

ETATS FINANCIERS DEFINITIFS

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 arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2013. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Raouf MENJOUR.

BILAN - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2013 31 décembre 2012

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	22 410	22 410
	Moins : amortissements		-22 410	-21 721
			<u>-</u>	<u>689</u>
	Immobilisations corporelles	3	2 785 780	2 757 062
	Moins : amortissements		-1 216 461	-1 154 940
			<u>1 569 319</u>	<u>1 602 122</u>
	Immobilisations financières	4	14 292 880	14 088 432
	Moins : provisions		-1 094 072	-814 480
			<u>13 198 808</u>	<u>(*) 13 273 952</u>
	Total des actifs immobilisés		14 768 127	14 876 763
	Autres actifs non courants		-	-
	Total des actifs non courants		14 768 127	14 876 763
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	56 704 188	61 394 454
	Moins : provisions		-877 182	-784 397
			<u>55 827 006</u>	<u>60 610 057</u>
	Clients et comptes rattachés	6	4 284 535	999 801
	Moins : provisions		-129 591	-127 302
			<u>4 154 944</u>	<u>872 499</u>
	Autres actifs courants	7	1 575 907	3 101 424
	Moins : provisions		-5 250	-
			<u>1 570 657</u>	<u>(*) 3 101 424</u>
	Placements et autres actifs financiers	8	39 320	32 395
	Moins : provisions		-10 560	-
			<u>28 760</u>	<u>(*) 32 395</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	464 848	81 062
	Total des actifs courants		62 046 215	64 697 437
	TOTAL DES ACTIFS		76 814 342	79 574 200

(*) Montants retraités à des fins de comparabilité.

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2013 31 décembre 2012

CAPITAUX PROPRES	Capital social		4 500 000	4 500 000
	Réserves		15 733 082	14 203 248
	Autres capitaux propres		5 701 071	5 021 071
	Résultats reportés		4 269 949	4 307 964
	Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		30 204 102	28 032 283
	Résultat net de l'exercice	10	7 631 370	3 561 984
	Total des capitaux propres avant affectation	11	37 835 472	31 594 267
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	12	15 357 017	(*) 16 277 999
	Autres passifs financiers	13	1 022 242	(*) 864 290
	Provisions	14	794 917	944 833
	Total des passifs non courants		17 174 176	18 087 122
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	15	5 353 256	4 017 925
	Autres passifs courants	16	6 640 036	(*) 3 821 563
	Concours bancaires	17	302 838	865 276
	Autres passifs financiers	18	9 508 564	(*) 21 188 047
	Total des passifs courants		21 804 694	29 892 811
	Total des passifs		38 978 870	47 979 933
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		76 814 342	79 574 200

(*) Montants retraités à des fins de comparabilité.

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2013 Exercice clos le 31 décembre 2012
Notes

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	19	37 231 700	18 453 126
	Produits des participations	20	1 170 993	(*) 973 933
	Autres produits d'exploitation	21	189 828	112 321
	Total des produits d'exploitation		38 592 521	19 539 380
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des encours	22	-4 690 266	14 923 436
	Achats de terrains	23	-5 228 634	-9 823 932
	Achats d'études et de prestations de services	24	-515 327	-794 581
	Achats de matériels, d'équipements et de travaux	25	-13 849 931	-15 426 488
	Charges de personnel	26	-1 276 572	(*) -1 635 606
	Dotations aux amortissements et aux provisions	27	-357 854	(*) -508 012
	Autres charges d'exploitation	28	-650 134	(*) -627 475
	Total des charges d'exploitation		-26 568 718	-13 892 658
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		12 023 803	5 646 722
	Charges financières nettes	29	-2 973 127	-1 897 400
	Autres gains ordinaires	30	268 903	599 116
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		9 319 579	4 348 438
	Impôt sur les sociétés	31	-1 688 209	-786 454
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		7 631 370	3 561 984

(*) Montants retraités à des fins de comparabilité.

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2013
Notes Exercice clos le 31 décembre 2012

		Exercice clos le Notes 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	7 631 370	3 561 984
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	357 854	508 012
	▪ Variations des :		
	- Stocks	4 690 266	-14 923 436
	- Clients	-3 284 734	1 493 890
	- Autres actifs	1 525 517	-2 163 961
	- Fournisseurs et autres passifs	4 259 828	-700 152
	▪ Plus ou moins-values de cession	-14 631	-13 500
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	15 165 470	-12 237 163
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	49 531	13 500
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations corporelles	-118 703	-105 448
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	660 027	268 422
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-871 400	-2 050 500
	Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	-280 545	-1 874 026
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-1 346 410	-1 196 242
	Encaissements provenant des emprunts	8 980 000	18 949 990
	Remboursements d'emprunts	-21 532 125	-5 226 969
	Fonds social (variation)	-40 166	-43 500
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	-13 938 701	12 483 279
	VARIATION DE TRÉSORERIE	946 224	-1 627 910
	Trésorerie au début de l'exercice	-784 214	843 696
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 & 17	162 010	-784 214

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 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 DT, divisé en 900 000 actions de valeur nominale 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 - Mutuelle ville. 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 31 décembre 2013 :

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 ACTION SICAV	14 952	74 760	1,66%
Autres actionnaires	404 649	2 023 245	44,96%
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 de la SIMPAR ont été arrêtés, au 31 décembre 2013, par référence au Système Comptable des Entreprises en Tunisie promulgué par la loi n°96-112 du 30 décembre 1996.

