

## AVIS DES SOCIETES

### ETATS FINANCIERS DEFINITIFS

#### **Société Immobilière et de Participations « SIMPAR »**

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2017 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 27 avril 2018. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Sami MENJOUR.

**BILAN - ACTIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2017 31 décembre 2016

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	26 327	25 162
	Moins : amortissements		<u>-26 327</u>	<u>-24 602</u>
			-	560
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 668 565	3 614 247
	Moins : amortissements		<u>-1 711 710</u>	<u>-1 531 060</u>
			1 956 855	2 083 187
	Immobilisations financières	<b>4</b>	17 214 102	17 219 967
	Moins : provisions		<u>-1 579 759</u>	<u>-1 162 211</u>
			15 634 343	16 057 756
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>17 591 198</b>	<b>18 141 503</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>17 591 198</b>	<b>18 141 503</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>5</b>	67 434 123	66 084 013
	Moins : provisions		<u>-521 795</u>	<u>-521 795</u>
			66 912 328	65 562 218
	Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	2 766 731	2 739 914
	Moins : provisions		<u>-129 591</u>	<u>-129 591</u>
			2 637 140	2 610 323
	Autres actifs courants	<b>7</b>	1 449 573	2 022 431
	Moins : provisions		<u>-5 250</u>	<u>-5 250</u>
			1 444 323	2 017 181
	Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	46 103	41 782
	Moins : provisions		<u>-7 560</u>	<u>-7 560</u>
			38 543	34 222
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	1 289 141	11 941
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>72 321 475</b>	<b>70 235 885</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>89 912 673</b>	<b>88 377 388</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2017 31 décembre 2016

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		25 087 182	23 876 900
	Autres capitaux propres		8 213 071	8 713 071
	Résultats reportés		2 673 474	3 019 436
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>41 473 727</b>	<b>41 109 407</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	1 405 906	2 055 356
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>42 879 633</b>	<b>43 164 763</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	25 221 590	26 229 167
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 211 578	1 111 821
	Provisions	<b>14</b>	484 591	693 345
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>26 917 759</b>	<b>28 034 333</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	3 993 224	3 341 898
	Autres passifs courants	<b>16</b>	1 869 849	2 355 417
	Concours bancaires	<b>17</b>	642 090	150 532
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	13 610 118	11 330 445
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>20 115 281</b>	<b>17 178 292</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>47 033 040</b>	<b>45 212 625</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>89 912 673</b>	<b>88 377 388</b>

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

**ÉTAT DE RÉSULTAT**  
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2017  
Exercice clos le 31 décembre 2016

		Exercice clos le Notes 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de biens immobiliers	19	14 142 059	13 651 657
	Produits des participations	20	1 255 501	1 435 450
	Autres produits d'exploitation	21	204 822	171 432
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>15 602 382</b>	<b>15 258 539</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	1 350 109	9 669 390
	Achats de terrains	23	-34 672	-7 828 465
	Achats d'études et de prestations de services	24	-477 106	-619 400
	Achats de matériels, équipements et travaux	25	-8 636 796	-8 758 878
	Charges de personnel	26	-1 600 464	-1 691 429
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	27	-391 169	-124 603
	Autres charges d'exploitation	28	-1 080 691	-932 317
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-10 870 789</b>	<b>-10 285 702</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>4 731 593</b>	<b>4 972 837</b>
	Charges financières nettes	29	-2 965 775	-2 721 156
Autres gains ordinaires	30	15 357	133 551	
Autres pertes ordinaires	31	-197 322	-	
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>1 583 853</b>	<b>2 385 232</b>	
Impôt sur les sociétés	32	-177 947	-253 751	
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>1 405 906</b>	<b>2 131 481</b>	
Éléments extraordinaires	33	-	-76 125	
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>1 405 906</b>	<b>2 055 356</b>	

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

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**  
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2017 Exercice clos le 31 décembre 2016  
Notes

		Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>1 405 906</b>	<b>2 055 356</b>
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	391 169	124 602
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-1 350 110	-9 669 389
	- Clients	-26 817	-77 867
	- Autres actifs	572 858	349 011
	- Fournisseurs et autres passifs	276 239	63 785
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-	-110 812	
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>1 269 245</b>	<b>-7 265 314</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	18 177
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-55 481	-61 432
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	301 774	743 501
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-300 230	-632 142
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>-53 937</b>	<b>68 104</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-1 647 310	-1 647 580
	Encaissements provenant des emprunts	11 830 000	14 400 000
	Remboursements d'emprunts	-10 571 320	-4 253 847
	Fonds social (variation)	-41 036	-38 085
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>-429 666</b>	<b>8 460 488</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>785 642</b>	<b>1 263 278</b>	
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>-138 591</b>	<b>-1 401 869</b>	
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b> 9 & 17	<b>647 051</b>	<b>-138 591</b>	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

Créée en 1973 sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA), la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) est une société anonyme au capital de 5 500 000 DT, divisé en 1 100 000 actions de valeur nominale de 5 DT chacune, admises à la cote permanente de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Le siège social de la SIMPAR est sis à Tunis, 14 rue Masmouda - Mutuelleville. Elle est dirigée par un Conseil d'Administration.

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

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 31 décembre 2017 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole(BNA)	330 000	1 650 000	30,00%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 282	561 410	10,21%
Groupe des Assurances de Tunisie	89 037	445 185	8,09%
Assurance COMAR	73 574	367 870	6,69%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	349 387	1 746 935	31,76%
<b>TOTAL</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

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

---

Les états financiers de la SIMPAR ont été arrêtés, au 31 décembre 2017, par référence au Système Comptable des Entreprises en Tunisie promulgué par la loi n°96-112 du 30 décembre 1996.

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

### **1. Immobilisations corporelles et incorporelles**

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition après déduction de la quote-part de la TVA déductible conformément aux dispositions de la note commune n°19/2000.

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

- Logiciels	33,33%
- Bâtiments administratifs	5%
- Bâtiments de rapport	5%
- Matériel de transport	20%
- Agencements, Aménagements et Installations	10%
- Équipements de bureaux	20%
- Équipements informatiques	33,33%

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

### **2. Titres de participation**

Les titres de participation sont initialement comptabilisés au coût, frais d'acquisition exclus. À la date de clôture, ils sont évalués à leur valeur d'usage (déterminée en fonction de plusieurs facteurs tels que la valeur de marché, l'actif net, les résultats et les perspectives de rentabilité de l'entité émettrice, la conjoncture économique et l'utilité procurée à la SIMPAR).

Les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions pour dépréciation ; les plus-values ne sont pas prises en compte en résultat net.

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

### **3. Stocks**

#### ***3.1. Terrains à bâtir ou à lotir***

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

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

#### ***3.2. Travaux en cours***

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

#### ***3.3. Travaux terminés***

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

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

### **4. Provision pour frais de réparation**

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



## 5. Emprunts et coûts d'emprunt

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

Les échéances à moins d'un an de ces emprunts de fonds portant intérêts sont reclassées des passifs financiers non courants aux passifs financiers courants.

