

## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS**

#### **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 2023 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 Samir LABIDI et Mr Anis SMAOUI.

**BILAN - ACTIFS****(Montants exprimés en dinars)****Notes 31 décembre 2023 31 décembre 2022****ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	120 161	116 153
	Moins : amortissements		-83 913	-55 865
			<u>36 248</u>	<u>60 287</u>
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 668 524	3 484 499
	Moins : amortissements		-1 783 111	-1 739 239
			<u>1 885 413</u>	<u>1 745 260</u>
	Immobilisations financières	<b>4</b>	15 754 167	15 761 097
	Moins : provisions		-3 596 945	-3 279 717
			<u>12 157 222</u>	<u>12 481 381</u>
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>14 078 883</b>	<b>14 286 928</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>14 078 883</b>	<b>14 286 928</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>5</b>	56 255 977	50 506 225
	Moins : provisions		-521 795	-521 795
			<u>55 734 182</u>	<u>49 984 430</u>
	Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	2 587 291	3 122 662
	Moins : provisions		-129 591	-129 591
			<u>2 457 700</u>	<u>2 993 071</u>
	Autres actifs courants	<b>7</b>	2 615 534	2 387 939
	Moins : provisions		-5 250	-5 250
			<u>2 610 284</u>	<u>2 382 689</u>
	Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	67 150	72 341
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			<u>59 590</u>	<u>64 781</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	995 769	2 054 602
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>61 857 525</b>	<b>57 479 572</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>75 936 408</b>	<b>71 766 500</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**  
(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2023 31 décembre 2022

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		29 706 737	29 766 153
	Autres capitaux propres		3 041 071	3 041 071
	Résultats reportés		-8 740 784	-6 409 054
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>29 507 024</b>	<b>31 898 170</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	-1 396 284	-2 331 731
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>28 110 740</b>	<b>29 566 438</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	27 746 669	28 385 474
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 488 144	1 520 777
	Provisions	<b>14</b>	533 287	526 611
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>29 768 100</b>	<b>30 432 861</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	4 147 889	2 080 364
	Autres passifs courants	<b>16</b>	3 238 213	2 382 929
	Concours bancaires	<b>17</b>	-	1 879 496
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	10 671 466	5 424 411
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>18 057 568</b>	<b>11 767 200</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>47 825 668</b>	<b>42 200 062</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>75 936 408</b>	<b>71 766 500</b>

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2023      Exercice clos le 31 décembre 2022

	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Ventes de biens immobiliers	19	11 160 030	13 011 459
Produits des participations	20	561 755	245 540
Autres produits d'exploitation	21	188 796	187 674
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>11 910 581</b>	<b>13 444 673</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	5 749 752	-4 303 322
Achats de terrains		-	-
Achats d'études et de prestations de services	23	-866 519	-483 827
Achats de matériels, équipements et travaux	24	-10 085 456	-3 667 963
Charges de personnel	25	-2 373 639	-2 056 653
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-429 083	-6 891
Autres charges d'exploitation	27	-1 211 182	-1 317 650
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-9 216 127</b>	<b>-11 836 306</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>2 694 454</b>	<b>1 608 368</b>
Charges financières nettes	28	-4 044 483	-3 794 656
Autres gains ordinaires	29	25 152	54 263
Autres pertes ordinaires	30	-46 095	-169 829
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-1 370 972</b>	<b>-2 301 854</b>
Impôt sur les sociétés	31	-25 312	-29 877
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</b>
Éléments extraordinaires		-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</b>

