

## 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 2016 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2016. 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 2016 31 décembre 2015

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	25 162	24 790
	Moins : amortissements		-24 602	-23 710
			<u>560</u>	<u>1 080</u>
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 614 247	3 633 639
	Moins : amortissements		-1 531 060	-1 384 589
			<u>2 083 187</u>	<u>2 249 050</u>
	Immobilisations financières	<b>4</b>	17 219 967	17 237 960
	Moins : provisions		-1 162 211	-992 095
			<u>16 057 756</u>	<u>16 245 865</u>
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>18 141 503</b>	<b>18 495 995</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>18 141 503</b>	<b>18 495 995</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>5</b>	66 084 013	56 396 081
	Moins : provisions		-521 795	-521 795
			<u>65 562 218</u>	<u>55 874 286</u>
	Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	2 739 914	2 662 048
	Moins : provisions		-129 591	-129 591
			<u>2 610 323</u>	<u>2 532 457</u>
	Autres actifs courants	<b>7</b>	2 022 431	2 371 442
	Moins : provisions		-5 250	-5 250
			<u>2 017 181</u>	<u>2 366 192</u>
	Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	41 782	42 504
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			<u>34 222</u>	<u>34 944</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	11 941	6 139
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>70 235 885</b>	<b>60 814 018</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>88 377 388</b>	<b>79 310 013</b>

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

**BILAN - 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
	Réserves		23 876 900	22 214 985
	Autres capitaux propres		8 713 071	7 941 071
	Résultats reportés		3 019 436	4 264 340
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>41 109 407</b>	<b>39 920 396</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	2 055 356	2 877 095
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>43 164 763</b>	<b>42 797 491</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	26 229 167	22 829 382
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 111 821	1 020 974
	Provisions	<b>14</b>	693 345	948 133
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>28 034 333</b>	<b>24 798 489</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	3 341 898	2 956 903
	Autres passifs courants	<b>16</b>	2 355 417	2 911 725
	Concours bancaires	<b>17</b>	150 532	1 408 008
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	11 330 445	4 437 397
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>17 178 292</b>	<b>11 714 033</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>45 212 625</b>	<b>36 512 522</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>88 377 388</b>	<b>79 310 013</b>

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

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

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

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de biens immobiliers	<b>19</b>	13 651 657	13 045 009
	Produits des participations	<b>20</b>	1 435 450	2 063 359
	Autres produits d'exploitation	<b>21</b>	171 432	167 380
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>15 258 539</b>	<b>15 275 748</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des encours	<b>22</b>	9 669 390	5 082 280
	Achats de terrains	<b>23</b>	-7 828 465	-6 826 323
	Achats d'études et de prestations de services	<b>24</b>	-619 400	-369 650
	Achats de matériels, équipements et travaux	<b>25</b>	-8 758 878	-6 051 373
	Charges de personnel	<b>26</b>	-1 691 429	-1 537 832
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	<b>27</b>	-124 603	-49 949
	Autres charges d'exploitation	<b>28</b>	-932 317	-786 776
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-10 285 702</b>	<b>-10 539 623</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>4 972 837</b>	<b>4 736 125</b>
	Charges financières nettes	<b>29</b>	-2 721 156	-1 648 848
	Autres gains ordinaires	<b>30</b>	133 551	73 086
	<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>2 385 232</b>	<b>3 160 363</b>
	Impôt sur les sociétés	<b>31</b>	-253 751	-283 268
	<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>2 131 481</b>	<b>2 877 095</b>
	Éléments extraordinaires	<b>32</b>	-76 125	-
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>2 055 356</b>	<b>2 877 095</b>

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

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

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

		Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>2 055 356</b>	<b>2 877 095</b>
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	124 602	49 649
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-9 669 389	-5 154 920
	- Clients	-77 867	-1 856 363
	- Autres actifs	349 011	234 969
	- Fournisseurs et autres passifs	63 785	-3 377 572
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-110 812	-778 073
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>-7 265 314</b>	<b>-8 005 215</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	-61 432	-1 393 582
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	743 501	2 164 673
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-632 142	-1 416 900
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>68 104</b>	<b>-645 809</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-1 647 580	-1 498 972
	Encaissements provenant des emprunts	14 400 000	13 100 000
	Remboursements d'emprunts	-4 253 847	-5 802 165
	Fonds social (variation)	-38 085	-39 608
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>8 460 488</b>	<b>5 759 255</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 263 278</b>	<b>-2 891 769</b>
	Trésorerie au début de l'exercice	-1 401 869	1 489 900
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 & 17	-138 591	-1 401 869

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

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

### **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 2016 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale en DT</b>	<b>% d'intérêt</b>
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>

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun.