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

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

Ainsi, les coûts d'emprunt supportés pendant la phase d'aménagement d'un terrain sont incorporés dans le coût de cet actif dans la période au cours de laquelle les opérations relatives à ce développement sont menées. Toutefois, les charges d'emprunt encourues lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'un aménagement ne sont pas incorporables.

## 6. Revenus

Les ventes de biens immobiliers sont comptabilisées, sur la base des contrats de vente conclus avec les clients, lorsque les conditions suivantes sont toutes satisfaites :

- la Société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- la Société a cessé d'être impliquée dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, et dans le contrôle effectif du bien immobilier cédé ;
- le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- il est probable que des avantages économiques associés à la transaction iront à la Société (l'encaissement du produit de la vente est raisonnablement sûr) ; et
- les coûts encourus ou restant à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

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

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

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

#### **7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi**

Une provision pour avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée par la Société pour faire face aux engagements correspondant à la valeur actuelle des droits acquis par les salariés au titre de l'assistance médicale post-retraite (sous forme de prise en charge des primes d'assurance groupe).

La provision résulte d'un calcul effectué selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (prévue par la norme comptable internationale IAS 19, *Avantages du personnel*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) qui prend en considération notamment l'espérance de vie des retraités, le risque de mortalité, l'évolution prévisionnelle des frais médicaux, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

## NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2016	Entrées 2017	Sorties 2017	Soldes au 31/12/2017	Soldes au 31/12/2016	Entrées 2017	Sorties 2017	Soldes au 31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016
Logiciels	25 162	1 165	-	26 327	24 602	1 725	-	26 327	-	560
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>25 162</b>	<b>1 165</b>	<b>-</b>	<b>26 327</b>	<b>24 602</b>	<b>1 725</b>	<b>-</b>	<b>26 327</b>	<b>-</b>	<b>560</b>
Terrains	1 483 027	-	-	1 483 027	-	-	-	-	1 483 027	1 483 027
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	298 914	23 597	-	322 511	202 431	226 028
Bâtiments de rapport	707 543	-	-	707 543	502 358	97 360	-	599 718	107 825	205 185
Matériel de transport	436 170	-	-	436 170	292 810	46 997	-	339 807	96 363	143 360
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	240 437	-	-	240 437	240 437	-	-	240 437	-	-
Installations générales, Agencements & Aménagements divers	92 607	31 672	-	124 279	81 750	3 579	-	85 329	38 950	10 857
Équipements de bureaux	64 745	14 233	-	78 978	57 683	3 100	-	60 783	18 195	7 062
Équipements informatiques	64 776	8 413	-	73 189	57 107	6 017	-	63 124	10 065	7 669
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 614 247</b>	<b>54 318</b>	<b>-</b>	<b>3 668 565</b>	<b>1 531 060</b>	<b>180 650</b>	<b>-</b>	<b>1 711 710</b>	<b>1 956 855</b>	<b>2 083 187</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>3 639 409</b>	<b>55 483</b>	<b>-</b>	<b>3 694 892</b>	<b>1 555 662</b>	<b>182 375</b>	<b>-</b>	<b>1 738 037</b>	<b>1 956 855</b>	<b>2 083 747</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Participations :</b>	<b>10 774 269</b>	<b>10 809 673</b>
- Titres de participation (*)	11 860 875	11 860 873
- Moins : Provisions	-1 086 606	-1 051 200
<b>Fonds gérés :</b>	<b>4 505 688</b>	<b>5 134 355</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 991 801	5 238 326
- Moins : Provisions	-486 113	-103 971
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>144 061</b>	<b>89 178</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	151 101	96 218
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Échéance à plus d'un an sur emprunt national</b>	<b>18 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>192 325</b>	<b>550</b>
<i>Total en DT</i>	<b>15 634 343</b>	<b>16 057 756</b>

**NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION**

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31 décembre 2017		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 175 960</b>	<b>318 975</b>	<b>4 856 985</b>
- ESSOUKNA	3 516 863	69,63%	1 762 841	-	1 762 841
- SODET SUD	18 185	6,86%	1 930 125	-	1 930 125
- SOIVM SICAF	54 857	13,71%	534 856	-	534 856
- SAI IFRIKIA	2 227	22,27%	318 975	318 975	-
- Immobilière des Cèllets	40 000	22,22%	200 000	-	200 000
- SIVIA	32 626	23,30%	209 743	-	209 743
- EL MADINA	12 143	13,49%	121 430	-	121 430
- T.I.S	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	-	47 990
<b>Sociétés hors Groupe SIMPAR :</b>			<b>6 684 915</b>	<b>767 631</b>	<b>5 917 284</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	-	3 506 808
- STB	51 039	0,21%	501 582	314 370	187 212
- ATB	60 000	0,08%	365 619	116 559	249 060
- LES CIMENTS DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	201 621	85 032
- SICAR INVEST (*)	85 000	8,50%	1 179 980	-	1 179 980
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	82 259	152 927
- SFBT	18 085	0,29%	353 304	-	353 304
- Autres	-	-	255 783	52 822	202 961
<b>TOTAL EN DT</b>			<b>11 860 875</b>	<b>1 086 606</b>	<b>10 774 269</b>

(\*) Au cours de l'année 2017, SICAR INVEST a absorbé SIP SICAR, et ce, par l'augmentation de son capital moyennant une parité de 2 actions SICAR INVEST contre 3 actions SIP SICAR. Suite à cette opération de fusion, la part de la SIMPAR dans le capital de SICAR INVEST est de 8,5%.

#### **NOTE N°4-2 : PARTICIPATION DANS LE CAPITAL DE LA SODET SUD**

---

La SIMPAR a procédé, en 2014, à l'acquisition de 4 465 actions SODET SUD, société du Groupe BNA, pour un montant de 558 125 DT (soit au prix de 125 DT l'action).

En 2015, la SODET SUD a procédé à l'augmentation de son capital social pour un montant de 15 049 800 DT, en le portant de 6 500 000 DT à 21 549 800 DT, et ce, par l'émission au pair de 150 498 actions de valeur nominale unitaire de 100 DT. Dans ce cadre, la SIMPAR a procédé à la souscription de 13 720 actions SODET SUD pour un montant global de 1 372 000 DT.

Après cette opération, la participation de la SIMPAR dans le capital de la SODET SUD remonte à 18 185 actions, ce qui correspond à un pourcentage d'intérêt de 8,44%.

