

## AVIS DES SOCIETES

ETATS FINANCIERS

### 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 2002 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 22 mai 2003. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes, Mr. Ahmed MANSOUR.

#### BILAN ARRETE AU 31 DECEMBRE 2002

(Exprimé en Dinars)

<i>Actifs</i>	Notes	Montants au 31 Décembre		<i>Capitaux Propres &amp; Passifs</i>	Notes	Montants au 31 Décembre	
		2002	2001			2002	2001
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<u>Actifs Immobilisés</u>				-Capital social	1-2-1 A	3.000.000,000	3.000.000,000
-Immobilisations incorporelles		1.304,363	-	- Réserves		4.559.091,482	4.405.980,977
Moins : Amortissements		(35,870)	-	-Autres capitaux propres	1-2-1 B	4.082.897,500	3.900.400,000
	1-1-1	1.268,493	-	-Résultats reportés		1.282.210,245	1.076.579,894
-Immobilisations corporelles		2.526.821,689	2.527.467,102	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		12.924.199,227	12.382.960,871
Moins : Amortissements		(458.871,757)	(401.910,752)				
	1-1-2	2.067.949,932	2.125.556,350	- Résultat de l'exercice		1.198.332,756	1.351.461,184
-Titres de participations		8.627.227,354	8.462.232,354	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION</b>		<b>14.122.531,983</b>	<b>13.734.422,055</b>
Moins : Provisions		(801.354,631)	(142.441,382)	<b>PASSIFS</b>			
	1-1-3 A	7.825.872,723	8.319.790,972	<u>Passifs non courants</u>			
-Autres immobilisations financières	1-1-3 B	122.815,000	151.805,000	- Emprunts	1-2-2 A	8.453.815,033	10.581.822,559
<b>Total des actifs immobilisés</b>		10.017.906,148	10.597.152,322	- Provisions	1-2-2 B	139.302,104	150.573,306
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		10.017.906,148	10.597.152,322	<b>Total des Passifs non courants</b>		8.593.117,137	10.732.395,865
<u>Actifs courants</u>				<u>Passifs courants</u>			
- Stocks	1-1-4 A	27.214.067,126	23.520.897,898	- Fournisseurs et comptes rattachés	1-2-2 C	2.146.318,233	2.295.435,403
- Clients et comptes rattachés	1-1-4 B	2.678.944,632	2.899.547,716	- Autres passifs courants	1-2-2 D	16.925.171,571	13.012.033,361
- Autres actifs courants	1-1-4 C	3.324.860,614	3.952.454,009	- Concours bancaires et autres passifs financiers	1-2-2 E	1.636.147,425	1.278.917,402
- Placements et autres actifs financiers	1-1-4 D	4.529,040	4.905,885	<b>Total des passifs courants</b>		20.707.637,229	16.586.386,166
- Liquidités et équivalents de liquidités	1-1-4 E	182.978,789	78.246,256	<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		29.300.754,366	27.318.782,031
<b>Total des actifs courants</b>		33.405.380,201	30.456.051,764	<b>Total des Capitaux Propres et des Passifs</b>		<b>43.423.286,349</b>	<b>41.053.204,086</b>
<b>Total des Actifs</b>		<b>43.423.286,349</b>	<b>41.053.204,086</b>				

**ETAT DE RESULTAT**  
**ARRETE AU 31 DECEMBRE 2002**  
**(Exprimé en Dinars)**

Désignations	Notes	Exercice clos le 31 Décembre	
		2002	2001
<b>Produits d'Exploitation</b>			
- Revenus	2-1-A	9.330.543,119	7.581.026,728
- Produits des participations	2-1-B	773.570,294	660.966,234
- Autres produits d'exploitation	2-1-C	122.129,054	100.580,979
<b>Total des produits d'Exploitation</b>		<b>10.226.242,467</b>	<b>8.342.573,941</b>
<b>Charges d'Exploitation</b>			
- Variation des stocks des produits finis et des encours	2-2-A	(3.693.169,228)	(5.896.769,878)
- Achats stockés terrains	2-2-B	1.140.985,002	2.469.728,040
- Achats d'études et de prestations de services	2-2-C	383.767,586	353.851,232
- Achats de matériel, équipements et travaux	2-2-D	7.641.458,482	7.185.866,183
- Charges de personnel	2-2-E	580.681,005	579.883,538
- Dotations aux amortissements et provisions	2-2-F	821.535,432	219.909,523
- Autres charges d'exploitation	2-2-G	441.221,493	589.981,958
<b>Total des charges d'Exploitation</b>		<b>7.316.479,772</b>	<b>5.502.450,596</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>		<b>2.909.762,695</b>	<b>2.840.123,345</b>
- Charges financières nettes	2-3-A	(1.554.598,112)	(1.260.346,234)
- Produits des placements		-	1.150,718
- Autres gains ordinaires		72.840,623	42.882,705
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>1.428.005,206</b>	<b>1.623.810,534</b>
<b>Impôt sur les Bénéfices</b>		<b>229.672,450</b>	<b>272.349,350</b>
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>1.198.332,756</b>	<b>1.351.461,184</b>
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>1.198.332,756</b>	<b>1.351.461,184</b>

