 205.869 دينار في سنة 2012.

■ بلغت حصة الأرباح للسهم الواحد في سنة 2013 مبلغ 950 مليم.

تميزت بداية السنة المالية 2013 بأصول صافية 4,484 مليون دينار وسعر تصفية valeur liquidative بمقيمة 39,172 دينار. وأنهى صندوق الاستثمار السنة بأصول صافية ناهزت 4,731 مليون دينار وسعر تصفية valeur liquidative بمقيمة 33,294 دينار.

خلال السنة المالية 2013، قامت الشركة عدة اكتتابات في قروض رقاعية بمجموع 16,700 مليون دينار.

منذ بداية السنة المالية 2013، حاولت الشركة الحفاظ على نسبة مردودية مستحسنة مع أصول صافية بـ 124,041 و سعر تصفية valeur liquidative بقيمة 102,412 دينار، لكن تراوحت هذه النسبة بين 3,79% في 31 مارس 2013، 3,88% في جوان 2013، 3,91% في 30 سبتمبر 2013 ثم 3,95% في 31 ديسمبر 2013.

في نهاية السنة المالية 2013، بلغ سعر التصفية valeur liquidative 102,577 دينار بعد توزيع حصص أرباح بعنوان سنة 2012 بمبلغ 3,878 دينار.



#### شركة بنك الإسكان للتوظيف:

المدير العام: السيد حبيب العمري

الغرض الاجتماعي: شركة استثمار ذات رأس مال متغير الغرض منها التصرف في محفظة الأوراق المالية من خلال أموالها الذاتية.

#### خلفية الانشاء ، البادئ للمشروع:

ساهمت كل من الخبرة التي اكتسبها البنك وموارده المالية فضلا عن شبكة الفروع المتاحة له من جهة والإطار القانوني من ناحية أخرى، في إنشاء شركات متفرعة عنه بهدف تطوير منتجات جديدة وبالتالي، بادر البنك بإنشاء شركة بنك الإسكان للتوظيف في سنة 1994 وهي شركة استثمارية برأس مال متغير وكان رأس المال عند التكوين 500.000 دينار.

المقر الاجتماعي: مبنى تأمينات سليم - مركز العمران الشمالي - 1002 تونس  
الهاتف: 71952000 (216)  
الفاكس: 71841635 (216)





التقرير العام لمراقبي الحسابات  
حول مجمع بنك الإسكان  
والقوائم المالية المجمعة  
المختومة بتاريخ 2013-12-31





Société d'expertise comptable inscrite au tableau  
de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie

Immeuble Zarrad. Bureau A 24.  
Les Jardins du Lac – Tunis - Tunisie  
Tél. : (216) 71 198 055 Fax. : (216) 71 198 031



Société d'expertise comptable inscrite au tableau  
de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie

N°10 Rue 8003. 2<sup>ème</sup> étage.  
1002 Montplaisir - Tunis - Tunisie

Tél.: (216) 71 903 707 Fax.: (216) 71 903 708

سيداتي و سادتي المساهمين  
في رأس مال بنك الإسكان

## تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة مجمع بنك الإسكان للسنة المختومة في 31 ديسمبر 2013

تنفيذا للمهمة التي أسندت لنا نقدم لكم في ما يلي تقريرنا حول القوائم المالية المجمعة لبنك الإسكان المختومة في 31 ديسمبر 2013 المرفقة و تقريرنا بشأن الإلتزامات القانونية و التنظيمية الأخرى.

### I – التقرير حول القوائم المالية المجمعة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة المرفقة، لمجمع بنك الإسكان و المتكونة من الموازنة بتاريخ 31 ديسمبر 2013 و جدول التعهدات خارج الموازنة و قائمة النتائج و جدول التدفقات النقدية للسنة المختومة بذات التاريخ بالإضافة إلى ملخص لأهم الطرق المحاسبية المعتمدة و الايضاحات الأخرى.