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 42,166 DT, soit une moins-value potentielle de 1 163 336 DT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2017 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

En conclusion, la SIMPAR, tout en s'alignant aux sociétés du Groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2017, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

Les produits à recevoir (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges à payer (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST, société du Groupe BNA, et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2017, ont été comptabilisés sur la base de situations arrêtées par cette dernière et communiquées à la SIMPAR lors de l'établissement des états financiers relatifs à l'exercice 2017. Ils se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Montant du fonds géré</b>	<b>Produits à recevoir</b>	<b>Commissions à payer</b>	<b>Résultat sur placement</b>
Fonds géré n°4	791 764	11 208	8 190	3 018
Fonds géré n°8	900 000	16 790	16 090	700
Fonds géré n°15	800 000	28 869	33 774	-4 905
Fonds géré n°22	2 500 000	13 864	28 028	-14 164
<b>Total en DT</b>	<b>4 991 764</b>	<b>70 731</b>	<b>86 082</b>	<b>-15 351</b>

Il s'ensuit que le taux de rentabilité financière global des fonds gérés est nettement inférieur au taux de rendement des placements sans risque offert par le marché, bien entendu sans tenir compte des économies d'impôt sur les sociétés réalisées lors des opérations de réinvestissement exonéré des bénéfices à l'origine de création de ces FCPR.

Par ailleurs, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés ont été ajustées à la hausse pour un montant de 382 142 DT, pour atteindre un solde de 486 113 DT au 31 décembre 2017 contre 103 971 DT au 31 décembre 2016. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST (qui dispose des dossiers physiques des participations, y compris les derniers états financiers audités) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et correctement évaluées.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>30 766 439</b>	<b>36 337 084</b>
- Ariana TF 60290	5 747 948	5 445 478
- Sousse	1 028 158	5 237 927
- Chostrana TF 8735 - tranches 2 & 3	2 338 054	2 335 266
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	4 086 847	3 846 783
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	3 690 862	3 475 822
- Jardins d'El Menzah - HC 2	-	2 765 446
- Route de Raoued - tranches 2 & 3	1 933 316	1 923 914
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 698 005	1 698 005
- El Mourouj 6 - EHC 17	1 605 088	1 534 147
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	8 539 535	7 975 670
- Autres terrains à bâtir	98 626	98 626
<b>Travaux en cours : (*)</b>	<b>21 370 744</b>	<b>18 777 565</b>
- Sousse - tranche 1	5 159 480	-
- Jardins d'El Menzah - HC 2	3 035 632	-
- El Mourouj 5 - EHC 25	6 981 081	2 840 043
- Les Berges du Lac II - HSC 1/4/3	5 012 915	3 054 348
- Chostrana TF 8735 - tranche 2&3	1 181 636	1 180 978
- Route de Gammarth	-	6 555 209
- El Mourouj 6 - EHC 18	-	5 146 987



<b>Travaux terminés : (*)</b>	<b>15 296 940</b>	<b>10 969 364</b>
- Résidence SAFSAF I et II	3 436 000	4 367 320
- Résidence Lilia	142 920	673 744
- Résidence Mimosas	2 889 048	-
- Résidence El Bousten 3	94 878	212 669
- Résidence La Perle	6 839 555	-
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Résidence La Couronne	1 256 428	5 077 520
- Autres travaux terminés	258 791	258 791
<b>Total brut en DT</b>	<b>67 434 123</b>	<b>66 084 013</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-521 795</b>	<b>-521 795</b>
- Terrains à bâtir (**)	-9 775	-9 775
- Travaux terminés (***)	-512 020	-512 020
<b>Total net en DT</b>	<b>66 912 328</b>	<b>65 562 218</b>

(\*) Les différentes catégories de stocks de biens immobiliers (projets en cours et projets terminés) destinés à l'habitation non sociale et n'ayant pas fait l'objet de promesses de vente avant le 1er janvier 2018 (11 appartements d'un coût de revient de 2 217 581 DT ont fait l'objet de telles promesses) ont été évalués, au 31 décembre 2017, à leur coût de revient TVA comprise, malgré le fait que la loi de finances pour l'année 2018 a soumis les ventes d'immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation par les promoteurs immobiliers à la TVA au taux de 13% en 2018 et 2019 et 19% à partir de 2020. En effet, selon la note commune n°22 de l'année 2018, les dispositions de l'article 9 du code de la TVA ne sont pas applicables aux promoteurs immobiliers et, par conséquent, ils ne peuvent pas se prévaloir d'un crédit de départ.

(\*\*) Une provision pour dépréciation d'une parcelle de terrain sise à Ksar Said, figurant parmi les éléments du stock de terrains à bâtir, a été constituée pour la totalité de son coût d'acquisition. Ce terrain a été exproprié pour cause d'utilité publique et ne pourrait plus être aménagé, ni vendu.

(\*\*\*) Des provisions pour dépréciation de certains locaux (aux résidences Les Emeraudes, Les Orangers, Essafsaf et Le Diamant), figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour la totalité de leurs coûts de production. En outre, d'autres provisions pour dépréciation de certains locaux au Centre Commercial et Administratif Néapolis, figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour environ 75% de leurs coûts de production.

**NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 234 361	2 159 245
Clients - effets à recevoir	522 150	567 324
Clients locataires - Néapolis Center	10 220	13 345
<b>Total brut en DT</b>	<b>2 766 731</b>	<b>2 739 914</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b>Total net en DT</b>	<b>2 637 140</b>	<b>2 610 323</b>

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>129 367</b>	<b>217 096</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	121 490	210 929
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 000	6 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	1 877	167
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>35 998</b>	<b>33 789</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>864 437</b>	<b>1 060 955</b>
- Acomptes provisionnels	819 894	1 026 652
- Retenues à la source	21 082	879
- TVA déductible ou à reporter	22 649	32 612
- Autres impôts et taxes	812	812
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>9 274</b>	<b>10 049</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>-6 202</b>	<b>225 981</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>84 922</b>	<b>189 102</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>331 777</b>	<b>285 459</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>1 449 573</b>	<b>2 022 431</b>
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<b>Total net en DT</b>	<b>1 444 323</b>	<b>2 017 181</b>

**NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	40 103	35 782
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<i>Sous-total en DT</i>	<b>32 543</b>	<b>28 222</b>
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	6 000	6 000
<i>Total en DT</i>	<b>38 543</b>	<b>34 222</b>

**NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Chèques à l'encaissement	517 012	6 931
Placement monétaire à court terme	500 000	-
BNA Nord Hilton	-	-
BNA Avenue de Paris	-	-
BH Kheireddine Pacha	271 728	4 609
Caisse	401	401
<i>Total en DT</i>	<b>1 289 141</b>	<b>11 941</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Bénéfice de la période en DT	1 405 906	2 055 356
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
<b>Résultat par action de valeur nominale de 5 DT</b>	<b>1,278</b>	<b>1,869</b>

## NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
<b>Soldes au 31 décembre 2015</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>20 883 324</b>	<b>781 661</b>	<b>4 900 000</b>	<b>41 071</b>	<b>7 141 436</b>	<b>42 797 492</b>
<i>Répartition du bénéfice 2015 :</i>									
- Réserves	-	-	-	1 600 000	100 000	772 000	-	-2 472 000	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 650 000	<b>-1 650 000</b>
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-38 085	-	-	-	<b>-38 085</b>
Bénéfice 2015	-	-	-	-	-	-	-	2 055 356	<b>2 055 356</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2016</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>22 483 324</b>	<b>843 576</b>	<b>5 672 000</b>	<b>41 071</b>	<b>5 074 792</b>	<b>43 164 763</b>
<i>Répartition du bénéfice 2016 :</i>									
- Réserves	-	-	-	1 151 318	100 000	-500 000	-	-751 318	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 650 000	<b>-1 650 000</b>
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-41 036	-	-	-	<b>-41 036</b>
Bénéfice 2017	-	-	-	-	-	-	-	1 405 906	<b>1 405 906</b>
<b>Soldes au au 31 décembre 2017</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>23 634 642</b>	<b>902 540</b>	<b>5 172 000</b>	<b>41 071</b>	<b>4 079 380</b>	<b>42 879 633</b>

**NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>843 576</b>	<b>781 661</b>
- Trésorerie	711 576	621 237
- Prêts au personnel	132 000	160 424
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>109 090</b>	<b>109 094</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	9 090	9 094
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>50 126</b>	<b>47 179</b>
- Restauration	27 121	24 056
- Aides au personnel (non remboursables)	21 650	21 410
- Bonifications d'intérêts	1 355	1 713
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>902 540</b>	<b>843 576</b>
- Trésorerie	713 226	711 576
- Prêts au personnel	189 313	132 000

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>24 221 590</b>	<b>26 229 167</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	1 425 000	3 325 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 748 000	2 660 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	3 025 000	3 300 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	2 750 000	3 000 000
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1	730 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II	550 000	1 650 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 1/4/3 Lac II	2 030 769	-
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 18 El Mourouj 6	-	300 000
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj 6	38 462	3 450 000
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj 6	-	900 000
- Crédit pour acquisition du terrain El Houda 3 & 4 Jardins d'El Menzah	-	337 500
- Crédit pour réalisation du projet EHC 25 El Mourouj 5	4 724 359	-
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	7 200 000	7 200 000
- Autres crédits	-	106 667
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BT :</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-</b>
- Crédit pour réalisation du projet HC2 Jardins d'El Menzah	1 000 000	-
<b>Total en DT</b>	<b>25 221 590</b>	<b>26 229 167</b>

**NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Cautionnements reçus	30 683	30 424
Dépôts reçus pour lotissements	668 138	602 769
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	434 028	413 818
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	48 968	34 228
Dépôts reçus pour frais de syndic	29 761	30 582
<b>Total en DT</b>	<b>1 211 578</b>	<b>1 111 821</b>

## **NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	157 964	159 597
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	108 363	113 763
Provisions pour risques fiscal et social (3)	93 616	376 337
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (4)	124 648	43 648
<b>Total en DT</b>	<b>484 591</b>	<b>693 345</b>

**Suite 1 Note N°14**

### **1) Provisions pour frais de réparation**

Des provisions pour garantie conférée aux clients sont constituées pour faire face aux dépenses de réparation futures qui seront éventuellement encourues sur les biens immobiliers vendus et qui ne sont pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des fournisseurs ou par les contrats d'assurance décennale (compte tenu de la franchise). Ces provisions sont constatées sur la base d'un pourcentage de 0,5% du prix de vente, et ce, suite à une décision prise au niveau du Conseil d'Administration.

Selon une Note de la Direction Générale en date du 30 juin 2016, chacune des provisions pour garantie conférée aux clients est reprise pour 100% de son montant après l'écoulement de quatre semestres suivant celui de sa constitution.

### **2) Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi**

Les hypothèses appliquées par la SIMPAR pour la détermination de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi (assistance médicale post-retraite) se présentent comme suit :

- Une prime d'assurance groupe annuelle égale à 638 DT par retraité ;
- Un taux de croissance annuelle des primes d'assurance groupe de 5% ;
- Une probabilité de départ préalable à la retraite de 5% ;
- Un taux d'actualisation financière de 8% ; et
- Une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

Par ailleurs, la SIMPAR a procédé, au 31 décembre 2014, à la reprise de la provision pour indemnités de départ à la retraite constituée durant les exercices antérieurs, et ce, suite à la conclusion d'un contrat d'assurance entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014, par lequel la compagnie d'assurance se chargera du versement des indemnités de départ à la retraite au profit des salariés partis en retraite. Le montant de la prime d'assurance payée par la SIMPAR au titre de l'exercice 2017 s'élève à 76 824 DT.

### **3) Provisions pour risques fiscal et social**

Au cours de l'exercice 2015, la SIMPAR a fait l'objet d'une vérification approfondie de sa situation fiscale au titre des exercices 2011, 2012, 2013 et 2014.

Les résultats de cette vérification approfondie ont été notifiés à la SIMPAR le 3 décembre 2015 ; l'administration fiscale réclame le paiement d'un montant global de 431 180 DT (dont 314 437 DT en principal).

En application des dispositions des articles 44 et 45 du code des droits et procédures fiscaux, la SIMPAR a répondu dans les délais légaux à cette notification en contestant la majorité des chefs de redressement. En avril 2016, la SIMPAR a été informée, par écrit, par l'Administration fiscale de sa position quant au maintien des chefs de redressement invoqués au niveau des résultats de la vérification approfondie notifiés à la SIMPAR en date du 3 décembre 2015.

Une provision pour risque fiscal a été constituée pour le montant du redressement en principal (soit 314 437 DT). Les pénalités fiscales et les intérêts de retard totalisant la somme de 116 743 DT, n'ont pas été pris en considération dans le calcul de ladite provision du fait que la SIMPAR compte bénéficiaire de l'amnistie prévue par l'article 66 de la loi de finances pour la gestion 2016. En effet, une demande a été déposée auprès de l'administration fiscale concernée en date du 30 juin 2017 afin de bénéficier de cet avantage, en optant pour un paiement intégral des dettes fiscales constatées (non couvertes par l'amnistie) dans un délai de trois mois.

Cette affaire a été clôturée durant le 2<sup>ème</sup> semestre de l'exercice 2017 suite à la signature d'un procès-verbal de réconciliation avec l'administration fiscale, en vertu duquel la SIMPAR a procédé au paiement de la somme de 177 538 DT. Par conséquent, une reprise sur provisions pour risques et charges a été effectuée, au 31 décembre 2017, pour le même montant.