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 TVA 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 de gestion et de leur valeur nette de réalisation.

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. Provision pour frais de réparation

Une provision pour frais réparation 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 échéances à moins d'un an de ces emprunts de fonds portant intérêts sont reclassées des passifs financiers non courants aux passifs financiers courants.

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. Toutefois, les charges d'emprunt encourues lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'un aménagement ne sont pas incorporables.

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.

Les conditions de comptabilisation de la vente d'un bien immobilier sont vérifiées lorsque le contrat de vente est signé par les deux parties et soumis à la formalité d'enregistrement, le bien immobilier est livré à l'acquéreur (établissement d'un procès-verbal de mise en possession et/ou de remise des clés) et le prix de vente est intégralement encaissé par la Société ou que cette dernière dispose de documents probants montrant clairement que l'encaissement intégral du prix de vente est raisonnablement sûr à très court terme (attestation d'octroi d'un prêt pour le financement de l'acquisition du bien immobilier émanant d'un établissement de crédit).

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 garantie conférée aux clients).

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, ainsi qu'aux frais d'assistance médicale (sous forme de primes d'assurance) en faveur des retraités, qui sont pris en charge par la Société.

La provision 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 et frais médicaux, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

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. Les principaux reclassements se présentent comme suit :

(en DT)

Libellé du compte	Ancien poste	Nouveau poste	Montant au 31/12/2013	Montant au 31/12/2012
Fonds gérés	Placements et autres actifs financiers courants	Immobilisations financières	3 055 166	2 883 498
Échéances à moins d'un an sur emprunts bancaires	Autres passifs courants	Autres passifs financiers courants	9 460 225	21 188 047
Dépôts et cautionnements reçus	Emprunts non courants	Autres passifs financiers non courants	1 022 242	864 290
Produits des fonds gérés	Produits des placements	Produits d'exploitation	82 285	110 490
Prêts au personnel à moins d'un an	Autres actifs courants	Placements et autres actifs financiers courants	39 320	32 395

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2012	Entrées 2013	Sorties 2013	Soldes au 31/12/2013	Soldes au 31/12/2012	Entrées 2013	Sorties 2013	Soldes au 31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012
Logiciels	22 410	-	-	22 410	21 721	689	-	22 410	-	689
Total des immobilisations incorporelles	22 410	-	-	22 410	21 721	689	-	22 410	-	689
Terrains	458 875	-	-	458 875	-	-	-	-	458 875	458 875
Bâtiments administratifs	365 937	-	-	365 937	222 071	15 647	-	237 718	128 219	143 866
Bâtiments de rapport	1 047 982	-	-	1 047 982	293 872	20 960	-	314 832	733 149	754 109
Matériel de transport	350 158	100 816	-89 985	360 989	144 989	71 215	-55 085	161 119	199 870	205 169
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	355 462	-	-	355 462	355 462	-	-	355 462	-	-
Installations générales, Agencements & Aménagements divers	82 477	6 394	-	88 871	74 940	1 664	-	76 604	12 267	7 537
Equipements de bureaux	52 487	1 906	-	54 393	40 697	2 208	-	42 905	11 487	11 789
Equipements informatiques	43 685	9 587	-	53 272	22 908	4 912	-	27 820	25 451	20 776
Total des immobilisations corporelles	2 757 062	118 703	-89 985	2 785 780	1 154 940	116 606	-55 085	1 216 461	1 569 319	1 602 122
Total des immobilisations corporelles et incorporelles	2 779 472	118 703	-89 985	2 808 190	1 176 661	117 295	-55 085	1 238 871	1 569 319	1 602 811

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Participations :	13 061 908	13 162 792
- Titres de participation (*)	11 093 774	11 093 774
- Fonds gérés	3 055 166	2 883 498
- Moins : Provisions	-1 087 032	-814 480
Prêts au personnel	136 350	110 610
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	143 390	110 610
- Moins : Provisions	-7 040	-
Dépôts et cautionnements versés	550	550
<i>Total en Dinars</i>	13 198 808	13 273 952

(*) La Banque Nationale Agricole (BNA) détient une participation de 30% (270 000 actions) dans le capital de la SIMPAR, alors que la SIMPAR détient une participation de 0,3% (97 051 actions) 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.

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 31/12/2013		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe SIMPAR :			4 235 815	450 746	3 785 069
- ESSOUKNA	2 512 045	69,63%	1 762 841	-	1 762 841
- SIP SICAR	98 998	33,00%	989 980	143 349	846 631
- SOIVM SICAF	54 857	13,71%	534 856	-	534 856
- Société Immobilière Les Cèllets	40 000	22,22%	200 000	-	200 000
- SIVIA	32 626	23,30%	209 743	-	209 743
- EL MADINA	12 143	13,49%	121 430	-	121 430
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	-	47 990
- SAI IFRIKIA	2 227	22,27%	318 975	307 397	11 578
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
Sociétés hors Groupe SIMPAR :			6 857 959	630 595	6 227 364
- TUNIS RE	473 351	3,16%	3 516 217	-	3 516 217
- BNA	97 051	0,30%	613 770	-	613 770
- STB	51 039	0,21%	501 582	195 729	305 853
- ATTIJARI BANK	30 774	0,08%	581 947	75 530	506 417
- BANQUE DE TUNISIE	66 666 (*)	0,03%	546 400	110 750	435 650
- ATB	60 000	0,08%	365 619	105 241	260 378
- LES CIMENTS DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	81 777	204 876
- SICAR INVEST	19 000	-	190 000	-	190 000
- Autres	-	-	255 771	61 568	194 203
Fonds gérés (par SIP SICAR)			3 055 166	5 691	3 049 475
TOTAL EN DT			14 148 940	1 087 032	13 061 908

