

Handwritten signature or stamp, possibly reading "Dina" or similar.

مقدمة

سيداتى سادتى،

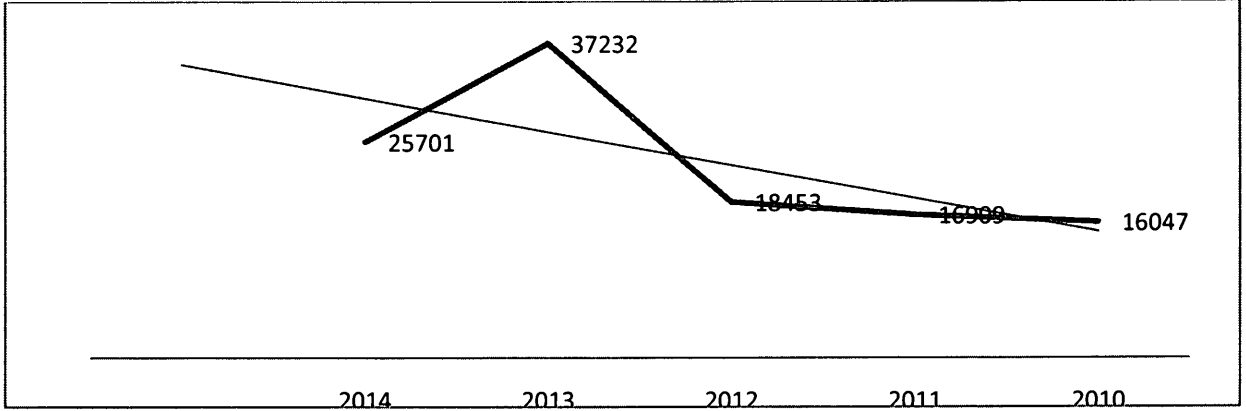
لقد استدعيناكم للجلسة العامة السنوية طبقا لمقتضيات مجلة الشركات التجارية والعقد التأسيسي للشركة العقارية وللمساهمات للنظر في تقرير مجلس الإدارة، حول نشاط الشركة للسنة المحاسبية 2014 والمصادقة على القوائم المالية الملحقة

إن السنة المحاسبية 2014، وهي الثانية والأربعون منذ تأسيس الشركة العقارية وللمساهمات قد اتسمت بإنجاز رقم معاملات قيمته 25,7 مليون ديناراً، مقابل 37,2 مليون ديناراً سنة 2013 أي بنقصان يقدر بـ 31 بالمائة وإنجاز مبيعات صافية بمبلغ 5,013 مليون ديناراً مقابل مبيعات صافية قدرها 7,6 مليون ديناراً سنة 2013 أي بنقصان يقدر بـ 34 بالمائة.

وتبرز الجداول والرسوم البيانية التالية تطور رقم المعاملات والنتائج الصافية على مدى خمس سنوات:

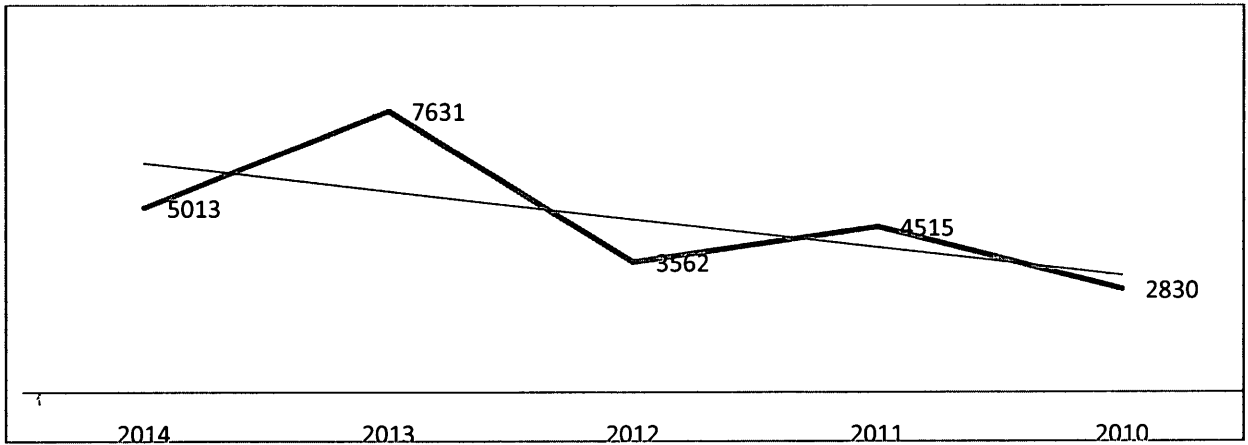
| السنة المحاسبية | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| رقم المعاملات (بالدينار) | 16.047 | 16.909 | 18.453 | 37.232 | 25.701 |
| النسبة | - | +5 % | +9 % | +102 % | -31% |

رقم المعاملات



المربح الصافية

| السنة المحاسبية | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| المربح (بالدينار) | 2.830 | 4.515 | 3.562 | 7.631 | 5.013 |
| النسبة | - | +60 % | -21 % | 114 % | -34% |



I - نشاط الشركة ونتائجها :

I.I- عرض حول نشاط الشركة :

I.I.I- نشاط البعث العقاري:

I.I.I.I- الأراضي الصالحة للبناء

في نطاق تجديد مخزونها من الأراضي الصالحة للبناء قامت الشركة العقارية وللمساهمات خلال سنة 2014 بشراء ثلاثة قطع أرض صالحة للبناء بالمروج السادس وبعائق البحيرة وبمدينة سوسة، وتبلغ المساحة الجمالية للقطع حوالي 11 ألف متر مربع صالحة لبناء مساكن جماعية و محلات تجارية.

وتبعا لذلك وللاستهلاكات المسجلة خلال سنة 2014 يَتَكَوَّنُ مخزون الأراضي الصالحة للبناء والتي هي على ملك الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2014 من 13 قطعة مساحتها الجمالية حوالي 82 ألف مترا مربعا بقيمة 27,2 مليون دينار (زيادة عن ثلاثة قطع بصدد الإنجاز).

وهذا المخزون من الأراضي يضاف إليه المخزون من العقارات المبنية والتي بصدد البناء يُمَكَّنُ من إنجاز 140 ألف مترا مربعا تقريبا من البناءات أي ما يعادل نشاط الشركة لمدة ثمانية سنوات تقريبا.

وتفصل المخزونات من الأراضي الصالحة للبناء على النحو التالي :

| عدد القطع | الموقع | المساحة | القيمة بالدينار |
|-----------|----------------------------------|------------|-----------------|
| 1 | المروج الخامس EHC25 | 3.531 م م | 1.800.988 |
| 1 | حدائق المره -المنار- | 2 736 م م | 2.730.514 |
| 1 | شطرانة I- سكرة (1/2)- | 8 632 م م | 3.376.407 |
| 1 | طريق رواد | 10.420 م م | 1.905.973 |
| 1 | أريانة | 8.781 م م | 5.400.096 |
| 2 | حدائق المنره - (1/2) تقسيم الهدى | 1.844 م م | 1.698.005 |
| 1 | المروج السادس EHC18 | 2.019 م م | 1.619.440 |
| 3 | سوسة (1/4) | 40.780 م م | 4.633.057 |
| 1 | حدائق منتزه البحيرة | 1.371 م م | 2.677.939 |
| 1 | المروج السادس EHC17 | 1.680 م م | 1.406.326 |
| 13 | المجموع | 81.794 م م | 27.248.745 |

*دون اعتبار قطعتين بتقسيم النستال لمدرسة ابتدائية وروضة بمساحة محلية تقدر بـ 689,2 م م (مراجعة للشركة) تقدر بـ 113 363 دينار و قطعة أرض كائنة بقصر السعيد بمساحة تقدر بـ 3 205 م م بقيمة 9 773 ديناراً وقد حصصت مدرجات بنسبة مائة بالمائة من كلغة القطعة

وتعمل الشركة جاهدة على تعزيز مخزونها من الأراضي خلال السنوات القادمة لضمان مستوى رقم المعاملات المحدد من إدارتها

