

تقرير مجلس الإدارة حول نشاط الشركة لسنة 2013

هياكل التسيير والمراقبة

تسيير الشركة من قبل مجلس الإدارة المتكون من 12 عضو تقع تسميتهم خلال الجلسة العامة العادية لمدة ثلاث سنوات، من بين المساهمين في رأس المال

أعضاء مجلس الإدارة:

- السيد محمد علي عياد
- البنك الوطني الفلاحي (2 مقاعد)
- الشركة العقارية وللمساهمات (3 مقاعد)
- الصندوق التوسعي للتأمين التعاوني الفلاحي
- التوسعية للإعلامية والخدمات
- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
- الشركة العقارية وللتهيئة
- السيد أكرم زيادية
- السيد محمد عاشور

الإدارة العامة:

- الرئيس المدير العام : السيد محمد علي عياد.
- المدير العام المساعد : السيد علي رضواني.

مراقب الحسابات:

- إتحاد الخبراء المحاسبين ممثل من طرف السيد محمد الفاسي.

السكنى

تقرير مجلس الإدارة عن السنة المحاسبية 2013 الفهرس

الصفحة	
0	- هياكل التسيير والمراقبة
1	- المقدمة
3	1- نشاط الشركة:
3	1.1- البعث العقاري.
7	2.1- نشاط المساهمات.
9	3.1- الإيداعات.
9	4.1- الآفاق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة.
9	5.1- الأحداث الهامة التي طرأت بعد تاريخ توقيف الحسابات
10	2- الوضعية المالية للشركة:
10	1.2- أهم المؤشرات المالية
15	2.2- جدول تدرج الأموال الدائية وتوزيع المرائب خلال 3 سنوات الأخيرة
16	3- ملكية رأس المال:
16	1.3- تركيبة رأس المال وحقوق الإقتراع
16	2.3- شروط الحصول في الحصص العامة.
16	4- أسهم الشركة والبورصة:
16	1.4- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها.
17	2.4- المعاملات بورصة الأوراق المالية.
17	3.4- تسعيرة السهم
17	5- ترشيد التصرف والتنمية المستدامة:
17	1.5- نظام الحوذة وإرساء قواعد لترشيد التصرف
18	2.5- التنمية المستدامة.
18	6- أعمال اللجان.
19	7- الأعوان والنشاط الاجتماعي.
19	8- توظيف المرائب:
19	1.8- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج
20	2.8- توظيف المرائب.

المقدمة

السادة المساهمون،

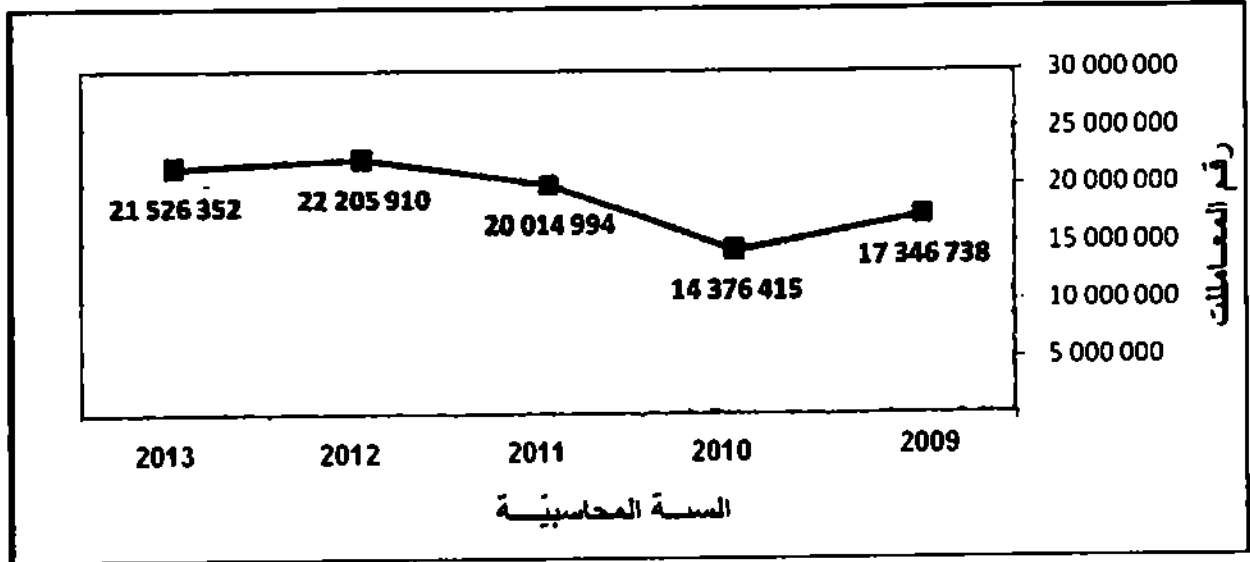
لقد تمت دعوة مالكي رأس مال شركة "المكنى" للحلقة العامة العادية طبقا لمقتضيات محلة الشركات التجارية والقانون الأساسي للشركة وذلك للطر في تقرير مجلس الإدارة المتعلق بنشاط الشركة خلال السنة المحاسبية 2013 والمصادقة عند الإقتضاء على القوائم المالية الملحقة والمتعلقة بنفس السنة.

إن السنة المحاسبية 2013، الثلاثون من تأسيس الشركة، اُسِّمَت ببحار رقم معاملات قدره واحد وعشرون مليون وحمسمائة وستة وعشرون ألف وثلاثمائة واثنان وحمسون ديناراً (21.526.352 د) مقابل اثنان وعشرون مليون ومائتان وخمسة آلاف وتسعمائة وعشرة ديناراً (22 205.910 د) خلال سنة 2012.