#### **4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF**

Le Groupement Immobilier (dont la SIMPAR fait partie) est actuellement en litige avec l'entreprise ECF qui réclame en justice diverses indemnités pour empêchement des travaux de construction relatifs au Projet El Bosten III Soukra et pour augmentation des prix des matériaux de construction. Dans ce cadre, l'entreprise ECF a procédé à une opposition conservatoire (sur le titre foncier du projet immobilier) en date du 9 septembre 2016 visant le recouvrement d'un montant de 958 877 DT. Il s'ensuit que la SIMPAR serait, éventuellement, appelée à payer sa quote-part s'élevant à 191 775 DT (20%). Une action en justice a été engagée par la SIVIA (chef de file) en vue d'enlever cette opposition conservatoire et de libérer le titre foncier afin de faciliter la vente des biens immobiliers restants.

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la SIMPAR sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2017, pour un montant de 86 000 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la SIMPAR et la SIVIA).



**NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Entrepreneurs	998 876	495 684
Fournisseurs ordinaires	198 523	294 281
Architectes	52 578	44 297
Bureaux d'études	322 549	29 647
Entrepreneurs, retenues de garantie	2 046 611	2 114 805
Fournisseurs, factures non parvenues	374 087	363 184
<b>Total en DT</b>	<b>3 993 224</b>	<b>3 341 898</b>

**NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>339 082</b>	<b>920 053</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>402 205</b>	<b>401 387</b>
- Personnel, charges à payer	392 680	364 364
- Personnel, rémunérations dues	9 525	37 023
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>563 660</b>	<b>424 459</b>
- Retenues à la source	82 761	57 588
- TVA collectée ou à payer (sur livraisons à soi même ...)	247 420	-
- Impôt sur les sociétés	177 947	253 751
- Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle	-	76 125
- Autres impôts et taxes à payer	55 532	36 995
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>177 280</b>	<b>141 644</b>
- CNSS	28 113	20 223
- CNSS - régime complémentaire	4 864	3 671
- Assurance groupe	6 208	3 289
- Prêts CNSS (oppositions)	1 419	919
- Charges sociales à payer	136 676	113 542
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>192 305</b>	<b>249 257</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>29 037</b>	<b>26 348</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>116 432</b>	<b>142 504</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>49 849</b>	<b>49 765</b>
<b>Total en DT</b>	<b>1 869 849</b>	<b>2 355 417</b>

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Découverts bancaires - BNA	642 090	150 532
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>642 090</b>	<b>150 532</b>

**NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>13 301 077</b>	<b>11 034 819</b>
- Crédit pour réalisation du projet HSC 69 Ennasr II	-	3 970 676
- Crédit pour réalisation du projet Route de Gammarth	-	3 481 060
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj 6	4 961 538	-
- Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj 5	1 375 641	-
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 18 El Mourouj 6	350 000	650 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	988 000	988 000
- Crédit pour acquisition du terrain HOUDA	450 000	562 500
- Crédit pour acquisition du terrain 1/4/3 Lac II	1 375 000	550 000
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	1 900 000	475 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	275 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	250 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj 6	900 000	-
- Crédit pour réalisation du projet 1/4/3 Lac II	369 231	-
- Autres crédits	106 667	357 583
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>309 041</b>	<b>295 626</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>13 610 118</b>	<b>11 330 445</b>

**NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Ventes de logements	12 035 468	12 599 050
Ventes de magasins et autres immeubles	2 106 591	1 004 578
Ventes de terrains lotis	-	48 029
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>14 142 059</b>	<b>13 651 657</b>

**NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Dividendes / titres de participation	1 180 045	1 161 734
Profits / cessions de valeurs mobilières	-	92 635
Produits des fonds gérés	75 456	181 081
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 255 501</b>	<b>1 435 450</b>

**NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Loyers magasins et bureaux	45 127	51 297
Cotisations syndics	47 816	17 479
Ventes dossiers d'appels d'offres	7 450	4 400
Frais de dossiers	9 437	6 818
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	94 992	91 438
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>204 822</b>	<b>171 432</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Variation du stock de terrains à bâtir	-5 880 979	3 062 648
Variation du stock de travaux en cours	2 593 179	8 300 664
Variation du stock de travaux terminés	4 637 909	-1 693 922
<b>Total en DT</b>	<b>1 350 109</b>	<b>9 669 390</b>

**NOTE N°23 : ACHATS DE TERRAINS**

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Achats de terrains à bâtir (*)	1 300	7 350 000
Droits d'enregistrement / achats de terrains (**)	33 372	478 465
<b>Total en DT</b>	<b>34 672</b>	<b>7 828 465</b>

(\*) Il s'agit d'un complément de coût sur achat du terrain EHC 18 sis à El Mourouj 6 auprès de l'AFH.

(\*\*) Il s'agit des droits d'enregistrement d'actes de précision.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet HSC 69 Ennasr II	3 616	168 658
- Projet Route de Gammarth	33 478	103 660
- Projet EHC 18 El Mourouj 6	116 105	72 677
- Projet EHC 25 El Mourouj 5	84 510	161 603
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	140 690	7 004
- Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II	42 225	66 561
- Autres projets	56 482	39 237
<b>Total en DT</b>	<b>477 106</b>	<b>619 400</b>

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

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet HSC 69 Ennasr II	-	3 210 867
- Projet Route de Gammarth	297 540	2 259 846
- Projet HSC 1/4/3 Lac	1 690 798	-
- Projet EHC 18 El Mourouj 6	2 168 908	2 493 378
- Projet EHC 25 El Mourouj 5	3 746 879	776 890
- Projet Sousse - Tranche 1	635 911	-
- Autres projets	96 760	17 897
<b>Total en DT</b>	<b>8 636 796</b>	<b>8 758 878</b>

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

**NOTE N°26 : CHARGES DE PERSONNEL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Salaires et compléments de salaires	1 292 326	1 225 431
Indemnités de licenciement	5 000	177 730
Charges sociales légales	251 824	244 853
Autres charges de personnel	51 314	43 415
<b>Total en DT</b>	<b>1 600 464</b>	<b>1 691 429</b>

**NOTE N°27 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	182 375	209 274
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	496 887	207 869
Dotations aux provisions pour risques et charges	156 710	108 732
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-79 340	-37 752
Reprises sur provisions pour risques et charges	-365 463	-363 520
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>391 169</b>	<b>124 603</b>

**NOTE N°28 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	95 171	110 229
Divers services extérieurs	613 239	485 514
Commissions des fonds gérés et services bancaires	199 332	180 783
Autres charges ordinaires	17 113	16 473
Jetons de présence (servis par la Société)	68 750	68 750
Impôts, taxes et versements assimilés	87 086	70 568
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 080 691</b>	<b>932 317</b>

**NOTE N°29 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	2 800 977	2 576 334
Intérêts débiteurs des CCB	164 798	144 984
Autres produits financiers	-	-162
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 965 775</b>	<b>2 721 156</b>

(\*) Les intérêts relatifs aux projets, encourus durant l'exercice 2017, s'élèvent à 2 800 977 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 740 189 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 786 879 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 273 909 DT

**NOTE N°30 : AUTRES GAINS ORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	18 177
Autres produits ordinaires	15 357	115 374
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>15 357</b>	<b>133 551</b>

