

AVIS DES SOCIETES

ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES

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 intermédiaires arrêtés au 30 juin 2013 accompagnés de l'avis des commissaires aux comptes Mr. Raouf MENJOUR et Mr Abderrazak GABSI.

BILAN - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2013 30 juin 2012 31 décembre 2012

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	22 410	22 410	22 410
	Moins : amortissements		-22 224	-21 197	-21 721
			186	1 213	689
	Immobilisations corporelles	3	2 771 489	2 746 398	2 757 062
	Moins : amortissements		-1 160 037	-1 095 765	-1 154 940
			1 611 452	1 650 633	1 602 122
	Immobilisations financières	4	14 286 400	14 155 467	14 088 432
	Moins : provisions		-1 358 518	-620 685	-814 480
			12 927 882	13 534 782	13 273 952
	Total des actifs immobilisés		14 539 520	15 186 628	14 876 763
	Autres actifs non courants		-	-	-
	Total des actifs non courants		14 539 520	15 186 628	14 876 763
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	71 378 829	49 497 228	61 394 454
	Moins : provisions		-718 270	-784 397	-784 397
			70 660 559	48 712 831	60 610 057
	Clients et comptes rattachés	6	515 601	2 096 011	999 801
	Moins : provisions		-127 302	-127 302	-127 302
			388 299	1 968 709	872 499
	Autres actifs courants	7	1 895 749	1 433 157	3 101 424
	Placements et autres actifs financiers	8	17 885	19 076	32 395
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	197 666	1 014 454	81 062
	Total des actifs courants		73 160 158	53 148 227	64 697 437
	TOTAL DES ACTIFS		87 699 678	68 334 855	79 574 200

(Voir les notes ci-jointes afférentes aux états financiers)

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2013 30 juin 2012 31 décembre 2012

		30 juin 2013	30 juin 2012	31 décembre 2012
CAPITAUX PROPRES	Capital social	4 500 000	4 000 000	4 500 000
	Réserves	15 759 740	14 734 337	14 203 248
	Autres capitaux propres	5 701 071	5 021 071	5 021 071
	Résultats reportés	4 269 948	4 307 964	4 307 964
	Total des capitaux propres avant résultat de la période	30 230 759	28 063 372	28 032 283
	Résultat net de la période	10 398 275	2 455 392	3 561 984
	Total des capitaux propres avant affectation	11 30 629 034	30 518 764	31 594 267
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	12 18 072 279	19 311 516	16 277 999
	Autres passifs financiers	13 887 682	871 557	864 290
	Provisions	14 661 150	921 245	944 833
	Total des passifs non courants	19 621 111	21 104 318	18 087 122
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	15 4 077 120	4 242 488	4 017 925
	Autres passifs courants	16 9 402 855	11 520 499	3 821 563
	Concours bancaires	17 4 685 715	948 786	865 276
	Autres passifs financiers	18 19 283 843	-	21 188 047
	Total des passifs courants	37 449 533	16 711 773	29 892 811
	Total des passifs	57 070 644	37 816 091	47 979 933
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	87 699 678	68 334 855	79 574 200

(Voir les notes ci-jointes afférentes aux états financiers)

ÉTAT DE RÉSULTAT

(Montants exprimés en dinars)

		Période close le		Exercice clos le	
	Notes	30 juin 2013	30 juin 2012	31 décembre 2012	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Revenus	19	1 425 869	10 246 419	18 453 126
	Produits des participations	20	987 929	935 561	973 933
	Autres produits d'exploitation	21	10 195	63 058	112 321
	Total des produits d'exploitation		2 423 993	11 245 038	19 539 380
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des encours	22	9 984 375	3 026 210	14 923 436
	Achats de terrains	23	-1 381 841	-1 508 253	-9 823 932
	Achats d'études et de prestations de service	24	-202 414	-128 666	-794 581
	Achats de matériels, d'équipements et de travaux	25	-7 961 101	-7 981 616	-15 426 488
	Charges de personnel	26	-686 847	-699 665	-1 635 606
	Dotations aux amortissements et aux provisions	27	-255 013	-228 733	-530 545
	Autres charges d'exploitation	28	-285 880	-350 355	-604 942
	Total des charges d'exploitation		-788 721	-7 871 078	-13 892 658
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1 635 272	3 373 960	5 646 722
	Charges financières nettes	29	-1 491 043	-789 376	-1 897 400
Autres gains ordinaires	30	255 472	543 152	599 116	
Résultat des activités ordinaires avant impôt		399 701	3 127 736	4 348 438	
Impôt sur les sociétés	31	-1 426	-672 344	-786 454	
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		398 275	2 455 392	3 561 984	