(*) La Banque de Tunisie a attribué à la SIMPAR 16 666 actions gratuites au cours de l'exercice 2013

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Terrains à bâtir :	23 901 949	17 889 119
- Jardin d'El Menzah - HC 2	2 677 459	2 577 228
- Route de Raoued tranches 2 & 3	1 905 973	1 892 558
- Chotrana TF 8735 tranches 2 & 3	2 898 623	2 771 987
- El Mourouj 5 - EHC 25	1 709 650	1 628 438
- Route de Gammarth	1 764 241	1 664 572
- Ariana TF 60290	5 394 658	5 069 264
- Jardin d'El Menzah - El Houda	1 694 756	1 590 834
- El Mourouj 6	1 525 817	-
- Sousse	3 768 023	-
- Autres terrains à bâtir	562 749	694 238
Travaux en cours :	14 012 081	41 242 303
- Ain Zaghouan - EHC 70	5 397 413	3 183 423
- Ain Zaghouan - EHC 62	-	6 984 917
- Jardin d'El Menzah - Jinènes	-	13 359 598
- Route de Raoued	-	12 093 673
- Chotrana TF 8735 tranches 2 & 3	4 004 797	1 807 268
- Soukra 3	-	1 538 419
- Jardin d'El Menzah - EHC 12	4 570 738	2 244 168
- Autres travaux en cours	39 133	30 837
Travaux terminés :	18 790 158	2 263 032
- Néapolis Center Nabeul	426 457	426 457
- Résidence Vénus	525 085	-
- Résidence Le Cristal	9 480 981	-
- Résidence Galaxy	6 562 710	-
- Résidence El Bousten 3	1 243 144	-
- Autres travaux terminés	551 781	1 836 575
Total brut en Dinars	56 704 188	61 394 454
Moins : Provisions	-877 182	-784 397
- Terrains à bâtir	-36 818	-102 562
- Travaux terminés	-840 364	-681 835
Total net en Dinars	55 827 006	60 610 057

Page 1

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	3 835 014	623 688
Clients - effets à recevoir	397 893	376 113
Clients locataires - Neapolis Center	51 628	-
<i>Total brut en Dinars</i>	4 284 535	999 801
Moins : Provisions	-129 591	-127 302
<i>Total net en Dinars</i>	4 154 944	872 499

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Fournisseurs - comptes débiteurs :	6 362	1 490 162
- Entrepreneurs, avances et acomptes	-	1 301 770
- Architectes, avances et acomptes	-	2 500
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 362	1 283
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	-	184 609
Personnel - avances et acomptes	29 206	7 250
État - comptes débiteurs :	708 595	738 247
- Acomptes provisionnels	707 808	738 238
- Retenues à la source	787	9
Charges constatées d'avance	14 918	191 162
Opérations faites en commun - comptes débiteurs	555 231	178 741
Autres comptes débiteurs	261 595	495 863
<i>Total brut en Dinars</i>	1 575 907	3 101 424
Moins : Provisions (*)	-5 250	-
<i>Total net en Dinars</i>	1 570 657	3 101 424

(*) Il s'agit de provisions sur des avances consenties au personnel et dont les chances de recouvrement sont limitées.

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Échéance à moins d'un an / prêts au personnel	39 320	32 395
<i>Total brut en Dinars</i>	39 320	32 395
Moins : Provisions	-10 560	-
<i>Total net en Dinars</i>	28 760	32 395

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Chèques à l'encaissement	15 898	11 722
Effets à l'encaissement	11 507	-
BNA Nord Hilton	409 755	-
BNA Nabeul	-	28 857
BH Kheireddine Pacha	27 388	40 183
Caisse	300	300
<i>Total en Dinars</i>	464 848	81 062

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Bénéfice de la période en DT	7 631 370	3 561 984
Nombre d'actions ordinaires en circulation	900 000	900 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	8,479	3,958

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
Soldes au 31 décembre 2011	4 000 000	3 000 000	400 000	10 463 324	543 424	2 220 000	41 071	8 607 964	29 275 783
<i>Répartition du bénéfice 2011 :</i>									
- Réserves	-	-	-	2 500 000	100 000	500 000	-	-3 100 000	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 200 000	-1 200 000
- Augmentation du capital par incorporation de réserves	500 000	-	-	-500 000	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-43 500	-	-	-	-43 500
Réaffectation réserve soumise à un régime fiscal particulier	-	-	-	740 000	-	-740 000	-	-	-
Bénéfice 2012	-	-	-	-	-	-	-	3 561 984	3 561 984
Soldes au 31 décembre 2012	4 500 000	3 000 000	400 000	13 203 324	599 924	1 980 000	41 071	7 869 949	31 594 268
<i>Répartition du bénéfice 2012 :</i>									
- Réserves	-	-	50 000	1 300 000	100 000	800 000	-	-2 250 000	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 350 000	-1 350 000
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-40 166	-	-	-	-40 166
Réaffectation réserve soumise à un régime fiscal particulier	-	-	-	120 000	-	-120 000	-	-	-
Bénéfice 2013	-	-	-	-	-	-	-	7 631 370	7 631 370
Soldes au 31 décembre 2013	4 500 000	3 000 000	450 000	14 623 324	659 758	2 660 000	41 071	11 901 319	37 835 472 (*)

