

**AVIS DES SOCIETES**

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

**SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS**

**« SIMPAR »**

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 27 juin 2014. Ces états sont accompagnés du rapport général des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Raouf MENJOUR.

**GROUPE SIMPAR**

**BILAN CONSOLIDE  
ARRETE AU 31 DECEMBRE 2013**

<i>Actifs</i>	Notes	31/12/2013	31/12/2012 (*)	<i>Capitaux Propres &amp; Passifs</i>	Notes	31/12/2013	31/12/2012 (*)
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>				<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>			
<b><u>Actifs Immobilisés</u></b>							
Immobilisations incorporelles		105 390.832	101 132.092	Capital		4 500 000.000	4 500 000.000
Amortissements cumulés	-	94 427.453	87 201.022	Avoir du Groupe	-	605 864.454	609 516.294
	<b>3.1</b>	<b>10 963.379</b>	<b>13 931.070</b>	Réserves consolidées		52 736 539.979	47 035 179.517
				Résultats consolidés		12 653 612.139	7 321 044.608
Immobilisations corporelles		6 770 083.820	6 702 802.824	<b>Total des capitaux propres du groupe</b>		<b>69 284 287.665</b>	<b>58 246 707.831</b>
Amortissements cumulés	-	3 070 619.435	2 628 816.279				
	<b>3.1</b>	<b>3 699 464.384</b>	<b>4 073 986.545</b>	Intérêts minoritaires		15 763 085.335	13 524 846.655
Immobilisations financières		25 222 350.678	19 813 760.897				
Provisions	-	1 826 608.312	1 430 585.506	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.8</b>	<b>85 047 373.000</b>	<b>71 771 554.486</b>
	<b>3.2</b>	<b>23 395 742.366</b>	<b>18 383 175.391</b>				
Titres mises en équivalence		<b>1 825 729.113</b>	<b>1 972 725.820</b>	<b><u>PASSIFS</u></b>			
				<b><u>Passifs non courants</u></b>			
				Emprunts	<b>3.9</b>	69 278 468.484	42 746 913.000
				Autres passifs financiers	<b>3.1</b>	15 821 889.422	7 945 851.841
				Provisions	<b>3.1.1</b>	2 552 913.201	2 646 092.504
<b>Total des Actifs non courants</b>		<b>28 931 899.242</b>	<b>24 443 818.826</b>	<b>Total des Passifs non courants</b>		<b>87 653 271.107</b>	<b>53 338 857.345</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>				<b><u>Passifs courants</u></b>			
Stocks		169 103 824.543	146 159 131.463	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>3.1.2</b>	13 325 125.645	10 909 920.606
Provision Stocks	-	1 075 162.216	1 009 821.287				
	<b>3.3</b>	<b>168 028 662.327</b>	<b>145 149 310.176</b>				
Clients et comptes rattachés		12 558 882.738	4 559 812.461				
Provisions	-	209 515.709	176 484.811	Autres passifs courants	<b>3.1.3</b>	15 993 447.402	12 949 627.791
	<b>3.4</b>	<b>12 349 367.029</b>	<b>4 383 327.650</b>				
Autres actifs courants		5 514 564.247	7 174 935.416	Emprunt et autres dettes financières courantes	<b>3.1.4</b>	30 199 182.386	41 454 560.173
Provisions	-	164 747.785	-				
	<b>3.5</b>	<b>5 349 816.462</b>	<b>7 174 935.416</b>	Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>3.1.5</b>	557 781.219	3 757 981.068
Placements et autres actifs financiers		12 702 448.714	9 611 819.275				
Provisions	-	10 560.000	-	<b>Total des passifs courants</b>		<b>60 075 536.652</b>	<b>69 072 089.638</b>
	<b>3.6</b>	<b>12 691 888.714</b>	<b>9 611 819.275</b>				
Liquidités et équivalents liquidités	<b>3.7</b>	5 424 546.985	3 419 290.126	<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>147 728 807.759</b>	<b>122 410 946.983</b>
<b>Total des actifs courants</b>		<b>203 844 281.517</b>	<b>169 738 682.643</b>	<b>Total des Capitaux Propres et des Passifs</b>		<b>232 776 180.759</b>	<b>194 182 501.469</b>
<b>Total des Actifs</b>		<b>232 776 180.759</b>	<b>194 182 501.469</b>				

(\*) Le total bilan 2012 est modifié pour des besoins de comparabilité, l'impact est enregistré au niveau de la liquidité et équivalent de liquidité et du concours bancaires (voir note 3.7 page 13)