**ETAT DE FLUX DE TRESORERIE**  
**AU 31 DECEMBRE 2002**  
**(Exprimé en Dinars)**

Désignations	Notes	Montants au 31 Décembre	
		2002	2001
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>			
Résultat Net		1.198.332,756	1.351.461,184
Ajustement pour :			
- Amortissements et provisions	3-1	762.751,211	149.383,353
- Variation des :			
* Stocks		(3.693.169,228)	(5.896.769,878)
* Créances		220.603,084	( 832.153,680)
* Autres actifs	3-2	622.788,395	( 854.420,102)
* Fournisseurs et autres dettes	3-3	520.442,465	1.722.585,697
- Plus ou moins values de cession	3-4	(12.359,599)	( 8.275,846)
- Avoirs des actionnaires	3-5	8.022,098	69.484,349
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>(372.588,818)</b>	<b>(4.298.704,923)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>			
- Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations		(71.034,795)	(33.552,082)
- Encaissements provenant de la cession d'immobilisations		25.000,000	9.660,000
- Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	3-6	(164.995,000)	(152.070,640)
- Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	3-7	33.795,000	35.263,000
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>(177.234,795)</b>	<b>(140.699,722)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>			
- Dividendes et autres distributions		(810.569,583)	(536.805,888)
- Encaissements provenant des emprunts	3-8	10.859.256,384	16.043.101,696
- Remboursement d'emprunts	3-9	(9.746.449,085)	(9.709.355,714)
- Fonds social	3-10	(4.911,593)	(10.165,013)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		<b>297.326,123</b>	<b>5.786.775,081</b>
Variation de trésorerie		(252.497,490)	1.347.370,436
Trésorerie au début de l'exercice		(1.200.671,146)	(2.548.041,582)
Trésorerie à la clôture de l'exercice		(1.453.168,636)	(1.200.671,146)

**NOTES AUX ETATS FINANCIERS  
ARRETES AU 31 DECEMBRE 2002**

**I - REFERENTIEL COMPTABLE :**

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.

**II - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES :**

Les principes et méthodes comptables de base les plus pertinents, adoptés pour l'établissement des états financiers peuvent être résumés comme suit :

**II. 1 : Immobilisations :**

## II.1.a : Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût 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 et sont amorties sur trois ans.

## II.1.b : Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la SIMPAR sont enregistrées :

- à leur coût de revient T.T.C. 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 TVA déductible conformément à la note commune n°19 de l'année 2000 et sont amorties linéairement selon les taux suivants tels que fixés par l'arrêté du 16 Janvier 1990.

Désignations	Taux
- Batiments Administratifs .....	5 %
- Batiments de rapport .....	2 %
- Matériel de transport .....	20 %
- Inst.Générales, Ag.et Aménag.des Constructions.....	10 %
- Inst.générales, Ag. et Aménag.divers .....	10 %
- Equipements de bureau.....	10 %
- Equipement informatique .....	15 %

Il est à noter que conformément à l'arrêté précité, les immobilisations dont la valeur d'acquisition est inférieure ou égale à 200 Dinars sont comptabilisées parmi les charges de l'exercice.

**II. 2 : Titres de participation :**

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 participation 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.

**II. 3 : Stocks :**

Les stocks sont valorisés en employant les méthodes suivantes :

a - Terrains à bâtir ou à lotir :

Les acquisitions des terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisées à leur prix d'acquisition augmentés des frais et des charges financières éventuellement supportés par ces acquisitions.

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.

**II. 4 : Provisions (pour réparation et maintenance) :**

Une provision est constituée annuellement pour couvrir les risques de réparation et maintenance au titre des projets construits. Elle est calculée sur la base du chiffre d'affaires réalisé, relatif à chacun des projets achevés. Son taux qui varie de 0,5 à 1 % du chiffre d'affaires est fixé en fonction des spécificités de chaque projet.