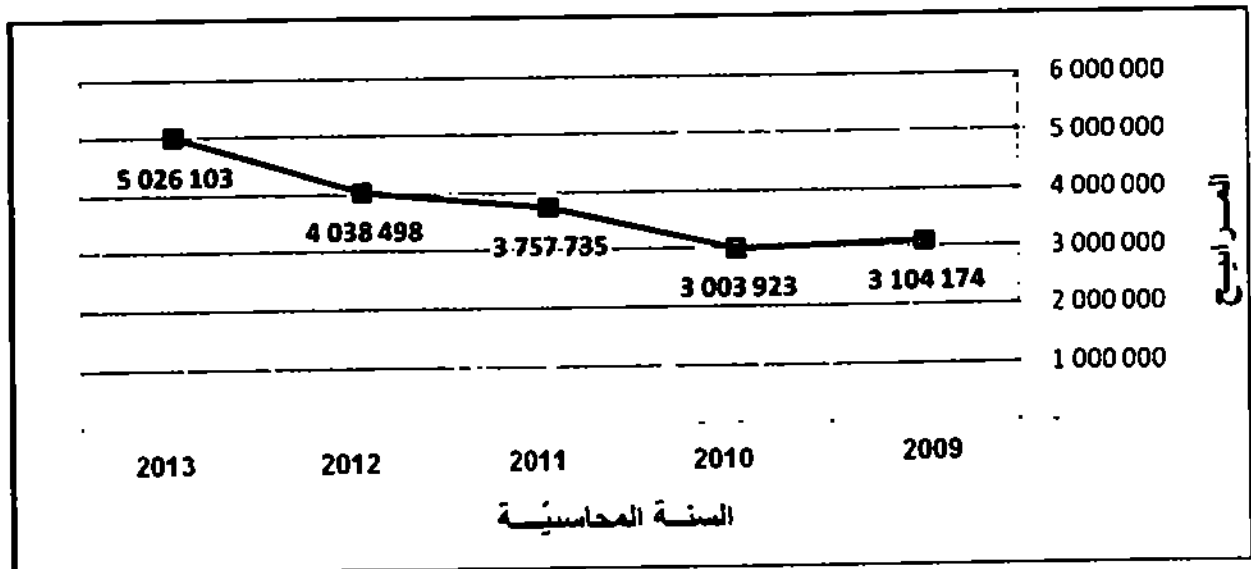
كما حققت الشركة مرابحا صافية قدرها خمسة ملايين وستة وعشرون ألف ومائة وثلاثة ديناراً (5.026.103 د) مقابل أربعة ملايين وثمانية وثلاثون ألف وأربعمائة وثمانية وتسعون ديناراً (4 038 498 د) خلال سنة 2012 أي بزيادة قدرها 24,5%.

وتحدر الإشارة الى أن الشركة سجلت خلال السنة المحاسبية 2013 أرفع النتائج مدد تأسيسها من حيث المراتب الصافية وذلك كما تدره الجدول والرسم البياني التالي:

السنة المحاسبية	2009	2010	2011	2012	2013
رقم المعاملات	17 346 738 د	14 376 415 د	20 014 994 د	22.205 910 د	21 526 352 د
النسبة	%100	%83	%115	%125	%124



السنة المحاسبية	2009	2010	2011	2012	2013
المبيعات	3 104 174 د	3 003 923 د	3 757 735 د	4 038 498 د	5 026 103 د
النسبة	%100	%97	%121	%130	%162



كما حققت الشركة سنة 2013، فائضا في انتاجية عناصر الإنتاج بالدينار القار، يقدر بـ 10,77% مقارنة بمعدل الثلاث سنوات العارطة، مقابل فائض بـ 1,11% سنة 2012 مقارنة بمعدل الثلاث سنوات السابقة

فائض الإنتاجية		الإنتاجية %	القيمة المضافة بالدينار القار	الأعباء بالدينار القار	الإيرادات بالدينار القار	السنوات
%	بالدينار القار					
1,11	1.462.258	29,93	4 115 558	13 749 528	17 865 086	2011-2009
		31,04	5 577 816	17 968 049	23 545 865	2012
10,77	1 922.112	30,67	4 576 151	14 921 618	19 497 769	2012-2010
		41,44	6 498 263	15 680 031	22 178 294	2013

1- نشاط الشركة

1-1- البعث العقاري:

مخزون الأراضي:

تمكنت الشركة خلال سنة 2013 من اقتناء 03 قطع أرض حدائق المره ومبوبة وسوسة تمسح 71.924 م² بقيمة حملية قدرها ثلاثة عشرة مليون ومائة واثنان وأربعون ألف وثمانمائة وإحدى عشرة ديناراً (13 142.811 د)، مورعة على النحو التالي:

عدد رتبي	مكان الأرض	المساحة (م ²)	القيمة بالدينار
1	حدائق المره	3 237	2 816 190
2	مبوبة	28 904	6 069 840
3	سوسة ⁽¹⁾	39 783	4 256 781 ⁽²⁾
	المجموع	71.924	13.142.811

(1) بالاشتراك مع بقية شركات المجمع العقاري

(2) قسط شركة 'المكسي'

وتسعى الشركة إلى تعيير محروبوها بشراء أراضي أخرى صالحة للساء بتوبس الكرى وحارجها.

مشاريع بصدد الدراسة:

في نهاية سنة 2013، تعدّ الشركة تسعة (09) مشاريع بصدد إعداد الدراسات الهندسية والعيّنة مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد الطائرات		تاريخ ابتداء الأشغال	تاريخ انتهاء الأشغال	كلفة المشروع
			مساكن	محلات ومكاتب			
1	EHC-45	المروج 5	40	06	2014/06	2016/03	2 750 000
2	HC-4	بومهل	64	-	2014/06	2016/04	7 300 000
3	EHC-27 و EHC-28	المروج 6	61	16	2014/07	2016/05	6 500 000
4	EHC-1	بومهل	73	13	2014/08	2016/06	9 800 000
5	EHC-46	المروج 5	31	07	2014/09	2016/06	2 300 000
6	HC-5	بومهل	64	-	2014/09	2016/07	6 800 000
7	IIC-28	المروج 6	70	-	2015/01	2016/12	6 500 000
8	الرسم العقاري 60250 تونس	المحمدية	200	-	2015/06	2017/04	14 400 000
9	الرسمين العقاريين عدد 147901 تونس وعدد 147856 تونس	حدائق المنزه	84	-	2015/06	2017/06	18 000 000
المجموع			687	42			74.350.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من رقم المعاملات لسنوات 2016 و 2017 و 2018.