**GROUPE SIMPAR**

**ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE**  
Exercice clos au 31 DECEMBRE 2013

Désignations	Note	2013	2012 (*)
<b>Produits d'Exploitation</b>			
- Chiffre d'affaire immobilier	3.16	86 687 378.901	65 851 335.012
- Produits des participations	3.17	777 010.326	740 643.246
- Autres produits d'exploitation	3.18	374 473.980	423 537.670
<b>Total des produits d'Exploitation</b>		<b>87 838 863.207</b>	<b>67 015 515.928</b>
<b>Charges d'Exploitation</b>			
- Variation des stocks des produits finis et des encours	3.19	- 22 806 164.021	- 21 358 443.848
- Achats stockés terrains		35 836 934.149	27 472 576.191
- Achats d'études et de prestations de services		492 807.484	575 914.496
- Achats de matériel, équipements et travaux		39 427 963.515	35 115 253.396
- Charges de personnel	3.20	5 127 895.672	5 716 251.389
- Dotations aux amortissements et provisions	3.21	1 013 876.326	1 140 754.389
- Autres charges d'exploitation	3.22	2 545 698.495	2 522 687.259
<b>Total des charges d'Exploitation</b>		<b>61 639 011.620</b>	<b>51 184 993.272</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>			
		<b>26 199 851.587</b>	<b>15 830 522.656</b>
- Charges financières nettes	3.23	- 7 274 930.092	- 4 945 176.255
- Produits des placements		-	-
- Autres gains ordinaires nets		707 295.306	878 908.115
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>19 632 216.802</b>	<b>11 764 254.516</b>
<b>Gain Extraordinaire</b>			
<i>Impôt sur les Bénéfices</i>		4 051 465.900	2 292 812.207
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>15 580 750.902</b>	<b>9 471 442.309</b>
Quote-part du résultat mis en équivalence		- 167 839.799	- 111 817.010
<b>Résultat net du groupe</b>		<b>15 412 911.103</b>	<b>9 359 625.299</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>12 653 612.139</b>	<b>7 321 044.608</b>
Intérêts minoritaires		2 759 298.963	2 038 580.691

**ETAT DE FLUX CONSOLIDE  
ARRETE AU 31 DECEMBRE 2013**

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE (Montants exprimés en dinars)	2013	2012
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>12 653 612.139</b>	<b>7 321 044.608</b>
<i>OPERATIONS D'EXPLOITATION</i>		
<i>RESULTAT NET</i>		
<i>Part des minoritaires dans le résultat des sociétés intégrées</i>	<b>2 759 298.963</b>	<b>2 038 580.691</b>
<i>Elimination de la quote-part dans les résultats des sociétés ME</i>	<b>167 839.799</b>	<b>111 817.010</b>
▪ Ajustements pour :		
- Amortissements & provisions	1 013 876.326	886 622.825
▪ Variations des :		
- Stocks	- 22 944 693.080	- 21 358 443.848
- Clients	- 7 999 070.277	602 771.900
- Autres actifs & Placements	- 3 878 319.347	- 1 079 560.352
- Fournisseurs et autres passifs	15 175 145.398	- 2 090 308.946
▪ Plus ou moins values de cession	- 27 707.650	- 83 247.509
<b>Flux de trésorerie provenant des / affecté aux activités d'exploitation</b>	<b>- 3 080 017.729</b>	<b>- 13 650 723.621</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>119 766.000</b>	<b>146 818.332</b>
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles		
Décaissements pour acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	- 191 305.736	- 465 845.488
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	977 825.000	382 711.730
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	- 6 239 418.074	- 3 111 296.435
<b>Flux de trésorerie affecté aux activités d'investissement</b>	<b>- 5 333 132.809</b>	<b>- 3 047 611.861</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS</b>	<b>- 1 657 569.924</b>	<b>- 2 686 328.337</b>
Dividendes et autres distributions		
Encaissement provenant des emprunts	66 496 701.000	42 370 000.000
Remboursements d'emprunts	- 51 220 523.658	- 25 696 797.000
<b>Flux de trésorerie provenant des / affecté aux activités de financement</b>	<b>13 618 607.418</b>	<b>13 986 874.663</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>5 205 456.880</b>	<b>- 2 711 460.819</b>
Trésorerie au début de la période	- 338 690.942	2 372 769.877
Trésorerie à la clôture de la période	<b>4 866 765.938</b>	<b>- 338 690.942</b>

## NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

AU 31 DECEMBRE 2013

### 1- . INFORMATION GENERALE DE LA SOCIETE MERE

La Société Immobilière et de Participations "SIMPAR" est la Société mère ayant le statut d'une Société Anonyme exerçant son activité dans les domaines de la promotion immobilière et la prise des participations. Son siège social est au 14, Rue Masmouda-Mutuelleville- 1082 Tunis.

La SIMPAR est le premier promoteur immobilier en Tunisie dont les actions sont cotées à la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis (B.V.M.T).

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole(BNA)	270 000	1 350 000	30,00%
CTAMA	94 500	472 500	10,50%
Société ZIED sarl	91 867	459 335	10,21%
AFRIQUE AUTOS	24 032	120 160	2,67%
STRATEGIE ACTIONS SICAV	14 952	74 760	1,66%
Autres actionnaires	404 649	2 023 245	44,96%
<b>TOTAL</b>	<b>900 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>100%</b>

## **2- RÉFÉRENTIEL D'ÉLABORATION DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS :**

Les états financiers consolidés du groupe de la Société Immobilière et des Participations (SIMPAN) sont établis conformément aux dispositions de la loi n°96-112 du 30 décembre 1996, relative au Système Comptable des Entreprises, du décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la Comptabilité, et des Normes Comptables Tunisiennes dont notamment les Normes Comptables Sectorielles n°21 à 25 publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 25 mars 1999 ainsi que les Normes Comptables Techniques n° 35 à 38 publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

Les principales règles et méthodes du groupe sont les suivants :

### **2.1- . Principes de base :**

Les états financiers consolidés ont été préparés en accord avec les normes comptables Tunisiennes en la matière.