**II. 5 : Provisions pour congés payés :**

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".

**II. 6 : Revenus :**

Le chiffre d'affaires est constitué des cessions définitives matérialisées par des contrats signés et ayant donné lieu à la liquidation intégrale du prix en faveur de la SIMPAR et des cessions financées en partie par des crédits accordés par les organismes de financement habilités et dont l'accord de principe concernant la prise en charge partielle du financement par les organismes précités est formellement notifié.

Quant aux autres revenus, ils englobent les produits des participations ainsi que les loyers des immeubles de rapports et autres produits d'exploitation tels que les cotisations syndic, les tantièmes et autres.

**III - INFORMATIONS AFFERENTES AUX ELEMENTS FIGURANT DANS LE CORPS DES ETATS FINANCIERS :****1. Notes sur le bilan :****1. 1. : Notes sur les Actifs :****1. 1. 1. : Immobilisations incorporelles :**

Le solde de ce compte s'élève à 1.268,493 Dinars après déduction des amortissements pour 35,870 Dinars.

**1. 1. 2. : Immobilisations corporelles :**

Le solde de ce compte s'élève à 2.067.949,932 Dinars et se détaille comme suit :

Désignations	Montants Bruts	Amortissements	Montants Nets
-Terrains	460.434,036	-	460.434,036
-Batiments Administratifs	303.632,630	52.004,929	251.627,701
-Batiments de rapport	1.057.098,893	84.944,634	972.154,259
-Matériel de transport	187.764,447	105.005,136	82.759,311
-Installations générales,Agenc et Amén.des constructions	358.358,339	142.935,841	215.422,498
-Installations générales,Agenc.et Aménag.divers	84.361,927	30.270,173	54.091,754
-Equipement de bureau	48.173,108	26.641,357	21.531,751
-Equipement informatique	26.998,309	17.069,687	9.928,622
<b>TOTAUX</b>	<b>2.526.821,689</b>	<b>458.871,757</b>	<b>2.067.949,932</b>

La variation négative de ce poste par rapport à l'exercice 2001 pour 57.606,418 Dinars est justifiée par les éléments suivants :

- Acquisition d'immobilisations	+ 5.730,432
- Cession immobilisations	- 14.305,845
- Acquisition matériel de transport	+ 64.000,000
- Cession matériel de transport	- 56.070,000
- Dotations aux amortissements 2002	- 114.696,449
- Annulations amortissements matériel de transport	+ 56.070,000
- Annulations amortissements immobilisations	+ 1.665,444
<b>Variation nette</b>	<b>- 57.606,418</b>

SIMPAR – (Suite)

1. 1. 3. : **Immobilisations Financières :**

1.1.3. A/ Titres de participations :

Le solde de ce compte s'élève au 31 Décembre 2002 à 7.825.872,723 Dinars contre 8.319.790,972 Dinars au décembre 2001 enregistrant ainsi une diminution de 493.918,249 Dinars provenant de :

- Souscription 39.999 actions « SIP-SICAR », libérées de moitié	+ 164.995,000
- Dotations aux provisions titres de participations 2002	- 658.913,249

**Ecart net** **- 493.918,249**

La partie à libérer sur ce portefeuille s'élève au 31 Décembre 2002 à 264.995,000 Dinars provisionnée à hauteur de 3.560,000 Dinars.

Les provisions pour dépréciation de ce portefeuille au 31 Décembre 2002 s'élèvent à 801.354,631 Dinars, enregistrant ainsi une augmentation de 658.913,249 Dinars par rapport à l'exercice précédent et sont détaillées comme suit :

Désignation des valeurs	Provision au 31/12/2001	Mouvements 2002	Soldes au 31/12/2002
- SOIVM-SICAF	35.136,000D	+73.776,000D	108.912,000D
- SICAV-BNA	24.430,500D	+13.661,100D	38.091,600D
- SICAV- BDET	5.455,668D	+348,133D	5.803,801D
-B.T.M	1,000D	-	1,000D
- SOCELTA	2.500,000D	-	2.500,000D
- BNA	1.525,854D	+456.646,488D	458.172,342D
- TUNISIE-LAIT	16.929,240D	+10.771,668D	27.700,908D
- T.D.A	4.107,000D	+3.060,000D	7.167,000D
-S.A.IFRIKIA	52.356,120D	+96.524,634D	148.880,754D
- IMMOB.DES OEILLETS	-	+3.560,000D	3.560,000D
BNA CAPITAUX	-	+565,226D	565,226D
<b>TOTAUX</b>	<b>142.441,382D</b>	<b>+658.913,249D</b>	<b>801.354,631D</b>

