

# BEST LEASE



Société Anonyme au capital de 20 000 000 dinars  
divisé en 20 000 000 actions de nominal 1 dinar

Siège social : 54, Avenue Charles Nicolle Mutuelle Ville 1002 Tunis  
Registre du Commerce : 8132611999  
Tél : 71 799 011 – Fax : 71 798 719

## Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion :

- D'une Offre à Prix Ferme auprès du public de 4 000 000 actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne, au prix de 2,100 dinars l'action ;
- D'un Placement Garanti réservé aux investisseurs avertis locaux de 6 000 000 actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par Appel Public à l'Epargne au prix de 2,100D l'action
- De l'admission aux négociations sur le marché principal de la cote de la Bourse des actions composant le capital de la société « Best Lease ».

Visa n° **13 - 832 /** du **12 AOUT 2013** du Conseil du Marché Financier donné en application de l'article 2 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994. Ce visa n'implique aucune appréciation sur l'opération proposée. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Il doit être accompagné des états financiers intermédiaires de l'émetteur arrêtés au 30 juin 2013 pour tout placement sollicité après le 31 Août 2013. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

### Responsable de l'information

**M. Ridha BOUJEL**, Responsable Service Audit Interne  
Best Lease – 54, Avenue Charles Nicolle 1002– Tunis  
Tél : 71 799 011 – Fax: 71 798 719

### Intermédiaire en bourse chargé de l'opération



Complexe Le Banquier Avenue Tahar HADDAD  
1053 - Les Berges du lac  
Tél : (+216) 71 139 500  
fax : (+216) 71 656 299

### Evaluateur



Immeuble MAZARS – Rue du Lac Ghar El Melh  
1053 - Les Berges du lac  
Tél : (+216) 71 963 380  
Fax : (+216) 71 964 380



# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION RESUMEE DE LA SOCIETE .....</b>	<b>5</b>
<b>FLASH SUR L'OPERATION D'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE BEST LEASE ET L'ADMISSION DE SES ACTIONS AU MARCHE PRINCIPAL DE LA COTE DE LA BOURSE.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 : RESPONSABLE DU PROSPECTUS ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....</b>	<b>11</b>
1.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	11
1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	11
1.3. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES : .....	11
1.4. ATTESTATION DE L'INTERMEDIAIRE EN BOURSE CHARGE DE L'ELABORATION DU PROSPECTUS.....	14
1.5. RESPONSABLE DE L'INFORMATION.....	14
<b>CHAPITRE 2 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION .....</b>	<b>16</b>
2.1. CARACTERISTIQUES ET MODALITES DE L'OPERATION.....	16
2.1.1. Contexte et objectifs de l'opération .....	16
2.1.2. Décision ayant autorisé l'opération .....	16
2.1.3. Actions offertes au public .....	16
2.2. LE PRIX DE L'OFFRE ET SA JUSTIFICATION .....	17
2.2.1. Choix des méthodes d'évaluation.....	17
2.2.2. Taux d'actualisation .....	17
2.2.3. Résultats des travaux d'évaluation .....	18
2.2.4. Synthèse de l'évaluation .....	25
2.3. TRANSACTIONS RECENTES.....	25
2.4. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE .....	25
2.5. MODALITES ET PAIEMENT DU PRIX.....	26
2.6. PERIODE ET VALIDITE DE L'OFFRE.....	26
2.7. DATE DE JOUISSANCE DES ACTIONS.....	27
2.8. ÉTABLISSEMENTS DOMICILIATAIRES .....	27
2.9. MODE DE PLACEMENT, MODALITES ET DELAIS DE DELIVRANCE DES TITRES .....	27
2.9.1. Offre à Prix Ferme .....	27
2.9.2. Placement Garanti .....	30
2.9.3. Déclaration des résultats .....	31
2.9.4. Règlement des espèces et livraison des titres .....	31
2.10. RENSEIGNEMENTS DIVERS SUR L'OFFRE .....	31
2.11. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES ACTIONS OFFERTES.....	31
2.11.1. Droits attachés aux actions .....	32
2.11.2. Régime de négociabilité .....	32
2.11.3. Régime fiscal applicable .....	32
2.12. MARCHE DES TITRES.....	32
2.13. COTATION DES TITRES.....	32
2.14. TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE.....	33
2.15. AVANTAGE FISCAL.....	33
2.16. CONTRAT DE LIQUIDITE .....	33
2.17. REGULATION DU COURS BOURSIER .....	33
2.18. ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE.....	33
2.18.1. Représentation au Conseil d'Administration .....	33
2.18.2. Engagement de se conformer à la loi sur la dématérialisation des titres.....	33
2.18.3. Engagement de se conformer à l'annexe 12 du règlement du CMF relatif à l'APE .....	34
2.18.4. Tenue de communications financières .....	34
2.19. ENGAGEMENTS DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE .....	34
2.19.1. Engagement de ne pas céder plus de 5% de leur participation au capital de la société .....	34
2.19.2. Engagement de ne pas développer une activité locale concurrente.....	34
<b>CHAPITRE 3 : RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL.....</b>	<b>35</b>
3.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT BEST LEASE .....	35
3.1.1. Dénomination .....	35

3.1.2.	Forme juridique et législation particulière .....	35
3.1.3.	Date de constitution et durée .....	35
3.1.4.	Objet social .....	35
3.1.5.	Registre du commerce .....	35
3.1.6.	Exercice social .....	35
3.1.7.	Nationalité .....	35
3.1.8.	Régime fiscal .....	36
3.1.9.	Matricule fiscal.....	36
3.1.10.	Capital social .....	36
3.1.11.	Lieu où peuvent être consultés les documents de la société .....	36
3.1.12.	Responsable chargé de l'information et des relations avec les actionnaires, les obligataires, le CMF, la BVMT et la STICODEVAM .....	36
3.1.13.	Clauses statutaires particulières .....	36
3.2.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE LA SOCIETE .....	40
3.3.	EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL .....	40
3.4.	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31/12/2012 .....	41
3.4.1.	Structure du capital au 31/12/2012.....	41
3.4.2.	Actionnaires détenant individuellement 3% et plus du capital social et des droits de vote au 31/12/2012 .....	41
3.4.3.	Capital et droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction au 31/12/2012 .....	42
3.4.4.	Nombre d'actionnaires au 31/12/2012 .....	42
3.5.	PRESENTATION DU GROUPE DALLAH AL BARAKA DETENANT 94,9% DU CAPITAL DE LA SOCIETE .....	42
3.6.	RELATIONS DE LA SOCIETE BEST LEASE ET LES PARTIES LIEES .....	43
3.6.1.	Informations sur les engagements .....	43
3.6.2.	Garanties, sûretés réelles et cautions données ou reçues .....	43
3.6.3.	Transferts de ressources et d'obligations .....	43
3.6.4.	Relations commerciales .....	43
3.6.5.	Dividendes et autres rémunérations distribuées par Best Lease et encaissés par les autres parties liées .....	43
3.6.6.	Prestations de services reçues ou données .....	44
3.6.7.	Engagements des dirigeants par rapport à la société Best Lease .....	44
3.6.8.	Contrats de location.....	44
3.7.	DIVIDENDES.....	44
3.8.	MARCHE DES TITRES DE L'EMETTEUR .....	44
<b>CHAPITRE 4 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE BEST LEASE .....</b>		<b>45</b>
4.1.	PRESENTATION DU SECTEUR D'ACTIVITE.....	45
4.2.	PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DE SON SECTEUR D'ACTIVITE .....	45
4.2.1.	PRESENTATION DE BEST LEASE .....	45
4.1.1.	ACTIVITE DE LA SOCIETE AU 31/12/2012 .....	46
4.3.	LES FACTEURS DE RISQUE ET LA NATURE SPECULATIVE DE L'ACTIVITE .....	51
4.3.1.	RISQUE DE CREDIT .....	51
4.3.2.	RISQUE DE MARCHE .....	52
4.3.3.	RISQUE GLOBAL DE TAUX D'INTERET .....	52
4.3.4.	RISQUE DE LIQUIDITE.....	52
4.3.5.	RISQUE OPERATIONNEL.....	52
4.3.6.	RISQUE DE REGLEMENT .....	52
4.4.	DEPENDANCE DE L'EMETTEUR .....	53
4.5.	LITIGE OU ARBITRAGE EN COURS OU PASSE.....	54
4.6.	EVOLUTION DE L'EFFECTIF DE LA SOCIETE .....	54
4.7.	POLITIQUE D'INTERESSEMENT ET DE FORMATION DU PERSONNEL .....	54
4.8.	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	55
4.9.	ORGANISATION DE LA SOCIETE.....	55
<b>CHAPITRE 5 : PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTAT .....</b>		<b>61</b>
5.1.	PATRIMOINE DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2012.....	61
5.1.1.	Etat des immobilisations propres corporelles et incorporelles au 31/12/2012 .....	61
5.1.2.	Immobilisations financières .....	62

5.1.3.	Créances sur la clientèle, opérations de leasing .....	62
5.2.	ETATS FINANCIERS COMPARES AU 31 DECEMBRE .....	63
5.2.1.	Bilans comparés au 31 décembre .....	63
5.2.2.	Etats de résultat comparés au 31 décembre .....	65
5.2.3.	Etats de flux de trésorerie comparés au 31 décembre .....	66
5.2.4.	Etats des engagements hors bilan comparés au 31 décembre .....	66
5.2.5.	Notes aux états financiers arrêtés au 31 décembre 2012 .....	67
5.2.6.	Note complémentaire aux états financiers arrêtés au 31/12/2012 .....	84
5.2.7.	Note explicative aux états financiers arrêtés au 31/12/2012 .....	84
5.1.1.	Rapports général et spécial du commissaire aux comptes .....	85
5.1.2.	Les engagements financiers au 31/12/2012 .....	90
5.2.	ENCOURS DES EMPRUNTS EMIS PAR BEST LEASE.....	91
5.3.	SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION.....	92
5.4.	TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES.....	93
5.5.	AFFECTATION DES RESULTATS DES TROIS DERNIERS EXERCICES.....	94
5.6.	EVOLUTION DES PRODUITS NETS ET DU RESULTAT D'EXPLOITATION .....	94
5.7.	EVOLUTION DU BENEFICE NET.....	94
5.8.	EVOLUTION DES DIVIDENDES .....	95
5.9.	EVOLUTION DE LA MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT .....	95
5.10.	INDICATEURS DE GESTION ET RATIOS .....	96
<b>CHAPITRE 6 : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DES COMPTES.....</b>		<b>97</b>
6.1.	CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	97
6.1.1.	Membres des organes d'administration.....	97
6.1.2.	Fonction des membres et des organes d'administration et de direction dans la société .....	97
6.1.3.	Principales activités exercées en dehors de la société au cours des 3 dernières années.....	97
6.1.4.	Mandats des membres des organes d'administration et de direction les plus significatifs dans d'autres sociétés .....	98
6.1.5.	Fonctions des représentants permanents des personnes morales administrateurs dans la société qu'ils représentent .....	98
6.2.	INTERETS DES DIRIGEANTS DANS LA SOCIETE AU 31/12/2012.....	98
6.2.1.	Rémunérations et avantages en nature attribués aux membres des organes d'administration et de direction .....	98
6.2.2.	Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes d'administration et de direction .....	99
6.3.	CONTROLE .....	99
6.4.	NATURE ET IMPORTANCE DES OPERATIONS CONCLUES DEPUIS LE DEBUT DU DERNIER EXERCICE AVEC LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE DIRECTION AINSI QU'AVEC UN CANDIDAT A UN POSTE DE MEMBRE DU CONSEIL ET/OU UN ACTIONNAIRE DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL .....	99
<b>CHAPITRE 7 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR.....</b>		<b>100</b>
7.1.	EVOLUTION RECENTE ET ORIENTATIONS .....	100
7.1.1.	Evolution récente.....	100
7.1.2.	Orientations stratégiques .....	100
7.2.	PERSPECTIVES D'AVENIR.....	101
7.2.1.	Analyse des performances réalisées au 30/06/2013 par rapport de l'exercice 2013 .....	101
7.2.2.	Hypothèses de prévision retenues .....	101
7.2.3.	Etats financiers prévisionnels .....	107
7.2.4.	Marge brute d'autofinancement prévisionnelle.....	109
7.2.5.	Ratios prévisionnels .....	110
7.2.6.	Avis des commissaires aux comptes sur les informations financières prévisionnelles .....	111
DEMANDE DE SOUSCRIPTION N° .....		113
BULLETIN DE SOUSCRIPTION N° .....		117
ETAT DES SOUSCRIPTEURS.....		119
ANNEXE : LISTE DES INTERMEDIAIRES EN BOURSE .....		120

## PRESENTATION RESUMEE DE LA SOCIETE

La société Best Lease est une société anonyme créée 1999 ayant pour objet le financement en leasing des investissements mobiliers et immobiliers à usage professionnel, industriel, agricole, commercial et de services.

Best Lease dont le capital s'élève au 31/12/2012 à 20MD est une filiale détenue à raison de 35% par Al Baraka Bank Tunisie, banque ayant une trentaine d'années d'expérience dans les services bancaires et ayant développé une large gamme de produits et services conformes à la chariaa.

Cette banque offshore qui exerce en Tunisie depuis 1983 est la première banque islamique dans le pays née suite à une joint venture entre l'Etat Tunisien et le groupe d'Al Baraka pionnier de la finance islamique à travers 13 banques dans le monde et plus de 650 agences.

Best Lease est le seul opérateur sur le marché du leasing islamique en Tunisie. Cette spécificité a fait que la société a gardé une taille limitée par rapport au secteur. En effet, la croissance historique de la société a été freinée par la rareté des financements islamiques et le manque d'opportunités à lever des fonds islamiques sur le marché tunisien pour développer ses activités. La société a toutefois bénéficié de l'appui financier d'Al Baraka Bank Tunisie à travers la mise en place de lignes de financement Revolving pour un total de 70MD et a obtenu récemment une troisième ligne de 8MD de la Banque Zitouna.

Best Lease dispose d'un siège à Tunis et de 7 agences sises dans les régions de Sfax, Béja, Sousse, Nabeul, Bizerte, Gabès et Zaghuan.

Au 31/12/2012, compte 46 personnes. Suite à l'ouverture des agences, l'effectif a pratiquement doublé passant de 23 personnes en 2009 à 46 personnes à fin 2012.

Durant les dernières années, l'activité de la société « Best Lease » s'est consolidée avec des mises en force de 84,5MD en 2012 contre 37MD il y a tout juste trois années, ce qui lui a permis de gagner des parts de marché en passant de 3,6% en 2009 à 6,1% en 2012.

En termes de qualités d'actifs, la société « Best Lease » affiche un taux de créances classées parmi les plus faibles du secteur : il s'élève à 6,6% au 31 /12/2012 contre 8,1% au 31/12/2011.

Le ratio de créances douteuses et litigieuses CDL et le ratio de couverture des créances classées ont évolué comme suit :

	2012	2011	2010
Ratio de créances classées	6,6%	8,1%	6,1%
Ratio de couverture des créances classées	75,1%	70,6%	72,5%

A fin 2012, la société affiche un bénéfice de 2,2MD et une rentabilité financière de 9,3%.

Durant les prochaines années, le plan stratégique de la société « Best Lease » s'articule essentiellement sur :

- Le maintien du taux de couverture des créances classées à 70% à partir de 2013 ;
- Le maintien de la politique de recouvrement des créances clients ;
- L'amélioration de la qualité de son portefeuille ;
- Cibler de nouveaux clients dans les secteurs médical et BTP, continuer à développer le secteur du transport et renforcer principalement son positionnement sur le secteur immobilier ;
- L'amélioration de sa part de marché et élargir sa présence sur le territoire par l'ouverture de 2 nouvelles agences situées dans la capitale et à l'intérieur du pays et le renforcement de son équipe commerciale;

→ L'optimisation et l'amélioration de son organisation et son système d'information.

Pour atteindre ces objectifs, les dirigeants de la société « Best Lease » ont décidé d'ouvrir le capital de la société et de l'introduire sur le marché principal de la cote de la Bourse pour répondre à certains besoins et exigences, à savoir :

- Consolider les fonds propres de la société en vue de permettre l'évolution de son activité ;
- Accéder à de nouvelles sources de financement visant l'amélioration du coût de ses ressources ;
- Améliorer les ratios de solvabilité de la société ;
- Accroître la notoriété de la société auprès de ses clients et ses fournisseurs ;
- Bénéficier de l'avantage fiscal en réduisant le taux d'imposition de 30% à 20%.

L'AGE du 19/04/2013 a décidé d'augmenter le capital de 20MD à 30MD par l'émission de 10 000 000 actions nouvelles de 1 dinar de nominal chacune à souscrire par le grand public au prix de 2,100D l'action.

## **FLASH SUR L'OPERATION D'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE BEST LEASE ET L'ADMISSION DE SES ACTIONS AU MARCHE PRINCIPAL DE LA COTE DE LA BOURSE**

**Montant de l'opération :** 21 000 000 dinars

**Nombre d'actions offertes :** 10 000 000 actions nouvelles à émettre représentant 33,3% du capital après augmentation réparties en :

- Offre à Prix Ferme de 4 000 000 actions ;
- Placement Garanti de 6 000 000 actions

**Valeur nominale :** 1 dinar

**Forme des actions :** Nominative

**Catégorie :** Actions ordinaires

**Prix d'émission des actions nouvelles :**

2,100 dinars, soit 1 dinar de nominal et 1,100 dinars de prime d'émission à libérer en totalité à la souscription.

**Période de souscription :** du 28/08/2013 au 27/09/2013 inclus.

**Jouissance des actions :**

Les actions nouvelles porteront jouissance à partir du 01/01/2013.

**Droit préférentiel des actions :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la société « Best Lease » réunie le 19/04/2013 a décidé de réserver l'intégralité de la souscription à l'augmentation du capital projetée à de nouveaux souscripteurs. En conséquence de la décision de l'augmentation du capital social réservée au public, les anciens actionnaires renoncent à leurs droits préférentiels de souscription pour la totalité de l'augmentation du capital. Cette renonciation se traduit par la suppression du droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation du capital.

**Etablissements domiciliaires :**

Tous les intermédiaires en Bourse sont habilités à recueillir, sans frais, les demandes de souscription d'actions de la société « Best Lease » exprimées dans le cadre de cette Offre à Prix Ferme (cf. liste des intermédiaires en Bourse en annexe).

L'intermédiaire en bourse BNA Capitaux est seul habilité à recueillir, sans frais, les demandes de souscription d'actions « Best Lease » exprimées dans le cadre du Placement Garanti.

Le jour de dénouement de l'offre, le montant de l'augmentation de capital est versé dans le compte indisponible n° : 32000788115002926116 ouvert auprès d'Al Braka Bank conformément à l'état de dénouement espèces de la STICODEVAM.

**Offre proposée et mode de répartition des titres :**

Cette opération se fera par le moyen de :

- Une **Offre à Prix Ferme** de 4 000 000 actions représentant 40% du total des actions à émettre en numéraire, centralisée auprès de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis ;

- Un **Placement Garanti** (conformément aux dispositions de l'article 56 nouveau du Règlement Général de la Bourse) auprès d'investisseurs avertis locaux agissant pour compte propre<sup>1</sup> de 6 000 000 actions représentant 60% du total des actions à émettre en numéraire, centralisée auprès de BNA Capitaux, intermédiaire en bourse.

Le placement garanti sera réalisé aux mêmes conditions de prix que l'Offre à Prix Ferme.

Les souscripteurs à ce placement s'engagent à ne pas céder 75% de leurs titres en Bourse pendant une période de 12 mois à partir de la date de la première cotation en Bourse.

Les souscripteurs dans le cadre du Placement Garanti n'auront pas le droit de souscrire dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et inversement

Toutefois, les titres non acquis dans le cadre du placement garanti pourraient être affectés à la catégorie B, puis C de l'Offre à Prix Ferme.

### 1- Offre à Prix Ferme

Dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme, 4 000 000 actions « Best Lease » à émettre en numéraire seront réparties en trois (3) catégories :

Catégories	Part d'allocation	Nombre d'actions allouées	Montant en DT
<b><u>Catégorie A :</u></b>			
Demandes réservées au personnel de la société « Best Lease »	1,25%	50 000	105 000
<b><u>Catégorie B :</u></b>			
Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 10 001 actions et au maximum 150 000 actions pour les non institutionnels et 1 500 000 actions pour les institutionnels	60%	2 400 000	5 040 000
<b><u>Catégorie C :</u></b>			
Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 50 actions et au maximum 10 000 actions	38,75%	1 550 000	3 255 000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>4 000 000</b>	<b>8 400 000</b>

Le mode de satisfaction des demandes de souscription se fera de la manière suivante :

**Pour la catégorie B:** Les demandes de souscription seront satisfaites au prorata sur la base d'un taux d'allocation, déterminé par le rapport quantité offerte/quantité demandée et retenue. Le reliquat non servi

<sup>1</sup> Sont considérés investisseurs avertis lorsqu'ils agissent pour compte propre :

- Les institutions financières internationales et régionales ;
- La Caisse de Dépôts et de Consignations ;
- Les établissements de crédit ;
- Les sociétés d'investissement ;
- Les Organismes des Placement Collectif en Valeurs Mobilières ;
- Les compagnies d'assurance et de réassurance ;
- Les sociétés de gestion de portefeuille de valeurs mobilières ;
- Toute société qui remplit au moins deux des trois conditions suivantes :
  - ✓ Effectif moyen annuel supérieur à 200 personnes ;
  - ✓ Total du bilan supérieur à 20MD ;
  - ✓ Chiffre d'affaires ou recettes nettes supérieures à 40MD



sera réparti par la commission de dépouillement, sans que la part ne dépasse 5% du capital à l'issue de l'opération pour les institutionnels et 0,5% du capital après augmentation pour les non institutionnels.

**Pour la catégorie C :** Les demandes de souscription seront satisfaites également par palier jusqu'à l'épuisement des titres alloués à cette catégorie. Les paliers de satisfaction seront fixés par la commission de dépouillement.

En cas d'excédent de titres offerts non demandés par une catégorie, le reliquat sera affecté en priorité à la catégorie B puis C.

## **2- Placement Garanti**

Dans le cadre du Placement Garanti, 6 000 000 actions « Best Lease » à émettre en numéraire seront offertes à des investisseurs avertis locaux agissant pour compte propre<sup>1</sup> et représentant 20% du capital de la société après augmentation.

Les souscripteurs à ce placement s'engagent à ne pas céder 75% de leurs titres en Bourse pendant une période de 12 mois à partir de la date de la première cotation en Bourse.

Les souscripteurs dans le cadre du Placement Garanti n'auront pas le droit de souscrire dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et inversement

Toutefois, les titres non acquis dans le cadre du placement garanti pourraient être affectés à la catégorie B, puis C de l'Offre à Prix Ferme.

### **Admission des actions au marché principal de la cote de la Bourse :**

La société « Best Lease » a demandé l'admission au marché principal de la cote de la Bourse de la totalité des actions ordinaires y compris celles objet de la présente offre, toutes de même catégorie, de nominal 1 dinar et composant la totalité de son capital.

La Bourse a donné, en date du 25/06/2013 son accord de principe quant à l'admission des actions de la société « Best Lease » au marché principal de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

L'admission définitive des 30 000 000 actions de nominal un (1) dinar chacune, composées de 20 000 000 actions anciennes et de 10 000 000 actions nouvelles à émettre, reste toutefois tributaire de l'accomplissement des formalités suivantes :

- La présentation du prospectus d'admission visé par le Conseil du Marché Financier ;
- La justification de la diffusion dans le public des 33,33% du capital auprès d'au moins 200 actionnaires au plus tard le jour de l'introduction.

Le Conseil a également pris acte de l'engagement de la mise en place d'un contrat de liquidité et d'un contrat de régulation.

---

<sup>1</sup> Sont considérés investisseurs avertis lorsqu'ils agissent pour compte propre :

- Les institutions financières internationales et régionales ;
- La Caisse de Dépôts et de Consignations ;
- Les établissements de crédit ;
- Les sociétés d'investissement ;
- Les Organismes des Placement Collectif en Valeurs Mobilières ;
- Les compagnies d'assurance et de réassurance ;
- Les sociétés de gestion de portefeuille de valeurs mobilières ;
- Toute société qui remplit au moins deux des trois conditions suivantes :
  - ✓ Effectif moyen annuel supérieur à 200 personnes ;
  - ✓ Total du bilan supérieur à 20MD ;
  - ✓ Chiffre d'affaires ou recettes nettes supérieures à 40MD

Au cas où la présente offre aboutirait à des résultats concluants, l'introduction des actions « Best Lease » se fera au marché principal de la cote de la Bourse, au cours de 2.100 dinars l'action et sera ultérieurement annoncée dans les bulletins officiels de la BVMT et du CMF.

BNA Capitaux, intermédiaire en bourse, est chargé de la réalisation de la présente offre.

**Cotation des titres :**

La date de démarrage de la cotation des titres sur le marché principal de la cote de la Bourse de Valeurs Mobilières de Tunis fera l'objet d'un avis qui sera publié aux Bulletins Officiels de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis et du Conseil du Marché Financier.

Toutefois, la cotation des actions nouvelles ne démarrera qu'après l'accomplissement des formalités juridiques de l'augmentation du capital. Ainsi, les actions nouvelles ne seront cessibles et négociables qu'après la publication d'un avis dans le bulletin officiel de la BVMT et du CMF.

**Prise en charge des titres par la STICODEVAM :**

La STICODEVAM a attribué en date du 07/08/2013 aux actions anciennes de la société « Best Lease » le code ISIN TN0007580012.

La société « Best Lease » s'engage à demander la prise en charge de ses actions nouvelles et anciennes par la STICODEVAM dès la réalisation définitive de l'augmentation du capital en numéraire.

Les opérations de règlement et livraison seront assurées par cette dernière.

Le registre des actionnaires sera tenu par BNA Capitaux - Intermédiaire en Bourse.

**Contrat de liquidité :**

Un contrat de liquidité pour une période de 12 mois à partir de la date d'introduction en Bourse des actions de « Best Lease », sera établi entre la BNA Capitaux – Intermédiaire en bourse et les actionnaires de « Best Lease » : Al Tawfik Development House, Arab Leasing International Finance et Al Baraka Bank portant sur 1 000 000 d'actions et 1 000 000D.

**Régulation du cours boursier :**

Les actionnaires de la société « Best Lease » se sont engagés, après l'introduction de la société en Bourse, à obtenir lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la société les autorisations nécessaires pour la régulation du cours boursier et ce conformément à l'article 19 nouveau de la loi N°94-117 du 14 Novembre 1994 portant réorganisation du marché financier.

## Chapitre 1 : RESPONSABLE DU PROSPECTUS ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

### 1.1. Responsable du prospectus

M. Aissa HIDOUSI  
Directeur Général de Best Lease

### 1.2. Attestation du responsable du prospectus

« A notre connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leurs jugements sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée ».

Best Lease  
Le Directeur Général  
M. Aissa HIDOUSI



### 1.3. Responsables du contrôle des comptes :

#### Etats financiers 2010 :

- **Les Experts Comptables réunis** : Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie représentée par Monsieur Mohamed Wassim HDUI – Adresse : Immeuble Espace Tunis Bloc | App 3.1 Montplaisir 1073 - Tunis
- **Bureau d'Audit, de Conseil & d'Etudes en Management (BACEM)** : Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie représentée par Monsieur Bacem DAMMAK – Adresse : Rue Anatole France Immeuble Intilaka Centre Bloc B 2<sup>ème</sup> étage 3000 Sfax

#### Etats financiers 2011 et 2012 :

- **FMBZ – KPMG Tunisie** : Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Monsieur Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI – Adresse : Immeuble KPMG Les jardins du Lac – Lac II,
- **CMC – DFK International** : Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Monsieur Chérif BEN ZINA – Adresse : 2, Rue 7299 El Menzah 9A El Manar II 1003 Tunis.

### **Opinion des co-commissaires aux comptes sur les états financiers arrêtés au 31/12/2010**

Les états financiers de Best Lease relatifs à l'exercice 2010 ont fait l'objet d'un audit effectué par la société « Les Experts Comptables Réunis » représentée par Mr Mohamed Wassim HDIJI et par le Bureau d'Audit, de Conseil & d'Etudes en Management représenté par Mr Bacem DAMMAK selon les normes professionnelles applicables en Tunisie et ont été certifiés sans réserves.

### **Opinion des co-commissaires aux comptes sur les états financiers arrêtés au 31/12/2011**

Les états financiers de Best Lease relatifs à l'exercice 2011 ont fait l'objet d'un audit effectué par la société « FMBZ – KPMG Tunisie » représentée par Mr Moncef BOUSSANNOUGA ZAAMOURI et par le cabinet CMC – DFK International représenté par Mr Chérif BEN ZINA selon les normes professionnelles applicables en Tunisie et ont été certifiés sans réserves.

Toutefois, les commissaires aux comptes ont émis les observations suivantes :

1. En application de la circulaire BCT n°2012-02 relative à l'évaluation des engagements dans le cadre des mesures conjoncturelles de soutien aux entreprises économiques, la société « BEST LEASE » a comptabilisé en 2011 une provision collective de 1 763 Mille Dinars en couverture des risques latents sur les engagements courants et ceux nécessitant un suivi particulier, calculée suivant la méthode préconisée par la note aux établissements de crédit n°2012-8 en date du 02 mars 2012 ;
2. Comme indiqué dans la note n° 3-11-1 « Modifications comptables », la société « BEST LEASE » a procédé au cours de l'exercice 2011 à la comptabilisation de certaines charges relatives aux exercices antérieurs. Ces corrections se sont traduites par une diminution des capitaux propres d'ouverture à hauteur de 143 Mille Dinars porté en « Résultats reportés » ;
3. Les états financiers des exercices 2008, 2009 et 2010 ont été audités et certifiés par un seul commissaire aux comptes. Selon le Décret n°2006-1546 du 6 juin 2006, sont tenues de désigner deux commissaires aux comptes les sociétés dont le total de leurs engagements auprès des établissements de crédit dépasse Vingt Cinq Millions de Dinars. En vu de régulariser cette situation, la société a mandaté un deuxième commissaire aux comptes pour l'audit des états financiers des exercices 2008, 2009 et 2010 qui a été réalisé et les rapports seront présentés à l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/05/2012 pour approbation ;
4. L'Assemblée Générale des actionnaires a décidé d'affecter sur le résultat de l'exercice 2010 un montant de 507 KDT en couverture de risque de financement. Au cours de l'exercice 2011, les provisions pour risque de financement ont été constatées parmi les charges de l'exercice et de ce fait, le montant affecté sur le résultat de l'exercice 2010 demeure présenté parmi les fonds propres en réserve pour risque de financement.

### **Opinion des co-commissaires aux comptes sur les états financiers arrêtés au 31/12/2012**

Les états financiers de Best Lease relatifs à l'exercice 2011 ont fait l'objet d'un audit effectué par la société « FMBZ – KPMG Tunisie » représentée par Mr Moncef BOUSSANNOUGA ZAAMOURI et par le cabinet CMC – DFK International représenté par Mr Chérif BEN ZINA selon les normes professionnelles applicables en Tunisie qui ont émis l'avis suivant :

«

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport sur le contrôle des états financiers de la société « Best Lease » arrêtés au 31 Décembre 2012, tels qu'ils sont annexés au présent rapport ainsi que sur les vérifications spécifiques prévues par la Loi et les Normes Professionnelles.

Les états financiers ci-joint couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2012 font apparaître un total net de bilan de 139 581 722 Dinars et des capitaux propres d'un montant de 23 713 627 Dinars y compris un résultat bénéficiaire de l'exercice 2012 pour un montant de 2 212 933 Dinars.

### **1- Opinion sur les états financiers :**

Nous avons audité les états financiers de la société « Best Lease » au 31 Décembre 2012. Ces états ont été arrêtés sous la responsabilité des organes de direction et d'administration de la société. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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 pour 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, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

A notre avis, les états financiers sont réguliers et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société « Best Lease » ainsi que les résultats de ses opérations et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 Décembre 2012 conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

### **2- Vérifications spécifiques :**

Nous avons également procédé aux vérifications prévues par la Loi et les Normes Professionnelles.

Nous n'avons pas d'autres 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 2012.

Par ailleurs et en application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 Novembre 2001, et dans l'attente de la signature du « Cahier des charges relatif à la tenue conservation des comptes en valeurs mobilières », nous n'avons pas d'observations à formuler sur la conformité de la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la société « Best Lease » à la réglementation en vigueur. »

## Attestation des commissaires aux comptes

« Nous avons procédé à la vérification des informations financières et des données comptables figurant dans le présent prospectus en effectuant les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la régularité des informations financières et comptables présentées ».

### Les Commissaires aux Comptes

FMBZ – KPMG Tunisie  
M. Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI



CMC – DFK International  
M. Chérif BEN ZINA



### 1.4. Attestation de l'intermédiaire en bourse chargé de l'élaboration du prospectus

« Nous attestons avoir accompli les diligences d'usage pour s'assurer de la sincérité du prospectus. »

BNA CAPITAUX  
Le Directeur Général  
M. Kamel GUESMI



### 1.5. Responsable de l'information

M. Ridha BOUJLEL  
Responsable Service Audit Interne  
Tél : 71 799 011 – Fax : 71 798 719

La notice légale est publiée au JORT n° 101 du 22/08/2013

Conseil du Marché Financier  
Décret n° 8321 du 12 AOUT 2010  
Délivré en vertu de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 Novembre 1994  
Le Président du Conseil du Marché Financier

Signé: Saïh ESSAYEL

## Chapitre 2 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION

### 2.1. Caractéristiques et modalités de l'opération

#### 2.1.1. Contexte et objectifs de l'opération

Les dirigeants de la société « Best Lease » ont décidé d'ouvrir le capital de la société et de l'introduire sur le marché principal de la cote de la Bourse pour répondre à certains besoins et exigences, à savoir :

- Consolider les fonds propres de la société en vue de permettre l'évolution de son activité ;
- Accéder à de nouvelles sources de financement visant l'amélioration du coût de ses ressources ;
- Améliorer les ratios de solvabilité de la société ;
- Accroître la notoriété de la société auprès de ses clients et ses fournisseurs ;
- Bénéficier de l'avantage fiscal en réduisant le taux d'imposition de 30% à 20%.

