

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 2019 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Anis SMAOUI.

BILAN - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2019 31 décembre 2018

ACTIFS NON COURANTS

| | | | | |
|---------------------------|---|----------|-------------------|-------------------|
| Actifs immobilisés | Immobilisations incorporelles | 3 | 30 029 | 30 029 |
| | Moins : amortissements | | -28 731 | -27 497 |
| | | | <u>1 298</u> | <u>2 532</u> |
| | Immobilisations corporelles | 3 | 3 542 924 | 3 672 749 |
| | Moins : amortissements | | -1 838 177 | -1 875 851 |
| | | | <u>1 704 747</u> | <u>1 796 898</u> |
| | Immobilisations financières | 4 | 16 395 527 | 16 392 525 |
| | Moins : provisions | | -2 739 014 | -1 411 921 |
| | | | <u>13 656 513</u> | <u>14 980 604</u> |
| | Total des actifs immobilisés | | 15 362 558 | 16 780 034 |
| | Autres actifs non courants | | - | - |
| | Total des actifs non courants | | 15 362 558 | 16 780 034 |
| ACTIFS COURANTS | Stocks | 5 | 69 136 707 | 71 906 781 |
| | Moins : provisions | | -521 795 | -521 795 |
| | | | <u>68 614 912</u> | <u>71 384 986</u> |
| | Clients et comptes rattachés | 6 | 2 300 859 | 3 389 250 |
| | Moins : provisions | | -129 591 | -129 591 |
| | | | <u>2 171 268</u> | <u>3 259 659</u> |
| | Autres actifs courants | 7 | 6 588 694 | 6 587 032 |
| | Moins : provisions | | -5 250 | -5 250 |
| | | | <u>6 583 444</u> | <u>6 581 782</u> |
| | Placements et autres actifs financiers | 8 | 58 021 | 48 323 |
| | Moins : provisions | | -7 560 | -7 560 |
| | | | <u>50 461</u> | <u>40 763</u> |
| | Liquidités et équivalents de liquidités | 9 | 1 465 653 | 621 385 |
| | Total des actifs courants | | 78 885 738 | 81 888 575 |
| | TOTAL DES ACTIFS | | 94 248 296 | 98 668 609 |

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2019 31 décembre 2018

| | | | | |
|-----------------------------|--|-----------|-------------------|-------------------|
| CAPITAUX PROPRES | Capital social | | 5 500 000 | 5 500 000 |
| | Réserves | | 26 030 646 | 25 282 601 |
| | Autres capitaux propres | | 6 913 071 | 7 713 070 |
| | Résultats reportés | | 2 114 603 | 2 979 379 |
| | Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice | | 40 558 320 | 41 475 050 |
| | Résultat net de l'exercice | 10 | -2 768 992 | -864 776 |
| | Total des capitaux propres avant affectation | 11 | 37 789 328 | 40 610 274 |
| PASSIFS | | | | |
| Passifs non courants | Emprunts | 12 | 14 467 056 | 36 258 184 |
| | Autres passifs financiers | 13 | 1 289 285 | 1 173 862 |
| | Provisions | 14 | 537 792 | 388 559 |
| | Total des passifs non courants | | 16 294 133 | 37 820 605 |
| Passifs courants | Fournisseurs et comptes rattachés | 15 | 3 096 821 | 3 037 272 |
| | Autres passifs courants | 16 | 1 597 610 | 2 929 227 |
| | Concours bancaires | 17 | 1 360 007 | 1 395 917 |
| | Autres passifs financiers | 18 | 34 110 397 | 12 875 314 |
| | Total des passifs courants | | 40 164 835 | 20 237 730 |
| | Total des passifs | | 56 458 968 | 58 058 335 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS | | 94 248 296 | 98 668 609 |

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2019
Exercice clos le 31 décembre 2018

| | | | | |
|--|--|-------------------|--------------------|-------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | Ventes de biens immobiliers | 19 | 15 457 721 | 6 379 882 |
| | Produits des participations | 20 | 625 058 | 1 342 268 |
| | Autres produits d'exploitation | 21 | 169 373 | 149 336 |
| | Total des produits d'exploitation | | 16 252 152 | 7 871 486 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | Variation des stocks de produits finis et des en-cours | 22 | -2 779 514 | 8 122 822 |
| | Achats de terrains | 23 | - | -3 436 |
| | Achats d'études et de prestations de services | 24 | -369 304 | -618 808 |
| | Achats de matériels, équipements et travaux | 25 | -6 152 528 | -8 808 265 |
| | Charges de personnel | 26 | -1 835 867 | -1 737 548 |
| | Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | 27 | -1 577 764 | -220 453 |
| | Autres charges d'exploitation | 28 | -1 187 295 | -1 118 070 |
| | Total des charges d'exploitation | | -13 902 272 | -4 383 758 |
| | RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 2 349 880 | 3 487 728 |
| | Charges financières nettes | 29 | -5 098 623 | -4 304 194 |
| Autres gains ordinaires | 30 | 14 830 | 47 412 | |
| Autres pertes ordinaires | 31 | -200 | -81 530 | |
| Résultat des activités ordinaires avant impôt | | -2 734 113 | -850 584 | |
| Impôt sur les sociétés | 32 | -34 879 | -14 192 | |
| Résultat des activités ordinaires après impôt | | -2 768 992 | -864 776 | |
| Eléments extraordinaires | | - | - | |
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | | -2 768 992 | -864 776 | |

