

## AVIS DES SOCIETES

### ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

#### **SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS**

**« SIMPAR »**

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 23 juin 2017. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Raouf MENJOUR.

**BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2016 31 décembre 2015

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	121 389	109 637
	Moins : amortissements		-120 118	-105 307
			<u>1 271</u>	<u>4 330</u>
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	7 655 254	7 609 946
	Moins : amortissements		-3 927 723	-3 671 454
			<u>3 727 531</u>	<u>3 938 492</u>
	Immobilisations financières	<b>4</b>	34 097 845	29 326 978
	Moins : provisions		-2 934 911	-1 322 808
			<u>31 162 934</u>	<u>28 004 170</u>
	Titres mis en équivalence	<b>5</b>	7 428 591	7 374 576
	Impôt différé - Actif	<b>6</b>	1 193 138	1 588 202
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>43 513 465</b>	<b>40 909 770</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>7</b>	213 813 389	209 396 237
	Moins : provisions		-779 810	-718 194
			<u>213 033 579</u>	<u>208 678 043</u>
	Clients et comptes rattachés	<b>8</b>	6 334 817	5 848 120
	Moins : provisions		-188 612	-177 944
			<u>6 146 205</u>	<u>5 670 176</u>
	Autres actifs courants	<b>9</b>	8 026 784	7 526 665
	Moins : provisions		-264 707	-227 093
			<u>7 762 077</u>	<u>7 299 572</u>
	Placements et autres actifs financiers	<b>10</b>	20 964 519	22 864 175
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			<u>20 956 959</u>	<u>22 856 615</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>11</b>	4 127 358	1 515 482
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>252 026 178</b>	<b>246 019 888</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>295 539 643</b>	<b>286 929 658</b>

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

**BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2016 31 décembre 2015

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Avoir du groupe		-561 410	-561 410
	Réserves consolidées		73 887 077	70 834 856
	Résultat consolidé		3 371 645	4 851 331
	<b>Total des capitaux propres du groupe</b>	<b>12</b>	<b>82 197 312</b>	<b>80 624 777</b>
	Intérêts minoritaires		16 299 552	16 021 721
	<b>Total des capitaux propres</b>		<b>98 496 864</b>	<b>96 646 498</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>13</b>	93 962 906	83 990 538
	Autres passifs financiers	<b>14</b>	32 374 862	30 336 167
	Provisions	<b>15</b>	1 878 779	2 375 749
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>128 216 547</b>	<b>116 702 454</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>16</b>	13 153 850	14 521 806
	Autres passifs courants	<b>17</b>	7 361 075	8 240 417
	Emprunts et autres dettes financières courantes	<b>18</b>	46 707 748	46 674 204
	Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>19</b>	1 603 559	4 144 279
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>68 826 232</b>	<b>73 580 706</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>197 042 779</b>	<b>190 283 160</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>295 539 643</b>	<b>286 929 658</b>

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

**ÉTAT DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2016 Exercice clos le 31 décembre 2015  
Notes

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Chiffre d'affaires immobilier	<b>20</b>	54 446 767	40 956 440
	Produits des participations	<b>21</b>	1 385 863	2 628 574
	Autres produits d'exploitation	<b>22</b>	186 349	270 323
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>56 018 979</b>	<b>43 855 337</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des encours	<b>23</b>	-4 410 373	-17 329 074
	Achats de terrains		8 532 565	7 152 092
	Achats d'études et de prestations de services		714 286	764 410
	Achats de matériels, d'équipements et de travaux		26 111 008	29 218 043
	Charges de personnel	<b>24</b>	6 590 612	6 058 091
	Dotations aux amortissements et aux provisions	<b>25</b>	500 369	-301 857
	Autres charges d'exploitation	<b>26</b>	2 523 969	2 215 889
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>40 562 436</b>	<b>27 777 594</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>15 456 543</b>	<b>16 077 743</b>
	Charges financières nettes	<b>27</b>	-10 291 049	-9 146 898
	Autres gains ordinaires		385 669	460 323
	Autres pertes ordinaires		-42 655	-3 558
	<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>5 508 508</b>	<b>7 387 610</b>
	Impôt sur les sociétés		-1 137 173	-1 022 525
	Pertes extraordinaires		-329 198	-
	<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>		<b>4 042 137</b>	<b>6 365 085</b>
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		50 811	-334 279
	<b>RÉSULTAT NET DU GROUPE</b>		<b>4 092 948</b>	<b>6 030 806</b>
	Part du groupe		3 371 645	4 851 331
	Intérêts minoritaires		721 303	1 179 475

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

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ**

(Montants exprimés en dinars)

**Exercice clos le**  
**Notes 31 décembre 2016 31 décembre 2015**

		<b>Exercice clos le</b>	<b>Exercice clos le</b>
		<b>Notes 31 décembre 2016</b>	<b>31 décembre 2015</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>3 371 645</b>	<b>4 851 331</b>
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	721 303	1 179 475
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-50 811	-334 279
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	500 758	-301 857
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-4 417 152	-17 401 715
	- Clients	-530 302	-3 480 811
	- Autres actifs	1 427 207	-7 256 146
	- Fournisseurs et autres passifs	-215 186	9 560 396
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-221 308	-1 579 586	
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>586 154</b>	<b>-14 763 192</b>	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	189 345	341 366
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-324 434	-1 445 178
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	790 218	5 803 294
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-4 380 400	-7 098 203
	<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>	<b>-3 725 271</b>	<b>-2 398 721</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-1 848 470	-1 672 556
	Encaissements provenant des emprunts	41 696 512	38 820 510
	Remboursements d'emprunts	-31 392 885	-24 415 457
	Fonds social (variation)	-162 352	-191 640
	<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>8 292 805</b>	<b>12 540 857</b>
Incidence des variations du périmètre de consolidati	-1 091	-	
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>5 152 597</b>	<b>-4 621 056</b>	
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>-2 628 797</b>	<b>1 992 259</b>	
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>11 &amp; 19 2 523 800</b>	<b>-2 628 797</b>	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

La Société Immobilière et de Participations (SIMPAN), Société Mère, a le statut juridique d'une Société Anonyme ; elle exerce ses activités dans les domaines de la promotion immobilière et de la prise de participations. Son siège social est au 15, Rue Masmouda - Mutuelle ville - Tunis.