#### 2.1.2. Décision ayant autorisé l'opération

Sur proposition du Conseil d'Administration réuni le 16/03/2013, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société « Best Lease » tenue le 19/04/2013 a approuvé le principe de l'ouverture du capital de la société et l'introduction de ses titres au marché principal de la cote de la Bourse.

#### **Autorisation d'augmentation de capital :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 19/04/2013 a décidé d'augmenter le capital social de la société « Best Lease » d'un montant de 10MD pour le porter à 30MD et ce par l'émission de 10 000 000 actions nouvelles à souscrire en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'introduction de la société sur le marché principal de la Bourse de Tunis.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires pour fixer le prix d'émission, les modalités et conditions de cette augmentation de capital et remplir d'une manière générale toutes les formalités nécessaires pour la réalisation de l'augmentation en vue de son introduction en bourse.

Usant des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'AGE du 19/04/2013, le Conseil d'Administration dans sa réunion du 09/07/2013 a décidé de fixer le prix d'émission des nouvelles actions à 2,100D (soit 1D de nominal et 1,100D de prime d'émission) avec une jouissance en dividende à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

#### **Droit préférentiel de souscription :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la société « Best Lease » réunie le 19/04/2013 a décidé de réserver l'intégralité de la souscription à l'augmentation du capital projetée à de nouveaux souscripteurs. En conséquence de cette décision, les anciens actionnaires ont renoncé à leurs droits préférentiels de souscription dans l'augmentation de capital au profit de nouveaux souscripteurs. Cette renonciation s'est traduite par la suppression de ces droits préférentiels de souscription pour la totalité de l'augmentation du capital.

#### 2.1.3. Actions offertes au public

L'opération d'introduction des actions Best Lease à la cote de la bourse se fera par la mise sur le marché dans le cadre d'une augmentation de capital par voie de souscription publique de 10 000 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 dinar chacune représentant 33,33% du capital après la réalisation de ladite augmentation.

L'émission se fera par le moyen de :

- Une **Offre à Prix Ferme** de 4 000 000 actions représentant 40% du total des actions à émettre en numéraire, centralisée auprès de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis ;
  - Un **Placement Garanti** (conformément aux dispositions de l'article 56 nouveau du Règlement Général de la Bourse) auprès d'investisseurs avertis locaux<sup>1</sup> agissant pour compte propre de 6 000 000 actions représentant 60% du total des actions à émettre en numéraire, centralisée auprès de la BNA Capitaux, intermédiaire en bourse.
- Le placement garanti sera réalisé aux mêmes conditions de prix que l'Offre à Prix Ferme.

**Les souscripteurs à ce placement s'engagent à ne pas céder 75% de leurs titres en Bourse pendant une période de 12 mois à partir de la date de la première cotation en Bourse.**

## 2.2. Le prix de l'offre et sa justification

Le prix de l'action de la société « Best Lease » a été fixé dans le cadre de la présente offre à 2,100D, tous frais, commissions, courtages et taxes compris.

L'évaluation de l'action de la société « Best Lease » a été effectuée par le cabinet « ECC MAZARS » sur la base des états financiers certifiés au 31/12/2012 et sur la base d'un business plan de la période allant de 2013 à 2017 approuvé par le Conseil d'Administration de « Best Lease » du 09/07/2013 et examiné par les commissaires aux comptes de la société.

### 2.2.1. Choix des méthodes d'évaluation

L'évaluation de la société « Best Lease » a été effectuée selon les quatre méthodes suivantes jugées les plus pertinentes par l'évaluateur :

- Méthode de l'actif net réévalué ou méthode du Goodwill
- Méthode d'actualisation des flux de dividendes ;
- Méthode d'actualisation des flux EVA (Economic Value Added);
- Méthode des comparables (Méthode des multiples du PER).

### 2.2.2. Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation a été déterminé sur la base des paramètres suivants :

- **Taux sans risque** : il a été retenu comme taux sans risque le taux de 6,249% correspondant au taux interpolé des BTA 15 ans Mai 2022 (Source : BCT - Courbe des taux du 13/03/2013) ;
- **Taux de rendement moyen des marchés des actions** : Le rendement moyen du marché sur les 5 dernières années a été estimé à partir du Tunindex à 13,17% ;

---

<sup>1</sup> Sont considérés investisseurs avertis lorsqu'ils agissent pour compte propre :

- Les institutions financières internationales et régionales ;
- La Caisse de Dépôts et de Consignations ;
- Les établissements de crédit ;
- Les sociétés d'investissement ;
- Les Organismes des Placement Collectif en Valeurs Mobilières ;
- Les compagnies d'assurance et de réassurance ;
- Les sociétés de gestion de portefeuille de valeurs mobilières ;
- Toute société qui remplit au moins deux des trois conditions suivantes :
  - ✓ Effectif moyen annuel supérieur à 200 personnes ;
  - ✓ Total du bilan supérieur à 20MD ;
  - ✓ Chiffre d'affaires ou recettes nettes supérieures à 40MD



- **Béta** : Le béta des entreprises de leasing varie entre 0,8 et 0,88. Pour le cas de Best Lease, il a été retenu un béta de 1 pour tenir compte de la conjoncture économique, ce qui ramène à une prime de risque de 6,921% ;
- **Pourcentage de financement en fonds propres** : le pourcentage de financement en fonds propres retenu est de 20% ;
- **Coût de l'endettement** : le coût de l'endettement moyen a été estimé à 5,95% correspondant au TMM de Février 2013 majoré de 1,75%.

Le taux de rentabilité des capitaux propres exigé par les investisseurs est calculé comme suit :

$$R_{cp} = T_{sr} + \beta (Tr - T_{sr})$$

Avec :	$T_{sr}$	Taux d'intérêt sans risque assimilé au taux d'intérêt des bons de trésors Assimilables (BTA) 15 ans.
	$Tr$	Taux de rendement moyen du marché des actions ;
	$\beta$	Risque spécifique de la société.

Taux d'actualisation = 13,17%

Le taux de croissance à l'infini retenu pour le calcul de la valeur de sortie est de 1,5%.

### 2.2.3. Résultats des travaux d'évaluation

#### - Méthode de l'actif net comptable réévalué ou Good will

Cette méthode reprend l'actif net comptable en y ajoutant la revalorisation du fonds de commerce appelé Goodwill. Le Goodwill représente en quelque sorte une estimation des éléments incorporels non pris en compte dans les états financiers de l'entreprise tels que la notoriété, la position sur le marché, le savoir-faire, sa qualification, les avantages concurrentiels et autres avantages. Autant d'éléments non comptabilisés par l'évaluation patrimoniale.

#### **Valeur des capitaux propres = ANCC + Goodwill**

Pour le calcul de l'ANCC (Actif Net Comptable Corrigé), les plus-values éventuelles seront saisies en montant brut pour les actifs d'exploitation. Etant donné que l'entreprise est évaluée dans le cadre de la poursuite de son exploitation il s'agit en effet de savoir combien il en coûterait d'acquérir les actifs en question que d'apprécier ce que rapporterait leur vente. Les plus-values éventuelles sur des actifs hors exploitation seront toutefois saisies en montant net dans la mesure où ils peuvent être cédés sans affaiblir la capacité bénéficiaire de l'entreprise.

Le calcul du Goodwill se fonde sur les résultats prévisionnels récurrents de l'entreprise et sur les surprofits que procure à l'entreprise l'ensemble des éléments incorporels qui la compose. Le superprofit est saisi comme la différence entre la rentabilité dégagée effectivement par l'entreprise et la rentabilité normale engendrée par le placement de l'actif net corrigé au taux sans risque.

Le Goodwill se calcule comme suit :

$$GW = \sum_{a=1}^{a=n} \frac{RNC_a - Tsr \times ANCC}{(1 + Rcp)^a}$$

Avec :	RNC <sub>a</sub>	Résultat net courant de l'année a ;
	ANCC <sub>0</sub>	Actif net comptable corrigé de départ
	Rcp	Coût des fonds propres correspondant au taux de rentabilité des capitaux propres exigé par les investisseurs.
	Tsr	Taux d'intérêt sans risque assimilé au taux d'intérêt des bons de trésors Assimilables (BTA) 15 ans.
	n	Correspond au nombre d'années pendant lequel on prévoit que l'entreprise conservera son avantage concurrentiel, étant entendu que cette situation ne peut perdurer indéfiniment en raison de la réaction de la concurrence.

Le goodwill a été estimé sur la base des superprofits attendus sur une période de 20 ans<sup>1</sup>. Ces superprofits ont été déterminés sur la base de ce qui suit :

- Pour les 5 premières années : superprofits tels que résultant du business plan arrêté par la société ;
- Pour les années de 6 à 10 : croissance du superprofit à un taux constant du secteur estimé à 10% par an ;
- Pour les années 11 à 15 : maintien du superprofit constant ;
- Pour les années 15 à 20 décroissance linéaire du superprofit jusqu'à son extinction.

#### **a. Détermination de l'actif net comptable corrigé**

L'actif net comptable corrigé a été déterminé sur la base des états financiers de la société « Best Lease » arrêtés au 31 décembre 2012 tels qu'audités par les commissaires aux comptes. Ces états financiers ont été retraités pour tenir compte des plus ou moins-values résultant de la réévaluation des éléments d'actif et de passif sur la base de leur valeur marchande actuelle.

Les états financiers ont été également retraités pour tenir compte de l'augmentation du capital envisagée ainsi que des distributions de dividendes au titre de l'année 2012.

L'actif net comptable corrigé de la société « Best Lease » a été estimé au 31 décembre 2012 à 44,89MD déterminé comme suit :

<sup>1</sup> Selon l'évaluateur, la période de 20 ans a été retenue du fait que BEST LEASE opère dans un marché structuré offrant une bonne visibilité sur l'avenir. La période de calcul du goodwill proposée par la littérature est très variable et dépend de plusieurs facteurs endogènes et exogènes. Cependant la littérature propose en général de calculer le goodwill sur une période comprise entre 5 et 30 ans selon le cas :

- 5 à 10 ans : pour les entreprises présentant une faible visibilité sur l'avenir et opérant dans un secteur fortement concurrentiel ;
- Jusqu'à 20 ans : pour les entreprises présentant un réel avantage concurrentiel dans un secteur structuré mais pour lequel des restructurations sont attendues ;
- Jusqu'à 30 ans : pour les entreprises à bonne visibilité, opérant dans un secteur déjà structuré et présentant un avantage concurrentiel important.

La période de 30 ans n'a pas été retenue en raison des incertitudes économiques et politiques qui caractérisent l'environnement actuel tunisien.

	Chiffres avant retraitements au 31/12/2012	Retraitements d'évaluation	Valeurs retraitées au 31/12/2012
<b>ACTIFS</b>	Liquidités et équivalents de Liquidités	1,29	20,29
	Créances issues d'opérations de Leasing nettes de provisions	130,41	130,41
	Portefeuille de participation net de provisions	0,03	0,03
	Valeurs immobilisées nettes d'amortissements	3,90	6,08
	Autres actifs courants	3,79	3,79
	<b>139,42</b>	<b>21,18</b>	<b>160,60</b>
<b>PASSIFS</b>	Emprunts et dettes rattachées	105,38	105,38
	Dettes envers la clientèle	3,93	3,93
	Fournisseurs et comptes rattachés	3,64	3,64
	Autres passifs	2,64	2,64
	Provisions pour risques généraux	0,12	0,12
	<b>115,71</b>	<b>0,00</b>	<b>115,71</b>
<b>ACTIF NET COMPTABLE</b>	<b>23,71</b>	<b>21,18</b>	<b>44,89</b>

Les retraitements de la trésorerie sont détaillés comme suit :

Désignation	Valeur en MDT
Flux d'encaissements provenant de l'augmentation du capital envisagée	21,00 <sup>1</sup>
Flux de décaissement provenant de la distribution des dividendes de 2012	-2,00
Total	19,00

Les retraitements des valeurs immobilisées sont détaillés comme suit :

Désignation	Valeur en MDT
Retraitement des charges reportées considérées comme des non valeurs	-0,04
Constatation d'une provision pour dépréciation des actifs financiers	-0,03
Plus-value sur réévaluation des immeubles d'exploitation	1,67
Plus-value sur réévaluation des immeubles hors exploitation nette d'impôt	0,61
	<b>2,21</b>

<sup>1</sup> Dans le contexte de l'évaluation précitée, l'évaluateur a estimé qu'il est plus adapté de déterminer la valeur de l'entreprise en tenant compte de l'augmentation du capital envisagée (Valeur Post Money). Selon l'évaluateur, il est plus pertinent pour le marché et l'investisseur d'apprécier la capacité de l'entreprise à rémunérer ses actionnaires et à générer des superprofits par rapport aux capitaux propres engagés pour la réalisation du Business Plan, qui tient compte de l'augmentation du capital, et non pas par rapport à son capital initial. Il estime aussi que cette approche est également cohérente avec la méthode de calcul du goodwill dans la mesure où ce dernier est déterminé sur la base du Business Plan lequel tient également compte des capitaux propres engagés y compris l'augmentation du capital envisagée.

## b. Détermination du good will

Le Goodwill calculé par application du principe exposé plus haut a été estimé à 37MD.

	(MD)				
<b>Calcul du Good Will année 1 - 5</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Résultat net prévisionnelle	4,27	5,18	6,17	7,30	8,52
Rémunération de l'ANCC	2,81	2,81	2,81	2,81	2,81
<b>Superprofit (1-2)</b>	<b>1,47<sup>1</sup></b>	<b>2,37</b>	<b>3,37</b>	<b>4,49</b>	<b>5,72</b>
Flux actualisés au 1er janvier 2013	1,30	1,85	2,32	2,74	3,08
<b>1 Superprofit actualisé au 1er janvier 2013</b>	<b>11,29</b>				
<b>Calcul du Good Will années 6 à 10</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Taux de croissance du superprofit	10%	10%	10%	10%	10%
Montant superprofit	6,29	6,92	7,61	8,37	9,21
Flux actualisés au 1er janvier 2013	2,99	2,91	2,83	2,75	2,67
<b>2 Superprofit actualisé au 1er janvier 2013</b>	<b>14,15</b>				
<b>Calcul du Good Will années 11 à 15</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Montant superprofit	9,21	9,21	9,21	9,21	9,21
Flux actualisés au 1er janvier 2013	2,36	2,09	1,84	1,63	1,44
<b>3 Superprofit actualisé au 1er janvier 2013</b>	<b>9,36</b>				
<b>Calcul du Good Will années 16 à 20</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
Taux de décroissance linéaire	20%				
Montant superprofit	7,36	5,52	3,68	1,84	0,00
Flux actualisés au 1er janvier 2013	1,02	0,67	0,40	0,18	0,00
<b>4 Superprofit actualisé au 1er janvier 2013</b>	<b>2,26</b>				
<b>Total Goodwill (1+2+3+4)</b>	<b>37,06</b>				

## c. Valeur des capitaux propres selon la méthode de l'ANCR

La valeur des capitaux propres de Best Lease au 1er janvier 2013, compte tenu de l'augmentation du capital envisagée, s'établirait à 81,95 millions de dinars soit un prix par action de 2,732 DT :

Actif net comptable réévalué en MDT	44,89
Goodwill en MDT	37,06
<b>Valeur des capitaux propres en MDT</b>	<b>81,95</b>
Nombre d'actions	30 000 000
<b>Valeur de l'action en DT</b>	<b>2,732</b>

Une étude de sensibilité a montré qu'en augmentant la prime de risque de 0,5 point, la valeur de l'entreprise diminue de 1,61% alors que la valeur de l'entreprise augmente de 1,71% si on diminue la prime de risque de 0,5 point.

<sup>1</sup> Pour la détermination du superprofit, l'évaluateur a calculé la rémunération des actifs nets comptables corrigés sans tenir compte de l'impôt. L'évaluateur a estimé que cette approche de calcul est plus adéquate dans la mesure où l'impôt dû dépend de plusieurs facteurs et se calcule de façon personnelle en fonction de la nature du contribuable (personne physique ou personne morale) de sa situation fiscale et des abattements dont il peut bénéficier.

	Prime de risque				
	6,421%	6,671%	6,921%	7,171%	7,421%
Valeur des capitaux propres en MDT	83,35	82,64	81,95	81,28	80,63
Ecart par rapport à la valeur centrale	1,71%	0,84%	0,00%	-0,82%	-1,61%
Valeur de l'action en DT	2,778	2,755	2,732	2,709	2,688

Pour déterminer la valeur de BEST LEASE en Pre money il convient de retrancher le montant de l'augmentation de capital ce qui permet d'obtenir une valeur de 60,95 millions de Dinars tunisiens.

#### - Méthode d'actualisation des flux de dividendes

Cette méthode évalue l'entreprise à la valeur actuelle des flux futurs de dividendes à recevoir par l'actionnaire. Cette valeur est déterminée selon le modèle de Bates par application de la formule suivante :

$$\text{Valeur des capitaux propres} = \sum_{a=1}^{n-1} \frac{D_a}{(1+R_{cp})^a} + \frac{V_n}{(1+R_{cp})^n}$$

Avec :	$D_a$	Dividende de l'année a.
	$V_n$	Valeur de revente en année n déterminé en multiple de résultat de l'année n en retenant le PER ou Price to Earning Ratio estimé de la société.

La valeur des capitaux propres de la BEST LEASE au 1er janvier 2013, déterminée selon la méthode d'actualisation des flux de dividendes s'établirait, compte tenu de l'augmentation du capital envisagée, à 77,33 millions de dinars soit un prix par action de 2,578 DT :

Chiffres exprimés en MDT	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat de l'exercice	4,27	5,18	6,17	7,30	8,52
Taux de rémunération du capital	10%	12%	14%	15%	15%
Dividendes	3,00	3,60	4,20	4,50	4,50
Pourcentage par rapport au résultat	70,2%	69,6%	68,0%	61,6%	52,8%
Flux de dividendes actualisés au 1/01/13	2,65	2,81	2,90	2,74	2,42
Dividendes actualisés période BP	13,53				
Valeur terminale	63,81				
Valeur des capitaux propres en MDT	77,33				
Valeur de l'action en DT	2,578				

Le montant des dividendes correspond aux distributions prévues par le business plan au cours de la période 2013-2017.

La valeur terminale correspond à la valeur de sortie de l'action de la société à fin 2017 et a été estimée sur la base d'un PER de 13,9 le même PER retenu par la méthode des comparables.

Une étude de sensibilité a été réalisée en faisant varier la prime de risque et le PER montre que la valeur des capitaux propres se situe dans une fourchette comprise entre moins 7,82% et plus 8,15% de la valeur centrale.

		Valeur des capitaux propres en Mdt				
		Prime de risque				
		6,421%	6,671%	6,921%	7,171%	7,421%
PER	12,90	74,25	73,49	72,74	72,01	71,28
	13,40	75,60	75,81	75,04	74,28	73,52
	13,90	78,94	78,13	77,33	76,55	75,77
	14,40	81,29	80,45	79,63	78,82	78,01
	14,90	83,63	82,77	81,92	81,09	80,26
		Pourcentage par rapport à la valeur centrale				
		Prime de risque				
		6,421%	6,671%	6,921%	7,171%	7,421%
PER	12,90	-3,90%	-4,97%	-5,94%	-6,98%	-7,82%
	13,40	-0,94%	-1,97%	-2,96%	-3,94%	-4,93%
	13,90	2,08%	1,03%	0,00%	-1,01%	-2,02%
	14,40	5,12%	4,03%	2,97%	1,93%	0,88%
	14,90	8,15%	7,03%	5,94%	4,86%	3,79%

### - Méthode d'actualisation des EVA

L'approche du MVA aboutit à une valorisation directe des fonds propres. L'approche EVA présente une très grande similitude avec celle du goodwill. Il s'agit dans les deux cas de saisir un supplément de valeur de marché des capitaux employés à partir d'un flux de super-profits futurs exprimés comme la différence entre la rentabilité réelle des capitaux employés et leur coût de marché.

Toutefois les modalités précises de calcul diffèrent quelque peu dans la mesure où dans la méthode EVA, le goodwill total appelé Market Value Added, est appréhendé comme la valeur actuelle du flux futur d'EVA exprimé comme la différence entre la rentabilité réelle de l'entreprise et le coût des capitaux engagés (capitaux propres + dettes) pris à leur valeur comptable, et retient une actualisation des flux jusqu'à l'infini, au taux du WACC contre une période déterminée pour la première méthode.

$$\text{Valeur des capitaux propres} = \text{Actif Net Comptable} + \sum_{n=1}^{n=N} \frac{EVA_n}{(1+WACC)^n} + \frac{EVA_n \times (1+g)/(WACC-g)}{(1+WACC)^N}$$

Avec : EVA <sub>n</sub>	Est obtenue par la formule suivante : Résultat Net - Rcp x Capitaux propres.
-------------------------	--

La valeur des capitaux propres de Best Lease au 1er janvier 2013, déterminée selon la méthode d'actualisation des EVA s'établirait, compte tenu de l'augmentation du capital envisagée, à 68,91 millions de dinars soit un prix par action de 2,297 DT :

Chiffres exprimés en MDT	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat net prévisionnel	4,27	5,18	6,17	7,30	8,52
Capitaux propres avant résultat de l'exercice	42,71	43,98	45,56	47,53	50,33
Coût des capitaux propres	5,63	5,79	6,00	6,26	6,63
<b>EVA</b>	<b>-1,35</b>	<b>-0,62</b>	<b>0,17</b>	<b>1,04</b>	<b>1,89</b>
<b>MVA actualisés au 1/01/13</b>	<b>0,49</b>				
Actif net comptable au 1 <sup>er</sup> janvier 2013	42,71 <sup>1</sup>				
<b>Somme actualisée des EVA période du BP</b>	<b>0,49</b>				
<b>Valeur terminale EVA actualisée</b>	<b>25,71</b>				
<b>Valeur des capitaux propres en MDT</b>	<b>68,91</b>				
<b>Valeur de l'action</b>	<b>2,297</b>				

<sup>1</sup> Comme il a été retenu dans la méthode du goodwill, et pour les mêmes raisons expliquées par l'évaluateur plus haut, la valeur de l'entreprise a été déterminée en Post Money. Pour la détermination de la valeur de BEST LEASE en Pre money il convient de retrancher le montant de l'augmentation de capital ce qui permet d'obtenir une valeur de 57,91 millions de dinars tunisiens.

Une étude de sensibilité a été réalisée en faisant varier la prime de risque et le taux de croissance à l'infini montre que la valeur des capitaux propres se situe dans une fourchette comprise entre moins 10,03% et plus 12,44% de la valeur centrale :

		Valeur des capitaux propres en MDT				
		Prime de risque				
		6,421%	6,671%	6,921%	7,171%	7,421%
Taux de croissance à l'infini	1,00%	71,40	68,98	66,60	64,28	62,00
	1,25%	72,72	70,10	67,70	65,28	62,91
	1,50%	74,15	71,50	68,91	66,38	63,91
	1,75%	75,73	72,95	70,23	67,58	65,00
	2,00%	77,48	74,55	71,69	68,91	66,20
		Pourcentage par rapport à la valeur centrale				
		Prime de risque				
Taux de croissance à l'infini	1,00%	3,61%	0,10%	-3,35%	-6,72%	-10,03%
	1,25%	5,53%	1,84%	-1,76%	-5,27%	-8,71%
	1,50%	7,60%	3,76%	0,00%	-3,67%	-7,26%
	1,75%	9,90%	5,86%	1,92%	-1,93%	-5,67%
	2,00%	12,44%	8,18%	4,03%	0,00%	-3,93%

#### - Méthode des comparables

Les méthodes analogiques sont basées sur des comparaisons faites avec des transactions bien identifiées, réalisées dans des conditions analogues et portant sur des investissements par leur nature proches de ceux que l'on se propose d'évaluer.

Les critères de comparaison seront appréciés par référence aux transactions effectuées en bourse et portant sur des titres de sociétés de leasing. Parmi les critères généralement retenus, nous citons :

- Les multiples du résultat net : ou PER « Price to Earning Ratio » qui est défini comme le rapport entre la valeur de marché des fonds propres et le résultat net ;
- Les multiples des capitaux propres : ou PBV Price to Book Value qui est défini comme le rapport entre la valeur du marché des capitaux propres et l'actif net.

La valeur des capitaux propres de Best Lease a été déterminée en prenant comme référence de comparaison les 6 sociétés de leasing cotées sur le marché boursier tunisien. Le tableau ci-dessous résume le niveau des multiples retenus.

Comparables Boursiers	31/12/2011			31/12/2012e		
	PE	P/BV	Div Yield	PE	P/BV	Div Yield
ATL	26,6	1,9	4,1	16,9	1,3	3,9
CIL	9,5	2,0	4,8	8,5	1,5	3,9
EL WIFAK LEASING	15,0	2,5	3,4	12,5	1,6	4,2
ATTIJARI LEASING	14,3	3,2	2,7	12,3	2,5	2,6
TUNISIE LEASING	21,8	1,8	3,3	18,6	1,1	3,0
MODERN LEASING	101,7	1,2	0,0	24,8	0,8	4,6
Min	9,5	1,2	0,0	8,5	0,8	2,6
Max	101,7	3,2	4,8	24,8	2,5	4,6
Moyenne	31,5	2,1	3,1	15,6	1,5	3,7
Médiane	18,4	2,0	3,4	14,7	1,4	3,9
Moyenne pondérée secteur	17,1	1,9	3,3	<b>13,9</b>	1,3	3,4

Le PE de l'année 2011 a été touché par la conjoncture économique par laquelle est passée le pays et s'est retrouvé à un niveau exceptionnellement haut. De ce fait, il est jugé opportun de retenir le PE estimé de l'année 2012 en se basant sur la moyenne pondérée du secteur soit un multiple de 13,9x.

La valeur des capitaux propres de BEST LEASE au 1er janvier 2013, calculé en retenant la moyenne des résultats des deux prochaines années, s'établirait, compte tenu de l'augmentation du capital envisagée, à 65,66 millions de dinars soit un prix par action de 2,189 DT.

#### 2.2.4. Synthèse de l'évaluation

Sur la base des quatre méthodes retenues, la valeur des fonds propres de Best Lease, tenant compte de l'augmentation de capital envisagée, peut raisonnablement être située dans la fourchette comprise entre 65,66 millions de dinars et 81,95 millions de dinars soit une valeur moyenne des fonds propres Post money de 73,46 millions de dinars correspondant à une valeur moyenne par action de 2,449 DT.

Méthode	Valeur Globale (MD)
Goodwill	81,95
Actualisation des flux de dividendes	77,33
Actualisation des flux EVA	68,91
Comparables	65,66
Valeur Moyenne	73,46
Valeur moyenne par action	2,448
Décote	14,2%
Valeur retenue post money	63,00
Prix de l'action (en Dinars)	2,100

**Une décote de 14,2% a été appliquée sur la valeur moyenne, soit une valeur de 2,100D par action et une valeur des capitaux propres Post money de 63MD.**

#### 2.3. Transactions récentes

En date du 16/05/2013, une transaction a été réalisée sur le titre « Best Lease » entre Arab Leasing International Finance (Vendeur) et M. Abdelilah Abderrahim SABAHI (Acheteur) portant sur une action et un cours de 1 dinar.

#### 2.4. Répartition du capital et des droits de vote

##### Avant l'offre :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant en DT	% du capital
Al Tawfik Development House	8 109 240	8 109 240	40,55%
Al Baraka Bank	6 954 000	6 954 000	34,77%
Arab Leasing International Finance	3 890 760	3 890 760	19,45%
M. Aissa HIDOUSSE	1 028 093	1 028 093	5,14%
M. Fraj ZAAK	10 000	10 000	0,05%
M. Slaheddine MAMLOUK	5 000	5 000	0,03%
Mme Rachida TOUMI	2 000	2 000	0,01%
Mme Zohra ROMDHANA	907	907	0,00%
<b>Total</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100%</b>



## Après l'offre :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant en DT	% du capital
Al Tawfik Development House	8 109 240	8 109 240	27,03%*
Al Baraka Bank	6 954 000	6 954 000	23,18%*
Arab Leasing International Finance	3 890 760	3 890 760	12,97%*
M. Aissa HIDOUSI	1 028 093	1 028 093	3,43%*
M. Fraj ZAAK	10 000	10 000	0,03%*
M. Slaheddine MAMLOUK	5 000	5 000	0,02%*
Mme Rachida TOUMI	2 000	2 000	0,01%*
Mme Zohra ROMDHANA	907	907	0,00%*
Souscripteurs à l'Offre au public	10 000 000	10 000 000	33,33%
<b>Total</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>100%</b>

(\*) Participation compte non tenu d'une éventuelle souscription à l'offre au public.

## 2.5. Modalités et paiement du prix

Pour la présente offre, le prix de l'action « Best Lease », tous frais, commissions, courtages et taxes compris, a été fixé à 2,100D.

Le règlement des demandes de souscription par les donneurs d'ordre désirant souscrire à des actions de la société « Best Lease » dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme s'effectue au comptant auprès des intermédiaires en Bourse au moment du dépôt de la demande. En cas de satisfaction partielle de la demande de souscription, le solde sera restitué, sans frais, ni intérêts au donneur d'ordre dans un délai ne dépassant pas les trois (3) jours ouvrables à compter de la déclaration du résultat de l'Offre à Prix Ferme.

Le règlement des demandes de souscription par les investisseurs avertis locaux agissant pour compte propre<sup>1</sup> désirant souscrire à des actions « Best Lease » dans le cadre du Placement Garanti s'effectue auprès de la BNA Capitaux au comptant au moment de la demande de souscription.

## 2.6. Période et validité de l'offre

L'Offre à Prix Ferme est ouverte au public du **28/08/2013** au **27/09/2013** inclus.

La réception des demandes de souscription dans le cadre du Placement Garanti se fera à partir du **28/08/2013**. Etant entendu qu'à l'égard des investisseurs de ce placement, le Placement Garanti pourrait être clos par anticipation sans préavis et dans tous les cas au plus tard le **27/09/2013**.

<sup>1</sup> Sont considérés investisseurs avertis lorsqu'ils agissent pour compte propre :

- Les institutions financières internationales et régionales ;
- La Caisse de Dépôts et de Consignations ;
- Les établissements de crédit ;
- Les sociétés d'investissement ;
- Les Organismes des Placement Collectif en Valeurs Mobilières ;
- Les compagnies d'assurance et de réassurance ;
- Les sociétés de gestion de portefeuille de valeurs mobilières ;
- Toute société qui remplit au moins deux des trois conditions suivantes :
  - ✓ Effectif moyen annuel supérieur à 200 personnes ;
  - ✓ Total du bilan supérieur à 20MD ;
  - ✓ Chiffre d'affaires ou recettes nettes supérieures à 40MD

## 2.7. Date de jouissance des actions

Les actions nouvelles émises dans le cadre de cette offre porteront jouissance en dividende à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## 2.8. Etablissements domiciliaires

Tous les intermédiaires en bourse sont habilités à recueillir sans frais, les demandes de souscription d'actions de la société « Best Lease » exprimées dans le cadre de cette Offre à Prix Ferme (cf. liste des intermédiaires en bourse en annexe).

L'intermédiaire en bourse BNA Capitaux est seul habilité à recueillir, sans frais, les demandes de souscription d'actions « Best Lease » exprimées dans le cadre du Placement Garanti.

Le jour de dénouement de l'offre, le montant de l'augmentation de capital est versé dans le compte indisponible n° 32000788115002926116 ouvert auprès d'Al Baraka Bank conformément à l'état de dénouement espèces de la STICODEVAM.

## 2.9. Mode de placement, modalités et délais de délivrance des titres

### 2.9.1. Offre à Prix Ferme

Dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme, 4 000 000 actions Best Lease à émettre en numéraire seront offertes et réparties en 3 catégories :

#### Catégorie A :

1,25% des actions offertes, soit 50 000 actions seront réservées au personnel de la société « Best Lease ».

**Etant précisé que les souscripteurs à cette catégorie ne doivent pas souscrire dans les autres catégories.**

**La souscription à cette catégorie sera centralisée chez l'intermédiaire en bourse BNA Capitaux.**

#### Catégorie B :

60% des actions offertes, soit 2 400 000 actions seront réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et aux institutionnels tunisiens et/ou étrangers, sollicitant au minimum 10 001 actions et au maximum 150 000 actions pour les non institutionnels, soit 0,5% du capital après augmentation, et 1 500 000 actions pour les institutionnels, soit 5% du capital après augmentation.

#### Catégorie C :

38,75% des actions offertes, soit 1 550 000 actions seront réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et aux institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 50 actions et au maximum 10 000 actions.

**Etant précisé que les investisseurs qui auront à souscrire dans l'une de ces catégories ne peuvent pas souscrire au Placement Garanti et inversement.**

Les OPCVM souscripteurs parmi les catégories B ou C doivent respecter les dispositions légales notamment celles régissant les ratios prudentiels tel que définis au niveau de l'article 29 de la loi n°2001-83 du 24 juillet 2001 portant promulgation du Code des Organismes de Placement Collectif et fixant un maximum de 10% de l'actif net en titres de créance ou de capital émis ou garantis par un même émetteur.

Les demandes de souscription doivent être nominatives et données par écrit aux intermédiaires en bourse. Ces demandes doivent préciser obligatoirement le numéro, l'heure et la date de dépôt, la quantité de titres demandée et l'identité complète du souscripteur.

L'identité complète du souscripteur comprend :

- Pour les personnes physiques majeures tunisiennes : le nom, le prénom, la nature et le numéro de la pièce d'identité nationale ;
- Pour les personnes physiques mineures tunisiennes : le nom, le prénom, la date de naissance ainsi que la nature et le numéro de la pièce d'identité nationale du père ou de la mère ou du tuteur légal ;
- Pour les personnes morales tunisiennes : la dénomination sociale complète et le numéro d'inscription au registre de commerce ;
- Pour les OPCVM : la dénomination, les références de l'agrément et l'identité du gestionnaire ;
- Pour les institutionnels autres qu'OPCVM : la dénomination sociale complète ainsi que le numéro d'inscription au registre de commerce, s'il y a lieu. Pour les sociétés d'investissement à capital fixe, il y a lieu de faire suivre leur dénomination sociale par SICAF, et les sociétés d'investissement à capital risque par SICAR ;
- Pour les étrangers : le nom, le prénom ou la dénomination sociale, la nature et les références des documents présentés.