Le portefeuille « Titres de participations » se compose au 31 Décembre 2002 des valeurs suivantes :

DESIGNATIONS DES TITRES	ACQUISITIONS OU SOUSCRIPTIONS		ATTRIBUTIONS GRATUITES		NOMBRE DES TITRES DETENUS	VALEUR NOMINALE
	NOMBRE	VALEUR	NOMBRE	NOMINALE		
-BNA	132.081	2.064.167	6.633	66.330	138.714	10
-SOGEST	4.799	47.990	2.672	26.720	7.471	10
- ESSOUKNA	214.442	2.144.420	26.805	268.050	241.247	10
- SIVIA	20.971	209.743	11.655	116.550	32.626	10
- EL MADINA	12.143	121.430	-	-	12.143	10
- T I S	500	50.000	-	-	500	100
- SOCELTA	2.500	2.500	-	-	2.500	10
- S T C T	400	3.300	-	-	400	10
- SIT-HEDIA	1.600	800	800	4.000	2.400	5
- B T M	9.990	1	-	-	9.990	10
- B DE L'HABITAT	192	1.507	32	160	224	5
- SOIVM- SICAF BNA	48.000	480.000	-	-	48.000	10
- SICAV -BNA	900	90.000	-	-	900	100
- BNA-CAPITAUX	82	8.200	-	-	82	100
- SICAV-BDET	97	9.988	-	-	97	100
- IFRIKIA	55.698	558.780	-	-	55.698	10
- SICAV-Oblig.BNA	350	35.000	-	-	350	100
- SIM-SICAR BH	2.000	10.000	-	-	2.000	5
- SICAR-INVEST BNA	19.000	190.000	-	-	19.000	10
- TUNIS-Ré (actions)	100.000	1.200.000	-	-	100.000	10
-TUNIS-Ré (C.Inv)	33.333	399.996	-	-	33.333	10
- BTS	500	5.000	-	-	500	10
- SIP-SICAR	(1) 98.997	824.975	-	-	98.997	10
- TUNISIE LAIT	2.239	39.431	-	-	2.239	10
- T D A	3.000	30.000	-	-	3.000	10
- Immob.des Oeilletes	(2) 40.000	100.000	-	-	40.000	5
<b>Totaux</b>	<b>803.874</b>	<b>8.627.228</b>	<b>48.597</b>	<b>481.810</b>	<b>852.471</b>	-

(1) dont 32.999 actions libérées de moitié.

(2) libérées de moitié.

SIMPAR – (Suite)

Les dividendes de ce portefeuille perçus au cours de l'exercice 2002 s'élèvent à 773.570,294 Dinars soit 8,97% de la valeur du portefeuille, contre 660.966,234 Dinars en 2001 enregistrant ainsi une augmentation de 112.604,060 Dinars par rapport à l'exercice précédent et sont détaillés comme suit :

SOCIETES	Taux de distribution	Montants
-BNA	10%	138.714,000D
-ESSOUKNA	17%	398.727,775D
-SIVIA	15%	48.939,000D
-SOGEST	50%	37.355,000D
-EL MADINA	8%	9.714,400D
- T.I.S	12%	6.000,000D
- BH	12%	134,400D
- TUNIS-Ré	7% actions/7,9375% CI	96 .458,069D
- SICAV-BNA	-	2.032,200D
-SICAV-Placement obligataire	-	1.846,250D
-SIP-SICAR	4%	26.339,900D
-SICAR-INVEST	3,5%	6.650,000D
-SIM-SICAR	3%	*600,000D
<b>TOTAL</b>		<b>773.570,294D</b>

\* dividendes afférents aux exercices 2000 et 2001

Les sociétés en activité avant 2001 n'ayant pas distribué de dividendes en 2002 sont les suivantes :  
S.T.C.T, SIT-HEDIA, SOIVM-SICAF, SICAV-BDET, S.A.I, B.T.S, Tunisie-Lait, T.D.A, BNA –Capitaux et Immobilière des Cèllets.