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

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le
Notes 31 décembre 2019 31 décembre 2018

| | | Exercice clos le Notes 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 | |
|---|---|---|--------------------------------------|-------------------|
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION | Résultat net | -2 768 992 | -864 776 | |
| | ▪ Ajustements pour : | | | |
| | - Amortissements & provisions | 1 577 764 | -98 560 | |
| | ▪ Variations des : | | | |
| | - Stocks | 2 770 074 | -8 122 823 | |
| | - Clients | 1 088 391 | -622 519 | |
| | - Autres actifs | -1 662 | -1 487 294 | |
| | - Fournisseurs et autres passifs | -1 216 160 | 163 703 | |
| ▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations | -8 200 | 318 975 | | |
| | Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation | 1 441 215 | -10 713 294 | |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles | 8 200 | - | |
| | Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles | -17 494 | -7 886 | |
| | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières | 168 392 | 527 881 | |
| | Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières | -181 091 | -27 500 | |
| | | Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement | -21 993 | 492 495 |
| | FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | Dividendes et autres distributions | -6 521 | -1 370 929 |
| Encaissements provenant des emprunts | | 6 500 000 | 11 456 508 | |
| Remboursements d'emprunts | | -6 980 569 | -1 256 782 | |
| Fonds social (variation) | | -51 954 | -29 581 | |
| | | Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | -539 044 | 8 799 216 |
| | | VARIATION DE TRÉSORERIE | 880 178 | -1 421 583 |
| | Trésorerie au début de l'exercice | -774 532 | 647 051 | |
| | Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 & 17 | 105 646 | -774 532 | |

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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 2019 :

| Actionnaires | Nombre d'actions | Valeur nominale en DT | % d'intérêt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Banque Nationale Agricole (BNA) | 332 951 | 1 664 755 | 30,27% |
| Groupe des Assurances de Tunisie | 279 523 | 1 397 615 | 25,41% |
| CTAMA | 116 349 | 581 745 | 10,58% |
| Société ZIED SARL | 112 281 | 561 405 | 10,21% |
| Assurance COMAR | 67 128 | 335 640 | 6,10% |
| AFRIQUE AUTOS | 29 372 | 146 860 | 2,67% |
| SOIVM SICAF | 20 161 | 100 805 | 1,83% |
| Autres actionnaires | 142 235 | 711 175 | 12,93% |
| Total | 1 100 000 | 5 500 000 | 100% |

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés et ses ventes de biens immobiliers (locaux à usage commercial ou d'habitation, terrains lotis ...) sont assujetties à la TVA (au taux de 19% ou 13% selon la catégorie de l'opération).

**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 2019, conformément 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 incorporelles et corporelles

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition après déduction de la quote-part de la TVA déductible conformément aux dispositions des articles 9 et 10 du code de la TVA.

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 500 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 du personnel postérieurs à l'emploi

Une provision pour avantages du personnel 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 31/12/2018 | Entrées 2019 | Sorties 2019 | Soldes au 31/12/2019 | Soldes au 31/12/2018 | Entrées 2019 | Sorties 2019 | Soldes au 31/12/2019 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Logiciels | 30 029 | - | - | 30 029 | 27 497 | 1 234 | - | 28 731 | 1 298 | 2 532 |
| Total des immobilisations incorporelles | 30 029 | - | - | 30 029 | 27 497 | 1 234 | - | 28 731 | 1 298 | 2 532 |
| Terrains | 1 483 027 | - | -9 442,00 | 1 473 585 | - | - | - | - | 1 473 585 | 1 483 027 |
| Bâtiments administratifs | 524 942 | - | - | 524 942 | 346 108 | 23 597 | - | 369 705 | 155 237 | 178 834 |
| Bâtiments de rapport | 707 543 | - | -37 160 | 670 383 | 685 060 | 22 426 | -37 160 | 670 326 | 57 | 22 483 |
| Matériel de transport | 436 170 | - | -87 980 | 348 190 | 378 933 | 38 725 | -87 980 | 329 678 | 18 512 | 57 237 |
| Installations générales, agencements & aménagements des constructions | 240 437 | - | -12 737 | 227 700 | 240 437 | - | -12 737 | 227 700 | - | - |
| Installations générales, agencements & aménagements divers | 124 463 | 10 357 | - | 134 820 | 90 356 | 5 251 | - | 95 607 | 39 213 | 34 107 |
| Équipements de bureaux | 78 978 | 4 497 | - | 83 475 | 66 079 | 4 457 | - | 70 536 | 12 939 | 12 899 |
| Équipements informatiques | 77 189 | 2 640 | - | 79 829 | 68 877 | 5 747 | - | 74 624 | 5 205 | 8 312 |
| Total des immobilisations corporelles | 3 672 749 | 17 494 | -147 319 | 3 542 924 | 1 875 851 | 100 203 | -137 877 | 1 838 177 | 1 704 747 | 1 796 898 |
| Total des immobilisations incorporelles et corporelles | 3 702 778 | 17 494 | -147 319 | 3 572 953 | 1 903 348 | 101 437 | -137 877 | 1 866 908 | 1 706 045 | 1 799 430 |

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Participations : | 10 309 524 | 10 370 380 |
| - Titres de participation | 11 188 608 | 11 188 608 |
| - Moins : Provisions | -879 084 | -818 228 |
| Fonds gérés : | 2 887 674 | 4 268 911 |
| - Fonds gérés (par SICAR INVEST) | 4 740 564 | 4 855 564 |
| - Moins : Provisions | -1 852 890 | -586 653 |
| Prêts au personnel : | 153 148 | 136 988 |
| - Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel | 160 188 | 144 028 |
| - Moins : Provisions | -7 040 | -7 040 |
| Échéance à plus d'un an sur emprunt national | 6 000 | 12 000 |
| Dépôts et cautionnements versés | 300 167 | 192 325 |
| <i>Total en DT</i> | 13 656 513 | 14 980 604 |