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

---

Les états financiers de la SIMPAR ont été arrêtés, au 31 décembre 2016, 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 :

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

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

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

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

#### **7. Provision pour avantages 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 31/12/2015	Entrées 2016	Sorties 2016	Soldes au 31/12/2016	Soldes au 31/12/2015	Entrées 2016	Sorties 2016	Soldes au 31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015
Logiciels	24 790	372	-	25 162	23 710	892	-	24 602	560	1 080
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>24 790</b>	<b>372</b>	<b>-</b>	<b>25 162</b>	<b>23 710</b>	<b>892</b>	<b>-</b>	<b>24 602</b>	<b>560</b>	<b>1 080</b>
Terrains	1 491 428	-	8 401	1 483 027	-	-	-	-	1 483 027	1 491 428
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	275 317	23 597	-	298 914	226 028	249 625
Bâtiments de rapport	740 338		32 795	707 543	423 307	101 704	22 653	502 358	205 185	317 031
Matériel de transport	421 791	42 376	27 997	436 170	248 814	71 993	27 997	292 810	143 360	172 977
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	251 696	-	11 259	240 437	251 696	-	11 259	240 437	-	-
Installations générales, Agencements & Aménagements divers	90 746	1 861	-	92 607	79 923	1 827	-	81 750	10 857	10 823
Équipements de bureaux	57 654	7 091	-	64 745	53 647	4 036	-	57 683	7 062	4 007
Équipements informatiques	55 044	9 732		64 776	51 884	5 223	-	57 107	7 669	3 160
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 633 639</b>	<b>61 060</b>	<b>80 452</b>	<b>3 614 247</b>	<b>1 384 589</b>	<b>208 380</b>	<b>61 909</b>	<b>1 531 060</b>	<b>2 083 187</b>	<b>2 249 050</b>
<b>Total des immobilisations corporelles et incorporelles</b>	<b>3 658 429</b>	<b>61 432</b>	<b>80 452</b>	<b>3 639 409</b>	<b>1 408 299</b>	<b>209 272</b>	<b>61 909</b>	<b>1 555 662</b>	<b>2 083 747</b>	<b>2 250 130</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2016	Solde au 31 décembre 2015
<b>Participations :</b>	<b>10 809 673</b>	<b>10 803 325</b>
- Titres de participation (*)	11 860 873	11 745 484
- Moins : Provisions	-1 051 200	-942 159
<b>Fonds gérés :</b>	<b>5 134 355</b>	<b>5 301 110</b>
- Fonds gérés (par SIP SICAR)	5 238 326	5 344 006
- Moins : Provisions	-103 971	-42 896
<b>Prêts au personnel</b>	<b>89 178</b>	<b>110 880</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	96 218	117 920
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Échéance à plus d'un an sur emprunt national</b>	<b>24 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>550</b>	<b>550</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>16 057 756</b>	<b>16 245 865</b>

(\*) La SIMPAR a procédé, en 2016, aux opérations suivantes :

a) La cession de 65 268 actions Banque de Tunisie pour un montant de 565 735 DT, soit une plus-value de 92 625 DT par rapport au coût d'acquisition ;

b) L'acquisition de 18 058 actions SFBT pour un montant de 353 304 DT, soit au prix de 19,535 DT l'action.

c) L'acquisition de 134 619 actions SOMOCER pour un montant de 235 186 DT, soit au prix de 1,747 DT l'action.

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

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2016		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>6 165 940</b>	<b>391 441</b>	<b>5 774 499</b>
- ESSOUKNA	3 516 863	69,63%	1 762 841	-	1 762 841
- SODET SUD	18 185	8,44%	1 930 125	-	1 930 125
- SIP SICAR	98 998	33,00%	989 980	72 466	917 514
- SOIVM SICAF	54 857	13,71%	534 856	-	534 856
- SAI IFRIKIA	2 227	22,27%	318 975	318 975	-
- Société Immobilière Les Œillets	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
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	-	47 990
<b>Sociétés hors Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 694 933</b>	<b>659 759</b>	<b>5 035 174</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	-	3 506 808
- STB	51 039	0,21%	501 582	302 683	198 899
- ATB	60 000	0,08%	365 619	86 799	278 820
- LES CIMENTS DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	180 309	106 344
- SICAR INVEST	19 000	-	190 000	-	190 000
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	31 911	203 275
- SFBT	18 085	0,29%	353 304	6 162	347 142
- Autres	-	-	255 781	51 894	203 887
<b>TOTAL EN DT</b>			<b>11 860 873</b>	<b>1 051 200</b>	<b>10 809 673</b>