I-2.1.1- المشاريع التي بصدد الدراسة

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد الدراسة أواخر 2014 تسعة مشاريع ولها الخصائص التالية :

| المشاريع | الموقع | الخصائص | نسبة إنجاز الدراسات | تاريخ بدء الأشغال |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|-----------------------|
| 1 المروح 6 | المروح السادس EHC18 | مجمع سكني تحاري من النوع الإقتصادي R+4 | تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية | التلاتية الثالثة 2015 |
| 2 شطراة (القسطين) الثاني والثالث) | شطراة I سكرة | مجمع سكني سنه حماعي من النوع الإقتصادي (7 مفايم) يتشمل على 170 سفة ومستودع تحتي للسيارات (90 سفة القسط الثاني و80 سفة القسط الثالث) | البدء في الدراسات المعمارية | التلاتية الأولى 2016 |
| 3 HC2 | حدائق المبره توس | مجمع سكني حماعي من النوع الفاجر 54 سفة دات 3-4-5-6 عرف مستودع تحتي للسيارات | الدراسات المعمارية بصدد الإبحار | التلاتية الرابعة 2015 |
| 4 المروح 5 | المروح الخامس EHC25 | مجمع سكني تحاري من النوع الإقتصادي R+4 | تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية | التلاتية الثالثة 2016 |
| 5 أريابة | شارع ابن حلدون وبهج تميم بن المعر | مجمع سكني سنه حماعي من النوع الفاجر | تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية | التلاتية الثانية 2018 |
| 6 GALAXIE (القسط الثاني والثالث) | طريق رواد | مجمع سكني حماعي من النوع الإقتصادي 191 سفة (16 سفة للقسط الثاني و75 سفة للقسط الثالث) مستودع تحتي للسيارات | تم الحصول على رخصة البناء وبقية الدراسات الفنية بصدد الإبحار | التلاتية الأولى 2017 |
| 7 حدائق المبره | تقسيم قلولو حدائق المبره توس | مجمع سكني حماعي من النوع الفاجر (مناصفة مع شركة البعت المديية) | تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية | التلاتية الثالثة 2018 |
| 8 المروح 6 | المروح السادس EHC17 | مجمع سكني تحاري من النوع الإقتصادي R+4 | تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية | التلاتية الثالثة 2017 |
| 9 حدائق البحيرة | HSC1/4/3 منتره البحيرة | مجمع سكني تحاري من النوع الفاجر R+3 | تم تحديد البرنامج وإسناد الدراسات المعمارية | التلاتية الثالثة 2016 |

رخص البناء ومحاضر المعاينة :

خلال سنة 2014، تمكنت الشركة من الحصول على رخص بناء للمشاريع المقامة على المقسم :

HSC69- الكائنة بالنصر الثاني

- طريق قمريت بالمرسى

كما تحصلت على محضر معاينة للمشروع المقام على المقسم EHC12 حدائق المنزه

I-3.1.1- المشاريع التي بصدد الإنجاز

يبلغ عدد المشاريع التي بصدد البناء بتاريخ 31 ديسمبر 2014 ثلاثة مشاريع وهي:

HSC69- النصر الثاني

-المرسى طريق قمريت

- شطراة I - القسط الأول سكرة -

أما خاصيات هذه المشاريع فهي كالآتي :

| عدد رتبي | المشاريع | الموقع | الخاصيات والتركيبية | تاريخ بدء الأشغال | تاريخ انتهاء الأشغال | رقم المعاملات التقديري (بالدينار) |
|----------|-----------------------|---------------------------------|--|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 1 | HSC69 النصر الثاني | النصر للوكالة العقارية للسكنى | مساكن تسه جماعية من النوع الفاحر | أفريل 2014 | التلاتية الأولى 2016 | 12.000 000 |
| 2 | المرسى | طريق قمرت | مجمع سكني تسه جماعي من النوع الإقتصادي | نوفمبر 2014 | التلاتية الثالثة 2016 | 8 500 000 |
| 3 | تطراة I (الفسط الأول) | تطراة I سكرة | تهيئة المشروع وبناء الفسط الأول الذي يشتمل على 89 تسه سكنية نوع 2-3-4 عرف مستودع تحتي للسيارات | أكتوبر 2012 | التلاتية الثانية 2015 | 11 000.000 (الفسط الراح للشركة) |

4.1.1.I - المشاريع المطروحة للبيع خلال سنة 2014

المشاريع المعروضة للبيع :

تعد المشاريع المعروضة للبيع في نهاية سنة 2014 ثمانية مشاريع موزعة كما يلي :

| عدد رتبي | المقسم | المكان | تاريخ إنتهاء الأشغال | المخزون يوم 2014/12/31 | | | | قيمة المخزون إلى يوم 2014/12/31 (د) |
|----------------|---------------|---------------|----------------------|------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------------------------------|
| | | | | مسكن | مخزن | مريض سيارات | تجارة | |
| 1 | LE CRISTAL | بحدائق المنزه | 2013/05/31 | 14 | 2 | 20 | | 3.668.644 |
| 2 | GALAXIE | بطريق رواد | 2013/10/14 | 16 | 5 | 16 | 2 | 2.012 338 |
| 3 | VENUS | بحدائق قرطاج | 2013/06/05 | | | | 1 | 412.578 |
| 4 | LILIA | بحدائق المبره | 2014/10/20 | 24 | 2 | 30 | 10 | 5.564.756 |
| 5 | ELYES | بحدائق قرطاج | 2013/10/30 | 2 | | 3 | 1 | 637.303 |
| 6 | بيابوليس | بابل | 1994/12/02 | | | | 15 | 426 457 |
| 7* | البستان III | سكرة | 2013/08/31 | 17 | | | 7 | 597 604 |
| 8 | إقامة السعادة | بالمنا | | | 2 | | | 900 |
| المجموع | | | | 73 | 11 | 69 | 36 | 13.320.580 |

* ملكية مشتركة مع بقية شركات المجمع العقاري

5.1.1.I - رقم المعاملات

بلغ رقم المعاملات للشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية 2014 ما قدره 25,7 مليون دينار أي بإنخفاض نسبته 31 بالمائة مقارنة مع السنة المحاسبية المنقضية التي بلغ رقم معاملاتها 37,2 مليون دينار والذي يعتبر إنجازا إستثنائي منذ تأسيس الشركة.

ويُفَصَّل رقم المعاملات لسنة 2014 حسب المشاريع على النحو التالي:

(بالدينار)

| المشاريع | السكن | غير السكن | الجملة |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| الستان سكرة | 1 004 531 | 60 022 | 1.064.553 |
| Cristal بحدائق المنزه | 7 545 800 | - | 7.545.800 |
| GALAXIE بطريق رواد | 5.604 500 | 1.155.893 | 6.760.393 |
| ELYES بحدائق قرطاج | 7 062 682 | 736 000 | 7.798.682 |
| LILIA بحدائق المنزه | 1.750.500 | - | 1.750.500 |
| VENUS بحدائق قرطاج | - | 264 107 | 264 107 |
| بيابوليس سنتر | - | 494.687 | 494 687 |
| تقسيم قصر السعيد | - | 22.550 | 22.550 |
| الجملة | 22.968.013 | 2.733.259 | 25.701.272 |

6.1.1.I- تقسيم الطوابق وإستخراج الرسوم الخاصة بالحرفاء :

طبقا للقانون الجاري به العمل، قامت الشركة خلال سنة 2014 بالإجراءات اللازمة للحصول على شهادة ملكية للمشاريع المقامة الآتي ذكرهم :

- مشروع الزمرد بالنصر الثاني
- مشروع البلاص بالنصر الثاني
- مشروع الأطلنك بالنصر الثاني
- مشروع غرناطة بالنصر الثاني
- مشروع AZUR بأريانة الجديدة
- مشروع السلطان بالنصر الثاني
- مشروع LES ORCHIDES بالنصر الثاني

كما قامت بإمضاء 140 عقد توضيحي وتسجيلهم وإدراجهم بإدارة الملكية العقارية فحضيت بالقبول وتحصل 57 حريف للشركة على شهادة الملكية الخاصة به.

2.1.I- نشاط المساهمات

يتمثل هذا النشاط في المساهمات في رأس مال الشركات والتوظيف عبر الصناديق ذات رأس مال تنمية.

1.2.1.I- محفظة المساهمات:

بلغت القيمة الصافية لمحفظة مساهمات الشركة في موفى ديسمبر 2014 في مجملها 10,7 مليون ديناراً مقابل 10 مليون ديناراً قبل سنة أي بزيادة قدرها 7% متأتية من شراء 4465 أسهم شركة التنمية السياحية بالجنوب. تتكون محفظة السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2014 من:

المساهمات المدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي :

(بالدينار)

| الأوراق المالية | القيمة الاسمية | عدد الأسهم | الكلفة | القيمة في البورصة بتاريخ 2014/12/31 |
|--|----------------|------------------|------------------|-------------------------------------|
| البنك الوطني الفلاحي | 5 | 97.051 | 613 770 | 737.588 |
| البنك العربي التونسي | 1 | 60 000 | 365 619 | 262 200 |
| الشركة التونسية للبنك | 5 | 51 039 | 501.582 | 255 195 |
| التحاري بنك | 5 | 30 774 | 581 947 | 735.499 |
| البنك التونسي | 1 | 66.666 | 546 400 | 703.326 |
| البنك لتونسي الإماراتي (أسهم ذات إيرادات أولوية) | 20 | 637 | 18.727 | 15.855 |
| شركة إسمنت بنزرت | 1 | 36.000 | 286 653 | 232 200 |
| شركة السكي | 1 | 3.516.863 | 1 762 841 | 22 121.068 |
| بنك الإسكان | 5 | 239 | 1 507 | 2 450 |
| التوسية لإعادة التأمين | 5 | 473 351 | 3 516 217 | 4.351 642 |
| البان صناعية | 4 | 2.687 | 10.748 | 11 017 |
| الجملة | - | 3.335.307 | 8.206.011 | 29.428.040 |