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

| | Nombre de titres | % de participation | Soldes au 31/12/2019 | | |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| | | | Valeur brute | Provision | Valeur nette |
| Sociétés du Groupe SIMPAR : | | | 6 036 965 | 72 661 | 5 964 304 |
| - ESSOUKNA | 3 516 863 | 69,63% | 1 762 841 | - | 1 762 841 |
| - SODET SUD | 18 185 | 8,44% | 1 930 125 | - | 1 930 125 |
| - SICAR INVEST | 85 000 | 8,50% | 1 179 980 | - | 1 179 980 |
| - SOIVM SICAF | 54 857 | 13,71% | 534 856 | - | 534 856 |
| - Société Immobilière des Œillets | 40 000 | 22,22% | 200 000 | 72 661 | 127 339 |
| - 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 |
| Sociétés hors Groupe SIMPAR : | | | 5 151 643 | 806 423 | 4 345 220 |
| - TUNIS RE | 473 351 | 2,37% | 3 506 808 | - | 3 506 808 |
| - SOMOCER | 134 619 | 0,58% | 235 186 | 109 856 | 125 330 |
| - STB | 51 039 | 0,21% | 501 582 | 275 224 | 226 358 |
| - ATB | 60 000 | 0,08% | 365 619 | 126 939 | 238 680 |
| - CIMENT DE BIZERTE | 36 000 | 0,10% | 286 653 | 233 841 | 52 812 |
| - Autres | - | - | 255 795 | 60 563 | 195 232 |
| Total en DT | | | 11 188 608 | 879 084 | 10 309 524 |

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 38,480 DT, soit une moins-value potentielle de 1 230 KDT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert indépendant du Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2019 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

En conclusion, la SIMPAR, tout en s'alignant aux sociétés du Groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2019, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les produits à recevoir (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges à payer (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST, société du Groupe BNA, et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 2019. Ils se présentent comme suit :

| Fonds gérés | Montant du fonds géré | Produits à recevoir | Commissions à payer | Résultat sur placement |
|--------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Fonds géré n°4 | 742 014 | 844 | 6 079 | -5 235 |
| Fonds géré n°8 | 793 550 | 5 799 | 14 378 | -8 579 |
| Fonds géré n°15 | 760 000 | 32 889 | 32 621 | 268 |
| Fonds géré n°22 | 2 445 000 | 18 931 | 29 363 | -10 432 |
| Total en DT | 4 740 564 | 58 463 | 82 441 | -23 978 |

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 3 207 064 DT au 31 décembre 2019.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 1 852 890 DT au 31 décembre 2019. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

NOTE N°5 : STOCKS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Terrains à bâtir : | 27 195 553 | 25 763 928 |
| - Ariana TF 60290 | 6 536 941 | 6 176 568 |
| - Sousse- tranche 2 | 1 138 987 | 1 074 652 |
| - Chotrana TF 8735 - tranches 2 & 3 | 2 349 890 | 2 339 707 |
| - Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4 | 3 807 029 | 3 499 204 |
| - Route de Raoued - tranches 2 & 3 | 1 953 421 | 1 937 799 |
| - Jardins d'El Menzah - El Houda | 1 462 853 | 1 462 253 |
| - Jardins de Carthage - HSC 1.1.3 | 9 847 806 | 9 175 119 |
| - Autres terrains à bâtir | 98 626 | 98 626 |
| Travaux en cours : | 20 553 476 | 30 680 976 |
| - Jardins d'El Menzah - HC 2 | 13 264 769 | 7 213 808 |
| - El Mourouj 5 - EHC 25 | - | 9 898 719 |
| - Les Berges du Lac II - HSC 1/4/3 | - | 6 762 084 |
| - Chotrana TF 8735 - tranche 2 & 3 | 1 210 709 | 1 182 444 |
| - Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2 | 4 282 246 | 3 919 838 |
| - El Mourouj VI - EHC 17 | 1 795 752 | 1 704 083 |

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Travaux terminés : | 21 387 678 | 15 461 877 |
| - Résidence SAFSAF I et II | 284 153 | 2 466 748 |
| - Résidence La Brise | 4 744 267 | - |
| - Résidence du Parc | 5 473 092 | - |
| - Résidence Mimosas | 680 421 | 1 226 148 |
| - Résidence El Bousten 3 | - | 35 917 |
| - Résidence La Perle | 3 340 150 | 4 569 762 |
| - Néapolis Center Nabeul | 379 320 | 379 320 |
| - Résidence La Couronne | - | 209 282 |
| - Lotissement Sousse - tranche 1 | 6 239 537 | 6 327 962 |
| - Autres travaux terminés | 246 738 | 246 738 |
| Total brut en DT | 69 136 707 | 71 906 781 |
| Moins : Provisions | -521 795 | -521 795 |
| - Terrains à bâtir (*) | -9 775 | -9 775 |
| - Travaux terminés (**) | -512 020 | -512 020 |
| Total net en DT | 68 614 912 | 71 384 986 |

(*) 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 Nabeul, 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