(Voir les notes ci-jointes afférentes aux états financiers)

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Période close le 30 juin 2013	30 juin 2012	Exercice clos le 31 décembre 2012
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		398 275	2 455 392	3 561 984
Résultat net				
▪ Ajustements pour :				
- Amortissements & provisions		254 913	228 438	508 012
▪ Variations des :				
- Stocks		-9 984 375	-3 026 210	-14 923 436
- Clients		484 200	397 680	1 493 890
- Autres actifs		1 034 007	-495 694	-2 163 961
- Fournisseurs et autres passifs		10 635 537	588 580	-700 152
▪ Plus ou moins values de cession		-14 631	-13 500	-13 500
Flux de trésorerie provenant des / affecté aux activités d'exploitation		2 807 926	134 686	-12 237 163
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		49 531	13 500	13 500
Décaissements pour acquisition d'immobilisations corporelles		-104 412	-92 292	-105 448
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		17 810	211 707	268 422
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-29 600	-2 047 500	-2 050 500
Flux de trésorerie affecté aux activités d'investissement		-66 671	-1 914 585	-1 874 026
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Dividendes et autres distributions		-1 345 050	-1 189 960	-1 196 242
Encaissement provenant des emprunts		2 103 392	4 784 317	18 949 990
Remboursements d'emprunts		-7 189 924	-2 580 075	-5 226 969
Fonds social (variation)		-13 508	-12 411	-43 500
Flux de trésorerie provenant des / affecté aux activités de financement		-6 445 090	1 001 871	12 483 279
VARIATION DE TRÉSORERIE		-3 703 835	-778 028	-1 627 910
Trésorerie au début de la période		-784 214	843 696	843 696
Trésorerie à la clôture de la période	9 & 17	-4 488 049	65 668	-784 214

(Voir les notes ci-jointes afférentes aux états financiers)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2013

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

Créée en 1973 sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA), la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) est une société anonyme au capital de 4 500 000 Dinars reparti en 900 000 actions de 5 DT chacune admises à la cote permanente de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Le siège Social de la SIMPAR est sis à Tunis, 14 Rue Masmouda – Mutuelleville. Elle est dirigée par un Conseil d'Administration.

Son activité principale est la promotion immobilière en sa qualité de promoteur immobilier agréé par le Ministère de l'Équipement et son activité accessoire est la prise de participations.

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 30 juin 2013 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole (BNA)	270 000	1 350 000	30,00%
CTAMA	94 482	472 410	10,50%
Société ZIED SARL	91 867	459 335	10,21%
FCP VALEURS CEA	39 191	195 955	4,35%
AFRIQUE AUTOS	24 032	120 160	2,67%
Autres actionnaires	380 428	1 902 140	42,27%
TOTAL	900 000	4 500 000	100%

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun.

NOTE N°2 : RESPECT DES NORMES COMPTABLES TUNISIENNES, BASES DE MESURE ET PRINCIPES COMPTABLES SPÉCIFIQUES

Les états financiers sont exprimés en Dinars Tunisiens et ont été établis conformément aux conventions, principes et méthodes comptables prévus par le cadre conceptuel de la comptabilité financière et les normes comptables tunisiennes en vigueur.

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration de ces états financiers se résument comme suit :

1. Immobilisations corporelles et incorporelles

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition après déduction de la quote-part de la T.V.A déductible conformément aux dispositions de la note commune n°19/2000.