المساهمات الغير مدرجة بالبورصة ومفصلة كما يلي :

(بالدينار)

| الأوراق المالية | القيمة الاسمية | عدد الأسهم | الكلفة |
|--|----------------|----------------|------------------|
| الشركة العقارية وللتهنية | 10 | 32 626 | 209.743 |
| الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال | 10 | 7 471 | 47 990 |
| شركة البعث العقاري "المدينة" | 10 | 12 143 | 121.430 |
| توس للإعلامية والخدمات | 100 | 500 | 50.000 |
| شركة تربية الدواجن بطبرقة | 10 | 2 500 | 2 500 |
| شركة الأشغال المغربية | 10 | 9.990 | 1 |
| شركة الصناعات السياحية "هادية" | 5 | 2 400 | 800 |
| الشركة التونسية للتسيق الفني | 10 | 400 | 3.300 |
| شركة الإستثمارات للأوراق المالية -ر.م.ق- | 10 | 54.857 | 534.856 |
| سيكاف-البنك الوطني الفلاحي | 100 | 900 | 90 000 |
| ب.و.ف. لرؤوس الأموال | 100 | 82 | 8 200 |
| سيكاف - المستقل | 100 | 97 | 9 988 |
| شركة التوظيف الرقاعي -ر.م.م- | 100 | 350 | 35.000 |
| الشركة الفلاحية - "إفريقيا" | 4 | 2 227 | 318.975 |
| الشركة العصرية للإستثمار - ر.م. تنمية - | 5 | 2 000 | 10 000 |
| شركة الإستثمار للبنك الوطني الفلاحي - ر.م. تنمية | 10 | 19 000 | 190.000 |
| البنك التونسي للتضامن | 10 | 500 | 5.000 |
| شركة الإستثمارات والمساهمات -ر.م. تنمية- | 10 | 98.998 | 989 980 |
| التوسية للتوزيع العذائي | 10 | 3.000 | 30 000 |
| عقارية الفريفل | 5 | 40 000 | 200 000 |
| بنك وطني فلاح رؤوس أموال "الثقة" | 100 | 150 | 15.000 |
| بنك وطني فلاح رؤوس أموال "التقدم" | 100 | 150 | 15.000 |
| شركة التنمية السياحية بالجنوب | 100 | 4 465 | 558 125 |
| الجملة | - | 294.806 | 3.445.888 |

أما المدخرات المتعلقة بالمساهمات والمرصودة بتاريخ 31 ديسمبر 2014، فقد بلغت 901 ألف ديناراً مسجلة بذلك انخفاض بمقدار حوالي 180 ألف ديناراً مقارنة بالسنة الفارطة متأثرة خاصة من تحيين المدخرات المتعلقة بسهم البنك الوطني الفلاحي - ر.م.م (SICAV BNA) وشركة الإستثمارات والمساهمات - ذات رأس مال تنمية والتجاري بنك والشركة التونسية للبنك والبنك العربي التونسي وإسمنت بنزرت والبنك التونسي.

وتفصل المدخرات كما يلي :

(بالدينار)

| الرصيد بتاريخ 2014/12/31 | التغيرات لسنة 2014 | المدخرات بتاريخ 2013/12/31 | اسم الشركة |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 13.113 | -3676 | 16.789 | سيكاف- البنك الوطني الفلاحي - ر.م.م |
| 4.375 | -105 | 4.480 | سيكاف-المستقبل - ر.م.م- |
| 1 | - | 1 | البناءات والأشغال المغربية |
| 2.500 | - | 2.500 | شركة الدواجن بطبرقة |
| 3.300 | - | 3.300 | الشركة التونسية للتنسيق الفني |
| 30.000 | - | 30.000 | التونسية للتوزيع الغذائي |
| 318.975 | 11.578 | 307 397 | الشركة الفلاحية "إفريقية" |
| - | -110.750 | 110.750 | البنك التونسي |
| 104.739 | -502 | 105.241 | البنك العربي لتونس |
| 258.636 | 62.907 | 195.729 | الشركة التونسية للبنك |
| - | -75.530 | 75.530 | التجاري بنك |
| 106.587 | -36.762 | 143.349 | شركة الإستثمارات والمساهمات |
| 3.046 | 342 | 2.704 | البنك التونسي الإماراتي |
| 55.137 | -26.640 | 81.777 | إسمنت بنزرت |
| 180 | -814 | 994 | البنان صناعية |
| 800 | - | 800 | شركة هادية |
| 901.389 | -179.952 | 1.081.341 | الجملة |

أما المداخل المتأتية من المساهمات خلال سنة 2014 فقد بلغت قيمتها 1,079 مليون ديناراً مسجلة بذلك انخفاض بمبلغ 8,9 ألف ديناراً مقارنة مع السنة الفارطة. وتفصل هذه المداخل على النحو التالي :

| المراييح المقبوضة | | الإسم الإجتماعي |
|-------------------|------------------|---|
| 2013 | 2014 | |
| 38.820 | - | البنك الوطني الفلاحي |
| 703.373 | 703.373 | السكنى |
| 29.884 | 44.826 | الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال |
| 39.151 | 48.939 | الشركة العقارية وللتهيئة |
| 13.357 | 13.357 | شركة البعث العقاري المدينة |
| 165.673 | 165.673 | التونسية لإعادة التأمين |
| 203 | 261 | BNAC PROGRES |
| 1.335 | 1.478 | التوظيف الرقاعي - ر.م.م.- |
| 314 | 503 | سيكاف البنك الوطني الفلاحي |
| 410 | 820 | البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال - |
| 179 | 182 | BNAC CONFIANCE |
| 20.000 | 20.000 | عقارية القرنفل |
| 110 | 133 | سيكاف المستقبل |
| 7.600 | 7.600 | شركة الإستثمار للبنك الوطني الفلاحي رأس مال تنمية |
| 13.200 | 12.924 | البنك العربي التونسي |
| 13.000 | 17.333 | البنك التونسي |
| 1.147 | 1.128 | البنك التونسي الإماراتي |
| 93 | - | بنك الإسكان |
| 140 | - | سيم سيكار |
| 40.719 | 41.237 | التجاري بنك |
| 1.088.708 | 1.079.767 | الجملة |

2.2.1.I - نشاط التوظيف

تبلغ محفظة التوظيف المسجلة بالقوائم المالية لسنة 2014 ما قدره 5,4 مليون ديناراً تتعلق بصندوق ذات رأس مال تنمية لدى شركة الإستثمار والمساهمات - ذات رأس مال تنمية - تم رصد مدخراته في حدود 39,7 ألف ديناراً وقد مكن هذا الصندوق الشركة من تحقيق مداخل بمبلغ 353 ألف ديناراً زيادة عن ربح في الاداءات المستوجبة لسنة 2013 بمبلغ 750 ألف ديناراً.

3.1.I - نشاط الأكرية

يتعلق هذا النشاط باستغلال المغازات والمكاتب بمشروع "نيابوليس سنتر" بنابل على وجه الكراء. بتاريخ 31 ديسمبر 2014، تم استغلال 13 وحدة على هذا الوجه، مكنت الشركة من تحقيق دخل بمقدار 37 ألف دينار مقابل مبلغ 97 ألف دينار خلال سنة 2013

I. 2 - نتيجة السنة المحاسبية 2014 :

اختتمت الشركة العقارية وللمساهمات السنة المحاسبية 2014 بتحقيق مرائب صافية بلغت 5,013 مليون دينار مقابل 7,6 مليون دينار عن السنة المالية 2013 مسجلة بذلك انخفاضا بمبلغ 2,6 مليون دينار أي بنسبة 34 %.

وقد بلغت الموارد 27,4 مليون دينار مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

| 2013 | 2014 | |
|-------------------|-------------------|----------------------|
| 37 231 700 | 25 701 272 | مداخيل |
| 1.170 993 | 1 432 999 | إيرادات المساهمات |
| 189 828 | 196.283 | إيرادات إستغلال أخرى |
| 268 903 | 104.998 | مداخيل عادية أخرى |
| 38.861.424 | 27.435.552 | جملة الموارد |

أما أعباء التصرف فقد بلغت 16,7 مليون دينار مفصلة كما يلي :

(بالدينار)

| 2013 | 2014 | |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| 5 228 634 | 4 861 024 | مشتريات الأراضي |
| 515 327 | 399 726 | مشتريات الدراسات |
| 13.849 931 | 5 557.215 | مشتريات الأشغال وإسداء خدمات |
| 1.276 572 | 1 772 913 | أعباء الأعوان |
| 357 854 | 118 413 | مخصصات الإستهلاك والمدخرات |
| 650 134 | 1 123.906 | أعباء إستغلال أخرى |
| 2 973 127 | 1 587 560 | أعباء مالية صافية |
| 1 688.209 | 1.374 290 | الصربية على الشركات |
| 26.539.788 | 16.795.047 | جملة الأعباء |

تكون المرائب الصافية كالتالي :

(بالدينار)