La SIMPAN est le premier promoteur immobilier en Tunisie dont les actions sont cotées à la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

La structure du capital social de la SIMPAN se présente comme suit au 31 décembre 2016 :

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%
Assurance COMAR	74 882	374 410	6,81%
Groupe des Assurances de Tunisie	56 031	280 155	5,09%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	381 084	1 905 420	34,64%
<b>TOTAL</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

## **NOTE N°2 : RÉFÉRENTIEL D'ÉLABORATION DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

Les états financiers consolidés du Groupe SIMPAR sont établis conformément aux dispositions de la loi n°96-112 du 30 décembre 1996, relative au Système Comptable des Entreprises, du décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la Comptabilité, et des Normes Comptables Tunisiennes dont notamment les Normes Comptables Techniques n° 35 à 38 publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

Les principes et méthodes comptables spécifiques du Groupe SIMPAR sont les suivants :

### **1. Consolidation**

#### ***a) Filiales***

Les filiales correspondent aux entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles il a le pouvoir d'exercer le contrôle des activités. Elles sont consolidées à compter de la date du transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date de leur cession.

Toutes les transactions intra-groupe ainsi que les soldes, pertes ou profits s'y rapportant sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont, le cas échéant, modifiées afin d'assurer une homogénéité avec les méthodes du Groupe. Une présentation distincte est faite des intérêts minoritaires.

Les filiales sont consolidées par intégration globale (I.G.).

Sont exclues du périmètre de consolidation les entités pour lesquelles les titres de participation ont été acquis uniquement en vue d'une cession ultérieure dans un avenir proche.

Lorsque des restrictions sévères et durables mettent en cause la capacité du Groupe à contrôler la politique d'exploitation et les actifs d'une filiale ou d'une participation, celle-ci est également exclue du périmètre de consolidation. Tel est le cas des filiales en liquidation ou placées sous le contrôle d'un administrateur judiciaire. La valeur de la participation dans ces entités est reprise sous la rubrique « Participations et parts dans les entreprises liées non consolidées ».

#### ***b) Entreprises associées***

Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées par mise en équivalence (M.E.).

La comptabilisation par mise en équivalence implique la constatation, dans l'état du résultat du Groupe, de la quote-part dans les résultats de l'exercice des entreprises associées. Les participations du Groupe dans les entreprises associées sont comptabilisées au bilan pour un montant reflétant la part du Groupe dans l'actif net de chaque entreprise associée.

*c) Entreprises sous contrôle conjoint*

Il n'existe pas au sein du Groupe SIMPAR d'entreprises sous contrôle conjoint.

**2. Actions propres et d'autocontrôle**

Conformément aux dispositions de la Norme Comptable Tunisienne NCT 02, relative aux *Capitaux propres* :

- Les actions émises par la SIMPAR et rachetées dans l'optique de régulariser les cours ou encore celles qui sont détenues par les autres filiales du Groupe sont présentées, au bilan, en soustraction des capitaux propres dans la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » ;
- Les plus ou moins-values réalisées sur les actions propres rachetées sont comptabilisées directement en capitaux propres dans la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » sous l'intitulé « Plus ou moins-values sur actions propres et d'autocontrôle » ;
- Les dividendes perçus sur les actions propres rachetées sont portés au niveau de la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » sous l'intitulé « Dividendes sur actions propres et d'autocontrôle ».

**3. Transactions en monnaies étrangères**

Le périmètre de consolidation n'inclut pas de filiales étrangères.

Les transactions en monnaies étrangères effectuées par les Sociétés du Groupe sont comptabilisées par application du taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Lorsque le règlement survient durant l'exercice au cours duquel la transaction a été conclue, la différence de change entre le montant enregistré initialement et le montant effectif du règlement constitue un gain ou une perte qui est pris en compte dans la détermination du résultat de l'exercice.

À la date de clôture, les éléments monétaires libellés en monnaies étrangères sont évalués en utilisant le taux de change en vigueur à cette date. Le gain ou la perte de change en résultant est également pris en compte dans la détermination du résultat de l'exercice.

**4. Immobilisations incorporelles et corporelles**

À leur date d'entrée dans le patrimoine des Sociétés du Groupe, les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles et corporelles 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 divers	10%
- Équipements de bureaux	20%
- Équipements informatiques	33,33%

#### **5. Titres de participation (non consolidables)**

Les titres de participation sont comptabilisés au coût, frais d'acquisition exclus. 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 aux Sociétés du Groupe).

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.

#### **6. Stocks**

Pour les Sociétés de Promotion Immobilière, les stocks sont valorisés en utilisant les méthodes suivantes :

##### ***a) Terrains à bâtir ou à lotir***

Les acquisitions de terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisées à leur prix d'achat augmenté des frais accessoires directement engagés par les Sociétés du Groupe et des charges financières éventuellement encourues, à la date de clôture, suite à ces acquisitions.