رخص البناء ومحاضر المعاينة:

حلال سنة 2013، حصلت الشركة على رخصتي بناء متعلقتين بالمقسم EHC19 بالمروج الخامس الذي تمّ الشروع في بنائه خلال سنة 2013، وبالمقسم HC4 ببومهل الذي سيتمّ الشروع في بنائه خلال سنة 2014.

كما تمكنت من الحصول على محاضر معاينة لثلاثة مشاريع مقامة على المقاسم EHC23 و EHC21 بالمروج 5، و EHC29 بعين رغوان، وعرضت للبيع خلال نفس السنة.

مشاريع بصدد البناء:

تعدّ الشركة في نهاية سنة 2013 ستة (06) مشاريع بصدد البناء، مفصلة على

النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	عدد الطائرات		تاريخ ابتداء الاضفال	تاريخ انتهاء الاضفال	كلفة المشروع
			مساكن	محلات			
1	للقيرول	للقيرول	03	36	2011/04	2015/02	4 600 000
2	EHC-20	المروح 5	28	13	2011/05	2014/04	2 000 000
3	C-7	رأس الطابية	77	06	2012/04	2014/08	9 300 000
4	EHC-48	المروح 5	33	10	2012/04	2014/04	2 200 000
5	EHC-19	المروح 5	45	08	2013/05	2014/12	3 600 000
6	الرسم العقاري عدد 31327 أريانة	مكرة	99	06	2013/10	2015/07	22 500 000
المجموع			285	79			44.200.000

وستمثل هذه المشاريع جزءا من رقم المعاملات للسنوات الثلاث المالية (2014 و 2015 و 2016).

المشاريع المعروضة للبيع:

تعد الشركة في نهاية سنة 2013 إحدى عشرة (11) مشروعا معروضا للبيع مورعة

كما يلي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	تاريخ انتهاء الاضفال	المخزون يوم 2013/12/31			قيمة المخزون يوم 2013/12/31 (د)
				مساكن	مخزن	تجارة	
1	HSC-55	المروح 5	1999/06	-	01	-	1 987
2	HSC57-58	المروح 5	2000/11	-	05	-	10 025
3	HSC-27	النصر 2	2002/12	-	12	-	40 313
4	(5)1/(5)2	الحمامات ⁽¹⁾	2004/12	-	-	01 ⁽¹⁾	98 690 ⁽²⁾
5	HSC-10	النصر 2	2004/12	-	11	-	51 131
6	EHC43	المروح 5	2012/02	-	-	01	17 896
7	EHSC6-7	العويبة	2012/04	-	-	02	141 162
8	EHC22	المروح 5	2012/11	02	-	-	107 462
9	EHC23	المروح 5	2013/03	03	-	01	209 645
10	البستان 3	مكرة ⁽³⁾	2013/08	04 ⁽³⁾	-	09 ⁽³⁾	1 287 811 ⁽²⁾
11	EHC29	عين رخوان	2013/11	38	-	08	7 300 873
المجموع				47	29	22	9.266.995

(1) ملكية مشتركة مع الشركة الطارئة وللتسهيل

(2) القسط لراجع لشركة "السكني"

(3) ملكية مشتركة مع بعية شركات المجمع العقاري

رقم المعاملات المسجل خلال سنة 2013:

مكنت المشاريع المعروضة للبيع من تسجيل رقم معاملات بلغ واحد وعشرون مليون وحمسمائة وستة وعشرون ألف وثلاثمائة واثنا وحسون ديناراً (21.526 352د)، متأتياً من بيع 156 مسكناً و06 محارن و41 محلاً تجارياً وهو مفصل على النحو التالي:

عدد رتبي	المقسم	المكان	اسم المشروع	بيوعات سنة 2013			المبلغ (د)
				مسكن أو مقسم	مخزن	تجارة	
1	HSC-57/58	المروح 5	المسلة	-	01	-	872
2	سكرة 2 ⁽¹⁾	سكرة	السنان	01	-	-	28 300 ⁽²⁾
3	EHC-17	المروح 5	الريحان	-	-	08	258 528
4	CUD48-50	النصر 2	تسييم	-	-	01	728 504
5	HC-11	المركز العقاري الشمالي	Les Lilas	01	-	-	250 771
6	EHC42	المروح 5	النصر	-	-	01	45 502
7	EHC61	حدائق قرطاج	الريان	09	-	-	2 027 946
8	EHSC6-7	لعوينة	السند	02	02	05	1 124 753
9	EHC22	المروح 5	توحيدة	15	-	03	1 387 741
10	EHC23	المروح 5	فايدة	31	-	11	2 859 277
11	EHC21	المروح 5	سيبا	20	-	09	2 100 000
12	سكرة 3 ⁽¹⁾	سكرة	السنان	31	-	-	1 243 363 ⁽²⁾
13	EHC29	عين رعوان	رهرة الحدائق	44	03	03	9 470 795
المجموع				156	06	41	21.526.352

(1) ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري
(2) القسط الرابع لشركة "المنكس"

تقسيم الطوابق واستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء:

طبقاً للقانون الحاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2013 بالإجراءات اللازمة للحصول على تقسيم الطوابق لدى ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري لمشروعين مقامين على

المقسم HSC27 بالنصر 2، والمقسم EHC22 بالمروح 5.

كما قامت بامضاء العقود التوضيحية وتسجيلها وإدراج الرسوم العقارية الخاصة بالحرفاء

بإدارة الملكية العقارية لمائة وستة عشرة (116) محلاً ومسكناً.

.../...