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers | 1 480 096 | 1 433 702 |
| Clients - effets à recevoir | 810 143 | 1 946 696 |
| Clients locataires - Néapolis Center | 10 620 | 8 852 |
| <i>Total brut en DT</i> | 2 300 859 | 3 389 250 |
| Moins : Provisions | -129 591 | -129 591 |
| <i>Total net en DT</i> | 2 171 268 | 3 259 659 |

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Fournisseurs - comptes débiteurs : | 315 176 | 52 627 |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes | 308 149 | 44 100 |
| - Bureaux d'études, avances et acomptes | 6 000 | 7 500 |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes | 1 027 | 1 027 |
| Personnel - avances et acomptes | 78 253 | 39 723 |
| État - comptes débiteurs : | 4 559 335 | 5 824 404 |
| - Acomptes provisionnels | 512 074 | 689 124 |
| - Retenues à la source | 4 297 | 1 233 |
| - TVA déductible ou à reporter | 4 042 152 | 5 133 235 |
| - Autres impôts et taxes | 812 | 812 |
| Charges constatées d'avance | 3 773 | 31 635 |
| Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) | 1 004 224 | - |
| Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...) | 204 823 | 206 237 |
| Autres comptes débiteurs | 423 110 | 432 406 |
| <i>Total brut en DT</i> | 6 588 694 | 6 587 032 |
| Moins : Provisions | -5 250 | -5 250 |
| <i>Total net en DT</i> | 6 583 444 | 6 581 782 |

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|--|--|--------------------------------------|
| Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées) | 52 021 | 42 323 |
| Moins : Provisions | -7 560 | -7 560 |
| <i>Sous-total en DT</i> | 44 461 | 34 763 |
| Échéances à moins d'un an sur emprunt national | 6 000 | 6 000 |
| <i>Total en DT</i> | 50 461 | 40 763 |

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Chèques à l'encaissement | - | 36 568 |
| BNA Nord Hilton | 248 412 | 494 134 |
| BT | 978 285 | 33 944 |
| BH Kheireddine Pacha | 238 555 | 56 338 |
| Caisse | 401 | 401 |
| <i>Total en DT</i> | 1 465 653 | 621 385 |

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--|--|
| Résultat de l'exercice en DT | -2 768 992 | -864 776 |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Résultat par action de valeur nominale de 5 DT | -2,517 | -0,786 |

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en D1)

| | Capital social | Primes d'émission | Réserve légale | Réserve extraordinaire | Réserve pour fonds social | soumise à un régime fiscal particulier | Réserve | Autres compléments d'apport | Bénéfices non répartis | Total |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------------|---------------------------|--|---------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Soldes au au 31 décembre 2017 | 5 500 000 | 3 000 000 | 550 000 | 23 634 642 | 902 540 | 5 172 000 | | 41 071 | 4 079 379 | 42 879 632 |
| <i>Répartition du bénéfice 2017 :</i> | | | | | | | | | | |
| - Réserves | - | - | - | 125 000 | 100 000 | -500 000 | | - | 275 000 | - |
| - Dividendes | - | - | - | - | - | - | | - | -1 375 000 | -1 375 000 |
| Dépenses fonds social | - | - | - | - | -29 582 | - | | - | - | -29 582 |
| Perte de l'exercice 2018 | - | - | - | - | - | - | | - | -864 776 | -864 776 |
| Soldes au 31 décembre 2018 | 5 500 000 | 3 000 000 | 550 000 | 23 759 642 | 972 958 | 4 672 000 | | 41 071 | 2 114 603 | 40 610 274 |
| <i>Répartition du bénéfice 2018 :</i> | | | | | | | | | | |
| - Réserves | - | - | - | 800 000 | - | -800 000 | | - | - | - |
| - Dividendes | - | - | - | - | - | - | | - | - | - |
| Dépenses fonds social | - | - | - | - | -51 954 | - | | - | - | -51 954 |
| Perte de l'exercice 2019 | - | - | - | - | - | - | | - | -2 768 992 | -2 768 992 |
| Soldes au 31 décembre 2019 | 5 500 000 | 3 000 000 | 550 000 | 24 559 642 | 921 004 | 3 872 000 | | 41 071 | -654 389 | 37 789 328 |

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Solde au 1er janvier : | 972 958 | 902 540 |
| - Trésorerie | 788 498 | 713 226 |
| - Prêts au personnel | 184 460 | 189 313 |
| Ressources de l'exercice : | 10 894 | 110 885 |
| - Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent | - | 100 000 |
| - Intérêts des prêts au personnel | 10 894 | 10 885 |
| Emplois de l'exercice : | 62 848 | 40 467 |
| - Restauration | 29 681 | 23 631 |
| - Aides au personnel (non remboursables) | 32 150 | 15 850 |
| - Bonifications d'intérêts | 1 017 | 986 |
| Solde au 31 décembre : | 921 004 | 972 958 |
| - Trésorerie | 847 754 | 788 498 |
| - Prêts au personnel | 73 250 | 184 460 |

NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*) | 14 467 056 | 32 827 012 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Ariana | 1 425 000 | 3 325 000 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Sousse | 535 310 | 1 820 054 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2 | 1 649 914 | 3 299 828 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4 | 1 499 922 | 2 999 844 |
| - Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1 | - | 621 000 |
| - Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II | 638 610 | 1 277 220 |
| - Crédit pour réalisation du projet HSC 1/4/3 Lac II | 1 350 386 | 2 477 414 |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI | 1 647 112 | 3 184 417 |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI | - | 900 000 |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 25 El Mourouj V | 2 953 613 | 5 690 319 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage | 2 400 000 | 4 800 000 |
| - Autres crédits | 367 189 | 2 431 916 |
| Échéances à plus d'un an sur emprunts BT : | - | 3 431 172 |
| - Crédit pour réalisation du projet HC2 Jardins d'El Menzah | | 3 431 172 |
| Total en DT | 14 467 056 | 36 258 184 |