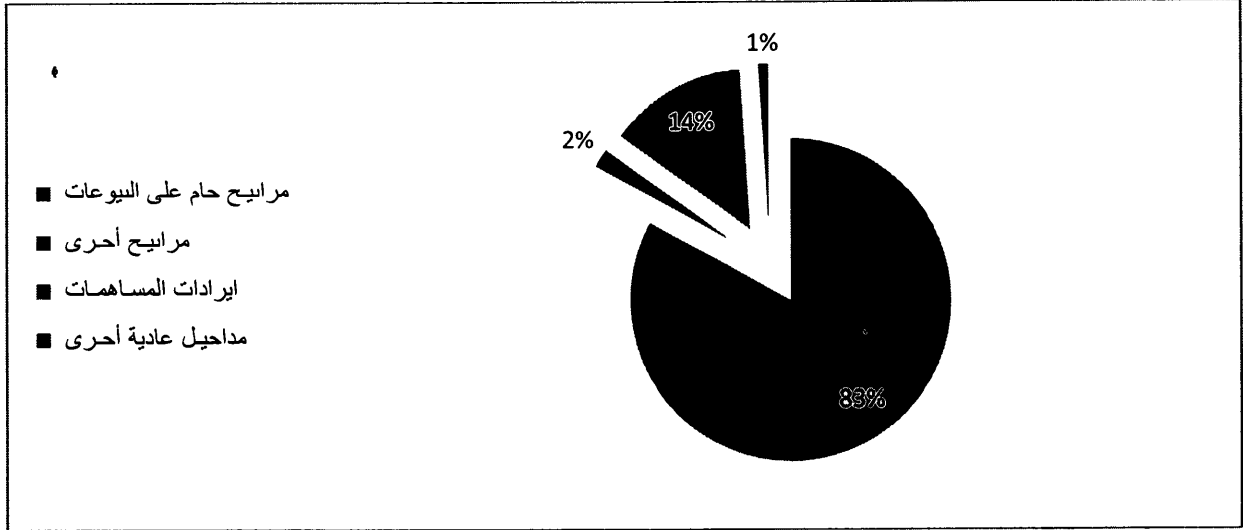
| 2013 | 2014 | |
|------------------|------------------|------------------------|
| 38 861.424 | 27 435.552 | جملة الموارد |
| -26 539.788 | - 16 795.047 | جملة أعباء التصرف |
| -4 690.266 | - 5 627.483 | فارق المخزونات |
| 7.631.370 | 5.013.022 | المرائب الصافية |

وتلخص تركيبة الأعباء والمداخيل بتاريخ 31 ديسمبر 2014 كما يلي :

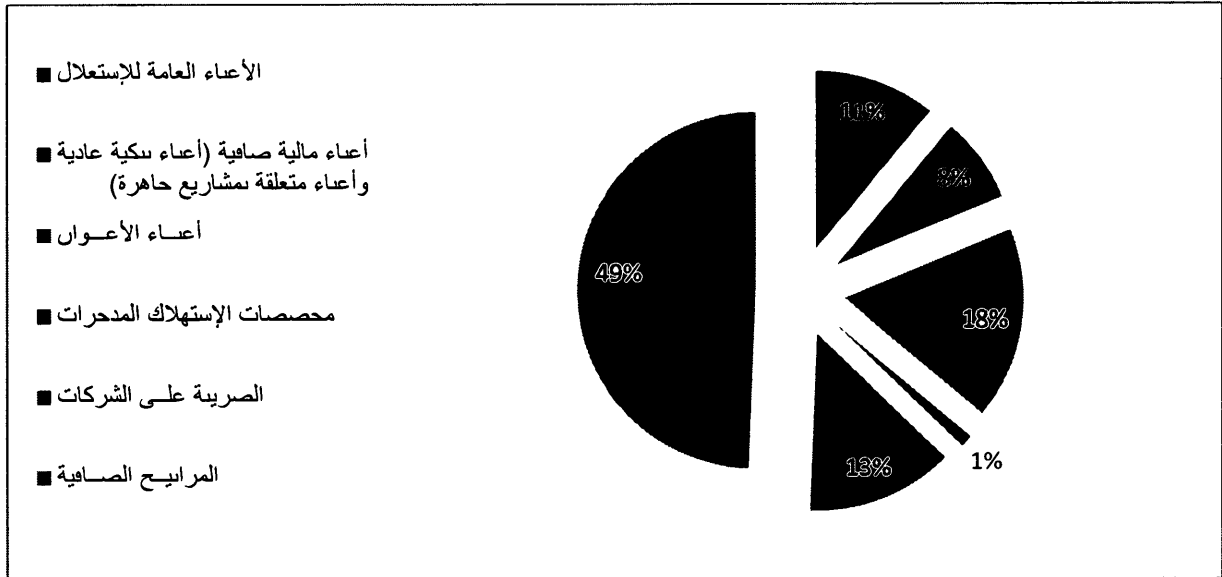
(بالدينار)

| تركيبه المداخيل | | | تركيبه الأعباء | | |
|-----------------|------------|-------------------------|----------------|------------|---|
| % | المبلغ | العنوان | % | المبلغ | العنوان |
| 83 % | 8.453.298 | مراييح خام على البيوعات | 11 % | 1.123 906 | الأعباء العامة للإستغلال |
| 2 % | 196.283 | مراييح أخرى | 7,7 % | 785.024 | أعباء مالية صافية(أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع جاهزة) |
| 14 % | 1 432 999 | إيرادات المساهمات | | | |
| 1 % | 104.998 | مداخيل عادية أخرى | 17,4 % | 1 772 913 | أعباء الأعوان |
| | | | 1,2 % | 118.423 | مخصصات الإستهلاك |
| | | | 13,5 % | 1 374 290 | الضريبة على الشركات |
| | | | 49,2 % | 5 013.022 | المراييح الصافية |
| 100 % | 10.187.578 | المجموع | 100 % | 10.187.578 | المجموع |

تركيبه المداخيل



تركيبه الاعباء



I. 3 - تطور أداء الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة :

خلال السنة المحاسبية 2014، سجلت الشركة العقارية وللمساهمات مبيعات صافية بمبلغ 5,013 مليون دينار مسجلة بذلك انخفاضاً نسبته 34 بالمائة مقارنة مع السنة المحاسبية الفارطة حيث بلغت مبيعاتها الصافية 7,6 مليون دينار وهي نتيجة تعتبر إستثنائية منذ تأسيس الشركة.

ويخلص الجدول التالي، تطور إيرادات الإستغلال والمبيعات الصافية ومردودية الأموال الذاتية خلال السنوات

: 2014-2010

(بالدينار)

| 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | |
|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| 36 446 981 | 30 204 102 | 28 032 283 | 24 760 459 | 23 280 235 | *الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية |
| 41 460 003 | 37 835 472 | 31 594 268 | 29 275 783 | 26 110 958 | *الأموال الذاتية بعد احتساب نتيجة الفترة المعنية |
| 25 701 272 | 37 231 700 | 18 453 126 | 16 908 883 | 16 047 056 | *رقم المعاملات (بيع العقارات المبيية والمهينة) |
| 27 330 555 | 38 592 521 | 19 539 380 | 17 965 219 | 17 142 495 | *إيرادات الإستغلال |
| 7 869 874 | 12 023 803 | 5 646 722 | 5 298 105 | 4 691 643 | * نتيجة الإستغلال |
| 5 013 022 | 7 631 370 | 3 561 984 | 4 515 324 | 2 830 160 | *النتيجة المحاسبية الصافية |
| 30,62% | 32,29 % | 30 % | 31,33 % | 29,24 % | *نتيجة الإستغلال/رقم المعاملات |
| 6,9 % | 3,43 % | 8,58 % | 6,91 % | 7,19 % | *أعاء الأعوان / رقم المعاملات |
| 6,18% | 8 % | 10,28 % | 8,88 % | 7,98 % | *الأعباء المالية الصافية /رقم المعاملات |
| 19,5% | 20,50 % | 19,30 % | 26,70 % | 17,64 % | *النتيجة المحاسبية الصافية /رقم المعاملات |
| 91,14% | 170 % | 79,16 % | 112,88 % | 70,75 % | *النتيجة المحاسبية الصافية /رأس المال |
| 13,75% | 25,26 % | 12,70 % | 18,24 % | 12,16 % | *النتيجة المحاسبية الصافية /الأموال الذاتية |

حققت الشركة خلال السنوات الثلاث الأخيرة أرباحاً بمعدل 121 % من رأس مالها الإجتماعي.

كما وزعت الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنوات الخمس الأخيرة مبيعات بنسبة 25 إلى 35 بالمائة مع العلم أنها قامت منذ سنة 1980 بتوزيع منتظم للمبيعات وإلى هذا التاريخ تمثل المبيعات الموزعة 697 % من رأس المال زيادة عن 135,7 % أسهم مجانية خلال 35 سنة محاسبية أي بمعدل توزيع سنوي قدره 23,79 بالمائة.