(*) Les capitaux propres au 31 décembre 2013 comportent des primes et réserves distribuables durant les exercices ultérieurs, totalisant la somme de 24 553 273 DT (sans compter le bénéfice de 2013 s'élevant à 7 631 370 DT) et se détaillant comme suit:

- Primes d'émission	3 000 000 DT
- Réserves extraordinaires	14 623 324 DT
- Résultats reportés	4 269 949 DT
- Réserve soumise à un régime fiscal particulier	2 660 000 DT

NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS

	Solde au	Solde au
	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition terrain Ariana	3 800 000	3 800 000
- Crédit pour acquisition terrain Choutrana I	620 008	1 860 004
- Crédit pour acquisition terrain Route de Gammarth	1 350 000	1 350 000
- Crédit pour acquisition terrain HOUDA 3&4 Jardin d'El Menzah	1 350 000	1 350 000
- Crédit pour acquisition terrain EHC 16 El Mourouj 6	1 200 000	-
- Crédit pour acquisition terrain EHC 25 El Mourouj 5	1 100 000	1 100 000
- Crédit pour acquisition terrain Sousse	3 100 000	-
- Autres crédits	2 837 009	6 817 995
Total en Dinars	15 357 017	16 277 999

NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

	Solde au	Solde au
	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Cautionnements reçus	24 953	24 233
Dépôts reçus pour lotissement	430 869	338 763
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	505 337	457 897
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	25 763	9 963
Dépôts reçus pour frais de syndic	35 320	33 434
Total en Dinars	1 022 242	864 290

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Provisions pour frais de réparation (*)	315 451	725 889
Provision pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi (**)	234 901	218 944
Autres provisions pour risques et charges	244 565	-
<i>Total en Dinars</i>	794 917	944 833

(*) Des provisions pour frais de réparation sont constituées pour faire face aux dépenses de réparation futures qui seront éventuellement encourues sur les biens immobiliers vendus et qui ne sont pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des fournisseurs ou par les contrats d'assurance décennale (compte tenu de la franchise). En application de la Note de Service du 06 août 2013, une reprise a été effectuée sur ces provisions à hauteur de 594 792 DT.

(**) Les hypothèses appliquées par la SIMPAR pour la détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi se présentent comme suit:

- une prime de trois mensualités calculées sur la base du dernier salaire, toutes indemnités comprises, augmentée de 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) ;
- une prime d'assurance groupe annuelle égale à 638 DT par retraité ;
- un taux de croissance annuelle des salaires et des primes d'assurance groupe de 5% ;
- une probabilité de départ préalable à la retraite de 5% ;
- un taux d'actualisation financière de 8% ; et
- une espérance de vie après l'âge de départ en retraite de 10 ans.

Cette provision se décompose comme suit au 31/12/2013 :

- Coût des services rendus au cours des exercices antérieurs à 2013 : 218 944 DT
- Coût des services rendus au cours de l'exercice 2013 : 15 957 DT
(net des reprises relatives au personnel partant)

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Entrepreneurs	1 648 805	417 910
Fournisseurs	595 366	246 887
Architectes	69 138	71 849
Bureaux d'études	27 653	31 552
Entrepreneurs, retenues de garantie	2 909 363	2 287 654
Fournisseurs, factures non parvenues	102 931	249 994
Fournisseurs, effets à payer	-	712 080
<i>Total en Dinars</i>	5 353 256	4 017 925

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Clients - avances et acomptes reçus	3 638 624	1 545 871
Personnel - comptes créditeurs :	374 763	427 271
- Personnel, charges à payer	372 718	398 122
- Personnel, rémunérations dues	2 045	29 149
État - comptes créditeurs :	1 891 708	1 039 463
- Retenues à la source	128 241	125 878
- TVA à payer	32 561	100 575
- Impôt sur les sociétés	1 688 209	786 453
- Autres impôts et taxes à payer	42 697	26 557
Organismes sociaux :	157 312	262 073
- CNSS	68 501	134 897
- CNSS - régime complémentaire	10 030	32 119
- Assurance groupe	6 521	6 706
- Prêts CNSS (oppositions)	1 623	223
- Charges sociales à payer	70 637	88 128
Sociétés du Groupe	487 274	474 953
Actionnaires - dividendes à payer	18 508	14 918
Produits constatés d'avance	-	2 541
Autres comptes créditeurs	71 847	54 474
<i>Total en Dinars</i>	6 640 036	3 821 563

NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Découverts bancaires - BNA	302 838	865 276
<i>Total en Dinars</i>	302 838	865 276

NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2013	Solde au 31 décembre 2012
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour réalisation du projet EHC 70 ELYES	2 510 977	503 303
- Crédit pour réalisation du projet Raoued GALAXIE	1 816 578	6 220 241
- Crédit pour acquisition du terrain Choutrana I	1 239 996	1 239 996
- Crédit pour réalisation du projet EHC 12 EL FELL	1 375 000	-
- Crédit pour réalisation du projet HC 1 LE CRISTAL	-	6 636 112
- Crédit pour réalisation du projet EHC 62 VENUS	-	4 004 459
- Autres crédits	2 517 674	2 583 936
Intérêts courus sur emprunts BNA	48 339	-
Total en Dinars	9 508 564	21 188 047

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Ventes de logements	34 760 556	16 821 854
Ventes de magasins et autres immeubles	2 110 975	1 599 712
Ventes de terrains lotis	360 169	31 560
Total en Dinars	37 231 700	18 453 126

NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Dividendes / titres de participation	1 088 708	863 442
Produits nets des fonds gérés	82 285	110 490
Total en Dinars	1 170 993	973 932

NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Loyers magasins et bureaux	97 120	44 530
Cotisations syndics	82 475	56 495
Ventes dossiers d'appels d'offres	-	5 590
Frais de dossiers	10 233	5 706
<i>Total en Dinars</i>	189 828	112 321

NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Variation des stocks de terrains à bâtir	-6 012 829	-8 089 862
Variation des stocks de travaux en cours	27 230 221	-15 939 156
Variation des stocks de travaux terminés	-16 527 126	9 105 582
<i>Total en Dinars</i>	4 690 266	-14 923 436

NOTE N°23 : ACHATS DE TERRAINS

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Achats de terrains à bâtir (*)	4 929 038	9 381 516
Droits d'enregistrement / achats de terrains	299 596	442 416
<i>Total en Dinars</i>	5 228 634	9 823 932

(*) Acquisition d'un lot de terrain auprès de l'AFH à El Mourouj 6 et d'un autre lot à Sousse.

NOTE N°24 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Achats d'études et de prestations de services : (*)		
- Projet HC 1 LE CRISTAL	134 908	122 416
- Projet EHC 70 ELYES	102 064	-
- Projet Raoued GALAXIE	59 177	306 240
- Projet Choutrana I	51 983	117 365
- Autres projets	167 195	248 560
<i>Total en Dinars</i>	515 327	794 581

(*) Il s'agit de l'ensemble des prestations fournies par les tiers en matière d'études techniques, d'architecture et de pilotage des projets de promotion immobilière en cours de réalisation.

NOTE N°25 : ACHATS DE MATÉRIEL, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)		
- Projet Raoued GALAXIE	3 303 752	4 714 946
- Projet HC 1 LE CRISTAL	2 550 553	4 085 282
- Projet EHC 62 VENUS	1 496 058	2 568 239
- Projet EHC 70 ELYES	1 945 976	2 020 008
- Projet EHC 12 EL FELL	2 113 712	1 135 287
- Projet Choutrana I	1 980 200	322 959
- Autres projets	459 680	579 767
<i>Total en Dinars</i>	13 849 931	15 426 488

(*) Il s'agit de l'ensemble des travaux et achats directs engagés au cours de la période pour la réalisation des projets de promotion immobilière.

NOTE N°26 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Salaires et compléments de salaires	963 845	1 259 645
Charges sociales légales	312 727	375 961
<i>Total en Dinars</i>	1 276 572	1 635 606

NOTE N°27 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	117 295	112 586
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	323 530	352 363
Dotations aux provisions pour risques et charges	444 876	148 333
Dotations aux provisions pour dépréciation des travaux terminés	163 815	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs financiers courants	10 560	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	5 250	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	2 288	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-43 938	-5 034
Reprises sur provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-65 744	-3 207
Reprises sur provisions pour dépréciation des travaux terminés	-5 286	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-594 792	-97 029
<i>Total en Dinars</i>	357 854	508 012

NOTE N°28 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Achats non stockés de matières et fournitures	109 920	86 784
Services extérieurs	57 061	75 690
Autres services extérieurs	271 469	301 857
Charges diverses ordinaires	41 473	14 149
Jetons de présence	68 750	68 750
Impôts, taxes et versements assimilés	101 461	80 245
<i>Total en Dinars</i>	650 134	627 475

NOTE N°29 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	2 786 615	1 853 713
Intérêts des autres concours bancaires	138 023	-
Intérêts débiteurs des CCB	48 821	51 065
Autres produits financiers	-332	-7 378
<i>Total en Dinars</i>	2 973 127	1 897 400

(*) Les intérêts relatifs aux projets encourus durant l'exercice 2013 s'élèvent à 2 786 615 DT et sont ventilés comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 913 356 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 1 431 392 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 441 867 DT

NOTE N°30 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Produits nets sur cession d'immobilisations	14 631	13 500
Plus-values sur cession de valeurs mobilières	-	194 991
Produits divers (*)	254 272	390 625
<i>Total en Dinars</i>	268 903	599 116

(*) Les produits divers constatés en 2013 concernent principalement des apurements d'anciens comptes de passifs, à savoir :