## **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 20 000 KDT, en le portant de 6 500 KDT à 26 500 KDT, et ce, par l'émission au pair de 200 000 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 2016 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 45,134 DT, soit une moins-value potentielle de 1 109 365 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 11 juin 2012 par un expert externe au Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 43 054 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2016 de 14 012 KDT, soit une plus-value latente de 29 042 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 2016, 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 la SIP SICAR, société du Groupe BNA, et se rapportant à l'exercice clos le 31/12/2016, 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 2016. 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	938 325	47 171	17 840	29 331
Fonds géré n°8	1 000 000	9 410	18 464	-9 054
Fonds géré n°15	800 000	48 229	39 162	9 067
Fonds géré n°22	2 500 000	67 340	35 234	32 106
<b>Total en DT</b>	<b>5 238 325</b>	<b>172 150</b>	<b>110 700</b>	<b>61 450</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 bénéficiaires à l'origine de création de ces FCPR.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>36 337 084</b>	<b>33 274 437</b>
- Ariana TF 60290	5 445 478	5 400 096
- Sousse	5 237 927	4 828 558
- Chostrana TF 8735 - tranches 2 & 3	2 335 266	3 495 245
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	3 846 783	3 609 487
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	3 475 822	3 256 549
- Les Berges du Lac II - HSC 1/4/3	-	2 839 129
- Jardins d'El Menzah - HC 2	2 765 446	2 758 442
- Route de Raoued - tranches 2 & 3	1 923 914	1 919 437
- El Mourouj 5 - EHC 25	-	1 873 793
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 698 005	1 698 005
- El Mourouj 6 - EHC 17	1 534 147	1 472 560
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	7 975 670	-
- Autres terrains à bâtir	98 626	123 136
<b>Travaux en cours :</b>	<b>18 777 565</b>	<b>10 476 901</b>
- Ennasr II - HSC 69	-	4 127 976
- Route de Gammarth	6 555 209	3 964 041
- El Mourouj 6 - EHC 18	5 146 987	2 384 884
- El Mourouj 5 - EHC 25	2 840 043	-
- Les Berges du Lac II - HSC 1/4/3	3 054 348	-
- Chostrana TF 8735 - tranche 2&3	1 180 978	-

## Suite Note N°5

<b>Travaux terminés :</b>	<b>10 969 364</b>	<b>12 644 743</b>
- Résidence SAFSAF I et II	4 367 320	6 110 818
- Résidence Lilia	673 744	3 037 244
- Résidence Galaxy	-	1 765 432
- Résidence El Bousten 3	212 669	473 883
- Résidence Le Cristal	-	456 532
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Résidence Elyès	-	162 723
- Résidence La Couronne	5 077 520	-
- Autres travaux terminés	258 791	258 791
<b>Total brut en DT</b>	<b>66 084 013</b>	<b>56 396 081</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>65 562 218</b>	<b>55 874 286</b>

(\*) 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 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 159 245	2 542 652
Clients - effets à recevoir	567 324	114 114
Clients locataires - Néapolis Center	13 345	5 282
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>2 739 914</b>	<b>2 662 048</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>2 610 323</b>	<b>2 532 457</b>

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>217 096</b>	<b>265 849</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	210 929	258 979
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 000	6 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	167	870
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>33 789</b>	<b>23 304</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>1 060 955</b>	<b>1 442 533</b>
- Acomptes provisionnels	1 026 652	1 236 860
- Retenues à la source	879	518
- TVA déductible ou à reporter	32 612	194 814
- Autres impôts et taxes	812	10 341
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>10 049</b>	<b>18 725</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>225 981</b>	<b>112 103</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>189 102</b>	<b>153 184</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>285 459</b>	<b>355 744</b>
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>2 022 431</b>	<b>2 371 442</b>
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>2 017 181</b>	<b>2 366 192</b>