### **2.2-. Consolidation :**

#### ***a) Filiales***

Les filiales correspondent aux entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, un intérêt de plus de la moitié des droits de vote ou à le pouvoir d'exercer un contrôle des activités. Elles sont consolidées le cas échéant à compter de la date du transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date de leur cession.

Toutes les transactions intra-groupes, soldes, pertes et profits latents sur ces transactions à l'intérieur du groupe ont été éliminées.

Le cas échéant, les méthodes comptables des filiales sont modifiées afin d'assurer une homogénéité avec les méthodes du Groupe. Une présentation distincte est faite des intérêts minoritaires.

Les filiales sont consolidées par intégration globale (I.G).

*Sont exclues du périmètre de consolidation les entités pour lesquelles les titres de participation ont été acquis uniquement en vue d'une cession ultérieure dans un avenir proche. Lorsque des restrictions sévères et durables mettent en cause la capacité du groupe à contrôler la politique d'exploitation et les actifs d'une filiale ou d'une participation, celle-ci est également exclue du périmètre de consolidation. Tel est le cas des filiales en liquidation ou placées sous le contrôle d'un administrateur judiciaire. La valeur de la participation dans ces entreprises est reprise sous la rubrique "Participations et parts dans les entreprises liées non consolidées".*

***b) Entreprises associées :***

Les participations dans les entreprises associées (TIS et SOIVM-SICAF) sont comptabilisées par mise en équivalence (M.E).

La comptabilisation par mise en équivalence implique la constatation dans le compte de résultat du groupe de la quote-part de résultat de l'année des entreprises associées. Les participations du groupe dans les entreprises associées sont comptabilisées au bilan pour un montant reflétant la part du groupe dans l'actif net de chaque entreprise associée.

*c) Entreprises sous contrôle conjoint :*

Il n'existe pas au sein du groupe SIMPAR de Sociétés ou d'entreprises sous contrôle conjoint.

**2.3- Actions propres et d'auto- contrôle**

*Conformément aux dispositions de la Norme Comptable Tunisienne NC 02, relative aux capitaux propres :*

- *Les actions émises par la BNA et rachetées dans l'optique de régulariser les cours ou encore celles qui sont détenues par les autres filiales du Groupe sont présentées, au bilan, en soustraction des capitaux propres dans la rubrique "Actions propres et d'auto-contrôle" ;*
- *Les plus ou moins-values réalisées sur les actions propres rachetées sont comptabilisées directement en capitaux propres dans la rubrique "Actions propres et d'auto-contrôle" sous l'intitulé "Plus ou moins-values sur actions propres et d'auto-contrôle" ;*
- *Les dividendes perçus sur les actions propres rachetées sont portés au niveau de la rubrique "Actions propres et d'auto-contrôle" sous l'intitulé "Dividendes sur actions propres et d'auto-contrôle".*

**2.4. Monnaies étrangères :**

Le périmètre de consolidation n'inclut pas de filiales étrangères.

Les transactions en monnaies étrangères effectuées par les Sociétés du groupe sont comptabilisées au taux de change en vigueur à la date des transactions.



## **2.5. Immobilisations incorporelles :**

Les dépenses liées à l'acquisition de logiciels sont immobilisées et amorties sur une période de trois ans.

Ces dépenses sont comptabilisées aux prix de revient hors T.V.A pour les entreprises dont la T.V.A est déductible en totalité et au prix de revient T.T.C après déduction de la quote-part de T.V.A déductible conformément à la note commune n°19 de l'année 2000 pour les filiales exerçant dans le domaine de la promotion immobilière.

## **2.6. Immobilisations corporelles :**

Toutes les immobilisations corporelles sont initialement comptabilisées à leur coût hors T.V.A pour les entreprises dont la T.V.A est déductible en totalité et pour les entreprises dont la T.V.A. est partiellement déductible :

- à leur coût de revient TTC pour celles acquises avant l'entrée en vigueur de la note commune n°19/2000 (Mars 2000).
- à leur coût de revient T.T.C après déduction de la quote-part de la T.V.A déductible conformément à la note commune n°19 de l'année 2000 pour celles acquises après l'entrée en vigueur de la dite note commune.

Toutes les immobilisations corporelles sont valorisées au coût historique diminué de l'amortissement.

L'amortissement est calculé linéairement, de manière à ramener le coût de chaque actif à la valeur résiduelle, sur la durée d'utilisation estimée.

Les terrains ne sont pas amortis et sont supposés avoir une durée de vie infinie.

Les gains et les pertes dégagés lors de la cession d'immobilisations corporelles sont déterminés par référence à leur valeur nette comptable et rentrent dans la détermination du résultat d'exploitation.

## **2.7. Titres de participations :**

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

A la fin de chaque exercice, ces titres sont évalués.