Toute demande de souscription ne comportant pas les indications précitées ne sera pas prise en considération par la commission de dépouillement.

La demande de souscription doit porter sur un nombre d'actions qui ne peut être inférieur à cinquante (50) actions ni supérieur à 0,5% du capital social après augmentation, soit 150 000 actions pour les non institutionnels et 5% du capital social, soit 1 500 000 actions pour les institutionnels.

En tout état de cause, la quantité demandée par demande de souscription doit respecter la quantité minimale et maximale fixée par catégorie.

En outre, les demandes de souscription pour les OPCVM ne doivent pas porter sur plus de 10% des actifs nets, ayant servi pour le calcul de la dernière valeur liquidative publiée, précédant la date de souscription. Tout non-respect de cette condition entraîne la nullité de la demande de souscription.

Aucune règle d'antériorité n'est prévue dans la satisfaction des demandes de souscription reçues au cours de la période de validité de l'Offre à Prix Ferme.

Outre la demande de souscription qu'elle émet pour son propre compte, une même personne pourra émettre un maximum de :

- Trois (3) demandes de souscription à titre de mandataire d'autres personnes. Ces demandes doivent être accompagnées d'un acte de procuration, spécifique à la présente opération, dûment signé et légalisé ;
- Un nombre de demandes de souscription équivalent au nombre d'enfants mineurs à charge. Ces demandes doivent être accompagnées d'un extrait de naissance.

Tout acquéreur ne peut émettre qu'une seule demande de souscription déposée auprès d'un seul intermédiaire en Bourse. En cas de dépôt de plusieurs demandes auprès de différents intermédiaires, seule la première, par le temps, sera acceptée par la commission de dépouillement.

En cas de demandes multiples reproduites chez un même intermédiaire, seule la demande portant sur le plus petit nombre d'actions demandées sera retenue.

Tout intermédiaire chargé du placement des titres est tenu au respect des dispositions énoncées dans le présent chapitre, notamment en matière de limitation des mandats et couverture en fonds des demandes de souscription émanant de leurs clients.

L'ensemble des documents cités ci-dessus devra être conservé pour être éventuellement présenté à des fins de contrôle.

### **Mode de répartition des titres et modalités de satisfaction des demandes de souscription**

Dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme, 4 000 000 actions « Best Lease » à émettre en numéraire seront réparties en trois (3) catégories :

<b>Catégories</b>	<b>Part d'allocation</b>	<b>Nombre d'actions allouées</b>	<b>Montant en DT</b>
<b><u>Catégorie A :</u></b>			
Demandes réservées au personnel de la société « Best Lease »	1,25%	50 000	105 000
<b><u>Catégorie B :</u></b>			
Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 10 001 actions et au maximum 150 000 actions pour les non institutionnels et 1 500 000 actions pour les institutionnels	60%	2 400 000	5 040 000
<b><u>Catégorie C :</u></b>			
Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 50 actions et au maximum 10 000 actions	38,75%	1 550 000	3 255 000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>4 000 000</b>	<b>8 400 000</b>

Le mode de satisfaction des demandes de souscription se fera de la manière suivante :

**Pour la catégorie B :** Les demandes de souscription seront satisfaites au prorata sur la base d'un taux d'allocation, déterminé par le rapport quantité offerte/quantité demandée et retenue. Le reliquat non servi sera réparti par la commission de dépouillement, sans que la part ne dépasse 5% du capital à l'issue de l'opération pour les institutionnels et 0,5% du capital après augmentation pour les non institutionnels.

**Pour la catégorie C :** Les demandes de souscription seront satisfaites également par palier jusqu'à l'épuisement des titres alloués à cette catégorie. Les paliers de satisfaction seront fixés par la commission de dépouillement.

En cas d'excédent de titres offerts non demandés par une catégorie, le reliquat sera affecté en priorité à la catégorie B puis C.

### **Transmission des demandes et centralisation**

Les intermédiaires en bourse établissent par catégorie les états des demandes de souscription reçues de leurs clients dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme.

Les intermédiaires en bourse transmettront à la BVMT l'état des demandes de souscription selon les modalités prévues par l'avis de la Bourse qui sera publié à cet effet sur son bulletin officiel.

Ces états doivent être signés par la personne habilitée et comporter le cachet de la société d'intermédiation. En cas de discordance entre l'état figurant sur le support magnétique et l'état écrit, seul l'état écrit fait foi.

### **Ouverture des plis et dépouillement**

Les états relatifs aux demandes de souscription données dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme seront communiqués sous plis fermés par le bureau d'ordre central de la Bourse à la commission de dépouillement composée de représentants de la BVMT, de BNA Capitaux - intermédiaires en Bourse chargé de l'opération, et en présence du commissaire du gouvernement auprès de la BVMT, des représentants du CMF et de l'AIB.

La commission procédera au dépouillement des états, affectera les quotas et établira un procès-verbal à cet effet.

### **2.9.2. Placement Garanti**

Dans le cadre du Placement Garanti (conformément aux dispositions de l'article 56 nouveau du Règlement Général de la Bourse), 6 000 000 actions « Best Lease » à émettre en numéraire seront offertes à des investisseurs avertis locaux agissant pour compte propre<sup>1</sup> et désirant acquérir au maximum :

- 1 500 000 actions, représentant 5% du capital après augmentation pour les institutionnels ;
- 150 000 actions, représentant 0,5% du capital après augmentation pour les non institutionnels.

Le placement garanti sera réalisé aux mêmes conditions de prix que l'Offre à Prix Ferme.

**Les souscripteurs à ce placement s'engagent à ne pas céder 75% de leurs titres en Bourse pendant une période de 12 mois à partir de la date de la première cotation en Bourse.**

**Les souscripteurs dans le cadre du Placement Garanti n'auront pas le droit de souscrire dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et inversement.**

Toutefois, les titres non acquis dans le cadre du placement garanti pourraient être affectés à la catégorie B, puis C de l'Offre à Prix Ferme.

### **Transmission des demandes**

A l'issue de l'opération de Placement, BNA Capitaux - intermédiaire en Bourse, communique un état récapitulatif détaillé sur le résultat de placement au CMF et à la BVMT et ce, selon un modèle qui sera fixé par cette dernière.

Cet état doit être signé par la personne habilitée de BNA Capitaux et comporter son cachet.

Le résultat du placement fera l'objet d'un avis publié aux Bulletins Officiels de la BVMT et du CMF, le jour de la déclaration du résultat de l'Offre.

---

<sup>1</sup> Sont considérés investisseurs avertis lorsqu'ils agissent pour compte propre :

- Les institutions financières internationales et régionales ;
- La Caisse de Dépôts et de Consignations ;
- Les établissements de crédit ;
- Les sociétés d'investissement ;
- Les Organismes des Placement Collectif en Valeurs Mobilières ;
- Les compagnies d'assurance et de réassurance ;
- Les sociétés de gestion de portefeuille de valeurs mobilières ;
- Toute société qui remplit au moins deux des trois conditions suivantes :
  - ✓ Effectif moyen annuel supérieur à 200 personnes ;
  - ✓ Total du bilan supérieur à 20MD ;
  - ✓ Chiffre d'affaires ou recettes nettes supérieures à 40MD

## **Soumission et vérification des demandes**

L'état récapitulatif relatif aux demandes de souscription données dans le cadre du Placement Garanti sera communiqué sous pli fermé par le bureau d'ordre central de la Bourse à la commission de dépouillement. La commission procèdera à la vérification de l'état (notamment l'absence de souscription dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme) et établira un procès verbal à cet effet.

### **2.9.3. Déclaration des résultats**

Dès la réalisation de l'opération de dépouillement des demandes de souscription données dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et la vérification de l'état relatif aux demandes de souscription données dans le cadre du Placement Garanti, le résultat de l'Offre au public fera l'objet d'un avis qui sera publié sur les Bulletins Officiels de la BVMT et du CMF précisant la suite donnée à l'Offre, et en cas de suite positive, l'avis précisera par intermédiaire le nombre de titres attribués, les demandes retenues et la réduction éventuelle dont les demandes de souscription sont frappées.

### **2.9.4. Règlement des espèces et livraison des titres**

Au cas où l'offre connaîtrait une suite favorable, la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis communiquera, le lendemain de la publication de l'avis de résultat, à chaque intermédiaire, l'état détaillé de ses demandes de souscription retenues et la quantité attribuée à chacun d'eux.

Chaque intermédiaire est tenu d'envoyer à la STICODEVAM les ordres de ségrégation des quantités souscrites retenues par catégorie d'avoirs et ce, conformément aux modalités pratiques de l'opération qui seront précisées par un avis de la STICODEVAM. Le règlement des espèces et la livraison de titres seront effectués trois (3) jours ouvrables après la date de résultat de l'Offre, via la compensation de la STICODEVAM.

La STICODEVAM a attribué en date du 07/08/2013 aux actions anciennes de la société « Best Lease », le code ISIN TN0007580012.

La société « Best Lease » s'engage à demander la prise en charge de ses actions nouvelles et anciennes par la STICODEVAM dès la réalisation définitive de l'augmentation du capital en numéraire.

Les opérations de règlement et livraison seront assurées par cette dernière.

Le registre des actionnaires sera tenu par BNA Capitaux, intermédiaire en Bourse.

## **2.10. Renseignements divers sur l'offre**

Le nombre d'actions objet de la présente offre représente 33,33% du capital de la société après réalisation de l'augmentation soit 10 000 000 actions, ce qui correspond à un montant de 21 000 000 dinars, soit 10 000 000 dinars en valeur nominale et 11 000 000 dinars en prime d'émission.

## **2.11. Renseignements généraux sur les actions offertes**

Forme des actions : Nominative

Catégorie : Ordinaire

Libération : Intégrale

Jouissance : 1<sup>er</sup> Janvier 2013

### **2.11.1. Droits attachés aux actions**

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la partage des bénéfices revenant aux actionnaires à une part proportionnelle au nombre des actions émises.

Chaque membre de l'Assemblée Générale a autant de voix qu'il possède et représente d'actions. Les dividendes non réclamés, dans les cinq (5) ans de leur exigibilité, seront prescrits conformément à la loi.

### **2.11.2. Régime de négociabilité**

Les actions sont librement négociables.

### **2.11.3. Régime fiscal applicable**

Droit Commun

## **2.12. Marché des titres**

Il n'existe, à la date du visa, aucun marché pour la négociation des titres offerts. Toutefois, une demande d'admission au Marché Principal de la cote de la Bourse a été présentée à la BVMT. La Bourse a indiqué, en date du 26/06/2013 qu'elle donnera suite à cette demande si le placement des titres prévu dans le présent prospectus est mené à bonne fin.

La société « Best Lease » a demandé l'admission au marché principal de la cote de la Bourse de la totalité des actions ordinaires y compris celles objet de la présente offre, toutes de même catégorie, de nominal 1 dinar et composant la totalité de son capital.

La Bourse a donné, en date du 26/06/2013 son accord de principe quant à l'admission des actions de la société « Best Lease » au marché principal de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

L'admission définitive des 30 000 000 actions de nominal un (1) dinar chacune, composées de 20 000 000 actions anciennes et de 10 000 000 actions nouvelles à émettre, reste toutefois tributaire de l'accomplissement des formalités suivantes :

- La présentation du prospectus d'admission visé par le Conseil du Marché Financier ;
- La justification de la diffusion dans le public des 33,33% du capital auprès d'au moins 200 actionnaires au plus tard le jour de l'introduction.

Le Conseil a également pris acte de l'engagement de la mise en place d'un contrat de liquidité et d'un contrat de régulation.

Au cas où la présente offre aboutirait à des résultats concluants, l'introduction des actions « Best Lease » se fera au marché principal de la cote de la Bourse, au cours de 2,100 dinars l'action et sera ultérieurement annoncée dans les bulletins officiels de la BVMT et du CMF.

## **2.13. Cotation des titres**

La date de démarrage de la cotation des titres sur le marché principal de la cote de la Bourse de Valeurs Mobilières de Tunis fera l'objet d'un avis qui sera publié aux Bulletins Officiels de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis et du Conseil du Marché Financier.

Toutefois, la cotation des actions nouvelles ne démarrera qu'après l'accomplissement des formalités juridiques de l'augmentation du capital. Ainsi, les actions nouvelles ne seront cessibles et négociables qu'après la publication d'un avis dans le bulletin officiel de la BVMT et du CMF.

## **2.14. Tribunaux compétents en cas de litige**

Tout litige pouvant surgir suite à la présente offre sera de la compétence exclusive du Tribunal de Tunis I.

## **2.15. Avantage fiscal**

Il est à signaler que l'article 1er de la loi n° 2010-29 du 07 juin 2010, relative à l'encouragement des entreprises à l'admission de leurs actions à la Bourse, stipule que :

*«Le taux de l'impôt sur les sociétés prévu par le premier et quatrième alinéa du paragraphe I de l'article 49 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés, est réduit à 20% pour les sociétés qui procèdent à l'admission de leurs actions ordinaires à la cote de la Bourse des valeurs mobilières de Tunis à condition que le taux d'ouverture du capital au public soit au moins égal à 30%, et ce, pendant cinq ans à compter de l'année de l'admission. Cette réduction est accordée aux sociétés qui procèdent à l'admission de leurs actions ordinaires à la cote de la Bourse des valeurs mobilières de Tunis au cours de la période allant du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2014 ».*

## **2.16. Contrat de liquidité**

Un contrat de liquidité pour une période d'un an à partir de la date d'introduction en Bourse des actions de « Best Lease », sera établi entre la BNA Capitaux – Intermédiaire en bourse et les actionnaires de « Best Lease » : Al Tawfik Development House, Arab Leasing International Finance et Al Baraka Bank portant sur 1 000 000 d'actions et 1 000 000D.

## **2.17. Régulation du cours boursier**

Les actionnaires de la société « Best Lease » se sont engagés, après l'introduction de la société en Bourse, à obtenir auprès de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la société les autorisations nécessaires pour la régulation du cours boursier, et ce conformément à l'article 19 nouveau de la loi n°94-117 du 14 Novembre 1994 portant réorganisation du marché financier.

Le contrat de régulation sera confié à BNA Capitaux, intermédiaire en Bourse.

## **2.18. Engagements de la société**

### **2.18.1. Représentation au Conseil d'Administration**

La société « Best Lease » s'engage à réserver au moins un siège au Conseil d'Administration au profit des détenteurs des actions émises dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse. Le nouvel administrateur sera désigné parmi les détenteurs d'actions « Best Lease » acquises dans le cadre de l'opération d'introduction au cours d'une séance où les anciens actionnaires s'abstiendront de voter. L'Assemblée Générale Ordinaire entérinera cette nomination.

### **2.18.2. Engagement de se conformer à la loi sur la dématérialisation des titres**

La société « Best Lease » s'engage à se conformer la réglementation en vigueur en matière de tenue de comptes de valeurs mobilières.



### **2.18.3. Engagement de se conformer à l'annexe 12 du règlement du CMF relatif à l'APE**

La société « Best Lease » s'engage à conformer ses rapports annuels sur la gestion au modèle prévu à l'annexe 12 du règlement du Conseil du Marché Financier relatif à l'Appel Public à l'Épargne.

### **2.18.4. Tenue de communications financières**

La société « Best Lease » s'engage à tenir une communication financière au moins une fois par an.

## **2.19. Engagements des actionnaires\* de la société**

### **2.19.1. Engagement de ne pas céder plus de 5% de leur participation au capital de la société**

Les actionnaires (Al Tawfik Development House, Arab Leasing International Finance et Al Baraka Bank) détenant 94,77% du capital de la société « Best Lease » s'engagent à ne pas céder plus de 5% de leur participation au capital de la société dans le public, sauf autorisation spéciale du Conseil du Marché Financier, et ce pendant deux (2) ans à compter de la date d'introduction.

### **2.19.2. Engagement de ne pas développer une activité locale concurrente**

Les actionnaires (Al Tawfik Development House, Arab Leasing International Finance et Al Baraka Bank) détenant 94,77% du capital de la société « Best Lease » s'engagent à ne pas développer une activité locale concurrente à celle de la société, mettant en péril l'avenir de celle-ci et nuisant aux intérêts de celle-ci.

---

\* Al Tawfik Development House, Arab Leasing International Finance et Al Baraka Bank

## Chapitre 3 : RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

### 3.1. Renseignements de caractère général concernant Best Lease

#### 3.1.1. Dénomination

**Dénomination sociale** : Best Lease  
**Siège social** : 54, Avenue Charles Nicolles Mutuelle Ville 1002 Tunis  
**Téléphone** : 71 799 011  
**Fax** : 71 798 719  
**Site web** : www.bestlease.com.tn

#### 3.1.2. Forme juridique et législation particulière

**Forme juridique:** Société Anonyme

**Législation particulière applicable:** La société est régie par la loi n°2001-65 du 10 Juillet 2001 relative aux établissements de crédit, telle que modifiée par la loi n°2006-19 du 02/05/2006. Elle est également régie par les dispositions de la loi 94-89 du 26 Juillet 1994 relative au leasing et de la loi 94-90 du 26 juillet 1994 portant dispositions fiscales du leasing.

#### 3.1.3. Date de constitution et durée

**Date de constitution** : 14/04/1999  
**Durée** : 99 ans

#### 3.1.4. Objet social

La société a pour objet la réalisation d'opérations de leasing portant sur des biens mobiliers et immobiliers à usage professionnel, industriel, agricole et ou services. La société peut également réaliser toute opération financière, industrielle ou commerciale ou projet en relation directe ou indirecte avec le leasing.

Aussi, la société peut prendre des participations ou des intérêts dans toutes sociétés ou opérations quelconques par voie de fusion, apport ou achat de titres et droits sociaux, constituer de nouvelles sociétés ou toute autre manière conformément à la réglementation en vigueur.

Généralement, la société peut effectuer toute opération financière, industrielle, commerciale, mobilière ou immobilière se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus cité.

#### 3.1.5. Registre du commerce

**N° du Registre de Commerce:** B132611999

#### 3.1.6. Exercice social

Du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre

#### 3.1.7. Nationalité

Tunisienne

### **3.1.8. Régime fiscal**

Droit commun et particulièrement les lois 94-89 et 94-90 portant dispositions fiscales relatives au leasing. La loi n° 2000-98 du 25/12/2000 portant la loi de finance pour l'année 2001 notifiant la déduction des amortissements financiers en remplacement des amortissements ordinaires par les sociétés de leasing, ainsi que la loi 2007-70 du 27/12/2007 portant loi des finances pour l'année 2008 notifiant la suppression de la déduction des amortissements financiers pour les entreprises exerçant l'activité de leasing pour les contrats conclus à partir du premier janvier 2008.

### **3.1.9. Matricule fiscal**

644746 R

### **3.1.10. Capital social**

20 000 000 dinars, divisé en 20 000 000 actions de nominal 1 dinar entièrement libérées.

### **3.1.11. Lieu où peuvent être consultés les documents de la société**

**Siège de la société :** La société est sise au 54, Avenue Charles Nicolle Mutuelle Ville 1002 Tunis.

### **3.1.12. Responsable chargé de l'information et des relations avec les actionnaires, les obligataires, le CMF, la BVMT et la STICODEVAM**

**Ridha BOUJLEL**, Responsable Service Audit Interne  
Tél : 71 799 011 Fax : 71 798 719

### **3.1.13. Clauses statutaires particulières**

#### **Affectation et répartition des bénéfices (Article 40 des statuts)**

Les bénéfices distribuables sont constitués du résultat comptable net de l'exercice majoré ou minoré des résultats reportés des exercices antérieurs.

Ces bénéfices sont distribuables après déduction de ce qui suit :

- Une fraction égale à 5% du bénéfice déterminé comme ci-dessus au titre de réserves légales. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale atteint 1/10 du capital.

L'assemblée générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, affecter toute somme pour des provisions pour risque ou autres que la société jugera utile.

Le reste du résultat sera distribué aux actionnaires ou reporté en partie ou en totalité pour l'année suivante.

#### **Distribution des revenus des actions (Article 41 des statuts)**

Les dividendes sont payés aux dates fixées par le Conseil d'Administration et dans un délai ne dépassant pas trois mois de la date de la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant approuvé l'approbation des comptes de l'exercice.

Le conseil d'Administration peut avancer à ses actionnaires, au cours de l'exercice, une partie des dividendes dans la limite des bénéfices de la société et de sa trésorerie financière.

Après approbation de l'Assemblée Générale sur la distribution des bénéfices, les dividendes versés deviennent la propriété des actionnaires à titre définitif et individuel.

**La société s'engage à conformer l'article 41 de ses statuts à la réglementation en vigueur.**

## **Assemblées générales**

### **Dispositions communes aux Assemblées Générales**

#### **1- Convocation des Assemblées**

##### **Article 25 des statuts :**

Les actionnaires se réunissent au moins une fois par année et dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration et en cas de nécessité par :

- Le ou les commissaires aux comptes ;
- Un mandataire nommé par le Tribunal sur demande de tout intéressé en cas d'urgence ou à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital social ;
- Le liquidateur ;
- Les actionnaires détenant la majorité du capital social ou des droits de vote après offre publique de vente ou d'échange ou après cession d'un bloc de contrôle.

L'Assemblée Générale annuelle peut être à la fois Ordinaire et Extraordinaire si les conditions requises sont remplies.

**La société s'engage à conformer l'article 25 de ses statuts à la réglementation en vigueur.**

##### **Article 26 des statuts :**

L'assemblée générale ordinaire est convoquée par un avis publié au Journal Officiel de la République Tunisienne et dans deux quotidiens dont l'un en langue arabe, dans un délai de quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion. L'avis indiquera la date et le lieu de la tenue de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Toute assemblée dont la convocation n'est pas conforme aux modalités ci-dessus mentionnées peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les actionnaires y étaient présents ou représentés.

#### **2- Droit de siéger (Article 27 des statuts)**

Tout actionnaire a le droit d'assister à l'assemblée Générale à condition de détenir au moins 10 actions.

Les actionnaires peuvent se regrouper pour former ce nombre d'actions et mandater une personne pour leur représenter.

Les sociétés actionnaires sont valablement représentées par leur PDG, gérant ou un mandataire muni d'un pouvoir spécial.

**La société s'engage à conformer l'article 27 de ses statuts à la réglementation en vigueur.**

### **3- Ordre du jour de l'Assemblée (Article 28 des statuts)**

L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'Administration si la convocation est faite par lui ou par la personne qui a fait la convocation de l'Assemblée.

Il n'est porté à l'ordre du jour que les propositions émanant du Conseil d'Administration, ou la personne ayant procédé à la convocation, ainsi que les questions communiquées au Conseil d'Administration un mois avant la convocation, au moyen de demandes revêtues de la signature des actionnaires représentant au moins 5% du capital social.

Aucune proposition ne peut être soumise à l'Assemblée si elle ne figure pas à son ordre du jour sauf les dispositions de l'article 220 du Code des Sociétés Commerciales.

### **4- Bureau de l'Assemblée (Article 29 des statuts)**

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un administrateur choisi par l'Assemblée Générale.

Au cas où l'Assemblée est convoquée à la diligence d'une personne étrangère au Conseil d'Administration (commissaire aux comptes, liquidateur), c'est cette personne qui la préside.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires qui représentent tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions, et sur leur refus, par ceux qui viennent après eux jusqu'à acceptation.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence laquelle contient les noms et domiciles des actionnaires présents et indique le nombre des actions possédées par chacun d'entre eux. Cette feuille est émarginée par les actionnaires présents ou leurs mandataires et certifiée par le bureau. Elle est déposée au siège social et doit être communiquée à tout requérant.

### **5- Droit au vote (Article 30 des statuts)**

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises au vote soit par appel nominatif soit à main levée. Le vote peut être secret sur demande du Conseil d'Administration, du bureau ou des actionnaires représentant au minimum le quart des présents ou représentés.

### **6- Procès verbaux (Article 31 des statuts)**

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou annexés sur un registre spécial et signés par les membres composant le bureau.

Les copies ou extraits de ces procès—verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés, soit par le Président du Conseil, soit par l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président, soit par deux administrateurs ou soit par un administrateur mandaté par le Conseil pour ce type d'opérations.

Après dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et les extraits sont signés par un liquidateur unique ou les liquidateurs le cas échéant.

Le procès verbal des délibérations de l'assemblée générale doit contenir les énonciations suivantes :

- La date et le lieu de sa tenue, le mode de sa convocation, son ordre du jour, la composition du bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint ;
- Les documents et les rapports soumis à l'assemblée générale ;
- Un résumé des débats, le texte des résolutions soumises au vote et son résultat.

Ce procès verbal est signé par les membres du bureau, et le refus de l'un d'eux doit être mentionné.

## **Dispositions spéciales aux Assemblées Générales Ordinaires**

### **1- Constitution de l'Assemblée Générale Ordinaire (Article 32 des statuts)**

L'Assemblée Générale Ordinaire est composée de tous les actionnaires quelque soit le nombre d'actions détenues à condition qu'elles soient libérées des versements exigibles.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Chaque membre de l'Assemblée Générale Ordinaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions ayant droit de vote.

Toute action confère à l'actionnaire un vote dans les assemblées d'actionnaires.

### **2- Quorum (Article 33 des statuts)**

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit être composée d'un nombre d'actionnaires représentant au moins le tiers des actions donnant droit au vote.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée Générale Ordinaire est convoquée à nouveau tout en respectant le délai minimum de 15 jours entre les deux assemblées.

L'assemblée générale statue à la majorité des voix des actionnaires présents ou représentés.

Tout actionnaire peut voter par correspondance ou se faire représenter par toute personne munie d'un mandat spécial.

En cas de vote par correspondance, la société doit mettre à la disposition des actionnaires un formulaire spécial à cet effet. Le vote émis de cette manière n'est valable que si la signature apposée sur le formulaire est légalisée.

Il n'est tenu compte que des votes reçus par la société avant l'expiration du jour précédant la réunion de l'Assemblée Générale.

Le vote par correspondance doit être adressé à la société par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **3- Pouvoirs de l'Assemblée Générale Ordinaire (Article 34 des statuts)**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil d'Administration et du commissaires aux comptes sur l'activité de la société ainsi que le bilan et les comptes de l'exercice.

Elle discute, approuve ou redresse le bilan et les comptes, et les délibérations doivent être précédées de la lecture des rapports du commissaires aux comptes à peine de nullité.

Sur proposition du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions de l'article 41 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe les dividendes à distribuer ainsi que l'affectation de réserves et résultats reportés.

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire peut décider d'incorporer une partie des réserves pour résorber une partie du capital ou en totalité.

L'Assemblée Générale nomme, remplace et réélit les administrateurs ainsi que le ou les Commissaires aux Comptes et fixe leurs rémunérations.

Elle contrôle tous les actes de gestions des administrateurs et leur donne quitus.

Elle fixe le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration.

Enfin, elle délibère sur les crédits à émettre et statue sur toutes les questions qui lui sont soumises et qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports des Conseils d'Administration et des commissaires aux comptes sur la situation de la société ainsi que sur le bilan et les comptes et les rapports spéciaux conformément aux dispositions de l'article 290 bis du Code des Sociétés Commerciales.

## Dispositions spéciales aux Assemblées Générales Extraordinaires

### 1- Constitution de l'Assemblée Générale Extraordinaire (Article 35 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire de tous les actionnaires quelque soit le nombre de leurs actions pourvu que ces dernières aient été libérées des versements exigibles.

Les actionnaires peuvent participer aux délibérations avec le nombre de voix possédés ou représentés. Chaque action donne droit à un seul droit de vote.

### 2- Pouvoirs - Quorum

#### Article 36 des statuts :

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter des modifications aux statuts selon la réglementation en vigueur.

#### Article 37 des statuts :

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier toutes les dispositions des statuts. Toute clause contraire est nulle.

Les délibérations de l'Assemblée Générale ne sont considérées valables que si les actionnaires présents ou représentés détiennent au moins sur première convocation, la moitié du capital et sur deuxième convocation le tiers du capital.

A défaut de ce dernier quorum, le délai de la tenue de l'Assemblée Générale peut être prorogé à une date postérieure ne dépassant pas deux mois à partir de la date de la convocation.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents ou représentés.

Les statuts peuvent être mis à jour par le Directeur Général conformément aux dispositions réglementaires et ils seront présentés à la prochaine Assemblée Générale pour approbation.

## 3.2. Renseignements de caractère général concernant le capital de la société

**Capital social** : 20 000 000 dinars  
**Nombre d'actions** : 20 000 000 actions  
**Nominal** : 1 dinar  
**Forme des actions** : Nominative  
**Libération** : intégrale  
**Catégorie** : actions ordinaires  
**Jouissance** : 1<sup>er</sup> janvier 2013

## 3.3. Evolution du capital social

Décision	Nature de l'opération	Evolution du capital		Capital en circulation	
		Montant en Dinars	Nombre d'actions	Montant en Dinars	Nombre d'actions
AGE du 14/04/1999	Constitution			10 000 000*	1 000 000
AGE du 27/04/2004	Réduction du capital social	- 5 000 000	-500 000	5 000 000*	500 000
AGE du 24/07/2006	Augmentation en numéraire	5 000 000	500 000	10 000 000*	1 000 000
	Augmentation par incorporation de Réserves	1 000 000	100 000	11 000 000*	1 100 000
AGE du 29/07/2010	Augmentation en numéraire	1 000 000	100 000	12 000 000*	1 200 000
	Augmentation en numéraire	3 000 000	300 000	15 000 000*	1 500 000
AGE du 26/05/2012	Réduction de la valeur nominal de 10D à 1D	-	-	15 000 000	15 000 000
	Augmentation en numéraire	5 000 000	5 000 000	20 000 000	20 000 000

\* La Valeur nominale était de 10D

### 3.4. Répartition du capital et des droits de vote au 31/12/2012

#### 3.4.1. Structure du capital au 31/12/2012

Actionnaires	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions et de droits de vote	Montant en DT	% du capital et des droits de vote
<b>Actionnaires tunisiens</b>	<b>6</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>40,0%</b>
<b>Personnes morales</b>	<b>1</b>	<b>6 954 000</b>	<b>6 954 000</b>	<b>34,8%</b>
Ayant 3% et plus	1	6 954 000	6 954 000	34,8%
Ayant plus de 0,5% et moins de 3%	-	-	-	-
Public ayant au maximum 0,5%	-	-	-	-
<b>Personnes physiques</b>	<b>5</b>	<b>1 046 000</b>	<b>1 046 000</b>	<b>5,2%</b>
Ayant 3% et plus	1	1 028 093	1 028 093	5,1%
Ayant plus de 0,5% et moins de 3%	-	-	-	-
Public ayant au maximum 0,5%	4	17 907	17 907	0,1%
<b>Actionnaires étrangers</b>	<b>2</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>60,0%</b>
<b>Personnes morales</b>	<b>2</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>60,0%</b>
Ayant 3% et plus	2	12 000 000	12 000 000	60,0%
Ayant plus de 0,5% et moins de 3%	-	-	-	-
Public ayant au maximum 0,5%	-	-	-	-
<b>Personnes physiques</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ayant 3% et plus	-	-	-	-
Ayant plus de 0,5% et moins de 3%	-	-	-	-
Public ayant au maximum 0,5%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100%</b>

#### 3.4.2. Actionnaires détenant individuellement 3% et plus du capital social et des droits de vote au 31/12/2012

Actionnaires	Nombre d'actions et de droits de vote	Montant en DT	% du capital et des droits de vote
Al Tawfik Development House	8 109 240	8 109 240	40,6%
Al Baraka Bank	6 954 000	6 954 000	34,8%
Arab Leasing International Finance	3 890 760	3 890 760	19,5%
M. Aissa HIDOUSI	1 028 093	1 028 093	5,1%
<b>Total</b>	<b>19 982 093</b>	<b>19 982 093</b>	<b>99,9%</b>



### 3.4.3. Capital et droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction au 31/12/2012

Actionnaires	Nombre d'actions et de droits de vote	Montant en DT	% du capital et des droits de vote
<b><u>Président</u></b>			
Arab Leasing International Finance	3 890 760	3 890 760	19,5%
<b><u>Vice Président</u></b>			
M. Aissa HIDOUSI	1 028 093	1 028 093	5,1%
<b><u>Administrateurs</u></b>			
Al Tawfik Development House	8 109 240	8 109 240	40,6%
Al Baraka Bank	6 954 000	6 954 000	34,8%
M. Abdelaziz ABDELHAK (membre indépendant)	0	0	0,00%
M. Mohamed Salem RAOUINE (membre indépendant)	0	0	0,00%

### 3.4.4. Nombre d'actionnaires au 31/12/2012

Le capital de Best Lease est réparti entre 8 actionnaires :

- 3 personnes morales ;
- 5 personnes physiques.

### 3.5. Présentation du groupe DALLAH AL BARAKA détenant 94,9% du capital de la société

La société Dallah Al Baraka a été fondée en 1969 et est devenue aujourd'hui un groupe international englobant plus de 300 entreprises opérant dans le commerce, l'immobilier, la finance, la santé, le transport, la maintenance et l'exploitation. Elle occupe la 5<sup>ème</sup> place dans les 100 premières sociétés saoudiennes et s'appuie sur un effectif de 60 000 personnes à travers 40 pays dans le monde. Les investissements de ce groupe dépassant les 8 milliards de US dollars d'actifs.

Le fondateur du groupe Cheikh Salah Abdallah KAMEL est considéré comme l'un des pionniers des activités financières islamiques. Il est l'un des premiers à promouvoir la création et le développement de produits financiers islamiques adaptés aux marchés mondiaux.

Le groupe Dallah Al Baraka comprend depuis 1995, 5 divisions majeures :

- Les opérations commerciales, industrielles et immobilières ;
- Les médias et communication ;
- La santé ;
- Le transport ;
- La finance : division incluant Al Baraka Bank Tunis, Arab Leasing International Finance et Al Tawfik Development House.