1-2- نشاط المساهمات:

المساهمات

تبلغ القيمة الحام لمحظة مساهمات شركة "المسكنى" في نهاية سنة 2013 أربعة ملايين وحمسمائة وثلاثة وعشرون ألف وستمائة وتسعة وتسعون ديناراً ومائة وأربعة وسبعون مليماً (4.523.699,174د) مفصلة على النحو التالي:

قيمة الاسهم في 2013/12/31	سعر السهم في 2013/12/31	إقتناء		القيمة الاسمية(د)	اسم الشركة
		المبلغ الجملي	عدد		
72 959,400	3,540	82 440,000	20 610	04	TUNISIE-LAIT
1 670 555,183	7,771	1 823 461,445	214 973	05	B N A
677 153,482	14,813	452 372,834	45 714	10	SOIVM SICAF-BNA
175,227	175,227	10,000	1	10	SOGEST
8 948,060	81,346	11 000,000	110	100	SICAV-BNA
6 246,240	56,784	10 524,966	110	100	SICAV-BDET (Avenir STB)
20 724,265	252,735	8 200,000	82	100	BNA-CAPITAUX
7 452,500	0,271	156 602,063	27 500	04	IFRIKIA
30 903,000	103,010	30 000,000	300	100	SICAV Plac Oblig.
1 347 925,348	18,733	719 530,000	71 953	10	ZIED Sarl
2 000,000	10,000	2 000,000	200	10	B T S
513 144 297	8,552	600 000,000	60 000	10	SIP-SICAR
383 840,685	9,596	200 005,000	40 001	05	Immobilière Des Cèllets
236 514,945	12,448	190 000,000	19 000	10	SICAR-INVEST
304 072,848	9,092	237 552,866	33 444	05	TUNISRE
5 282 615,480	-	4 523 699,174			المجموع

وقد تمّ تخصيص منحرات على بعض المساهمات قوامها أربعمائة وأربعة آلاف وسعمائة واثان وعشرون ديناراً وسعمائة وأربعة وتسعون مليماً (404.722,794د)، مفصلة كالاتي:

جملة المنحرات	منحرات سنة 2013	المنحرات إلى غاية 2012/12/31	اسم الشركة
2 051,940	701,580	1 350,360	SICAV-BNA
4 278,726	138,490	4 140,236	SICAV-BDET (Avenir STB)
149 149,563	-	149 149,563	IFRIKIA
86 855,703	15 215,703	71 640,000	SIP-SICAR
152 906,262	152 906,262	0	BNA
9 480,600	9 480,600	0	TUNISIE-LAIT
404.722,794	178.442,635	226.280,159	المجموع

.../...

وبذلك تلغ القيمة الصافية لحساب المساهمات في موفى سنة 2013 أربعة ملايين ومائة وثمانية عشرة ألف وتسعمائة وستة وسبعون ديناراً وثلاثمائة وثمانون مليماً (4.118.976,380 د) مقابل أربعة ملايين ومائة وواحد ألف وتسعمائة وخمسة عشرة ديناراً وتسعمائة وخمسة وستون مليماً (4 101.915,965) سنة 2012، أي بزيادة تقدر بسبعة عشرة ألف وستون ديناراً وأربعمائة وخمسة عشرة مليماً (17.060,415 د) متأتية من العمليات التالية:

195 508,050	- شراء أسهم (B.N.A.)
(-) 5,000	- بيع سهم "عقارية القرغل"
(-) 178 442,635	- منحرات 2013
17.060,415	

المربح المتأية من محفظة السندات:

تلعت المربح المتأية من محفظة السندات خلال سنة 2013، سعمائة وواحد ألف وتسعمائة وواحد وعشرون ديناراً ومائة وعشرون مليماً (701 921,120 د) مقابل مائة وأربعة وثمانون ألف وسبعة ديناراً وتسعون مليماً (184.007,090 د) خلال سنة 2012 أي بزيادة 381%، وهي مفصلة على النحو التالي:

المربح				القيمة الإسمية (د)	عدد الأسهم ⁽¹⁾	الشركة
2013		2012				
% ⁽²⁾	المبلغ (د)	% ⁽²⁾	المبلغ (د)			
8	85 989,200	9	69 642,000	05	214 973	B.N.A.
-	-	-	-	04	20 610	TUNISIE-LAIT
0,3	38,390	0,8	91,080	100	110	SICAV-BNA
1,1	124,960	1,3	143,990	100	110	SICAV-BDET (Avenir STB)
-	-	-	-	04	27 500	IFRIKIA
3,8	1 144,200	3,9	1 164,300	100	300	SICAV Placement Obligataire
-	7 600,000	4	7 600,000	10	19 000	SICAR-INVEST
-	-	-	-	10	60 000	SIP-SICAR
-	-	-	-	10	200	B.T.S.
5	410,000	5	410,000	100	82	BNA-CAPITAUX
40	4 000	50	5,000	10	01	SOGEST
79,9	574 904,470	10,9	78 428,770	10	71 953	ZIED Sarl
10	20 000,500	10	20 000,500	05	40 001	Immobilière des Cilletts
-	-	-	-	10	45 714	SOIVM SICAF-BNA
7	11 705,400	6,5	6 521,450	05	20 066	TUNISRE
	701.921,120		184.007,090			المجموع

(1) في تاريخ توزيع المربح بحلول سنة 2012

(2) من القيمة الإسمية

1-3- الإيداعات:

بلغت قيمة الأرباح المتأثية من الإيداعات خلال سنة 2013 مبلغ مائة وواحد ألف وستمائة وخمسة وستون ديناراً (101.665د) مقابل مائة وسبعة وعشرون ألف وسعمائة وواحد وخمسون ديناراً (127.751د) سنة 2012، مفصلة على النحو التالي.