- Dettes pour travaux supplémentaires relatives à des projets clôturés : 135 893 DT
- Retenues de garantie : 83 464 DT
- Avances et acomptes reçus des clients : 7 908 DT
- Dettes envers les entrepreneurs : 3 733 DT

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**Exercice clos le
31 décembre 2013**

Bénéfice comptable avant impôt	9 319 578
Réintégrations :	850 123
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	316 491
- Provisions pour frais de réparation	184 354
- Provisions pour indemnités de départ à la retraite	15 957
- Provisions pour risques et litiges	241 565
- Provisions pour créances douteuses	2 880
- Charges non déductibles	88 876
Déductions :	2 042 339
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	313 792
- Dividendes	1 133 755
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	594 792
Bénéfice fiscal	8 127 362
Réinvestissement exonéré	-2 500 000
Bénéfice imposable	5 627 362
Impôt sur les sociétés (30%)	1 688 209
Avances sur impôt	-708 595
Impôt sur les sociétés à payer	979 614

NOTE N°32 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

- 1) La Société Immobilière et de participations (SIMPAN) a bénéficié, au cours de 2013, de deux crédits accordés par la BNA à un taux d'intérêt annuel égal au TMM majoré de 2 points. Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, se présentent comme suit :

Projet	Montant emprunt	Montant débloqué	Remboursement en principal	Remboursement en intérêts
Terrain sis à El Mourouj 6 EHC 18	1 200 000	1 200 000	-	-
Terrain sis à Sousse	3 000 000	3 000 000	-	-
Total en Dinars	4 200 000	4 200 000	-	-

En outre, la SIMPAR a bénéficié de la consolidation de certains emprunts contractés auprès de la BNA antérieurement à 2013 ; ils se présentent comme suit :

Projet	Montant consolidé	Remboursement en principal	Remboursement en intérêts
Projet Raoued Galaxie	6 220 264	4 000 000	358 377
Projet EHC1 Jinène ElMenzah	5 431 948	5 431 948	230 133
Projet EHC 62 Venus	3 247 312	3 247 312	109 844
Total en Dinars	14 899 524	12 679 260	698 354

- 2) Durant l'exercice 2013, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées, en 2013, au titre de ces conventions s'élève à 355 008 DT.

Au 31 décembre 2013, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 435 703 DT.

- 3) La SIMPAR a procédé à la réalisation en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, chef de file, d'un projet de promotion immobilière à Choutrana I.

Les dépenses engagées par la SIMPAR, en 2013, au titre de ce projet s'élèvent à 2 197 528 DT.

- 4) La SIMPAR a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière Les Œillets, à parts égales, de deux projets de promotion immobilière, à savoir El Bousten II et El Bousten III.

La quote-part du chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, en 2013, au titre du projet El Bousten II est de 28 300 DT.

Par ailleurs, les dépenses engagées par chacune des cinq sociétés, en 2013, pour la réalisation du projet El Bousten III s'élèvent à 536 701 DT.

La quote-part du chiffre d'affaires revenant à la SIMPAR, en 2013, au titre du projet El Bousten III est de 1 197 263 DT.

- 5) Au cours de l'exercice 2013, la SIMPAR a conclu avec la TIS, société du Groupe BNA, une convention portant sur le lot « Télédistribution » du projet de promotion immobilière « Elyès EHC 70 » pour un montant de 15 681 DT.

La TIS a également facturé à la SIMPAR, en 2013, des frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels et fournitures informatiques pour un montant global de 20 867 DT.

- 6) La SIMPAR a acquis une voiture de tourisme auprès de la société ESSOUKNA, pour sa valeur comptable nette s'élevant à 69 007 DT (opération approuvée par le Conseil d'Administration de la SIMPAR du 11 avril 2013).

- 7) En application de la décision de l'AGO tenue le 11 juin 2013, la SIMPAR a procédé au réinvestissement exonéré d'une partie de ses bénéfices relatifs à l'exercice 2012, en créant un fonds géré (FCPR) auprès de la SIP SICAR pour un montant de 800 000 DT.

Les commissions facturées par la SIP SICAR à la SIMPAR, en 2013, au titre des fonds gérés s'élèvent à 42 108 DT.

NOTE N°33 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

1. Hypothèques accordées à la BNA au titre des emprunts contractés :

<i>Objet de l'hypothèque</i>	<i>Engagement</i>
Propriété objet du TF n° 57 103 Ariana Lotissement El Fell	3 800 000
Propriété sise aux Jardins d'El Menzah objet des TF n° 147.898 Tunis, 147.899 Tunis et 147.900 Tunis	2 500 000
Propriété objet du TF 43626 Ariana (projet El Bousten Soukra tranche 3)	1 250 000
Propriété objet du TF 36.817 Ariana (route de Raoued)	8 200 000
Propriété objet du TF 8.735 Ariana - Chotrana	3 100 000
Propriété sise au lot EHC 70 Lotissement AFH à Ain Zaghouan	5 100 000
Propriété objet du TF 159.433 Tunis - route la Marsa	1 350 000
Propriété sise aux Jardins d'El Menzah - titres foncier n°152.805 Tunis et n° 152.806 Tunis	1 350 000
Propriété sise à El Mourouj 5 lot EHC 25 - titre foncier n° 9686 Ben Arous	1 100 000
Propriété sise à Sousse - titre foncier n°105.729 Sousse	3 000 000
Propriété sise au Lotissement AFH EHC 18 El Mourouj 6	1 200 000
<i>Total en DT</i>	<i>31 950 000</i>