1.1.3. B/ Autres immobilisations financières :

Cette rubrique englobe les postes suivants :

Désignations	Montants
-Prêts au personnel	122.265,000
-Dépôts et cautionnements versés	550,000
<b>TOTAL</b>	<b>122.815,000</b>

L'écart négatif de 28.990,000 Dinars entre les soldes arrêtés au 31 Décembre 2002 et le 31 Décembre 2001 est justifié par :

- Remboursement des prêts en 2002	- 33.795,000
- Ajustements prêts et autres créances au personnel	+ 4.805,000
<b>Ecart net</b>	<b>- 28.990,000</b>

1. 1. 4. : **Actifs courants** :

1.1.4. A/ Stocks :

Les stocks détenus par la SIMPAR à la date d'arrêté des états financiers sont détaillés comme suit :

Désignations	Montants
-Terrains à bâtir	10.709.102,464
-Travaux en cours	7.674.237,492
-Travaux terminés	8.830.727,170
<b>TOTAL</b>	<b>27.214.067,126</b>

1.1.4. B/ Clients et comptes rattachés :

Cette rubrique englobe les comptes suivants :

Désignations	Montants
-Clients acquéreurs immeubles construits	1.539.083,127
-Clients effets à recevoir	1.139.861,505
<b>TOTAL</b>	<b>2.678.944,632</b>

1.1.4. C/ **Autres actifs courants** :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignations	Montants
-Entrepreneurs Avances et acomptes versés sur commandes	379.697,962
-Fournisseurs avances et acomptes versés sur commandes	28.714,332
-Architectes avances et acomptes versés sur commandes	11.000,000
-Bureaux d'études avances et acomptes versés sur commandes	45.852,479
-Personnel avances et acomptes	2.613,570
-Retenue à la source	397,753
-Acomptes provisionnels	245.114,415
-TVA à régulariser ou en attente	26.132,583
-Autres comptes débiteurs	226.052,627
-Autres comptes débiteurs BNA	793.419,002
-Produits à recevoir	14.903,690
-Charges constatées d'avance	1.519.472,201
-Intérêts courus	2.500,000
-Prêts et autres créances financières courants	28.990,000
<b>TOTAL</b>	<b>3.324.860,614</b>

1.1.4. D/ **Placements et autres actifs financiers** :

Le solde de cette rubrique est détaillé comme suit :

Désignations	Montants
-Actions	11.096,160
-Provisions pour dépréciation des titres de placement	(6.567,120)
<b>TOTAL</b>	<b>4.529,040</b>

1.1.4. E/ **Liquidités et équivalents de liquidités** :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignations	Montants
-Chèques à encaisser	136.500,000
-Effets à l'encaissement	6.876,888
-BNA Hilton	20.128,973
-BNA Nabeul	1.542,615
-B.H. Kheireddine Pacha	10.901,730
-BNA Sousse	6.728,583
-Caisse	300,000
<b>TOTAL</b>	<b>182.978,789</b>

Les comptes courants bancaires ont fait l'objet d'un rapprochement mensuel.

Un inventaire physique de la caisse a été établi.

1. 2. : **Notes sur les capitaux propres et passifs** :1. 2. 1. : **Capitaux propres** :

## 1.2.1 A/ Réserves :

Cette rubrique se détaille comme suit :

Désignations	Montants
-Réserve légale	300.000,000
-Réserves extraordinaires	4.142.934,000
-Réserves pour fonds social	221.141,457
-Avoirs des actionnaires	(104.983,975)
<b>TOTAL</b>	<b>4.559.091,482</b>

SIMPAR – (Suite)

La variation positive de cette rubrique par rapport à son solde au 31/12/2001 pour 153.110,505 Dinars s'explique par :

- Affectation à la réserve légale	+ 50.000,000
- Affectation aux réserves extraordinaires	+ 100.000,000
- Variation du fonds social	- 4.911,593
- Variation avoirs des actionnaires	+ 8.022,098
<b>Ecart net</b>	<b>+ 153.110,505</b>

1.2.1. B/ Autres capitaux propres :

Le solde de cette rubrique ainsi que la variation qu'elle a enregistrée sont détaillés comme suit :

Désignations	Montants au 31 Décembre		Ecart
	2002	2001	
-Primes d'émission	3.000.000,000 D	3.000.000,000 D	-
-Réserves pour réinvestissements exonérés	1.082.897,500 D	900.400,000 D	182.497,500
<b>TOTAL</b>	<b>4.082.897,500 D</b>	<b>3.900.400,000 D</b>	<b>182.497,500</b>

1. 2. 2. : *Passifs* :

1.2.2. A/ Emprunts :

Le solde de cette rubrique est détaillé comme suit :