نوع الودائع	القيمة(د)	أرباح 2013 (د)	أرباح 2012 (د)
إيداعات للتصرف فيها لعائدة العير (Fonds geres)	698 250	63.630	44 778
الصاديق المشتركة للإيداع المفتوحة من قبل البنك الوطني للعلاحي (FCP confiance/FCP progres)	24 000	305	507
إيداعات قصيرة المدى	500 000	37 730	82.466
الجملة	1.222.250	101.665	127.751

1-4- الأفاق المستقبلية للسنوات الثلاثة المقبلة:

باعتبار رصيد الشركة من أراضي صالحة للبناء، وعلى أساس برنامج العمل المعد من قبل مصالحها والمشاريع المعروضة للبيع وتلك التي بصدد الدراسة أو البناء، يمكن للشركة أن تحقق في الثلاثة السنوات المقبلة رقم معاملات بمعدل ستة وعشرون مليون ديناراً (26.000.000د) سوياً وأرباحاً بمعدل أربعة ملايين وأربعمائة ألف ديناراً (4.400.000د) سوياً.

السنة المحاسبية	2014	2015	2016
رقم المعاملات	24.000.000 د	26.000 000 د	28 000 000 د
النتيجة الصافية*	4.000.000 د	4.400.000 د	4 800 000 د

* دون اعتبار الربح الحثائي الناتج عن الإستثمارات المعاةة من الحثاية

كما يتوقع أن تورع الشركة خلال السنوات المقبلة، حصص أرباح تساوي أو تفوق الحصص المورعة بعسوان السنة المحاسبية السابقة.

1-5- الأحداث الهامة التي طرأت بعد تاريخ توقيف الحسابات:

تمثل الحدث الهام الذي طرأ بين تاريخ توقيف الحسابات وتاريخ اعداد التقرير في اقتناء قطعة أرض صالحة للبناء بتقسيم "إقامات المنتره" من صفاة بحيرة تونس الشمالية لدى شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والإستثمار.

2- الوضعية المالية:

2-1- أهم المؤشرات المالية:

كانت أهم المؤشرات المالية لنشاط الشركة خلال السنوات الخمسة الأخيرة على النحو التالي:

المسئمة المحاسبية	رقم المعاملات	النتيجة المحاسبية	الأموال الدائنية قبل احتساب النتيجة	المال المتداول	العلاجيات من المال متداول	نسبة الأموال الدائنية من مجموع الموازنة	اجال تسديد الديون الهيكلية	نتيجة الاستغلال برقم المعاملات	النتيجة المحاسبية برقم المعاملات	النتيجة المحاسبية/ الأموال الدائنية	القيمة المصالة العام	فقدان الاستغلال العام	مشتريات الدراسات والأشغال	فقدان الإنتاجية
معدل الثلاث سنوات الأخيرة	21 249 085	4 274 112	23 033 578	22 629 560	29 096 488	48,5%	سنتان ونصف	27,2%	20 09%	18,52%	6 971 398	5 809 334	10 301 328	6 01%
2013	21 526 352	5 026 103	25 990 871	26 080 581	38 095 762	41,2%	ثلاثة سنوات ونصف	32,9%	23,3%	19,33%	7 977 623	6 788 510	13 012 328	10 77%
2012	22 205 910	4 038 498	22 997 620	22 254 547	26 866 619	50,5%	سنتان	23,5%	18,19%	17,56%	6 768 200	5 506 080	9 675 388	1,11%
2011	20 014 994	3 757 735	20 112 243	19 553 551	22 327 077	52,8%	سنة ونصف	25,2%	18,77%	18,68%	6 168 370	5 133 412	8 216 289	6,16%
2010	14 376 415	3 003 923	18 125 692	16 930 405	20 901 658	41,3%	سنتان	24,6%	20,89%	16,57%	4 500 078	3 563 787	17 923 133	5,91%
2009	17 346 738	3 104 174	19 002 025	14 855 950	17 885 048	52,9%	سنتان	24,1%	17,90%	16,3%	5 290 000	4 322 781	7 854 984	9,66%

المديونية ومقابلها من الأصول:

بلغت قيمة المحروقات وبقية الأصول الحارية في نهاية سنة 2013 مبلغ ثمانية وخمسون مليون وأربعمائة وثمانية وتسعون ألف وثمانمائة وتسعة وستون ديناراً (58.498.869د) وهي تعطي جميع ديون الشركة البالغة واحد وثلاثون مليون وحمسمائة وسبعة آلاف وتسعمائة وثلاثة وستون ديناراً (31.507.963د) بنسبة 185% كما هو مبين بالجدول التالي:

الأصول الجارية		الخصوم	
المبلغ	الغنوان	المبلغ	العنوان
21 103.821	الأراضي الصالحة للبناء	7 687 028	- أقل من سنة
17 790 538	الأشغال في طور الإنجاز	16 980 834	- أكثر من سنة
9 266 994	الأشغال المنحرة		
4.472 250	توطيقات	807.060	الودائع والكفالات المتحصل عليها
1.714 196	المسيولة وما يعادل السيولة	681 428	حرفاء - تسفقات على الشراء
3.235.869	الحرفاء	3 972 758	المقاولون والمزودون
915.201	مديونون آخرون	1 378 855	دائونون آخرون
58.498.869	المجموع	31.507.963	المجموع

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة خمسة ملايين وخمسة وأربعون ألف وأربعمائة وسبعة وستون ديناراً (5.045.467د)، ترتفع نسبة الديون الحولية للشركة إلى ستة وثلاثون مليون وحمسمائة وثلاثة وخمسون ألف وأربعمائة وثلاثون ديناراً (36.553.430د) وتصبح نسبة تعطيبتها بالأصول الحارية في حدود 160%.