Une provision pour dépréciation des titres de participations est constatée en fin d'exercice lorsque la valeur mathématique ou le cours moyen boursier du mois de Décembre (pour les titres cotés en bourse) se situe en deçà de leur valeur historique.

Les plus-values constatées ne sont pas comptabilisées.

## **2.8. Stocks :**

Pour les sociétés de promotion immobilière, les stocks sont valorisés en employant les méthodes suivantes :

### ***a) Terrains à bâtir ou à lotir :***

Les acquisitions de terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisées à leur prix d'acquisition augmenté des frais et des charges financières éventuellement supportés par ces acquisitions à la date d'arrêté des états financiers.

***b) Travaux en cours :***

Les travaux en cours afférents aux projets de promotion immobilière sont évalués à leur prix de revient à la date d'arrêté du bilan y compris les charges financières spécifiques supportées pour le financement de ces éléments, courues à la date de clôture.

***c) Travaux terminés :***

Les travaux terminés sont comptabilisés au prix de revient tel que déterminé par la comptabilité analytique par projet.

***d) Traitement spécifique des charges facturées par la SOGEST (intégrée globalement):***

Pour les besoins d'homogénéisation, les charges facturées par la SOGEST aux sociétés de promotion immobilière du groupe, sont assimilées à des frais de personnel et sont par conséquent éliminées des coûts des stocks des biens immobiliers étant donné que toutes les sociétés du groupe n'intègrent pas leurs charges du personnel dans les coûts des stocks.

**2.9. Provisions :**

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation actuelle résultant d'événements passés.

Les sociétés de promotion immobilière constituent annuellement une provision pour réparation et maintenance au titre des projets construits.

Cette provision est calculée sur la base du chiffre d'affaires réalisé, relatif à chacun des projets achevés.

Son taux qui varie de 1 % du chiffre d'affaires est fixé en fonction des spécificités de chaque projet.

Les droits aux congés payés acquis et non consommés à la date de clôture sont comptabilisés parmi les autres passifs courants "Personnel charges à payer".

#### **2.10. Constatation des produits :**

Le chiffre d'affaires des sociétés de promotion immobilière est constitué par des cessions définitives matérialisés par des contrats de ventes signés et ayant donné lieu à la liquidation intégrale du prix de vente et des cessions financées en partie par des crédits et dont l'accord de principe du financement partiel est formellement notifié.

Les ventes réalisées par les autres sociétés sont constatées lors de la livraison des produits et après acceptation du client ou lorsque des services sont rendus, nettes des taxes sur les ventes et des rabais et après élimination des ventes à l'intérieur du groupe.

#### **2.11 Impôts sur le résultat**

Conformément aux principes généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue les impôts courants et les impôts différés

##### ***2.11.1 Impôt courant :***

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur propres à chacune des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats

##### ***2.11.2 Impôt différé :***

Des impôts différés sont comptabilisés lorsque des différences temporelles existent entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales

Des passifs d'impôts différés sont reconnus pour toutes les différences temporelles taxables à l'exception:

- *des différences temporelles taxables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition ;*
- des différences temporelles taxables relatives aux investissements dans des entreprises sous contrôle exclusif, dans la mesure où le Groupe est capable de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera et qu'il est probable que cette différence temporelle ne s'inversera pas dans un avenir prévisible.

*Des actifs d'impôts différés sont constatés pour toutes les différences temporelles déductibles et les pertes fiscales reportables dans la mesure où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces différences temporelles et ces pertes fiscales pourront être imputées.*

*Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable (prévue par la norme comptable internationale IAS 12, Impôts sur le résultat, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) par référence au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture de la période. Ils ne font pas l'objet d'une actualisation*

## 2.12- INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION :

Le Groupe SIMPAR englobe onze Sociétés opérant en Tunisie à travers cinq domaines d'activités :

- Promotion Immobilière
- Prises de participations et placements boursiers
- Capital risque
- Services informatiques
- Grandes cultures et élevage intensif.

Les entreprises retenues dans le périmètre de consolidation, le pourcentage de contrôle, et le pourcentage d'intérêt revenants au groupe se présentent comme suit :

Sociétés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode d'intégration.
SIMPAR	100,00	96,679	I.G.
ESSOUKNA	69,63	67,399	I.G.
SOGEST	74,71	72,251	I.G.
SIVIA	99,98	77,934	I.G.
EL MADINA	99,99	80,458	I.G.
Im.DES OEILLETS	70,60	57,134	I.G.
S.A.I.	97,99	80,184	I.G.
SIP-SICAR	93,99	79,732	I.G.
ZIED -SARL	98,58	70,767	I.G.
SOIVM-SICAF	36,28	29,964	M.E
TIS	42,00	36,683	M.E

## 2.13- Reclassements et retraitements au niveau de certains postes des états financiers

Afin de s'harmoniser avec la présentation des états financiers de la société mère et d'améliorer la présentation de la situation financière consolidé du groupe SIMPAR et des résultats de ses opérations, et de s'harmoniser avec la présentation des états financiers de la société mère, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, certains changements de méthodes de présentation ont été opérés.