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

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

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 32 décembre 2022
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</b>
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	429 083	6 891
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-5 749 752	4 303 322
	- Clients	535 371	817 948
	- Autres actifs	-227 595	1 210 481
	- Fournisseurs et autres passifs	3 965 234	186 167
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	-22 500	-43 600
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>-2 466 443</b>	<b>4 149 478</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	22 500	43 600
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-221 286	-213 881
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	150 087	408 479
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-137 970	-103 886
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>-186 669</b>	<b>134 311</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-	-
	Encaissements provenant des emprunts	8 600 000	14 704 679
	Remboursements d'emprunts	-5 066 811	-18 745 147
	Fonds social (variation)	-59 415	-51 309
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>3 473 774</b>	<b>-4 091 777</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>820 663</b>	<b>192 012</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>175 106</b>	<b>-16 906</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>995 769</b>	<b>175 106</b>
	9 & 17		

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

### 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 2023 :

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	297 081	1 485 405	27,01%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	58 010	290 050	5,27%
SICAR INVEST	47 189	235 945	4,29%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	106 767	533 835	9,71%
<b>Total</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés 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 2023, 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 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 31/12/2023	Soldes au 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022
Logiciels	116 152	4 009	-	120 161	55 865	28 048	-	83 913	36 248	60 287
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>116 152</b>	<b>4 009</b>	<b>-</b>	<b>120 161</b>	<b>55 865</b>	<b>28 048</b>	<b>-</b>	<b>83 913</b>	<b>36 248</b>	<b>60 287</b>
Terrains	1 453 016	-	-	1 453 016	-	-	-	-	1 453 016	1 453 016
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	415 432	11 065	-	426 497	98 445	109 510
Bâtiments de rapport	589 787	-	-	589 787	589 787	-	-	589 787	-	-
Matériel de transport	355 030	151 748	33 253	473 525	237 739	43 585	33 253	248 071	225 454	117 291
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	200 050	-	-	200 050	200 050	-	-	200 050	-	-
Installations générales, agencements & aménagements divers	167 147	55 716	-	222 863	117 818	13 169	-	130 987	91 876	49 329
Équipements de bureaux	86 709	-	-	86 709	82 792	1 546	-	84 338	2 371	3 917
Équipements informatiques	107 819	9 813	-	117 632	95 619	7 762	-	103 381	14 251	12 200
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 484 500</b>	<b>217 277</b>	<b>33 253</b>	<b>3 668 524</b>	<b>1 739 237</b>	<b>77 127</b>	<b>-</b>	<b>1 783 111</b>	<b>1 885 413</b>	<b>1 745 262</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>3 600 652</b>	<b>221 286</b>	<b>33 253</b>	<b>3 788 685</b>	<b>1 795 103</b>	<b>105 175</b>	<b>-</b>	<b>1 867 024</b>	<b>1 921 661</b>	<b>1 805 549</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
<b>Participations :</b>	<b>9 403 084</b>	<b>9 676 709</b>
- Titres de participation	11 056 874	11 056 874
- Moins : Provisions	-1 653 790	-1 380 166
<b>Fonds gérés :</b>	<b>2 134 133</b>	<b>2 322 637</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 070 248	4 215 148
- Moins : Provisions	-1 936 115	-1 892 511
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>489 667</b>	<b>351 697</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	496 707	358 737
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>130 338</b>	<b>130 338</b>
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>12 157 222</b>	<b>12 481 381</b>

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

	<b>Nombre de titres</b>	<b>% de participation</b>	<b>Soldes au 31/12/2023</b>		
			<i>Valeur brute</i>	<i>Provision</i>	<i>Valeur nette</i>
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 892 109</b>	<b>369 420</b>	<b>5 522 689</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
- SICAR INVEST	85 000	8,50%	1 179 980	-	1 179 980
- SOIVM SICAF	40 000	10,00%	390 000	-	390 000
- Société Immobilière des 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	0
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	47 990	-
<b>Sociétés hors Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 164 765</b>	<b>1 284 370</b>	<b>3 880 395</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	307 429	3 199 379
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	138 664	96 522
- STB	51 039	0,21%	501 582	314 370	187 212
- ATB	60 000	0,08%	365 619	201 459	164 160
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	254 937	31 716
- Autres	-	-	268 917	67 511	201 406
<b>Total en DT</b>			<b>11 056 874</b>	<b>1 653 790</b>	<b>9 403 084</b>