(*) *Aucours de l'exercice 2019, la SIMPAR a bénéficié du report de plusieurs échéances impayées relatives aux emprunts BNA et dont le montant total s'élève à 4 045 124 DT.*

NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Cautionnements reçus | 32 962 | 30 556 |
| Dépôts reçus pour lotissements | 772 248 | 708 452 |
| Dépôts reçus pour enregistrement d'actes | 378 747 | 359 996 |
| Dépôts reçus pour rédaction d'actes | 99 031 | 61 345 |
| Dépôts reçus pour frais de syndic | 6 297 | 13 513 |
| Total en DT | 1 289 285 | 1 173 862 |

NOTE N°14 : PROVISIONS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Provisions pour frais de réparation (1) | 107 952 | 103 271 |
| Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2) | 106 023 | 102 962 |
| Provisions pour risques fiscal et social | 129 976 | 96 326 |
| Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3) | 193 841 | 86 000 |
| Total en DT | 537 792 | 388 559 |

1) Provisions pour frais de réparation

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

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

2) Provisions pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi

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

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

Par ailleurs, la SIMPAR a procédé, au 31 décembre 2014, à la reprise de la provision pour indemnités de départ à la retraite constituée durant les exercices antérieurs, et ce, suite à la conclusion d'un contrat d'assurance entrant en vigueur le 1^{er} 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 2019 s'élève à 125 134 DT.

3) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

Le Groupement Immobilier (dont la SIMPAR fait partie) est actuellement en litige avec l'entreprise ECF qui réclame en justice diverses indemnisations pour empêchement des travaux de construction relatifs au

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

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

Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (dont 391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). La SIMPAR a versé à la Trésorerie Générale de Tunisie sa quote-part s'élevant à 107 841 DT et qui a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de la provision pour litige comptabilisée à ce titre.

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Entrepreneurs | 195 117 | 246 743 |
| Fournisseurs ordinaires | 178 772 | 140 411 |
| Architectes | 39 408 | 39 722 |
| Bureaux d'études | 28 892 | 28 985 |
| Entrepreneurs, retenues de garantie | 2 271 798 | 2 187 843 |
| Fournisseurs, factures non parvenues | 382 834 | 393 568 |
| Total en DT | 3 096 821 | 3 037 272 |

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Clients - avances et acomptes reçus | 603 441 | 926 529 |
| Personnel - comptes créditeurs : | 378 586 | 406 648 |
| - Personnel, charges à payer | 350 498 | 397 573 |
| - Personnel, rémunérations dues | 28 088 | 9 075 |
| État - comptes créditeurs : | 92 664 | 667 078 |
| - Retenues à la source | 60 995 | 122 454 |
| - TVA collectée ou à payer (sur livraisons à soi même ...) | - | 462 820 |
| - Impôt sur les sociétés | - | 14 192 |
| - Contribution sociale de solidarité (*) | 200 | 200 |
| - Autres impôts et taxes à payer | 31 469 | 67 412 |
| Organismes sociaux : | 162 330 | 225 204 |
| - CNSS | 26 207 | 36 878 |
| - CNSS - régime complémentaire | 2 744 | 6 362 |
| - Assurance groupe | 1 694 | 6 741 |
| - Prêts CNSS (oppositions) | 822 | 548 |
| - Charges sociales à payer | 130 863 | 174 675 |
| Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) | - | 251 878 |
| Actionnaires - dividendes à payer | 26 588 | 33 108 |
| Charges à payer (charges des fonds gérés ...) | 284 196 | 332 269 |
| Autres comptes créditeurs | 49 805 | 86 513 |
| Total en DT | 1 597 610 | 2 929 227 |

(*) La contribution sociale de solidarité (CSS), instituée par la loi de finances pour l'année 2018, est calculée au taux de 1% sur la base du bénéfice imposable de l'exercice 2019, avec un minimum de 200 DT.

NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Découverts bancaires - BNA | 1 360 007 | 1 395 917 |
| <i>Total en DT</i> | 1 360 007 | 1 395 917 |

NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2019 | Solde au 31 décembre 2018 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA : | 23 704 772 | 10 145 380 |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI | 2 333 409 | 1 326 841 |
| - Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj V | 4 184 285 | 1 659 676 |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 18 El Mourouj VI | - | 249 886 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Sousse | 1 743 060 | 749 434 |
| - Crédit pour acquisition du terrain HOUDA | - | 337 359 |
| - Crédit pour acquisition du terrain 1-4-3 Lac II | 904 697 | 372 522 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Ariana | 1 900 000 | - |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2 | 1 649 914 | - |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4 | 1 499 922 | - |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI | 900 000 | - |
| - Crédit pour réalisation du projet 1-4-3 Lac II | 1 913 047 | 722 579 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-1-3 | 3 600 000 | 2 400 000 |
| - Crédit pour réalisation du projet Sousse | 844 000 | 759 000 |
| - Autres crédits | 2 232 438 | 1 568 083 |
| Échéances à moins d'un an sur emprunts BT : | 10 069 992 | 2 318 828 |
| - Crédit pour réalisation du projet HC2 Jardins d'El Menzah | 10 069 992 | 2 318 828 |
| Intérêts courus sur emprunts | 335 633 | 411 106 |
| <i>Total en DT</i> | 34 110 397 | 12 875 314 |

