

|                          |
|--------------------------|
| <b>AVIS DES SOCIETES</b> |
|--------------------------|

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES****GRUPE BANQUE DE L'HABITAT**

Siège social : 21, Avenue Khéreddine Pacha- 1002

Le Groupe de la Banque de l'Habitat publie ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2009. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes M Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI ( KPMG) et M Mounir GRAJA (Groupement Mounir GRAJA – AWT Audit & Conseil ).

**BILAN CONSOLIDE COMPARE ARRETE**

31-12-2009

| Note | ACTIF                                                       | 31-12-2009           | 31-12-2008           |
|------|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| AC1  | CAISSE ET AVOIRS AUPRES DE LA BCT, CCP ET TGT               | 120 884 779          | 46 274 678           |
| AC2  | CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS BANCAIRES ET FINANCIERS     | 379 678 016          | 247 957 861          |
| AC3  | CREANCES SUR LA CLIENTELE                                   | 3 608 780 290        | 3 445 346 093        |
| AC4  | PORTEFEUILLE TITRE COMMERCIAL                               | 290 612 354          | 158 765 824          |
| AC5  | PORTEFEUILLE TITRES D'INVESTISSEMENT                        | 166 358 739          | 81 572 101           |
|      | TITRES EN EQUIVALENCE                                       | 17 702 741           | 0                    |
|      | AUTRES TITRES D'INVESTISSEMENT                              | 148 655 998          | 81 572 101           |
| AC6  | VALEURS IMMOBILISEES                                        | 167 285 969          | 71 262 643           |
| AC7  | AUTRES ACTIFS                                               | 576 603 734          | 396 081 347          |
|      | <b>TOTAL ACTIF</b>                                          | <b>5 310 203 881</b> | <b>4 447 260 547</b> |
| Note | PASSIF                                                      | 31-12-2009           | 31-12-2008           |
| PA1  | BANQUE CENTRALE DE TUNISIE, CCP                             | 0                    | 0                    |
| PA2  | DEPOTS ET AVOIRS DES ETABLISSEMENTS BANCAIRES ET FINANCIERS | 44 289 948           | 45 900 384           |
| PA3  | DEPOTS ET AVOIRS DE LA CLIENTELE                            | 3 247 890 442        | 2 627 082 446        |
| PA4  | EMPRUNTS ET RESSOURCES SPECIALES                            | 688 867 703          | 642 201 309          |
| PA5  | AUTRES PASSIFS                                              | 879 526 564          | 732 072 306          |
|      | <b>TOTAL PASSIF</b>                                         | <b>4 860 574 657</b> | <b>4 047 256 445</b> |
| Note | CAPITAUX PROPRES                                            | 31-12-2009           | 31-12-2008           |
| CP1  | CAPITAL                                                     | 87 426 000           | 87 678 000           |
| CP2  | RESERVES CONSOLIDES AVANT MOD. COMPTABLE                    | 275 440 627          | 227 987 318          |
| CP5  | RESULTAT REPORTE                                            | 0                    | 0                    |
| CP6  | RESULTAT CONSOLIDE                                          | 55 264 986           | 55 356 629           |
|      | INTERETS MINORITAIRES                                       | 31 497 611           | 28 982 155           |
|      | <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                               | <b>449 629 224</b>   | <b>400 004 102</b>   |
|      | <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>                     | <b>5 310 203 881</b> | <b>4 447 260 547</b> |

## ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN CONSOLIDES COMPARE

31-12-2009

| Note | PASSIFS EVENTUELS                                     | 31-12-2009  | 31-12-2008  |
|------|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| HB1  | CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES DONNEES           | 362 950 173 | 349 810 882 |
|      | A -EN FAVEUR D'ETABLISSEMENTS BANCAIRES ET FINANCIERS | 79 421 169  | 127 356 627 |
|      | B- EN FAVEUR DE LA CLIENTELE                          | 283 529 004 | 222 454 255 |
| HB2  | CREDITS DOCUMENTAIRES                                 | 322 400 653 | 153 471 150 |
| HB3  | ACTIFS DONNES EN GARANTIES                            | 0           | 0           |
|      | TOTAL PASSIFS EVENTUELS                               | 685 350 826 | 503 282 032 |

| Note | ENGAGEMENTS DONNES                                    | 31-12-2009    | 31-12-2008    |
|------|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| HB4  | ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNES                     | 1 373 929 555 | 1 320 014 546 |
|      | A- EN FAVEUR D'ETABLISSEMENTS BANCAIRES ET FINANCIERS | 0             | 0             |
|      | B- EN FAVEUR DE LA CLIENTELE                          | 1 373 929 555 | 1 320 014 546 |
| HB5  | ENGAGEMENTS SUR TITRES                                | 7 013 933     | 3 367 815     |
|      | A- PARTICIPATIONS NON LIBEREES                        | 7 013 933     | 3 367 815     |
|      | B- TITRES A RECEVOIR                                  | 0             | 0             |
|      | TOTAL ENGAGEMENTS DONNES                              | 1 380 943 488 | 1 323 382 361 |

| Note | ENGAGEMENTS RECUS                                                               | 31-12-2009  | 31-12-2008  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| HB6  | ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT RECUS                                                | 370 450 460 | 398 708 108 |
| HB7  | GARANTIES RECUES                                                                | 66 890 876  | 57 827 673  |
|      | A- GARANTIES RECUES DE L'ETAT                                                   | 0           | 341 428     |
|      | B- GARANTIES RECUES D'AUTRES ETABLISSEMENTS BANCAIRES FINANCIERS ET D'ASSURANCE | 0           | 0           |
|      | C- GARANTIES RECUES DE LA CLIENTELE                                             | 66 890 876  | 57 486 245  |
|      | TOTAL ENGAGEMENTS RECUS                                                         | 437 341 336 | 456 535 781 |

## ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE COMPARE

31-12-2009

| Note      | PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE                                                         | 31-12-2009         | 31-12-2008         |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| PR1       | INTERETS ET REVENUS ASSIMILES                                                            | 247 400 251        | 258 051 261        |
| PR2       | COMMISSIONS (EN PRODUITS)                                                                | 40 414 823         | 41 799 400         |
| CH3 / PR3 | GAINS ET PERTES SUR PORTEFEUILLE TITRE<br>COMMERCIAL ET OPERATIONS FINANCIERES           | 22 781 314         | 20 061 615         |
| PR4       | REVENUS DU PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENT                                                 | 1 916 984          | 886 851            |
|           | <b>TOTAL PRODUITS BANCAIRE (A)</b>                                                       | <b>312 513 372</b> | <b>320 799 127</b> |
|           | <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                                            |                    |                    |
| CH1       | INTERETS ENCOURUS ET CHARGES ASSIMILEES                                                  | 116 863 042        | 122 570 706        |
| CH2       | COMMISSIONS ENCOURUES                                                                    | 3 757 138          | 3 668 732          |
|           | <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE (B)</b>                                         | <b>120 620 180</b> | <b>126 239 438</b> |
|           | <b>TOTAL PRODUIT NET BANCAIRE (C= A-B)</b>                                               | <b>191 893 192</b> | <b>194 559 689</b> |
| CH4/PR5   | DOTATION. & REPRIS.PROV.ET RESULT.DES CORRECT.<br>DE VAL.SUR CREANC.HORS BILAN ET PASSIF | -58 796 121        | -57 370 295        |
| CH5/PR6   | DOTAT. & REP.DE PROV.ET RESULT.DES CORRECT.DE<br>VALEURS SUR PORTEF.D'INVESTIS.          | 2 477 904          | -3 470 738         |
| PR7       | AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION                                                           | 55 433 257         | 37 468 382         |
| CH6       | FRAIS DE PERSONNEL                                                                       | -61 348 570        | -54 190 312        |
| CH7       | CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION                                                         | -52 236 239        | -42 954 881        |
| CH8       | DOT.AUX AMORT.ET PROV. DE RESULTAT DES<br>CORRECTIONS DE VALEURS SUR IMMOBILISATIONS     | -3 831 627         | -3 941 104         |
|           | <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (E = C - D)</b>                                               | <b>73 591 796</b>  | <b>70 100 741</b>  |
| CH9 / PR8 | GAINS ET PERTES PROVENANT DES ELEMENTS<br>ORDINAIRES                                     | 2 871 885          | 1 277 390          |
| CH12/PR10 | QUOTE-PART DANS LES RESULTATS DES ENTREPRISES<br>MISES EN EQUIVALENCES                   | -1 649 751         | 0                  |
| CH11      | IMPOTS SUR LES BENEFICES                                                                 | 14 412 922         | 13 388 955         |
|           | PART DES MINORITAIRES                                                                    | -5 136 022         | -2 632 547         |
|           | <b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>                                                 | <b>55 264 986</b>  | <b>55 356 629</b>  |
|           | <b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                                        | <b>55 264 986</b>  | <b>55 356 629</b>  |
|           | <b>EFFETS DES MODIFICATIONS COMPTABLES</b>                                               | <b>752 763</b>     | <b>0</b>           |
|           | <b>RESULTAT APRES MODIFICATIONS COMPTABLES</b>                                           | <b>56 017 749</b>  | <b>55 356 629</b>  |

**TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE**  
Période du 01 - 01 au 31 - 12 - 2009

|                                                                | 2 009               | 2 008               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PRODUIT D'EXPLOITATION BANCAIRE ENCAISSES</b>               | <b>304 869 521</b>  | <b>308 797 253</b>  |
| Produit d'exploitation bancaire                                | 300 870 976         | 311 821 191         |
| Produit perçu ou comptabilisé d'avance                         | 7 330               | -202 653            |
| Créances rattachées                                            | 3 991 215           | -2 821 285          |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE DECAISSEES</b>              | <b>250 062 041</b>  | <b>-339 137 784</b> |
| Charge d'exploitation bancaire                                 | -120 620 180        | -126 713 096        |
| Charges payées d'avance                                        | -35 574             | -21 714             |
| Dettes rattachées                                              | -1 628 132          | 3 636 209           |
| Prêts accord établissements bancaire et financiers             | -13 677 104         | 128 545 255         |
| Dépôt/retrait établissements bancaire et financiers            | 297 900             | 3 268 200           |
| Prêts et avances accordés à la clientèle                       | -214 218 617        | -430 655 049        |
| Dépôt clientèle                                                | 619 464 612         | 209 660 232         |
| Titres de Placement                                            | 10 741 803          | -3 894 162          |
| Sommes versées au personnel et créditeurs divers               | -258 651 905        | -267 138 766        |
| Sommes reçues des débiteurs divers                             | 238 791 955         | 158 512 793         |
| Autres flux de trésorerie des activités d'exploitation         | 4 010 205           | -948 731            |
| Impôt sur les bénéfices                                        | -14 412 922         | -13 388 955         |
| <b>FLUX NET D'EXPLOITATION</b>                                 | <b>554 931 562</b>  | <b>-30 340 531</b>  |
| <b>ACTIVITE D'INVESTISSEMENT</b>                               |                     |                     |
| Intérêts & dividende encaissés                                 | 1 916 984           | 886 851             |
| Acquisition /cession sur portefeuille d'investissement         | -85 803 216         | -44 262 326         |
| Acquisition /cession sur Immobilisation                        | -97 312 669         | -10 749 322         |
| <b>FLUX NET D'INVESTISSEMENT</b>                               | <b>-181 198 901</b> | <b>-54 124 797</b>  |
| <b>ACTIVITE DE FINANCEMENT</b>                                 |                     |                     |
| Emission d'actions                                             | 0                   | 0                   |
| Emission d'actions, d'emprunt et ressources spéciales          | 49 844 787          | 145 694 961         |
| Dividendes versés                                              | -10 672 743         | -9 845 677          |
| <b>FLUX NET DE FINANCEMENT</b>                                 | <b>39 172 044</b>   | <b>135 849 284</b>  |
| Incidence des variations des taux de change sur les liquidités | 8 725 412           | 8 091 085           |
| <b>VAR DE LIQUID Et EQUIV DE LIQUID EN COURS DE PERIODE</b>    | <b>421 630 117</b>  | <b>59 475 041</b>   |
| <b>LIQUIDITE et EQUIV LIQUIDITE EN DEBUT DE PERIODE</b>        | <b>338 786 677</b>  | <b>279 311 636</b>  |
| <b>LIQUIDITE et EQUIV LIQUIDITE EN FIN DE PERIODE</b>          | <b>760 416 794</b>  | <b>338 786 677</b>  |

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

*(Les chiffres sont exprimés en mDT : Milliers de Dinars Tunisiens)*

## **NOTE 1 - REFERENTIEL D'ELABORATION ET DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

Les états financiers consolidés du groupe de la BH sont préparés et présentés conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie notamment à la norme comptable générale n° 01 du 30 décembre 1996 et les normes comptables bancaires (NCT 21 à 25) applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1999 ainsi que les normes (NCT 35 à 39) relatives à la consolidation et aux règles de la Banque Centrale de la Tunisie édictées par la circulaires n° 91-24 du 17 décembre 1991 telle que modifiée par les circulaires n° 99-04 et N° 2001-12.

La fiscalité différée est, par ailleurs, traitée conformément à la norme internationale d'information financière IAS 12.

L'ensemble des filiales contrôlées exclusivement par la Banque de l'Habitat est désormais consolidé par intégration globale, quelque soit leur secteur d'activité.

L'entreprise associée sous l'influence notable de la Banque de l'Habitat est désormais mise en équivalence.

Les états financiers des entreprises consolidées sont retraités afin de les rendre conformes aux règles de comptabilisation, d'évaluation et de présentation du groupe BH. Les principes comptables et les règles d'évaluation propres aux activités non bancaires ont été maintenus dans les comptes consolidés du groupe BH.

### ***PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES DE SYNTHESE***

La présentation des états financiers consolidés du groupe BH se conforme aux dispositions de la norme NC 21 relative à la présentation des états financiers des établissements bancaires.

Les revenus générés par les filiales n'opérant pas dans le secteur des services financiers figurent parmi les éléments de la rubrique « Autres produits d'exploitation ».

Les actifs autres que les immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que les passifs des filiales opérant dans le secteur non financier ne sont plus distingués en éléments courants et non courants et sont respectivement présentés sous l'intitulé « Autres actifs » et « Autres passifs ».

### **PERIMETRE, METHODES ET REGLES DE CONSOLIDATION**

#### ***PERIMETRE***

Les comptes consolidés sont établis à partir des comptes individuels de la Banque de l'Habitat, de toutes les filiales contrôlées par celle-ci et de l'entreprise associée.

#### ***METHODES DE CONSOLIDATION***

- **Sociétés consolidées par intégration globale**

Les entreprises sur lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale, y compris les entreprises à structure de comptes différente.

Le groupe possède le contrôle exclusif d'une filiale lorsqu'il est en mesure de diriger les politiques financière et opérationnelle de cette filiale afin de tirer avantage de ses activités. Ce contrôle résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans l'entreprise consolidée,
- soit de la désignation de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance;
- soit du droit d'exercer une influence dominante sur une filiale en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires.