2. Hypothèques et nantissements obtenus du personnel au titre des prêts accordés :

<i>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</i>	<i>Privilège</i>
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur logement L.24 sis à la rue 6712 Cité Ibn Khaldoun à distraire du TF n°107.264	15 000
Hypothèque de 1 ^{er} rang en pari-passu avec la STB sur lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n°7742 Ariana	35 310
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement n°1 Nesrine 2 de la résidence Nesrine	23 000
Hypothèque du 1 ^{er} rang en pari-passu avec l'UBCI sur l'appartement C2 de la Résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur appartement n° G1 de la Résidence Les Orangers III	25 000
Hypothèque en rang utile TF n° 70 770 Tunis	19 000
Privilège sur voiture Renault Mégane 7845 TU 110	7 000
Hypothèque en rang utile sur appartement n°A19 - Résidence ELAIZZ à El Mourouj V	30 000
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur appartement A14 - Résidence Le Cristal	40 000
<i>Total en DT</i>	<i>199 000</i>

3. La Société a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 1 933 015 DT au 31 décembre 2013.
4. Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court termes totalisent un montant de 2 760 811 DT au 31 décembre 2013.

NOTE N°34 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION
(Montants exprimés en dinars)

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Ventes de biens immobiliers	37 231 700	18 453 126
Produits des participations	1 170 993	973 932
Autres produits d'exploitation	189 828	112 321
Production stockée ou déstockage	-9 918 900	5 099 504
Achats consommés	-14 365 258	-16 221 069
Services extérieurs et autres charges externes	-548 673	-547 230
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	13 759 690	7 870 584
Charges de personnel	-1 276 572	-1 635 606
Impôts et taxes	-101 461	-80 245
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	12 381 657	6 154 733
Charges financières nettes	-2 973 127	-1 897 400
Autres gains ordinaires	268 903	599 117
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-357 854	-508 012
Impôt sur les sociétés	-1 688 209	-786 454
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	7 631 370	3 561 984

RAPPORT GÉNÉRAL

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

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous vous présentons notre rapport sur les états financiers de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) arrêtés au 31 décembre 2013, tels qu'annexés au présent rapport, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les états financiers

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN), 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 des capitaux propres positifs de 37 835 472 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 7 631 370 DT.

Responsabilité de la Direction pour les états financiers

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers conformément au Système Comptable des Entreprises, ainsi que du contrôle interne qu'elle juge nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des Commissaires aux comptes

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers 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 fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) 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 procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

- 1) Sur la base de notre examen, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers des informations d'ordre comptable données dans le rapport du Conseil d'Administration sur la gestion de l'exercice 2013.
- 2) En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et nous n'avons pas d'observations à formuler sur la conformité de la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la SIMPAR à la réglementation en vigueur.
- 3) Dans le cadre de notre audit, nous avons procédé à l'examen des procédures de contrôle interne relatives au traitement de l'information comptable et à la présentation des états financiers. En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous n'avons pas relevé d'insuffisances majeures susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers relatifs à l'exercice 2013.

Tunis, le 30 avril 2014

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE
MANAGEMENT - GEM
Abderrazak GABSI, Associé**

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

RAPPORT SPÉCIAL

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

En application des dispositions des articles 200 (et suivants) et 475 du code des sociétés commerciales, nous reportons ci-dessous sur les conventions et opérations visées par ces textes.

Notre responsabilité est de nous assurer du respect des procédures légales d'autorisation et d'approbation de ces conventions ou opérations et de leur traduction correcte, in fine, dans les états financiers. Il ne nous appartient pas de rechercher spécifiquement et de façon étendue l'existence éventuelle de telles conventions ou opérations mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données et celles obtenues au travers de nos procédures d'audit, leurs caractéristiques et modalités essentielles, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

Conventions et opérations conclues et/ou réalisées (antérieures et nouvelles)

- 1) La Société Immobilière et de participations (SIMPAN) a bénéficié, au cours de 2013, de deux crédits accordés par la BNA à un taux d'intérêt annuel égal au TMM majoré de 2 points. Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, se présentent comme suit :

Projet	Montant emprunté	Montant débloqué	Remboursement en principal	Remboursement en intérêts
Terrain sis à El Mourouj 6 EHC 18	1 200 000	1 200 000	-	-
Terrain sis à Sousse	3 000 000	3 000 000	-	-
<i>Total en Dinars</i>	<i>4 200 000</i>	<i>4 200 000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

En outre, la SIMPAN a bénéficié de la consolidation de certains emprunts contractés auprès de la BNA antérieurement à 2013 ; ils se présentent comme suit :

Projet	Montant consolidé	Remboursement en principal	Remboursement en intérêts
Projet Raoued Galaxie	6 220 264	4 000 000	358 377
Projet EHC1 Jinène El Menzah	5 431 948	5 431 948	230 133
Projet EHC 62 Venus	3 247 312	3 247 312	109 844
<i>Total en Dinars</i>	<i>14 899 524</i>	<i>12 679 260</i>	<i>698 354</i>

- 2) Durant l'exercice 2013, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées en 2013 au titre de ces conventions s'élève à 355 008 DT.