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--|--|
| Ventes de logements | 13 931 193 | 5 835 567 |
| Ventes de terrains lotis | 157 081 | - |
| Ventes de magasins et autres immeubles | 1 369 447 | 544 315 |
| <i>Total en DT</i> | 15 457 721 | 6 379 882 |

NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--|--|
| Dividendes / titres de participation | 563 563 | 1 160 876 |
| Profits / cessions de valeurs mobilières | - | 76 127 |
| Produits des fonds gérés | 61 495 | 105 265 |
| <i>Total en DT</i> | 625 058 | 1 342 268 |

NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|---|--|--|
| Loyers magasins et bureaux | 44 919 | 38 916 |
| Cotisations syndics | 21 167 | 16 475 |
| Ventes dossiers d'appel d'offres | 2 100 | 2 625 |
| Frais de dossiers | 10 887 | 2 146 |
| Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...) | 90 300 | 89 174 |
| <i>Total en DT</i> | 169 373 | 149 336 |

NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--|--|
| Variation du stock de terrains à bâtir | 1 431 626 | -3 779 452 |
| Variation du stock de travaux en cours | -10 127 499 | 10 537 186 |
| Variation du stock de travaux terminés | 5 916 359 | 1 365 088 |
| <i>Total en DT</i> | -2 779 514 | 8 122 822 |

NOTE N°23 : ACHATS DE TERRAINS

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--|--|
| Achats de terrains à bâtir | - | - |
| Droits d'enregistrement / achats de terrains (*) | - | 3 436 |
| <i>Total en DT</i> | - | 3 436 |

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

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

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--|--|
| Achats d'études et de prestations de services : (*) | | |
| - Projet Choutrana - tranche 2 | 21 013 | - |
| - Projet EHC 18 El Mourouj VI | 540 | 1 596 |
| - Projet EHC 25 El Mourouj V | 67 119 | 109 513 |
| - Projet HC 2 Jardins d'El Menzah | 168 739 | 97 641 |
| - Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II | 55 096 | 115 071 |
| - Projet Sousse - tranche 1 | - | 120 805 |
| - Projet Lac 1-11-2 | 23 801 | 48 038 |
| - Projet EHC 17 El Mourouj VI | - | 26 942 |
| - Projet Ariana | 10 540 | 87 087 |
| - Autres projets | 22 456 | 12 115 |
| <i>Total en DT</i> | 369 304 | 618 808 |

(*) 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 réalisés ou en cours de réalisation.

NOTE N°25 : ACHATS DE MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Achats de matériels, équipements et travaux : (*) | | |
| - Projet HC 2 Jardins d'El Menzah | 4 955 369 | 3 616 539 |
| - Projet HSC 1-4-3 Lac | 783 987 | 1 707 286 |
| - Projet EHC 25 El Mourouj V | 413 172 | 2 752 290 |
| - Projet Sousse - tranche 1 | - | 730 194 |
| - Autres projets | - | 1 956 |
| Total en DT | 6 152 528 | 8 808 265 |

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

NOTE N°26 : CHARGES DE PERSONNEL

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Salaires et compléments de salaires | 1 465 646 | 1 342 172 |
| Indemnités de licenciement | - | 33 263 |
| Charges sociales légales | 308 724 | 271 678 |
| Autres charges de personnel | 61 497 | 90 435 |
| Total en DT | 1 835 867 | 1 737 548 |

NOTE N°27 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|---|--|--|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles | 101 438 | 165 311 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières | 1 379 935 | 158 544 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 266 407 | 126 223 |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation | -52 841 | -7 408 |
| Reprises sur provisions pour risques et charges | -117 175 | -222 217 |
| <i>Total en DT</i> | 1 577 764 | 220 453 |

NOTE N°28 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|---|--|--|
| Achats non stockés de matières et fournitures | 120 591 | 116 955 |
| Divers services extérieurs | 574 177 | 499 500 |
| Commissions des fonds gérés et services bancaires | 312 759 | 351 634 |
| Autres charges ordinaires | 18 540 | 15 516 |
| Jetons de présence (servis par la Société) | 68 750 | 68 750 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 92 478 | 65 715 |
| <i>Total en DT</i> | 1 187 295 | 1 118 070 |

NOTE N°29 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*) | 4 837 498 | 3 684 992 |
| Intérêts débiteurs des CCB | 261 125 | 619 202 |
| Total en DT | 5 098 623 | 4 304 194 |

(*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2019 s'élèvent à 4 837 498 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 365 012 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 1 618 664 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 853 822 DT

NOTE N°30 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

| | Exercice clos le 31 décembre 2018 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Profits sur cessions d'immobilisations corporelles | 8 200 | - |
| Autres produits ordinaires | 6 630 | 47 412 |
| Total en DT | 14 830 | 47 412 |

NOTE N°31 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Pertes / sortie d'immobilisations financières | - | 318 975 |
| Reprise de provision pour dépréciation des titres SAI IFRIKIA | - | -318 975 |
| Autres pertes ordinaires | 200 | 81 530 |
| Total en DT | 200 | 81 530 |