Le contrôle est en outre présumé exister ; dès lors qu'une entreprise détient directement ou indirectement 40% au moins des droits de vote dans une autre entreprise, et qu'aucun autre associé n'y détienne une fraction supérieure à la sienne.

La méthode de l'intégration globale a été appliquée conformément à la démarche suivante :

- Les états financiers individuels de la mère et de ses filiales sont combinés ligne par ligne en additionnant les éléments semblables d'actifs, de passifs, de capitaux propres, de produits et de charges.
- Les opérations réciproques entre sociétés du groupe sont éliminées d'une manière symétrique
- Les intérêts minoritaires dans le résultat net des filiales consolidées de l'exercice sont identifiés et soustraits du résultat du groupe afin d'obtenir le résultat net attribuable aux propriétaires de la mère.
- La valeur comptable de la participation du groupe dans chaque filiale et la quote-part du groupe dans les capitaux propres sont éliminées pour déterminer les réserves consolidées et la part des minoritaires dans les réserves.
- **Sociétés mises en équivalence**

Les entreprises sous influence notable sont mises en équivalence. L'influence notable résulte du pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en détenir le contrôle. L'influence notable peut notamment résulter d'une représentation dans les organes de direction ou de surveillance, de la participation aux décisions stratégiques, de l'existence d'opérations interentreprises importantes, de l'échange de personnel de direction, de liens de dépendance technique.

L'influence notable sur les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise est présumée lorsque le groupe dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20% des droits de vote de cette entreprise.

La méthode de la mise en équivalence consiste dans les étapes successives suivantes :

- Retraiter les capitaux propres de la société mise en équivalence par élimination des opérations réciproques ayant un impact sur ses résultats ou sur ses réserves.
- Constater la quote-part du groupe dans les capitaux propres de la société mise en équivalence par un poste d'actif sous l'intitulé "Titres mis en équivalence".
- Eliminer la participation du groupe dans la société mise en équivalence par la quote-part du groupe dans les capitaux propres et constater la différence dans le résultat

consolidé sous l'intitulé "Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence" en tenant compte des effets sur les réserves consolidées.

Si, selon la méthode de la mise en équivalence, la quote-part de la Banque, société consolidante, dans les résultats déficitaires d'une entreprise associée, est égale ou supérieure à la valeur comptable de la participation, la Banque cesse habituellement de prendre en compte sa quote-part dans les pertes à venir. La participation est alors présentée pour une valeur nulle. Les pertes supplémentaires sont provisionnées dans la mesure où la Banque a assumé des obligations ou a effectué des paiements pour le compte de l'entreprise mise en équivalence afin de remplir les obligations de cette dernière que la banque a garanties ou pour lesquelles elle s'est engagé par quelque moyen que ce soit.

### ***REGLES DE CONSOLIDATION***

- **Coût d'acquisition des titres, écart d'acquisition et écart d'évaluation**

#### **Coût d'acquisition des titres**

Le coût d'acquisition des titres est égal au montant de la rémunération remise au vendeur par l'acquéreur majoré des coûts considérés comme significatifs directement imputables à l'acquisition, nets de l'économie d'impôts correspondante.

#### **Ecart d'acquisition**

Les écarts d'acquisition correspondant à la différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation des actifs et passifs de l'entreprise acquise, sont amortis linéairement sur une période qui ne peut excéder vingt ans, spécifiquement définie en fonction des conditions particulières à chaque acquisition.

Chaque fois que des informations ont été disponibles, les écarts d'acquisition ont été identifiés et constatés en actif selon le cas, soit en immobilisations incorporelles pour les filiales intégrés globalement, soit en titres mis en équivalence pour les autres entreprises.

#### **Ecart d'évaluation**

Les écarts d'évaluation correspondant aux différences entre la valeur d'entrée réestimée dans le bilan consolidé des actifs, passifs de l'entreprise acquise et la valeur comptable de ces éléments sont comptabilisés selon les règles communes applicables aux éléments correspondants.

- **Variation du pourcentage d'intérêt dans une société consolidée**

L'augmentation du pourcentage d'intérêt détenu dans une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation donne lieu à la comptabilisation d'un écart d'acquisition complémentaire amorti selon les règles précisées ci-dessus. La baisse du pourcentage d'intérêt dans une entreprise restant consolidée donne lieu à un amortissement complémentaire de l'écart d'acquisition.

- **Opérations réciproques**

Les comptes réciproques, ainsi que les produits et charges résultant d'opérations internes au groupe et ayant une influence significative sur les états financiers consolidés, sont éliminés lorsqu'ils concernent des entités faisant l'objet d'une intégration globale ou proportionnelle.

## **AUTRES PRINCIPES COMPTABLES D'EVALUATION ET DE PRESENTATION**

### ***COMPTABILISATION DES PRETS ET DES REVENUS Y AFFERENTS***

#### **Règles de prise en compte des engagements**

Les engagements de la banque sont constatés en hors bilan à mesure qu'ils sont contractés et sont transférés au bilan au fur et à mesure des débloqués de fonds pour leur valeur nominale, intérêts précomptés compris pour les crédits à court terme.