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

	Solde au 31 décembre 2016	Solde au 31 décembre 2015
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	35 782	42 504
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<i>Sous-total en DT</i>	<b>28 222</b>	<b>34 944</b>
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	6 000	-
<i>Total en DT</i>	<b>34 222</b>	<b>34 944</b>

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

	Solde au 31 décembre 2016	Solde au 31 décembre 2015
Chèques à l'encaissement	6 931	-
BNA Nord Hilton	-	-
BNA Avenue de Paris	-	-
BH Kheireddine Pacha	4 609	5 738
Caisse	401	401
<i>Total en DT</i>	<b>11 941</b>	<b>6 139</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
Bénéfice de la période en DT	2 055 356	2 877 095
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
<b>Résultat par action de valeur nominale de 5 DT</b>	<b>1,869</b>	<b>2,616</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 2014</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>450 000</b>	<b>17 383 324</b>	<b>721 268</b>	<b>4 900 000</b>	<b>41 071</b>	<b>9 464 341</b>	<b>41 460 004</b>
<i>Répartition du bénéfice 2014 :</i>									
- Réserves	-	-	100 000	3 500 000	100 000	-	-	-3 700 000	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 500 000	<b>-1 500 000</b>
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-39 607	-	-	-	<b>-39 607</b>
Bénéfice 2015	-	-	-	-	-	-	-	2 877 095	<b>2 877 095</b>
<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 2016	-	-	-	-	-	-	-	2 055 356	<b>2 055 356</b>
<b>Soldes au 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>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>781 661</b>	<b>721 268</b>
- Trésorerie	621 237	567 418
- Prêts au personnel	160 424	153 850
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>109 094</b>	<b>105 757</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	9 094	5 757
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>47 179</b>	<b>45 364</b>
- Restauration	24 056	20 042
- Aides au personnel (non remboursables)	21 410	23 330
- Bonifications d'intérêts	1 713	1 992
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>843 576</b>	<b>781 661</b>
- Trésorerie	711 576	621 237
- Prêts au personnel	132 000	160 424

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>		-
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 325 000	3 800 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	2 660 000	3 572 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	3 300 000	3 300 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	3 000 000	3 000 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 69 Ennaser II	-	2 280 882
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II	1 650 000	2 200 000
- Crédit pour réalisation du projet Route de Gammarth	-	1 725 000
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 18 El Mourouj 6	300 000	900 000
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj 6	3 450 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj 6	900 000	900 000
- Crédit pour acquisition du terrain El Houda 3 & 4 Jardins d'El Menzah	337 500	787 500
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 25 El Mourouj 5	-	44 000
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	7 200 000	-
- Autres crédits	106 667	320 000
<b>Total en DT</b>	<b>26 229 167</b>	<b>22 829 382</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Cautionnements reçus	30 424	28 967
Dépôts reçus pour lotissements	602 769	571 853
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	413 818	366 084
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	34 228	28 288
Dépôts reçus pour frais de syndic	30 582	25 782
<b>Total en DT</b>	<b>1 111 821</b>	<b>1 020 974</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	159 597	276 907
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	113 763	113 649
Provisions pour risques fiscal et social (3)	376 337	376 337
Provisions pour litiges (en prudhomme ...)	43 648	181 240
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>693 345</b>	<b>948 133</b>

## 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 06 août 2013, la reprise est effectuée trimestriellement comme suit :

- La provision est reprise pour 50% de son montant après huit trimestres suivant celui de sa constitution ;  
et
- Le reliquat est repris après douze trimestres suivant celui de la constatation initiale de la provision.

Toutefois, à compter de l'exercice 2016, une nouvelle Note de la Direction Générale en date du 30 juin 2016, qui annule et remplace celle du 06 août 2013, prévoit un changement de la méthode de comptabilisation des reprises sur lesdites provisions pour risques et charges, calculées sur le chiffre d'affaires. En effet, la reprise est désormais effectuée semestriellement conformément à la procédure suivante :

- La provision est reprise pour 100% de son montant après 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 7,5 % ; 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 2016 s'élève à 120.250 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 03 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 ainsi qu'à la réponse de l'administration fiscale reçue ultérieurement. Jusqu'à la date d'arrêté des présents états financiers par le Conseil d'Administration (en avril 2017), la SIMPAR n'a pas encore reçu d'arrêté de taxation d'office.

Cependant, par extrême prudence, une provision pour risque fiscal a été constituée pour le montant du redressement en principal (soit 341 437 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 bénéficier de l'amnistie prévue par l'article 66 de la loi de finances pour la gestion 2016 tel qu'amendé par l'article 77 de la loi de finances pour la gestion 2017.