NOTE N°32 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**Exercice clos le
31 décembre 2019**

| | |
|--|-------------------|
| Bénéfice comptable avant impôt | -2 734 113 |
| Réintégrations : | 1 646 662 |
| - Provisions pour dépréciation des titres de participation | 114 053 |
| - Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi | 3 061 |
| - Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés | 1 265 882 |
| - Provisions pour frais de réparation | 76 173 |
| - Provisions pour risques et charges | 187 173 |
| - Contribution sociale de solidarité | 200 |
| - Autres charges non déductibles | 120 |
| Déductions : | 671 103 |
| - Provisions pour dépréciation des titres cotés | 37 661 |
| - Dividendes | 516 267 |
| - Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi | - |
| - Reprises sur provisions pour risques et charges | 45 682 |
| - Reprises sur provisions pour frais de réparation | 71 493 |
| - Reprises sur provisions pour dépréciation des titres non cotés | - |
| Résultat fiscal | -1 758 554 |
| Pertes reportées au 31/12/2019 | -3 733 766 |
| Amortissements différés au 31/12/2019 | -266 749 |
| Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local) | 34 879 |

NOTE N°33 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

a) Identification des parties liées

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

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

b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées

- 1) La SIMPAR a bénéficié, au cours de l'exercice 2017, de deux crédits à moyen terme, accordés par la BNA et garantis par des contrats d'hypothèque portant sur les biens immobiliers issus des projets financés. Les débloquages effectués en 2019 et d'autres informations pertinentes relatives à ces emprunts se présentent comme suit :

| Projet | Taux d'intérêt | Montant emprunté | Montant débloqué en 2019 | Remboursement principal en 2019 | Remboursement intérêts en 2019 |
|----------------------------|----------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Projet EHC 25 El Mourouj V | TMM+3% | 7 400 000 | 50 000 | 262 097 | 706 827 |
| Projet HSC 1-4-3 Lac | TMM+3% | 3 400 000 | 200 000 | 136 522 | 466 267 |
| Total en DT | | 10 800 000 | 250 000 | 398 619 | 1 173 094 |

- 2) En 2019, 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 221 200 DT. Au 31 décembre 2019, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 134 883 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. Le chiffre d'affaires réalisé en 2019 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 2 701 327 DT.
- 4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bosten III Soukra. Le chiffre d'affaires réalisé en 2019 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 40 000 DT.
- 5) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2019 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 157 081 DT.
- 6) En 2019, la T.I.S a facturé à la SIMPAR les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 12 767 DT. Au 31 décembre 2019, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT.
- 7) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2019, s'élèvent à 82 441 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 2019, 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 | 88 382 |
| Assurance Indemnité de Départ à la Retraite | 36 752 |
| <i>Total en DT</i> | <i>125 134</i> |

NOTE N°34 : ENGAGEMENTS HORS BILAN**a) Hypothèques accordées à la BNA au titre des emprunts contractés :**

| <i>Objet de l'hypothèque</i> | <i>Engagement</i> |
|--|--------------------------|
| Propriété sise 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 au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.4 - Les Berges du Lac II | 3 300 000 |
| Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.2 - Les Berges du Lac II | 3 000 000 |
| Propriété sise au Berges du Lac II - HSC 1-1-3 | 7 200 000 |
| Propriété sise à El Mourouj VI - EHC 18 | 5 000 000 |
| Propriété sise à El Mourouj V - EHC 25 | 7 400 000 |
| Propriété sise aux Jardins du Lac - HSC 1.4.3 | 3 400 000 |
| Propriété sise à Sousse - Tranche 1 | 1 530 000 |
| Propriété sise aux Jardins d'El Menzah HC 2 (caution de la BNA) | 12 000 000 |
| <i>Total en DT</i> | <i>50 930 000</i> |

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

| <i>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</i> | <i>Privilège</i> |
|--|-----------------------|
| Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur le logement L 24 sis à la Rue 6712, Cité Ibn Khaldoun, à distraire du titre foncier n° 107264 | 15 000 |
| Hypothèque de 1 ^{er} rang, en pari-passu avec la STB, sur le lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n° 7742 Ariana | 35 310 |
| Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement n°1 / Nesrine 2 - résidence Nesrine | 23 000 |
| Hypothèque du 1 ^{er} rang, en pari-passu avec l'UBCI, sur l'appartement C2 - résidence El Bousten IV | 40 000 |
| Hypothèque en rang utile sur l'appartement G1 - 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 ^{ème} rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal | 40 000 |
| Hypothèque en 1 ^{er} rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne | 70 000 |
| Privilège sur voiture Peugeot 206, 991 TU 134 | 10 000 |
| Privilège sur voiture Volkswagen Passat, 8813 TU 102 | 10 000 |
| Privilège sur voiture BMW Série 1, 6596 TU 187 | 12 000 |
| Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213 | 19 500 |
| <i>Total en DT</i> | <i>348 810</i> |

c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 756 239 DT au 31 décembre 2019.

d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 4 227 384 DT au 31 décembre 2019.

NOTE N°35 : ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE CLÔTURE

Les états financiers de la Société ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation. Les activités ont commencé à être affectées par le Covid-19 au premier trimestre 2020 et la Société s'attend à un impact sur ses états financiers en 2020.