#### 1. مسؤولية الادارة

إن هياكل إدارة وتسيير البنك مسؤولة عن الإعداد و العرض العادل للقوائم المالية المجمعة وفقا للمعايير المحاسبية المعتمدة في تونس. تتضمن لا سيما هذه المسؤولية تصميم، و وضع ومتابعة نظام رقابة داخلية بهدف إعداد و عرض صادق لبيانات مالية مجمعة خالية من معلومات جوهرية خاطئة سواء نتيجة غش أو سهو .

#### 2. مسؤولية مراقبي الحسابات

و ان مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية المجمعة إستنادا إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقا للمعايير المهنية المعمول بها في البلاد التونسية. إن هذه المعايير تتطلب منا

الالتزام بالصوابط الأخلاقية المهنية و تحطيط وتنفيذ عملية المراجعة لحرص الحصول على تأكيد معقول حول ما اذا كانت البيانات المالية المحمعة حالية من معلومات جوهرية حاطة

تتمثل المراجعة في وضع إجراءات بعية جمع عناصر الإثبات المتعلقة بالمبالغ و الإفصاحات ضمن البيانات المالية المحمعة ان اختيار هذه الإجراءات يتم حسب تقدير المراجع، كما هو الشأن بالنسبة لتقييم مخاطر أن تحتوي البيانات المالية المحمعة على معلومات جوهرية حاطة ناتجة عن عث أو سهو و عند تقييمه لهذه المخاطر، يأخذ المراجع في اعتباره الرقابة الداخلية المعمول بها في المجمع و المتعلقة بالإعداد و العرض الصادق للبيانات المالية المحمعة، بهدف تحديد إجراءات المراجعة المناسبة كذلك تتضمن المراجعة تقييما للمبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي احرتها الإدارة بالإضافة الى تقييم عام لحرص البيانات المالية المحمعة

و إنا نعتقد بأن عناصر الإثبات التي قمنا بجمعها قد وفرت أساسا معقولا لإدعاء رأينا

### 3 تقرير الرأي المتضمن لاحتراوات

#### • التحفظات ذات العلاقة بالقوائم المالية المفردة لبنك الإسكان

##### 3.1 حذرت الصعوبات التالية من نطاق الأعمال التي قمنا بها

- عدم حصولنا على عدد 93 رد من حملة عدد 152 طلب تأكيد الازددة، التي قمنا بتوجيهها الى محامي البنك،
  - عدم توفر قوائم مالية حديثة لبعض حرفاء البنك هذا و تشمل الوصعية بعض الحرفاء التي تتحاور تعهداتهم لدى القطاع السكي مبلغ خمسة ملايين دينار،
  - غياب ترقيم صاندر عن وكالات محتصة للحرفاء المترحين بالنورصة أو النسن تتحاور تعهداتهم لدى القطاع السكي مبلغ خمسة و عشرون مليون دينار،
  - عدم توفر إحتراوات تقييمية مستقلة و حديثة لأغلب صمامات الرهون العقارية المأجودة بعين الإعتبار من قبل البنك،
  - عدم تحيين شهاد ملكية العقارات المرهونة لعادة البنك و البيانات المتعلقة بالوصعية القانونية للصمامات المقدمة من قبل الحرفاء،
  - غياب بيانات تفصيلية لإيرادات البنك حسب الحرفاء، و بالتالي لم يتمكن من التثنت من الإيرادات الغير مستحلصة في الأحوال و التي تستوجب التأجيل،
  - عدم تصميم جدول تعهدات الحرفاء لجميع المستحقات المسجلة ضمن الأصول بالبيانات المالية للبنك تشمل هذه الوصعية بالخصوص المستحقات المرتبطة بالتعهدات، الإعتمادات التي تمت الموافقة عليها و لم يتم بعد صرفها للحرفاء، التسققات بعنوان الحسابات ذات أجل و بعض القروض على موارد خصوصية
- هذا و قد تم تخصيص منحرات بقيمة 8 309 ألف دينار لتغطية المخاطر، المتعلقة بصحة بيانات القروض المصنعة، ذات العلاقة بهذه المستحقات التي يبلغ مجموعها 452 672 ألف دينار