4. I - المؤشرات الخاصة بنشاط الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2012-2013 و 2014 :

(بالدينار)

| المجموع في 2014/12/31 | المجموع في 2013/12/31 | المجموع في 2012/12/31 | المؤشرات |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| 27 330.555 | 38.599 673 | 19 539 380 | - المداحيل |
| 10 010 382 | 13.759.690 | 7 870.583 | القيمة المضافة الحولية |
| 7.988.288 | 12 381 658 | 6 154 733 | الفائض الحولي للإستغلال |
| 9.980.381 | 14.012 081 | 41.242.303 | محروون الأشعال في طور الإنتاج (الصافي) |
| 13 871.461 | 18.790 158 | 1.581 197 | محروون المتحات التامة الصع (الصافي) |
| 27 248.743* | 23.714 949 | 17 786.557 | محروون الأراضي الصالحة للبناء (الصافي) |
| 10 750.511 | 10.012 432 | 10.283.818 | أصول مالية |
| 5 413.866 | 3.055.166 | 2 883 498 | التوصيفات |
| - | - | 1 770 538 | مساهمات ومبيعات الفترة من الأوراق المالية |
| 817 155 | 4 284 535 | 999 801 | مجموع الديون (حرفاء) |
| 2.202 914 | 3 638 624 | 1 545.871 | التسعة المعوضة من الحرفاء |
| 5 956 941 | 13 849 931 | 15.426 488 | الكاليف المتكده خلال الفترة المتصلة بإنحار الأشغال |
| 1.432.999 | 1.170.993 | 1.168.925 | الإيرادات حسب الفئة (الشركات المدرجة والغير المدرجة) |
| 138 100 | 112 543 | 119 526 | الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في شركات غير مدرجة |
| 941 669 | 976 135 | 743 917 | الأرباح المتعلقة بالإستثمارات في الشركات المدرجة في البورصة |
| - | - | 194 958 | فائص عن بيع الأوراق المالية المدرجة في البورصة |
| 353 230 | 82 285 | 110.490 | إيرادات توصيفات مالية أخرى |
| 254.777 | 44.034 | 5.034 | إسرحاع عن المدحرات |
| 40.541 | 96 | 334 | إسرحاع عن المدحرات عن الأوراق المالية العير المدرجة بالبورصة |
| 214 236 | 43 938 | 4 700 | إسرحاع عن المدحرات عن الأوراق المالية المدرجة بالبورصة |
| 74 826 | 323 530 | 352 364 | المدحرات |
| 1 489.900 | 162 010 | - 784 214 | السولة وما يعادل السولة |
| 72.535 703 | 76 814.342 | 79 574.200 | مجموع الأصول |

*دور اعترار قطعتين تقسيم الستان لمدرسة ابتدائية وروصة مساحة حولية قدر - 689,2 م م (راحة للشركة) قدر - 113 363 دينار وقطعة ارض كاسنة بعصر السعيد مساحة تقدر - 3 205 م م بعيمة 9 775 ديناراً وقد حصصت مدحرات نسمة مائة بالمائة من كلفة القطعة

5. I - المديونية ومقابلها من الأصول

بلغت قيمة المخزونات وبقية الأصول الجارية في نهاية سنة 2014 مبلغ 53,5 مليون دينار وهي تغطي جميع ديون الشركة البالغة 30 مليون ديناراً بنسبة 177 % كما هو مبين بالجدول التالي :

| الأصول الجارية | | العنوان | المبالغ | | العنوان |
|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| المبالغ | | | المبالغ | | |
| 2013 | 2014 | | 2013 | 2014 | |
| 23 901 948 | 27 371 881 | الأراضي الصالحة للبناء | 9 811 403 | 5 331 033 | النوك - أقل من سنة |
| 14 012 081 | 9 980 381 | الأشغال في طور الإنجاز | 15 357 014 | 14 542 833 | - أكثر من سنة |
| 18 790 158 | 13 871 461 | الأشغال المحررة | | | |
| 39 320 | 37 280 | توطيعات | 1 022 242 | 1 081 130 | الودائع والكفالات المتحصل عليها |
| 464 848 | 1 489 900 | السيولة وما يعادل السيولة | 3 638 624 | 2 202 914 | حرفاء - تسهيلات على الشراء |
| 4 284 535 | 805 685 | الحرفاء | 5 353 256 | 4 516 314 | المعاولون والمرودون |
| | | | 3 001 413 | 2 545 401 | دائنون آخرون |
| 61.492.891 | 53.556.588 | المجموع | 38.183.954 | 30.219.425 | المجموع |

وباعتبار قيمة الفوائد على القروض التي لم يحل أجلها والبالغة 3,2 مليون ديناراً ترتفع نسبة الديون الجمالية للشركة إلى 33,4 مليون ديناراً وتصبح نسبة تغطيتها بالأصول الجارية في حدود 160 % هذا دون احتساب محفظة السندات.

ويمكن تحليل التغير السلبي للنتيجة الصافية كما يلي :

| الأسباب | الفارق (ب-أ) | 2014 (ب) | 2013 (أ) | المدخيل |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| | -2 149 499 | 8 453 298 | 10 602 797 | -مرايب حام على البيوعات |
| تتأني هذه الريادة أساساً من ارتفاع إيرادات الصادق دات رأس مال تنمية | 262 006 | 1 432 999 | 1 170 993 | -إيرادات المساهمات |
| | 6 455 | 196 283 | 189 828 | -مرايب أخرى |
| يتأني هذا النقصان أساساً من تصفية أرصدة متعلقة بالمدحرات الصيانة - حرم الصمان - حرفاء تسهيلات معوضة ومستحقات المرودون وإدراجها ضمن مداحيل عادية خلال سنة 2013 | -163 905 | 104 998 | 268 903 | -مداحيل عادية أخرى |
| | -2.044.943 | 10.187.578 | 12.232.521 | المجموع I |
| الأسباب | الفارق (ب-أ) | 2014 (ب) | 2013 (أ) | الأعباء |
| تتأني هذه الريادة أساساً من مصاريف المتعلقة بالبيوعات بشراءات الأراضي بالمراد العلي لدى الوكالة العقارية للسكنى - الأعباء المتعلقة برفع اليد على الرهينات عن الفروض المتعلقة بالمشاريع العقارية -الأداء الاستثنائي على الأقساط الإحتياطية طبقاً لفانوس المالية التكميلي 2014 -العمولات المتعلقة بالصدوق دات رأس مال تنمية | 473 772 | 1 123 906 | 650 134 | -الأعباء العامة للاستعمال (دون اعتبار الأعباء المتعلقة بالمشاريع العقارية) |
| عدم إدماج الأعباء المالية المتعلقة بالأراضي الصالحة للبناء التي لم يبدأ إنجاز أشغالها | 156 644 | 785 024 | 628 380 | -أعباء مالية صافية (أعباء بنكية عادية وأعباء متعلقة بمشاريع حاضرة |
| - تسوية حسابات 2 أعوان أحيلوا على التفاع (منهم عصو بالإدارة العامة) -الريادة القانونية في الأحرور | 496 341 | 1 772 913 | 1 276 572 | -أعباء الأعوان |
| - يفسر هذا الفارق خاصة في الاسترجاع عن المدحرات لاصلاح والصيانة والمدحرات المتعلقة بالسندات المدرجة بالبورصة خلال سنة 2014 | -239 433 | 118 423 | 357 856 | محصصات الاستهلاك والمدحرات |
| | -313 919 | 1 374 290 | 1 688 209 | -الصربه على الشركات |
| | 573.405 | 5.174.556 | 4.601.151 | المجموع II |
| | -2.618.348 | 5.013.022 | 7.631.370 | التغيير في النتيجة الصافية (المجموع I-II) |

I 6 - الأحداث الهامة الطارئة في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقفال السنة المالية وتاريخ إعداد التقرير :

- الحصول على رخصة البناء لمشروع EHC18 بالمروج السادس
- تغيير منظومة التسيير للشركة، إذ تم تعويض خطة الرئيس المدير العام بخطة رئيس مجلس إدارة ومدير عام.

I 7 - التطور المتوقع لوضعية الشركة وآفاقها المستقبلية للسنوات المحاسبية 2015 إلى 2019 :

يتضح من المشاريع المطروحة للبيع والتي بصدد الإنجاز والدراسة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات ومن رصيدها العقاري من أراضي صالحة للبناء أن السنوات المحاسبية الخمس المقبلة ستشهد بحول الله تعالى إنجاز رقم معاملات بمعدل 29 م.د. تقريبا سنويا بالأسعار الجارية.

| معدل سنوي | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| م.د. 29 | م.د. 43 | م.د. 35 | م.د. 25 | م.د. 22 | م.د. 20 |

أما مداخيل المساهمات فتكون في حدود 1,1 مليون دينار سنويا، ومداخيل الأكرية في حدود 50 ألف دينار سنويا.

ويستخلص من هذه المعطيات أن أرباح الشركة ستكون خلال سنوات 2015 إلى 2019 في حدود 3,5 مليون دينار سنويا بالأسعار الجارية.

مع الملاحظ أن هذه النتائج تبقى خاضعة إلى مخصصات المدخرات عن المساهمات التي يجب أخذها بعين الإعتبار سنويا والمرتبطة بالظروف الإقتصادية المحلية والعالمية.