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

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Entrepreneurs	495 684	689 903
Fournisseurs ordinaires	294 281	90 535
Architectes	44 297	50 043
Bureaux d'études	29 647	27 335
Entrepreneurs, retenues de garantie	2 114 805	1 960 052
Fournisseurs, factures non parvenues	363 184	139 035
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>3 341 898</b>	<b>2 956 903</b>

**NOTE N°16 : 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>920 053</b>	<b>879 282</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>401 387</b>	<b>353 351</b>
- Personnel, charges à payer	364 364	330 393
- Personnel, rémunérations dues	37 023	22 958
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>424 459</b>	<b>942 304</b>
- Retenues à la source	57 588	56 133
- TVA collectée ou à payer (sur livraisons à soi même ...)	-	561 274
- Impôt sur les sociétés	253 751	283 268
- Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle	76 125	-
- Autres impôts et taxes à payer	36 995	41 629
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>141 644</b>	<b>150 252</b>
- CNSS	20 223	25 170
- CNSS - régime complémentaire	3 671	5 224
- Assurance groupe	3 289	1 915
- Prêts CNSS (oppositions)	919	1 577
- Charges sociales à payer	113 542	116 366
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>249 257</b>	<b>352 981</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>26 348</b>	<b>23 919</b>
<b>Charges à payer</b> (charges des fonds gérés ...)	<b>142 504</b>	<b>160 180</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>49 765</b>	<b>49 456</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 355 417</b>	<b>2 911 725</b>

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
Découverts bancaires - BNA	150 532	1 408 008
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>150 532</b>	<b>1 408 008</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>Solde au 31 décembre 2015</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>11 034 819</b>	<b>4 288 451</b>
- Crédit pour réalisation du projet HSC 69 Ennaser II	3 970 676	1 319 118
- Crédit pour acquisition du terrain Gammarth	56 250	675 000
- Crédit pour réalisation du projet Route de Gammarth	3 481 061	575 000
- Crédit pour acquisition du terrain ECH 25 El Mourouj 5	88 000	528 000
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 18 El Mourouj 6	650 000	300 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	988 000	228 000
- Crédit pour acquisition du terrain HOUDA	562 500	-
- Crédit pour acquisition du terrain 1/4/3 Jardins de Carthage	550 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	475 000	-
- Autres crédits	213 333	663 333
<b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>	<b>295 626</b>	<b>148 946</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>11 330 445</b>	<b>4 437 397</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Ventes de logements	12 599 050	11 156 680
Ventes de magasins et autres immeubles	1 004 578	1 888 329
Ventes de terrains lotis	48 029	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>13 651 657</b>	<b>13 045 009</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Dividendes / titres de participation	1 161 734	1 113 249
Profits / cessions de valeurs mobilières	92 635	778 073
Produits des fonds gérés	181 081	172 037
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 435 450</b>	<b>2 063 359</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Loyers magasins et bureaux	51 297	41 418
Cotisations syndics	17 479	18 795
Ventes dossiers d'appels d'offres	4 400	9 175
Frais de dossiers	6 818	5 535
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	91 438	92 457
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>171 432</b>	<b>167 380</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Variation du stock de terrains à bâtir	-3 062 648	-5 829 915
Variation du stock de travaux en cours	-8 300 664	-496 520
Variation du stock de travaux terminés	1 693 922	1 244 155
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-9 669 390</b>	<b>-5 082 280</b>

**NOTE N°23 : ACHATS DE TERRAINS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Achats de terrains à bâtir (*)	7 350 000	6 439 482
Droits d'enregistrement / achats de terrains	478 465	386 841
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>7 828 465</b>	<b>6 826 323</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet HSC 69 Ennasr II	168 658	84 220
- Projet Route de Gammarth	103 660	78 671
- Projet EHC 18 El Mourouj 6	72 677	74 219
- Projet EHC 25 El Mourouj 5	161 603	-
- Projet Choutrana I	-5 578	26 583
- Projet EHC 12 Lilia	2 109	-5 450
- Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II	66 561	96
- Autres projets	49 710	111 311
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>619 400</b>	<b>369 650</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 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet HSC 69 Ennasr II	3 210 867	2 307 569
- Projet Route de Gammarth	2 259 846	1 814 202
- Projet Choutrana I	-	751 713
- Projet EHC 18 El Mourouj 6	2 493 378	604 843
- Projet EHC 25 El Mourouj 5	776 890	-
- Projet Choctrana II et III	-	457 029
- Projet Raoued Galaxie	-	104 269
- Autres projets	17 897	11 748
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>8 758 878</b>	<b>6 051 373</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 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Salaires et compléments de salaires	1 225 431	1 191 920
Indemnités de licenciement	177 730	-
Charges sociales légales	244 853	225 997
Autres charges de personnel	43 415	119 915
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 691 429</b>	<b>1 537 832</b>