- وجود بقاى فى إجراءات المقارنة بين البيانات المحاسبية و حدوث تعهدات الحرفاء، حيث تشهد الأرصدة المحاسبية فوارق مقارنة بالتعهدات المفصلة بالحدول المذكور بلغ مجموعها الصافي 19 635 ألف دينار .
- هذا و قد تمّ تخصيص منحرات بقيمة 5 892 ألف دينار ذات العلاقة بهذه الفوارق التي لم يتم تديرها من طرف مصالح البنك
- عياب تأكيد امكانية استخلاص المستحقات على شركات التامين بعنوان مطالب حبر الاصرار المسجلة ضمن اصول البنك التي يقدر مجموعها 5 791 الف دينار
- هذا و قد تمّ تخصيص منحرات بقيمة 3 000 الف دينار بعنوان هذه المستحقات
- عياب تدبير و تصفية ارصدة الحسابات المتعلقة بسدادات الحرفاء التي تتضمن مبالغ عالقة بمدينة و داسة بلغت على التوالي 139 979 الف دينار و 87 380 الف دينار
- هذا و قد تمّ تخصيص منحرات تقدر بـ 11 772 الف دينار بعنوان هذه المبالغ العالقة
- عدم ملك محاسبة متعددة العملات تستحيب لمقتضيات المعيار المحاسبي عدد 23 و تمكن من تحديد وصعوبة الصرف نوريا و ذلك بالخصوص بسبب الاحطاء المرصودة في طرق قيد عمليات الصرف لأجل
- كما تمّ رصد فوارق بين وصعيات الصرف المقيمة بالسعر المعمول به في تاريخ الإقفال و مقالن قيمة وصعية الصرف كما تمّ تحديده في المحاسبة الممسوكة بالدينار التونسي، بلغ مجموعها 24 الف دينار ضمن الموارد و 763 الف دينار ضمن حدوث التعهدات خارج الموارد
- 2.3 لم يتم البنك بتخصيص منحرات بعنوان منح الاحالة على التقاعد الراحعة للموظفين طبقا للاتفاقية المشتركة الجاري بها العمل في القطاع السكي بالتالي لم يتم تسحيل هذه الديور تجاه الموظفين ضمن الحصوم و التي تقدر بـ 16 506 الف دينار تتمثل على التوالي في اعاء السنة المحاسبية الحالية و اعاء السنوات السابقة التي يجب طرحها من الاموال الدائية عند الافتتاح بقيمة 1 975 الف دينار و 14 531 الف دينار
- 3.3 لم يتم البنك بمقارنة نتائج أعمال الحرد المادي للأصول الثائنة في 31 ديسمبر 2013 مع الأرصدة المحاسبية المحتمومة في نفس التاريخ، وبالتالي فاننا نعتقد أنه من واحسا اثناء رأي متحفظ حول الوجود المادي و بصفة شاملة للأصول الثائنة المسجلة ضمن الموارد
- 4 3 لم يتم وضع اجراءات مناسبة تمكن من متابعة و تدبير الأرصدة المحاسبية لموارد و استعمالات الصناديق المتأثية من مبرانية الدولة التي يديرها البنك
- حيث ان الحصوم التي تم قيدها بهذا العنوان والتي لم تتمكن مصالح البنك عن تديرها كلياً، لم يتم تأكيدها من قبل مصالح وزارة المالية كما انه لم يتم تصيف القروض التي تم اسادها ضمن نفس العنوان و ذلك طبقاً للتراتب الجاري بها العمل
- يرتبط التأثير المحتمل لهذه الملاحظات على القوائم المالية للبنك بنتائج اعمال التدبير التي هي بصدد الانحار بصفة مشتركة بين هياكل البنك ومصالح وزارة المالية



▪ التحفظات ذات العلاقة بحسابات الشركات الأخرى المدرجة ضمن مجال التجميع

5.3 اصت أعمال تدقيقاً لعملية تجميع البيانات المالية المفردة للشركة Société Moderne de Titnsation ضمن البيانات المالية المجمعة لمجمع بنك الإسكان للسنة المالية 2013 الى الملاحظات التالية

✓ لم يتم تحديد تعيين اعضاء مجلس الإدارة و مراقب الحسابات التي انتهت مهامها و تلك خلافا لمقتضيات الفصل 188 و العصول التي تليه من مجلة الشركات التجارية و الفصل 13 من بعض المحلة