##### ***b) Travaux en cours***

Les travaux en cours afférents aux projets de promotion immobilière sont évalués à leur coût de production, y compris les charges financières générées par les emprunts bancaires finançant spécifiquement ces stocks, encourues à la date de clôture.

## 7. Provisions

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque les Sociétés du Groupe ont une obligation actuelle résultant d'événements passés.

Les Sociétés de Promotion Immobilière constituent annuellement une provision pour réparation et maintenance au titre des projets construits, et ce, pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par ces sociétés 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).

## 8. Revenus

Le chiffre d'affaires des Sociétés de Promotion Immobilière est constitué par des cessions définitives matérialisées par des contrats de vente signés et ayant donné lieu à la liquidation intégrale du prix de vente, et par des cessions financées en partie par des crédits et dont l'accord de financement partiel est formellement notifié.

Les ventes réalisées par les autres Sociétés du Groupe sont constatées lors de la livraison des produits et après acceptation du client ou lorsque des services sont rendus, nettes des taxes collectées pour le compte du Trésor public et des réductions commerciales consenties, et après élimination des ventes à l'intérieur du Groupe.

## 9. Impôt sur les sociétés

Conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue entre les impôts courants et les impôts différés.

### ➤ *Impôt courant*

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur propres à chacune des Sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapporte le résultat.

### ➤ *Impôt différé*

Des impôts différés sont comptabilisés lorsque des différences temporaires existent entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs bases fiscales.

Des passifs d'impôt différé sont reconnus pour toutes les différences temporaires taxables à l'exception :

- Des différences temporaires taxables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition ;
- Des différences temporaires taxables relatives aux investissements dans des entreprises sous contrôle exclusif, dans la mesure où le Groupe est capable de contrôler la date à laquelle la différence temporaire s'inversera et qu'il est probable que cette différence temporaire ne s'inversera pas dans un avenir prévisible.

Des actifs d'impôt différé sont constatés pour toutes les différences temporaires déductibles et les pertes fiscales reportables dans la mesure où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces différences temporaires et ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable (prévue par la norme comptable internationale IAS 12, *Impôts sur le résultat*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) par référence au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture de la période. Ils ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les actifs et les passifs d'impôt différé sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, et les actifs et passifs d'impôt différé concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

#### **10. Informations relatives au périmètre de consolidation**

Le Groupe SIMPAR englobe onze sociétés opérant en Tunisie dans les cinq domaines d'activité suivants :

- Promotion immobilière ;
- Prises de participations et placements boursiers ;
- Capital risque ;
- Services informatiques ;
- Investissement touristique ;

Les sociétés retenues dans le périmètre de consolidation, les pourcentages de contrôle et les pourcentages d'intérêt revenant au Groupe se présentent comme suit :

Société	% de contrôle	Nature du contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêt
SIMPAR	100,00	Contrôle exclusif	Intégration globale	97,04
ESSOUKNA	69,63	Contrôle exclusif	Intégration globale	67,58
SOGEST	74,74	Contrôle exclusif	Intégration globale	72,52
SIVIA	99,99	Contrôle exclusif	Intégration globale	78,22
EL MADINA	99,99	Contrôle exclusif	Intégration globale	80,76
IMM. LES OEILLETS	70,61	Contrôle exclusif	Intégration globale	57,33
SIP SICAR	94,00	Contrôle exclusif	Intégration globale	80,02
ZIED SARL	98,58	Contrôle exclusif	Intégration globale	70,99
SOIVM SICAF	36,29	Influence notable	Mise en équivalence	30,07
TIS	42,00	Influence notable	Mise en équivalence	36,82
SODET SUD	31,60	Influence notable	Mise en équivalence	25,40

La société SAI IFRIKIA, dans laquelle le pourcentage d'intérêt du Groupe est de 80,47%, a été mise en liquidation suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires tenue le 26 mars 2010. Tous ses actifs ont été cédés et ses passifs réglés, à l'exception d'un passif découlant d'un redressement fiscal non encore clôturé (insuffisamment couvert par la trésorerie disponible, le seul actif du bilan).

Etant donné que, le Groupe n'a plus la capacité de bénéficier de la majorité des avantages économiques de la société SAI IFRIKIA, que ce soit sous forme de flux de trésorerie ou de droit à une quote-part d'actif net, de droit de disposer d'un ou plusieurs actifs, de droit à la majorité des actifs résiduels, la SIMPAR (société mère) a décidé d'exclure cette société du périmètre de consolidation lors de l'établissement des états financiers consolidés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2016.

Signalons qu'au niveau des titres de participation non consolidables, les participations des Sociétés du Groupe dans la société SAI IFRIKIA sont totalement provisionnées.

**NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 271</b>	<b>4 330</b>
- Logiciels	121 389	109 637
- Amortissements logiciels	-120 118	-105 307
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3 727 531</b>	<b>3 938 492</b>
<b>Valeurs brutes :</b>	<b>7 655 254</b>	<b>7 609 946</b>
- Terrains	1 645 528	1 653 928
- Matériel de transport	1 257 858	1 209 610
- Bâtiments administratifs	2 541 845	2 541 845
- Bâtiments de rapport	707 543	740 338
- Installations générales A.A. constructions	240 437	251 696
- Installations générales A.A. divers	485 507	462 905
- Equipements de bureaux	356 507	344 243
- Equipements informatiques	420 029	394 002
- Avances et acomptes sur cdes d'immo. corp. en cours	-	11 379
<b>Moins : Amortissements</b>	<b>-3 927 723</b>	<b>-3 671 454</b>
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 270 649	-1 148 893
- Amortissements bâtiments de rapport	-502 358	-423 307
- Amortissements matériel de transport	-831 244	-812 527
- Amortissements Installations générales A.A. divers	-412 837	-400 816
- Amortissements équipements de bureaux	-309 174	-296 629
- Amortissements équipements informatiques	-361 024	-337 586
- Amortissements installations générales A.A. constructions	-240 437	-251 696
<b>Total en DT</b>	<b>3 728 802</b>	<b>3 942 822</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Titres de participations (non consolidables)	33 473 446	28 666 331
Dépôts et cautionnements (versés)	5 268	5 268
Prêts au personnel	619 131	655 379
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>34 097 845</b>	<b>29 326 978</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-2 934 911</b>	<b>-1 322 808</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-2 926 121	-1 314 018
- Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements	-1 750	-1 750
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-7 040	-7 040
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>31 162 934</b>	<b>28 004 170</b>

**NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION (NON CONSOLIDABLES)**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Titres de participation / Fonds gérés	22 389 420	18 952 250
Titres de participation - SIMPAR	6 043 908	5 609 544
Titres de participation - SIP SICAR (Fonds propres)	1 983 330	1 967 710
Titres de participation - ESSOUKNA	1 591 776	1 484 174
Autres titres de participation	1 465 012	652 653
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>33 473 446</b>	<b>28 666 331</b>

**NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**

<b>Société mise en équivalence</b>	<b>Actif Net au 31/12/2016</b>	<b>Ecart d'évaluation</b>	<b>Actif Net Corrigé au 31/12/2016</b>	<b>% d'intérêt</b>	<b>Part du Groupe</b>	<b>Ajustements de consolidation</b>	<b>TME au 31/12/2016</b>
SODET SUD	9 726 268	12 318 087	22 044 355	25,40%	5 599 292	-	<b>5 599 292</b>
SOIVM SICAF	5 324 999	-	5 324 999	30,07%	1 601 064	-3	<b>1 601 061</b>
TIS	851 271	-	851 271	36,82%	313 436	-85 198	<b>228 238</b>
<b>Total en DT</b>	<b>15 902 538</b>	<b>12 318 087</b>	<b>28 220 625</b>	<b>-</b>	<b>7 513 792</b>	<b>-85 201</b>	<b>7 428 591</b>

*L'écart d'évaluation a été calculé par référence au prix d'achat des actions SODET SUD par le Groupe (prise en compte d'une partie de la plus-value nette d'impôt dérogée par l'expertise des terrains en stock, commandée par la BNA préalablement à l'achat des actions SODET SUD).*

**NOTE N°6 : IMPÔT DIFFÉRÉ - ACTIF**

Nature de l'actif d'impôt différé	Solde au 31 décembre 2015	Incidence sur les réserves de 2016	Incidence sur le résultat de 2016	Solde au 31 décembre 2016
AID provenant des provisions	1 097 236	-34 297	69 292	1 132 231
AID provenant des retraitements de consolidation	383 570	-334 294	995	50 271
AID provenant des reports déficitaires	107 396	-	-96 760	10 636
<b>Total en DT</b>	<b>1 588 202</b>	<b>-368 591</b>	<b>-26 473</b>	<b>1 193 138</b>

(\*) Il s'agit de l'incidence liée à la variation du périmètre de consolidation suite à l'exclusion de la société SAI IFRIKIA en liquidation.

**NOTE N°7 : STOCKS**

	Solde au 31 décembre 2016	Solde au 31 décembre 2015
Terrains à bâtir	95 577 452	93 309 667
Travaux en cours	46 606 230	35 033 038
Travaux terminés	71 629 707	81 053 532
<b>Total brut en DT</b>	<b>213 813 389</b>	<b>209 396 237</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-779 810</b>	<b>-718 194</b>
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir ou à lotir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-770 035	-708 419
<b>Total net en DT</b>	<b>213 033 579</b>	<b>208 678 043</b>

1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par Société du Groupe comme suit au 31 décembre 2016 :

	<b>SIMPAR</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>SIVIA</b>	<b>EL MADINA</b>	<b>LES CEILLETS</b>	<b>Total au 31/12/2016</b>
Terrains à bâtir	36 337 085	29 799 271	13 124 032	11 144 562	5 172 502	<b>95 577 452</b>
Travaux en cours	18 777 564	5 838 386	9 941 861	7 073 091	4 975 327	<b>46 606 229</b>
Travaux terminés	10 969 364	32 194 171	15 914 838	12 282 864	268 471	<b>71 629 708</b>
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	<b>-9 775</b>
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-151 325	-73 078	-	-33 611	<b>-770 035</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>65 562 217</b>	<b>67 680 503</b>	<b>38 907 653</b>	<b>30 500 517</b>	<b>10 382 689</b>	<b>213 033 579</b>

- 2) La valeur comptable des terrains à bâtir acquis par la filiale « Société Immobilière Les Cèllets » (et constituant sa réserve foncière) inclut les intérêts et autres charges supportés dans le cadre des emprunts contractés pour leur financement encourus au cours de la période de leur détention à des fins de construction et sans s'accompagner d'une véritable activité de développement modifiant la substance de ces terrains (déclenchée, à notre avis, par l'engagement des travaux d'études architecturales associés à l'obtention du permis de bâtir), et ce, contrairement aux dispositions de la norme comptable NCT 13 relative aux *Charges d'emprunt*.