Les principaux reclassements se présentent comme suit :

Libellé du compte	Ancien poste	Nouveau poste	Montant au 31/12/2013	Montant au 31/12/2012
Prêt au personnel à long terme	Autres Immobilisations financières	Immobilisations financières	654 137.375	532 870.820
Prêts au personnel à moins d'un an	Autres actifs courants	Placements et autres actifs financiers courants	163 744.874	144 628.287
Actif d'impôt différé	Actif d'impôt différé	Autres actifs courants	429 973.251	351 477.268
Liquidités et équivalents de liquidités (*)	concours bancaires	liquidités et équivalents de liquidités		928 709.757
Droits d'enregistrement des terrains	Autres charges d'exploitation	Achat des terrains	959 067.900	442 416.000
Reprises sur provision	Autres gains ordinaire	Dotations aux amortissements	1 184 775.868	512 064.548

Afin de mieux présenter les revenus des différents secteurs d'activité dans le groupe, nous avons réparti les revenus comme suit :

- chiffre d'affaire Immobilier	- Chiffre d'affaires provenant de la vente des appartements et des magasins ainsi que les loyers
- produits de participations	- Produits provenant de l'activité de placement à long terme
- Autres produits d'exploitation	- Chiffre d'affaire provenant de la SIP SICAR et la SOGEST

**3- Analyse des principaux postes des états financiers consolidés au 31 Décembre 2013 :**

***3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles :***

<b>Libellés</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
LOGICIELS	105 390.832	101 132.092
AMORTIS. LOGICIELS	- 94 427.453	- 87 201.022
<b>sous total 1</b>	<b>10 963.379</b>	<b>13 931.070</b>
TERRAINS	621 374.902	621 374.902
MATERIEL DE TRANSPORT	1 215 354.172	1 139 728.532
BATIMENTS ADMINISTRATIFS	2 382 839.155	2 428 656.333
BATIMENTS DE RAPPORT	1 047 981.631	1 047 981.631
INSTALLA.GEN.A.A.CONSTRUCTION	649 349.881	355 462.172
INSTALLA.GEN.A.A.DIVERS	155 499.989	441 516.067
EQUIPEMENTS DE BUREAU	329 545.273	305 174.044
EQUIPEMENT INFORMATIQUE	368 138.817	362 909.143
AMORTIS.BATIM.ADMINISTRATIFS	- 914 959.655	- 744 334.193
AMORTIS.BATIM.RAPPORT	- 314 831.945	- 293 872.312
AMORTIS.MAT.TRANSPORT	- 585 448.251	- 428 916.480
AMORTIS.INST.GEN.A.A.DIVERS	- 118 765.453	- 368 686.741
AMORTIS.EQUIPEMENTS DE	-218 052.612	- 260 069.811
AMORTIS.EQUIP.INFORMATIQUE	- 296 090.921	- 177 474.570
AMORTIS.INST.GEN.A.A.CONSTRUCT	- 622 470.598	- 355 462.172
<b>sous total 1</b>	<b>3 699 464.384</b>	<b>4 073 986.545</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles &amp; corporelles nets</b>	<b>3 710 427.763</b>	<b>4 087 917.615</b>



### 3.2. Immobilisations financières :

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
TITRES DE PARTICIPATION	24 484 493.127	19 280 890.077
DEPOTS CAUT.VERSEES	83 720.176	22 059.165
PRETS AU PERSONNEL	654 137.375	510 811.655
<b>total brut</b>	<b>25 222 350.678</b>	<b>19 813 760.897</b>
PROVISI.DEPREC.T.PARTICIPATIONS	- 1 817 818.312	-1 430 585.506
PROVISION SUR PRÊT AU PERSONNEL	- 8 790.000	
<b>total provision</b>	<b>- 1 826 608.312</b>	<b>- 1 430 585.506</b>
<b>total des immobilisations financières nettes</b>	<b>23 395 742.366</b>	<b>18 383 175.391</b>

### 3.3. Stocks:

Libellés	31/12/2013 (*)	31/12/2012
TERRAINS A BATIR	71 769 691.440	47 617 756.382
TRAVAUX EN COURS	57 541 512.476	82 880 077.262
TRAVAUX TERMINES	39 792 620.627	15 661 297.819
<b>total brut</b>	<b>169 103 824.543</b>	<b>146 159 131.463</b>
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES TERRAINS A BATIR OU A LOTIR	-36 817.612	
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES TRAVAUX TERMINES	-1 038 344.604	- 1 009 821.287
<b>total provision</b>	<b>- 1 075 162.216</b>	<b>- 1 009 821.287</b>
<b>stock net</b>	<b>168 028 662.327</b>	<b>145 149 310.176</b>

(\*) Détail du stock au 31/12/2013

libellé	EL MADINA	ESSOUKNA	ŒILLETS	SIMPAR	SIVIA	TOTAL
Terrains à bâtir	9 459 798.076	21 103 820.943	3 735 810.497	23 901 948.406	13 568 313.518	71 769 691.440
Travaux en cours	12 598 939.939	17 444 429.570		13 640 664.278	13 857 478.689	57 541 512.476
Travaux terminés	1 676 488.162	9 266 994.552	1 980 819.017	18 790 158.282	8 078 160.614	39 792 620.627
Provision pour dépréciation terrains à bâtir				- 36 817.612		-36 817.612
Provision sur dépréciation des travaux terminés		-121 287.978	-3 614.577	-840 363.914	-73 078.135	-1 038 344.604
total stock net	23 735 226.177	47 693 957.087	5 713 014.937	55 455 589.440	35 430 874.686	168 028 662.327