I 8 - نشاط الشركة في مجال البحث والتنمية :

يتعلق هذا النشاط خاصة بالبحث المتواصل عن الأراضي الصالحة للبناء والإتصال بالمزودين وزبارة المعارض للإطلاع على آخر المستجدات في ميدان البحث العقاري ومواد البناء والتجهيزات.

I 9 - التغييرات المدخلة على أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية :

لم تحدث أي تغييرات في أساليب وطرق إعداد وتقديم القوائم المالية مقارنة مع السنوات المحاسبية السابقة.

I 10 - نشاط الشركات التي تخضع لرقابة الشركة العقارية وللمساهمات :

فيما يخص نشاط الشركات التابعة للمجمع خلال السنة المحاسبية 2014 فقد تم التطرق إليه صلب تقرير نشاط المجمع المدرج بملف الجلسة العامة

II- المساهمون في رأس المال :

1.II- إرشادات حول توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع :

يبلغ عدد المساهمين في رأس مال الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2014، 910 مساهم أما نسبة توزيع رأس المال وحقوق الإقتراع فهي التالية :

| المساهمون | عدد الأسهم | النسبة المئوية | حقوق الإقتراع |
|--|------------------|----------------|------------------|
| البنك الوطني الفلاحي | 330.000 | 30 % | 330.000 |
| الصندوق التونسي للتأمين التعاوني الفلاحي | 115.500 | 10,50 % | 115.500 |
| شركة زياد - ذات مسؤولية محدودة - | 112.282 | 10,207 % | 112.282 |
| إفريقيا للسيارات | 29.372 | 2,670 % | 29.372 |
| إستراتيجية الأسهم | 18.045 | 1,651 % | 18.045 |
| مساهمون آخرون | 494.801 | 44,972 % | 494.801 |
| الجملة | 1.100.000 | 100 % | 1.100.000 |

2.II- معلومات حول شروط حضور الجلسات العامة :

كل مساهم يمتلك 10 أسهم أو أكثر له إمكانية حضور الجلسات العامة. أما المساهمون الذين تكون مساهماتهم دون العشرة أسهم بإمكانهم التجمع للحصول على العدد الأدنى من الأسهم المطلوبة وإسناد توكيل لأحدهم أو أحد أعضاء الجلسة.

III - هياكل التسيير والإدارة :

1.III- الأحكام المطبقة على تسمية وتعويض أعضاء مجلس الإدارة :

تخضع هذه الأحكام لمقتضيات الفصلين 17 و18 من العقد التأسيسي للشركة وهي تلخص كما يلي :

- يدير الشركة مجلس إدارة يتركب من ثلاثة أعضاء على الأقل ومن إثني عشر عضواً على الأكثر يتم تعيينهم من طرف الجلسة العامة من بين المساهمين.

- يمكن لشركات المفاوضة والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المفاوضة البسيطة وشركات المحاصة وللشركات خفية الإسم المساهمة في رأس المال وأن تكون عضوا بمجلس الإدارة.
- عند تسميته، يجب على الشخص المعنوي أن يعين ممثلاً دائماً يخضع لنفس الشروط والإلتزامات كما لو كان عضواً لمجلس الإدارة بصفته الشخصية. يجب إعلام الشركة بتعيين الممثل الدائم برسالة مضمونة الوصول مع علامة الإعلام بالبلوغ.
- ليس من الضروري أن يقوم الأشخاص المعنويون بتجديد تعيين ممثليهم الدائمين بمناسبة تجديد عضويتهم بمجلس الإدارة.
- إذا فسد ممثل الشخص المعنوي صفته لأي سبب كان فإن ذلك الشخص المعنوي مطالب في نفس الوقت بتعويضه وإعلام الشركة برسالة مضمونة الوصول مع علامة البلوغ بالحدث مع ذكر ممثله الجديد.
- مدة مهام أعضاء مجلس الإدارة ثلاث سنوات ويفع تجديد مهامهم بالتداول عن طريق القرعة في المرحلة الأولى ثم حسب الأقدمية.
- تنتهي مهام كل عضو بمجلس الإدارة إثر اجتماع الجمعية العامة للمصادقة على حسابات السنة المالية المنفضية والمنعقدة في السنة التي تنتهي فيها مهامه.
- عند انتهاء مهام أعضاء مجلس الإدارة يمكن تجديد هذه المهام إلى ما لا نهاية له.
- في صورة شغور مفعد بمجلس الإدارة بسبب وفاة أو عجز أو فقدان الأهلية أو استقالة، فإنه يمكن لمجلس الإدارة بين جلستين سنويتين أن يتولى القيام بتعيينات وقتية.
- ويخضع التعيين المجري من قبل المجلس وفق الفقرة الأولى من هذا الفصل لمصادقة الجلسة العامة العادية الموالية. وإذا تعذرت المصادقة فإن المداولات المتخذة والأعمال المجراة من قبل المجلس تكون نافذة المفعول.
- وإذا أهمل مجلس الإدارة القيام بالتعيين المطلوب أو إذا لم تفع دعوة الجلسة العامة للإنعقاد، يمكن لكل مساهم أو لمراقب الحسابات أن يطلب من القاضي الإستعجالي تعيين وكيل يكلف بدعوة الجلسة العامة للإنعقاد بغرض إجراء التعيينات المسموح بها أو المصادقة على التعيين المنصوص عليه بالفترة الأولى من هذا الفصل.
- يجب على العضو بمجلس الإدارة بشركة خفية الإسم أن يعلم الممثل القانوني للشركة بتوليه منصب وكيل أو عضو في مجلس إدارة أو رئيس مدير عام أو مدير عام أو عضو في هيئة إدارة جماعية أو مجلس مراقبة شركة أخرى، وذلك خلال شهر من تاريخ توليه له. وعلى الممثل القانوني للشركة إعلام الجلسة العامة العادية للمساهمين بذلك في أول إجتماع لها.
- ويمكن للشركة المطالبة بغرم الضرر الناجم عن جمع المهام. وينقضي حفاها في ذلك بمضي ثلاثة أعوام بداية من تاريخ الشروع في المهام الجديدة.

2.III- التفويضات الممنوحة من قبل الجلسة العامة إلى هياكل التسيير والإدارة :
تخضع هاته التفويضات إلى الفصل 22 من العقد التأسيسي الذي منح مجلس الإدارة سلطات موسعة للتصرف في كل الحالات بإسم الشركة في حدود موضوعها الإجتماعي مع العلم أنه لا يمكن لمجلس الإدارة أن يتدخل في سلطات الجلسات العامة للمساهمين المخصصة لهم بموجب القانون.

3.III- إدارة الشركة وتسييرها :
بموجب الفصل 23 من العقد التأسيسي وبتفويض من مجلس الإدارة يتولى المدير العام تحت مسؤوليته الإدارة العامة للشركة وهو الذي يمثلها في علاقاتها مع الغير.
تبعاً لذلك يتمتع المدير بسلطات موسعة للتصرف في كل الحالات بإسم الشركة وفي حدود موضوعها مع مراعاة السلطات المخولة للجلسات العامة للمساهمين وللمجلس الإدارة
كما فوض مجلس الإدارة للمدير العام المساعد سلطات للتصرف بإسم الشركة في حدود موضوعها والصلاحيات المسندة له .

4.III- اللجنة الدائمة للتدقيق وأعمالها خلال السنة المحاسبية 2014 :
أحدثت اللجنة الدائمة للتدقيق بالشركة طبقاً لمقتضيات القانون عدد 96 لسنة 2005 مؤرخ في 18 أكتوبر 2005 المتعلق بتدعيم سلامة العلاقات المالية.

وتتركب هذه اللجنة التي يرأسها مندوب البنك الوطني الفلاحي بمجلس الإدارة من أربعة أعضاء من المجلس. وتتمثل مهامها في السهر على التأكد من إرساء الشركة لأنظمة رقابة داخلية مجدية من شأنها تطوير الكفاءة والنجاعة وحماية أصول الشركة وضمان أمانة المعلومات المالية وإحترام الأحكام القانونية والترتيبية ومتابعة أشغال هياكل الرقابة للشركة وإقتراح تسمية مراقبي الحسابات والموافقة على تعيين المدقق الداخلي.

اجتمعت خلال السنة المحاسبية 2014 اللجنة الدائمة للتدقيق الداخلي في 4 مناسبات للنظر خاصة في النقاط التالية :

- تحيين قواعد الإجراءات الإدارية الداخلية المتعلقة ب :

- تحديد كلفة العفارات المبنية
- بيع العفارات المبنية
- عدول الحريف على إتمام الشراء
- تقسيم الطوابق والرسوم المنفردة
- كيفية إحتساب الأعباء المالية المتعلقة بتمويل شرايات الأراضي
- الإدخار على التفاعد التكميلي
- التصرف في الخزينة
- الدفعوعات

- دراسة ميزانية التصرف لسنة 2015 قبل عرضها على مجلس الإدارة.