Sociétés du groupe Dallah Al baraka	Activité exercée	Capitaux propres	Chiffres d'affaires	Résultat net	(millions \$US)	
					Dettes globales	Part du capital détenue par Dallah Al baraka
Al Baraka Bank Tunis	Banque	95,000	27,125	8,699	0	80%
Arab Leasing International Finance	Leasing international	7,789	2,423	0,773	0	100%
Al Tawfik Development House	Investissement	23,304	21,629	19,901	57,365	100%

### 3.6. Relations de la société Best Lease et les parties liées

#### 3.6.1. Informations sur les engagements

1- La société Best Lease a procédé, en 2012, à la révision de la convention de financement en certificats de leasing auprès d'Al Baraka Bank conclue initialement, le 12 Octobre 2011, par deux nouvelles conventions qui se présente comme suit :

- Une convention conclue le 29 Octobre 2012, pour 50MD, sur cinq ans à partir de la date de signature ;
- Une convention conclue le 24 Octobre 2012, pour 20MD, à titre exceptionnel, sur une année non renouvelable à partir de la date de signature.

L'encours des certificats de leasing au 31 décembre 2012 s'élève à 66 700mD.

2- La société Best Lease a avancé à la société El Ibhar une somme de 157mD au titre de l'acquisition d'un terrain auprès de la société SPLT. Toutefois, la société Best Lease a récupéré ce montant le 17 Septembre 2012.

#### 3.6.2. Garanties, sûretés réelles et cautions données ou reçues

- Données : Néant
- Reçues : Néant

#### 3.6.3. Transferts de ressources et d'obligations

- Données : Néant
- Reçues : Néant

#### 3.6.4. Relations commerciales

Néant

#### 3.6.5. Dividendes et autres rémunérations distribuées par Best Lease et encaissés par les autres parties liées

(en Dinars)	2010	2011	2012
Al Tawfik Development House	527 100	304 097	810 924
Al Baraka Bank	417 240	260 775	695 400
Arab Leasing International Finance	252 900	145 904	389 076
M. Aissa HIDOUSI	1 685	38 554	102 809
<b>Total</b>	<b>1 198 925</b>	<b>749 330</b>	<b>1 998 209</b>

### 3.6.6. Prestations de services reçues ou données

- Données : Néant
- Reçues : Néant

### 3.6.7. Engagements des dirigeants par rapport à la société Best Lease

Néant

### 3.6.8. Contrats de location

Néant

## 3.7. Dividendes

	2010	2011	2012
Capital (en Dinars)	12 000 000	15 000 000	20 000 000
Nombre d'actions	1 200 000	1 500 000	20 000 000
Dividende global	1 200 000	750 000	2 000 000
Dividende par action	1,000	0,500	0,100
% du nominal	10%	5,0%	10%

## 3.8. Marché des titres de l'émetteur

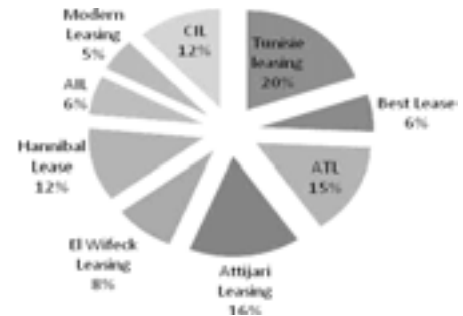
Les actions de la société Best Lease ne sont négociées ni sur le marché local, ni à l'étranger. De même, la société ne possède pas de titres de créances négociés sur le marché local ou à l'étranger.

## Chapitre 4 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE BEST LEASE

### 4.1. Présentation du secteur d'activité

Depuis 1984, année de lancement du secteur du leasing en Tunisie et de la première société à savoir Tunisie Leasing, le secteur a vu l'arrivée sur la scène de nouveaux acteurs. Actuellement, le secteur du leasing compte 9 sociétés de leasing dont 6 cotées sur le marché principal de la bourse de Tunis.

Le leasing est venu doter le paysage des services financiers en Tunisie d'un mode de financement simple, rapide et plus accessible aux PME tunisiennes, qui trouvent des difficultés de financement dans le circuit traditionnel à savoir bancaire (exigence de garantie réelle, lourdeur de traitement du dossier,...).



Durant les 10 dernières années, le secteur du leasing a enregistré une croissance moyenne de ses mises en force de 13,4%. En 2011, le secteur a affiché un repli de 18,4% suite aux retombées de la révolution du 14 janvier 2011 essentiellement au niveau du ralentissement économique.

En 2012, une nette reprise a été affichée avec une croissance de 18,8%, soit un total des mises en force de 1 394,3MD



### 4.2. Présentation de la société et de son secteur d'activité

#### 4.2.1. Présentation de Best Lease

La société Best Lease est une société anonyme créée 1999 ayant pour objet le financement en leasing des investissements mobiliers et immobiliers à usage professionnel, industriel, agricole, commercial et de services.

Best Lease dont le capital s'élève au 31/12/2012 à 20MD est une filiale détenue à raison de 35% par Al Baraka Bank Tunisie, banque ayant une trentaine d'années d'expérience dans les services bancaires et ayant développé une large gamme de produits et services conformes à la chariaa.

Cette banque offshore qui exerce en Tunisie depuis 1983 est la première banque islamique dans le pays née suite à une joint venture entre l'Etat Tunisien et le groupe d'Al Baraka pionnier de la finance islamique à travers 13 banques dans le monde et plus de 650 agences.

Best Lease est le seul opérateur sur le marché du leasing islamique en Tunisie. Cette spécificité a fait que la société a gardé une taille limitée par rapport au secteur. En effet, la croissance historique de la société a été freinée par la rareté des financements islamiques et le manque d'opportunités à lever des fonds islamiques sur le marché tunisien pour développer ses activités. La société a toutefois bénéficié de l'appui financier d'Al Baraka Bank Tunisie à travers la mise en place de lignes de financement Revolving pour un total de 70MD et a obtenu récemment une troisième ligne de 8MD de la Banque Zitouna.

Best Lease dispose d'un siège à Tunis et de 7 agences sises dans les régions de Sfax, Béja, Sousse, Nabeul, Bizerte, Gabès et Zaghouan.

Au 31/12/2012, compte 46 personnes. Suite à l'ouverture des agences, l'effectif a pratiquement doublé passant de 23 personnes en 2009 à 46 personnes à fin 2012.

#### 4.1.1. Activité de la société au 31/12/2012

Les parts de marché de « Best Lease » en termes d'approbations, des mises en force et des encours n'ont cessé d'augmenter d'une année à une autre en passant respectivement de 5,0%, 5,4% et 5,0% au 31/12/2011 à 5,5%, 6,1% et 5,4% au 31/12/2012.

##### Situation de Best Lease par rapport au secteur au 31/12/2012

En MD	Ensemble du Secteur*			Best Lease			Part de Best Lease		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Approbations	1 863,7	1 449,1	1 747,8	78,2	72,3	96,9	4,2%	5,0%	5,5%
Mises en force	1 438,4	1 174,0	1 394,3	68,2	63,4	84,5	4,7%	5,4%	6,1%
Encours	1 948,5	2 161,4	2 414,9	92,2	107,1	130,9	4,7%	5,0%	5,4%

\*Source : CIL

- **Approbations**

Au 31/12/2012, le montant des approbations a enregistré une progression de 34,1% par rapport à l'année 2011, passant de 72 288mD à 96 918mD.

##### Evolution des approbations

	2010	2011	2012
Montant (mD)	78 226	72 288	96 918
Nombre	2 214	2 405	2 696
<b>Montant moyen (mD)</b>	<b>35,3</b>	<b>30,1</b>	<b>35,9</b>

### Répartition sectorielle des approbations

En mD	2010		2011		2012		Evolution 2011/2010	Evolution 2012/2011
	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part		
Agriculture	10 031	12,8%	14 262	19,7%	10 941	11,3%	42,2%	-23,3%
BTP	6 136	7,8%	3 185	4,4%	3 702	3,8%	-48,1%	16,2%
Industrie	5 561	7,1%	4 738	6,6%	5 915	6,1%	-14,8%	24,8%
Services	55 799	71,3%	49 523	68,5%	75 603	78,0%	-11,2%	52,7%
Immobilier	699	0,9%	580	0,8%	758	0,8%	-16,9%	30,5%
<b>Total</b>	<b>78 226</b>	<b>100%</b>	<b>72 288</b>	<b>100%</b>	<b>96 918</b>	<b>100%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>34,1%</b>

### Répartition des approbations par type d'équipement

En mD	2010		2011		2012		Evolution 2011/2010	Evolution 2012/2011
	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part		
Véhicule de louage, transport rural et Taxis	21 371	27,3%	22 681	31,4%	31 967	33,0%	6,1%	40,9%
Matériel médical	904	1,2%	903	1,2%	992	1,0%	-0,1%	9,8%
Véhicule de location et Tourisme	21 335	27,3%	18 208	25,2%	28 635	29,5%	-14,7%	57,3%
Véhicule lourd	8 246	10,5%	3 867	5,3%	5 358	5,5%	-53,1%	38,6%
Véhicule léger	18 696	23,9%	22 421	31,0%	19 439	20,1%	19,9%	-13,3%
Immobilier	6 055	7,7%	2 424	3,4%	9 291	9,6%	-60,0%	283,3%
Autres	1 619	2,1%	1 784	2,5%	1 235	1,3%	10,2%	-30,7%
<b>Total</b>	<b>78 226</b>	<b>100%</b>	<b>72 288</b>	<b>100%</b>	<b>96 918</b>	<b>100%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>34,1%</b>

- Les mises en force

Au 31/12/2012, le montant des mises en force a enregistré une progression de 33,2% par rapport à l'année 2011, passant de 63 402mD à 84 454mD.

### Evolution des mises en force

	2010	2011	2012
Montant (mD)	68 243	63 402	84 454
Nombre	1 976	2 109	2 475
<b>Montant moyen (mD)</b>	<b>34,5</b>	<b>30,1</b>	<b>34,1</b>

### Répartition sectorielle des mises en force

En mD	2010		2011		2012		Evolution 2011/2010	Evolution 2012/2011
	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part		
Agriculture	8 247	12,1%	13 336	21,0%	9 755	11,6%	61,7%	-26,9%
BTP	5 348	7,8%	2 602	4,1%	3 030	3,6%	-51,3%	16,4%
Industrie	5 115	7,5%	4 104	6,5%	4 145	4,9%	-19,8%	1,0%
Service	48 717	71,4%	42 779	67,5%	66 929	79,2%	-12,2%	56,5%
Immobilier	817	1,2%	580	0,9%	595	0,7%	-28,9%	2,5%
<b>Total</b>	<b>68 243</b>	<b>100%</b>	<b>63 402</b>	<b>100%</b>	<b>84 454</b>	<b>100%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>33,2%</b>

### Répartition des mises en force par type d'équipement

En mD	2010		2011		2012		Evolution 2011/2010	Evolution 2012/2011
	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part		
Véhicule de louages, transport rural et Taxis	20 228	29,6%	19 606	30,9%	29 460	34,9%	-3,1%	50,3%
Matériel médical	706	1,0%	576	0,9%	524	0,6%	-18,4%	-9,1%
Véhicule de location et Tourisme	18 911	27,7%	16 028	25,3%	26 371	31,2%	-15,2%	64,5%
Véhicule lourd	6 042	8,9%	3 462	5,5%	4 350	5,2%	-42,7%	25,6%
Véhicule léger	16 145	23,7%	20 739	32,7%	17 193	20,4%	28,5%	-17,1%
Immobilier	4 749	7,0%	1 602	2,5%	5 528	6,5%	-66,3%	245,1%
Autres	1 463	2,1%	1 390	2,2%	1 029	1,2%	-5,0%	-26,0%
<b>Total</b>	<b>68 243</b>	<b>100%</b>	<b>63 402</b>	<b>100%</b>	<b>84 454</b>	<b>100%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>33,2%</b>

- Evolution de l'encours financier

### Répartition de l'encours financier par secteur

En mD	2010		2011		2012		Evolution 2011/2010	Evolution 2012/2011
	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part		
Agriculture	10 835	11,8%	14 989	14,0%	17 506	13,4%	38,3%	16,8%
BTP	2 693	2,9%	6 890	6,4%	6 889	5,3%	155,8%	0,0%
Industrie	4 580	5,0%	9 168	8,6%	8 897	6,8%	100,2%	-3,0%
Service	73 685	80,0%	74 594	69,7%	96 283	73,5%	1,2%	29,1%
Immobilier	370	0,4%	1 423	1,3%	1 354	1,0%	284,6%	-4,8%
<b>Total</b>	<b>92 164</b>	<b>100%</b>	<b>107 064</b>	<b>100%</b>	<b>130 929</b>	<b>100%</b>	<b>16,2%</b>	<b>22,3%</b>

• Evolution des engagements de la société entre 2010, 2011 et 2012

	2012				2011				2010						
	Nombre de clients	Encours	Impayés	Encours + Impayés	Couverture (Provisions et Agios réservés)	Nombre de clients	Encours	Impayés	Encours + Impayés	Couverture (Provisions et Agios réservés)	Nombre de clients	Encours	Impayés	Encours + Impayés	Couverture (Provisions et Agios réservés)
Classe 0	6 538	120 555 293	1 660 121	122 215 414		3 363	61 830 833	20 274	61 851 107		4 246	85 702 708	658 303	86 361 011	23 486
Classe 1	180	4 637 807	462 622	5 100 429		1 722	39 786 100	2 334 705	42 120 805		90	3 260 182	464 351	3 724 533	38 096
<b>Total 0-1</b>	<b>6 718</b>	<b>125 193 100</b>	<b>2 122 743</b>	<b>127 315 843</b>	<b>0</b>	<b>5 085</b>	<b>101 616 933</b>	<b>2 354 979</b>	<b>103 971 912</b>	<b>0</b>	<b>4 336</b>	<b>88 962 890</b>	<b>1 122 654 90</b>	<b>085 544</b>	<b>61 582</b>
Classe 2	42	753 109	125 658	878 767	58 429	34	789 485	167 152	956 637	20 364	36	1 051 880	274 280	1 326 160	134 562
Classe 3	41	2 020 265	392 047	2 412 312	520 656	30	463 604	200 486	664 090	46 361	8	90 218	88 739	178 957	62 192
Classe 4	274	2 962 863	3 152 097	6 114 960	4 456 019	284	4 194 115	3 757 749	7 951 864	4 147 870	187	2 059 296	2 601 007	4 660 303	3 975 939
<b>Total 2-3-4</b>	<b>357</b>	<b>5 736 237</b>	<b>3 669 802</b>	<b>9 406 039</b>	<b>5 035 104</b>	<b>348</b>	<b>5 447 204</b>	<b>4 125 387</b>	<b>9 572 591</b>	<b>4 214 595</b>	<b>231</b>	<b>3 201 394</b>	<b>2 964 026</b>	<b>6 165 420</b>	<b>4 172 693</b>
Provision collective				1 275 631					1 763 498						
Provision pour risques généraux				507 905					507 905						
<b>Total</b>	<b>7 075</b>	<b>130 929 337*</b>	<b>5 792 545</b>	<b>136 721 882</b>	<b>6 818 640</b>	<b>5 433</b>	<b>107 064 137</b>	<b>6 480 366</b>	<b>113 544 503</b>	<b>6 485 998</b>	<b>4 567</b>	<b>92 164 284</b>	<b>4 086 680</b>	<b>96 250 964</b>	<b>4 234 275</b>
Ratio des créances classées				6,6%**					8,1%**						6,1%**
Ratio de couverture				75,1%***					70,6%						72,5%

(\*) Encours financier (Cf note explicative page 84)

(\*\*) Le montant des cofinancements pour les exercices 2010, 2011 et 2012 s'élèvent respectivement à 326 228 DT, 392 082 DT et 325 291 DT. Pour le calcul du Ratio des créances classées et du taux de couverture, ces montants sont en déduction du volume des créances classées puisque le risque réel n'est pas supporté par la société « Best Lease » mais par Al Baraka Bank.

(\*\*\*) Pour l'exercice 2012, le taux de couverture est différent de celui publié au niveau du rapport des commissaires aux comptes et destiné à la Banque Centrale de Tunisie (6,10%) et ce du fait de la non prise en considération du montant de la provision collective.



• Indicateurs d'activité arrêtés au 31/12/2012

(en mD)

	Quatrième trimestre			Cumul à la fin du 4ème trimestre		
	2 012	2 011	variation	2 012	2 011	variation
<b>Total Approbations</b>	<b>22 897</b>	<b>16 872</b>	<b>35,7%</b>	<b>96 918</b>	<b>72 288</b>	<b>34,1%</b>
<i>sous total Approbations Mobilières</i>	<b>22 727</b>	<b>16 662</b>	<b>36,4%</b>	<b>96 161</b>	<b>71 708</b>	<b>34,1%</b>
Agriculture	3 896	2 583	50,8%	10 941	14 262	-23,3%
Bâtiments & travaux publics	991	563	76,1%	3 702	3 185	16,2%
Industrie	1 780	961	85,2%	5 915	4 738	24,8%
Service et commerce	16 059	12 555	27,9%	75 603	49 523	52,7%
<i>sous total Approbations Immobilières</i>	<b>170</b>	<b>210</b>	<b>-19,0%</b>	<b>757</b>	<b>580</b>	<b>30,6%</b>
Agriculture	170			170		100,0%
Bâtiments & travaux publics				64	180	-64,2%
Industrie		114		179	266	-32,7%
Service et commerce	0	96		344	134	156,7%
<b>Total Mises en Force</b>	<b>26 792</b>	<b>17 563</b>	<b>52,6%</b>	<b>84 455</b>	<b>63 401</b>	<b>33,2%</b>
<i>Sous total Mises en Force Mobilières</i>	<b>26 725</b>	<b>17 353</b>	<b>54,0%</b>	<b>83 860</b>	<b>62 821</b>	<b>33,5%</b>
Agriculture	3 651	3 173	15,1%	9 755	13 336	-26,9%
Bâtiments & travaux publics	849	498	70,5%	3 030	2 602	16,4%
Industrie	2 255	1 030	118,9%	4 145	4 104	1,0%
Service et commerce	19 969	12 651	57,8%	66 929	42 779	56,5%
<i>sous total Mises en Force Immobilières</i>	<b>67</b>	<b>210</b>	<b>-68,1%</b>	<b>595</b>	<b>580</b>	<b>2,6%</b>
Agriculture						
Bâtiments & travaux publics						
Industrie						
Service et commerce	67	210	-68,1%	595	580	2,6%
<b>Total des engagements</b>				<b>136 722</b>	<b>113 545</b>	<b>20,4%</b>
Engagements courants				130 929	107 064	22,3%
Engagements classés				5 792	6 480	-10,6%
Trésorerie nette				1 446	985	-46,8%
Ressources d'emprunts				105 537	92 227	14,4%
Capitaux propres				23 714	17 251	37,5%
Revenus Bruts de leasing	26 180	20 924	25,1%	69 227	57 905	19,6%
Revenus Nets de leasing	4 248	3 995	6,3%	11 788	10 327	14,1%
Produits Nets de leasing	2 932	2 808	4,4%	6 932	5 737	20,8%
Total des charges d'exploitation	917 559	814 079	12,7%	2 601	2 084	24,8%

- **Indicateurs d'activité arrêtés au 30/06/2013**

(en mD)

	Deuxième trimestre			Cumul à la fin du 1er semestre			Exercice 2012
	2 013	2 012	variation	2 013	2 012	variation	
<b>Total Approbations</b>	<b>24 230</b>	<b>32 210</b>	<b>-24,8%</b>	<b>37 167</b>	<b>51 389</b>	<b>-27,7%</b>	<b>96 918</b>
<b>sous total Approbations Mobilières</b>	<b>24 097</b>	<b>32 008</b>	<b>-24,7%</b>	<b>36 939</b>	<b>51 239</b>	<b>-27,9%</b>	<b>96 161</b>
Agriculture	2 362	2 298	2,8%	3 677	4 146	-11,3%	10 941
Bâtiments & travaux publics	1512	1219	24,0%	2208	1856	19,0%	3 702
Industrie	1 451	951	52,6%	2 551	2 079	22,7%	5 915
Service et commerce	18 772	27 540	-31,8%	28 503	43 158	-34,0%	75 603
<b>sous total Approbations Immobilières</b>	<b>133</b>	<b>202</b>	<b>-34,2%</b>	<b>228</b>	<b>150</b>	<b>52,0%</b>	<b>757</b>
Agriculture							170
Bâtiments & travaux publics							64
Industrie							179
Service et commerce	133	202	-34,2%	228	150	52,0%	344
<b>Total Mises en Force</b>	<b>12 948</b>	<b>21 832</b>	<b>-40,7%</b>	<b>27 315</b>	<b>31 675</b>	<b>-13,8%</b>	<b>84 455</b>
<b>Sous total Mises en Force Mobilières</b>	<b>12 841</b>	<b>21 683</b>	<b>-40,8%</b>	<b>27 168</b>	<b>31 525</b>	<b>-13,8%</b>	<b>83 860</b>
Agriculture	1 462	2183	-33,0%	2 419	3687	-34,4%	9 755
Bâtiments & travaux publics	504	902	-44,1%	1 390	1 392	-0,1%	3 030
Industrie	647	1101	-41,2%	1348	1619	-16,7%	4 145
Service et commerce	10 228	17 497	-41,5%	22 011	24 827	-11,3%	66 929
<b>sous total Mises en Force Immobilières</b>	<b>107</b>	<b>149</b>	<b>-28,2%</b>	<b>147</b>	<b>150</b>	<b>-2,0%</b>	<b>595</b>
Agriculture							
Bâtiments & travaux publics							
Industrie							
Service et commerce	107	149	-28,2%	147	150	-2,0%	595
<b>Total des engagements</b>				<b>139 143</b>	<b>122 907</b>	<b>13,21%</b>	<b>136 722</b>
Trésorerie nette				1 368	1 827	-25,1%	1 446
Ressources d'emprunts				103 986	91 617	13,5%	105 537
Capitaux propres				25 543	18 639	37,0%	23 714
Revenus Bruts de leasing				32 942	28 967	13,7%	69 227
Revenus Nets de leasing				6 364	5 313	19,8%	11 788
Produits Nets de leasing				3 519	3 024	16,4%	6 932
Total des charges d'exploitation				1337	1122	19,2%	2 601

### 4.3. Les facteurs de risque et la nature spéculative de l'activité

En tant qu'établissement financier, Best Lease est confrontée aux risques suivants :

#### 4.3.1. Risque de crédit

L'article 22 de la circulaire de la Banque Centrale n°2006-19 le définit comme étant le risque encouru en cas de défaillance d'une contrepartie ou de contreparties considérées comme un même bénéficiaire au sens de la réglementation en vigueur.

Pour se prémunir contre ce risque, la direction de la société essaye de les maîtriser à travers un suivi régulier de tous les engagements.

La société suit les règles communément admises pour valoriser les risques et s'assurer de la capacité de remboursement du client, sa situation juridique, la santé financière ainsi que le respect des contrats conformément aux règles de la finance islamique.

#### **4.3.2. Risque de marché**

L'article 31 de la circulaire de la BCT n°2006-19 définit le risque de marché, comme étant les risques de pertes qui peuvent résulter :

- Des fluctuations des prix sur les titres de transaction et de placement tels que définis par les normes comptables et sur tout autre instrument financier prévu par la réglementation en vigueur ;
- Ou des positions susceptibles d'engendrer un risque de change, notamment les opérations de change au comptant ou à terme.

La société n'est pas exposée au risque de change, dans la mesure où ses avoirs et ses engagements sont contractés et libellés en Dinars Tunisiens.

#### **4.3.3. Risque global de taux d'intérêt**

Selon les dispositions de l'article 35 de la circulaire de la BCT n°2006-19, le risque global de taux est défini comme étant le risque encouru en cas de variation des taux d'intérêt, mesuré sur l'ensemble des opérations de bilan et de hors bilan.

Certaines ressources de la société sont indexées au TMM et risqueraient de faire supporter la société un risque de taux du fait que les emplois sont octroyés à taux fixe. Pour faire face à ce risque, la société essaye de diversifier ses ressources de financement, à court et à moyen terme auprès des banques et éventuellement auprès du marché financier.

#### **4.3.4. Risque de Liquidité**

L'article 38 de la circulaire de la BCT n°2006-19 le définit comme étant le risque pour l'établissement de crédit de ne pas pouvoir s'acquitter, dans les conditions normales, de leurs engagements à leur échéance.

Pour ce prémunir contre le risque de liquidité, la société Best Lease a mis en place une stratégie visant à assurer un suivi permanent de l'évolution des emplois et des ressources selon leurs exigibilités.

#### **4.3.5. Risque opérationnel**

L'article 45 de la circulaire de la BCT n°2006-19 du 28/11/2006 définit le risque opérationnel comme étant le risque de pertes résultant de défaillance attribuable à la conception, à l'organisation et à la mise en œuvre de procédures, aux erreurs humaines ou techniques ainsi qu'aux événements extérieurs.

La société « Best Lease » met à jour d'une façon régulière les notes de procédures et les notes de service pour systématiser l'organisation et la politique d'entreprise dans le but d'atteindre les objectifs escomptés avec une utilisation optimale des ressources.

#### **4.3.6. Risque de règlement**

Selon l'article 42 de la circulaire de la BCT n°2006-19, le risque de règlement s'entend comme le risque de survenance, au cours du délai nécessaire pour le dénouement de l'opération de règlement, d'une

défaillance ou de difficultés qui empêchent la contrepartie d'un établissement de crédit de lui livrer les instruments financiers ou les fonds convenus, alors que ledit établissement de crédit a déjà honoré ses engagements à l'égard de ladite contrepartie.

Le service de recouvrement de la société « Best Lease » se charge du suivi des impayés et des actions de recouvrement.

Les dossiers contentieux sont gérés par le service juridique.

#### **4.4. Dépendance de l'émetteur**

La dépendance de Best Lease s'apprécie principalement par le niveau de respect des règles prudentielles prévues par la circulaire n°91-24 du 17 décembre 1991 telle que modifiée par la circulaire n°99-04 du 19 mars 1999 et la circulaire n°2001-12 du 4 mai 2001 :

##### **Application de l'article 1 :**

Conformément à l'article 1 de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n°91-24 du 17 décembre 1991 telle que modifiée par la circulaire n°99-04 du 19 mars 1999, la circulaire n°2001-12 du 4 mars 2001 et la circulaire 2012-09 du 29 juin 2012, le montant total des risques encourus ne doit pas excéder :

- 3 fois les fonds propres nets de la société, pour les bénéficiaires dont les risques encourus s'élèvent, pour chacun d'entre eux à 5% ou plus des dits fonds ;

**Le montant total des risques encourus sur les bénéficiaires dont les risques sont supérieurs pour chacun à 5% des fonds propres nets de la société s'établit au 31 décembre 2012 à 4 408 KDT représentant 19,18% des fonds propres nets de la société Best Lease.**

- 1,5 fois les fonds propres nets de la société pour les bénéficiaires dont les risques encourus s'élèvent, pour chacun d'entre eux à 15% ou plus des dits fonds, soit 3 447 KDT.

**Aucune relation ne présente un risque encouru supérieur au seuil ci-dessus mentionné.**

**L'article 1 de la circulaire est respecté.**

##### **Application de l'article 2 :**

En vertu de l'article 2 de la circulaire sus mentionnée, les risques encourus sur un même bénéficiaire ne doivent pas excéder 25% des fonds propres nets de la société, soit 5 745 KDT.

**Actuellement, la société ne dispose pas de code groupe par client permettant le calcul des risques encourus sur un même bénéficiaire en tant que groupe.**

**Au 31 décembre 2012, aucune relation ne présente un risque encouru supérieur au seuil ci-dessus mentionné.**

**L'article 2 de la circulaire est respecté.**

##### **Application de l'article 3 :**

Conformément à l'article 3 de la circulaire BCT ci-dessus mentionnée, le montant total des risques encourus sur les dirigeants et les administrateurs ainsi que sur les actionnaires détenant plus de 10% du capital de la société ne doit pas excéder une seule fois les fonds propres nets de la société.

**Au 31/12/2012, aucun des membres du conseil d'administration et des actionnaires possédant plus de 10% du capital social ne présente de risques encourus envers la société.**

**L'article 3 de la circulaire est respecté.**

**Application de l'article 4 :**

Conformément à l'article 4 de la circulaire BCT ci-dessus mentionnée, les fonds propres nets de la société doivent représenter en permanence au moins 8% du total des risques encourus pondérés.

Le montant des fonds propres nets de la société « Best Lease » tels que définis par l'article 5 de la circulaire n°91-24 du 17 décembre 1991 s'élève à 22 981 KDT au 31/12/2012 contre 16 501 KDT au terme de l'exercice 2011.

**Le montant des risques encourus pondérés s'élève au 31 décembre 2012 à 136 688 KDT contre 109 246 KDT au titre de l'exercice 2011. Les fonds propres nets de la société représentent au 31 décembre 2012, 16,81% des risques encourus pondérés contre 15,10% au titre de l'exercice 2011.**

**L'article 4 de la circulaire est respecté.**

#### **4.5. Litige ou arbitrage en cours ou passé**

Aucun litige ou arbitrage n'est à signaler en dehors des contentieux liés à l'activité.

#### **4.6. Evolution de l'effectif de la société**

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Personnel de direction	7	7	8
Cadres supérieurs	25	33	34
Cadres moyens	3	3	3
Agents de service	1	1	1
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>44</b>	<b>46</b>

#### **4.7. Politique d'intéressement et de formation du personnel**

Le personnel de la société « Best Lease » bénéficie de l'application des avantages, primes et gratifications prévues par la convention collective sectorielle pour les employés des banques et des établissements financiers.

Par ailleurs, le développement des compétences des salariés constitue une grande priorité dans la politique de formation de la société.

La formation au sein de la société « Best Lease » bénéficie à tout employé nécessitant une formation dans sa spécialité.

Les frais de formation relatifs à l'exercice 2012 s'élèvent à 7 527mD.

En 2013, la société envisage de consolider la formation à travers une convention de partenariat sur une période de 3 ans avec l'IFID concernant l'étude de dossiers de financement et les procédures de recouvrement.

## 4.8. Politique d'investissement

Le budget annuel d'investissement durant les cinq prochaines années s'élève à 200mD chaque année et correspond à des investissements de maintien et au coût d'acquisition de 2 nouvelles agences commerciales.

## 4.9. Organisation de la société

L'organigramme de la société « Best Lease » a été approuvé et mis à jour par le Conseil d'Administration du 26/05/2012. Il comprend les principales structures suivantes :

### - La direction générale

La société est administrée par un conseil d'administration. Elle est dirigée par un Directeur Général assisté depuis 2012 par un Directeur Général Adjoint.

### - Les comités en staff, les conseillers et les contrôleurs

La société est dotée de 4 comités:

**1. Comité Exécutif de financement** : Ce comité se compose d'un président (vice-président du conseil d'administration), de deux membres et d'un rapporteur. Il est chargé d'examiner l'activité de financement de l'établissement. A ce titre, il donne son avis au conseil sur certaines catégories de crédit (crédits de restructuration...).

Ce comité a été désigné par le Conseil d'Administration du 05/05/2012 et il est composé de messieurs : Aissa HIDOSSI en tant que Président et Moncef ZAAFRANE et Mahmoud MANSOUR en tant que membres.

**2. Comité permanent d'audit interne** : Ce comité est placé sous l'autorité du Conseil d'Administration. Il est composé d'un président (administrateur indépendant), de 2 membres du conseil et d'un rapporteur qui assure le secrétariat de séance.

Il a pour attributions de :

- Procéder à la vérification de la clarté des informations fournies et à l'appréciation de la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques ;
- Examiner les insuffisances de fonctionnement du système de contrôle interne relevées par les différentes structures de l'établissement et autres organes chargés des missions de contrôle et l'adoption des mesures correctives ;
- Contrôler et coordonner les activités de la structure d'audit interne et le cas échéant les travaux des autres structures de l'établissement chargé des missions de contrôle ;
- Donner son avis au conseil sur la désignation du responsable de la structure chargé de l'audit interne, des auditeurs internes ainsi que de leur promotion et leur rémunération.

Ce comité est composé de messieurs : Salem RAQUINE (nommé par le Conseil d'Administration du 01/12/2012) en tant que Président et Hatem SAMIR et Fraj ZAAK (nommés par le Conseil d'Administration du 05/05/2012) en tant que membres.

**3. Comité des Risques** : Ce comité se compose d'un président membre indépendant du conseil d'administrateur, de deux administrateurs et d'un rapporteur.

Il a pour mission d'aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités relatives à la gestion, à la surveillance des risques, au respect de la réglementation et des politiques arrêtées en la matière.

Ce comité est composé de messieurs : Abdelaziz ABDELHAK (nommé par le Conseil d'Administration du 01/12/2012) en tant que Président et Abdelilah Abderrahim SBAHI et Hassen Salem AMMARI (nommés par le Conseil d'Administration du 05/05/2012) en tant que membres.

**4. Comité de rémunération :** Ce comité se compose d'un président (président du conseil d'administration), de 2 membres dont l'un est rapporteur des séances.

Il est chargé d'arrêter une politique de rémunération en adéquation avec les performances à moyen et long terme de l'établissement en matière de rentabilité et de risques.

Ce comité a été désigné par le Conseil d'Administration du 05/05/2012 et il est composé de messieurs : Abdelilah Abderrahim SBAHI en tant que Président et Hassen Salem AMMARI et Fraj ZAAK en tant que membres.

La société Best Lease dispose également de conseillers et contrôleurs : Le conseiller charaïque, le médiateur et le contrôleur de conformité.

- **Les fonctions supports**

Les fonctions supports se détaillent comme suit :

**1. Service informatique et Organisation :** Il assure le contrôle et le suivi des activités du service informatique, la gestion des projets informatiques, la maintenance et l'évolution des applications informatiques, .....

**2. Comité interne de financement :** Il a pour rôle de statuer sur les dossiers de financement dont les montants ne dépassent pas 100mD pour les bien meubles et 200mD pour les biens immeubles. Il se compose du Directeur Général, Directeur Général Adjoint, Responsable Financement, Responsable juridique et contentieux, Responsable Recouvrement et Responsable du Comité des risques. Ce comité a été désigné par une note de service n°135/2013 en date du 29/04/2013.

**3. Auditeur interne :** Il veille à la cohérence et à l'efficacité des missions de contrôle périodiques et la conformité des opérations, du niveau de risque effectivement encouru, du respect des procédures, de l'efficacité et du caractère approprié des dispositifs de contrôle permanent. Il rend compte au Comité Permanent d'Audit Interne et à la Direction Générale des mesures prises en rapport avec leur principales recommandations. Il s'assure de l'application des procédures comptables et administratives dans les services et participe à les faire évoluer au fur et à mesure des besoins de la société, .....