**NOTE N°27 : 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	209 274	226 257
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	207 869	140 987
Dotations aux provisions pour risques et charges	108 732	253 620
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-37 752	-96 814
Reprises sur provisions pour dépréciation des travaux terminés	-	-328 343
Reprises sur provisions pour risques et charges	-363 520	-145 758
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>124 603</b>	<b>49 949</b>

**NOTE N°28 : 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	110 229	143 861
Divers services extérieurs	485 514	323 735
Commissions des fonds gérés et services bancaires	180 783	156 812
Autres charges ordinaires	16 473	27 120
Jetons de présence (servis par la Société)	68 750	68 750
Impôts, taxes et versements assimilés	70 568	66 498
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>932 317</b>	<b>786 776</b>



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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	2 576 334	1 549 394
Intérêts débiteurs des CCB	144 984	110 700
Autres produits financiers	-162	-11 246
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 721 156</b>	<b>1 648 848</b>

(\*) Les intérêts relatifs aux projets encourus durant l'exercice 2016 s'élèvent à 2 576 334 DT et sont ventilés comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 108 974 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 706 288 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 761 072 DT

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	18 177	-
Autres produits ordinaires	115 374	73 086
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>133 551</b>	<b>73 086</b>

## NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Exercice clos le 31 décembre 2016
<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>2 309 107</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>455 929</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	207 869
- Provisions pour frais de réparation	67 733
- Provisions pour risques et charges	40 999
- Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle	76 125
- Autres charges non déductibles	63 203
<b>Déductions :</b>	<b>1 750 031</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	122 409
- Dividendes	1 161 734
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	748
- Reprises sur provisions pour risques et charges	177 730
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	185 042
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres non cotés	9 732
- Plus-values sur cessions de titres de participation (+ d'un an)	92 635
<b>Bénéfice imposable</b>	<b>1 015 005</b>
<b>Impôt sur les sociétés (25%)</b>	<b>253 751</b>
<b>Avances sur impôt</b>	<b>-1 027 531</b>
<b>Report d'impôt sur les sociétés</b>	<b>-773 780</b>

## NOTE N°32 : ÉLÉMENTS EXTRAORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle (*)	76 125	-
<b>Total en DT</b>	<b>76 125</b>	<b>-</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°33 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

- 1) La Société Immobilière et de participations (SIMPAN) a bénéficié, au cours de 2016, d'un crédit à moyen terme, accordés par la BNA pour le financement de l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir sis aux Jardins de Carthage auprès de la Société Gammarth Immobilière.

Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les débloques effectués en 2016 sur des anciens crédits non encore utilisés, se présentent comme suit :

Projet	Taux d'intérêt	Montant emprunté	Montant débloqué en 2016	Remboursement en principal	Remboursement en intérêts en 2016
Projet Route de La Marsa	TMM+2,5	4.100.000	1.750.000	568.939	205.537
Projet Ennasr II EHC69	TMM+2,5	5.900.000	2 000 000	1.629.324	277.937
Terrain Lac 1-1-3	TMM+2,5	7.200.000	7.200.000	-	387.253
Terrain El Mourouj EHC18	TMM+2,5	5.000.000	3.450.000	-	160.257
<b>Total en DT</b>		<b>22.200.000</b>	<b>14.400.000</b>	<b>2.198.263</b>	<b>1.030.984</b>

- 2) En 2016, 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 134.180 DT. Au 31 décembre 2016, le solde du fournisseur SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 120.164 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 2016, au titre du projet Chotrana I est de 2.416.250 DT.
- 4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière Les Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bousten III. Les dépenses encourues par la SIMPAR et la quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés en 2016, au titre de ce projet, s'élèvent respectivement à 17.731 DT et 397.778 DT. Par ailleurs, la quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, au titre de la vente du lot équipement du terrain El Bousten s'élève à 48.029 DT.
- 5) La SIMPAR a entamé la réalisation, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière Les Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse. La quote-part des dépenses imputable à la SIMPAR en 2016, au titre de ce projet, est de 7.097 DT.