وقامت الشركة خلال سنة 2013 بصرف قروض بلغت قيمتها ثمانية عشرة مليون وحمسمائة وأربعون ألف ديناراً (18.540.000د) لشراء أراضي وتمويل المشاريع التالية:

عدد رتبي	المشروع	قسط القرض (د)
1	بناء مشروع "الستان 3" سكرة	500.000
2	بناء المقسم EHC29 نعين رعوان	6 500.000
3	بناء المقسم C7 برأس الطابية	1 000.000
4	شراء أرض بحدائق المره	2.300.000
5	شراء أرض بمسونة	4.500.000
6	شراء أرض بسوسة	3.740 000
	الجملة	18.540.000

كما قامت الشركة خلال نفس السنة بتسديد ديونها بقيمة أربعة ملايين وحمسمائة وإثنان وعشرون ألف وستمائة وثمانية وسبعون ديناراً (4.522 678 د) مفصلة على النحو التالي:

عدد رتبي	المشروع	مبلغ القرض المسند (د)
1	مقسم EHC29 بعين رعوان	2 212 678
2	شراء أرض بالقيروان	410 000
3	مقسم EHC20 بالمروح 5	750 000
4	مقسم EHC21 بالمروح 5	450 000
5	مشروع "الستان 3"	700 000
	الجملة	4.522.678

التغييرات المسجلة في أساليب وطرق إعداد و تقديم القوائم المالية:
 عند إعداد المواردية، وقع إبراح ايداعات التصرف فيها لعائدة العير (Fonds gérés) متوسطة المدى ضمن الأصول المالية عوضاً عن توصيفات وأصول مالية أخرى، وبالتالي تعديل أرقام المواردية في 2012/12/31 بحصوص هذين الحسابين لعاية المقارنة فحسب.

نتيجة المنحة المالية:

بلغت النتيجة المحاسبية المسجلة في آخر السنة المالية 2013 خمسة ملايين وستة وعشرون ألف ومائة وثلاثة دياراً (5.026 103 د) متأتية من العمليات التالية:

المداخيل		
النسبة	المبلغ (د)	العنوان
% 85	7.247 564	مراييح حام على البيوعات
% 0,4	30.108	مراييح أخرى
% 8,2	701 921	ايرادات المساهمات
% 5	426 351	ايرادات عادية أخرى
% 1,2	101.665	ايرادات التوظيف
% 0,2	12 989	ايرادات مالية أخرى
%100	8.520.598	المجموع
الأعباء		
%14,4	504.869	الأعباء العامة للإستغلال
% 2,3	79 390	أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع حاضرة)
% 32	1.118.058	أعباء الأعوان
% 2,7	93 623	محصنات الإستهلاك
% 9,1	319 574	محصنات المتحركات
% 0,1	53	حسائر عادية أخرى
%39,4	1.378 928	الصريبة على الشركات
%100	3.494.495	المجموع
	(*)5.026.103	النتيجة الصافية

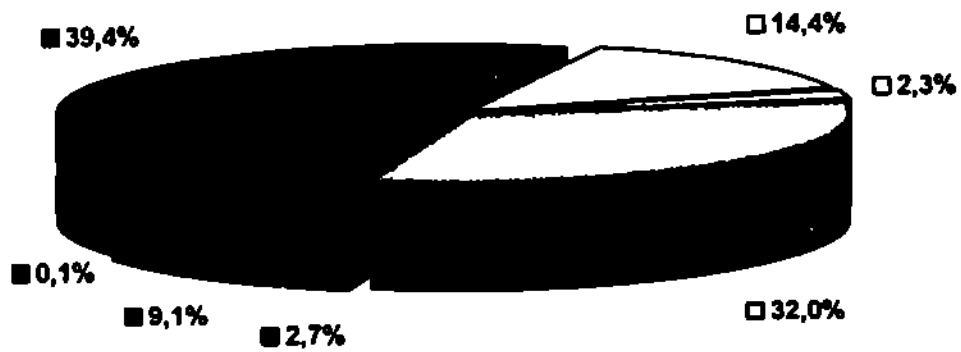
(* من بينها 360 ألف دينار بعوان ربح حثاني ناتج عن الإستثمارات المعفاة من الحداية

تركيبه المداخيل



مربح خام على قبيوع	مربح لخرى	ايرادات المساهمات
ايرادات عادية لخرى	ايرادات التوظيف	ايرادات مالية لخرى

تركيبه الأعباء



مخصصات الإسهامات	ايرادات مالية صافية	ايرادات الأعباء	مخصصات المدخرات
ايرادات عادية لخرى	ايرادات على الشركات	ايرادات العملة للاستغلال	

موازنة المداخيل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البحث العقاري سنة 2013: سجلت نتيجة حملة المداخيل والأعباء التي ليست لها علاقة مباشرة بنشاط البحث العقاري للسنة المعينة فارقا إيجابيا قدره خمسمائة وثلاثة وتسعون ألف وخمسمائة وأربعة وعشرون ديناراً (593 524د) مقابل ثمانون ألف وتسعمائة وثلاثون (80.930د) سنة 2012، وهي مفصلة بالحدود التالي:

2013	2012	البيانات	
- 178 443	- 19 192	محصنات المتحركات	1 محصنات المتحركات عن المسدات
0	0	العاء للمتحركات	
0	- 33 336	محصنات المتحركات	2 محصنات المتحركات عن المحروقات الغير المعانة
31 058	51 873	العاء للمتحركات	
0	- 123 500	محصنات المتحركات	3 محصنات المتحركات للأموال المودوعة في صندوق تنمية (Fonds gérés)
0	0	العاء للمتحركات	
- 79 390	- 12 485		4 الأعباء المالية والأعباء السكنية بعد انتهاء أشغال بناء المشاريع
- 141 497	- 161 504	محصنات المتحركات	5 محصنات المتحركات للإصلاح والصيانة
116 497	108 664	إعاء للمتحركات	
0	- 41 347	محصنات المتحركات	6 محصنات المتحركات عن الأصول المادية الثابتة
41 347	0	العاء للمتحركات	
701 921	184 007		7 إيرادات المساهمات
101 665	127 750		8 إيرادات التوظيف
593 524	80.930	المجموع	

2-2- جدول تدرج الأموال الذاتية وتوزيع المرباح خلال الثلاث سنوات الأخيرة:

المجموع	سجده السنة المحاسبية	التكاليف التعديلات المحاسبية	مبالغ موجبة	إحتياطات أخرى	إحتياطات لإعادة الإستثمار المطب غير المتوفرة	إحتياطات للمسؤول الإجمالي	إحتياطات غارقة للعادة	إحتياطات تقوية	صح الإصدار	رأس المال	
21 129 616,083	3 003 923,561		3 701 447 281	38 863 041	350 000,000	611 442,686	8 440 502,014	300 625 000	1 676 562 500	3 006 250,000	مجموع الأرصدة الى حين 2010/12/31 قبل التخصيص
0,000	-3 003 923,561		903 923 561			100 000,000	2 000 000,000				تخصيص المبالغ بعد قرار الجلسة العامة المعنية بتاريخ 2011/05/26
-841 750 000			-841 750,000								المرباح الموزعة
0,000					- 350 000,000		350 000,000				إعادة الإستثمار المطب الذي أصبح موفرا في 2010/12/31
20 287 866 083	0,000		3 763 620,842	38 863,041	0	711 442,686	10 790 502 014	300 625 000	1 676 562,500	3 006 250 000	مجموع الأرصدة الى حين 2010/12/31 بعد التخصيص
23 869 978 569	3 757 735,391	-139 705,810	3 763 620 842	39 915,179	0	674 473,453	10 790 502 014	300 625,000	1 676 562 500	3 006 250,000	مجموع الأرصدة الى حين 2011/12/31 قبل التخصيص
0	3 757 735 391	139 705 810	-31 970,419		1 550 000 000	100 000 000	2 000 000 000				تخصيص المبالغ بعد قرار الجلسة العامة المعنية بتاريخ 2013/06/13
-841 750 000			-841 750,000								المرباح الموزعة
0											إعادة الإستثمار المطب الذي أصبح موفرا في 2011/12/31
23 028 228 569	0	0	2 889 900,423	39 915,179	1 550 000,000	774 473 453	12 790 502,014	300 625,000	1 676 562,500	3 006 250 000	مجموع الأرصدة الى حين 2011/12/31 بعد التخصيص
27 036 119,293	4 038 498,475		2 889 900 423	39 915,179	1 550 000 000	743 865,702	12 189 252,014	300 625,000	1 676 562 500	3 607 500,000	مجموع الأرصدة الى حين 2012/12/31 قبل التخصيص
0	-4 038 498 475		178 373 475		1 700 000 000	100 000 000	2 000 000,000	60 125 000			تخصيص المتاعف بعد قرار الجلسة العامة المعنية بتاريخ 2013/06/12
-1 010 100,000			-1 010 100 000								المرباح الموزعة
0											إعادة الإستثمار المطب الذي أصبح موفرا في 2012/12/31
26 026 019 293	0		2 058 273,898	39 915,179	3 250 000 000	843 865,702	14 189 252,014	360 750,000	1 676 562,500	3 607 500 000	مجموع الأرصدة الى حين 2012/12/31 بعد التخصيص

وتحدر الإشارة أن الشركة قامت بتوزيع منتظم للمرايح منذ سنة 1990 بلغت حملتها 10.765 616 ديناراً أي ما يمثل 298% من رأس مال الشركة الحالي.

كما قامت بتوزيع أسهم مجانية اثر التوزيع في رأس المال خلال سنوات 2001 و2006 و2012 بلغ عددها الحملي 762.500 سهماً بقيمة 1.004 375 ديناراً

3- ملكية رأس المال:

3-1- تركيبة رأس المال وحقوق الإقتراع:

توزع نسبة رأس المال وحقوق الإقتراع الى حدّ 31 ديسمبر 2013 كما يلي:

اسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة	حق الإقتراع
الشركة العقارية وللمساهمات	2 512 045	69,634 %	2 512 045
مساهمون لحرون	1 095 455	30,366 %	1 095 455
الجملة	3.607.500	100 %	3.607.500

3-2- شروط الحضور في الجلسات العامة:

تنص للفصل 32 من القانون الأساسي للشركة لا يحق إلا لمالكي عشرة أسهم على الأقل مسددة للمبالغ المستحقة عليها، حضور الجلسة العامة، وذلك بعد الاستظهار بهويتهم أو تعيين من يبوهم للحضور.

كما أنه يحور لعدّة مساهمين التجمّع لبلوغ الحدّ الأدنى المذكور وتعيين من يمثلهم في الجلسة العامة.

4- أسهم الشركة والبورصة:

4-1- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها:

عملاً بمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق الماليّة والنصوص المنقحة أو المتّمة له، وافقت الجلسة العامة العادية المعقّدة يوم 12 جوان 2013 على أن تقوم شركة "السكنى" بشراء وبيع قسط من الأسهم المكوّنة لرأس مالها وذلك بهدف تعديل سعرها بورصة الأوراق الماليّة

وتحدر الإشارة إلى أن مجلس الإدارة لم يفعل هذا الترحيص، حيث أن محطة السندات

بتاريخ 2013/12/31 لا تحتوي على أسهم شركة "السكنى".

.../...

4-2- المعاملات ببورصة الأوراق المالية:

حلال سنة 2013 تمّ تسجيل 1 902 عملية تداول تتعلق بـ 300 858 سهما من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة بقيمة حملية تساوي مليونين وتسعمائة وأربعة عشرة ألف وحمسمائة وحمسة وتسعون ديناراً (2.914 595د).

4-3- تسعيرة السهم:

سجلّ سهم شركة "المكنى" خلال سنة 2013 تعبيرات عديدة في سعره تراوحت بين 8,000 ديناراً و11,250 ديناراً ليبلغ 8,490 ديناراً في 2013/12/31، ويساوي سعر السهم الواحد 6 مرات الربح الصافي المتعلق به.