Les engagements irrécouvrables ayant fait l'objet d'un jugement suivi par un P.V de carence ainsi que les engagements ayant fait l'objet d'abandon sont passés en perte.

#### **Règles d'évaluation des engagements et de détermination des provisions sur les engagements douteux**

##### **Critères de classification**

La classification des relations est faite conformément aux dispositions de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17 décembre 1991, en se basant notamment sur le critère de l'antériorité d'impayés pour déterminer la classe de la relation et par application de la règle de la contagion. Les autres critères retenus pour la classification se présentent comme suit :

- un volume de concours financiers non compatible avec l'activité ;
- l'absence de la mise à jour de la situation financière par manque d'information ;
- des problèmes de gestion ou des litiges entre associés ;
- des difficultés techniques, commerciales ou d'approvisionnement ;
- la détérioration des cash-flows compromettant le remboursement des dettes dans les délais ;

La banque procède à cet effet à une classification automatique sur la base de l'antériorité des impayés. Cette classification fait ensuite l'objet d'une appréciation sur la base des autres critères qualitatifs.

Toutefois, compte tenu des spécificités du secteur et des professionnels de l'immobilier, des adaptations ont été effectuées sur l'application des critères prévus par la circulaire précitée et ce aux niveaux suivants:

La méthode de classification retenue est la méthode de classification projet par projet et ce pour la détermination des classes respectives et le calcul des provisions.

Le promoteur en tant que relation globale est ensuite classé par référence à la classe la plus élevée parmi les classes de ses différents projets, mais sans que la règle de la contagion s'applique pour le calcul de la provision totale sur le promoteur et qui demeure calculée en fonction de la classe et des garanties retenues pour chaque projet.

Toutefois, la règle de la contagion pour le calcul de la provision pour l'ensemble des projets pour un promoteur immobilier devient applicable lorsque celui-ci fait l'objet de procédures judiciaires collectives telles qu'une faillite, un concordat préventif, une procédure amiable ou une liquidation.

Pour l'application de la méthode de classification par projet un certain nombre de critères, déjà prévus par la circulaire BCT 91-24 du 17 décembre 1991, ont été retenus tout en opérant des adaptations ayant trait au secteur de la promotion immobilière.

Ces critères se basent pour classer un projet comme douteux sur les principes suivants :

- Le non-respect du déroulement initialement prévu du projet ;
- Un déséquilibre du bilan financier du projet actualisé au 31 décembre sur la base de la situation de commercialisation dressée par le département des règlements et apurements ;
- Une valeur d'expertise démontrant la non-conformité des travaux ou de leur avancement ;
- Une situation financière globale du promoteur en détérioration telle qu'elle découle des états financiers ;
- L'antériorité des impayés.

#### **Détermination des garanties à retenir**

La détermination de la valeur des garanties est effectuée selon la circulaire BCT 91-24. Toutefois, pour les promoteurs immobiliers, la détermination des garanties à retenir pour le calcul des provisions requises par projet tient compte des critères suivants :

- Etant donné que les biens vendus dans un projet immobilier présentent une forte probabilité pour être soustraits au contrôle de la banque pour faire jouer sa garantie, la valeur de ceux-ci est déduite des garanties à retenir pour la détermination des provisions sur les projets. De ce fait, la garantie retenue pour la détermination des provisions sur les projets est le chiffre d'affaires restant à réaliser dans le projet tel que suivi par le département des règlements et apurements.
- Lorsqu'un engagement écrit et signé par le promoteur existe pour affecter les produits de liquidation d'un projet sur un ou plusieurs autres projets, les garanties servent à couvrir l'ensemble des projets du promoteur couverts par cet accord.
- La garantie retenue pour la détermination des provisions, telle qu'elle a été décrite ci-dessus, ne doit pas dépasser la valeur de la garantie inscrite dans le contrat de prêt hypothécaire.

#### **Détermination des provisions**

Les provisions sur les relations classées, qu'elles soient des relations commerciales ou de promotion immobilière, sont déterminées sur la base des taux minima par classe tels que

prévu par la circulaire de la BCT n° 91-24 du 17 décembre 1991. Ces taux se présentent comme suit :

- au moins égales à 20% pour les actifs de la classe 2,
- au moins égales à 50% pour les actifs de la classe 3 et
- égales à 100% pour les actifs de la classe 4.

### **Crédits habitats acquéreurs**

La classification des crédits habitats acquéreurs obéit aux critères de classification prévus par la circulaire BCT n° 91-24 du 17 décembre 1991. Cependant, les créances ne sont classées que lorsque le volume des impayés excède 5% de l'encours de chaque client.

Ces crédits font l'objet de contrats hypothécaires sur les logements acquis. Les provisions sont constituées pour couvrir les engagements supérieurs à 50 mDT au cas par cas. Pour les créances inférieures à 50 mDT les provisions sont constituées progressivement pour couvrir 50% des impayés.

### **Règles de prise en compte des intérêts et commissions sur les engagements**

Les intérêts sur les engagements sont constatés au fur et à mesure qu'ils sont courus et sont rattachés à la période adéquate par abonnement.

A chaque date d'arrêté comptable, les intérêts courus et non échus sont inscrits dans les comptes de créances rattachées correspondants par la contrepartie d'un compte de résultat.