À la date d'arrêté des états financiers 2019 de la Société, par le Conseil d'Administration, la Direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

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

| | Exercice clos le 31 décembre 2019 | Exercice clos le 31 décembre 2018 |
|---|--|--|
| Ventes de biens immobiliers | 15 457 721 | 6 379 882 |
| Produits des participations | 625 058 | 1 342 268 |
| Autres produits d'exploitation | 169 373 | 149 336 |
| Production stockée ou déstockage | -2 779 514 | 8 119 386 |
| Achats consommés | -6 521 832 | -9 427 073 |
| Services extérieurs et autres charges externes | -1 094 817 | -1 052 355 |
| VALEUR AJOUTÉE BRUTE | 5 855 989 | 5 511 444 |
| Charges de personnel | -1 835 867 | -1 737 548 |
| Impôts et taxes | -92 478 | -65 715 |
| EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION | 3 927 644 | 3 708 181 |
| Charges financières nettes | -5 098 623 | -4 304 194 |
| Autres gains ordinaires | 14 830 | 47 412 |
| Autres pertes ordinaires | -200 | -81 530 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | -1 577 764 | -220 453 |
| Impôt sur les sociétés | -34 879 | -14 192 |
| Éléments extraordinaires | - | - |
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | -2 768 992 | -864 776 |

RAPPORT GÉNÉRAL

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

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2019, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 37.789.328 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (2.768.992) DT.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Fondement de l'opinion

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

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

Questions clés de l'audit

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

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

1) Évaluation des titres de participation

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 13.197.198 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 3.207.064 DT au 31 décembre 2019. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de ces titres de participation.

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

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2019, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité apparentée.

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

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

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

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

2) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 68.614.912 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 73% du total des actifs).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

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

- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable en application des dispositions de l'article 79 de la loi n°2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable ;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par des valeurs nettes de réalisation correctement estimées et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux Normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Tunisie, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation ;

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Effacité du système de contrôle interne

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2019.

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

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

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

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

Tunis, le 22 avril 2020

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM

Abderrazak GABSI, Associé



P/ ICCA

Anis SMAOUL, Associé



RAPPORT SPÉCIAL

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

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

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

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

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

Les débloquages effectués en 2019 accompagnés d'autres informations relatives à ces crédits bancaires se présentent comme suit :

| Emprunts / Projets | Taux d'intérêt | Montant de l'emprunt | Débloquages en 2017 et 2018 | Débloquages en 2019 | Intérêts payés en 2019 |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| Crédits BNA : | | 10.800.000 | 10.550.000 | 250.000 | 1.173.094 |
| • Projet EHC 25 El Mourouj V | TMM+3% | 7.400.000 | 7.350.000 | 50.000 | 706.827 |
| • Projet HSC 1-4-3 Lac | TMM+3% | 3.400.000 | 3.200.000 | 200.000 | 466.267 |
| Crédit BT - Projet HC2 Jardins d'El Menzah | TMM+1,5% | 12.000.000 | 5.750.000 | 6.250.000 | 842.766 |
| TOTAL EN DT | | 22.800.000 | 16.300.000 | 6.500.000 | 2.015.860 |

- 2) Durant l'exercice 2019, 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 2019, au titre de ces conventions s'élève à 221.200 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 134.883 DT au 31 décembre 2019.
- 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 2019, au titre de ce projet, s'élève à 2.701.327 DT.
- 4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bosten III Soukra. La

quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2019 revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 40.000 DT.

- 5) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Cèllets le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2019 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 157.081 DT.
- 6) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2019, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 12.767 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT au 31 décembre 2019.
- 7) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2019 s'élèvent à 82.441 DT.
- 8) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2019, les primes supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

| | Épargne | Frais de gestion | Montant total |
|---|----------------|------------------|----------------|
| Assurance Complément de Retraite | 86.172 | 2.210 | 88.382 |
| Assurance Indemnité de Départ à la Retraite | 35.833 | 919 | 36.752 |
| Total en DT | 122.005 | 3.129 | 125.134 |

- 9) Fin septembre 2019, la SIMPAR a cédé une voiture de tourisme à son Directeur Général Adjoint parti à la retraite, pour un prix de 8.200 DT (environ 20% de la juste valeur). Cette opération a été autorisée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 29 août 2019.

Obligations et engagements de la SIMPAR envers ses dirigeants

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

- La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 28 janvier 2016. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
- La rémunération du Directeur Général, qui exerce ses fonctions depuis janvier 2015, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 31 décembre 2014, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Président Directeur Général). Les éléments de cette rémunération découlent des différentes décisions du Conseil d'Administration régissant la rémunération du Président Directeur Général, notamment celles en date du 27 janvier 1978, 19 novembre 1980, 6 mars 1984, 22 mai 1990 et 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 régissant la rémunération du Directeur Général Adjoint ainsi que le régime de rémunération du personnel de la SIMPAR, notamment les

décisions en date du 20 février 2012 et 27 décembre 2012, en reconduisant celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant) et une indemnité mensuelle nette de 400 DT au titre des remboursements des frais de téléphone, d'eau et d'électricité.

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

- 2) Les charges de personnel encourues par la SIMPAR au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice 2019, se résument comme suit :

| | Président du Conseil d'Administration | Directeur Général | Directeur Général Adjoint |
|--------------------------------|--|--------------------------|--------------------------------------|
| Rémunération annuelle brute | 4.399 | 194.380 | (*) 230.268 |
| Avantages en nature | - | 10.616 | 7.922 |
| Charges sociales légales et RC | 1.015 | 5.655 | 61.588 |
| Primes d'assurance groupe | - | 9.912 | 31.321 |
| Total en DT | 5.414 | 220.563 | 331.099 |

(*) Y compris le solde de tout compte

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 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 50.082 DT et 18.457 DT au cours de l'exercice 2019.
- 4) En 2019, 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 26 avril 2019.
- 5) En 2019, 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 26 avril 2019.
- 6) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2019, des jetons de présence dont le montant total brut est de 68.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2019.
- 7) En 2019, 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 10 mai 2019.

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 22 avril 2020

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM

Abderrazak GABSI, Associé



P/ ICCA

Anis SMAOUI, Associé