✓ و بالتالي فإن البيانات المالية للشركة Société Moderne de Titnsation المدرجة ضمن القوائم المالية المجمعة لم يتم حتمها من طرف مجلس ادارة كما لم تتم المصادقة عليها من طرف مراقب حسابات و عرضها على جلسة عامة عادية

و عليه فانه لم يتمس لما تقييم تأثير الاحطاء المحتملة التي يمكن ان تتضمنها البيانات المالية المفردة لهذه الشركة على البيانات المالية المجمعة لمجمع بنك الإسكان بالنسبة للسنة المالية 2013

✓ وصل رصيد الاموال الذاتية للشركة Société Moderne de Titnsation الى اقل من نصف راس مالها الاجتماعي، مما يعد مخالفا لمقتضيات الفصل 388 من مجلة الشركات التجارية

6.3 كما تم التصييص عليه ضمن التقرير العام لمراقب حسابات الشركة سيويب \* للسنة المالية 2013، بين الرصيد المحاسبي للحرفاء فارقا مديبا مقارنة مع مجموع الارصدة المائية ضمن المنظومة الاعلامية للتصرف يقدر بـ 455 899 دينار، كما ان بعض ارصدة الحرفاء تبين بصفة غير طبيعية ارصدة مديبة بقيمة حملية تقدر بـ 120 482 دينار لم يتمس لمراقب حسابات هذه الشركة الحصول على عناصر اثبات تمكنه من الوقوف على اسباب و تأثيرات هذا الفارق و هذه الارصدة المديبة

7.3 كما تم التصييص عليه ضمن التقرير العام لمراقب حسابات البنك \* TFB \* للسنة المالية 2013

✓ قام البنك المذكور باعتماد ترحيي لمنظومة اعلامية مدمجة تمكنه من معالجة العمليات ضمن الفروع و منحها بصفة الية في المحاسبة الا ان هذه المنظومة بقيت تتخللها ثغرات و لاسيما التصنيف الالي للمستحقات المشكوك في حلاصها طبقا لـ CRC 2002-03 الذي يتم ينويا مما لا يضمن تصييص شامل و تكوين منحدرات كافية لتغطية مخاطر القروض على البنك

✓ بالإضافة الى ان نظام الرقابة الداخلية للبنك المذكور بقائص، لاسيما غياب اجراءات المراقبة من المستوى الثاني، طبقا للنصوص المعمول بها مما لا يضمن المصادقة اللازمة على المعلومات المحاسبية و المالية التي يتم تسجيلها

✓ هذا كما انه لم يتمس لمراجع حسابات البنك من تدقيق مبلغ التعهدات تحاه الاعوان بعنوان منح الاحالة على التقاعد الذي قام البنك باحتسابه و تسجيله ضمن بياناته المالية كما انه و بصورة عامة لم يتمس البنك من تدوير منافع التعهدات خارج الموارد

#### 4 الرأي

في رايانا، وباستثناء تأثير النقاط المذكورة بالفقرة 3 تدوير الرأي المتصمس لاحترارات، فإن القوائم المالية المجمعة المرفقة تعبر بصفة صادقة عن الوضعية المالية لمجمع بنك الإسكان بتاريخ 31 ديسمبر 2013

وعن نتيجة نشاطه وتدفعاته المالية للفترة المحتومة نفس التاريخ طبقاً للمبادئ المحاسبية المتفق عليها عموماً بالبلاد التونسية

#### 5 فقرة ملاحظات

دون المساس بالرأي المذكور أعلاه، يرى من المعيد لغت انتباهكم لان تعهدات المؤسسات العمومية لدى البنك تتأخر مبلغ 659 061 ألف دينار بتاريخ 31 ديسمبر 2013

قام البنك خلال سنة 2013 بتصنيف مستحقات على مؤسسات عمومية قدرها 104 903 ألف دينار ضمن القروض ذات المحاطر، وتم تخصيص مدحرات بمبلغ قدره 39 146 ألف دينار و تسحيل إيرادات معلقة تقدر بـ 450 ألف دينار ذات العلاقة بهذه المستحقات