Les intérêts perçus d'avance sont portés dans les comptes de régularisation appropriés et font l'objet d'abonnement aux périodes adéquates.

Les intérêts afférents aux crédits consentis par la banque et demeurant impayés pendant une période supérieure à 90 jours sont systématiquement réservés qu'ils se rapportent ou non à des créances classées. Les intérêts sur les comptes courants gelés, par application de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17 décembre 1991 telle que modifiée par la circulaire n° 99-04 du 19 mars 1999, sont également réservés.

Les intérêts réservés ne sont constatés en résultat qu'au moment de leur encaissement effectif. Les intérêts sur les créances consolidées ne sont constatés en résultat que lorsqu'ils sont effectivement encaissés.

La comptabilisation des commissions ayant le caractère d'intérêts obéit aux mêmes règles que celles applicables à la constatation des intérêts et les autres commissions sont constatées au fur et à mesure de leur réalisation.

### ***COMPTABILISATION DU PORTEFEUILLE-TITRES ET DES REVENUS Y AFFERENTS***

Les titres sont classés en 4 catégories.

- Les titres de transaction qui se distinguent par les deux critères suivants :
  - leur courte durée de détention qui doit être limitée à trois mois.
  - la liquidité de leur marché

Ces titres incluent notamment les bons du trésor.

- Les titres de placement qui sont les titres acquis avec l'intention de les détenir à court terme durant une période supérieure à trois mois, à l'exception des titres à revenu fixe que l'établissement a l'intention de conserver jusqu'à l'échéance et qui satisfont à la définition de titres d'investissement.
- Les titres d'investissement qui sont les titres pour lesquels la banque a l'intention ferme de les détenir, en principe, jusqu'à leur échéance et doit pouvoir disposer de moyens suffisants pour concrétiser cette intention. Ces titres incluent les fonds constitués en exonération d'impôt et confiés aux SICAR pour gestion en vertu d'une convention de gestion.
- Les titres de participation qui englobent les actions dont la possession durable est estimée utile à l'activité de la banque, permettant ou non d'exercer une influence notable, un contrôle conjoint ou un contrôle exclusif sur la société émettrice.

Les titres sont comptabilisés au prix d'acquisition, frais et charges exclus. La cession des titres de participation est constatée à la date de transfert de propriété des titres.

Les participations souscrites et non libérées sont enregistrées en engagement hors bilan pour leur valeur d'émission et transférées au bilan à la date de libération.

Les dividendes sur les titres obtenus par la banque sont pris en compte en résultat dès le moment où leur distribution a été officiellement approuvée.

Les titres cotés sont réévalués par référence au cours boursier.

L'évaluation des titres de participation à la date d'arrêté est faite par référence à la valeur d'usage et donne lieu à la constitution de provisions pour couvrir les moins-values éventuellement dégagées revêtant un caractère durable.

Pour les titres non cotés, l'évaluation est faite par référence à la valeur mathématique corrigée (en tenant compte de la valeur actualisée du patrimoine de la société émettrice) à la date la plus récente.

A l'exception des titres de transaction pour lesquels les plus ou moins-values sont directement constatées en résultat, seules les moins-values sur les autres catégories de titres font l'objet de provisions.

Les plus-values sur les titres rétrocédés dans le cadre des fonds donnés en gestion sont prises en compte en résultat du moment qu'elles sont courues et dans la mesure où une assurance raisonnable quant à leur encaissement existe.

### ***IMPOTS SUR LE RESULTAT***

- **Impôts courants**

Les sociétés du groupe BH sont soumises à l'impôt sur les sociétés selon les règles et les taux en vigueur dans chaque secteur d'activité.

- **Impôts différés**

Les impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporelle est identifiée entre valeurs comptables des actifs et passifs figurant au bilan et bases fiscales respectives lorsque ces différences ont une incidence sur les paiements futurs d'impôts. Les impôts différés sont calculés sur la base du taux d'impôt voté ou quasi-voté qui devrait être en vigueur au moment où la différence temporelle s'inversera. Lors d'un changement de taux d'imposition, l'effet correspondant est enregistré au compte de résultat dans la rubrique « Charge fiscale différée ». Les actifs d'impôt différé nets ne sont pris en compte que s'il est probable que la société consolidée a une perspective de récupération sur un horizon déterminé.

Les impôts différés sont déterminés au niveau de chaque entité fiscale et ne font l'objet d'aucune actualisation.

## NOTE 2 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2009 : 10 sociétés toutes consolidées par intégration globale et une nouvelle société l'UTB mise en équivalence :

Le périmètre de consolidation des états financiers consolidés a été déterminé conformément aux dispositions des normes comptables NC 35 à NC 37 et aux dispositions du code des sociétés commerciales régissant les groupes de sociétés.