**NOTE N°31 : AUTRES PERTES ORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Charges fiscales / vérification approfondie	177 538	-
Autres pertes ordinaires	19 784	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>197 322</b>	<b>-</b>

**NOTE N°32 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>1 583 853</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>861 958</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	115 337
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	381 550
- Provisions pour frais de réparation	70 710
- Provisions pour risques et charges	86 000
- Autres charges non déductibles	208 361
<b>Déductions :</b>	<b>1 734 022</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	115 337
- Dividendes	1 180 045
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	10 400
- Reprises sur provisions pour risques et charges	282 721
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	72 342
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres non cotés	73 177
<b>Bénéfice imposable</b>	<b>711 789</b>
<b>Impôt sur les sociétés (25%)</b>	<b>177 947</b>
<b>Avances sur impôt</b>	<b>-840 976</b>
<b>Report d'impôt sur les sociétés</b>	<b>-663 029</b>

**NOTE N°33 : ÉLÉMENTS EXTRAORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle (*)	-	76 125
<b>Total en DT</b>	<b>-</b>	<b>76 125</b>

(\*) Instituée par la loi de finances pour l'année 2017 et calculée aux taux de 7,5% sur la base du bénéfice imposable de l'exercice clos le 31/12/2016.



## NOTE N°34 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

### a) Identification des parties liées

Les parties liées à la SIMPAR, autres que les dirigeants sociaux (Président du Conseil d'Administration et Directeur Général), sont les suivantes :

- BNA - Banque Nationale Agricole (société tête du groupe BNA) ;
- ESSOUKNA (filiale) ;
- Société ZIED (filiale) ;
- Immobilière des Œillets (filiale) ;
- SIVIA (filiale) ;
- EL MADINA (filiale) ;
- SOGEST (filiale) ;
- SICAR INVEST (entreprise associée) ;
- T.I.S (entreprise associée) ;
- CTAMA (actionnaire et administrateur).

### b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées

- 1) La SIMPAR a bénéficié, au cours de l'exercice 2017, de trois crédits à moyen terme, accordés par la BNA et garantis par des contrats d'hypothèque portant sur les biens immobiliers issus des projets financés.

Les informations relatives à ces nouveaux crédits bancaires ainsi que les débloquages effectués au titre des financements BNA antérieurs non encore utilisés, se présentent comme suit :

Projet	Taux d'intérêt	Montant emprunté	Montant débloqué en 2017	Remboursement principal en 2017	Remboursement intérêts en 2017
Projet Route de La Marsa	TMM+2,5	4 100 000	50 000	3 531 061	93 129
Projet EHC 18 El Mourouj 6	TMM+2,5	5 000 000	1 550 000	-	340 441
Projet EHC 25 El Mourouj 5	TMM+3	7 400 000	6 100 000	-	263 487
Projet HSC 1-4-3 Lac	TMM+3	3 400 000	2 400 000	275 000	153 229
Lotis. terrain Sousse - T 1	TMM+3	1 530 000	730 000	-	246 183
<b>Total en DT</b>		<b>21 430 000</b>	<b>10 830 000</b>	<b>3 806 061</b>	<b>1 096 469</b>

- 2) En 2017, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées au titre de ces conventions s'élève à 297 816 DT. Au 31 décembre 2017, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 117 467 DT.
- 3) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, chef de file, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des deux sociétés, en 2017, au titre de ce projet, est de 1 328 951 DT.
- 4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bosten III Soukra. Les dépenses encourues par la SIMPAR et la quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés en 2017, au titre de ce projet, s'élèvent respectivement à 12 236 DT et 227 418 DT.
- 5) La SIMPAR a entamé la réalisation, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). La quote-part des dépenses imputable à la SIMPAR en 2017, au titre de ce projet, est de 531 783 DT.
- 6) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2017, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 39 598 DT. Au 31 décembre 2017, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 1 505 DT.
- 7) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2017, s'élèvent à 94 095 DT.
- 8) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des indemnités de départ à la retraite (six fois le salaire brut pour tout employé partant en retraite) et des compléments de retraite (au profit des membres adhérents). En 2017, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	<i>Montant</i>
Assurance Complément de Retraite	63 333
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	13 491
<i>Total en DT</i>	<i>76 824</i>

**NOTE N°35 : ENGAGEMENTS HORS BILAN****a) Hypothèques accordées à la BNA au titre des emprunts contractés :**

<i>Objet de l'hypothèque</i>	<i>Engagement</i>
Propriété sise aux Jardins d'El Menzah - titres fonciers n° 152805 et 152806 Ariana	1 350 000
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 69346, 52195,44714, 106339, 42073, 84244, 85781,107269 et 200773 Sousse	3 000 000
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 41239, 107204 et 105684 Sousse	700 000
Propriété sise à Sousse - titre foncier n° 105729 Sousse	100 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 18 - El Mourouj 6	1 200 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 17 - El Mourouj 6	900 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1/4/3 - Les Berges du Lac II	2 200 000
Propriété sise à Mutuelleville - titre foncier n° 122284 Tunis	800 000
Propriété sise à l'Ariana - titre foncier n° 23697 Ariana	5 900 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.4 - Les Berges du Lac II	3 300 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.2 - Les Berges du Lac II	3 000 000
Propriété sise au Berges du Lac II - HSC 1-1-3	7 200 000
Propriété sise à El Mourouj 6 - EHC 18	5 000 000
Propriété sise à El Mourouj 5 - EHC 25	7 400 000
Propriété sise aux Jardins du Lac - HSC 1.4.3	3 400 000
Propriété sise à Sousse - T1	1 530 000
Propriété sise aux Jardins d'El Menzah HC 2 (caution de la BNA)	12 000 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>58 980 000</i></b>

**b) Hypothèques et nantissements obtenus du personnel au titre des prêts accordés :**

<i>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</i>	<i>Privilège</i>
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur logement L 24 sis à la Rue 6712 Cité Ibn Khaldoun à distraire du titre foncier n° 107264	15 000
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang en pari-passu avec la STB sur lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n° 7742 Ariana	35 310
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement n°1 Nesrine 2 de la résidence Nesrine	23 000
Hypothèque du 1 <sup>er</sup> rang en pari-passu avec l'UBCI sur l'appartement C2 de la résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur l'appartement G1 de la résidence Les Orangers III	25 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque en rang utile sur l'appartement A19 - résidence El Aizz à El Mourouj V	30 000
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Privilège sur voiture Citroën C Élysée, 3047 TU 167	14 000
Privilège sur voiture Peugeot 206, 991 TU 134	10 000
Privilège sur voiture Citroën C Élysée, 5430 TU 164	10 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>331 310</i></b>

- c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 717 938 DT au 31 décembre 2017.
- d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 4 608 068 DT au 31 décembre 2017.