Désignations	Montants
-Emprunts non assortis de sûretés sur principal	6.606.294,564
-Emprunts non assortis de sûretés sur intérêts	843.471,405
-Emprunts assortis de sûretés sur principal	338.545,773
-Emprunts assortis de sûretés sur intérêts	23.277,260
-Cautionnements reçus	21.969,200
-Dépôts reçus pour lotissement	153.161,561
-Dépôts reçus pour enregistrement	453.250,442
-Dépôts reçus pour rédaction d'actes	6.220,000
-Dépôts reçu pour syndic	7.624,828
<b>TOTAL</b>	<b>8.453.815,033</b>

1.2.2. B/ Provisions :

Le montant des provisions pour réparation et maintenance et pour titres de participations partie non libérée au 31 Décembre 2002 s'élève à 139.302,104 Dinars contre 150.573,306 Dinars au 31 Décembre 2001. Cette variation s'explique comme suit :

- Annulation provisions pour réparations	- 46.000,000
- Dotations de l'exercice pour réparations et maintenances	+ 43.953,019
- Dotations de l'exercice pour participations non libérée	+ 3.560,000
- Charges couvertes par des provisions	- 12.784,221
<b>Ecart</b>	<b>- 11.271,202</b>

1.2.2. C/ Fournisseurs et comptes rattachés :

Cette rubrique est détaillée comme suit :

Désignations	Montants
-Entrepreneurs	509.174,483
-Fournisseurs	130.000,625
-Architectes	20.848,766
-Bureaux d'études	35.163,138
-Entrepreneurs retenue de garantie	1.358.114,909
-Fournisseurs factures non parvenues	93.016,312
<b>TOTAL</b>	<b>2.146.318,233</b>

1.2.2. D/ Autres passifs courants :

Le solde de cette rubrique est détaillé comme suit :

Désignations	Montants
-Clients avances et acomptes reçus sur commandes	2.608.376,005
-Personnel rémunérations dûes	981,960
-Personnel charges à payer	216.540,642
-Etat impôts et taxes retenues à la source	4.552,874
-Impôts sur les revenus retenue à la source	20.626,562
-TVA à payer	75.832,034
-Etat charges à payer	14.379,512
-Groupe	88.550,660
-Associés dividendes à payer	10.777,450
-C N S S	35.836,302
-Régime complémentaire CNSS	4.150,825
-Assurance groupe	5.063,084
-Organismes sociaux charges à payer	33.523,381
-Autres comptes créditeurs	29.111,178
-Etat impôts sur les bénéfiques	229.672,450
-Produits constatés d'avance	155.895,028
-Emprunts à moins d'un an non assortis de sûretés sur principal	8.960.956,046
-Emprunts à moins d'un an non assortis de sûretés sur intérêts	1.125.127,934
-Emprunts à moins d'un an assortis de sûretés sur principal	263.946,061
-Emprunts à moins d'un an assortis de sûretés sur intérêts	41.271,583
-Concours bancaires courants	3.000.000,000
<b>TOTAL</b>	<b>16.925.171,571</b>

1.2.2. E/ Concours bancaires et autres passifs financiers :

Le solde de ce compte représente le solde créditeur BNA Siège au 31 Décembre 2002 pour 793.419,002 Dinars et le solde créditeur BNA Avenue de Paris pour 842.728,423 Dinars.

Les comptes bancaires ont fait l'objet d'un rapprochement mensuel.

2 - Notes sur l'Etat de Résultat :

2.1. **Produits d'Exploitation :**

2.1. A/ Revenus :

Le chiffre d'affaires réalisé par la SIMPAR au cours de l'exercice 2002 s'élève à 9.330.543,119 Dinars et provient en totalité de la vente de logements, commerces, garages, bureaux et terrains des projets achevés.

2.1. B/ Produits des participations :

Les produits des participations de l'exercice 2002 s'élèvent à 773.570,294 Dinars.

2.1. C/ Autres produits d'exploitation :

Ces produits sont détaillés comme suit :

Désignations	Montants
-Loyers magasins et bureaux	55.695,777
-Cotisations syndics	30.111,667
-Vente dossiers appel d'offres	3.450,000
-Tantièmes	16.849,498
-Frais de dossiers	16.022,112
<b>Total</b>	<b>122.129,054</b>

**2.2. Charges d'Exploitation :**

2.2. A/ Variations des stocks, des produits finis et des encours :

Ce poste est ventilé comme suit :

Désignations	Montants
-Variations des stocks de terrains	(1.130.466,809)
-Variations des stocks travaux en cours	1.309.641,488
-Variations des stocks travaux terminés	(3.872.343,907)
<b><u>Variation nette</u></b>	<b>(3.693.169,228)</b>

2.2. B/ Achats stockés terrains :

Les achats terrains au cours de l'exercice 2002 s'élèvent à 1.140.985,002 Dinars représentant le prix d'acquisition total d'un lot de terrain.