### 3.4. Clients et comptes rattachés.

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
CLIENTS ACQUEREURS	11 988 140.413	3 976 402.861
CLIENTS-EFFETS A RECEVOIR	570 742.325	583 409.600
<b>total brut</b>	<b>12 558 882.738</b>	<b>4 559 812.461</b>
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES CLIENTS	- 209 515.709	- 176 484.811
<b>total provision</b>	<b>- 209 515.709</b>	<b>-176 484.811</b>
<b>total net</b>	<b>12 349 367.029</b>	<b>4 383 327.650</b>

### 3.5. Autres actifs courants

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	19 627.393	221 061.785
FOURNISS.AV/AC. V./COMMANDES	-	200 534.516
ARCHITECTES AV./AC. VERS. /COMMANDES	19 000.000	28 656.329
ENTREPR. AV./AC. VERS. /COMMANDES	629 329.020	2 425 554.630
BUR.ETUD. AV./AC. V./COMMANDES	6 362.223	1 282.884
PERSONNEL AVANCES ET	101 379.484	58 979.699
R/S (SUR NOTRE COMPTE)	347 914.929	310 755.188
ACOMPTES PROVISIONNELS	2 341 536.796	2 229 482.822
<b>IMPOT DIFFERE ACTIF</b>	<b>429 973.251</b>	<b>351 477.268</b>
AUTRES COMPTES DEBITEURS	1 046 307.744	719 745.055
PRODUITS A RECEVOIR	449 497.673	295 252.405
TVA DEDUCTIBLE	123 635.734	332 152.835
<b>total brut</b>	<b>5 514 564.247</b>	<b>7 174 935.416</b>
Provision pour dépréciation des autres actifs	- 164 747.785	
<b>total provision</b>	<b>- 164 747.785</b>	<b>-</b>
<b>total</b>	<b>5 349 816.462</b>	<b>7 174 935.416</b>

### 3.6. Placements et autres actifs financiers

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
PRET A PLUS D'UN AN	163 744.874	144 628.287
PLACEMENTS LIQUIDITES	913 428.752	1 500 000.000
TITRES DE PLACEMENT SICAV	11 625 275.088	7 967 190.988
<b>total brut</b>	<b>12 702 448.714</b>	<b>9 611 819.275</b>
PROV POUR DEP	-10 560.000	
<b>total provision</b>	<b>- 10 560.000</b>	<b>-</b>
<b>total</b>	<b>12 691 888.714</b>	<b>9 611 819.275</b>

### 3.7.. Liquidités et équivalents de liquidités

Libellés	31/12/2013	31/12/2012 (*)
CAISSES	1 244.707	2 994.556
CHEQUES A ENCAISSER	1 575 957.543	927 388.728
EFFETS A L'ENCAISSEMENT	35 506.798	
BANQUE S	3 811 837.937	2 488 906.842
<b>Total</b>	<b>5 424 546.985</b>	<b>3 419 290.126</b>

(\*) Le solde des comptes banques est retraité pour des besoins de comparabilité, l'impact de ce retraitement s'élève à 928 709.757 DT. Il s'agit d'un reclassement du concours bancaires à la rubrique liquidité et équivalents de liquidité.

### 3.8. Capitaux propres

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
CAPITAL SOCIAL	4 500 000.000	4 500 000.000
Avoirs groupe	-605 864.454	- 609 516.294
Réserves groupe	52 736 539.979	47 035 179.517
Résultat groupe (*) (**)	12 653 612.139	7 321 044.608
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES DU GROUPE</b>	<b>69 284 287.665</b>	<b>58 246 707.831</b>
Intérêts minoritaires (*)	13 003 786.372	11 486 265.964
Résultat des minoritaires	2 759 298.963	2 038 580.691
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES HORS GROUPE</b>	<b>15 763 085.335</b>	<b>13 524 846.655</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>85 047 373.000</b>	<b>71 771 554.486</b>

(\*)Le retraitement du partage du résultat entre la part groupe et la part des minoritaires se détaillent comme suit :

<b>Rubrique</b>	<b>Avant retraitement</b>	<b>Après retraitement</b>	<b>Ecart</b>
Résultat groupe	7 425 247.325	7 321 044.608	104 202.717
Résultat des minoritaires	1 934 377.974	2 038 580.691	- 104 202.717
<b>Total</b>	<b>9 359 625.299</b>	<b>9 359 625.299</b>	<b>0.000</b>

(\*\*) la contribution dans le résultat du groupe par chaque société est la suivante :