Ainsi, les entreprises retenues dans le périmètre de consolidation, le pourcentage d'intérêt du groupe ainsi que les méthodes de leur consolidation, se présentent comme suit:

| Désignation                                         | Pourcentage d'intérêt |        | Méthode de consolidation   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------|----------------------------|
|                                                     | 2009                  | 2008   |                            |
| <i>Banque de l'Habitat (société mère)</i>           | 97,42%                | 97,42% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>Modern Leasing</i>                               | 58,52%                | 58,52% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>SIM SICAR</i>                                    | 52,87%                | 52,87% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>SICAF BHEI</i>                                   | 51,36%                | 51,36% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>SIFIB</i>                                        | 61,35%                | 61,35% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>Société Générale de Recouvrement de Créances</i> | 78,42%                | 78,42% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>Société Moderne de Titrisation</i>               | 36,57%                | 36,57% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>SOPIVEL</i>                                      | 78,79%                | 78,79% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>Assurances SALIM</i>                             | 44,14%                | 44,14% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>STIMEC</i>                                       | 44,12%                | 44,12% | <i>Intégration globale</i> |
| <i>UTB</i>                                          | 32,38%                | 0      | <i>Mise en équivalence</i> |

La société *BM Technologies*, société en liquidation, dont le pourcentage d'intérêt s'élevait, au 31 décembre 2006, à **59.41%** a été exclue du périmètre de consolidation en 2009.

**NOTE 3****PORTEFEUILLE TITRE COMMERCIAL**

| <b>SOCIETES</b>            | <b>31/12/2009</b> | <b>31/12/2008</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>BANQUE DE L'HABITAT</b> | 213 024           | 82 281            |
| <b>S I F I B</b>           | 3 158             | 3 069             |
| <b>MODERN LEASING</b>      | 2 054             | 1                 |
| <b>S I C A R</b>           | 45 700            | 35 144            |
| <b>S I C A F</b>           | 6 011             | 10 261            |
| <b>ASSURANCE SALIM</b>     | 20 646            | 26 237            |
| <b>SOPIVEL</b>             | 19                | 1 773             |
| <b>TOTAL</b>               | <b>290 612</b>    | <b>158 766</b>    |

## NOTE 4

**INTERETS DES MINORITAIRES**

| SOCIETES            | 31/12/2009                                   |                                               |               | 31/12/2008                                   |                                               |               |
|---------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
|                     | PART DES<br>MINORITAIRES<br>DANS LE RESULTAT | PART DES<br>MINORITAIRES<br>DANS LES RESERVES | TOTAL         | PART DES<br>MINORITAIRES<br>DANS LE RESULTAT | PART DES<br>MINORITAIRES<br>DANS LES RESERVES | TOTAL         |
| BANQUE DE L'HABITAT | 1 524                                        | -4 097                                        | -2 573        | 1 404                                        | -1 592                                        | -188          |
| S I F I B           | 214                                          | 757                                           | 971           | -52                                          | 786                                           | 734           |
| MODERN LEASING      | 1 143                                        | 6 174                                         | 7 317         | 901                                          | 4 505                                         | 5 406         |
| S I C A R           | -21                                          | 6 508                                         | 6 487         | 272                                          | 6 189                                         | 6 461         |
| S I C A F           | 680                                          | 6 879                                         | 7 559         | -303                                         | 6 903                                         | 6 600         |
| S M T               | -18                                          | -204                                          | -222          | -23                                          | -166                                          | -189          |
| S G R C             | 185                                          | 341                                           | 526           | 72                                           | 280                                           | 352           |
| ASSURANCE SALIM     | 1 462                                        | 8 955                                         | 10 417        | 319                                          | 8 492                                         | 8 811         |
| SOPIVEL             | 235                                          | 916                                           | 1 151         | 215                                          | 791                                           | 1 006         |
| S T I M E C         | -268                                         | 133                                           | -135          | -172                                         | 161                                           | -11           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>5 136</b>                                 | <b>26 362</b>                                 | <b>31 498</b> | <b>2 633</b>                                 | <b>26 349</b>                                 | <b>28 982</b> |

NOTE 5 :

**RESERVES CONSOLIDEES**

| SOCIETES            | 31/12/2009             |                              |                             |                         | 31/12/2008              |
|---------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                     | CAPITAUX ET<br>RESERVE | INTERETS DES<br>MINORITAIRES | VALEUR TITRES<br>A ELIMINER | RESERVES<br>CONSOLIDEES | RESERVES<br>CONSOLIDEES |
| BANQUE DE L'HABITAT | 269 521                | -4097                        | -580                        | 274 198                 | 226 178                 |
| S I F I B           | 4 118                  | 757                          | 2 799                       | 562                     | 542                     |
| MODERN LEASING      | 19 146                 | 6 147                        | 11 309                      | 1 663                   | 1 563                   |
| S I C A R           | 16 836                 | 6 508                        | 11 962                      | -1 634                  | -1 999                  |
| S I C A F           | 15 364                 | 6 879                        | 8 296                       | 189                     | 209                     |
| S M T               | -298                   | -204                         | 225                         | -319                    | -298                    |
| S G R C             | 2 539                  | 341                          | 2 000                       | 198                     | -14                     |
| ASSURANCE SALIM     | 16 319                 | 8 955                        | 6 962                       | 402                     | 443                     |
| S O P I V E L       | 5 095                  | 916                          | 3 676                       | 503                     | 1 525                   |
| S T I M E C         | 637                    | 133                          | 825                         | -321                    | -162                    |
| <b>TOTAL</b>        | <b>349 277</b>         | <b>26 362</b>                | <b>47 474</b>               | <b>275 441</b>          | <b>227 987</b>          |