**NOTE N°36 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Ventes de biens immobiliers	14 142 059	13 651 657
Produits des participations	1 255 501	1 435 450
Autres produits d'exploitation	204 822	171 432
Production stockée ou déstockage	1 315 437	1 840 925
Achats consommés	-9 113 902	-9 378 278
Services extérieurs et autres charges externes	-993 605	-861 749
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>6 810 312</b>	<b>6 859 437</b>
Charges de personnel	-1 600 464	-1 691 429
Impôts et taxes	-87 086	-70 568
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 122 762</b>	<b>5 097 440</b>
Charges financières nettes	-2 965 775	-2 721 156
Autres gains ordinaires	15 357	133 551
Autres pertes ordinaires	-197 322	-
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-391 169	-124 603
Impôt sur les sociétés	-177 947	-253 751
Eléments extraordinaires	-	-76 125
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>1 405 906</b>	<b>2 055 356</b>

# RAPPORT GÉNÉRAL

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

### Rapport sur l'audit des états financiers

---

#### *Opinion*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAN (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2017, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 42.879.633 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 1.405.906 DT.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société au 31 décembre 2017, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises.

#### *Fondement de l'opinion*

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit applicables en Tunisie. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers en Tunisie et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

#### *Questions clés de l'audit*

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que les questions décrites ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport.

### 1) Évaluation des titres de participation

#### *a) Risques identifiés*

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 15.279.957 DT, représentent un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la Norme Comptable NCT 07 relative aux Placements.

Comme indiqué dans la Note 2 des états financiers, la valeur d'usage est estimée par la Direction sur la base de la valeur des capitaux propres à la clôture de l'exercice des entités concernées, de leur niveau de rentabilité et de leurs prévisions d'activité. Pour les titres cotés, la valeur d'usage est déterminée en prenant également en considération le cours moyen de bourse du dernier mois.

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative par rapport à l'exercice précédent. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de ces titres de participation.

Pour l'évaluation des provisions pour dépréciation des titres de participation à travers les fonds gérés, la Direction s'est appuyée essentiellement sur les informations communiquées par SICAR INVEST sur les situations financières des entités concernées (en se référant notamment aux derniers états financiers audités). En outre, elle a pris en compte les garanties régulièrement constituées et justifiées par SICAR INVEST ainsi que tout autre élément d'information pertinent communiqué à la Société par cette dernière.

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2017, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité apparentée.

Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

#### ***b) Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés***

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'usage des titres de participation directe ou à travers les fonds gérés, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :

- Vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés ;
- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres (notamment dans le cas de la SODET SUD en prenant en considération une plus-value potentielle sur le stock de terrains sur la base d'une expertise externe récente) sont fondés sur une documentation probante ;
- Vérifier que les garanties prises en compte pour le calcul des provisions pour dépréciation des titres de participation à travers les fonds gérés sont admises et convenablement documentées (contrat d'assurance, contrat d'hypothèque, etc.), et sont déduites des montants des pertes potentielles encourues par la Société pour leur juste valeur ;
- Vérifier les cours de bourse utilisés.

## **2) Évaluation des stocks de biens immobiliers**

### ***a) Risques identifiés***

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 66.912.328 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 74% du total des actifs).

Comme indiqué dans la Note 2 des états financiers, ils sont comptabilisés à leur coût spécifique (d'acquisition ou de production), tel que déterminé par la comptabilité de gestion, ou à leur valeur nette de réalisation, si celle-ci est inférieure.

Le coût de production de chaque projet de promotion immobilière (ou de lotissement) inclut les coûts directement encourus pour l'acquisition et l'aménagement des terrains, la conception des plans d'architecture et l'obtention des autorisations de bâtir ainsi que les coûts de construction et d'équipement des locaux à usage de commerce ou d'habitation, à l'exclusion des frais commerciaux et des frais d'administration générale. Ce coût de production est augmenté des coûts des emprunts spécifiques contractés pour son financement, encourus depuis le commencement des travaux d'aménagement ou de construction des biens immobiliers destinés à la vente jusqu'à l'obtention du procès-verbal de récolement.

Les coûts d'entrée des biens immobiliers en stock sont donc déterminés par projet de promotion immobilière (ou de lotissement), déduction faite des coûts de production des lots de terrains ou des locaux à usage de commerce ou d'habitation vendus et pour lesquels le contrôle a été transféré aux acquéreurs, en se basant sur les données de la comptabilité de gestion ainsi que les surfaces et autres informations pertinentes indiquées dans le procès-verbal de récolement.

Pour les projets de promotion immobilière (ou de lotissement) entamés et non encore achevés ou les terrains acquis et non encore développés depuis une longue période, accumulant les coûts des emprunts spécifiques incorporés, d'une part, et pour les locaux à usage de commerce ou d'habitation accusant une mévente, d'autre part, la Direction leur détermine à la clôture de l'exercice une valeur nette de réalisation en se fondant sur les prix de vente nets pratiqués, en tenant compte des réductions commerciales et des coûts restant à encourir, ainsi que les perspectives d'écoulement compte tenu des prix offerts sur le marché de l'immobilier pour des terrains ou des locaux similaires situés dans le même endroit.

Il existe donc un risque que la valeur nette de réalisation soit inférieure au coût d'entrée pour certains biens immobiliers et, en conséquence, un risque de surévaluation des stocks, que nous avons considéré comme un point clé de l'audit au même titre que le risque d'une fausse évaluation des stocks suite à des erreurs ou des omissions commises lors de la détermination des surfaces non encore vendues et/ou des montants des charges composant leurs coûts d'entrée, y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable.

***a) Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés***

Nos travaux d'audit ont consisté à vérifier que les méthodes d'évaluation des coûts d'entrée en stock des biens immobiliers sont conformes aux prescriptions de la Norme Comptable NCT 04 relative aux Stocks, et à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation et identifier les biens immobiliers (terrains et locaux) qui doivent être comptabilisés à cette valeur.

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains aménagés ou des projets de promotion immobilière, telles que prévues par la Norme Comptable NCT 13 relative aux Charges d'emprunt, sont respectées ;



- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par des valeurs nettes de réalisation correctement estimées et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

### ***Rapport de gestion***

La responsabilité du rapport de gestion incombe au Conseil d'Administration. Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas au rapport de gestion et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ce rapport.

En application des dispositions de l'article 266 du code des sociétés commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes de la Société dans le rapport de gestion par référence aux données figurant dans les états financiers.

Nos travaux consistent à lire le rapport de gestion et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celui-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si le rapport de gestion semble autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans le rapport de gestion, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

### ***Responsabilité de la Direction et des responsables de la gouvernance pour les états financiers***

Le Conseil d'Administration est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément au système comptable des entreprises, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la Direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la Direction a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe au Conseil d'Administration de surveiller le processus d'information financière de la Société.

### ***Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit applicables en Tunisie, permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une description plus détaillée des responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers se trouve sur le site web de l'Ordre des Experts comptables de Tunisie, à [www.oect.org.tn](http://www.oect.org.tn). Cette description fait partie du présent rapport de l'auditeur.