2.2. C/ Achats d'études et de prestations de services :

Ce compte dont le solde s'élève au 31 Décembre 2002 à 383.767,586 Dinars englobe l'ensemble des prestations fournies par les tiers en matières d'études techniques, architecturales et pilotage des projets de promotion immobilière.

2.2. D/ Achats de matériel, équipements et travaux :

Ce compte dont le solde au 31 Décembre 2002 s'élève à 7.641.458,482 Dinars englobe l'ensemble des travaux et achats directs engagés au cours de l'exercice pour la réalisation des projets de promotion immobilière.

2.2. E/ Charges de personnel :

Ce compte est détaillé comme suit :

Désignations	Montants
-Appointements et compléments d'appointements	470.125,227
-Charges sociales légales	110.555,778
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>580.681,005</b>

2.2. F/ Dotations aux amortissements et aux provisions :

Les dotations de l'exercice 2002 sont détaillées comme suit :

Désignations	Montants
-Dotations aux amortissements des immobilisations	114.732,319
-Dotations aux provisions pour dépréciation des éléments financiers	662.850,094
- Dotations aux provisions pour réparation et maintenance	43.953,019
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>821.535,432</b>

2.2. G/ Autres charges d'exploitation :

Ces charges dont le montant s'élève à 441.221,493 Dinars au 31 Décembre 2002 sont détaillées comme suit :

Désignations	Montants
-Achats non stockés de matières et fournitures	57.673,891
-Services extérieurs	55.486,111
-Entretiens et réparations des immeubles construits	17.552,706
-Autres services extérieurs	230.785,903
-Charges diverses ordinaires	97,403
-Jetons de présence	30.000,000
-Impôts, taxe et versements assimilés	39.643,506
-Droits d'enregistrement et de timbres achats stockés	68.766,194
-Reprises sur provisions	(58.784,221)
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>441.221,493</b>

SIMPAR – (Suite)

2.3. **Résultat d'Exploitation :**

2.3. A/ Charges financières nettes :

Ces charges sont détaillées comme suit :

Désignations	Montants
-Charges financières	144.907,761
-Charges financières des projets	1.446.500,778
-Produits financiers	(36.810,427)
<b>TOTAL</b>	<b>1.554.598,112</b>

2.3. B/ Autres gains ordinaires :

Ces produits sont détaillées comme suit :

Désignations	Montants
-Charges nettes sur cession d'immobilisations	(12.640,401)
-Produits nets sur cession d'immobilisations	25.000,000
-Autres produits divers	60.481,024
<b>TOTAL</b>	<b>72.840,623</b>

3 - **Notes sur l'état des flux de trésorerie :**

3.1 - **Ajustements pour amortissements et provisions :**

Ces ajustements pour 762.751,211 D sont détaillés comme suit :

-Provisions pour dépréciations des éléments financiers	662.850,094
-Provisions pour réparations et maintenance	43.953,019
-Dotations aux amortissements de l'exercice 2002	114.732,319
	<hr/>
	821.535,432
- Annulation provisions pour réparations	(46.000,000)
-Reprises sur provisions pour risques	(12.784,221)
	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>762.751,211</b>

3.2 - **Variation des autres actifs :**

La rubrique "autres actifs" affiche une variation négative de 622.788,395 Dinars. Cette variation provient de :

	2002	2001	Variations
-Autres actifs courants :	3.324.860,614	3.952.454,009	(627.593,395)
- Placements et autres actifs financiers	4.529,040	4.905,885	( 376,845)
			<hr/>
			(627.970,240)
*Provisions pour dépréciation des titres de placements 2002			376,845
*Ajustements prêts et autres créances financières courantes	28.990,000	33.795,000	4.805,000
<b>Variation des autres actifs</b>			<hr/>
			<b>(622.788,395)</b>

3.3 - **Variation Fournisseurs et autres dettes :**

La rubrique "Fournisseurs et autres dettes" affiche une variation positive de 520.442,465 Dinars. Cette variation provient de :

	2002	2001	Variations
- Fournisseurs et comptes rattachés	2.146.318,233	2.295.435,403	(149.117,170)
- Autres passifs courant	16.925.171,571	13.012.033,361	3.913.138,210
			<hr/>
			3.764.021,040
- Ajustements emprunts à moins d'un an	13.391.301,624	10.150.486,799	(3.240.814,825)
- Ajustements paiement dividendes 2002		-	
(750.000,000 - 747.236,250)			
			<hr/>
			(2.763,750)
			<hr/>
			520.442,465