- النظر في مراجعة الهيكل التنظيمي للشركة وبطاقات الوظائف
- دراسة تقارير مراقبي الحسابات المتعلقة بالمنظومة الداخلية للشركة المتعلقة بسنة 2013
- * النظر في القوائم المالية المؤقتة بتاريخ 30 جوان 2014
- * النظر في مشروع مراجعة النظام الداخلي للشركة
- * النظر في تقرير التدقيق الخارجي
- تحديد برنامج تدخل المدقق الداخلي.

5.III- لجنة الصفقات

أحدثت لجنة الصفقات طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 11 أبريل 2013، وهي تتكون من ثلاثة أعضاء بمجلس الإدارة، بالإضافة إلى الإدارة العامة والإدارة الفنية. وتتمثل مهمتها في دراسة تقارير الفرز وإبداء الرأي في إسناد الصفقات والعقود التكميلية ومراجعة الموافقة على الوثائق التعاقدية للصفقات قبل إبرامها. خلال سنة 2014، اجتمعت اللجنة في 4 مناسبات واقترحت على مجلس الإدارة الموافقة على عقود وإسناد صفقات لمشاريع البعث العقاري.

IV- السند بالبورصة :

1.IV- تطور التسعيرة والمعاملات ببورصة الأوراق المالية :

تم خلال سنة 2014 تسجيل 1673 عملية تداول ببورصة الأوراق المالية تتعلق بـ 131.033 سهم بقيمة 7,7 مليون دينار مسجلة بذلك نقصان بنسبة 11 بالمائة في عدد العمليات و3,5 بالمائة في عدد الأسهم المتداولة مقارنة مع السنة الفارطة.

أما المعاملات الشهرية المتعلقة بأسهم الشركة فهي مفصلة كما يلي:

| الشهر | عدد المعاملات | عدد الأسهم المتداولة | قيمة الأسهم المتداولة (بالدينار) |
|--------|---------------|----------------------|----------------------------------|
| جانفي | 210 | 7.898 | 485.924 |
| فيفري | 270 | 20.975 | 1.349.660 |
| مارس | 88 | 11.399 | 730.568 |
| أفريل | 143 | 14.467 | 937.227 |
| ماي | 79 | 11.602 | 730.817 |
| جوان | 168 | 18.786 | 1.216.411 |
| جويلية | 116 | 9.271 | 457.290 |
| أوت | 115 | 9.641 | 452.657 |
| سبتمبر | 113 | 5.932 | 283.478 |
| أكتوبر | 78 | 3.639 | 174.521 |
| نوفمبر | 107 | 6.469 | 312.153 |
| ديسمبر | 186 | 10.954 | 586.278 |
| | 1.673 | 131.033 | 7.716.984 |

وقد تم تداول أسهم الشركة بتسعيرة تراوحت بين 46,250 د و 66,19 د لتستقر في مستوى 55 د أواخر ديسمبر 2014 أي بنقصان بنسبة 10,85 بالمائة مقارنة مع نفس الفترة للسنة الفارطة.

2.IV- عمليات شراء وبيع الشركة لأسهمها :

طبقا لمقتضيات الفصل 19 من القانون عدد 17 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحه بالفصل 10 من القانون عدد 92 لسنة 1999 والقرار السادس للجلسة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 27 جوان 2014 ونظرا لتماسك تسعيرة أسهم الشركة ببورصة الأوراق المالية منذ ذلك التاريخ لم تقم الشركة بأية عملية بيع أو شراء في نطاق القرار المذكور أعلاه.

V - تخصيص النتائج :

1.V- أحكام القانون الأساسي المتعلقة بتخصيص النتائج :

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

- نسبة تساوي خمسة بالمائة من الربح المحدد على النحو المذكور بعنوان إحتياطات قانونية. ويصبح هذا

الخصم غير واجب إذا بلغ الإحتياطي القانوني عشر رأس مال الشركة.

- الإحتياطي الذي نصت عليه النصوص التشريعية الخاصة في حدود النسب المبينة بها.

- الإحتياطات التي نص عليها العقد التأسيسي.

2.V- توظيف المرباح عن السنة المحاسبية 2014 :

سيداتي سادتي، باعتبار النتائج المسجلة من طرف الشركة العقارية وللمساهمات خلال السنة المحاسبية

2014 يُقترح عليكم توظيف المرباح على النحو التالي :

(بالدينار)

| | |
|---------------------|---|
| 5.013.021,846 | - مرباح السنة المحاسبية 2014 |
| 4.451.318,404 | - النتائج المؤجلة 2013 |
| <hr/> 9.464.340,250 | - مرباح قابلة للتوزيع |
| (100.000,000) | - إحتياطي قانوني |
| 1.500.000,000 | - عائدات المساهمين (توزع من الأرصدة المؤجلة |
| <hr/> 7.864.340,250 | للسنوات المحاسبية السابقة لسنة 2014) |
| 0 | الباقى الأول |
| (3.500.000,000) | - إعادة استثمار معفاة من الجباية |
| <hr/> 4.364.340,250 | - إحتياطي خارق للعادة |
| (100 000,000) | الباقى الثاني |
| <hr/> 4.264.340,250 | - الصندوق الإجتماعي |
| 4.264.340,250 | الباقى الثالث |
| <hr/> 0 | - النتائج المؤجلة 2014 |

وإـدا وافـتم عـلى هـذا النـوظفـ، بـفـع نـوزـيـع حـصـه المـرابـيـح بـمـقدار دـينـارا لـلـسـهـم الـواـحـد الـقـديـم
و لـلـسـهـم الـحـديـد إـبـنـاء مـن 2015 لـدى الـوسـطـاء بـالـنـورـصـة بـالنـسـبـة لـلمـسـاهـمـيـن الـمـودـعـبـن لـأسـهـمـهـم
لـدى الـوسـطـاء بـالـبـورـصـة و بـمـصـالـح الشـركـة بـالنـسـبـة لـلـسـهـمـيـن

3.7- جـدول تـطـور الأـموال الـذاتـيـة و المـرابـيـح المـوزـعـة بـعـنـوان السـنـوات المـاليـة الـثـلاثـة الـأخـيرـة :

يـلـخـص الجـدول التـالـي تـطـور الأـموال الـذاتـيـة و المـرابـيـح المـوزـعـة بـعـنـوان السـنـوات المـاليـة الـثـلاثـة الـأخـيرـة
2012-2011 و 2013.

(بـالدـينـار)

| المجموع | نتائج السنة المحاسبية | نتائج موجلة | الصدوق الاجتماعي | احتياطي لاعادة الاستثمار المعطى عبر المتوفر | احتياطي حارق للعادة | أموال المساهمين | احتياطات قاتنوية | منح الإصدار | رأس المال | |
|----------------|-----------------------|---------------|------------------|---|-----------------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------|--|
| | 4 515 324 051 | | | | | | | | | نتائج السنة المحاسبية 2011 |
| | | 207 471 440 | | | | | | | | إمكاسات التـديـلات المحاسبية |
| 21 874 204 207 | 4 515 324 051 | 4 092 640 390 | 543 424 022 | 2 220 000 000 | 10 463 324 | 41 070 547 | 400 000 000 | 3 000 000 000 | 4 000 000 000 | مجموع الأرصدة الـى حـين 2011/12/31 قـلـ التـحـصـيـص |
| | 4 515 324 051 | 1 415 324 051 | +100 000 000 | + 500 000 - 740 000 | + 2 500 000 + 740 000 | | | | | تـحـصـيـص النـتـائـج بـعد قـرار الـحـلـسـة الـعامـة الـعـادـيـة بـتـارـيـح 2012/6/21 |
| | | 1 200 000 000 | | | | | | | | المـرابـيـح المـورـعـة |
| 28 075 783 009 | | 4 307 964 441 | 643 424 000 | 1 980 000 | 13 703 324 | 41 070 547 | 400 000 000 | 3 000 000 000 | 4 000 000 000 | مجموع الأرصدة الـى حـين 2011/12/31 بـعد التـحـصـيـص |
| | 3 561 984 406 | | | | | | | | | نتائج السنة المحاسبية 2012 |
| | | | | | 500 000 000 | | | | 500 000 000 | الـتـرفـيـع فـي رأس المال |
| 31 594 267 578 | 3 561 984 406 | 4 307 964 441 | 599 924 184 | 1 980 000 | 13 203 324 000 | 41 070 547 | 400 000 000 | 3 000 000 000 | 4 500 000 000 | مجموع الأرصدة الـى حـين 2012/12/31 قـلـ التـحـصـيـص |
| | 3 561 984 406 | 1 311 984 406 | 100 000 000 | 800 000 000 | 1 300 000 000 | | 50 000 000 | | | تـحـصـيـص النـتـائـج بـعد قـرار الـحـلـسـة الـعامـة الـعـادـيـة بـتـارـيـح 2013/6/11 |
| | | | | 120 000 000 | 120 000 000 | | | | | تـحـصـيـص النـتـائـج بـعد قـرار الـحـلـسـة الـعامـة الـعـادـيـة بـتـارـيـح 2013/6/11 |
| 1 350 000 000 | | 1 350 000 000 | | | | | | | | المـرابـيـح المـورـعـة |
| 30 244 267 578 | | 4 269 948 847 | 699 924 184 | 2 660 000 000 | 14 623 324 000 | 41 070 547 | 450 000 000 | 3 000 000 000 | 4 500 000 000 | مجموع الأرصدة الـى حـين 2012/12/31 بـعد التـحـصـيـص |
| المجموع | نتائج السنة المحاسبية | نتائج موجلة | الصدوق الاجتماعي | احتياطي لاعادة الاستثمار المعطى عبر المتوفر | احتياطي حارق للعادة | اموال المساهمين | احتياطات قاتنوية | منح الإصدار | رأس المال | |
| | 7 631 370 000 | | | | | | | | | نتائج السنة المحاسبية 2013 |
| | | | | | 1 000 000 000 | | | | 1 000 000 000 | الـتـرفـيـع فـي رأس المال |
| 37 835 472 000 | 7 631 370 000 | 4 269 948 847 | 659 758 000 | 2 660 000 000 | 14 623 324 000 | 41 070 547 | 450 000 000 | 3 000 000 000 | 4 500 000 000 | مجموع الأرصدة الـى حـين 2013/12/31 قـلـ التـحـصـيـص |
| | 7 631 370 000 | 1 531 370 000 | 100 000 000 | 2 500 000 000 260 000 000 | 3 500 000 000 + 260 000 000 | | | | | تـحـصـيـص النـتـائـج بـعد قـرار الـحـلـسـة الـعامـة الـعـادـيـة بـتـارـيـح 2014/6/27 |
| 1 350 000 000 | | 1 350 000 000 | | | | | | | | المـرابـيـح المـورـعـة |
| 36 485 472 000 | | 4 451 318 847 | 759 758 000 | 4 900 000 000 | 18 383 324 000 | 41 070 547 | 450 000 000 | 3 000 000 000 | 5 500 000 000 | مجموع الأرصدة الـى حـين 2013/12/31 بـعد التـحـصـيـص |