**4. Cellule suivi des risques :** Le chargé de cette cellule veille au respect des règles prudentielles par la maîtrise des ratios de dépendance financière. Il vise les propositions de financement à soumettre aux instances d'approbations tout en s'assurant de leur conformité aux orientations stratégiques et instructions de la Direction Générale de la société..... . Le responsable de cette cellule rend compte au comité des risques et à la Direction Générale des mesures prises en rapport avec les principales recommandations.

**5. Bureau d'ordre :** il assure l'enregistrement et le suivi du courrier entrant, sortant et interne, la génération des rapports, la diffusion des courriers dans les services.....

**6. L'auditeur interne charaïque :** il veille à respecter la conformité des opérations avec la réglementation islamique et ce en collaboration avec le conseiller charaïque.

- **Les services opérationnels**

Le directeur général adjoint chapeaute six services opérationnels qui se détaillent comme suit:

1. **Service portefeuille** : Il a pour attribution la gestion des effets, la gestion des encaissements, ....
2. **Service de financement** : Il a pour attributions la constitution du dossier de crédit client, l'identification et vérification des données, l'étude et vérification des données, l'étude des demandes de financement, la notification des décisions du comité de financements aux clients et l'élaboration des rapports et statistiques.
3. **Service commercial** : Il assure la veille commerciale et stratégique, fixe la politique commerciale et arrête le budget de l'unité commerciale, identifie les clients opérant dans les créneaux économiques rentables, ....
4. **Service des affaires juridiques** : Il veille sur les intérêts juridiques de la société tant auprès des autorités judiciaires tant qu'auprès des clients....
5. **Service de recouvrement** : Il assure le suivi des actions de recouvrement, la préparation des dossiers et fixes les objectifs de recouvrement....
6. **Service administratif et Financier** : il assure les tâches administratives, comptables et financières....

Dans l'optique de renforcer son organisation, la société « Best Lease » a mis en place à partir de 2010 un manuel de procédures.

Ce manuel ne décrit pas les modalités d'intervention et les règles de conduite des missions d'audit interne.

De plus, il n'est pas mis à jour au niveau des traitements comptables inhérents à l'activité de leasing. Aussi un cumul de tâches incompatibles a été détecté au niveau des agences.

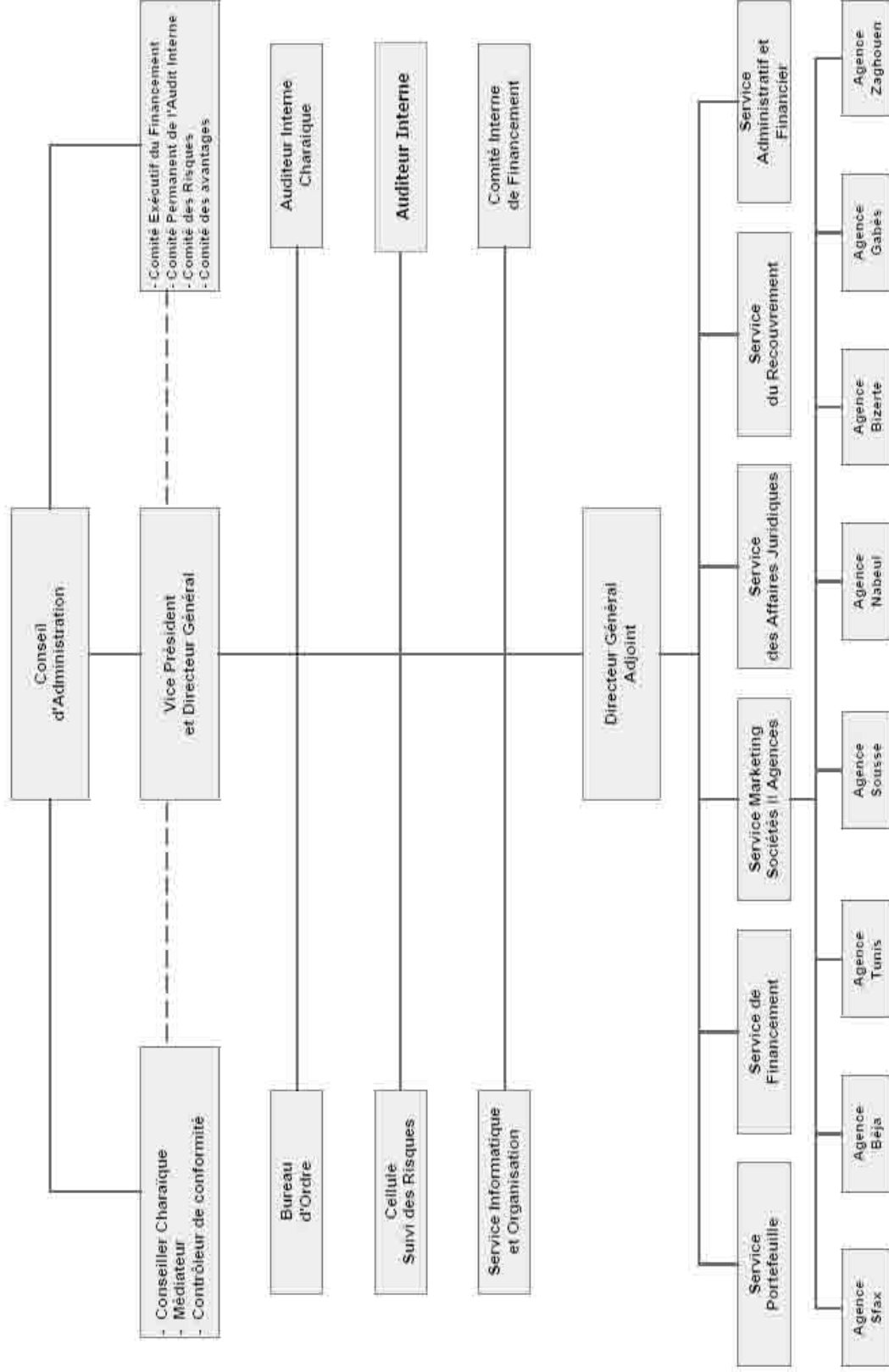
**La société s'engage à :**

- **Elaborer un manuel d'audit interne devant servir de référentiel et d'outil de formation pour les auditeurs internes ;**
- **Mettre à jour les traitements comptables inhérents à l'activité de leasing ;**
- **Veiller à la séparation des tâches incompatibles au niveau des agences.**

Ci-après, l'organigramme de la société « Best Lease » :



## Organigramme Général de la société “Best Lease”



## **Système d'information de la société :**

### → **Cartographie applicative**

Le système d'information de BEST LEASE repose sur une application métier dénommé «PROLEASE ». PROLEASE est un progiciel dédié exclusivement aux sociétés de Leasing. Développé sous Windows, ce logiciel est constitué de modules fonctionnels indépendants organisés autour d'une base de données relationnelle unique destinée à la gestion globale des opérations de leasing.

En plus de l'application métier, la société a mis en place :

#### - **Une solution de sécurité Trend Micro**

La solution antivirus assure la protection du réseau et des postes de travail individuels contre les différentes menaces. La solution sert tout le parc. La mise à jour est possible soit en ligne soit par distribution de support physique.

#### - **Messagerie Électronique**

La solution est logée chez GlobalNet.

#### - **Système électronique de publication**

Le système traite les consultations électroniques au niveau de(s): Notes de Services, Notes de Procédures, Diffusion de pondérations fixées par les instances de régulations, Manuel des procédures.

Toutefois, il est à signaler que la clé de regroupement des contrats par client est basée sur les noms (tels que le nom client ou du fournisseur) et non sur un critère comme le numéro de la CIN ou numéro de la patente. Cette situation influe sur l'intégrité de la base de données et génère systématiquement des erreurs surtout en cas de modification de l'un de ces noms après avoir passé un ou plusieurs mouvements. De plus, des insuffisances liées à l'accès aux applications concernent principalement :

- Inexistence de stratégie de mot de passe (Longueur minimale des mots de passe un caractère) ;
- Changement des mots de passe périodique non imposé ;
- Pas de blocage du compte après des échecs d'authentification. Le nombre de tentative d'authentification est illimité ;
- Absence d'une matrice d'accès qui définit les droits d'accès dont dispose chaque intervenant ;

ont été observées, ce qui expose la société « Best Lease » au risque d'escalade des privilèges.

Cette situation sera étudiée au cours de l'exercice 2013 avec le fournisseur de l'application PROLEASE.

### → **Plateforme informatique**

La société Best Lease dispose de 5 serveurs assurant les tâches suivantes :

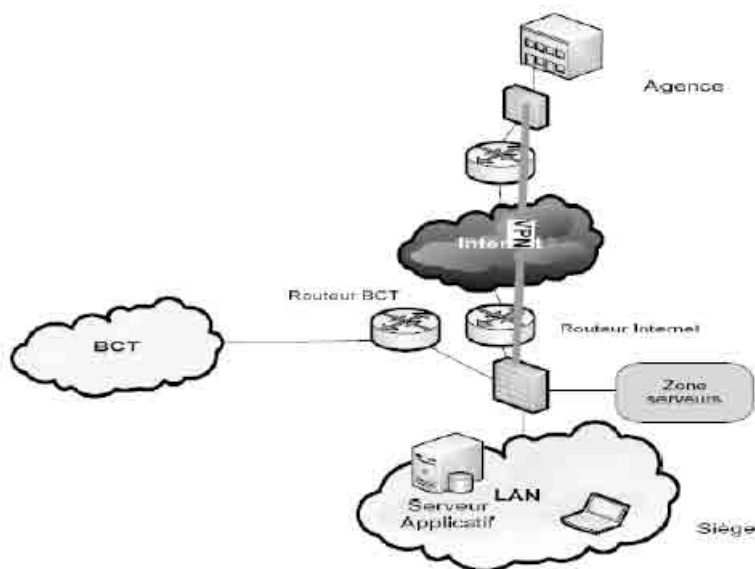
- Serveur d'application IBM logeant l'application métier de la société ;
- Serveur IBM de base de données ;
- Serveur Antivirus HP logeant Tend Micro ;
- Serveur de consultation électronique de procédures sous HP ;
- Serveur logeant la solution de sécurité internet WebSense.

La société dispose également des équipements suivants :

- Un Routeur CISCO dédié à la connexion Frame Relay avec la BCT ;
- 8 Modems routeur pour la connexion ADSL ;
- 5 SWICH D-LINK ;
- 9 routeurs ASA reliant les agences distantes avec le site central.

→ **Architecture et sécurité des réseaux**

La topologie générale du réseau se présente comme suit :



La société dispose de 3 zones serveurs :

- Une zone passerelle contenant la passerelle Websense,
- Une zone sécurité contenant le serveur Antivirus,
- Une zone serveurs production contenant les serveurs métiers.

Le cluster de Firewalls est défini comme passerelle par défaut des utilisateurs LAN.

Le contrôle du trafic Web se fait via la solution Websense : les utilisateurs devront être contrôlés avant de pouvoir accéder à Internet.

Les équipements de sécurité présentent les configurations suivantes :

- 2 Firewalls ASA 5505 Security (Plus en haute disponibilité au niveau du siège) ;
- 7 Firewall ASA 5505 au niveau des agences ;
- 1 solution de filtrage Websense;
- 1 passerelle antivirale Trendmicro Worry Free Business Security Standard;
- Une zone Serveurs Sécurité pour héberger le serveur Antivirus ainsi que le serveur de reporting Websense.

## Chapitre 5 : PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTAT

### 5.1. Patrimoine de la société au 31 Décembre 2012

#### 5.1.1. Etat des immobilisations propres corporelles et incorporelles au 31/12/2012

(Dinars)	2 012	2 011	2 010*
<b><u>Immobilisations incorporelles</u></b>			
Logiciel	62 670	62 670	33 451
Amortissements	-59 131	-54 215	-48 173
<b>Net</b>	<b>3 539</b>	<b>8 455</b>	<b>-14 722</b>
Autres immobilisations incorporelles	38 401	38 401	63 601
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>41 940</b>	<b>46 856</b>	<b>48 879</b>
<b><u>Immobilisations corporelles</u></b>			
Constructions	2 627 734	2 157 479	1 754 476
Amortissements	-411 149	-288 456	-189 842
<b>Net</b>	<b>2 216 585</b>	<b>1 869 023</b>	<b>1 564 634</b>
Constructions en cours	1 331 165	1 628 129	467 959
Matériel informatique	157 137	146 380	123 038
Amortissements	-134 034	-110 597	-89 284
<b>Net</b>	<b>23 103</b>	<b>35 783</b>	<b>33 754</b>
Agencements, Aménagements & Installations	203 774	134 972	111 861
Amortissements	-52 415	-35 856	-24 721
<b>Net</b>	<b>151 359</b>	<b>99 116</b>	<b>87 140</b>
Matériel de transport	182 424	109 842	109 842
Amortissements	-88 250	-64 781	-45 326
<b>Net</b>	<b>94 174</b>	<b>45 061</b>	<b>64 516</b>
Mobilier et Matériel de Bureau	99 788	80 044	68 482
Amortissements	-62 146	-49 110	-41 419
<b>Net</b>	<b>37 642</b>	<b>30 934</b>	<b>27 063</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>3 854 028</b>	<b>3 708 046</b>	<b>2 245 066</b>

\*Données retraitées pour les besoins de comparabilité

### 5.1.2. Immobilisations financières

Au 31/12/2012, la société « Best Lease » détient un portefeuille d'immobilisations financières détaillé comme suit :

(en Dinars)	% de détention	Valeur Brute	Provisions	Valeur nette
NSC TELECOM	3,3%	30 000	30 000	0
EL IBHAR	20,0%	29 980		29 980
<b>Total</b>		<b>59 980</b>	<b>30 000</b>	<b>29 980</b>

### 5.1.3. Créances sur la clientèle, opérations de leasing

Les créances sur la clientèle se présentent comme suit :

(en Dinars)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Créances de leasing : Encours financiers	130 929 665	107 064 136	92 164 283
Créances leasing : impayés	5 792 545	6 480 366	4 086 681
Provisions individuelles	-4 401 541	-3 562 332	-3 699 163
Provisions collectives	-1 275 631	-1 763 498	
Agios réservés	-633 562	-652 263	-535 112
<b>TOTAL</b>	<b>130 411 475</b>	<b>107 566 408</b>	<b>92 016 689</b>

La répartition de l'encours par maturité au titre de l'exercice 2012 est la suivante :

(en Dinars)

Maturité	j<30	30<=j<90	90=<j<180	180=<j<365	365=<j<1095	1095=<j<1825	1825=<j
Montant à recevoir	4 716 172	6 888 151	9 978 612	19 798 994	61 599 956	24 133 224	3 814 556

## 5.2. Etats financiers comparés au 31 Décembre

### 5.2.1. Bilans comparés au 31 décembre

Actifs	Notes	31/12/2012	31/12/2011	(en Dinars) 31/12/2010*
<b>Liquidités</b>	<b>3.1</b>	<b>1 445 989</b>	<b>984 786</b>	<b>964 221</b>
Créances de leasing: Encours financier		130 929 665	107 064 136	92 164 283
Créances de leasing: Impayés		5 792 545	6 480 366	4 086 681
Agios réservés		-633 562	-652 263	-535 112
Provisions pour risques clients		-5 677 172	-5 325 830	-3 699 163
<b>Total Créances issues d'opérations de leasing</b>	<b>3.2</b>	<b>130 411 475</b>	<b>107 566 409</b>	<b>92 016 689</b>
Portefeuille d'investissement		59 980	59 980	59 980
Provisions sur participations		-30 000	-30 000	-30 000
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>3.3</b>	<b>29 980</b>	<b>29 980</b>	<b>29 980</b>
Immobilisations corporelles		4 602 022	4 256 846	2 635 658
Amortissements Immob. corporelles		-747 995	-548 800	-390 592
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>3.4</b>	<b>3 854 028</b>	<b>3 708 046</b>	<b>2 245 066</b>
Immobilisations incorporelles		101 071	101 071	97 052
Amortissements Immob. incorporelles		-59 131	-54 215	-48 173
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>3.5</b>	<b>41 940</b>	<b>46 856</b>	<b>48 879</b>
<b>Autres actifs courants</b>	<b>3.6</b>	<b>3 798 310</b>	<b>5 585 741</b>	<b>5 086 812</b>
<b>Total Actifs</b>		<b>139 581 722</b>	<b>117 921 817</b>	<b>100 391 647</b>

*\*Données retraitées pour les besoins de comparabilité*

(en Dinars)

<b>Capitaux propres &amp; Passifs</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010*</b>
<b><u>Passifs</u></b>				
Emprunts et Dettes rattachées	<b>3.7</b>	105 537 094	92 227 599	76 266 446
Clients créditeurs	<b>3.8</b>	3 930 219	3 133 625	2 180 996
Fournisseurs et Comptes rattachés	<b>3.9</b>	3 638 752	1 779 733	4 109 605
Autres passifs courants	<b>3.10</b>	2 641 259	3 409 395	3 325 823
Provisions pour risques		120 771	120 771	
<b>Total Passifs</b>		<b>115 868 095</b>	<b>100 671 123</b>	<b>85 882 870</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>				
Capital social		20 000 000	15 000 000	12 000 000
Réserves légales		484 309	444 389	343 973
Autres capitaux propres		500 000	500 000	300 000
Réserves pour risque général		507 905	507 905	
Résultats reportés		8 480	-143 518	
Résultat de l'exercice		2 212 933	941 918	1 864 804
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>3.11</b>	<b>23 713 627</b>	<b>17 250 694</b>	<b>14 508 777</b>
<b>Total Capitaux Propres &amp; Passifs</b>		<b>139 581 722</b>	<b>117 921 817</b>	<b>100 391 647</b>

\*Données retraitées pour les besoins de comparabilité

## 5.2.2. Etats de résultat comparés au 31 décembre

(en Dinars)

	Notes	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010*
Marge sur opérations de leasing		11 690 168	10 290 577	8 303 088
Autres produits sur opérations de leasing		206 929	153 597	120 998
Variation des agios réservés		-109 133	-117 152	18 185
<b>Total Produits de leasing</b>	<b>3.12</b>	<b>11 787 964</b>	<b>10 327 022</b>	<b>8 442 270</b>
Charges financières nettes		-4 855 590	-4 589 717	-3 246 451
Produits des placements				
<b>Total Charges financières</b>	<b>3.13</b>	<b>-4 855 590</b>	<b>-4 589 717</b>	<b>-3 246 451</b>
<b>Produits nets de leasing</b>		<b>6 932 375</b>	<b>5 737 305</b>	<b>5 195 819</b>
Charges de personnel	<b>3.14</b>	-1 533 989	-1 265 052	-975 926
Dotation aux provisions nette de reprises	<b>3.16</b>	-1 351 042	-1 726 666	-459 601
Dotations aux amortissements	<b>3.17</b>	-204 110	-164 250	-153 100
Autres charges d'exploitation	<b>3.15</b>	-863 390	-655 162	-595 292
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-3 952 531</b>	<b>-3 811 130</b>	<b>-2 183 919</b>
Autres gains ordinaires	<b>3.18</b>	143 878	16 245	19 588
Autres pertes ordinaires	<b>3.19</b>	-2 085	-1 625	-3 673
		<b>141 793</b>	<b>14 620</b>	<b>15 915</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>		<b>-908 705</b>	<b>-998 877</b>	<b>-1 163 011</b>
<b>Résultat de l'exercice avant modifications comptables</b>		<b>2 212 932</b>	<b>941 918</b>	<b>1 864 804</b>
Modifications comptables			-143 518	
<b>Résultat de l'exercice après modifications comptables</b>		<b>2 212 932</b>	<b>798 400</b>	<b>1 864 804</b>

\*Données retraitées pour les besoins de comparabilité



### 5.2.3. Etats de flux de trésorerie comparés au 31 décembre

(en Dinars)

	Notes	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010*
Encaissements clients	3.20	85 607 665	67 338 443	60 556 279
Encaissements clients retour impayés	3.21	-1 862 325	-1 213 566	-790 176
Décaissements leasing	3.22	-91 102 643	-73 405 325	-74 379 301
Décaissements personnel	3.23	-1 050 966	-958 577	-906 305
Intérêts payés	3.24	-4 793 136	-3 853 369	-2 963 574
Intérêts reçus		3 945	1 029	352
Impôts et taxes	3.25	-2 781 577	-2 893 179	-2 944 613
Autres encaissements	3.26	1 023 534	1 084 296	242 236
Autres décaissements	3.27	-2 100 326	-1 857 829	-1 742 621
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>-17 055 830</b>	<b>-15 758 076</b>	<b>-22 927 723</b>
Décaissements suite à l'acquisition des immobilisations propres	3.28	-257 546	-1 351 922	-428 681
Encaissements provenant des emprunts				
Décaissements suite à l'acquisition des immobilisations financières				-157 000
Encaissements suite à la cession d'immobilisations financières				
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>-257 546</b>	<b>-1 351 922</b>	<b>-585 681</b>
Augmentation de capital		5 000 000	3 000 000	1 000 000
Dividendes et autres distributions		-750 000	-1 287 168	-1 137 044
Encaissements provenant des emprunts	3.29	44 050 000	41 949 997	59 050 000
Remboursement des emprunts	3.30	-30 818 503	-25 988 844	-35 016 950
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		<b>17 481 497</b>	<b>17 673 986</b>	<b>23 896 006</b>
Variation de trésorerie		168 121	563 987	382 602
Trésorerie début de l'exercice		731 194	167 207	-215 395
<b>Trésorerie fin de l'exercice</b>		<b>899 315</b>	<b>731 194</b>	<b>167 207</b>

\*Données retraitées pour les besoins de comparabilité

### 5.2.4. Etats des engagements hors bilan comparés au 31 décembre

(en Dinars)

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>PASSIFS EVENTUELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cautions, avals et autres garanties données			
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>12 388 119</b>	<b>18 238 924</b>	<b>14 155 945</b>
Engagements de financement en faveur de la clientèle	3 534 000	10 530 926	6 428 689
Engagements sur titres			
Engagements sur commissions et Intérêts sur emprunts	8 854 119	7 707 998	7 727 256
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>25 188 105</b>	<b>20 103 405</b>	<b>20 096 144</b>
Garanties reçues	975 334	1 712 283	3 966 066
Intérêts à échoir sur contrats actifs	24 212 771	18 391 122	16 130 078
<b>ENGAGEMENTS RECIPROQUES</b>	<b>2 400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Engagements sur titres			
Emprunts obtenus non encore encaissés	2 400 000		

## 5.2.5. Notes aux états financiers arrêtés au 31 décembre 2012

### I. Présentation de la société :

La société « BEST LEASE » est une société anonyme de droit tunisien, avec un capital de vingt millions (20 000 000) de Dinars, au moyen d'apports en numéraire, divisé en 20.000.000 actions nominatives de un (1) dinar chacune entièrement libérées, ainsi qu'il résulte :

- ✓ des statuts de la société enregistrés à la Recette de l'Enregistrement des Actes de Sociétés 1er Bureau- Tunis.
- ✓ d'un acte de dépôt des documents constitutifs au Greffe du Tribunal de première Instance de Tunis.
- ✓ et, de la publication au journal officiel de la République Tunisienne.

La société "BEST LEASE" a pour objet principal la réalisation d'opérations de leasing portant sur des biens immobiliers et mobiliers professionnels à usage industriel, agricole et de service.

### II. Convention et méthodes comptables :

- Les états financiers sont arrêtés et présentés conformément à la législation en vigueur et notamment au système comptable des entreprises.
- Ils tiennent compte des concepts fondamentaux et des conventions comptables définis par le décret 96-2459 portant approbations du cadre conceptuel de la comptabilité. Ils respectent notamment les différentes conventions comptables définies par ce même décret.

#### 2.1. Présentation des états financiers

Les comptes de la société « BEST LEASE » sont tenus conformément aux dispositions et aux conventions comptables énoncées par la mise à jour du système comptable des entreprises 1997 (Arrêté du Ministre des Finances du 31 décembre 1996). A la clôture de l'exercice 2008, et afin de se conformer au secteur de leasing, la société «BEST LEASE» a changé la présentation de ses états financiers en se rapportant aux normes comptables relatives aux banques et notamment la NCT 21 et la norme comptable relative aux contrats de location NCT 41.

#### 2.2. Base de mesure et conventions comptables appliquées

- Les états financiers de la société "BEST LEASE" sont élaborés sur la base de la mesure des éléments du patrimoine au coût historique. Les conventions comptables retenues sont en conformité avec les normes comptables généralement admises en Tunisie.
- Les conventions comptables les plus significatives appliquées pour la préparation des comptes se résument comme suit :

##### 2.2.1- Les immobilisations

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition hors taxes récupérables, augmenté des frais directs. **Les amortissements ont été calculés selon la méthode de l'amortissement linéaire.**

### **2.2.2- Immobilisations destinées à la location**

- Les immobilisations destinées à la location sont les biens acquis par la société et donnés en location pour une durée qui varie entre trois et sept ans. Pour les contrats conclus avant le 1er janvier 2008, ces immobilisations sont enregistrées aux actifs du bilan pour leur coût d'acquisition et ce durant toute la durée du bail. A l'expiration du bail, le preneur aura la possibilité d'acheter le bien et en devenir propriétaire et ce, pour une valeur résiduelle, arrêtée contractuellement.
- Les opérations de leasing portent sur des biens mobiliers (équipements, matériel roulant...) et immobiliers (terrains et constructions).
- Il est à signaler que le bien donné en location demeure, durant la durée du bail, la propriété de la société, ce qui exclut toute possibilité pour le locataire de le vendre, de le sous louer ou de le nantir.
- Par ailleurs, certains contrats peuvent faire l'objet d'avenants tendant soit à réviser les loyers et proroger la durée du contrat, soit à décaler pour une période les loyers.
- De même, le coût d'entrée des immobilisations peut subir des modifications, et ce, à l'occasion d'une consolidation d'impayés ou d'une location de biens récupérés.

### **2.2.3- Créances issues d'opérations de leasing**

A partir de 2008, et conformément à la NC 41, les immobilisations destinées à la location sont présentées au bilan comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

### **2.2.4- Emprunt**

Le principal des emprunts contractés est comptabilisé pour la partie débloquée au passif du bilan sous la rubrique «emprunts et ressources spéciales».

### **2.2.5- Politique de provision**

Les provisions sont déterminées selon les normes de division, de couverture des risques et de suivi des engagements objet de la circulaire n°91/24 émise par la Banque Centrale de Tunisie en date du 17/12/1991 telle que modifiée par les circulaires subséquentes 99-04 et 2001-12.

Les provisions résultant de l'application de ces circulaires sont déterminées en appliquant les taux de provisions par classe sur les risques bruts diminués des produits réservés, de l'évaluation correspondante des garanties détenues sur les clients et de la valeur intrinsèque du bien en leasing.

Pour consolider la couverture des risques encourus sur sa clientèle, la société a opté pour une politique consistant à s'abstenir aux reprises sur provisions pour le reclassement des actifs classés.

**Les classes sont au nombre de cinq :**

**Taux de provision par classe**

<b>C 0</b> : Actifs courants	0%
<b>C 1</b> : Actifs nécessitant un suivi particulier	0%
<b>C 2</b> : Actifs incertains	20%
<b>C 3</b> : Actifs préoccupants	50%
<b>C 4</b> : Actifs compromis	100%

### **2.2.6- Evaluation des Créances**

#### **a- Méthode d'évaluation**

La détermination des provisions à constituer sur les créances clients est réalisée suivant la démarche suivante :

- Détermination de la population à examiner ;
- Classification des engagements, en fonction de leur situation au 31 décembre 2012, en 5 catégories à savoir : Les actifs courants (sains) et actifs classés (nécessitant un suivi particulier, incertains, préoccupants et compromis) ;
- Application du taux de la provision à affecter à chaque catégorie ;
- Prise en compte des événements postérieurs ;
- Prise en compte des garanties considérées comme réelles ;
- Prise en compte de la valeur intrinsèque du matériel en leasing ;
- Détermination des risques encourus.

#### b- Classification

La classification des créances a été effectuée sur la base des informations disponibles au 31 Décembre 2012 qui concernent principalement l'ancienneté des impayés constatés sur les loyers et les autres factures :

CLASSES	RETARD DE PAIEMENT
1	INFERIEUR A <b>90</b> JOURS
2	COMPRIS ENTRE <b>90</b> JOURS ET <b>180</b> JOURS
3	COMPRIS ENTRE <b>180</b> JOURS ET <b>360</b> JOURS
4	SUPERIEUR A <b>360</b> JOURS

- La revue des événements postérieurs à la date de clôture ayant un impact sur le niveau de risque de non recouvrement des créances clients.

Cette approche a été modulée pour tenir compte des situations particulières, notamment celles relatives aux :

- Clients en contentieux ;
- Clients en arrêt de facturation ;
- Arrangements et règlements intervenus après la date d'arrêt pour les clients présentant des impayés au 31 décembre 2012.

#### c- Taux de provision

L'application des normes prudentielles sectorielles en vigueur en Tunisie conduit à retenir des taux de provisions prédéterminés par classe d'actifs nets (encours d'engagement diminués des garanties considérées comme réelles) :

CLASSE	TAUX DE PROVISION
0	0%
1	0%
2	20 %
3	50 %
4	100 %

Conformément à l'article 9 de la circulaire aux banques n° 91-24, les intérêts inclus dans les loyers courus et les autres produits non encaissés sont déduits des revenus et classés au bilan en tant que produits réservés venant en déduction du poste « créances sur la clientèle ». Cette méthode ne concerne que les actifs classés (2,3, 4 et 5).

#### d- Prise en compte des garanties

##### \*Garanties retenues

Pour la détermination des provisions, seules les garanties suivantes ont été retenues :

- Les hypothèques dûment enregistrées et portant sur des biens immatriculés à la conservation de la propriété foncière ;
- Les immobilisations données en leasing.

##### \* Evaluation des garanties

##### **Garanties hypothécaires**

Les garanties hypothécaires, dont le fondement juridique est reconnu, ont été évaluées à leur juste valeur en se basant sur leur nature et des possibilités réelles de leur réalisation. Cette valeur a été déterminée en tenant compte de la valeur déterminée par une expertise externe, tout en se référant aux prix du marché, corrigée par des décotes annuelles par type de bien afin de tenir compte de leur dépréciation éventuelle.

##### **Garanties portant sur les immobilisations données en leasing:**

- Matériel standard : valeur d'origine avec une décote de 20% par année d'âge ;
- Matériel spécifique : valeur d'origine avec une décote de 40% par année d'âge.
- Immeuble: valeur d'origine avec une décote de 5% par an d'âge.

### III. NOTES RELATIVES AU BILAN

#### **3.1. Liquidités et équivalents de liquidités**

Au 31 décembre 2012, le total des liquidités a atteint un montant de 1 445 989 DT contre 984 786 DT au 31 décembre 2011. Il se détaille comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
UBCI	4 836	189 760
Effet remis à l'encaissement	391 611	171 755
BTK SFAX	82 192	151 597
STUSID	28 214	125 793
SOUSSE AL BARAKA	56 773	109 801
AB BEJA NOUVEAU	35 338	91 666
BANQUE ZITOUNA	696 361	78 151
BH	147 137	63 447
CAISSE	912	1 525
AMEN GABES	840	840
ATB	690	439
STB MENZAH	6	6
AB BEJA ANCIEN	6	6
BNA BERGES DU LAC	575	-
STB MENZAH NOUVEAU	500	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 445 989</b>	<b>984 786</b>

### 3.2. Créances sur la clientèle

Au 31 décembre 2012, les créances nettes sur la clientèle s'élèvent à 130 411 475 DT contre 107 566 408DT au 31 décembre 2011. Elles se détaillent comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Créances de leasing : encours financiers	130 929 665	107 064 136
Créances leasing : impayés	5 792 545	6 480 366
Provisions individuelles	-4 401 541	-3 562 332
Provisions collectives	- 1 275 631	-1 763 498
Agios réservés	-633 562	-652 263
<b>TOTAL</b>	<b>130 411 475</b>	<b>107 566 408</b>

#### 3.2.1-Analyse par maturité :

Maturité	j<30	30<=j<90	90<=j<180	180<=j<365	365<=j<1095	1095<=j<1825	1825<=j
Montant à recevoir	4 716 172	6 888 151	9 978 612	19 798 994	61 599 956	24 133 224	3 814 556

#### 3.2.2-Normes de couverture et de division des risques :

##### **3.2.2.1. Risques encourus supérieurs à 5 % des fonds propres nets**

Le montant total des risques encourus sur les bénéficiaires dont les risques sont supérieurs pour chacun à 5% des fonds propres nets de la société s'établit, au 31 Décembre 2012, à 4 408 KDT représentant 19,18% des fonds propres nets de la société « BEST LEASE ».

Ainsi, le taux maximum de 3 fois les fonds propres nets tel que exigé par l'article 1 de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17 Décembre 1991 est respecté.

##### **3.2.2.2. Risques encourus supérieurs à 15 % des fonds propres nets**

Le montant total des risques encourus sur les bénéficiaires dont les risques sont supérieurs pour chacun à 15 % des fonds propres nets de la société ne doit pas dépasser, au 31 Décembre 2012, 3 447 KDT.

Aucune relation ne présente un risque encouru supérieur au seuil mentionné ci-dessus.

##### **3.2.2.3. Risques encourus supérieurs à 25 % des fonds propres nets**

L'article 2 de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17 Décembre 1991 prévoit que les risques encourus sur un même bénéficiaire ne doivent excéder 25% des fonds propres nets de la société.

Au 31 Décembre 2012, aucune relation ne présente un risque encouru supérieur à ce seuil.

##### **3.2.2.4. Ratio de solvabilité**

Le montant des risques encourus pondérés, tel qu'il ressort de l'application de l'article 6 de la circulaire susvisée, s'élève à 136 688 KDT au 31 Décembre 2012 contre 109 246 KDT au titre de l'exercice 2011.

Le montant des fonds propres nets de la société « Best Lease », tels que définis par l'article 5 modifié du circulaire n° 91-24 du 17 Décembre 1991, s'élève à 22 981 KDT au 31/12/2012 contre 16 501 KDT au terme de l'exercice 2011.