<b>Société</b>	<b>2013</b>	<b>2012 retraité</b>	<b>2012 avant retraitement</b>
SIMPAR	6 717 532.638	2 687 049.385	3 117 295.633
ESSOUKNA	2 991 149.829	2 819 873.449	2 960 916.997
SIVIA	2 000 986.069	829 930.913	953 010.292
SOGEST	254 924.349	127 706.262	- 551 219.713
LES ŒILLETS	407 756.374	123 813.381	157 473.664
EL MADINA	628 458.525	966 511.979	1 021 352.822
SIP SICAR	- 29 440.627	- 119 400.723	-119 400.723
IFRIKIA	- 169 361.418	- 2 928.396	- 2 928.396
ZIED	19 446.199	305.368	563.759
TIS	- 31 722.521	- 20 726.371	-20 726.371
SOIVIM SICAF	- 136 117.278	-91 090.639	-91 090.639
<b>Total</b>	<b>12 653 612.139</b>	<b>7 321 044.608</b>	<b>7 425 247.325</b>

### 3.9. Emprunts

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
EMPRUNT ASSORT.SURETES PRINCIPAL	69 278 468.484	42 746 913.000
<b>Total</b>	<b>69 278 468.484</b>	<b>42 746 913.000</b>

### 3.10. Autres passifs financiers non courant

Libellés	31/12/2013	31/12/2012
CAUTIONNEMENTS RECUS	833 512.566	626 051.893
DEPOTS RECUS POUR LOTISSEMENT	604 357.686	493 015.091
DEPOTS RECUS POUR ENREGISTREMENT	536 990.405	509 926.949
DEPOTS RECUS RED.ACTES	35 470.115	30 488.995
DEPOTS RECUS SYNDICS BATIMENTS DE RAPPORT	42 969.566	40 907.349
DEPOT RECU POUR FOND GERE	13 768 589.084	6 245 461.564
<b>Total</b>	<b>15 821 889.422</b>	<b>7 945 851.841</b>

### 3.11. Provisions

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
PROVISIONS POUR LITIGES	2 006 819.147	1 903 901.925
PROVISIONS POUR RETRAITES	546 094.054	742 190.579
<b>Total</b>	<b>2 552 913.201</b>	<b>2 646 092.504</b>

### 3.12. Fournisseurs et comptes rattachés

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
FOURNISSEURS D'EXPLOITATION-EFFETS A PAYER	-	1 647 574.641
FOURNISS.FRES NON PARVENUES	426 192.927	539 397.173
FOURNISSEURS ORDINAIRES	1 477 758.767	586 213.006
ENTREPRENEURS	3 317 952.654	1 681 827.174
ARCHITECTES	148 643.240	154 270.243
BUREAUX D'ETUDES	60 242.770	79 599.795
ENTREPR.RET.GARANTIE	7 894 335.287	6 221 038.574
<b>Total</b>	<b>13 325 125.645</b>	<b>10 909 920.606</b>

### 3.13. Autres passifs courants

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
ETAT, IMPOTS ET TAXES R/S	381 083.406	319 704.332
GROUPE	146 721.407	815 097.620
ASSOCIES - DIVIDENDES A PAYER	19 645.196	15 750.781
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	47 452.238	3 824.889
CLIENTS AV./AC. " APP." EHC70 EL YES AIN ZAGHOUAN	6 672 036.111	6 606 928.896
PERSONNEL REMENERATIONS DUES	11 198.084	82 442.268
PERSONNEL CHARGES A PAYER	1 383 141.568	1 177 602.625
I/R -R/S (PERSONNEL)	134 449.588	93 260.709
ETAT IMPOTS SUR LES BENEFICES	4 411 642.666	2 649 048.044
IMPOTS REDEVANCES	2 311.463	
<b>IMPOT DIFFERE PASSIF</b>	<b>10 850.139</b>	
TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES	61 157.957	
AUTRES CHARGES A PAYER	81 867.289	69 752.774
ORGANISMES SOCI.CHARG.A	168 526.482	
AUTRES COMPTES CREDITEURS	1 375 396.982	224 211.010
PRETS CNSS	1 623.474	834.324
CHARGES A PAYER	305 350.363	
TVA A PAYER	309 615.018	178 270.607
CREDIT DE TVA A REPORTER	131 050.533	
ORGANISMES SOCIAUX	274 761.688	563 966.835
R.C.CNSS	63 565.750	148 932.077
<b>Total</b>	<b>15 993 447.402</b>	<b>12 949 627.791</b>

### 3.14. Emprunts et autres dettes financières courantes

Libellé	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts courus	268 868.386	170.597
EMP.-1 AN ASSOR. SURE. /PRINCIPAL	29 930 314.000	41 454 389.576
<b>Total</b>	<b>30 199 182.386</b>	<b>41 454 560.173</b>

### 3.15. Concours bancaires et autres passifs

Libellés	31/12/2013	31/12/2012
CONCOURS BANCAIRES	557 781.219	3 757 981.068
<b>Total</b>	<b>557 781.219</b>	<b>3 757 981.068</b>

### 3.16. Chiffre d'affaire immobilier

Libellé	31/12/2013 (*)	31/12/2012
VENTES D'IMMOBILIERS	85 869 919.371	65 806 804.688
VENTES DE TERRAINS LOTIS	720 338.982	
LOYERS IMMOBILIERS	97 120.548	44 530.324
<b>Total</b>	<b>86 687 378.901</b>	<b>65 851 335.012</b>