De même, le coût de production des stocks de travaux achevés et non encore vendus inclut les coûts d'emprunt encourus par cette filiale pendant la période de détention des terrains et avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement au sens décrit dans le paragraphe précédent.

Les coûts d'emprunt cumulés comptabilisés en stock de terrains à bâtir préalablement au fait générateur du début d'incorporation précité, s'élèvent au 31 décembre 2016 à 1 023 816 DT (dont 672 872 DT imputables aux exercices antérieurs). À la même date, et par référence au même fait générateur, les coûts d'emprunt encourus au titre du financement des terrains avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement, et incorporés au coût de production des stocks de travaux en cours et des stocks de travaux achevés s'élèvent respectivement à 188 384 DT et 22 444 DT (montants totalement imputables aux exercices antérieurs).

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe, au 31 décembre 2016, sont majorés d'un montant net d'impôt de 530 866 DT (en tenant compte de l'effet de l'impôt).

**NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Clients acquéreurs	5 152 344	5 602 300
Clients - effets à recevoir	1 169 128	240 538
Clients locataires	13 345	5 282
<b>Total brut en DT</b>	<b>6 334 817</b>	<b>5 848 120</b>
Moins : Provisions	-188 612	-177 944
<b>Total net en DT</b>	<b>6 146 205</b>	<b>5 670 176</b>

**NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>604 759</b>	<b>786 541</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	482 512	747 173
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 000	6 000
- Architectes, avances et acomptes	-	-
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	116 247	33 368
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>82 474</b>	<b>77 484</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>4 113 363</b>	<b>4 794 887</b>
- Acomptes provisionnels	2 469 461	2 783 156
- Retenues à la source	694 050	548 763
- TVA déductible	738 352	468 590
- Crédit de TVA à reporter	211 500	994 379
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>31 975</b>	<b>32 442</b>
<b>Produits à recevoir</b>	<b>397 053</b>	<b>339 459</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>2 797 160</b>	<b>1 495 852</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>8 026 784</b>	<b>7 526 665</b>
Moins : Provisions	-264 707	-227 093
<b>Total net en DT</b>	<b>7 762 077</b>	<b>7 299 572</b>

**NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Titres de placement	16 208 255	21 499 694
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	173 080	170 882
Placements liquides	4 074 463	1 184 562
Autres placements - actions	508 721	9 037
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>20 964 519</b>	<b>22 864 175</b>
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>20 956 959</b>	<b>22 856 615</b>

**NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Billets de trésorerie	25 000	-
Chèques à l'encaissement	206 276	1 051 393
Banques	3 894 188	462 241
Caisses	1 894	1 848
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 127 358</b>	<b>1 515 482</b>

**NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-561 410	-561 410
Réserves consolidées	73 887 077	70 834 856
Résultat consolidé (*)	3 371 645	4 851 331
<b>Total en DT</b>	<b>82 197 312</b>	<b>80 624 777</b>

(\*) La contribution dans le résultat du Groupe par chaque Société est la suivante :

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
<i>SIMPAR</i>	1 186 720	1 936 058
<i>ESSOUKNA</i>	953 143	1 269 513
<i>SIVIA</i>	514 097	1 771 755
<i>SOGEST</i>	-195 514	-87 872
<i>LES ŒILLETS</i>	-98 553	-37 091
<i>EL MADINA</i>	766 314	322 093
<i>SIP SICAR</i>	188 674	22 907
<i>SAI IFRIKIA (*)</i>	-	-8 259
<i>ZIED SARL</i>	5 954	-3 494
<i>TIS</i>	77 929	-39 651
<i>SOIVIM SICAF</i>	50 096	-66 402
<i>SODET SUD</i>	-77 215	-228 226
<b>Total en DT</b>	<b>3 371 645</b>	<b>4 851 331</b>

(\*) Société en liquidation exclue du périmètre de consolidation en 2016.

**NOTE N°13 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Emprunts BNA assortis de garanties	93 962 906	83 990 538
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>93 962 906</b>	<b>83 990 538</b>

**NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Cautionnements reçus	30 425	28 967
Dépôts reçus pour lotissements	1 484 617	1 391 504
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	439 327	381 128
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	115 000	90 452
Dépôts reçus pour frais de syndic	-57 470	25 781
Dépôts reçus pour fonds gérés	30 362 963	28 418 335
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>32 374 862</b>	<b>30 336 167</b>

**NOTE N°15 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Provisions pour réparations et maintenance	337 743	393 224
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	202 817	196 317
Provisions pour risques et charges	1 338 219	1 786 208
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>1 878 779</b>	<b>2 375 749</b>

(\*) Les provisions pour risques et charges renferment essentiellement des provisions pour risques fiscaux et sociaux et des provisions pour litiges. Cependant, il y'a lieu de souligner ce qui suit :

- 1) Courant l'exercice 2015, la filiale ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification approfondie de sa situation fiscale au titre des exercices 2011 à 2014 et des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise.

Une notification des résultats de cette vérification fiscale a été adressée à cette filiale en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet d'ajuster à la hausse le crédit de TVA pour un montant de 267 316 DT, de réclamer un complément d'impôts et taxes à payer de 605 545 DT, dont 144 823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse l'excédent d'impôt sur les sociétés pour un montant de 62 748 DT.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la filiale ESSOUKNA a formulé son opposition, en premier lieu, en date du 30 décembre 2015 quant aux résultats de cette vérification fiscale approfondie et, en second lieu, en date du 13 juin 2016, suite à la réponse de l'Administration Fiscale parvenue le 1<sup>er</sup> juin 2016.