## **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 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094 DT, soit une moins-value potentielle de 1 380 KDT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 12 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 30 juin 2022 par un expert indépendant du Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 40 832 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2022 de 13 888 KDT, soit une plus-value latente de 26 944 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 2023, 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 2023, 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 2023. 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	720 014	1 019	5 382	-4 363
Fonds géré n°8	793 550	-	11 747	-11 747
Fonds géré n°15	427 000	5 116	26 757	-21 641
Fonds géré n°22	2 129 684	-	24 730	-24 730
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>4 070 248</i></b>	<b><i>6 135</i></b>	<b><i>68 616</i></b>	<b><i>-62 481</i></b>

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 ; ils correspondent à la totalité du solde au 31 décembre 2023, soit 4 070 248 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 1 936 117 DT au 31 décembre 2023 et représentent 48% de la valeur brute de ces actifs financiers. 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**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>23 762 910</b>	<b>28 908 035</b>
- Ariana TF 60290	7 909 029	7 533 843
- Sousse- tranche 2	1 226 711	1 200 296
- Chotrana TF 8735 - tranches 2 & 3	55 738	54 212
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	-	4 727 241
- Route de Raoued - tranche 3	870 611	2 275 292
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 546 194	1 510 864
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	12 056 001	11 507 661
- Autres terrains à bâtir	98 626	98 626
<b>Travaux en cours :</b>	<b>22 784 627</b>	<b>10 642 004</b>
- Route de Raoued - tranches 2	3 750 505	0
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	13 601 631	5 263 144
- El Mourouj VI - EHC 17	-	3 826 950
- Chotrana TF 8735 - HSC 7	2 860 712	644 009
- Chotrana TF 8735 - HSC 8	2 571 779	907 901



**Suite Note N°5**

<b>Travaux terminés :</b>	<b>9 708 440</b>	<b>10 956 186</b>
- Résidence La Brise	-	436 534
- Résidence du Parc	74 359	133 242
- Résidence Mimosas	13 742	13 742
- Résidence Le Patio	181 006	870 118
- Résidence La Perle	111 963	111 963
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Lotissement Soussse - tranche 1	6 053 893	6 091 512
- Résidence Onyx	487 702	2 673 018
- Résidence Ranim	2 159 717	-
- Autres travaux terminés	246 738	246 738
<b>Total brut en DT</b>	<b>56 255 977</b>	<b>50 506 225</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>55 734 182</b>	<b>49 984 430</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 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**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 127 678	2 086 187
Clients - effets à recevoir	446 857	1 018 641
Clients locataires - Néapolis Center	12 756	17 834
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>2 587 291</b>	<b>3 122 662</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>2 457 700</b>	<b>2 993 071</b>