Les immobilisations corporelles et incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire aux taux suivants :

- Logiciels	33,33%
- Bâtiments administratifs	5%
- Bâtiments de rapport	2%
- Matériel de transport	20%
- AAI des constructions	10%
- AAI divers	10%
- Équipements de bureaux	10%
- Équipements informatiques	15%

Les immobilisations dont le coût d'entrée ne dépasse pas 200 DT, font l'objet d'un amortissement intégral au cours de l'année de leur acquisition.

2. Titres de participation

Les titres de participation sont initialement comptabilisés au coût, frais d'acquisition exclus. À la date de clôture, ils sont évalués à leur valeur d'usage (déterminée en fonction de plusieurs facteurs tels que la valeur de marché, l'actif net, les résultats et les perspectives de rentabilité de l'entité émettrice, la conjoncture économique et l'utilité procurée à la SIMPAR). Les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions pour dépréciation ; les plus-values ne sont pas prises en compte en résultat.

Les dividendes relatifs aux titres de participation sont comptabilisés en produits sur la base de la décision de l'assemblée générale statuant sur la répartition des résultats de la société dans laquelle la participation est détenue.

3. Stocks

3.1- Terrains à bâtir ou à lotir

Les terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisés au coût, qui se compose du prix d'acquisition, des droits d'enregistrement, des frais d'acte, des dépenses directement engagées pour rendre le terrain prêt à la construction ou à la vente et des charges d'emprunt éventuellement encourues durant la période de son acquisition, de son aménagement ou de sa détention en vue de sa construction ou de sa vente (élaboration des plans et obtention des autorisations de bâtir préalablement à la construction physique des biens immobiliers).

Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée pour l'excédent du coût d'entrée du terrain sur sa valeur nette de réalisation.

3.2- Travaux en cours

Les projets de promotion immobilière en cours d'achèvement sont évalués à leur coût de production à la date de clôture. Ce coût comprend, en plus de celui du terrain tel que décrit ci-haut, les rémunérations des architectes, des bureaux d'études et des géomètres, les coûts relatifs aux travaux de construction et d'équipement des biens immobiliers (confiés aux entrepreneurs ou engagés directement par la Société) et les charges financières encourues à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

3.3- Travaux terminés

Les biens immobiliers achevés et non encore vendus à la date de clôture (lots de terrain viabilisé, locaux à usage commercial ou d'habitation, celliers, places de parking, etc.) sont évalués au plus faible de leur coût de production tel que déterminé par la comptabilité analytique et de leur valeur réalisable nette.

Les frais d'administration générale et les frais de vente ne sont pas inclus dans le coût de production des biens immobiliers destinés à la vente. Il en est de même des charges financières encourues après l'achèvement des travaux de construction et d'équipement de ces biens immobiliers (devenus prêts à la vente).

4. Provisions pour réparations et maintenance

Une provision pour réparations et maintenance est constituée pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par la Société sur les projets de promotion immobilière commercialisés et qui ne seront pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des entrepreneurs ou par les contrats d'assurance décennale (en tenant compte de la franchise).

5. Emprunts et coûts d'emprunt

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente) sont comptabilisés initialement, parmi les passifs financiers, à leur valeur d'encaissement.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus, sauf à ce qu'ils soient incorporés dans le coût d'un actif qualifié qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu (cas des projets de promotion immobilière et des lotissements) et ce, conformément aux prescriptions de la norme comptable NC 13 relative aux charges d'emprunt.

Selon cette norme, l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût d'un actif qualifié commence lorsque des dépenses relatives à cet actif ont été réalisées, des coûts d'emprunt sont encourus et les activités indispensables à la préparation de cet actif (élaboration des plans, obtention des autorisations de bâtir, construction physique, etc.) préalablement à son utilisation ou à sa vente prévue sont en cours. Elle cesse lorsque ces activités sont pratiquement toutes terminées.

Ainsi, les coûts d'emprunt supportés pendant la phase d'aménagement d'un terrain sont incorporés dans le coût de cet actif dans la période au cours de laquelle les opérations relatives à ce développement sont menées.