Jusqu'à la date d'établissement des présents états financiers, la filiale ESSOUKNA, dans laquelle le pourcentage d'intérêt du Groupe est de 67,58%, n'a pas encore reçu d'arrêté de taxation d'office.

Au 31 décembre 2016, aucune provision pour risque fiscal n'a été comptabilisée par la filiale ESSOUKNA. Le risque associé à cette situation incertaine (estimé non significatif) ne peut être déterminé, de manière fiable, qu'avec le dénouement définitif de l'affaire.

- 2) La filiale SOGEST a également fait l'objet d'une vérification approfondie de sa situation fiscale au titre des exercices 2011 à 2014 et des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise. Elle a reçu, en décembre 2015, une notification des résultats de cette vérification fiscale approfondie, réclamant un complément d'impôts et taxes à payer de 477 906 DT, dont 196 947 DT de pénalités, et fixant le report d'impôt sur les sociétés à 489 DT au 31 décembre 2014.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la SOGEST a formulé son désaccord pour la majorité des chefs de redressement, et provisionné le risque lié à ce contrôle fiscal approfondi à hauteur de 36 000 DT seulement.

Jusqu'à la date d'établissement des présents états financiers, la filiale SOGEST, dans laquelle le pourcentage d'intérêt du Groupe est de 72,52%, n'a pas encore reçu d'arrêté de taxation d'office et le risque associé à cette situation incertaine ne peut être déterminé, de manière fiable, qu'avec le dénouement définitif de l'affaire.

**NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Entrepreneurs	1 144 434	3 176 881
Fournisseurs ordinaires	542 798	492 854
Architectes	124 266	81 416
Bureaux d'études	252 833	282 660
Entrepreneurs, retenues de garantie	9 638 227	9 430 964
Fournisseurs, factures non parvenues	1 451 292	1 057 031
<b>Total en DT</b>	<b>13 153 850</b>	<b>14 521 806</b>

**NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>2 590 688</b>	<b>2 956 580</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>1 615 559</b>	<b>1 542 434</b>
- Personnel, charges à payer	1 557 498	1 447 136
- Personnel, rémunérations dues	58 061	95 298
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>1 602 006</b>	<b>2 210 977</b>
- Retenues à la source	368 769	252 291
- TVA à payer	63 019	981 156
- Impôt courant sur les sociétés	959 534	968 637
- Autres impôts et taxes à payer	210 684	8 893
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>544 694</b>	<b>521 110</b>
- CNSS	267 530	255 121
- CNSS - régime complémentaire	33 138	22 919
- Assurance groupe	36 752	34 059
- Prêts CNSS (oppositions)	919	1 577
- Charges sociales à payer	206 355	207 434
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>27 409</b>	<b>24 939</b>
<b>Charges à payer</b>	<b>590 023</b>	<b>642 765</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>15 420</b>	<b>17100</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>375 276</b>	<b>324 512</b>
<b>Total en DT</b>	<b>7 361 075</b>	<b>8 240 417</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Emprunts BNA à moins d'un an assortis de suretés	45 962 754	45 880 253
Intérêts courus	744 994	793 951
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>46 707 748</b>	<b>46 674 204</b>

**NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Découverts bancaires - BNA	1 603 559	4 144 279
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 603 559</b>	<b>4 144 279</b>

**NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Ventes de logements	53 213 453	38 921 297
Ventes de magasins et autres immeubles	1 185 285	2 035 143
Ventes de terrains lotis	48 029	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>54 446 767</b>	<b>40 956 440</b>

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2016 se ventilent comme suit :

	<b>SIMPAR</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>SIVIA</b>	<b>EL MADINA</b>	<b>LES CÈILLETS</b>	<b>TOTAL</b>
Ventes de logements	12 599 050	18 056 251	9 090 843	12 929 923	537 387	<b>53 213 453</b>
Ventes de terrains lotis	48 029	-	-	-	-	<b>48 029</b>
Ventes de magasins et autres immeubles	1 004 578	-	-	180 707	-	<b>1 185 285</b>
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>13 651 657</b>	<b>18 056 251</b>	<b>9 090 843</b>	<b>13 110 630</b>	<b>537 387</b>	<b>54 446 767</b>

**NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Produits des participations	376 231	568 275
Revenus des valeurs mobilières de placement	1 009 632	2 060 299
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 385 863</b>	<b>2 628 574</b>

**NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Études et prestations	5 262	89 985
Produits divers d'exploitation	129 790	138 920
Loyers immobiliers	51 297	41 418
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>186 349</b>	<b>270 323</b>

**NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Variation des stocks de terrains à bâtir	3 040 176	13 578 371
Variation des stocks de travaux en cours	18 786 863	6 935 592
Variation des stocks de travaux terminés	-17 416 666	-3 184 889
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 410 373</b>	<b>17 329 074</b>

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Salaires et compléments de salaires	5 239 481	4 704 434
Charges sociales légales	1 091 126	1 000 172
Autres charges de personnel	260 005	353 485
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>6 590 612</b>	<b>6 058 091</b>

**NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	548 066	514 369
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	398 173	346 790
Dotations aux provisions pour risques et charges	333 907	461 874
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	26 135	54 382
Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks	37 772	-
Reprises sur provisions diverses	-843 684	-1 679 272
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>500 369</b>	<b>-301 857</b>

**NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	191 374	218 216
Services extérieurs	303 438	232 196
Autres services extérieurs	1 137 398	919 942
Charges diverses ordinaires	433 456	351 696
Impôts, taxes et versements assimilés	458 302	493 839
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 523 968</b>	<b>2 215 889</b>

**NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRS NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2014</b>
Charges financières liées à des projets immobiliers	9 820 317	9 229 134
Produits financiers	-21 651	-347 641
Charges financières hors projets immobiliers	492 384	265 405
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>10 291 050</b>	<b>9 146 898</b>

## **NOTE N°28 : PASSIFS ÉVENTUELS**

En 2010, le Groupement Immobilier (SIVIA chef de file, SIMPAR, ESSOUKNA, EL MADINA et Les Ceillets) avait conclu avec l'Entreprise Chaâbane et Fils (ECF) un marché de gros œuvre relatif à l'ensemble immobilier El Bousten III à La Soukra. Aux termes de l'article 5 du marché conclu et enregistré à la recette des finances en date du 08 octobre 2010, le montant de 3 964 690 DT convenu entre les deux parties, est considéré comme étant **ferme et non révisable**.

Le projet est constitué de 71 appartements et de 9 boutiques ; il a fait l'objet d'un procès-verbal de récolement en date du 27 août 2013. Le procès-verbal de réception provisoire des travaux objet du marché en question a été signé le 10 juin 2013 et adressé à l'entreprise ECF en date du 02 août 2013 ; il a comporté 17 réserves à régulariser par l'entrepreneur dans un délai de trois mois conformément aux dispositions contractuelles.

La situation des décomptes adressés par l'entreprise ECF, telle que validée par la SOGEST, fait apparaître que tous les décomptes provisoires ont été réglés, sauf un solde de 19 341 DT qui se détaille comme suit :

<i>Libellé</i>	<i>Montant en DT</i>
Montant des travaux terminés (toutes taxes comprises)	3 919 988
Retenue de garantie 10%	-391 999
<b>Reliquat</b>	<b>3 527 989</b>
À déduire : avances perçues (décomptes provisoires n° 1, ... et n°24)	-3 508 648
<b><i>Montant restant à payer hors 100% de la retenue de garantie</i></b>	<b><i>19 341</i></b>

Cependant, l'entreprise ECF a réclamé le paiement d'un montant de 2 475 622 DT représentant principalement l'effet des fluctuations des prix, les frais encourus suite à l'immobilisation du matériel et du personnel à cause du retard accusé par le Groupement Immobilier pour répondre aux besoins d'achèvement des travaux de construction dans les délais contractuels ainsi que 50% de la retenue de garantie. Cette réclamation qui n'a pas été prise en compte lors de l'établissement des états financiers de la SIMPAR, se détaille comme suit :

<i>Libellé</i>	<i>Montant en DT</i>
Montant des travaux terminés	4 101 952
50% de la retenue de garantie (avant échéance)	205 098
Surcoûts subis / FP et FG	2 026 144
Surcoûts subis / travaux de reprise	61 272
À déduire : avances perçues (décomptes provisoires n°1, ..., n°24)	-3 508 648
<b><i>Montant restant à payer hors 50% de la retenue de garantie</i></b>	<b><i>2 475 622</i></b>

Toutefois, le Groupement Immobilier n'a pas répondu favorablement à cette réclamation du fait du caractère non révisable des prix du marché, d'une part, et du caractère illégitime des autres points soulevés par l'entreprise ECF, d'autre part.

**Plusieurs affaires sont actuellement en cours entre les deux parties.**

La SIVIA, chef de file du Groupement Immobilier, a intenté plusieurs actions en justice contre l'entreprise ECF en réclamant diverses indemnisations dépassant les 2,5 millions de dinars, et ce, pour préjudices subis à cause des éléments suivants : dégradation de la porte d'entrée, infiltration d'eau au niveau des terrasses, dégradation du staff du bloc 1, séquestration du chantier et désistement de la clientèle, mise en cause de la réputation de la SIVIA, etc.).

En outre, la SIVIA a encaissé, en date du 30 octobre 2013, un montant de 118 941 DT relatif à la caution définitive détenue sur l'entreprise ECF au titre dudit marché (mise en jeu auprès de la Banque d'Habitat). Ce montant a été comptabilisé dans un compte de passif, en attendant le dénouement du litige en cours entre les deux parties.

De son côté, l'entrepreneur ECF a procédé à une opposition conservatoire (sur le titre foncier du projet immobilier) en date du 09 septembre 2016 visant le recouvrement d'un montant de 958 877 DT déterminé par expertise judiciaire. Le Groupement Immobilier compte déposer ce montant à la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de libérer le titre foncier et faciliter, ainsi, la vente des biens immobiliers restants.

La Direction de la SIVIA (et tous les membres du Groupement Immobilier) considère que les réclamations de l'entreprise ECF ne sont pas fondées et que la probabilité de leur aboutissement est très faible. Ce jugement professionnel est appuyé par les avis des avocats chargés de la défense des intérêts du Groupement Immobilier devant la justice. De ce fait, aucun passif n'a été comptabilisé pour faire face à cette situation conflictuelle.

Il va sans dire que tous les montants supplémentaires par rapport au prix initial du marché et toutes les indemnisations qui seront éventuellement reconnus en faveur de l'entreprise ECF par la justice impacteront les états financiers consolidés du Groupe SIMPAR.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR  
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

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

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous vous présentons notre rapport sur les états financiers consolidés de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) et de ses filiales arrêtés au 31 décembre 2016, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

**Rapport sur les états financiers consolidés**

---

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) et de ses filiales, qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2016, l'état de résultat consolidé et l'état des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Ces états financiers consolidés font apparaître des capitaux propres (hors intérêts minoritaires) positifs de 82.197.312 DT, y compris un résultat consolidé de 3.371.645 DT.