Le montant des risques encourus pondérés s'élève à 136 688 KDT. Ainsi, les fonds propres nets de la société représentent, au 31 Décembre 2012, 16,81 % des risques encourus pondérés, contre 15,10 % au titre de l'exercice 2011.

### 3.2.3-Répartition de l'engagement par classe de risque

Classe de risque	Provision 31/12/2012	Encours + Impayés 31/12/2012	Encours total 31/12/2012	Impayés 31/12/2012
0	-	122 215 414	120 555 293	1 660 121
1	-	5 100 429	4 637 807	462 622
2	30 465	878 767	753 109	125 658
3	449 725	2 412 312	2 020 265	392 047
4	3 921 351	6 114 960	2 962 863	3 152 097
<b>Total</b>	<b>4 401 541</b>	<b>136 721 883</b>	<b>130 929 338</b>	<b>5 792 545</b>

### 3.3. Portefeuille titre d'investissement

Le solde de ce compte demeure inchangé au 31 décembre 2012 par rapport au 31 décembre 2011, il s'élève à 29 980 DT et se détaille comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Participation NSC TELECOM	30 000	30 000
Participation EL IBHAR	29 980	29 980
Autres provisions pour dépréciation	-30 000	-30 000
<b>TOTAL</b>	<b>29 980</b>	<b>29 980</b>

Le portefeuille d'investissement de la société BEST LEASE se détaille comme suit :

Participations	Nature de la société	% de détention
NSC TELECOM	SA	3,33%
EL IBHAR	SA	19,99%

### 3.4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût d'acquisition hors TVA récupérable. Ces immobilisations nettes d'amortissements s'élèvent à 3 854 028 DT au 31 décembre 2012, s'analysent comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Local BEST LEASE	2 627 734	2 157 479
Local BEST LEASE en cours	1 331 165	1 628 129
Matériel informatique	157 137	146 380
Ag. Aménagements et installations	203 774	134 972
Matériel de transport	182 424	109 842
Mobilier et matériel de bureau	99 788	80 044
<b>Total brut des immobilisations corporelles</b>	<b>4 602 022</b>	<b>4 256 846</b>
Amortissement Ag. Aménagement et installations	-52 415	-35 856
Amortis. Mobiliers et matériels de bureau	-62 146	-49 110
Amortissement matériel de transport	-88 250	-64 781
Amortissement matériel informatique	-134 034	-110 597
Amortissement locaux	-411 149	-288 456
<b>TOTAL</b>	<b>3 854 028</b>	<b>3 708 046</b>

### 3.5. Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2012, les immobilisations incorporelles nettes d'amortissements s'élèvent à un montant de 41 940 DT contre 46 856 DT au 31 décembre 2011. Ces soldes se détaillent comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Logiciel	62 670	62 670
Autres immobilisations incorporelles	38 401	38 401
Amortissement logiciel	-59 131	-54 215
<b>TOTAL</b>	<b>41 940</b>	<b>46 856</b>

### 3.6. Autres actifs courants

Au 31 décembre 2012, le solde net de ce poste s'élevant à 3 798 310 DT contre 5 585 741 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Reports TVA	3 288 047	4 316 424
TVA récupérable	3 513	537 136
Prêt sur fonds social	452 549	411 239
Compte courant associés	-	157 000
Produit à recevoir	37 636	91 690
Impôt sur le bénéfice	-	47 833
TVA récupérables sur biens et services	4 451	11 165
TVA collectées	1 294	-
Débiteurs divers	3	9 089
Avance / Salaire	9640	2969
Caution	900	900
Remboursement assurance groupe	278	296
<b>TOTAL</b>	<b>3 798 310</b>	<b>5 585 741</b>

### 3.7. Emprunts et dettes rattachées

Ce poste est composé de concours bancaires pour un montant de 24 241 540 DT et de crédits bancaires pour 81 295 554 DT. Il se détaille comme suit :

#### - Concours bancaires

Au 31 décembre 2012, ce poste présente un solde de 24 241 540 DT contre 69 381 453 DT à la clôture de l'exercice précédent. Il se détaille comme suit :



DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Certificat de Leasing -1 an Al Baraka Bank	16 700 000	58 250 000
Certificat de Leasing (-1AN) EZZITOUNA	-	5 000 000
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	2 000 000	2 000 000
Emprunt ATB - 1 AN	1 428 571	1 428 571
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	1 428 000	1 428 000
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	357 143	357 143
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	357 143	357 143
Emprunt AMEN BANK N°7 - 1 AN	85 714	-
Emprunt STB -1 AN	1 000 000	-
Emprunt AMEN BANK N°6 - 1 AN	142 857	-
Emprunt AMEN BANK N°5 - 1 AN	142 857	-
Certificat de Leasing Al Baraka Bank - IM BANK	187 453	175 866
Certificat de Leasing 9 COFIN BL/H.JEBENIANI 2	134 694	134 694
Certificat de Leasing 8 COFIN BL/H.JEBENIANI 1	119 245	119 245
BEST BANK	142 692	67 848
C.L.12 COFIN TECHNOMETAL	100	46 254
AMEN BANK	12 370	13 990
Certificat de Leasing 1 COFIN BL/BBK TRIKI	2 699	2 699
<b>TOTAL</b>	<b>24 241 540</b>	<b>69 381 453</b>

#### - Crédits bancaires

Les emprunts et les dettes rattachées totalisant 81 295 554 DT au 31 décembre 2012 contre 22 846 146 DT à la clôture de l'exercice précédent, s'analysent ainsi :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Certificat de Leasing (+1 AN) Al Baraka Bank	50 000 000	-
Certificat de Leasing (+1AN) EZZITOUNA	8 000 000	-
Emprunt AMEN BANK N2(+1AN)	5 716 000	7 144 000
Emprunt ATB (+1)AN	5 714 286	7 142 857
Emprunt AMEN BANK +1AN	2 000 000	4 000 000
Emprunt AMEN BANK N3(+1AN)	1 785 714	2 142 857
Emprunt AMEN BANK N4(+1AN)	1 785 714	2 142 857
Certificat LEASING BEST BANK	65 268	252 656
Certificat LEASING BEST BANK	-	20 919
Emprunt AMEN BANK N°7 (+1AN)	514 286	-
Emprunt STB (+1AN)	4 000 000	-
Emprunt AMEN BANK N° 6 (+1AN)	857 143	-
Emprunt AMEN BANK N° 5 (+1AN)	857 143	-
<b>TOTAL</b>	<b>81 295 554</b>	<b>22 846 146</b>

#### 3.8. Clients créditeurs

Au 31 décembre 2012, ce poste totalise un solde de 3 930 219 DT contre 3 133 625 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

<b>LIBELLE</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Dettes envers la clientèle	3 930 219	3 133 625
<b>TOTAL</b>	<b>3 930 219</b>	<b>3 133 625</b>

### 3.9. Fournisseurs et comptes rattachés

Les fournisseurs et comptes rattachés se détaillent au 31 décembre 2012 comme suit :

<b>LIBELLE</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Effets à payer	2 719 475	1 104 753
Fournisseurs créditeurs	916 457	664 112
Assurances Interassurance	2 820	10 868
<b>TOTAL</b>	<b>3 638 752</b>	<b>1 779 733</b>

### 3.10. Autres passifs courants

Au 31 décembre 2012, ce poste totalise un solde de 2 641 259 DT contre 3 409 395 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

<b>DESIGNATION</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Charges à payer	2 245 800	2 261 157
TVA collectées	1 294	763 683
Retenue à la source sur honoraires et autres	61 397	80 299
Produits perçus ou comptabilisés d'avance	8 251	66 785
CNSS	61 525	48 246
Prime assurance à payer	-	24 416
Loyer Al Baraka Bank	20 500	20 500
Mémoire frais imputés/comptes clients	60 172	18 887
Charges d'exploitation	44 497	18 856
Etat impôts/revenus des personnes physiques	19 088	17 884
Intérêt à liquider quote part BEST LEASE	22 566	17 694
Créditeurs divers à régulariser	15 977	15 977
Assurances groupe GAT	17 248	14 220
Intérêt de retard à liquider	30 801	9 744
TVA à reverser 2008	-	9 628
Compte d'attente	6 787	7 656
Charges constatées d'avance	1 803	2 971
Etat TFP et FOPROLOS	3 322	2 960
TCL	4 106	2 469
Droit de timbre	4 245	1 989
CAVIS	-	1 646
Remboursement dû au personnel	1 115	674
Diverses retenues sur salaires	500	500
Retenues sur salaires à rembourser Al Baraka Bank	454	454
Avance sur salaire	46	50
Frais de dossier	50	50
Impôt sur le bénéfice	9 715	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 641 259</b>	<b>3 409 395</b>

### 3.11. Capitaux propres

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 23 713 627 DT contre 17 250 694 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Capital souscrit appelé versé	20 000 000	15 000 000
Réserves légales	484 309	444 389
Autres capitaux propres	1 007 905	864 387
Résultats reportés	8 480	-
Résultat de l'exercice	2 212 933	941 918
<b>TOTAL</b>	<b>23 713 627</b>	<b>17 250 694</b>

#### - Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	Capital social	Réserves Légales	Autres Réserves	Réserves Fonds Social	Résultats Reportés	Résultat de la période	Total
<b><u>Solde au 31/12/2011</u></b>	<b><u>15 000 000</u></b>	<b><u>444 389</u></b>	<b><u>507 905</u></b>	<b><u>500 000</u></b>	<b><u>-143 518</u></b>	<b><u>941 918</u></b>	<b><u>17 250 694</u></b>
Augmentation du capital	5 000 000	-	-	-	-	-	5 000 000
Affectations approuvées par l'AGO	-	39 920	-	-	151 998	-191 918*	-
Dividendes	-	-	-	-	-	-750 000	-750 000
Résultat de la période	-	-	-	-	-	2 212 933	2 212 933
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>20 000 000</b>	<b>484 309</b>	<b>507 905</b>	<b>500 000</b>	<b>8 480</b>	<b>2 212 933</b>	<b>23 713 627</b>

(\*) Ce montant correspond à l'affectation du résultat relatif à l'exercice 2011 qui se présente comme suit :

- Réserve légale 39 920 DT
- Résultats reportées 8 480 DT
- Modification comptable 143 518 DT

#### IV. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE RESULTAT

### 3.12. Revenus nets des opérations de leasing

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 11 787 965 DT contre 10 327 022 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Marge /CA taxable	7 785 294	6 327 795
Marge/CA non taxable	3 517 446	3 257 398
<b>Total marge</b>	<b>11 302 741</b>	<b>9 585 193</b>
Loyer taxable	1 489 294	3 177 048
Loyer non taxable	82 187	1 690 613
Dotations aux amortissements des immobilisations en leasing	-1 287 158	-4 324 100
<b>Total loyer net d'amortissement</b>	<b>284 323</b>	<b>543 561</b>
Chiffre d'affaires à régulariser	4 479	60 629
Pré loyer taxable	20 193	12 532
Frais dossier	78 432	88 662
<b>Autres produits</b>	<b>206 929</b>	<b>153 597</b>
<b>Variation des agios réservés</b>	<b>-109 133</b>	<b>-117 152</b>
<b>Produits net de leasing</b>	<b>11 787 965</b>	<b>10 327 022</b>

### 3.13. Charges financières nettes

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 4 855 590 DT contre 4 589 717 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Charges financières certificat de leasing Al Baraka Bank	2 985 084	2 819 429
Quote part Al Baraka Bank TECHNOMETAL	4 772	10 865
Quote part Al Baraka Bank STE SICM	-	379
Quote part Al Baraka Bank CO FIN.BAROUDI AHMED	-	2 018
Profit CO FIN.IM BANK	20 275	30 636
Charges emprunt AMEN BANK	966 288	1 012 579
Commissions bancaires	-	331
Quote part Al Baraka Bank LITT VOYAGES	-	1 544
Quote part Al Baraka Bank HASSOUNA	-	5 685
Quote part FIN CL ZITOUNA	379 363	135 191
Charges emprunt ATB	498 984	570 563
Intérêts des comptes courants	824	496
<b>TOTAL</b>	<b>4 855 590</b>	<b>4 589 717</b>

### 3.14. Charges de personnel

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 1 533 989 DT contre 1 265 052 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Salaire de base	1 100 692	672 395
Bonus et autres primes	10 000	225 796
Autres compléments de salaires	94 019	109 361
Charges sociales CNSS	128 088	104 950
Restauration personnel	46 597	39 726
ASSURANCES GAT	53 175	39 616
TFP+FOPROLOS	37 821	18 825
Indemnité de stage+SIVP	20 930	15 040
Congés payés	-	14 558
Indemnité de retraite	16 492	9 527
Charges sociales CAVIS	16 547	6 838
Frais de formation et séminaires	7 527	5 255
Rappel et autres salaires	-	1 867
Autres charges de personnel	2 100	1 296
<b>TOTAL</b>	<b>1 533 989</b>	<b>1 265 052</b>

### 3.15. Autres charges d'exploitation

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 863 390 DT contre 655 162 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Honoraires	100 827	147 821
Jetons de présence	181 767	72 156
Frais de téléphone	49 899	65 009
Achat de traites imprimerie officielle	57 176	55 218
Frais de déplacements et billets des membres du Conseil d'Administration	79 795	41 145
Commissions Albaraka Bank	40 359	36 342
Achat fournitures et matières non stockées	39 859	35 191
TCL	29 303	32 566
Services extérieurs	18 200	27 762
Frais de carburant et entretien de voitures de service	9 117	19 284
Frais de mission et réceptions – autres frais de déplacement	35 566	16 474
Electricité + Eau	18 170	14 797
Primes d'assurances	11 285	12 613
Loyer	7 650	12 480
Frais courrier et Télécom	22 513	10 860
Maintenance LASER ET SAUVEGARDE	11 667	10 667
Entretien et réparation	21 463	10 476
Droit d'enregistrement et de timbre	44 464	8 337
Publicité – publication et relation publiques	14 567	8 036
Commissions autres banques	26 676	5 055
Honoraires comité de financement	21 193	5 000
Cotisation et don	11 533	2 000
Divers achats	705	1 877

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Taxes sur les véhicules	3 126	1 350
Frais journaux	2 291	1 296
Autres droits et taxes	3 140	1 197
Fournitures de bureau	685	149
Frais de téléphone GSM	379	-
Autres charges liées à une modification comptable	14	-
Charges divers ordinaires	-	4
<b>TOTAL</b>	<b>863 390</b>	<b>655 162</b>

### 3.16. Dotations aux provisions

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 1 351 042 DT contre 1 726 666 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Dotations aux provisions collectives	1 275 631	1 763 498
Dotations aux provisions clients	2 536 684	647 217
Reprises sur provisions clients	- 697 775	-784 051
Pertes sur créances irrécouvrables	1 125 772	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	100 000
Reprise sur provision collective	-1 763 498	-
Reprises sur perte sur créances irrécouvrables	-1 125 772	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 351 042</b>	<b>1 726 666</b>

### 3.17. Dotations aux amortissements des immobilisations

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 204 110 DT contre 164 250 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	4 915	6 041
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	199 195	158 208
<b>TOTAL</b>	<b>204 110</b>	<b>164 250</b>

### 3.18. Autres gains ordinaires

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 143 878 DT contre 16 245 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Profit exceptionnel	138 808	16 245
Profit sur carence	5 000	-
Autres récupération	28	-
Différence de règlement	42	-
<b>TOTAL</b>	<b>143 878</b>	<b>16 245</b>

### 3.19. Autres pertes ordinaires

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 2 085 DT contre 1 625 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit:

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Pertes sur carence	987	-
Pertes exceptionnelles	961	1 625
Différence de règlement	137	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 085</b>	<b>1 625</b>

## V. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

### 3.20. Encaissements clients

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 85 607 665 DT contre 67 338 443 DT au 31 décembre 2011.

### 3.21. Encaissements clients retour impayés

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 1 862 325 DT contre 1 213 566 DT au 31 décembre 2011.

### 3.22. Décaissements leasing

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 91 102 643 DT contre 73 405 325 DT au 31 décembre 2011.

### 3.23. Décaissements personnel

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 1 050 966 DT contre 958 577 DT au 31 décembre 2011, se détaille comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Salaires	745 930	704 932
Assurance	63 440	33 040
Tiket resto	46 597	31 180
Prêts	195 000	189 424
<b>TOTAL</b>	<b>1 050 966</b>	<b>958 577</b>

### 3.24. Intérêts payés

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 4 793 136 DT contre 3 853 369 DT au 31 décembre 2011.

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Charges fin certif el baraka	2 985 084	1 656 795
Emprunt ATB	498 984	575 167
CL ZITOUNA	379 363	158 004
Charges cofin IMBANK	20 275	30 636
Charges cofin technometal	4 772	10 865
Emprunts AB	904 658	1 023 866
SPLT	-	398 036
<b>TOTAL</b>	<b>4 793 136</b>	<b>3 853 369</b>

### 3.25. Impôts et taxes

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 2 781 577 DT contre 2 893 179 DT au 31 décembre 2011.

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Déclarations mensuelles	1 715 384	1 446 958
Acomptes prévisionnels	851 157	1 044 314
Autres	215 036	401 906
<b>TOTAL</b>	<b>2 781 577</b>	<b>2 893 179</b>

### 3.26. Autres encaissements

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 1 023 534 DT contre 1 084 296 DT au 31 décembre 2011.

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Récupération participation EL IBHAR	157 000	-
Alimentation caisse courante	69 937	131 667
Avance client	796 597	952 629
<b>TOTAL</b>	<b>1 023 534</b>	<b>1 084 296</b>

### 3.27. Autres décaissements

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 2 100 326 DT contre 1 857 829 DT au 31 décembre 2011.

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Ristournes clients	1 417 987	1 053 058
Honoraires	261 282	159 068
Divers achats	421 057	645 703
<b>TOTAL</b>	<b>2 100 326</b>	<b>1 857 829</b>

### 3.28. Décaissements suite à l'acquisition des immobilisations propres

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 257 546 DT contre 1 351 922 DT au 31 décembre 2011.

### 3.29. Encaissements provenant des emprunts

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 44 050 000 DT contre 41 949 997 DT au 31 décembre 2011.

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
CL ZITOUNA	5 000 000	5 000 000
CL Best Bank	31 450 000	31 950 000
Emprunt STB	5 000 000	-
Emprunt AMEN BANK	2 600 000	4 999 997
<b>TOTAL</b>	<b>44 050 000</b>	<b>41 949 997</b>



### 3.30. Remboursement des emprunts

Au 31 décembre 2012, ce poste totalisant un solde de 30 818 503 DT contre 25 988 844 DT au 31 décembre 2011.

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
CL ZITOUNA	2 000 000	-
CL Best Bank	23 000 000	20 552 000
Emprunt AMEN BANK	4 142 286	3 428 000
Emprunt ATB	1 428 571	1 708 905
Cofinancement	247 646	299 939
<b>TOTAL</b>	<b>30 818 503</b>	<b>25 988 844</b>

### VI. TABLEAU DE DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL

DECOMPTE FISCAL 2012	MONTANT
<b>BENEFICE AVANT IMPOT</b>	<b>3 121 638</b>
PRODUIT A REINTEGRER	30 801
REINTEGRATION JETONS DE PRESENCE	167 842
PROVISIONS COLLECTIVES A DEDUIRE	-723 981
<b>BENEFICE FISCAL ARRONDI</b>	<b>2 596 300</b>
<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS</b>	<b>908 705</b>
ACOMPTE PROVISIONNELS	-851 157
<b>IS DU</b>	<b>57 548</b>
REPORT 2011	-47 833
<b>IS A PAYER</b>	<b>9 715</b>

## VII. NOTES SUR LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

(Montants exprimés en dinars)

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Revenus de leasing	11 690 168	10 290 577
<b>Revenus nets de leasing</b>	<b>11 690 168</b>	<b>10 290 577</b>
Intérêts de retard et autres produits d'exploitation	206 929	153 597
Variation des produits réservés	-109 133	-117 152
Charges financières nettes	-4 855 590	-4 589 717
<b>Marge Commerciale (PNB)</b>	<b>6 932 374</b>	<b>5 737 305</b>
Charges de personnel	-1 533 989	-1 265 052
Autres charges d'exploitation	-863 390	-655 162
<b>Excedent brut d'exploitation</b>	<b>4 534 995</b>	<b>3 817 092</b>
Autres gains ordinaires	143 878	16 245
Dotations aux amortissements sur immobilisations propres	-204 110	-164 250
Dotations aux provisions pour risques sur la clientèle et résultat de radiation des créances	-1 351 042	-1 726 666
Autres pertes ordinaires	-2 085	-1 625
Impôt sur les sociétés	-908 705	-998 877
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>2 212 933</b>	<b>941 918</b>

## VIII. NOTES SUR LES ENGAGEMENTS HORS BILAN

La société BEST LEASE a procédé fin 2012 à un recensement des accords de financement prêts à mettre en force d'un montant de 3 534 KDT.

## IX. NOTES SUR LES EVENEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement, qui impacte les états financiers, n'a été survenu postérieurement à la date de clôture de l'exercice 2012, et ce conformément aux prescriptions de la norme comptable NCT 14 relative aux éventualités et événements postérieurs à la date de clôture.

## X. NOTES SUR LES PARTIES LIEES

Les principales transactions avec les parties liées ayant des effets sur les comptes de la « BEST LEASE » arrêtés au 31 décembre 2012 se présentent comme suit :

- 1- La société « BEST LEASE » a procédé, en 2012, à la révision de la convention de financement en certificats de leasing auprès de « AL BARAKA BANK » conclue initialement, le 12 Octobre 2011, par deux nouvelles conventions qui se présentent comme suit :
  - Une convention conclue le 29 Octobre 2012, pour 50 Millions de Dinars, sur cinq ans à partir de la date de signature ;
  - Une convention conclue le 24 Octobre 2012, pour 20 Millions de Dinars, à titre exceptionnel, sur une année non renouvelable à partir de la date de signature.

L'encours des certificats de leasing au 31 décembre 2012 s'élève à 66 700 Mille Dinars.

- 2- La société « BEST LEASE » a avancé à la société « EL IBHAR » une somme de 157 Mille Dinars au titre de l'acquisition d'un terrain auprès de la société « SPLT ». Toutefois, la société « BEST LEASE » a récupéré ce montant le 17 Septembre 2012.

## 5.2.6. Note complémentaire aux états financiers arrêtés au 31/12/2012

- Note portant sur le rapprochement entre le montant des liquidités & équivalents de liquidités figurant au niveau de l'Etat de flux de trésorerie et celle figurant au niveau du bilan

Trésorerie au 31/12/2012 (Flux de Trésorerie)	899 315
Liquidités & équivalents de liquidités au 31/12/2012 (Bilan)	1 445 989
<b>Ecart</b>	<b>546 674</b>
Effet à l'encaissement	391 611
Solde débiteur Amen Bank	12 370
Solde débiteur Best Bank	142 692
<b>Total</b>	<b>546 4</b>

## 5.2.7. Note explicative aux états financiers arrêtés au 31/12/2012

- Note explicative sur la répartition des engagements par classe de risque au 31/12/2012

Au 31 décembre 2012, les créances nettes sur la clientèle s'élèvent à 130 411 475 DT contre 107 566 408DT au 31 décembre 2011. Elles se détaillent comme suit :

DESIGNATION	31/12/2012	31/12/2011
Créances de leasing : encours financiers	130 929 665*	107 064 136
Créances leasing : impayés	5 792 545	6 480 366
Provisions individuelles	-4 401 541	-3 562 332
Provisions collectives	- 1 275 631	-1 763 498
Agios réservés	-633 562	-652 263
<b>TOTAL</b>	<b>130 411 475</b>	<b>107 566 408</b>

### Répartition de l'engagement par classe de risque

Classe de risque	Provision 31/12/2012	Encours + Impayés 31/12/2012	Encours total 31/12/2012	Impayés 31/12/2012
0	-	122 215 414	120 555 293	1 660 121
1	-	5 100 429	4 637 807	462 622
2	30 465	878 767	753 109	125 658
3	449 725	2 412 312	2 020 265	392 047
4	3 921 351	6 114 960	2 962 863	3 152 097
<b>Total</b>	<b>4 401 541</b>	<b>136 721 883</b>	<b>130 929 338*</b>	<b>5 792 545</b>

(\*) Le rapprochement entre le solde comptable de l'encours des créances leasing au 31 décembre 2012 avec le tableau d'engagement (édité du système de gestion PROLEASE) fait ressortir un écart non expliqué de 327D.

### 5.1.1. Rapports général et spécial du commissaire aux comptes

#### ✓ Rapport général :



F.M.B.Z KPMG Tunisie  
Immeuble KPMG Les jardins du Lac - Lac II  
Tel : +216 71 194 344  
Fax : +216 71 194 328  
Email : [mzammouri@kpmg.com](mailto:mzammouri@kpmg.com)



02, Rue 7299 – El Menzah 9A  
El Manar II – 1013 Tunis  
Tél. +216 71 880 933  
Fax. +216 71 872 115  
Email : [cmc@hexabyte.tn](mailto:cmc@hexabyte.tn)

---

**SOCIETE « BEST LEASE »**  
**RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport sur le contrôle des états financiers de la société « BEST LEASE », arrêtés au 31 Décembre 2012, tels qu'ils sont annexés au présent rapport, ainsi que sur les vérifications spécifiques prévues par la Loi et les Normes Professionnelles.

Les états financiers ci-joints, couvrant la période allant du 1er Janvier au 31 Décembre 2012, font apparaître un total net de bilan de 139 581 722 Dinars et des capitaux propres d'un montant de 23 713 627 Dinars y compris un résultat bénéficiaire de l'exercice 2012 pour un montant de 2 212 933 Dinars.

#### **I - Opinion sur les états financiers**

Nous avons audité les états financiers de la société « BEST LEASE » au 31 Décembre 2012. Ces états ont été arrêtés sous la responsabilité des organes de direction et d'administration de la société. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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 pour 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, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

A notre avis, les états financiers sont réguliers et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société « BEST LEASE » ainsi que les résultats de ses opérations et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 Décembre 2012 conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

## **II - Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la Loi et les Normes Professionnelles.

Nous n'avons pas d'autres 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 2012.

Par ailleurs et 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 société « BEST LEASE » à la réglementation en vigueur.

Tunis, le 15 Avril 2013

**P/ F.M.B.Z KPMG Tunisie**  
Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI



**P/ C.M.C-DFK International**  
Chérif BEN ZINA



✓ **Rapport spécial :**



F.M.B.Z KPMG Tunisie  
Immeuble KPMG  
Les jardins du Lac - Lac II  
Tél : +216 71 194 344  
Fax : +216 71 194 328  
Email : [mzammouri@kpmg.com](mailto:mzammouri@kpmg.com)



02, Rue 7299 – El Menzah 9A  
El Manar II – 1013 Tunis  
Tél. +216 71 880 933  
Fax. +216 71 872 115  
Email : [cmc@hexabyte.tn](mailto:cmc@hexabyte.tn)

**SOCIETE « BEST LEASE »**  
**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012.**

En application des dispositions de l'article 29 de la Loi n°2001-65, relative aux établissements de crédits et de l'article 200 et suivants et l'article 475 du code des sociétés commerciales, nous reportons ci-dessous sur les conventions et opérations visées par les textes sus-indiqués.

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 des ces conventions et la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

**A- Conventions et opérations réalisées en 2012 autres que les rémunérations des dirigeants :**

La société « BEST LEASE » a procédé, en 2012, à la révision de la convention de financement en certificats de leasing auprès de « AL BARAKA BANK » conclue initialement, le 12 Octobre 2011, par deux nouvelles conventions qui se présente comme suit :

- Une convention conclue le 29 Octobre 2012, pour 50 Millions de Dinars, sur cinq ans à partir de la date de signature ;
- Une convention conclue le 24 Octobre 2012, pour 20 Millions de Dinars, à titre exceptionnel, sur une année non renouvelable à partir de la date de signature.

L'encours des certificats de leasing au 31 décembre 2012 s'élève à 66 700 Mille Dinars.

## **B- Conventions et opérations relatives aux années antérieures à 2012 autres que les rémunérations des dirigeants :**

La société « BEST LEASE » a avancé à la société « EL IBHAR » une somme de 157 Mille Dinars au titre de l'acquisition d'un terrain auprès de la société « SPLT ». Toutefois, la société « BEST LEASE » a récupéré ce montant le 17 Septembre 2012.

## **C- Rémunérations des dirigeants :**

Les obligations et engagements vis-à-vis des dirigeants tels que visés à l'article 200 du Code des Sociétés Commerciales, se présentent comme suit :

- a) Les membres du Conseil d'Administration sont rémunérés par des jetons de présence déterminés par le Conseil d'Administration et soumis annuellement à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle. L'estimation de la charge des jetons de présence comptabilisée en 2012 s'élève à 3 000 Dollars brut par administrateur. Toutefois, suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 Mai 2012, le montant des jetons de présence a été ramené de 3 000 Dollars brut à 5 000 Dollars brut, exceptionnellement, pour le Conseil d'Administration numéro 46 réuni le 5 Mai 2012.
- b) La rémunération du Directeur Général est fixée par décision du Conseil d'Administration du 13 Janvier 2009. Cette rémunération est composée d'un salaire mensuel brut de 9 053 Dinars, d'une indemnité de carburant mensuelle de 1 007 Dinars, de la mise à disposition d'une voiture de fonction, du remboursement des frais téléphoniques (ligne GSM) et d'une prime de bilan fixée à l'occasion de l'arrêté de chaque exercice en fonction du résultat réalisé.
- c) La rémunération du Directeur Général Adjoint est fixée par décision du Conseil d'Administration du 26 Mai 2012. Cette rémunération est composée d'un salaire mensuel brut de 2 861 DT et d'une prime de bilan fixée à l'occasion de l'arrêté de chaque exercice en fonction du résultat réalisé.
- d) La rémunération des administrateurs membres du comité exécutif, du comité permanent d'audit interne et du comité de financement a été fixée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 Mai 2012 à l'équivalent de 1 000 Dollars brut par membre.

- e) Le tableau suivant récapitule les obligations et engagements de la société « BEST LEASE » envers ses dirigeants, tels qu'ils ressortent des états financiers de l'exercice clos le 31 Décembre 2012, se présentent comme suit (en DT) :

Description	Directeur Général		Directeur Général Adjoint		Président du Conseil d'Administration		Administrateurs	
	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012 (estimation)	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012 (estimation)	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012
Rémunérations et avantages (Bruts)	227 794	94 891	24 806	-	42 407	-	183 265	-
<b>Total</b>	<b>227 794</b>	<b>94 891</b>	<b>24 806</b>	<b>-</b>	<b>42 407</b>	<b>-</b>	<b>183 265</b>	<b>-</b>

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 de l'article 29 de la Loi n°2001-65, relative aux établissements de crédits et de l'article 200 et suivants et l'article 475 du code des sociétés commerciale.

Par ailleurs, votre Conseil d'Administration ne nous a pas avisé de l'existence d'autres opérations conclues par la société et entrant dans le cadre des dispositions des articles précédemment mentionnés.

Tunis le, 15 Avril 2013.