الا انه لم يتم تخصيص مدحرات بعنوان التعهدات الغير مكفولة بصمات كافية لمؤسسات عمومية أخرى تعاني من مشاكل مالية برر البنك هذا الإجراء بالطابع الاستراتيجي لأشطة هذه المؤسسات و بالالتزام الصمعي للدولة لصمان الاستقرار المالي لهذه المؤسسات

#### II - الفحوصات الخصوصية.

لقد قمنا بالفحوصات الخصوصية التالية طبقاً للمعايير المهنية و القوانين المعمول بها على ضوء هذه الفحوصات التي قمنا بها، ليست لدينا ملاحظات لاندائها بخصوص صدق و تطابق المعلومات محاسبية الواردة ضمن تقرير التصرف لمجمع بنك الإسكان للسنة المالية 2013

تونس في 10 نوفمبر 2014

مراقبي الحسابات

عن/ COK  
حاتم العونلي

عن/ ACB  
زياد خديم لله

**الموازنة المجمعة**  
**السنة المحاسبية المحتومة بتاريخ 2013-12-31**

حساب التبيّنات

2013/12/31	2012/12/31 (*)	الأصول
77 446 382	442 471 078	الحرايه و أموال لدى البنك المركزي و مركز الصكوك التريندة و الحرية العامة للبلاد انوسية (*)
432 138 841	63 854 883	مستحققات على المؤسسات البنكية و المشية
4 353 870 187	4 478 680 166	مستحققات على الحرفاء
415 364 964	217 664 935	محطة التمدات التحنويه (*)
375 294 567	215 692 125	محطة الاستثمار (*)
119 592 778	142 235 003	الأصول التاسة
139 019 617	169 896 657	أصول أخرى (*)
5 912 727 336	5 730 494 847	<b>مجموع الأصول</b>
		<b>الخصوم</b>
0	0	البنك المركزي و مركز الصكوك التريندية
2 003 478	207 914 525	ودائع و أموال المؤسسات البنكية و الماشية
4 042 822 637	3 750 686 838	ودائع و أموال الحرفاء
1 249 465 866	1 136 514 999	اقتراضات و موارد خصوصية
210 423 407	37 756 559	خصوم أخرى (*)
5 504 715 388	5 132 872 921	<b>مجموع الخصوم</b>
		<b>الأموال الذاتية</b>
89 802 000	89 802 000	رأس المال المجمع
306 007 836	341 618 338	الإحتياطيّات المجمعمة (**)
-150 951 833	-6 930 958	النتفح المجمعمه
163 153 945	173 132 546	مواد الأقلية
408 011 948	597 621 926	<b>مجموع الأموال الذاتية</b>
5 912 727 336	5 730 494 847	<b>مجموع الخصوم و الأموال الذاتية</b>
		و لغ تعديل الأرقام لسنة 2012 و ذلك لأغراض المقرنة (*)

**جدول التعهدات خارج الموازنة المجمعة**  
**السنة المحاسبية المختومة بتاريخ 2013-12-31**

حساب الديبار

2013/12/31	2012/12/31	
		<b>الحصوم المحتملة</b>
375 454 123	380 069 397	صمانات و كمالات مقدمة
240 156 799	151 945 706	اعتمادات مستندية
-	-	أصول مقدمة كصمان
615 610 922	532 015 103	<b>مجموع الخصوم المحتملة</b>
		<b>التعهدات المقترمة</b>
842 493 780	1 035 844 530	تعهدات التمويل المقترمة
5 295 165	5 575 165	تعهدات على السندات
847 788 945	1 041 419 695	<b>مجموع التعهدات المقترمة</b>
		<b>التعهدات المقبولة</b>
512 404 708	347 915 021	تعهدات التمويل المقبولة
91 522 342	84 267 831	صمانات مقبولة
603 927 050	432 182 852	<b>مجموع التعهدات المقبولة</b>