(\*) le chiffre d'affaire immobilier 2013 est réparti entre les sociétés du groupe comme suit :

Libellé	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	LES ŒILLETS	TOTAL
VENTES D'IMMOBILIERS	36 871 530.981	21 526 689.917	18 161 617.200	6 111 872.100	3 198 209.200	85 869 919.398
VENTES DE TERRAINS LOTIS	360 169.492		360 169.490			720 338.982
LOYERS IMMOBILIERS	97 120.521					97 120.521
<b>TOTAL</b>	<b>37 328 820.994</b>	<b>21 526 689.917</b>	<b>18 521 786.690</b>	<b>6 111 872.100</b>	<b>3 198 209.200</b>	<b>86 687 378.901</b>



### *3.17. Produits des participations*

<b>Libellé</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
PRODUITS DE PARTICIPATIONS	649 809.709	378 871.871
REVENUS DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	127 200.617	361 771.375
<b>Total</b>	<b>777 010.326</b>	<b>740 643.246</b>

### *3.18. Autres Produits d'exploitation*

<b>Libellé</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Etudes et prestations (SOGEST)	66 286.101	134 350.593
Commissions sur fond géré (SIP SICAR)	308 187.879	289 187.077
<b>Total</b>	<b>374 473.980</b>	<b>423 537.670</b>

### *3.19. Variation des stocks*

<b>Libellé</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
VARIATION DES STOCKS DES TERRAINS	- 36 471 242.991	- 27 057 083.842
VARIATION DES STOCKS TRAVAUX EN COURS	21 566 808.662	- 19 226 212.336
VARIATION DES STOCKS TRAVAUX TERMINES	- 7 901 729.692	24 924 852.330
<b>Total</b>	<b>- 22 806 164.021</b>	<b>- 21 358 443.848</b>

### *3.20. Charges du personnel :*

<b>Libellé</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
APPOINTEMENTS ET COMPLEMENTS D'APPOINTEMENTS	4 025 161.558	4 525 412.156
CHARGES SOCIALES LEGALES	1 102 734.114	1 190 839.233
<b>Total</b>	<b>5 127 895.672</b>	<b>5 716 251.389</b>

**3.21. Dotations aux amortissements :**

<b>Libellé</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS	478 977.499	380 301.837
DOTATIONS AUX PROVISION	1 719 674.695	1 272 517.100
REPRISES SUR PROVISIONS	- 1 184 775.868	- 512 064.548
<b>Total</b>	<b>1 013 876.326</b>	<b>1 140 754.389</b>

**3.22. Autres charges d'exploitation**

<b>Libellé</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	285 352.325	273 266.573
Services extérieurs	204 290.664	270 755.969
Autres services extérieurs	1 193 329.338	851 332.907
Charge divers ordinaires	466 796.954	420 133.087
Impôts taxes et versements assimilés	395 929.214	707 198.723
<b>Total</b>	<b>2 545 698.495</b>	<b>2 522 687.259</b>

**3.23. Charges financières nettes**

<b>Libellé</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
CHARGES FINANCIERES LIEES A DES PROJETS IMMOBILIERS	6 878 460.840	4 824 943.254
PRODUITS FINANCIERS	- 62 870.611	-73 181.963
CHARGES FINANCIERES HORS PROJETS IMMOBILIERS	459 339.863	193 414.964
<b>Total</b>	<b>7 274 930.092</b>	<b>4 945 176.255</b>

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

**MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE  
IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS (SIMPAR)**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale ordinaire, nous vous présentons notre rapport sur les états financiers consolidés de la Société Immobilière et de Participation (SIMPAR) arrêtés au 31 décembre 2013, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

**Rapport sur les états financiers**

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR), comprenant le bilan au 31 décembre 2013, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir un total net de bilan de **232.776.181 D** et un résultat consolidé bénéficiaire net de **12.653.612 D**.

***Responsabilité de la direction dans l'établissement et la présentation des états financiers***

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément au système comptable des entreprises. 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 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.

***Responsabilité des commissaires aux comptes***

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 de la profession applicables en Tunisie. 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 œuvre 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 du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la

présentation sincère des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance. 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 de l'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### ***Opinion***

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du **Groupe de la "Société Immobilière et de Participations"** au 31 décembre 2013, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

### ***Observations***

Sans remettre en cause notre opinion, nous estimons utile d'attirer votre attention sur le fait que la Banque Nationale Agricole (BNA) détient une participation de 30% dans le capital de la SIMPAR, alors que la SIMPAR détient une participation de 0,3% dans le capital de la BNA. Cette situation n'est pas conforme aux dispositions de l'article 466 du code des sociétés commerciales qui stipule qu'une société par actions ne peut posséder d'actions d'une autre société par actions si celle-ci détient une fraction de son capital supérieure à dix pour cent.

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires :**

Nous avons également procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers consolidés des informations données dans le rapport de gestion du groupe et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes consolidés.

**P/ HLB GSAUDIT&ADVISORY  
Raouf MENJOUR**

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE  
MANAGEMENT – GEM  
Abderrazak GABSI**