SIMPAR – (Suite)

**3.4 - Plus ou moins-values de cession :**

- Cessions immobilisations	- 70.375,845
- Annulations amortissements	+ 57.735,444
- Encaissements sur cession immobilisations	+ 25.000,000
	<hr/>
	<b>+ 12.359,599</b>

**3.5 - Avoirs des actionnaires :**

Cette variation négative pour 8.022,098 Dinars est détaillée comme suit :

- Avoirs des actionnaires 2001	- 113.006,073
- Avoirs des actionnaires 2002	+ 104.983,975
	<hr/>
	<b>- 8.022,098</b>

**3.6 - Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières :**

- Acquisition titres	164.995,000 D
----------------------	---------------

**3.7 - Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières :**

Cette variation pour 33.795,000 Dinars provient de :

- Remboursement des prêts au personnel	33.795,000 D
--	--------------

**3.8 - Encaissements provenant des emprunts :**

-Emprunts:Principal	9.831.500,000
prise en charge intérêts	1.019.480,556
- Cautionnements reçus	651,000
-Dépôts reçus pour syndics	7.624,828
	<hr/>
	<b>10.859.256,384</b>

**3.9 - Remboursement d'emprunts :**

-Emprunts:Règlement principal divers crédits	8.237.689,433
Règlement intérêts	1.460.674,584
-Dépôts reçus pour lotissement	1.719,633
-Dépôts reçus pour rédaction d'actes	6.770,000
-Dépôts reçus pour enregistrement	39.595,435
	<hr/>
	<b>9.746.449,085</b>

**3.10 - Fonds social :**

- 2001	- 226.053,050
- 2002	+ 221.141,457
	<hr/>
	<b>- 4.911,593</b>

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2002**

**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 du 11 Mai 2000, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les états financiers de l'exercice 2002.

1- Nous avons procédé à l'examen du bilan, de l'état de résultat, de l'état de flux de trésorerie et des notes aux états financiers de la **SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS** couvrant la période allant du 1er Janvier 2002 au 31 Décembre 2002 tels qu'arrêtés par votre Conseil d'Administration.

Notre examen a été effectué conformément aux normes de révision comptable généralement admises et a comporté, par conséquent, des sondages de la compatibilité ainsi que toute autre procédure jugée nécessaire eu égard aux circonstances.

2- Nous avons procédé à la vérification du respect par la **SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS** des conventions comptables de base, notamment celles relatives à la permanence des méthodes et à l'indépendance des exercices.

3- Les procédures financières, administratives et comptables en vigueur, ont fait l'objet d'un rapport d'évaluation du système de contrôle interne remis à la Direction Générale de la **Société Immobilière et de Participations** et annexé aux présents rapports.

4- Compte tenu des diligences que nous avons accomplies, nous estimons être en mesure de certifier que les états financiers de la **SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS** sont réguliers et sincères.

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**AHMED MANSOUR**

TUNIS, LE 22 AVRIL 2003

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIF  
A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2002**

***MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS " SIMPAR "***

En application des dispositions de l'article 200 du code des sociétés commerciales, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que le Président de votre Conseil d'Administration nous a informé que votre Conseil d'Administration a autorisé les conventions suivantes :

Conseil d'Administration du 23 Juillet 2002 :

- Approbation du crédit pour acquisition d'un logement d'un montant de 30 000 Dinars accordé sur le fonds social en 1993 à Monsieur Moncef KOOLI cadre de la SIMPAR détaché en tant que Président Directeur Général de la Société ESSOUKNA.
- Approbation du crédit pour acquisition d'un logement d'un montant de 27 000 Dinars accordé sur le fonds social en 1993 à Monsieur Kameleddine CHABBOUH cadre de la SIMPAR exerçant les fonctions de Directeur Général Adjoint de la Société.

Conseil d'Administration du 26 Décembre 2002 :

- Prorogation au 23 Septembre 2003 de l'opération de portage de 31 047 actions BNA et ce aux mêmes conditions que les autorisations précédentes dont la dernière en date du 29 Mars 2001.

Au cours de nos investigations, aucune autre convention rentrant dans le champ d'application de l'article précitée n'a été relevée.

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**AHMED MANSOUR**

TUNIS, LE 22 AVRIL 2003