Au 31 décembre 2013, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créancier de 435 703 DT.

- 3) Au cours de l'exercice 2013, la SIMPAR a conclu avec la TIS, société du Groupe BNA, une convention portant sur le lot « Télédistribution » du projet de promotion immobilière « Elyès EHC 70 » pour un montant de 15 681 DT.

La TIS a également facturé à la SIMPAR, en 2013, un montant de global 20 867 DT correspondant aux frais de maintenance et aux prix de vente de divers matériels et fournitures informatiques.

- 4) La SIMPAR a acquis une voiture de tourisme auprès de la société ESSOUKNA pour sa valeur comptable nette s'élevant à 69 007 DT (opération approuvée par le Conseil d'Administration de la SIMPAR en date du 11 avril 2013).

- 5) En application de la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires tenue le 11 juin 2013, la SIMPAR a procédé au réinvestissement exonéré d'une partie de ses bénéfices relatifs à l'exercice 2012, en créant un fonds géré (FCPR) auprès de la SIP SICAR pour un montant de 800 000 DT.

Les commissions facturées par la SIP SICAR à la SIMPAR au cours de l'exercice 2013 au titre des fonds gérés s'élèvent à 42 108 DT.

Obligations et engagements de la SIMPAR envers ses Dirigeants

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du code des sociétés commerciales se détaillent comme suit :

- La rémunération du Président Directeur Général, qui exerce ses fonctions depuis le 1^{er} janvier 2013, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 27 décembre 2012, en décidant la reconduction des éléments de rémunération dont bénéficiait son prédécesseur. Ces éléments de rémunération découlent des différentes décisions du Conseil d'Administration qui régissent la rémunération du Président Directeur Général et le régime de rémunération du personnel de la SIMPAR, notamment celles du 27 janvier 1978, du 19 novembre 1980, du 6 mars 1984, du 22 mai 1990 et du 15 décembre 2004.

Les éléments de rémunération du Président Directeur Général englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature liés à ses fonctions (eau, électricité, gaz, téléphone, voiture de fonction et un quota mensuel de carburant).

- La rémunération du Directeur Général Adjoint qui exerce ses fonctions depuis le 20 février 2012 a été fixée par les différentes décisions du Conseil d'Administration qui régissent la rémunération du Directeur Général Adjoint et le régime de rémunération du personnel de la SIMPAR, notamment celles du 20 février 2012 et du 27 décembre 2012, en reconduisant les éléments dont bénéficiait son prédécesseur.

Ces éléments de rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature liés à ses fonctions (eau, électricité, gaz, téléphone, voiture de fonction et un quota mensuel de carburant).

En plus des avantages du personnel à court terme ci-dessus indiqués, le Président Directeur Général bénéficie, à l'instar des autres membres du personnel de la SIMPAR, d'une indemnité de départ à la retraite et d'une assurance groupe postérieure à l'emploi.

- 2) Les charges de personnel encourues par la SIMPAR au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice 2013, se résument comme suit :

	Président Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Rémunération annuelle brute	139 954	113 633
Avantages en nature	14 184	10 913
Charges sociales légales et RC	33 825	27 235
Primes d'assurance groupe	21 535	10 078
Dotations pour IDR et autres avantages postérieurs à l'emploi	28 555	-
Total en DT	238 053	161 859

- 3) Par ailleurs, le Président Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Directeur Général de l'Immobilière Les Œillets, conformément à la décision de son Conseil d'Administration du 12 avril 2007, et de Président de la SIP-SICAR, conformément à la décision de son Conseil d'Administration du 1^{er} février 2013, perçoit des indemnités de représentation de ces deux sociétés.

Les charges de personnel encourues par l'Immobilière Les Œillets et la SIP SICAR au titre des fonctions précitées, durant l'exercice 2013, se présentent comme suit :

	Directeur Général de l'Immobilière Les Œillets	Président du Conseil d'Administration de la SIP SICAR
Rémunération annuelle brute	23 868	10 039
Charges sociales légales et RC	5 506	2 316
Total en DT	29 374	12 355

- 4) En application de la décision du Conseil d'Administration tenu le 15 avril 1988, la SIMPAR a reversé les montants des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du Groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, l'ex Président Directeur Général et le Directeur Général Adjoint ont bénéficié respectivement de 34 079 DT et 9 693 DT au cours de l'exercice 2013.
- 5) En 2013, l'ex Président Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a perçu une indemnité brute de 3 125 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société ESSOUKNA du 12 juin 2013.

- 6) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris l'Ex Président Directeur Général) ont perçu, en 2013, des jetons de présence totalisant un montant brut de 68 750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2013.
- 7) En 2013, les quatre membres du Comité Permanent d'Audit de la SIMPAR, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une indemnité globale brute de 12 500 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2013.

Enfin, et en dehors des conventions et opérations précitées, nos travaux n'ont pas révélé l'existence d'autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des dispositions des articles 200 (et suivants) et 475 du code des sociétés commerciales.

Tunis, le 30 avril 2014

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE
MANAGEMENT - GEM**

Abderrazak GABSI, Associé

P/ HLB GSAUDIT&ADVISORY

Raouf MENJOUR, Associé