- 6) La TIS a facturé à la SIMPAR, en 2016, les frais de maintenance ainsi que la vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 11.353 DT. Au 31 décembre 2016, le solde du fournisseur TIS chez la SIMPAR est créditeur de 2.589 DT.
- 7) Les commissions revenant à la SIP SICAR au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2016, s'élèvent à 112.820 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 2016, 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	93.746
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	26.504
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>120.250</i></b>

## NOTE N°34 : PASSIFS ÉVENTUELS

En 2010, le Groupement Immobilier (SIVIA chef de file, SIMPAR, ESSOUKNA, EL MADINA et Les Ceilllets) 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>Montant restant à payer hors 100% de la retenue de garantie</b>	<b>19 341</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>Montant restant à payer hors 50% de la retenue de garantie</b>	<b>2 475 622</b>

Toutefois, le Groupement Immobilier, dont la SIVIA est chef de file, 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 actions en justice sont actuellement en cours entre les deux parties.** 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 par la SIVIA dans un compte de passif, en attendant le dénouement du litige en cours entre les deux parties.

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.

Signalons que 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. Il s'ensuit que la SIMPAR serait, éventuellement, appelée à payer sa quote-part s'élevant à 191 178 DT. Une action en justice a été engagée par la SIVIA en vue d'enlever cette opposition conservatoire et de libérer le titre foncier afin de faciliter la vente des biens immobiliers restants.

Il va sans dire que tout montant supplémentaire qui sera éventuellement reconnu en faveur de l'entreprise ECF impactera le coût de l'ensemble immobilier et entraînera une diminution de la marge brute revenant aux membres du Groupement Immobilier.

## NOTE N°35 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

<i>Objet de l'hypothèque</i>	<i>Engagement</i>
Propriété objet du TF n° 159433 Tunis - Route de La Marsa	1 350 000
Propriété sise aux Jardins d'El Menzah - titres fonciers n° 152805 et 152806 Ariana	1 350 000
Propriété sise à El Mourouj V - lot EHC25 - titre foncier n° 9686 Ben Arous	1 100 000
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 VI	1 200 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 17 - El Mourouj VI	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 à La Marsa - titre foncier n° 172700 Tunis	4 100 000
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 lotissement Ennasr 2 - HSC 69	5 900 000
Propriété sise au Berges du Lac II - HSC 1-1-3	7 200 000
Propriété sise à El Mourouj - EHC 18	5 000 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>47 100 000</i></b>

## 2. Hypothèques et nantissemements 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
Privilège sur voiture Citroën C Elysée, 3047 TU 167	14 000
Privilège sur voiture Peugeot 206, 991 TU 134	10 000
Privilège sur voiture Citroën C Elysée, 5430 TU 164	10 000
<b>Total en DT</b>	<b>261 310</b>

3. La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 788 384 DT au 31 décembre 2016.
4. Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court termes totalisent un montant de 5 561 827 DT au 31 décembre 2016.



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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2015</b>
Ventes de biens immobiliers	13 651 657	13 045 009
Produits des participations	1 435 450	2 063 359
Autres produits d'exploitation	171 432	167 380
Production stockée ou déstockage	1 840 925	-1 744 043
Achats consommés	-9 378 278	-6 421 023
Services extérieurs et autres charges externes	-861 749	-720 278
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>6 859 437</b>	<b>6 390 404</b>
Charges de personnel	-1 691 429	-1 537 832
Impôts et taxes	-70 568	-66 498
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 097 440</b>	<b>4 786 074</b>
Charges financières nettes	-2 721 156	-1 648 848
Autres gains ordinaires	133 551	73 086
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-124 603	-49 949
Impôt sur les sociétés	-253 751	-283 268
Eléments extraordinaires	-76 125	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>2 055 356</b>	<b>2 877 095</b>

# RAPPORT GÉNÉRAL

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

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

### **Rapport sur les états financiers**

---

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN), comprenant le bilan au 31 décembre 2016, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 43.164.763 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 2.055.356 DT.