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>627 944</b>	<b>194 062</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	551 701	129 133
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	70 218	58 904
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>109 503</b>	<b>111 165</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>1 392 465</b>	<b>839 857</b>
- Acomptes provisionnels	566 144	558 357
- Retenues à la source	805	1 131
- TVA déductible ou à reporter	824 704	279 557
- Autres impôts et taxes	812	812
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>11 742</b>	<b>12 079</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>-</b>	<b>812 149</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>151 469</b>	<b>81 362</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>322 411</b>	<b>337 264</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>2 615 534</b>	<b>2 387 939</b>
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<b>Total net en DT</b>	<b>2 610 284</b>	<b>2 382 689</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	67 150	72 341
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>59 590</b>	<b>64 781</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Chèques à encaisser	38 171	1 043 348
BNA Nord Hilton	634 306	849 624
BNA Avenue de Paris	171 039	-
BT	146 942	149 519
BH Kheireddine Pacha	4 910	11 710
Caisse	401	401
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>995 769</b>	<b>2 054 602</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Solde au</b>	<b>Solde au</b>
	<b>31 décembre 2023</b>	<b>31 décembre 2022</b>
Résultat de l'exercice en DT	-1 396 284	-2 331 731
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	<b>-1,269</b>	<b>-2,120</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 2021</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>835 819</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-6 409 053</b>	<b>31 949 479</b>
<i>Répartition du bénéfice 2021 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-51 309	-	-	-	<b>-51 309</b>
Perte de l'exercice 2022	-	-	-	-	-	-	-	-2 331 731	<b>-2 331 731</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2022</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>784 510</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-8 740 784</b>	<b>29 566 438</b>
<i>Répartition du bénéfice 2022 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-59 415	-	-	-	<b>-59 415</b>
Perte de l'exercice 2023	-	-	-	-	-	-	-	-1 396 284	<b>-1 396 284</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2023</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>725 095</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-10 137 068</b>	<b>28 110 740</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>784 510</b>	<b>835 819</b>
- Trésorerie	693 746	683 287
- Prêts au personnel	90 764	152 532
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>20 479</b>	<b>17 698</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent		-
- Intérêts des prêts au personnel	20 479	17 698
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>79 895</b>	<b>68 977</b>
- Restauration	38 282	33 270
- Aides au personnel (non remboursables)	37 725	31 235
- Bonifications d'intérêts	3 888	4 472
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>725 095</b>	<b>784 510</b>
- Trésorerie	520 295	693 746
- Prêts au personnel	204 800	90 764

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*)</b>	<b>27 746 669</b>	<b>28 385 474</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 324 961	3 324 961
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 573 264	1 573 264
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 099 890	2 199 780
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 498 538	2 997 075
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 EL Mourouj VI	238 889	1 083 333
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	523 500	523 500
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	1 500 000	-
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	2 144 444	-
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 CHOUTRANA	2 500 000	-
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	-	951 515
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	5 000 000	5 000 000
- Crédit COVID-19	650 000	850 000
- Autre crédits	7 693 183	9 882 045
<b>Total en DT</b>	<b>27 746 669</b>	<b>28 385 474</b>



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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Cautiionnements reçus	33 892	33 892
Dépôts reçus pour lotissements	1 010 709	931 622
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	228 201	393 952
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	207 640	157 808
Dépôts reçus pour frais de syndic	7 702	3 502
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 488 144</b>	<b>1 520 777</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	144 802	141 766
Provision pour indemnités de départ à la retraite (2)	241 848	270 692
Provisions pour risques fiscal et social	87 709	68 058
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	58 928	46 095
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>533 287</b>	<b>526 611</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 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 700 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 10% ; et
- une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

Par ailleurs, à l'occasion de son départ en retraite, chaque salarié de la Société SIMPAR bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour IDR a été comptabilisée au 31 décembre 2023 pour un montant de 241 848 DT qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 31 décembre 2023, sur la base d'un taux d'augmentation des salaires de 5% par an, d'un turn-over de 3% et de charges sociales de 23,07%.

### 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.

Le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, en partie, l'arrêt de la cour d'appel (en ce qui concerne la retenue de garantie) avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire. Compte tenu de ce jugement, le Groupement Immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230 475 DT. Au cours de l'exercice 2023, la Société SIMPAR a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 46 095 DT tout en effectuant une reprise de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 28 novembre 2023, la cour d'appel a prononcé en faveur de l'entreprise ECF, un jugement définitif condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 884 231 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 492 132 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014).