P/ F.M.B.Z KPMG Tunisie  
Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI



P/ C.M.C-DFK International  
Chérif BEN ZINA





## 5.1.2. Les engagements financiers au 31/12/2012

I- ENGAGEMENTS FINANCIERS						
Type d'encouragements	Valeur totale	Tiers	Dirigeants	Entreprises liées	Associés	Provisions
<b>1- Engagements donnés</b>						
a) garanties personnelles						
* Cautionnement						
* Aval						
* Autres garanties						
b) Garanties réelles						
* Hypothèques						
* Nantissements (effets)						
c) Effets escomptés et non échus						
d) Créances à l'exportation mobilisés						
e) Abandon de créances						
f) Engagements sur commissions et intérêts sur emprunts	8 854 119					
g) Engagement par signature	3 534 000					
<b>Total</b>	<b>12 388 119</b>					
<b>2- Engagements reçus</b>						
a) garanties personnelles						
* Cautionnement						
* Aval						
* Autres garanties (dépôts affectés)						
b) Garanties réelles						
* Hypothèques	975 334					
* Nantissements (effets)						
c) Effets escomptés et non échus						
d) Créances à l'exportation mobilisés						
e) Abandon de créances						
f) Engagements reçus de la clientèle	24 212 771					
<b>Total</b>	<b>25 188 105</b>					
<b>2- Engagements réciproques</b>						
* Emprunts obtenus non encore encaissés	2 400 000					
* Crédit consenti non encore versé						
* Opération de portage						
* Crédit documentaire						
* Commande d'immobilisation						
* Commande de longue durée						
* Contrats avec le personnel prévoyant des supérieurs à ceux prévus par la convention collective						
* Etc						
<b>Total</b>	<b>2 400 000</b>					
<b>II- DETTES GARANTIES PAR DES SURETES</b>						
<b>Postes concernés</b>	<b>Montant garanti</b>	<b>Valeur comptable des biens donnés en garantie</b>			<b>Provisions</b>	
* Emprunts obligataires						
* Emprunts d'investissement						
* Emprunts courants de gestion						
* Autres						

## 5.2. Encours des emprunts émis par Best Lease

- **Concours bancaires**

Au 31 décembre 2012, ce poste présente un solde de 24 241 540 DT contre 69 381 453 DT à la clôture de l'exercice précédent. Il se détaille comme suit :

(en Dinars)	31/12/2012	31/12/2011
Certificat de Leasing -1 an Al Baraka Bank	16 700 000	58 250 000
Certificat de Leasing (-1AN) EZZITOUNA	-	5 000 000
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	2 000 000	2 000 000
Emprunt ATB - 1 AN	1 428 571	1 428 571
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	1 428 000	1 428 000
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	357 143	357 143
Emprunt AMEN BANK - 1 AN	357 143	357 143
Emprunt AMEN BANK N°7 - 1 AN	85 714	-
Emprunt STB -1 AN	1 000 000	-
Emprunt AMEN BANK N°6 - 1 AN	142 857	-
Emprunt AMEN BANK N°5 - 1 AN	142 857	-
Certificat de Leasing Al Baraka Bank - IM BANK	187 453	175 866
Certificat de Leasing 9 COFIN BL/H.JEBENIANI 2	134 694	134 694
Certificat de Leasing 8 COFIN BL/H.JEBENIANI 1	119 245	119 245
BEST BANK	142 692	67 848
C.L.12 COFIN TECHNOMETAL	100	46 254
AMEN BANK	12 370	13 990
Certificat de Leasing 1 COFIN BL/BBK TRIKI	2 699	2 699
<b>TOTAL</b>	<b>24 241 540</b>	<b>69 381 453</b>

- **Crédits bancaires**

Les emprunts et les dettes rattachées totalisant 81 295 554 DT au 31 décembre 2012 contre 22 846 146 DT à la clôture de l'exercice précédent, s'analysent ainsi :

(en Dinars)	31/12/2012	31/12/2011
Certificat de Leasing (+1 AN) Al Baraka Bank	50 000 000	-
Certificat de Leasing (+1AN) EZZITOUNA	8 000 000	-
Emprunt AMEN BANK N2(+1AN)	5 716 000	7 144 000
Emprunt ATB (+1)AN	5 714 286	7 142 857
Emprunt AMEN BANK +1AN	2 000 000	4 000 000
Emprunt AMEN BANK N3(+1AN)	1 785 714	2 142 857
Emprunt AMEN BANK N4(+1AN)	1 785 714	2 142 857
Certificat LEASING BEST BANK	65 268	252 656
Certificat LEASING BEST BANK	-	20 919
Emprunt AMEN BANK N°7 (+1AN)	514 286	-
Emprunt STB (+1AN)	4 000 000	-
Emprunt AMEN BANK N° 6 (+1AN)	857 143	-
Emprunt AMEN BANK N° 5 (+1AN)	857 143	-
<b>TOTAL</b>	<b>81 295 554</b>	<b>22 846 146</b>

### 5.3. Soldes intermédiaires de gestion

(en Dinars)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010*
Revenus de leasing	11 690 168	10 290 577	8 303 088
<b>Revenus nets de leasing</b>	<b>11 690 168</b>	<b>10 290 577</b>	<b>8 303 088</b>
Intérêts de retard et autres produits d'exploitation	206 929	153 597	120 998
Variation des produits réservés	-109 133	-117 152	18 185
Charges financières nettes	-4 855 590	-4 589 717	-3 246 451
<b>Marge Commerciale (PNB)</b>	<b>6 932 374</b>	<b>5 737 305</b>	<b>5 195 820</b>
Charges de personnel	-1 533 989	-1 265 052	-975 926
Autres charges d'exploitation	-863 390	-655 162	-595 292
<b>Excedent brut d'exploitation</b>	<b>4 534 995</b>	<b>3 817 091</b>	<b>3 624 601</b>
Autres gains ordinaires	143 878	16 245	19 588
Dotations aux amortissements sur immobilisations propres	-204 110	-164 250	-153 100
Dotations aux provisions pour risques sur la clientèle et résultat de radiation des créances	-1 351 042	-1 726 666	-459 601
Autres pertes ordinaires	-2 085	-1 625	-3 673
Impôt sur les sociétés	-908 705	-998 877	-1 163 011
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>2 212 933</b>	<b>941 918</b>	<b>1 864 804</b>

*\*Données retraitées pour les besoins de comparabilité*

#### 5.4. Tableau de mouvement des capitaux propres

(en Dinars)	Capital social	Réserves		Réserves pour fonds social	Réserves pour risques financiers	Résultats Reportés de l'exercice	Résultat	Total
		légal	supplémentaire					
<b>Solde au 31/12/2010</b>	<b>12 000 000</b>	<b>343 973</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>-143 518</b>	<b>2 008 321</b>	<b>14 508 776</b>	
Affectation approuvée par l'AGO du 29/04/2011		100 416	200 000	507 905	1 200 000	-2 008 321	0	
Dividendes de 2010					-1 200 000		-1 200 000	
Augmentation de capital décidée par l'AGE du 29/07/2010	3 000 000						3 000 000	
Bénéfice de l'exercice 2011					941 918		941 918	
<b>Solde au 31/12/2011</b>	<b>15 000 000</b>	<b>444 389</b>	<b>500 000</b>	<b>507 905</b>	<b>-143 518</b>	<b>941 918</b>	<b>17 250 694</b>	
Affectation approuvée par l'AGO du 26/05/2012		39 920			901 998	-941 918	0	
Dividendes de 2011					-750 000		-750 000	
Augmentation de capital décidée par l'AGE du 26/05/2012	5 000 000						5 000 000	
Bénéfice de l'exercice 2012					2 212 933		2 212 933	
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>20 000 000</b>	<b>484 309</b>	<b>500 000</b>	<b>507 905</b>	<b>8 480</b>	<b>2 212 933</b>	<b>23 713 627</b>	
Affectation approuvée par l'AGO du 19/04/2013		111 071			2 101 862	-2 212 933	0	
Dividendes de 2012					-2 000 000		-2 000 000	
<b>Solde au 31/12/2012 après affectation</b>	<b>20 000 000</b>	<b>595 380</b>	<b>500 000</b>	<b>507 905</b>	<b>110 342</b>	<b>0</b>	<b>21 713 627</b>	

## 5.5. Affectation des résultats des trois derniers exercices

*(en Dinars)*

	2012	2011	2010
Bénéfice disponible	2 212 933	941 918	2 008 321
Modifications comptables		143 518	
Report à nouveau	8 480		
<b>Bénéfice à répartir</b>	<b>2 221 413</b>	<b>798 400</b>	<b>2 008 321</b>
Réserve légale (5%)	111 071	39 920	100 416
<b>Bénéfice net à répartir</b>	<b>2 110 342</b>	<b>758 480</b>	<b>1 907 905</b>
Dotations pour fonds social			200 000
Réserve pour risque financier			507 905
<b>Bénéfice net distribuable</b>	<b>2 000 000</b>	<b>758 480</b>	<b>1 200 000</b>
Dividendes	2 000 000	750 000	1 200 000
<b>Report à nouveau</b>	<b>110 342</b>	<b>8 480</b>	<b>0</b>

## 5.6. Evolution des produits nets et du résultat d'exploitation

*(en Dinars)*

	2012	2011	2010
Produits de leasing	11 787 964	10 327 022	8 442 270
Capital social	20 000 000	15 000 000	12 000 000
Nombre d'actions	20 000 000	1 500 000	1 200 000
Résultat d'exploitation	2 979 844	1 926 175	3 011 900***
Résultat d'exploitation par action*	0,149	1,284	2,510
Revenus par action*	0,589	6,885	7,035
Résultat d'exploitation par action**	0,149	0,128	0,251
Revenus par action**	0,589	0,688	0,704

(\*) sans tenir compte de la réduction de la valeur nominale de 10D à 1D

(\*\*) en tenant compte de la réduction de la valeur nominale de 10D à 1D

(\*\*\*) retraité pour les besoins de comparabilité

## 5.7. Evolution du bénéfice net

	2012	2011	2010
Bénéfice avant impôt (en Dinars)	3 121 637	1 940 795	3 027 815***
Bénéfice net d'impôt (en Dinars)	2 212 932	941 918	1 864 804***
Capital social (en Dinars)	20 000 000	15 000 000	12 000 000
Nombre d'actions	20 000 000	1 500 000	1 200 000
Bénéfice par action avant impôt (en Dinars)*	0,156	1,294	2,523
Bénéfice par action net d'impôt (en Dinars)*	0,111	0,628	1,554
Bénéfice par action avant impôt (en Dinars)**	0,156	0,129	0,252
Bénéfice par action net d'impôt (en Dinars)**	0,111	0,063	0,155
Bénéfice avant impôt / Capital social	15,6%	12,9%	25,2%
Bénéfice net d'impôt / Capital social	11,1%	6,3%	15,5%

(\*) sans tenir compte de la réduction de la valeur nominale de 10D à 1D

(\*\*) en tenant compte de la réduction de la valeur nominale de 10D à 1D

(\*\*\*) retraité pour les besoins de comparabilité

## 5.8. Evolution des dividendes

	2012	2011	2010
Dividendes (en Dinars)	2 000 000	750 000	1 200 000
Dividende par action (en Dinars)	0,100	0,500	1,000
% du nominal	10%	5%	10%

## 5.9. Evolution de la marge brute d'autofinancement

	2012	2011	2010*
Bénéfice net	2 212 932	941 918	1 864 804
Dotations aux amortissements des immobilisations propres	204 110	164 250	153 100
Dotations aux provisions	1 351 042	1 726 666	459 601
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 768 084</b>	<b>2 832 834</b>	<b>2 477 505</b>

(\*) retraité pour les besoins de comparabilité

## 5.10. Indicateurs de gestion et Ratios

	2012	2011	2010*
<b><u>Indicateurs de gestion (en Dinars)</u></b>			
Résultat net de la période (1)	2 212 932	941 918	1 864 804
Créances sur la clientèle + Portefeuille titre net	130 441 455	107 596 389	92 046 669
Engagements (Clients bruts - Dettes envers la clientèle) (2)	132 791 991	110 410 877	94 069 968
Fonds propres (avant résultat net) (3)	21 500 694	16 308 776	12 643 973
Capitaux propres avant affectation	23 713 627	17 250 694	14 508 777
Créances sur la clientèle	130 411 475	107 566 409	92 016 689
Créances classées (4)	9 406 039	9 572 591	6 165 420
Produits réservés (5)	633 562	652 263	535 112
Total provisions clients (6)	6 818 640	6 485 998	4 234 275
Emprunts et ressources spéciales (7)	105 537 094	92 227 599	76 266 446
Total bilan	139 581 722	117 921 817	100 391 647
Charges financières (8)	4 855 590	4 589 717	3 246 451
Total charges d'exploitation	3 952 531	3 811 130	2 183 919
<b><u>Ratios propres aux sociétés de leasing</u></b>			
Fonds propres/Engagements (3)/(2)	16,2%	14,8%	13,4%
Rentabilité des fonds propres (1)/(3)	10,3%	5,8%	14,7%
Taux de créances classées	6,6%	8,1%	6,1%
Ratio de couverture des créances classées	75,1%	70,6%	72,5%
Créances classées / (Créances sur la clientèle + Portefeuille titre)	7,1%	8,7%	6,6%
Ratio des fonds propres selon circulaire de la BCT n°99-04	16,8%	15,1%	15,8%
<b><u>Ratios de structure</u></b>			
Total capitaux propres après résultat/Total bilan	17,0%	14,6%	14,5%
Emprunts et ressources spéciales/Total bilan	75,6%	78,2%	76,0%
Créances sur la clientèle /Total bilan	93,4%	91,2%	91,7%
Emprunts et ressources spéciales + dettes envers la clientèle / Créances sur la clientèle	83,9%	88,7%	85,3%
<b><u>Ratios de gestion</u></b>			
Charges de personnel/Produits nets	22,1%	22,0%	18,8%
Produits nets/Capitaux propres après résultat	29,2%	33,3%	35,8%
Coefficient d'exploitation (Total charges d'exploitation/Produits nets)	57,0%	66,4%	42,0%
Dotations aux provisions nettes/Produits nets	19,5%	30,1%	8,8%

(\*) retraité pour les besoins de comparabilité

## Chapitre 6 : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DES COMPTES

### 6.1. Conseil d'administration

#### 6.1.1. Membres des organes d'administration

Membre	Qualité	Représenté par	Mandat*	Adresse
Arab Leasing International Finance	Président	M. Abdelilah Abderrahim SBAHI	2012-2014	Arabie Saoudite
M. Aissa HIDOUSI	Membre et Vice Président	Lui même	2012-2014	Tunis
Beit Ettaoufik de développement Holding	Membre	M. Hassen Salem AMMARI	2012-2014	Arabie Saoudite
Beit Ettaoufik de développement Holding	Membre	M. Hatem Samir	2012-2014	Egypte
Beit Ettaoufik de développement Holding	Membre	M. Moncef ZAAFRANE	2012-2014	Tunis
Al Baraka Bank	Membre	M. Fraj ZAAK	2012-2014	Tunis
Al Baraka Bank	Membre	M. Mahmoud MANSOUR	2012-2014	Tunis
M. Salem RAOUINE	Membre indépendant	Lui même	2012-2014	Tunis
M. Abdelaziz ABDELHAK**	Membre indépendant	Lui même	2012-2014	Tunis

\*désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/05/2012

\*\*désigné par l'AGO du 19/04/2013 en remplacement de M. Mohamed Ali MILI

#### 6.1.2. Fonction des membres et des organes d'administration et de direction dans la société

Membre	Qualité	Mandat	Adresse
M. Aissa HIDOUSI	Directeur Général	2012 - 2014	Tunis
M. Sofiane BOURAOUI*	Directeur Général Adjoint	2012 - 2014	Tunis

(\*) Nommé par le Conseil d'Administration du 16/03/2013

Les autres membres des organes d'administration et de direction n'ont pas de fonction dans la société.

#### 6.1.3. Principales activités exercées en dehors de la société au cours des 3 dernières années

Membre	Fonction exercée en dehors de la société au cours des 3 dernières années
M. Abdelilah Abderrahim SBAHI	Président du conseil d'el Baraka Bank Tunis.
M. Aissa HIDOUSI	Vice-président de Akariat AL Baraka.
M. Salem RAOUINE	-
M. Abdelaziz ABDELHAK	-



#### 6.1.4. Mandats des membres des organes d'administration et de direction les plus significatifs dans d'autres sociétés

Membres	Mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés
M. Abdelilah Abderrahim SBAHI	Al Baraka Bank, SPLT, Société des foires de Tunis, Akariat al Baraka
M. Aissa HIDOUSI	Akariat al Baraka
M. Salem RAOUINE	-
M. Abdelaziz ABDELHAK	-

#### 6.1.5. Fonctions des représentants permanents des personnes morales administrateurs dans la société qu'ils représentent

Membres	Représenté par	Fonction au sein de la société qu'il représente
Arab Leasing International Finance	M. Abdelilah Abderrahim SBAHI	Président du Conseil d'Administration
Beit Ettaoufik de développement Holding	M. Hassen Salem AMMARI	Directeur Exécutif
Beit Ettaoufik de développement Holding	M. Hatem Samir	Directeur Général de la société Ettaoufik de leasing financier en Egypte
Beit Ettaoufik de développement Holding	M. Moncef ZAAFRANE	Administrateur
Al Baraka Bank	M. Fraj ZAAK	Directeur Général
Al Baraka Bank	M. Mahmoud MANSOUR	Directeur Général Adjoint

## 6.2. Intérêts des dirigeants dans la société au 31/12/2012

### 6.2.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux membres des organes d'administration et de direction

La rémunération des membres du conseil d'administration au titre de l'exercice 2012 est constituée par :

- Les membres du Conseil d'Administration sont rémunérés par des jetons de présence déterminés par le Conseil d'Administration et soumis annuellement à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle. L'estimation de la charge des jetons de présence comptabilisée en 2012 s'élève à 3 000 Dollars brut par administrateur. Toutefois, suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 Mai 2012, le montant des jetons de présence a été ramené de 3 000 Dollars brut à 5 000 Dollars brut, exceptionnellement, pour le Conseil d'Administration numéro 46 réuni le 5 Mai 2012 ;
- La rémunération du Directeur Général est fixée par décision du Conseil d'Administration du 13 Janvier 2009. Cette rémunération est composée d'un salaire mensuel brut de 9 053 Dinars, d'une indemnité de carburant mensuelle de 1 007 Dinars, de la mise à disposition d'une voiture de fonction, du remboursement des frais téléphoniques (ligne GSM) et d'une prime de bilan fixée à l'occasion de l'arrêté de chaque exercice en fonction du résultat réalisé ;
- La rémunération du Directeur Général Adjoint est fixée par décision du Conseil d'Administration du 26 Mai 2012. Cette rémunération est composée d'un salaire mensuel brut de 2 861 DT et d'une prime de bilan fixée à l'occasion de l'arrêté de chaque exercice en fonction du résultat réalisé ;
- La rémunération des administrateurs membres du comité exécutif, du comité permanent d'audit interne et du comité de financement a été fixée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 Mai 2012 à l'équivalent de 1 000 Dollars brut par membre ;

- Le tableau suivant récapitule les obligations et engagements de la société « BEST LEASE » envers ses dirigeants, tels qu'ils ressortent des états financiers de l'exercice clos le 31 Décembre 2012, se présentent comme suit (en DT) :

Description	Directeur Général		Directeur Général Adjoint		Président du Conseil d'Administration		Administrateurs	
	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012 (estimation)	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012 (estimation)	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012	Charges de l'exercice	Passifs au 31/12/2012
Rémunérations et avantages (Bruts)	227 794	94 891	24 806	-	42 407	-	183 265	-
<b>Total</b>	<b>227 794</b>	<b>94 891</b>	<b>24 806</b>	<b>-</b>	<b>42 407</b>	<b>-</b>	<b>183 265</b>	<b>-</b>

### 6.2.2. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes d'administration et de direction

Aucun prêt ou garantie n'a été accordé en faveur des membres des organes d'administration et de direction.

### 6.3. Contrôle

Nom	Représenté par	Adresse	Mandat
<b>FMBZ-KPMG Tunisie</b>	M. Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI	Les jardins du Lac Lac II - Tunis Tel : 71 194 344 Fax : 71 194 328	2011-2013*
<b>CMC – DFK International</b>	M. Cherif BÉN ZINA	2, Rue 7299 El Menzah 9A El Manar II 1003 Tunis Tel : 71 880 933 Fax : 71 872 115	2011-2013**

\* Désigné par l'AGO du 27/01/2012 pour un mandat de 3 ans expirant à la date de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les états financiers de l'exercice 2013

\*\* Désigné par l'AGO du 29/04/2011 pour un mandat de 3 ans expirant à la date de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les états financiers de l'exercice 2013

### 6.4. Nature et importance des opérations conclues depuis le début du dernier exercice avec les membres du conseil d'administration ou de direction ainsi qu'avec un candidat à un poste de membre du conseil et/ou un actionnaire détenant plus de 5% du capital

Aucune opération n'a été conclue avec un actionnaire détenant plus de 5% du capital qui ne présente pas le caractère d'opération courante conclue à des conditions normales, depuis le début du dernier exercice.

## Chapitre 7 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

### 7.1. Evolution récente et Orientations

#### 7.1.1. Evolution récente

Durant le premier semestre de 2013, l'activité de la société s'est caractérisée par une régression des mises en force de 13,8% à 27 315mD contre 31 675 à fin juin 2012. Les financements en attente de mise en force s'élèvent à 5,3MD. Le déblocage reste subordonné à l'importation des véhicules de transport. La concrétisation effective aura lieu au courant des 3 prochains mois. De ce fait, les objectifs prévus pour 2013 seraient atteints, tout en signalant que les objectifs pour 2013 ont été arrêtés compte tenu de l'augmentation de capital non encore réalisée.

Les produits nets de leasing ont affiché une augmentation de 19,8% à 3 519mD contre 3 024mD au 30/06/2012.

*(en mD)*

	Deuxième trimestre			Cumul à la fin du 1er semestre			Exercice 2012
	2 013	2 012	variation	2 013	2 012	variation	
<b>Approbations</b>	<b>24 230</b>	<b>32 210</b>	<b>-24,8%</b>	<b>37 167</b>	<b>51 389</b>	<b>-27,7%</b>	<b>96 918</b>
<b>Mises en Force</b>	<b>12 948</b>	<b>21 832</b>	<b>-40,7%</b>	<b>27 315</b>	<b>31 675</b>	<b>-13,8%</b>	<b>84 455</b>
<b>Total des engagements</b>				<b>139 143</b>	<b>122 907</b>	<b>13,21%</b>	<b>136 722</b>
Trésorerie nette				1 368	1 827	-25,1%	1 446
Ressources d'emprunts				103 986	91 617	13,5%	105 537
Capitaux propres				25 543	18 639	37,0%	23 714
Revenus Bruts de leasing				32 942	28 967	13,7%	69 227
Revenus Nets de leasing				6 364	5 313	19,8%	11 788
Produits Nets de leasing				3 519	3 024	16,4%	6 932
Total des charges d'exploitation				1337	1122	19,2%	2 601

#### 7.1.2. Orientations stratégiques

Sur le plan stratégique, la société mise sur une croissance positive du secteur du leasing durant les prochains exercices et a pour objectif de :

- Maintenir le taux de couverture des créances classées à 70% à partir de 2013 ;
- Maintenir sa politique de recouvrement des créances clients ;
- Continuer à améliorer la qualité de son portefeuille ;
- Cibler de nouveaux clients dans les secteurs médical et BTP, continuer à développer le secteur du transport et renforcer principalement son positionnement sur le secteur immobilier ;
- Améliorer sa part de marché et élargir sa présence sur le territoire par l'ouverture de 2 nouvelles agences situées dans la capitale et à l'intérieur du pays et le renforcement de son équipe commerciale;
- Optimiser et améliorer son organisation et son système d'information.

## 7.2. Perspectives d'avenir

Les perspectives d'avenir de la société « Best Lease » ont été établies sur la base des états financiers arrêtés au 31/12/2012 certifiés et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19/04/2013.

Les prévisions de la société et les hypothèses sous jacentes de la période 2013-2017 ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 09/07/2013.

**La société « Best Lease » s'engage à actualiser ses prévisions chaque année sur un horizon de trois ans et à les porter à la connaissance des actionnaires et du public. Elle est tenue à cette occasion d'informer ses actionnaires et le public sur l'état de réalisation de ses prévisions.**

**L'état des réalisations par rapport aux prévisions et l'analyse des écarts doivent être insérés au niveau du rapport annuel.**

**La société « Best Lease » s'engage à tenir une communication financière au moins une fois par an.**

### 7.2.1. Analyse des performances réalisées au 30/06/2013 par rapport de l'exercice 2013

(MD)	30/06/2013	2013p	% de réalisation
Mises en force	27,3	103,3	26,4%
Produits nets de leasing	3,5	8,9	39,3%
Charges d'exploitation	1,3	2,9	44,8%

Les mises en force arrêtés au 30/06/2013 totalisent un montant de 27,3MD, soit 26,4% de l'objectif prévu pour l'année 2013. Ce retard trouve sa justification au niveau de l'importation des véhicules. En effet, à fin juin 2013, plus de 5MD sont en attente de mise en force et le déblocage effectif sera concrétisé au cours des 3 prochains mois.

En revanche, la société a affiché des produits nets de leasing de 3,5MD à fin juin 2013, soit 39,3% des projections de l'année 2013. Ce décalage s'explique essentiellement par les échéances du secteur agricole généralement payées au courant du deuxième semestre de l'année.

### 7.2.2. Hypothèses de prévision retenues

Sur la base des évolutions récentes, des orientations stratégiques et des perspectives d'évolution du secteur du leasing durant les prochaines années, les hypothèses retenues pour l'établissement des informations financières prévisionnelles s'étalant sur la période 2013-2017 se présentent comme suit :

#### a. Mises en force

Les hypothèses d'évolution des mises en force durant la période 2013-2017 tiennent compte de la stratégie de développement des activités de la société « Best Lease » sur la base des opportunités de financement dont elle bénéficie, de l'évolution du secteur et de la conjoncture du pays.

Les mises en force devraient connaître un taux de croissance annuel moyen de 18,4% durant la période 2013-2017 :

(en MD)	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017
Mises en force	84,45	103,32	122,49	144,95	171,39	203,34
Taux d'évolution	33,2%	22,3%	18,6%	18,3%	18,3%	18,6%

L'évolution prévisionnelle des mises en force par segment d'activité durant la période prévisionnelle se détaille comme suit :

(MD)	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Matériel de transport</b>	73,02	87,63	100,77	115,89	133,27	153,26
<i>Taux de croissance</i>		20,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
<b>Matériel médical</b>	0,52	0,68	0,88	1,14	1,49	1,93
<i>Taux de croissance</i>		30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
<b>Immobilier</b>	5,53	8,29	12,44	17,41	23,51	31,74
<i>Taux de croissance</i>		50,00%	50,00%	40,00%	35,00%	35,00%
<b>Matériel BTP</b>	3,83	4,79	5,98	7,48	9,35	11,68
<i>Taux de croissance</i>		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<b>Autres Matériels</b>	1,55	1,94	2,42	3,03	3,78	4,73
<i>Taux de croissance</i>		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<b>Total Général</b>	<b>84,45</b>	<b>103,32</b>	<b>122,49</b>	<b>144,95</b>	<b>171,39</b>	<b>203,34</b>
<b>Taux de croissance</b>		<b>22,34%</b>	<b>18,56%</b>	<b>18,33%</b>	<b>18,25%</b>	<b>18,64%</b>

**b. Produits de leasing :**

Les produits de leasing devraient connaître un taux de croissance annuel moyen durant la période 2013-2017 de l'ordre de 20% et se présente comme suit :

(en MD)	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Produits de leasing</b>	<b>11,69</b>	<b>15,13</b>	<b>18,44</b>	<b>21,62</b>	<b>25,38</b>	<b>30,00</b>
<i>Taux de croissance</i>	14%	29%	22%	17%	17%	18%
<i>Taux de sortie</i>	9,8%	10,4%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%

Les produits de leasing ont été estimés en se basant sur :

- L'échéancier de remboursement des contrats de leasing en cours au 31/12/2012 reconstitué à partir de la base de données des contrats de leasing ;
- L'échéancier de remboursement prévisionnel des contrats de leasing a été déterminé sur la base des prévisions de mise en force pour la période 2013-2017. Les échéances de remboursement ont été estimées en s'appuyant sur un modèle quantitatif reconstitué à partir d'une analyse historique des échéances, par segment d'activité et ce sur une période de 3 années.

**c. Autres produits d'exploitation :**

Les autres produits d'exploitation ont été estimés sur la base de 2% des produits de leasing durant toute la période prévisionnelle et se présentent comme suit :

(en MD)	2 012 R	2013	2014	2015	2016	2017
Autres produits d'exploitation	0,2	0,30	0,37	0,43	0,51	0,60
<i>Taux de croissance</i>	35%	51%	22%	17%	17%	18%

**d. Emprunts et charges financières :**

Les évolutions récentes de l'offre sur le marché financier nous laissent croire à un développement des produits financiers islamiques notamment à travers les soukous.

Cette ouverture du marché favorise la croissance de la finance islamique en Tunisie et constitue pour Best Lease une réelle opportunité pour développer son portefeuille et gagner de nouvelles parts de marché.

Les besoins de financement futurs de la société ont été estimés sur la base de l'évolution des encours financiers tout en tenant compte de l'endettement au 31/12/2012.

Les nouveaux emprunts prévus pour la période 2013-2017 ont été estimés à 280MD. ces emprunts sont supposés être remboursés sur une période de 7 ans avec une marge moyenne de 5,95% (TMM+1,75%).

(MD)	2013	2014	2015	2016	2017
Solde début de période	105,38	110,48	137,23	164,95	200,17
Déblocage de la période	39,60	43,30	48,90	64,80	83,50
Remboursement en principal	34,49	16,55	21,17	29,58	40,51
<b>Marge</b>	<b>7,85*</b>	<b>7,85</b>	<b>9,49</b>	<b>11,51</b>	<b>14,01</b>
<b>Solde fin de période</b>	<b>110,48</b>	<b>137,23</b>	<b>164,95</b>	<b>200,17</b>	<b>243,16</b>

(\* ) Les charges financières de l'exercice 2013 sont présentées au niveau de l'Etat de résultat nettes des reprises sur charges à payer

Le coût moyen annuel des ressources a été estimé à 5,9% en 2013 et 6,3% à partir de 2014.

#### e. Charges de personnel :

Les frais du personnel ont été estimés sur la base d'une croissance annuelle de 9% tenant compte des augmentations légales et des nouveaux recrutements prévus pour les nouvelles agences.

L'évolution des frais de personnel durant la période 2013-2017 se présente comme suit :

(MD)	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017
Charges du personnel	1,53	1,67	1,82	1,99	2,16	2,36
% Produits de leasing	13%	10,9%	9,8%	9,1%	8,4%	7,8%

#### f. Autres charges d'exploitation :

L'évolution moyenne prévisionnelle des autres charges d'exploitation durant la période 2013-2017 a été estimée à 10% :

(MD)	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017
Autres charges d'exploitation	0,86	0,95	1,04	1,15	1,26	1,39
% Produits de leasing	7,3%	6,2%	5,6%	5,3%	4,9%	4,6%

#### g. Dotations aux amortissements :

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles propres à la société sont estimées comme suit :

(MD)	2012R	2013	2014	2015	2016	2017
Immobilisations antérieures à 2013		0,29	0,27	0,25	0,24	0,23
Nouvelles acquisitions		0,02	0,03	0,05	0,06	0,08
<b>Total</b>	<b>0,2</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>0,31</b>

Les dotations aux amortissements des nouvelles acquisitions ont été calculées sur la base d'un budget annuel d'investissement de 0,2MD durant toute la période prévisionnelle correspondant à des investissements de maintien et au coût d'acquisition de 2 nouvelles agences commerciales.

#### **h. Dotations aux provisions sur créances douteuses :**

Afin de maintenir la qualité de son portefeuille, la société prévoit de conserver un ratio de couverture confortable tout en maîtrisant l'évolution des créances classées.

Le coût du risque a été estimé sur la base de l'évolution des encours financiers. Les dotations nettes connaîtront les évolutions suivantes :

<b>(MD)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Total encours	168,34	199,59	233,17	274,15	325,14
Taux de créances classées	6,00%	6,00%	6,00%	5,90%	5,80%
Montant des créances classées	10,10	11,98	13,99	16,17	18,86
Taux de couverture des créances classées	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
<b>Total provision et agios réservés</b>	<b>7,07</b>	<b>8,38</b>	<b>9,79</b>	<b>11,32</b>	<b>13,20</b>
Solde début de période	6,31	7,07	8,38	9,79	11,32
Agios réservés	0,17	0,20	0,24	0,28	0,33
<b>Dotation de l'exercice</b>	<b>0,59</b>	<b>1,11</b>	<b>1,17</b>	<b>1,25</b>	<b>1,55</b>

Il est à préciser que :

- Les agios réservés représentent 1,1% des revenus du leasing durant la période prévisionnelle et ce conformément à la moyenne du secteur ;
- Le taux de couverture des créances classées a été estimé sur la base de l'historique de la société et la moyenne du secteur.

#### **i. Impôt sur les sociétés :**

L'impôt sur les sociétés est décompté au taux de 20% durant la période prévisionnelle.

#### **Hypothèses du Bilan :**

##### **1. Créances issues d'opérations de leasing :**

L'évolution des créances issues d'opérations de leasing se présente comme suit :

<b>(MD)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Encours financier début de période</b>	<b>130,93</b>	<b>160,77</b>	<b>190,38</b>	<b>222,36</b>	<b>261,46</b>
Mises en force	103,32	122,49	144,95	171,39	203,34
Echéance Principal	73,47	92,89	112,96	132,29	154,65
<b>Encours financier fin de période</b>	<b>160,77</b>	<b>190,38</b>	<b>222,36</b>	<b>261,46</b>	<b>310,14</b>
Loyers impayés	7,56	9,22	10,81	12,69	15,00
<b>Total Encours</b>	<b>168,34</b>	<b>199,59</b>	<b>233,17</b>	<b>274,15</b>	<b>325,14</b>
Provisions et Agios réservés	-7,07	-8,38	-9,79	-11,32	-13,20
<b>Total Créances nettes</b>	<b>161,27</b>	<b>191,21</b>	<b>223,38</b>	<b>262,83</b>	<b>311,94</b>

Compte tenu des hypothèses retenues précédemment, les créances nettes connaîtront un TCAM de 18%.

##### **2. Dettes nettes envers la clientèle :**

L'évolution de cette rubrique durant la période 2013-2017 se présente comme suit :

(MD)	2013	2014	2015	2016	2017
Solde fin de période	3,52	3,79	4,58	4,92	5,24
% CA TTC	3,50%	3,00%	3,00%	2,75%	2,50%

### 3. Fournisseurs et comptes rattachés :

L'évolution du poste Fournisseurs se présente comme suit :

(MD)	2013	2014	2015	2016	2017
Solde fin de période	4,10	4,87	5,76	6,81	8,08
% mises en force TTC	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

### 4. Autres passifs courants :

Compte tenu d'une croissance annuelle de 5% à partir de 2014, l'évolution des autres passifs courants durant la période prévisionnelle se présente comme suit :

(MD)	2013	2014	2015	2016	2017
Solde fin de période	0,79	0,83	0,87	0,92	0,96
% de croissance	-70%	5%	5%	5%	5%

### 5. Evolution des capitaux propres :

Les capitaux propres connaîtront les évolutions suivantes durant la période 2013-2017 :

(MD)	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Capital social d'ouverture</b>	<b>20,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>
Augmentation de capital en numéraire	10,00				
<b>Capital social de clôture</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>
Réserve d'ouverture	1,50	12,71	13,98	15,56	17,53
Résultat année précédente	2,21	4,27	5,18	6,17	7,30
Distribution de dividendes	-2,00	-3,00	-3,60	-4,20	-4,50
Prime d'émission d'actions	11,00				
<b>Réserve de clôture</b>	<b>12,71</b>	<b>13,98</b>	<b>15,56</b>	<b>17,53</b>	<b>20,33</b>
<b>Capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>	<b>42,71</b>	<b>43,98</b>	<b>45,56</b>	<b>47,53</b>	<b>50,33</b>
Résultat de l'exercice	4,27	5,18	6,17	7,30	8,52
<b>Capitaux propres après résultat</b>	<b>46,98</b>	<b>49,16</b>	<b>51,73</b>	<b>54,83</b>	<b>58,85</b>

Dans le cadre de son introduction en bourse, la société envisage de réaliser une augmentation de capital de 10MD avec le paiement d'une prime d'émission calculée en tenant compte notamment de la valeur de la société.