5- ترشيد التصرف والتنمية المستدامة:

5-1- نظام الجودة وإرساء قواعد لترشيد التصرف:

هناك حرص متواصل على مختلف مستويات المسؤولية لنوع أرفع درجات النزاهة والنقطة والمحافظة على شفافية المعاملات مع الحرفاء والمرودين والإدارات وفي هذا الإطار تمّ إرساء إجراءات عملية تهدف الى:

- تقليص أحال إبحار المشاريع،
- تقليص أحال استحراح الرسوم العقارية المعردة،
- تقليص أحال إصلاح العيوب الطاهرة،
- تقليص أحال تسليم المفاتيح للحرفاء.
- الحد من العيوب الطاهرة والمسجلة من قبل الحريف بعد تسلمه للمفاتيح،

كما واصلت الشركة المحافظة على نظام إدارة الجودة طبقاً للمواصفة "م ت - أيزو 9001 (إصدار 2008)" وذلك إثر التدقيق الذي قام به المعهد الوطني للمواصفات والملكية الصناعية في شهر أكتوبر 2013.

5-2- التّمية المستدامة:

قبل صدور القرار المشترك بين الوريير المكلف بالإسكان والوريير المكلف بالطاقة المؤرّح في 01 جوان 2009، والمتعلق بصط الحاصيات العبية الدنيا التي تهدف إلى الإقتصاد في الطاقة في مشاريع تشييد وتوسعة المباني المعدة للسكن، قامت الشركة بشاء أربعة مشاريع مقتصدة للطاقة وهي:

- مقسم HSC3 3 3 حدائق النخيرة (2007)،

- مقسم HC14 بالنصر 2 (2008)،

- مقسم HC-3 بالمركز العمراني الشمالي (2008)،

- مقسم HSC-14 حدائق المره (2009).

وقد تحصلت على منحة ماليّة تشجيعيّة من الوكالة الوطنية للتحكم في الطاقة في اطار بشاء مشروع بمودحي على المقسم HSC3 3 3 حدائق النخيرة (2007).

كما أن كل المشاريع التي بصدد الإحار وعددها سنّة (06) والمشاريع بصدد الدراسة وعددها تسعة (09)، مقتصدة للطاقة طبقا للقرار المشترك المذكور سابقا.

6- أعمال الأجان:

اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي:

تتكون اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وقد إجنمتت خلال سنة 2013 في مناسبتين للبطر في النقاط التالية.

- تقرير المدقق الداخلي للشركة المتعلق ببعض باحراءات بيع المساكن.

- متابعة تقرير مراقب الحسابات الحاص بأساليب المراقبة الداخلية للشركة.

لجنة فتح العروض:

تتكون لجنة فتح العروض بالإصافة إلى الإدارة العامة والإدارة العبية، من عصوين بمجلس

الإدارة، وتصلطع بفتح الملفات المتعلقة بطلبات العروض التي تفوق قيمتها 20 000 ديناراً.

وقد اجنمتت اللجنة خلال سنة 2013، في 06 مناسبات وقامت بفتح عروض تهمّ 27 صفقة

أشعال بشاء وتجهير مشاريع عقاريّة

لجنة الصفقات:

تتكون لجنة الصفقات بالاصافة إلى الإدارة العامة والإدارة العنية، من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، وتُصطلع بدراسة تقارير العرر وانداء الرأى في إسناد الصفقات التي تفوق قيمتها 100 000 ديناراً

وحلال سنة 2013، إحتمعت اللجنة في 04 مناسبات واقترحت على مجلس الإدارة إسناد 17 صفقة أشعال بقيمة حملية قدرها ثلاثة عشرة مليون وثلاثمائة وستة وثمانون ألف ومائة ديناراً (13 386 100 د).

7- الأعران والنشاط الإجماعي:

في 31 ديسمبر 2013 تصم الشركة 30 عوبا منهم 20 قاريس. وتم حتى موقى 2013 صرف قروض ومساعدات من الصندوق الإجماعي لعائدة الأعران بملع قدره مائتان وسعة وأربعون ألف وتسعمائة وثمانية وحمسون ديناراً (247.958 د) مفصلة كما يلي:

المبلغ	عدد المنتفعين	
203 190	12	القروض
9 869	21	إعانات الأعياد النبوية
5 650	13	إعانات مدرسية
23.904	21	وصولات أكل
5 345	08	امتيارات على القروض
247.958		الجملة

وقد شارك بعض أعران الشركة حلال هذه السنة في دورات تكويبة.

8- توظيف المرابيح:

8-1- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج:

لم يحدد القانون الأساسي للشركة أي توريع نوعي للمرابيح أو ابتناع للعملة.

تتكون المرابيح المورعة من مجموع النتيجة المحاسبية و النتائج المحولة، وذلك بعد طرح

الإحتياطي القانوني، والإحتياطي التأسيسي والإحتياطات المصوص عليها بقوانين خاصة.

.../...

8-2- توظيف المراهج:

باعتبار النتيجة المسجلة من قبل شركة "المكنى" خلال السنة المحاسبية 2013، يقترح على

مالكي رأس مال الشركة توظيف المراهج على النحو التالي:

5.026.102,785	- مراهج السنة المحاسبية 2013
2.058.173,898	- الرصيد المحول سنة 2012
7.084.276,683	الجملة
1.200.000,000	- إستثمارات معفاة من الحباية
5.884.276,683	الباقى
(1.010.100,000)	- عائدات
(2.000.000,000)	- إحتياطي حارق للعادة
(100.000,000)	- الصندوق الإحتماعى
2.774.176,683	الباقى
2.774.176,683	- رصيد يحول لسنة 2014

وإذا حظي هذا المقترح بالموافقة، يقع توزيع حصة مراهج قوامها مائتان وثمانون مليما

(0,280 د) للسهم الواحد ابتداء من عن طريق الوطاء بالنورصة بالنسبة للرقاع

المودعة لديهم أو بالمقر الإحتماعى للشركة الكائن بـ 46، بهج طارق اس رباد ميتوال فيل 1082

توس، بالنسبة للرقاع الأخرى.

مجلس الإدارة