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

---

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par les normes publiées par l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie et par les textes réglementaires en vigueur en la matière.

### ***Efficacité du système de contrôle interne***

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Société. À ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombe au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2017.

### ***Conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières à la réglementation en vigueur***

En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications portant sur la conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur.

La responsabilité de veiller à la conformité aux prescriptions de la réglementation en vigueur incombe à la Direction et au Conseil d'Administration.

Sur la base des diligences que nous avons estimées nécessaires de mettre en œuvre, nous n'avons pas détecté d'irrégularité liée à la conformité des comptes de la Société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 10 avril 2018

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ HLB GSAUDIT&ADVISORY**

**Sami MENJOUR, associé**

## RAPPORT SPÉCIAL

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

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

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

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

- 1) La Société Immobilière et de Participations (SIMPAR) a bénéficié, au cours de l'année 2017, de trois crédits à moyen terme accordés par la Banque Nationale Agricole (BNA) et garantis par des contrats d'hypothèque sur les biens immobiliers issus des projets financés.

Les informations relatives à ces nouveaux crédits bancaires ainsi que les débloquages effectués au titre des financements BNA antérieurs non encore utilisés, se présentent comme suit :

Projet	Taux d'intérêt	Montant emprunté	Montant débloqué en 2017	Remboursement principal en 2017	Remboursement intérêts en 2017
Projet Route de La Marsa	TMM+2,5	4.100.000	50.000	3.531.061	93.129
Projet EHC 18 El Mourouj 6	TMM+2,5	5.000.000	1.550.000	-	340.441
Projet EHC 25 El Mourouj 5	TMM+3	7.400.000	6.100.000	-	263.487
Projet HSC 1-4-3 Lac	TMM+3	3.400.000	2.400.000	275.000	153.229
Lotissement terrain Sousse, première tranche	TMM+3	1.530.000	730.000	-	246.183
<b>Total en DT</b>		<b>21.430.000</b>	<b>10.830.000</b>	<b>3.806.061</b>	<b>1.096.469</b>

- 2) Durant l'exercice 2017, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées, en 2017, au titre de ces conventions s'élève à 297.816 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créancier de 117.467 DT au 31 décembre 2017.
- 3) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, chef de file, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. La quote-part de chiffre d'affaires dont a bénéficié la SIMPAR en 2017, au titre de ce projet, s'élève à 1.328.951 DT.
- 4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bosten III Soukra. Les

dépenses encourues par la SIMPAR et la quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés en 2017, au titre de ce projet, s'élèvent respectivement à 12.236 DT et 227.418 DT.

- 5) La SIMPAR a entamé la réalisation, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement de la première tranche d'un terrain à Sousse. La quote-part de dépenses imputable à la SIMPAR en 2017, au titre de ce projet, est de 531.783 DT.
- 6) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2017, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 39.598 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 1.505 DT au 31 décembre 2017.
- 7) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 94.095 DT.
- 8) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2017, les primes supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	<i>Épargne</i>	<i>Frais de gestion</i>	<i>Montant total</i>
Assurance Complément de Retraite	61.750	1.583	63.333
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	13.154	337	13.491
<b>Total en DT</b>	<b>74.904</b>	<b>1.920</b>	<b>76.824</b>

- 9) La SIMPAR a signé avec son Directeur Général et le Président de son Conseil d'Administration deux promesses de vente pour l'acquisition respectivement du duplex n°2 de la résidence « Mimosas - La Marsa » pour un prix de 428.000 DT, et de l'appartement B1 de la résidence « La Couronne - Ennasr 2 » pour un prix de 436.000 DT. Les prix de vente correspondent au coût de revient (charges financières incluses) majoré de deux pour cent, et ce, en application de la décision du Conseil d'Administration en date 14 décembre 2017 et du règlement intérieur du fonds social.

### **Obligations et engagements de la SIMPAR envers ses dirigeants**

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du code des sociétés commerciales se détaillent comme suit :
  - La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 28 janvier 2016. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
  - La rémunération du Directeur Général, qui exerce ses fonctions depuis janvier 2015, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 31 décembre 2014, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Président Directeur Général). Les éléments de cette rémunération découlent des différentes décisions du Conseil d'Administration qui régissent la rémunération du Président Directeur Général, notamment celles du 27 janvier 1978, du 19 novembre 1980, du 6 mars 1984, du 22 mai 1990 et du 15 décembre 2004.

Les éléments de rémunération du Directeur Général englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant) et

une indemnité mensuelle nette de 600 DT au titre des remboursements des frais de téléphone, d'eau et d'électricité ;

- La rémunération du Directeur Général Adjoint qui exerce ses fonctions depuis février 2012 a été fixée par les différentes décisions du Conseil d'Administration qui régissent la rémunération du Directeur Général Adjoint ainsi que le régime de rémunération du personnel de la SIMPAR, notamment celles du 20 février 2012 et du 27 décembre 2012, en reconduisant celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant) et une indemnité mensuelle nette de 400 DT au titre des remboursements des frais de téléphone, d'eau et d'électricité.

Outre les éléments de rémunération sus indiqués, le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint bénéficient de primes d'intéressement dont les montants sont fixés annuellement par le Conseil d'Administration.

- 2) Les charges de personnel encourues par la SIMPAR au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice 2017, se résument comme suit :

	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Rémunération annuelle brute	4.530	189.945	150.839
Avantages en nature	-	8.984	8.984
Charges sociales légales et RC	1.040	5.844	42.743
Primes d'assurance groupe	-	7.123	19.850
<b>Total en DT</b>	<b>5.570</b>	<b>211.896</b>	<b>222.416</b>

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration tenu le 15 avril 1988, la SIMPAR a reversé les montants des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du Groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint ont bénéficié respectivement des montants bruts de 61.074 DT et 29.702 DT au cours de l'exercice 2017.
- 4) En 2017, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société ESSOUKNA du 22 juin 2017.
- 5) En 2017, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Directeur Général par intérim de la société SIVIA au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 4 septembre 2017 et en application de la décision du Conseil d'Administration de cette dernière, a bénéficié d'une rémunération brute de 61.539 DT.
- 6) En 2017, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société SIVIA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.125 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société SIVIA du 29 juin 2017.

- 7) En 2017, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la SIP SICAR (absorbée par SICAR INVEST) et conformément à la décision prise par ce dernier en date du 9 janvier 2015, a bénéficié d'une rémunération brute de 5.396 DT.
- 8) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2017, des jetons de présence dont le montant total brut est de 68.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2017.
- 9) En 2017, les quatre membres du Comité Permanent d'Audit de la SIMPAR, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération brute globale de 15.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2017.

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

Tunis, le 10 avril 2018

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ HLB GSAUDIT&ADVISORY**

**Sami MENJOUR, associé**