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

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

### ***Responsabilité des Commissaires aux Comptes***

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

### ***Opinion***

À notre avis, les états financiers 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) au 31 décembre 2016, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

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

---

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

- 1) Sur la base de notre examen, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers des informations d'ordre comptable données dans le rapport du Conseil d'Administration sur la gestion de l'exercice 2016.
- 2) En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et nous n'avons pas d'observations à formuler sur la conformité de la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la Société Immobilière et de Participations (SIMPAP) à la réglementation en vigueur.
- 3) Dans le cadre de notre audit, nous avons procédé à l'examen des procédures de contrôle interne relatives au traitement de l'information comptable et à la présentation des états financiers. En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous n'avons pas relevé d'insuffisances majeures susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers relatifs à l'exercice 2016.

Tunis, le 27 avril 2017

### **LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**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 2016, de deux crédits à moyen terme accordés par la Banque Nationale Agricole (BNA) pour le financement de l'acquisition de deux lots de terrain à bâtir sis aux Berges du Lac de Tunis, et autorisés par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 22 avril 2016.

Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les déblocages effectués au titre de crédits BNA précédents non encore utilisés, se présentent comme suit :

Projet	Taux d'intérêt	Montant emprunté	Montant débloqué	Remboursement en principal	Remboursement en intérêts
Projet Route de La Marsa	TMM+2,5	4.100.000	1.750.000	568.939	205.537
Projet Ennasr II EHC69	TMM+2,5	5.900.000	2 000 000	1.629.324	277.937
Terrain Lac 1-1-3	TMM+2,5	7.200.000	7.200.000	-	387.253
Terrain El Mourouj EHC18	TMM+2,5	5.000.000	3.450.000	-	160.257
<b>Total en DT</b>		<b>22.200.000</b>	<b>14.400.000</b>	<b>2.198.263</b>	<b>1.030.984</b>

- 2) Durant l'exercice 2016, 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 2016, au titre de ces conventions s'élève à 134.180 DT. Le solde du fournisseur SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 120.164 DT au 31 décembre 2016.
- 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 2016, au titre de ce projet, s'élève à 2.416.250 DT.

- 4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière Les Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bousten III. Les dépenses encourues par la SIMPAR et la quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés en 2016, au titre de ce projet, s'élèvent respectivement à 17.731 DT et 397.778 DT. Par ailleurs, la quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, au titre de la vente du lot équipement du terrain El Bousten s'élève à 48.029 DT.
- 5) La SIMPAR a entamé la réalisation, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière Les Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse. La quote-part de dépenses imputable à la SIMPAR en 2016, au titre de ce projet, est de 7.097 DT.
- 6) La TIS a facturé à la SIMPAR, en 2016, les frais de maintenance ainsi que la vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 11.353 DT. Le solde du fournisseur TIS chez la SIMPAR est créditeur de 2.589 DT au 31 décembre 2016.
- 7) Les commissions revenant à la SIP SICAR pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2016 s'élèvent à 112.820 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 égale à six 6 fois le salaire brut, et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2016, les primes supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit:

	<i>Epargne</i>	<i>Frais de gestion</i>	<i>Montant total</i>
Assurance Complément de Retraite	91.402	2.344	93.746
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	25.841	663	26.504
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>117.243</i></b>	<b><i>3.007</i></b>	<b><i>120.250</i></b>

### **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 des éléments de rémunération dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Président Directeur Général). Ces éléments de 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 06 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 les éléments dont bénéficiait son prédécesseur. Ces éléments de 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 2016, se résument comme suit :

	<b>Président du Conseil d'Administration</b>	<b>Directeur Général</b>	<b>Directeur Général Adjoint</b>
Rémunération annuelle brute	4.508	156.873	135.402
Avantages en nature	-	8.808	8.808
Charges sociales légales et RC	1.040	5.844	38.335
Primes d'assurance groupe	-	7.123	19.753
<b>Total en DT</b>	<b>5.548</b>	<b>178.648</b>	<b>202.298</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 53.449 DT et 28.043 DT au cours de l'exercice 2016.
- 4) En 2016, 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 08 juin 2016.
- 5) En 2016, 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 20 juin 2016.
- 6) En 2015, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la SIP SICAR et conformément à la décision prise par ce dernier en date du 09 janvier 2015, a bénéficié d'une rémunération brute de 8.053 DT.
- 7) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2016, des jetons de présence dont le montant total brut est de 68.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2016.

8) En 2016, 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 24 juin 2016.

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 27 avril 2017

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ HLBGSAUDIT&ADVISORY**

**Sami MENJOUR, associé**