### 6. Dividendes:

La société prévoit de distribuer des dividendes pour la période 2013-2017 sur la base des taux de rémunération du capital social suivants :



<b>(MD)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Capital social</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>
Taux de rémunération	10%	12%	14%	15%	15%
<b>Dividendes</b>	<b>3,00</b>	<b>3,60</b>	<b>4,20</b>	<b>4,50</b>	<b>4,50</b>
<b>% Résultat net</b>	<b>70,2%</b>	<b>69,6%</b>	<b>68%</b>	<b>61,6%</b>	<b>52,8%</b>

### 7.2.3. Etats financiers prévisionnels

#### a. Bilans prévisionnels :

(MD)	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017
<b>ACTIFS</b>						
Liquidités et équivalents de Liquidités	1,29*	0,08	0,16	0,16	0,14	0,18
Créances issues d'opérations de Leasing nettes de provisions	130,41	161,27	191,21	223,38	262,83	311,94
Portefeuille de participation net de provisions	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
Valeurs immobilisées nettes d'amortissements	3,90	3,79	3,69	3,59	3,49	3,38
Autres actifs courants	3,79	0,83	0,90	0,86	1,28	0,88
	<b>139,42</b>	<b>166,00</b>	<b>195,99</b>	<b>228,02</b>	<b>267,77</b>	<b>316,41</b>
<b>PASSIFS</b>						
Emprunts et dettes rattachées	105,38*	110,48	137,23	164,95	200,17	243,16
Dettes envers la clientèle	3,93	3,52	3,79	4,58	4,92	5,24
Fournisseurs et comptes rattachés	3,64	4,10	4,87	5,76	6,81	8,08
Autres passifs	2,64	0,79	0,83	0,87	0,92	0,96
Provisions pour risques généraux	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
	<b>115,71</b>	<b>119,02</b>	<b>146,84</b>	<b>176,29</b>	<b>212,94</b>	<b>257,56</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>						
Capital social	20,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Réserves	1,50	12,71	13,98	15,56	17,53	20,33
Résultat de la période	2,21	4,27	5,18	6,17	7,30	8,52
	<b>23,71</b>	<b>46,98</b>	<b>49,16</b>	<b>51,73</b>	<b>54,83</b>	<b>58,85</b>
<b>Total Capitaux propres et passifs</b>	<b>139,42*</b>	<b>166,00</b>	<b>196,00</b>	<b>228,02</b>	<b>267,77</b>	<b>316,41</b>

(\*) Les découverts bancaires de Best Bank (142 692D) et d'Amen Bank (12 370D) ont été reclassés au niveau des Liquidités & Equivalent de liquidités

**b. Etats de résultats prévisionnels :**

(MD)	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>PRODUITS NETS DE LEASING</b>	Total des produits de leasing	11,78	15,27	18,60	21,81	25,61	30,27
	<i>Produits et revenus assimilés sur opérations de leasing</i>	11,69	15,13	18,44	21,62	25,38	30,00
	<i>Autres produits sur opérations de leasing</i>	0,20	0,30	0,37	0,43	0,51	0,60
	<i>Variation des agios réservés</i>	(0,11)	(0,17)	(0,20)	(0,24)	(0,28)	(0,33)
	Charges financières nettes	(4,86)	(6,41)	(7,85)	(9,49)	(11,51)	(14,01)
	<b>6,93</b>	<b>8,86</b>	<b>10,75</b>	<b>12,32</b>	<b>14,10</b>	<b>16,26</b>	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Charges de personnel	1,53	1,67	1,82	1,99	2,16	2,36
	Autres charges d'exploitation	0,86	0,95	1,04	1,15	1,26	1,39
	Dotations aux amortissements des immobilisations propres	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31
		<b>2,60</b>	<b>2,92</b>	<b>3,17</b>	<b>3,43</b>	<b>3,73</b>	<b>4,06</b>
<b>Résultat d'exploitation avant provisions</b>	<b>4,33</b>	<b>5,93</b>	<b>7,58</b>	<b>8,89</b>	<b>10,37</b>	<b>12,20</b>	
Dotations nettes aux provisions et résultat des créances radiées	1,35	0,59	1,11	1,17	1,25	1,55	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2,98</b>	<b>5,34</b>	<b>6,47</b>	<b>7,72</b>	<b>9,12</b>	<b>10,65</b>	
Autres gains ordinaires	0,15						
Autres pertes ordinaires							
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>	<b>3,12</b>	<b>5,34</b>	<b>6,47</b>	<b>7,72</b>	<b>9,12</b>	<b>10,65</b>	
Impôt sur les bénéfices	0,91	1,07	1,29	1,54	1,82	2,13	
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>2,21</b>	<b>4,27</b>	<b>5,18</b>	<b>6,17</b>	<b>7,30</b>	<b>8,52</b>	

**c. Etats de flux de trésorerie prévisionnels :**

	2012 R	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPERATIONNELLES</b>	Encaissements reçus des clients	84,14*	98,38	124,97	151,95	177,42	207,59
	Décaissements pour financement de contrats de leasing	(91,10)	(116,80)	(138,26)	(163,62)	(193,48)	(229,52)
	Sommes versées aux fournisseurs et autres crédateurs	(1,08)	(1,35)	(1,00)	(1,11)	(1,22)	(1,34)
	Intérêts payés	(4,79)	(7,85)	(7,85)	(9,49)	(11,51)	(14,01)
	Intérêts encaissés	0,00	0,30	0,37	0,43	0,51	0,60
	Sommes versées au personnel	(1,05)	(1,72)	(1,87)	(2,04)	(2,23)	(2,43)
	Impôts et taxes payés	(2,78)	(1,07)	(1,29)	(1,54)	(1,82)	(2,13)
	Remboursement crédit de TVA		5,00	1,50	1,50	1,50	3,00
	Autres flux liés à l'exploitation		(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)
	<b>(16,67)</b>	<b>(25,12)</b>	<b>(23,46)</b>	<b>(23,93)</b>	<b>(30,84)</b>	<b>(38,25)</b>	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT ET DE FINANCEMENT</b>	Flux d'investissements provenant des activités d'investissement						
	<i>Décaissements liés à l'acquisition d'immobilisations</i>	(0,26)	(0,20)	(0,20)	(0,20)	(0,20)	(0,20)
	<i>Encaissements liés à la cession d'immobilisations</i>						
	Flux d'investissements provenant des activités de financement						
	<i>Encaissement suite à l'émission d'actions</i>	5,00	21,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Dividendes et autres distributions</i>	(0,75)	(2,00)	(3,00)	(3,60)	(4,20)	(4,50)
	<i>Encaissements provenant des emprunts</i>	44,05	39,60	43,30	48,90	64,80	83,50
<i>Remboursement d'emprunts</i>	(30,82)	(34,49)	(16,55)	(21,17)	(29,58)	(40,51)	
	<b>17,22</b>	<b>23,91</b>	<b>23,55</b>	<b>23,93</b>	<b>30,82</b>	<b>38,29</b>	
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>0,56</b>	<b>(1,21)</b>	<b>0,09</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,03</b>	
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>0,73</b>	<b>1,29</b>	<b>0,08</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0,14</b>	
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>1,29</b>	<b>0,08</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0,14</b>	<b>0,18</b>	

(\* ) Retraité de 391 611D pour tenir compte des effets remis à l'encaissement

**7.2.4. Marge brute d'autofinancement prévisionnelle**

(en MD)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bénéfice net	2,21	4,27	5,18	6,17	7,30	8,52
Dotations aux amortissements des immobilisations propres	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31
Dotations aux provisions	1,35	0,59	1,11	1,17	1,25	1,55
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3,77</b>	<b>5,17</b>	<b>6,59</b>	<b>7,64</b>	<b>8,85</b>	<b>10,38</b>

## 7.2.5. Ratios prévisionnels

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b><u>Indicateurs de gestion (en MD)</u></b>						
Résultat net de la période	2,21	4,27	5,18	6,17	7,30	8,52
Créances sur la clientèle + Portefeuille titre net	130,44	161,30	191,24	223,41	262,86	311,97
Fonds propres (avant résultat net)	21,50	42,71	43,98	45,56	47,53	50,33
Capitaux propres avant affectation	23,71	46,98	49,16	51,73	54,83	58,85
Créances classées	9,41	10,10	11,98	13,99	16,17	18,86
Total provisions clients	6,82	7,07	8,38	9,79	11,32	13,20
Emprunts et ressources spéciales	105,38	110,48	137,23	164,95	200,17	243,16
Total bilan	139,42*	166,00	196,00	228,02	267,77	316,41
Charges financières	4,86	6,41	7,85	9,49	11,51	14,01
Total charges d'exploitation	3,95	3,52	4,28	4,61	4,98	5,60
<b><u>Ratios propres aux sociétés de leasing</u></b>						
Rentabilité des fonds propres	10,3%	10,0%	11,8%	13,5%	15,4%	16,9%
Taux de créances classées	6,6%	6,0%	6,0%	6,0%	5,9%	5,8%
Ratio de couverture des créances classées	75,1%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
<b><u>Ratios de structure</u></b>						
Total capitaux propres après résultat/Total bilan	17,0%	28,3%	25,1%	22,7%	20,5%	18,6%
Emprunts et ressources spéciales/Total bilan	75,6%	66,6%	70,0%	72,3%	74,8%	76,8%
<b><u>Ratios de gestion</u></b>						
Charges de personnel/Produits nets	22,1%	18,8%	16,9%	16,2%	15,3%	14,5%
Produits nets/Capitaux propres après résultat	29,2%	18,9%	21,9%	23,8%	25,7%	27,6%
Coefficient d'exploitation (Total charges d'exploitation/Produits nets)	57,0%	39,7%	39,8%	37,4%	35,3%	34,5%
Dotations aux provisions nettes/Produits nets	19,5%	6,7%	10,3%	9,5%	8,9%	9,5%

(\*) Les découverts bancaires de Best Bank (142 692D) et d'Amen Bank (12 370D) ont été reclassés au niveau des Liquidités & Equivalent de liquidités

## 7.2.6. Avis des commissaires aux comptes sur les informations financières prévisionnelles



F.M.B.Z. KPMG Tunisie  
Immeuble KPMG  
Les jardins du Lac - Lac II  
Tél : +216 71 194 344  
Fax : +216 71 194 328  
Email : [mzammouri@kpmg.com](mailto:mzammouri@kpmg.com)



02, Rue 7299 – El Menzah 9A  
El Manar II – 1013 Tunis  
Tél. +216 71 880 933  
Fax. +216 71 872 115  
Email : [cmc@hexabyte.tn](mailto:cmc@hexabyte.tn)

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS PREVISIONNELS COUVRANT LA PERIODE 2013-2017

#### Messieurs les Actionnaires de la société « BEST LEASE »

En notre qualité de commissaire aux comptes, nous avons examiné les informations financières prévisionnelles couvrant la période 2013-2017, telles qu'elles sont jointes au présent rapport. Ces informations financières prévisionnelles ont été établies sous la responsabilité de la Direction et du Conseil d'Administration de la société à partir des hypothèses traduisant la situation future estimée la plus probable à la date de leur établissement.

Nous avons examiné les projections financières de la société « BEST LEASE » couvrant la période 2013-2017, telles qu'annexées au présent rapport selon les normes internationales de missions d'assurance applicables à l'examen des informations financières prévisionnelles.

Les principaux paramètres prévisionnels se présentent comme suit :

*Chiffres en millions de dinars*

Désignation	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat d'exploitation	2,98	5,34	6,47	7,72	9,12	10,65
Résultat net	2,21	4,27	5,18	6,17	7,3	8,52
Capitaux propres	23,71	46,98	49,16	51,73	54,83	58,85
Total bilan	139,42	166	196	228,02	267,77	316,41

Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des hypothèses et l'établissement des états financiers prévisionnels ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les hypothèses retenues constituent une base acceptable pour l'établissement de ces états, de vérifier la traduction chiffrée de ces hypothèses, de s'assurer du respect des principes d'établissement et de présentation applicables aux états financiers

prévisionnels et de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers états financiers annuels de la société « BEST LEASE »

Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Ces projections ont été préparées pour introduire la société « BEST LEASE » en bourse. Les projections ont été préparées sur la base d'un ensemble d'éléments comportant des hypothèses théoriques sur des événements futurs et des actions de la direction qui ne se produiront peut-être pas. En conséquence, les lecteurs sont avertis que ces projections ne peuvent être utilisées à d'autres fins que celles indiquées ci-avant.

Sur la base des éléments corroborant les hypothèses retenues rien ne nous est apparu qui nous conduise à conclure que celles-ci ne constituent pas une base raisonnable pour les projections, étant toutefois rappelés qu'elles reposent sur des hypothèses théoriques.

A notre avis, ces projections sont correctement préparées sur la base des hypothèses décrites et les états financiers prévisionnels sont présentés conformément au système comptable des entreprises.

Même si les événements sous-tendant les hypothèses retenues se produisent, les réalisations peuvent néanmoins différer des projections de manière significative, dès lors que tous les événements ne se produisent pas toujours comme prévu.

NB : Cet avis annule et remplace l'avis émis en date du 12 Avril 2013.

Tunis, le 24 Juillet 2013

**P/ F.M.B.Z-KPMG Tunisie**  
Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI



**P/ C.M.C-DFK International**  
Chérif BEN ZINA



## Best Lease

Société Anonyme au capital de 20 000 000 dinars divisé en 20 000 000 actions de nominal 1 dinar entièrement libérées

**Siège social :** 54, Avenue Charles Nicolles Mutuelle Ville 1002 Tunis

**Tél :** 71 799 011 **Fax :** 71 798 719

Statuts déposés aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 29/04/1999

Registre de Commerce : B132611999

**Objet social :** Financement des opérations de leasing portant sur des biens mobiliers et immobiliers à usage industriel ou professionnel

### **Offre à Prix Ferme et Placement Garanti de 10 000 000 actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne de 20 000 000 dinars à 30 000 000 dinars à un prix de 2,100 dinars l'action (Nominal 1 dinar et une prime d'émission de 1,100 dinars)**

Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19/04/2013

Dépôt du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 22/04/2013

**VISA DU CONSEIL DU MARCHE FINANCIER N° 13-832 DU 12 AOUT 2013**

**NOTICE LEGALE PUBLIEE AU JORT N° 101 DU 22/08/2013**

**LES FONDS PROVENANT DE LA SOUSCRIPTION SERONT DEPOSES AU COMPTE INDISPONIBLE N°32000788115002926116**

**OUVERT AUPRES D'AL BARAKA BANK**

#### **DEMANDE DE SOUSCRIPTION N° .....**

#### **Offre à Prix Ferme « OPF » (1)**

Catégories de la demande (1)

**Catégorie A**  Demandes réservées au personnel de la société « Best Lease »

**Catégorie B**  Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 10 001 actions et au maximum 150 000 actions pour les non institutionnels et 1 500 000 actions pour les institutionnels

**Catégorie C**  Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 50 actions et au maximum 10 000 actions

#### **Placement Garanti (1)**

Je soussigné,

**Identité du demandeur :**

**Nom & prénom : (1)**  Mme  Mlle  Mr .....

**Nationalité :** .....

**Pièce d'identité : (1)**  CIN  Passeport  Carte de séjour **N°** .....

**Délivrée le:** ..... / ..... / ..... à .....

**Profession/activité :** .....

**Adresse :** ..... **Code postal :** ..... **Pays :** ..... **Tél :** .....



**Agissant pour le compte (1) :**

- De moi même
- Du mandant en qualité de:
- Tuteur et dont **copie d'un extrait de naissance est jointe à la présente**
- Mandataire en vertu de pouvoir donné en date du ..... et dont **copie en bonne et due forme est jointe à la présente.**

**Identité du mandant :**

<b>Mineur</b>	Nom et prénom .....
	Date de naissance .....
<b>F.C.P</b>	Dénomination .....
	Référence du Gestionnaire .....
<b>Personne physique</b>	Nom et prénom : <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Mlle <input type="checkbox"/> Mr .....
	Pièce d'identité : CIN <input type="checkbox"/> Passeport <input type="checkbox"/> Carte de séjour <input type="checkbox"/>
	N° ..... délivrée le ..... à .....
<b>Personne morale</b>	Dénomination .....
	N° du R.C ..... N° du M.F : .....

**Autres renseignements :**

**Adresse :** ..... **Code postal :** ..... **Pays :** ..... **Tél :** .....

**Nationalité :** .....

**Activité ou profession :** .....

Demande par la présente la souscription (2) à .....actions « Best Lease » au prix d'émission de 2,100 dinars portant jouissance en dividende à partir du 01/01/2013.

Je reconnais avoir reçu une copie du prospectus d'Offre publique à Prix Ferme et de Placement Garanti d'actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par Appel Public à l'Epargne et d'admission au marché principal de la cote de la Bourse, et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'accepte de souscrire au nombre d'actions qui me sera accordé par la commission de dépouillement tout en reconnaissant avoir pris connaissance que la quantité que j'ai demandée pourrait être réduite à la quantité attribuée par ladite commission. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède je verse (1)

- en espèces
- par chèque n° ..... Tiré sur ..... Agence .....
- par virement en date du ..... effectué sur mon compte n° ..... ouvert chez ..... agence .....

La somme de (en toutes lettres) ..... représentant le montant de ma demande de souscription et autorise l'intermédiaire en bourse ..... à souscrire en mes lieux et place , aux lieu et place de mon mandant  (1) aux actions qui me seront attribuées par la commission de dépouillement et à accomplir les formalités conséquentes.

**Fait en double exemplaires, dont un en ma possession  
le second servant de souche  
Tunis, le .....**

**Cachet et signature  
de l'intermédiaire en bourse**

**Signature du demandeur (3)**

- (1) Cochez la case appropriée
- (2) Remplir la ligne appropriée
- (3) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

COPIE

## Best Lease

Société Anonyme au capital de 20 000 000 dinars divisé en 20 000 000 actions de nominal 1 dinar entièrement libérées

**Siège social :** 54, Avenue Charles Nicolle Mutuelle Ville 1002 Tunis

**Tél :** 71 799 011 **Fax :** 71 798 719

Statuts déposés aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 29/04/1999

Registre de Commerce : B132611999

**Objet social :** Financement des opérations de leasing portant sur des biens mobiliers et immobiliers à usage industriel ou professionnel

**Offre à Prix Ferme et Placement Garanti de 10 000 000 actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne de 20 000 000 dinars à 30 000 000 dinars à un prix de 2,100 dinars l'action (Nominal 1 dinar et une prime d'émission de 1,100 dinars)**

Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19/04/2013

Dépôt du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 22/04/2013

**VISA DU CONSEIL DU MARCHÉ FINANCIER N° 13-832 DU 12 AOUT 2013**

**NOTICE LEGALE PUBLIÉE AU JORT N° 101 DU 22/08/2013**

**LES FONDS PROVENANT DE LA SOUSCRIPTION SERONT DÉPOSÉS AU COMPTE INDISPONIBLE N°32000788115002926116**

**OUVERT AUPRÈS D'AL BARAKA BANK**

### DEMANDE DE SOUSCRIPTION N° .....

**Offre à Prix Ferme « OPF » (1)**

Catégories de la demande (1)

**Catégorie A**  Demandes réservées au personnel de la société « Best Lease »

**Catégorie B**  Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 10 001 actions et au maximum 150 000 actions pour les non institutionnels et 1 500 000 actions pour les institutionnels

**Catégorie C**  Demandes réservées aux personnes physiques et/ou morales tunisiennes et/ou étrangères et institutionnels tunisiens et/ou étrangers sollicitant au minimum 50 actions et au maximum 10 000 actions

**Placement Garanti (1)**

Je soussigné,

**Identité du demandeur :**

**Nom & prénom : (1)**  Mme  Mlle  Mr .....

**Nationalité :** .....

**Pièce d'identité : (1)**  CIN  Passeport  Carte de séjour **N°** .....

**Délivrée le:** .... / .... / ..... à .....

**Profession/activité :** .....

**Adresse :** ..... **Code postal :** ..... **Pays :** ..... **Tél :** .....

**Agissant pour le compte (1) :**

- De moi même
- Du mandant en qualité de:
- Tuteur et dont **copie d'un extrait de naissance est jointe à la présente**
- Mandataire en vertu de pouvoir donné en date du ..... et dont **copie en bonne et due forme est jointe à la présente.**

**Identité du mandant :**

<b>Mineur</b>	Nom et prénom .....
	Date de naissance .....
<b>F.C.P</b>	Dénomination .....
	Référence du Gestionnaire .....
<b>Personne physique</b>	Nom et prénom : <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Mlle <input type="checkbox"/> Mr .....
	Pièce d'identité : CIN <input type="checkbox"/> Passeport <input type="checkbox"/> Carte de séjour <input type="checkbox"/>
	N° ..... délivrée le ..... à .....
<b>Personne morale</b>	Dénomination .....
	N° du R.C ..... N° du M.F : .....

**Autres renseignements :**

**Adresse :** ..... **Code postal** ..... **Pays** ..... **Tél** .....

**Nationalité :** .....

**Activité ou profession :** .....

Demande par la présente la souscription (2) à .....actions « Best Lease » au prix d'émission de 2,100 dinars portant jouissance en dividende à partir du 01/01/2013.

Je reconnais avoir reçu une copie du prospectus d'Offre publique à Prix Ferme et de Placement Garanti d'actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par Appel Public à l'Epargne et d'admission au marché principal de la cote de la Bourse, et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'accepte de souscrire au nombre d'actions qui me sera accordé par la commission de dépouillement tout en reconnaissant avoir pris connaissance que la quantité que j'ai demandée pourrait être réduite à la quantité attribuée par ladite commission. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède je verse (1)

- en espèces
- par chèque n° ..... Tiré sur ..... Agence .....
- par virement en date du ..... effectué sur mon compte n° ..... ouvert chez ..... agence .....

La somme de (en toutes lettres) ..... représentant le montant de ma demande de souscription et autorise l'intermédiaire en bourse ..... à souscrire en mes lieux et place , aux lieu et place de mon mandant  (1) aux actions qui me seront attribuées par la commission de dépouillement et à accomplir les formalités conséquentes.

**Fait en double exemplaires, dont un en ma possession  
le second servant de souche  
Tunis, le .....**

**Cachet et signature  
de l'intermédiaire en bourse**

**Signature du demandeur (3)**

- (1) Cochez la case appropriée
- (2) Remplir la ligne appropriée
- (3) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

## Best Lease

Société Anonyme au capital de 20 000 000 dinars divisé en 20 000 000 actions de nominal 1 dinar entièrement libérées

**Siège social :** 54, Avenue Charles Nicolles Mutuelle Ville 1002 Tunis

**Tél :** 71 799 011 **Fax :** 71 798 719

Statuts déposés aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 29/04/1999

Registre de Commerce : B132611999

**Objet social :** Financement des opérations de leasing portant sur des biens mobiliers et immobiliers à usage industriel ou professionnel

### Offre à Prix Ferme et Placement Garanti de 10 000 000 actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne de 20 000 000 dinars à 30 000 000 dinars à un prix de 2,100 dinars l'action (Nominal 1 dinar et une prime d'émission de 1,100 dinars)

Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19/04/2013

Dépôt du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 22/04/2013

**VISA DU CONSEIL DU MARCHE FINANCIER N° 13-832 DU 12 AOUT 2013**

**NOTICE LEGALE PUBLIEE AU JORT N° 101 DU 22/08/2013**

**LES FONDS PROVENANT DE LA SOUSCRIPTION SERONT DEPOSES AU COMPTE INDISPONIBLE N°32000788115002926116 OUVERT AUPRES D'AL BARAKA BANK**

### BULLETIN DE SOUSCRIPTION N° .....

Etabli conformément à l'article 176 Alinéa 3 nouveau du code des sociétés commerciales

Offre à Prix Ferme « OPF » (1)

Placement Garanti (1)

#### Je soussigné

Nom, Prénom : .....

Représentant l'intermédiaire en bourse .....

R.C ..... M.F..... Adresse .....

Agissant pour le compte des clients m'ayant chargé de la souscription pour compte, dont les identités figurent sur l'état ci-joint, dûment rempli et signé par moi-même.

Déclare souscrire (en toutes lettres) .....

(en chiffres)  actions nouvelles entièrement libérées, portant jouissance en dividende à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de la part d'un ou de certains de mes clients au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé sa ou leur décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je verse (1)

en espèces

par chèque n° ..... Tiré sur ..... Agence .....

par virement en date du ..... effectué sur notre compte n° ..... ouvert chez ..... agence .....

La somme de (en toutes lettres) .....

(en chiffres)  représentant le montant des actions souscrites à raison de 2,100 dinars par action, soit un (1) dinar de nominal majoré d'une prime d'émission de 1,100 dinars par action.

Fait en double exemplaires, dont un en ma possession  
le second servant de souche  
Tunis, le .....

Signature (2)

(1) Cochez la case appropriée

(2) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »



## Best Lease

Société Anonyme au capital de 20 000 000 dinars divisé en 20 000 000 actions de nominal 1 dinar entièrement libérées

**Siège social :** 54, Avenue Charles Nicolles Mutuelle Ville 1002 Tunis

**Tél :** 71 799 011 **Fax :** 71 798 719

Statuts déposés aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 29/04/1999

Registre de Commerce : B132611999

**Objet social :** Financement des opérations de leasing portant sur des biens mobiliers et immobiliers à usage industriel ou professionnel

### Offre à Prix Ferme et Placement Garanti de 10 000 000 actions nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne de 20 000 000 dinars à 30 000 000 dinars à un prix de 2,100 dinars l'action (Nominal 1 dinar et une prime d'émission de 1,100 dinars)

Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19/04/2013

Dépôt du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire aux greffes du tribunal de première instance de Tunis, le 22/04/2013

**VISA DU CONSEIL DU MARCHE FINANCIER N° 13-832 DU 12 AOUT 2013**

**NOTICE LEGALE PUBLIEE AU JORT N° 101 DU 22/08/2013**

**LES FONDS PROVENANT DE LA SOUSCRIPTION SERONT DEPOSES AU COMPTE INDISPONIBLE N°32000788115002926116 OUVERT AUPRES D'AL BARAKA BANK**

### BULLETIN DE SOUSCRIPTION N° .....

Etabli conformément à l'article 176 Alinéa 3 nouveau du code des sociétés commerciales

Offre à Prix Ferme « OPF » (1)

Placement Garanti (1)

#### Je soussigné

Nom, Prénom : .....

Représentant l'intermédiaire en bourse .....

R.C ..... M.F. .... Adresse .....

Agissant pour le compte des clients m'ayant chargé de la souscription pour compte, dont les identités figurent sur l'état ci-joint, dûment rempli et signé par moi-même.

Déclare souscrire (en toutes lettres) .....

(en chiffres)  actions nouvelles entièrement libérées, portant jouissance en dividende à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de la part d'un ou de certains de mes clients au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé sa ou leur décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je verse (1)

en espèces

par chèque n° ..... Tiré sur ..... Agence .....

par virement en date du ..... effectué sur notre compte n° ..... ouvert chez ..... agence .....

La somme de (en toutes lettres) .....

(en chiffres)  représentant le montant des actions souscrites à raison de 2,100 dinars par action, soit un (1) dinar de nominal majoré d'une prime d'émission de 1,100 dinars par action.

**Fait en double exemplaires, dont un en ma possession  
le second servant de souche  
Tunis, le .....**

**Signature (2)**

(1) Cochez la case appropriée

(2) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »









## ANNEXE : LISTE DES INTERMEDIAIRES EN BOURSE



**AFC** - Arab Financial Consultants  
Président Directeur Général : Youssef KORTOBI  
4, Rue 7036 Menzah IV  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 238 019 / 71 231 938 / 71 754 720  
Fax : 71 234 672  
Email : afc@afc.fin.tn  
Web : www.afc.com.tn



**AI** - Amen Invest  
Président Directeur Général : Abdelaziz HAMMAMI  
9 Rue du Lac NEUCHATEL - Les Berges du Lac - 1053 Tunis  
Capital social : 2 M.DT

Tél : 71 965 410 / 71 965 400  
Fax : 71 965 426  
Email : marche@ameninvest.com.tn  
Web : www.ameninvest.com



**ATI** - Attijari Intermédiation  
Directeur Général : Fethi MZALI  
Immeuble Fekih, rue des lacs de Mazurie, 1053 Les Berges du Lac.  
Capital social : 5 M.DT

Tél : 71 861 461 / 71 861 184 / 71 861 880 / 71 108 900  
Fax : 71 860 346  
Email : contact@attijaribourse.com.tn  
Web : www.Attijaribourse.com.tn



**AXIS** - AXIS Capital Bourse  
Directeur Général : Férid BEN BRAHIM  
67, Avenue Mohamed V, 1002 Tunis.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 901 250  
Fax : 71 904 522  
Email : contact@axiscapital.com.tn  
Web : www.axiscapital.com.tn



**BESTI** - BEST Invest  
Directeur Général : Abdallah DAY  
45, rue de Japon, Immeuble Millenium, Bloc A, 2ème étage.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 905 831 / 71 951 726  
Fax : 71 903 513  
Email : best.invest@planet.tn  
Web : www.bestinvest.com.tn



**BIATC** - BIAT CAPITAL  
Président Directeur Général : Mourad LADJIMI  
Boulevard principal-Angle Rue Turkana et Rue de Malawi Les Berges du Lac Tunis  
Capital social : 3 M.DT

Tél : 71 138 508 - 71 138 501  
Fax : 71 965 772  
Email : contact@biatcapital.com  
Web : www.biatcapital.com



**BNAC** - BNA Capitaux  
Directeur Général : Kamel GUESMI  
Complexe Le Banquier Avenue Tahar Haddad Les Berges Du Lac 1053 Tunis  
Capital social : 5 M.DT

Tél : 71 139 500  
Fax : 71 656 013 / 71 656 299 / 71 656 332 / 71 656 078  
Email : bna.capitaux@planet.tn  
Web : www.bnacapitaux.com.tn



**CCF** - Cofib Capital Finances  
Directeur Général : Karim ABDELKAFI  
25, Rue Docteur Calmette Cité Mahrajène-1082 Tunis  
Capital social : 3 M.DT

Tél : 71 144 510  
Fax : 71 843 778  
Email : karim.abdelkafi@capfinance.tn  
Web : www.capfinance.tn



**CGF** - Compagnie Gestion et Finance  
Directeur Général : Khaled ZRIBI  
6, Rue Jamel Eddine El Afghani - 1002 Tunis -  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 788 870 / 71 788 280 / 71 782 606  
Fax : 71 798 314  
Email : k.zribi@cgf.com.tn  
Web : www.cgf.com.tn



**CGI** - Compagnie Générale d'Investissement  
Directeur Général : Mehdi bech-hamba  
16, Avenue Jean Jaures, 1000 Tunis.  
Capital social : 1.25 M.DT

Tél : 71 252 044  
Fax : 71 252 024  
Email : cgi.bo@cgi.com.tn  
Web : www.cgi.tn



**FINACorp** - Finance & Investment in North Africa  
Directeur Général : Noureddine JEBENIANI  
Rue Lac Loch Ness, Les Berges du Lac, 1053 Tunis.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 656 122  
Fax : 71 656 269  
Email : direct@finacorp.net  
Web : www.finacorp.net



**MAC** - MACSa  
Président Directeur Général : Mohamed Abdelwaheb Chérif  
Green Center, Bloc C 2ème étage, Rue du Lac Constance, Les Berges du Lac, 1053 Tunis.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 964 102  
Fax : 71 960 959  
Email : macsa@gnet.tn  
Web : www.macsa.com.tn



**MAXULA** - Société Maxula Bourse  
Président Directeur Général : Raouf AOUADI  
Centre Nawres Bureau B.22 Berges du Lac, 1053 Tunis.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 960 292 / 71 960 391  
Fax : 71 960 565  
Email : maxulabourse@topnet.tn  
Web : www.maxulabourse.com.tn



**MCP** - MENA CAPITAL PARTNERS  
Directeur Général : Khalil BEN AMMAR  
05 bis rue du lac de Tiberiade, 1053 les berges du lac-Tunis.  
Capital social : 3 M.DT

Tél : 71 862 328 / 71 961 486  
Fax : 71 961 471  
Email : contact@menacp.net  
Web : www.menacp.net



### SBT - Société de Bourse de Tunisie

Directeur Général : Khaled SAHLI  
Place 14 janvier 2011 - 1001 Tunis  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 125 500  
Fax : 71 125 484  
Email : khaled.sahli@bt.com.tn  
Web :



### SCIF - Société de Conseil et d'Intermédiation Financière

Directeur Général : Jamel HAJJEM  
Rue du Lac Obeira, Les Berges de Lac 1053.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 860 521 / 71 860 541  
Fax : 71 860 665  
Email : scif@scif.com.tn  
Web : www.scif.com.tn



### SIFIB - SIFIB-BH

Directeur Général : Lamine REZGUI  
Immeuble Assurances SALIM - Lotissement AFH/BC5 Bloc B 3ème étage  
- Centre Urbain Nord - 1002 Tunis  
Capital social : 3 M.DT

Tél : 71 948 429  
Fax : 71 948 512  
Email : sifib.bh@planet.tn  
Web :



### SOFIGES - Société Financière de Gestion

Président Directeur Général : Salwa MOUSCOU  
34, Rue Hédi Karray, 1080 Tunis.  
Capital social : 6.5 M.DT

Tél : 71 717 510  
Fax : 71 718 450  
Email : sofiges@sofiges.com.tn  
Web :



### TSI - Tuniso-Séoudienne d'Intermédiation

Directeur Général : Hafedh SBAA  
Adresse: 32, Rue Hédi Karray Imm.STUSID BANK- 4 Etage - Cité Mahragène- 1082 Tunis.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 751 277  
Fax : 71 753 079  
Email : tsi@tsi.fin.tn  
Web : www.tsi.tn



### TVAL - Tunisie Valeurs

Directeur Général : Fadhel ABDELKEFI  
Immeuble Integra-Centre Urbain Nord-1082 Tunis Mahrajène  
Capital social : 5 M.DT

Tél : 71 189 600 / 71 789 630  
Fax : 71 949 325  
Email : mail@tunisievaleurs.com  
Web : www.tunisievaleurs.com



### UBCI FINANCE - Union Bancaire pour le Commerce et l'Industrie Finance

Directeur Général : Aness SANDLI  
3, Rue Jenner, Place d'Afrique, 1002 Tunis Belvédère.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 848 230  
Fax : 71 840 557  
Email : hammadi.mokdadi@bnpparibas.com  
Web :



### UFI - Union Financière

Président Directeur Général : Nabil SASSI  
Boulevard 14Janvier 2011, Imm. Maghrébia Tour A, 4ème étage 1080 Tunis.  
Capital social : 5 M.DT

Tél : 71 941 385 / 71 940 533  
Fax : 71 940 535  
Email : ufi@planet.tn  
Web : www.ufi.com.tn



### UIB Finance - UIB Finance

Directeur Général : Ali MELLOULI  
Immeuble les reflets du Lac, Rue du Lac Turkana, 1053 les Berges du Lac.  
Capital social : 1 M.DT

Tél : 71 219 116  
Fax : 71 219 478  
Email : contact@uibfinance.com.tn  
Web :