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Entrepreneurs	1 572 856	617 117
Fournisseurs ordinaires	235 391	249 952
Architectes	15 895	36 259
Bureaux d'études	45 901	42 858
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 647 885	665 737
Fournisseurs, factures non parvenues	629 961	468 440
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 147 889</b>	<b>2 080 364</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>1 437 395</b>	<b>922 184</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>501 551</b>	<b>521 165</b>
- Personnel, charges à payer	443 438	463 052
- Personnel, rémunérations dues	58 113	58 113
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>157 915</b>	<b>94 172</b>
- Retenues à la source	157 515	63 894
- Contribution sociale de solidarité (*)	400	400
- Autres impôts et taxes à payer	-	29 877
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>298 969</b>	<b>201 394</b>
- CNSS	50 599	33 259
- CNSS - régime complémentaire	9 119	4 298
- Assurance groupe	25 932	-
- Prêts CNSS (oppositions)	690	902
- Charges sociales à payer	212 629	162 935
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>281 776</b>	<b>-</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>16 968</b>	<b>13 460</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>380 656</b>	<b>508 975</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>162 983</b>	<b>121 580</b>
<b>Total en DT</b>	<b>3 238 213</b>	<b>2 382 929</b>

(\*) La contribution sociale de solidarité (CSS), instituée par la loi de finances pour l'année 2023, est calculée au taux de 1% sur la base du bénéfice imposable de l'exercice 2023 avec un minimum de 400 DT.

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Découverts bancaires - BNA	-	1 879 496
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-</b>	<b>1 879 496</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>9 076 697</b>	<b>4 904 701</b>
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	55 556	-
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 191 547	1 099 890
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 498 538	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mourouj VI	2 816 667	416 667
- Crédit pour réalisation du projet 1-4-3 Lac II	-	1 462 917
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	1 070 455	1 427 273
- Crédit COVID-19	250 000	150 000
- Crédit direct	2 193 934	347 954
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>1 594 769</b>	<b>519 710</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>10 671 466</b>	<b>5 424 411</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Ventes de logements	10 405 918	9 999 770
Ventes de terrains lotis	61 112	1 861 817
Ventes de magasins et autres immeubles	693 000	1 149 872
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>11 160 030</b>	<b>13 011 459</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Dividendes / titres de participation	555 619	245 540
Produits des fonds gérés	6 136	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>561 755</b>	<b>245 540</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Loyers magasins et bureaux	35 684	46 269
Cotisations syndics	55 600	44 380
Ventes dossiers d'appel d'offres	400	1 175
Frais de dossiers	2 385	1 352
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	94 727	94 499
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>188 796</b>	<b>187 674</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Variation du stock de terrains à bâtir	-5 145 125	-827 752
Variation du stock de travaux en cours	12 142 623	1 296 966
Variation du stock de travaux terminés	-1 247 746	-4 772 535
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>5 749 752</b>	<b>-4 303 322</b>



**NOTE N°23 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet Choutrana - tranche 2	-	83 570
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	230 694	207 836
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	242 237	-
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	187 379	48 064
- Projet Choutrana - Hsc 7	48 304	44 985
- Projet Choutrana - Hsc 8	54 499	21 146
- Terrain Houda Jardins d'El Menzah	35 131	41 660
- Projet Ariana	10 542	32 516
- Autres projets	57 733	4 050
<b>Total en DT</b>	<b>866 519</b>	<b>483 827</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 réalisés ou en cours de réalisation.

**NOTE N°24 : ACHATS DE MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	2 085 931	18 079
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	1 713 946	-
- Projet Choutrana - tranche 2	-	1 946 899
- Projet Choutrana - Hsc 7	2 046 849	9 862
- Projet Choutrana - Hsc 8	1 536 346	8 370
- Projet HEHC 17 EL Mourouj VI	2 678 780	1 665 395
- Autres projets	23 604	19 358
<b>Total en DT</b>	<b>10 085 456</b>	<b>3 667 963</b>

(\*) 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°25 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Salaires et compléments de salaires	1 889 986	1 621 489
Charges sociales légales	390 075	352 586
Autres charges de personnel	93 578	82 578
<b>Total en DT</b>	<b>2 373 639</b>	<b>2 056 653</b>

**NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	105 175	65 568
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	273 626	135 058
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	43 606	37 746
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	134 074	77 145
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-	-96 329
Reprises provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-28 843	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-98 555	-212 297
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>429 083</b>	<b>6 891</b>

**NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	113 024	133 333
Divers services extérieurs	598 714	597 553
Commissions des fonds gérés et services bancaires	195 918	341 810
Autres charges ordinaires	34 822	22 831
Jetons de présence (servis par la Société)	108 000	99 000
Impôts, taxes et versements assimilés	160 704	123 123
<b>Total en DT</b>	<b>1 211 182</b>	<b>1 317 650</b>

**NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	3 939 184	3 411 565
Intérêts débiteurs des CCB	105 299	383 091
<b>Total en DT</b>	<b>4 044 483</b>	<b>3 794 656</b>

(\*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2023 s'élèvent à 3 939 184 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 939 398 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 1 059 935 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 939 851 DT

**NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	22 500	43 600
Autres produits ordinaires	2 652	10 663
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>25 152</b>	<b>54 263</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Autres pertes ordinaires	46 095	169 829
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>46 095</b>	<b>169 829</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>-1 370 972</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>487 939</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	273 626
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	43 606
- Provisions pour frais de réparation	55 495
- Provisions pour risques et charges	78 579
- Contribution sociale de solidarité	400
- Autres charges non déductibles	36 233
<b>Déductions :</b>	<b>872 033</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	195 794
- Dividendes	548 841
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	28 843
- Reprises sur provisions pour risques et charges	46 095
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	52 460
- Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-1 755 066</b>
Pertes reportées au 31/12/2023	-13 627 926
Amortissements différés au 31/12/2023	-529 226
<b>Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local)</b>	<b>25 312</b>

## **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 obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2023, est de l'ordre de 36 823 366 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2023, au titre de ces emprunts ont totalisé 3 939 184 DT.
- 2) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 1-11-2 et HSC 1-11-4 pour un montant de 12 000 000 DT contracté en octobre 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2.5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 1 500 000 DT.
- 3) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 4 500 000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2 500 000 DT.
- 4) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 2 500 000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2 200 000 DT.
- 5) En 2023, 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 246 060 DT. Au 31 décembre 2023, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 143 901 DT.

- 6) 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 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 61 113 DT.
- 7) Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les déblocages effectués en 2023 sur des anciens crédits non encore utilisés, se présentent comme suit :

<b>Emprunt</b>	<b>Taux d'intérêt</b>	<b>Montant Emprunté</b>	<b>Montant débloqué</b>	<b>Remboursement En principal</b>	<b>Remboursement En intérêts</b>
Projet HSC7 Choutarna	TMM+3%	2.500.000	2.200.000	-	-
Projet EHC17 El Mourouj 6	TMM+3%	4.000.000	2.400.000	844.444	293.454
Projet HSC8 Choutarna	TMM+3%	4.500.000	2.500.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 jardin du lac	TMM+2.5%	12.000.000	1.500.000	-	-
<b>Total en DT</b>		<b>23 000 000</b>	<b>8 600 000</b>	<b>844 444</b>	<b>293 454</b>

- 8) En 2023, 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 16 822 DT. Au 31 décembre 2023, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT.
- 9) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2023, s'élèvent à 68 616 DT.
- 10) 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 2023, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	<b>Montant</b>
Assurance Complément de Retraite	49 517
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	121 274
<b>Total en DT</b>	<b>170 791</b>



- 11) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 3 156 621 DT. Au 31 décembre 2023, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est débiteur de 1 204 026 DT.

**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 à Choutrana HSC 9-10	2 800 000
Propriété sise à Mutuelleville (siège social)	1 000 000
Nantissement des titres cotés	10 300 000
Construction sur terrain HSC 7	2 500 000
Construction sur terrain HSC 8	4 500 000
Construction sur terrains HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	12 000 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>72 030 000</i></b>

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

<b>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</b>	<b>Privilège</b>
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> 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 <sup>er</sup> 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 du 1 <sup>er</sup> rang, en pari-passu avec l'UBCI, sur l'appartement C2 - résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A8 - résidence El Bousten 8	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C22 - résidence Mariem El Mourouj 6	70 000
Privilège sur voiture SUZUKI Cellerio, 3953 TU 222	14 112
Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213	19 500
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C25 - Résidence le PATIO	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement B17 - Résidence le PATIO	70 000
Hypothèque en 1 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C2 - Résidence ONYX	70 000
<b>Total en DT</b>	<b>602 922</b>

c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 691 966 DT au 31 décembre 2023.

d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 6 851 158 DT au 31 décembre 2023.