***Responsabilité de la Direction pour les états financiers consolidés***

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

***Responsabilité des Commissaires aux Comptes***

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significative. 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 consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

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

### *Opinion*

À notre avis, les états financiers consolidés sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) et de ses filiales au 31 décembre 2016, ainsi que de leur performance financière et de leurs flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

### *Observations*

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous estimons utile d'attirer votre attention sur les questions suivantes :

- 1) Au cours de l'exercice 2015, les filiales « ESSOUKNA » et « SOGEST » ont fait l'objet d'un contrôle fiscal approfondi couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2014, au titre des différents impôts et taxes auxquels elles sont soumises.

Pour la filiale « ESSOUKNA », dans laquelle le pourcentage d'intérêt du Groupe est de 67,58%, la notification des résultats du contrôle fiscal, parvenue en novembre 2015, a pour effet d'ajuster à la hausse le crédit de TVA pour un montant de 267.316 DT, de réclamer un complément d'impôts et taxes à payer de 605.545 DT, dont 144.823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse le crédit d'impôt sur les sociétés pour un montant de 62.748 DT.

Pour la filiale « SOGEST », dans laquelle le pourcentage d'intérêt du Groupe est de 72,52%, la notification des résultats du contrôle fiscal, parvenue en décembre 2015, a pour effet de réclamer un complément d'impôts et taxes à payer de 477.906 DT, dont 196.947 DT de pénalités, et de fixer le crédit d'impôt sur les sociétés au 31 décembre 2014 à 489 DT.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du Code des Droits et Procédures Fiscaux, les filiales « ESSOUKNA » et « SOGEST » ont formulé, dans les délais impartis, leurs désaccords sur la majorité des chefs de redressement, et n'ont pas encore reçu d'arrêtés de taxation d'office jusqu'à la date d'établissement des états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2016.

Une provision de 36.000 DT a été constituée par la filiale « SOGEST » pour faire face au risque fiscal encouru. Quant à la filiale « ESSOUKNA », aucune provision pour risque fiscal n'a été constituée. Les incidences financières de ces redressements sur les états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 ne peuvent être évaluées, de manière fiable, qu'avec le dénouement définitif de ces deux affaires.

- 2) Le Groupement Immobilier (SIVIA, SIMPAN, ESSOUKNA, EL MADINA et Les Œillets) est en litige avec l'Entreprise Chaâbane et Fils (ECF), titulaire d'un marché ferme et non révisable de 3.964.690 DT, enregistré le 08 octobre 2010 et portant sur les gros œuvres relatifs à l'ensemble immobilier El Bousten III à La Soukra.

Le procès-verbal de réception provisoire des travaux signé le 10 juin 2013 et adressé à l'entreprise ECF en date du 02 août 2013, a comporté 17 réserves à régulariser dans un délai de trois mois conformément aux dispositions contractuelles. Cependant, l'entreprise ECF a réclamé le paiement d'un montant avoisinant les 2,5 millions de dinars et représentant principalement l'effet des fluctuations des prix, les frais encourus suite à l'immobilisation du matériel et du personnel à cause du retard accusé par le Groupement Immobilier pour répondre aux besoins d'achèvement des travaux de construction dans les délais contractuels ainsi que 50% de la retenue de garantie. Le Groupement Immobilier n'a pas répondu favorablement à cette réclamation du fait du caractère non révisable des prix du marché, d'une part, et du caractère illégitime des autres points soulevés par l'entreprise ECF, d'autre part.

Plusieurs affaires sont actuellement en cours entre les deux parties. La SIVIA, chef de file du Groupement Immobilier, a intenté plusieurs actions en justice contre l'entreprise ECF, en réclamant diverses indemnisations dépassant les 2,5 millions de dinars, et ce, pour préjudices subis à cause des éléments suivants : dégradation de la porte d'entrée, infiltration d'eau au niveau des terrasses, dégradation du staff du bloc 1, séquestration du chantier et désistement de la clientèle, atteinte à la réputation, etc. En outre, elle a encaissé, en date du 30 octobre 2013, un montant de 118.941 DT relatif à la caution définitive détenue sur l'entreprise ECF au titre dudit marché (mise en jeu auprès de la Banque d'Habitat). Ce montant a été comptabilisé dans un compte de passif, en attendant le dénouement du litige en cours entre les deux parties.

De son côté, l'entrepreneur ECF a procédé à une opposition conservatoire (sur le titre foncier du projet immobilier) en date du 09 septembre 2016 visant le recouvrement d'un montant de 958.877 DT déterminé par expertise judiciaire.

Les membres du Groupement Immobilier considèrent que les réclamations de l'entreprise ECF ne sont pas fondées et que la probabilité de leur aboutissement est très faible. Ce jugement professionnel est appuyé par les avis des avocats chargés de la défense de leurs intérêts devant la justice. De ce fait, aucun passif n'a été comptabilisé pour faire face à cette situation conflictuelle.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers consolidés des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion du Groupe au titre de l'exercice 2016.

Tunis, le 06 juin 2017

#### **LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**Abderrazak GABSI, Associé**

**P/ HLB GSAUDIT&ADVISORY**

**Sami MENJOUR, Associé**