VI- مـراقـبـة الـحـسابـات :

طـبقـا لـلـنـصـوص الـقـانـونـيـة ولـقـرارـات الـجـلسـات الـعامـة لـلمـسـاهـمـيـن كـلف كل مـن مـكتـبـي الـسـيـد رـؤـوف مـنـجـور
(GSAUDIT& AVIDSORY) و الـسـيـد عـبـدالـرزاق الـقـابـسـي (GEM) بـمـراقـبـة حـسابـات الشـركـة مـع الـعلم أنـهـما يـقـومـا
بـمهمـتـهـما بـصـفة مـنـتـظـمة فـي مـناسـبـتـيـن عـلى الأـقـل كل سـنة

VII- التصرف في الموارد البشرية :

بلغ عدد أعوان الشركة في أواخر سنة 2014، 44 نفرا ويفصل هذا العدد كما يلي:

24 عون قار، 18 عامل وقتي بالمركبات العقارية و2 أعوان متربصين. وقد تم خلال هذه الفترة صرف قروض للأعوان بمبلغ 9 ألف دينارا وصرف مبلغ 21 ألف دينارا من الصندوق بعنوان مساعدات وإعانات لفائدة الأعوان.

علاوة على ذلك ونظرا للإهتمام الخاص الذي تعطيه الشركة للعنصر البشري، خصصت مبلغ 3 آلاف دينارا لأنشطة التكوين وقد إستفاد منها 3 أعوان خلال سنة 2014.

VIII- عناصر حول الرقابة الداخلية :

1.VIII- تعريف للرقابة الداخلية وأهدافها :

تشمل هذه المنظومة تطبيق إجراءات لضمان سلامة وفاعلية إدارة أنشطة الشركة وتتعلق خاصة بالعناصر التالية :

- التقيد وتنفيذ سياسات مجلس الإدارة والإدارة العامة

- المحافظة على الأصول

- الوقاية من المخاطر المتصلة بالأنشطة

- التحقق من دقة وإكتمال السجلات المحاسبية

- وضع معلومات مالية موثوقة

وتشمل المراقبة الداخلية للشركة خدمات الإدارة المالية والبيوعات والإدارة الفنية والشؤون القانونية والإدارة العامة

كما تقوم الشركة بنشر قواعد تصرف محددة لجميع الموظفين.

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

وتتمثل أهم عوامل الخطر في مجال نشاط الشركة في النقاط التالية :

2.VIII- محيط الرقابة الداخلية بالشركة :

1.2.VIII- تكلفة الأشغال المتعلقة بإنجاز المشاريع :

إعتمدت الشركة منظومة إجراءات إدارية جديدة بعد الموافقة عليها من طرف مجلس الإدارة بتاريخ 11 أفريل 2013 وتشمل هذه المنظومة خاصة :

• تحديد إجراءات شراءات الأراضي

• تحديد إجراءات طلب العروض وإبرام الإتفاقيات

• تحديد منظومة العقود التكميلية لمشاريع البعث العقاري

• إحداث لجنة صفقات ولجنة شراءات أراضي وعديد اللجان الداخلية المتعلقة بالدراسات المعمارية والفنية وغيرها.

• كيفية تحديد التكلفة النهائية للمشاريع ولمختلف العقارات المكوّنة لها

2.2.VIII- السوق

يتم في تونس بناء معدل 50 ألف مسكن في السنة، ينجز الباعثون العقاريون ما يقارب 25 % منها وما فتأت هذه النسب في إرتفاع مما ساهم في حدة المنافسة في القطاع وخاصة في بناء المساكن الفاخرة.

وتحاول الشركة متابعة وتطور تقلبات السوق وتعمل على الإقتراب أكثر من رغبات الحرفاء ونوعية الطلب.

3.2.VIII- الحرفاء

تنوع عملاء الشركة العقارية وللمساهمات، والعدد الغير المحدود من الحرفاء مع محاولة تنويع المنتج (إقتصادي، فاخر، وفاخر عالي)، يخفف كثيرا من خطر التراجع في رقم معاملاتها، تحرص الشركة في آخر كل ثلاثية على تصفية حسابات الحرفاء. وتعمل جاهدة على دعم مصلحة ما بعد البيع وذلك لضمان أكثر فاعلية ونجاعة.

4.2.VIII- المخاطر المالية

تعتمد الشركة منظومة خزينة تحليلية خاصة بكل مشروع بعث عقاري للحد من المخاطر المتعلقة بالسيولة والخزينة.

5.2.VIII- التأمين

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

3.VIII- الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية

تمثل الجهات الفاعلة الرئيسية للرقابة الداخلية في .

- لجنة دائمة للتدقيق تشرف على جميع عناصر الرقابة الداخلية والتي تجتمع مرة كل ثلاثة أشهر.

- مدقق داخلي تتمثل مهمته في تقييم مدى إحترام نظام الرقابة الداخلية وفاعليته

- مراقبي الحسابات : يقومان بعمليات المراقبة في إطار مهامهم المحددة من خلال النصوص القانونية.

4.VIII- الإجراءات المتصلة بتطوير ومعالجة المعلومات المالية والحسابات

* التنظيم المحاسبي :

- إعداد القوائم المالية الخاصة في آخر كل ثلاثية.
 - قوائم مالية نصف سنوية مدققة من طرف مراقبي حسابات.
 - إعداد الحسابات التحليلية الخاصة بكل مشروع بعث عقاري.
- * **التنظيم المالي :** إعداد الدفوعات (التحويلات والشيكات والكمبيالات) والتوقعات النقدية والإستعدادات وتحديثها بانتظام.

* **البيوعات :** إعداد عقود البيع طبقا للتشريع الجاري به العمل

-تسليم المفاتيح للحرفاء إلا بعد القبض الفعلي للمبالغ.

* **الشراءات :** تقوم الشركة بعمليات الشراء عن طريق المناقصات والإستشارات. وقد أحدثت الشركة لجان خاصة داخلية وأخرى من صلب مجلس الإدارة تقترح على مجلس الإدارة إسناد الصفقات وعقود الأشغال.

* **نظم تأمين المعطيات المحاسبية :** تقوم الشركة بالتسجيل الإحتياطي يوميا، أسبوعيا وشهريا على أقراص مغناطيسية وعلى مخزن معلومات خارجي.

مع العلم أنه يتم حفظ المخزن المعلوماتي في مكان آمن

* **تنظيم مراقبة الميزانية :** تعد الإدارة المالية الميزانية التقديرية السنوية على أساس التوقعات والخطط والمعطيات الفنية للمشاريع، ويقع عرضها على مجلس الإدارة للمصادقة. وتتم المقاربة بين الميزانية المتوقعة والإنجازات شهريا.

* **الإلتزامات والنزاعات :** تقوم الإدارة العامة بمتابعة الخلافات والنزاعات والإلتزامات الخارجية.

5.VIII- الرقابة على المعلومات المالية والمحاسبية : جميع البيانات المالية والمحاسبية المنشورة يقع التثبيت

منها عن طريق الإدارات التابعة للشركة ومراقبي الحسابات.

هذه سيداتي وسادتي أهم المعطيات في نشاط شركتكم خلال السنة المحاسبية 2014

والسلام

مجلس الإدارة