6. Revenus

Les ventes de biens immobiliers sont comptabilisées, sur la base des contrats de vente conclus avec les clients, lorsque l'ensemble des conditions suivantes ont été satisfaites :

- a) la Société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- b) la Société a cessé d'être impliquée dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, et dans le contrôle effectif du bien immobilier cédé ;

- c) le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- d) il est probable que des avantages économiques associés à la transaction iront à la Société (l'encaissement du produit de la vente est raisonnablement sûr) ; et
- e) les coûts encourus ou restant à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

En effet, les clients ne disposent que d'une possibilité limitée de modifier les plans - par exemple en sélectionnant une option parmi celles proposées par la Société - ou ne peuvent exiger que des variations mineures des plans d'origine.

Pour être pris en compte en résultat, les contrats de vente doivent être enregistrés et leur montant doit être payé intégralement ou faire l'objet d'un accord de financement par un établissement de crédit spécialisé (banque, société de leasing, etc.).

Les charges, y compris les garanties et autres coûts devant être encourus postérieurement à la livraison des biens immobiliers, sont évaluées de façon fiable et comptabilisées dans un compte de passif en contrepartie d'un compte de charge (constitution de provisions pour réparations et maintenance).

7. Provision pour avantages du personnel

Une provision pour avantages du personnel est comptabilisée par la Société pour faire face aux engagements correspondant à la valeur actuelle des droits acquis par les salariés relatifs aux indemnités conventionnelles auxquelles ils seront en mesure de prétendre lors de leur départ en retraite. Elle résulte d'un calcul effectué selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (prévue par la norme comptable internationale IAS 19, *Avantages du personnel*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) qui prend en considération notamment le risque de mortalité, l'évolution prévisionnelle des salaires, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

Les hypothèses appliquées par la SIMPAR pour la détermination de la provision pour avantages du personnel se détaillent comme suit :

- a) une prime égale à trois mensualités calculés sur la base du dernier salaire toutes indemnités comprises et trois mensualités brut pour net (selon le règlement intérieur de la SIMPAR et les différentes décisions du Conseil d'Administration en matière de rémunération du personnel) ;
- b) un taux de croissance des salaires de 5% ;
- c) un taux d'actualisation financière de 7% ;
- d) une probabilité de départ préalable à la retraite de 5%.

8. Reclassements et retraitements au niveau de certains postes des états financiers

Afin d'améliorer la présentation de la situation financière de la SIMPAR et des résultats de ses opérations conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, certains changements de méthodes de présentation ont été opérés pour tenir compte des reclassements suivants :

(en DT)

Libellé du compte	Ancien poste	Nouveau poste	Montant au 30/06/2012	Montant au 31/12/2012
Fonds gérés	Placements et autres actifs financiers courants	Immobilisations financières	3 883 498	3 883 498
Échéances à moins d'un an sur emprunts bancaires	Autres passifs courants	Autres passifs financiers courants	-	21 188 047
Dépôts et cautionnements reçus	Emprunts non courants	Autres passifs financiers non courants	871 557	864 290
Produits des fonds gérés	Produits des placements	Produits d'exploitation	110 490	110 490
Prêts au personnel à moins d'un an	Autres actifs courants	Placements et autres actifs financiers courants	19 076	32 395

**AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS
FINANCIERS INTERMÉDIAIRES DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
ET DE PARTICIPATIONS (SIMPAN) ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2013**

***MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS (SIMPAN),***

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) couvrant la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2013, et qui font apparaître un résultat bénéficiaire et des capitaux propres respectivement de 398 275 DT et 30 629 034 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2013, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour le semestre clos à cette date, ainsi que des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers intermédiaires, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces états financiers intermédiaires sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) au 30 juin 2013 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Observation

Sans remettre en cause notre conclusion susmentionnée, 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.

Tunis, le 30 août 2013

LES CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GENERALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT

Abderrazak GABSI, *Managing Partner*

P/ GSAUDIT&ADVISORY

RAOUF MENJOUR