NOTE 6 :

**RESULTATS CONSOLIDES**

| <b>SOCIETES</b>            | <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b> | <b>INTERETS DES MINORITAIRES</b> | <b>QUOTE PART DANS LES RESULTATS DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b> | <b>RESULTAT CONSOLIDE</b> |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>BANQUE DE L'HABITAT</b> | 53 303                        | 1 524                            | 0                                                                         | 51 779                    |
| <b>S I F I B</b>           | 551                           | 214                              | 0                                                                         | 337                       |
| <b>MODERN LEASING</b>      | 2 792                         | 1 143                            | 0                                                                         | 1 649                     |
| <b>S I C A R</b>           | -45                           | -21                              | 0                                                                         | -24                       |
| <b>S I C A F</b>           | 1 394                         | 680                              | 0                                                                         | 714                       |
| <b>S M T</b>               | -28                           | -18                              | 0                                                                         | -10                       |
| <b>S G R C</b>             | 853                           | 185                              | 0                                                                         | 668                       |
| <b>ASSURANCE SALIM</b>     | 2 613                         | 1 462                            | 0                                                                         | 1 151                     |
| <b>SOPIVEL</b>             | 1 096                         | 235                              | 0                                                                         | 861                       |
| <b>S T I M E C</b>         | -478                          | -268                             | 0                                                                         | -210                      |
| <b>UTB</b>                 | 0                             | 0                                | -1 650                                                                    | -1 650                    |
| <b>TOTAL</b>               | <b>62 051</b>                 | <b>5 136</b>                     | <b>-1 650</b>                                                             | <b>55 265</b>             |

Tunis, le 21 Mai 2010

**Messieurs les Actionnaires**  
**Banque de l'Habitat**  
**Av. Kheireddine Pacha - Tunis**

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES DU GROUPE DE LA BANQUE DE L'HABITAT**

### **1- Opinion des commissaires aux comptes**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport sur :

- L'audit des états financiers consolidés du groupe de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport et faisant ressortir des capitaux propres de 449 629 KDT, y compris le bénéfice de l'exercice s'élevant à 56 017 KDT.
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Nous avons audité les états financiers consolidés ci-joints du groupe de la Banque de l'Habitat comprenant le bilan, l'état de résultat, l'état des engagements hors bilan, l'état des flux de trésorerie et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives pour l'exercice couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009.

La direction de la société est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément au système comptable des entreprises en Tunisie et à la réglementation prudentielle de la Banque Centrale de Tunisie. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit applicables en Tunisie et conformément aux termes de référence pour l'audit des états financiers des établissements de crédits, tels que prévus par la note aux Banques de la Banque Centrale de Tunisie n°93-23 du 30 juillet 1993. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en oeuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

En procédant à ces évaluations du risque, nous avons pris en compte le contrôle interne en vigueur dans la banque relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers

consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les travaux que nous avons accomplis constituent une base raisonnable pour supporter l'expression de notre opinion.

Compte tenu de ce qui précède et à notre avis, les états financiers consolidés du groupe de la Banque de l'Habitat sont réguliers et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2009, ainsi que la performance financière et les flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises en Tunisie.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus nous attirons votre attention sur les situations suivantes :

1. A la date d'arrêté des états financiers, certaines créances de la Banque de l'Habitat relatives à la gestion des fonds spéciaux méritent d'être justifiées et rapprochées avec les organismes débiteurs. Il s'agit notamment de l'avance faite à la SNIT pour le rachat des biens des étrangers, ainsi que les comptes liés à la convention relative au programme national de résorption des logements rudimentaires (PNRLR).  
Les travaux de justification et de rapprochement de ces comptes pourraient amener la banque à constituer des provisions sur les créances sus mentionnées.
2. Contrairement aux dispositions de l'article 471 du Code des Sociétés Commerciales, nous n'avons pas reçu le rapport du Commissaire aux Comptes de la Société Moderne de Titrisation, société anonyme faisant partie du périmètre de consolidation.
3. Les SICAV BH obligataires (BHO) et BH Placement (BHP), détenues par la Banque de l'Habitat, n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation du groupe BH malgré l'existence d'une influence notable sur les dites sociétés.
4. La participation de la banque de l'Habitat dans l'Union Tunisienne des Banques a fait l'objet d'une mise en équivalence sur la base de sa situation financière provisoire non encore auditée.

## 2- Vérifications spécifiques

Nous avons procédé à l'examen et aux vérifications spécifiques prévues par la loi, conformément aux normes d'audit applicables en Tunisie.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas relevé ou pris connaissance d'incohérences significatives dans les informations d'ordre comptable données dans le rapport du conseil d'administration sur la gestion du groupe relatif à l'exercice, pouvant contredire les états financiers consolidés du groupe de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2009.

**K.P.M.G**

**Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI**  
Associé

*Groupement*

**Mounir GRAJA – *AWT* Audit & Conseil**

**Mounir GRAJA**  
Chef de file