**النتائج المجمعة**  
**المسلة المحاسبية المحتومة بتاريخ 2013-12-31**

مجلس التدقيق

2013/12/31	2012/12/31 (*)	
388 462 931	335 062 783	<b>إيرادات الاستغلال البنكي</b>
300 914 559	266 973 112	إيرادات 1 فوائد دائنة و مداخيل مماثلة
45 631 124	43 898 958	إيرادات 2 عموالات دائنة (هي شكل إيرادات)
35 860 053	24 133 797	عبء 3/ إيرادات 3 لرساح وحسابات محفظة السندات المتحاربة والعملية المالية
6 057 195	56 916	إيرادات 4 مداخيل محفظة الإستثمار
160 654 975	128 297 948	<b>أرباح الإستغلال البنكي</b>
152 506 718	123 180 665	عبء 1 فوائد متدبنة و أرباح مماثلة
8 148 257	5 117 283	عبء 2 عموالات متدبنة
227 807 956	206 764 835	<b>النتائج البنكي المتأخر</b>
-258 274 182	-103 901 004	عبء 4/ إيرادات 5 استنف المنحرف و نتيجة تصحيح قيم المتحفظ و عنصر حرج الموارد المحصوم
-15 922 635	-12 456 661	عبء 5/ إيرادات 6 استنف المنحرف و نتيجة تصحيح قيم محفظة الإستثمار
55 215 098	69 064 692	إيرادات 7 إيرادات استعمال أخرى
-90 915 934	-87 354 154	عبء 6 مصروف الأعراف
-68 326 197	-54 950 484	عبء 7 أرباح الاستعمال العنق
-9 230 381	-8 264 991	عبء 8 محصن الاستهلاكات و المنحرفات على الأموال الثابته
-159 646 275	8 902 233	<b>نتائج الإستغلال</b>
17 614 324	2 089 469	عبء 9/ إيرادات 8 رصيد ربح متبقي من عنصر عنقبة أخرى
-4 288 274	-5 271 290	عبء 10/ إيرادات 10 الحصه في الأرباح المنقبة من الشركاء المصنعة للمعلنه
0	0	GOODWILL
-3 398 078	-3 849 143	عبء 11 اداءات على الأرباح
-1 233 530	-8 802 227	إيرادات 11 فوائد الأثنيه في سوق الشركاء المدمجه كليا
-150 951 833	-6 930 958	سبحة الانسطة العلويه
-150 951 833	-6 930 958	<b>النتيجة المتبقية للفترة المحاسبية</b>
-60 773 883	-28 232 069	تغييرات محاسبية
-211 725 716	-35 163 027	<b>النتيجة المتبقية إثر التغييرات المحاسبية</b>

و مع تنزيل الأرقام لسنة 2012 وذلك لأغراض المقارنة (\*)



**جدول التدفقات النقدية المجمعة**  
**السنة المحاسبية المختومة بتاريخ 2013-12-31**

حساب الدينار

2013/12/31	(*) 2012/12/31	
418 089 447	383 634 225	التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة الإستغلال (*)
-155 535 429	-12 510 323	التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة الإستثمار
92 610 460	-78 282 765	التدفقات النقدية الصافية المتأتية من أنشطة التمويل
9 421 892	8 900 860	انعكاسات تقلدات أسعار الصرف على السيولة و ما يعادل السيولة
364 586 370	301 741 997	التغيير الصافي في السيولة أو ما يعادلها خلال السنة (*)
402 965 986	101 223 989	السيولة و ما يعادل السيولة في بداية السنة المحاسبية (*)
767 552 356	402 965 986	السيولة و ما يعادل السيولة في نهاية السنة المحاسبية (*) وقم تعديل الأرقام لسنة 2012 وذلك لأعراض المقارنة (*)



## مشروع القرارات

**القرارات المقترحة على الجلسة  
العامة العادية  
(السنة المالية 2013)**

**القرار الاول :**

تصادق الجلسة العامة العادية السنوية على التأخير الحاصل في انعقاد هذا الإحتماع وتقر أن هذا التأخير لا يمس من حقوق المساهمين

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

**القرار الثاني:**

ان الجلسة العامة العادية السنوية بعد الاستماع الى تقريرى مجلس الإدارة (تقرير حول الوضعية المالية للبنك وتقرير حول الوضعية المالية لمجمع بنك الإسكان) وتقارير مراقبي الحسابات للسنة المالية 2013 والتقرير العام حول القوائم المالية المدمجة، تصادق على تقريرى مجلس الإدارة وكذلك على القوائم المالية الفردية والمدمجة المحتومة في 31 ديسمبر 2013

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

**القرار الثالث:**

ان الجلسة العامة العادية السنوية بعد الاستماع الى التقرير الحاص لمراقبي الحسابات للسنة المالية 2013 توافق على الاتفاقات القانونية المنصوص عليها بالفصول 200 و 475 من محلة الشركات التجارية و الفصل 29 من القانون عند 65-2001 المورج في 10 جويلية 2001 المتعلق بمؤسسات القرص

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

**القرار الرابع :**

بناء على ما ذكر بالقرارين الثاني و الثالث، تقرأ الجلسة العامة أعضاء مجلس الإدارة انراء تاما دون قيد من تنعة أعمال ادارتهم للشركة في السنة المالية 2013

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

### القرار الخامس :

تقرر الجلسة العامة على خصم مبالغ النتيجة المنقولة والنتيجة الناشئة عن السنة المالية 2013 من الإحتياطات المكونة كما جاء في اقتراح مجلس الإدارة كالاتي

النتيجة المنقولة 59 731 353- دينار  
النتيجة الناشئة عن السنة المالية الحالية 159 365 586- دينار

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

### القرار السادس :

تصادق الجلسة العامة على مقترح مجلس الإدارة المنعقد في 14 نوفمبر 2013 والقاضي بتعيين السيد أحمد رحيبة عضوا ممثلا للدولة بمجلس الإدارة خلفا عن السيد ابراهيم حاحي

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

### القرار السابع :

تصادق الجلسة العامة على تحديد عضوية السيدة والسادة

- فورية موسى سعيد،
- حلال الشويحي،
- عبد العزيز محفوظي،
- محمد رياض الناقوري

ممثلي للدولة بمجلس ادارة البنك بمقتضى مکتوب وزارة الاقتصاد والمالية عدد Pa 302107 المورج في 2014/08/05، مع العلم أن مدة بيانتهم تنتهي يوم انعقاد الجلسة العامة التي سوف تدعى للنت في نتائج السنة المالية 2016

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

### القرار الثامن :

تحدد الجلسة العامة ببناء السادة محمد الصادق اندريس وبحيب المرروقي أعضاء مجلس ادارة البنك لفترة ثلاث سنوات تنتهي يوم انعقاد الجلسة العامة التي سوف تدعى للنت في نتائج السنة المالية 2016

وقعت المصادقة على هذا القرار بـ

## القرار التاسع.

تحدد الجلسة العامة

- مبلغا صاف قدره خمسة آلاف دينار (5000 دينار) منحة الحضور السنوية لكل عضو من اعضاء المجلس
- مبلغ الف دينار (1000 دينار) منحة رئاسة عن تراس كل جلسة من جلسات لجنة المحاطر واللجنة القارة للتدقيق الداخلي
- مبلغ خمس مائة دينار (500 دينار) منحة حضور جلسات لجنة المحاطر واللجنة القارة للتدقيق الداخلي لكل عضو وعن كل جلسة

وقعت المصادقة على هذا القرار د

## القرار العاشر .

تقرر الجلسة العامة لمساهمي بنك الاسكان اصدار قرص رقاعي مشروط بمبلغ اقصاه 150 مليون دينار، على أن يتم انجاز عملية الاصدار على قسط واحد أو على أقساط في اجل اقصاه ثلاث سنوات، مع امكانية طرح حرة بالعملة الأحسية و تفوض الصلاحيات التامة لمجلس الإدارة وذلك قصد تحديد أحال، مدد، نسب و اجراءات هذا الإصدار حسب وصعية السوق المالية

وقعت المصادقة على هذا القرار د

## القرار الحادى عشرة .

تسد جميع الصلاحيات لكل من يحمل نظيرا او نسخة من محضر هذه الجلسة العامة العادية وذلك قصد القيام باجراءات الايداع و الإشهارات القانونية وغيرها

وقعت المصادقة على هذا القرار د