**NOTE N°35 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Ventes de biens immobiliers	11 160 030	13 011 459
Produits des participations	561 755	245 540
Autres produits d'exploitation	188 796	187 674
Production stockée ou déstockage	5 749 752	-4 303 202
Achats consommés	-10 951 975	-4 151 790
Services extérieurs et autres charges externes	-1 050 478	-1 194 527
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>5 657 880</b>	<b>3 795 034</b>
Charges de personnel	-2 373 639	-2 056 653
Impôts et taxes	-160 704	-123 123
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 123 537</b>	<b>1 615 258</b>
Charges financières nettes	-4 044 483	-3 794 656
Autres gains ordinaires	25 152	54 263
Autres pertes ordinaires	-46 095	-169 829
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-429 083	-6 891
Impôt sur les sociétés	-25 312	-29 877
Eléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</b>

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

*Messieurs les Actionnaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR),*

**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 2023, 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 28.110.740 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (1.396.284) 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 2023, 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 2023 pour un montant net de 12.157.222 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 un montant de 4.070.248 DT au 31 décembre 2023. 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 2023, 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 2023 pour un montant net de 55.734.182 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.

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

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Société. À ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la

conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombent 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 2023.

***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 2024

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ CSL**

**Samir LABIDI**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI**

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

*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)**

- 12)** La SIMPAR a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel de TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2023, est de l'ordre de 36 823 366 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2023, au titre de ces emprunts ont totalisé 3.939.184 DT.
- 13)** La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 1-11-2 et HSC 1-11-4 pour un montant de 12.000.000 DT contracté en octobre 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 1.500.000 DT.
- 14)** La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 4.500.000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2.500.000 DT.
- 15)** La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 7 Choutrana pour un montant de 2 500 000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2 200 000 DT.
- 16)** Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les débloques effectués en 2023 sur des anciens crédits non encore utilisés, se présentent comme suit :

Emprunt	Taux d'intérêt	Montant Emprunté	Montant débloqué	Remboursement En principal	Remboursement En intérêts
Projet HSC7 Choutarna	TMM+3%	2.500.000	2.200.000	-	-
Projet EHC17 El Mourouj 6	TMM+3%	4.000.000	2.400.000	844.444	293.454
Projet HSC8 Choutarna	TMM+3%	4.500.000	2.500.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 jardin du lac	TMM+2,5%	12.000.000	1.500.000	-	-
<b>Total en DT</b>		<b>23.000. 000</b>	<b>8.600.000</b>	<b>844.444</b>	<b>293.454</b>

- 17) En 2023, 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 246.060 DT. Au 31 décembre 2023, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 143.901 DT.
- 18) 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 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 61.112 DT.
- 19) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 3 156 621 DT. Au 31 décembre 2023, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est débiteur de 1 204 026 DT.
- 20) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2023, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 16.822 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT au 31 décembre 2023.
- 21) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 68.616 DT.
- 22) 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 2023, les primes supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	Montant total
Assurance Complément de Retraite	49.517
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	121.274
<b>Total en DT</b>	<b>170.791</b>

- 23) Au cours de l'exercice 2023, la SIMPAR a vendu à un administrateur de la Société ESSOUKNA, société filiale du groupe, un appartement à la résidence « ONYX » projet réalisé en groupement avec la SPI EL MEDINA pour un prix de 187 600 DT.

- 24) Au cours de l'exercice 2023, la SIMPAR a signé une convention avec la société SODET SUD destiné au financement du compte courant associé pour un montant de 10 158 DT et un taux d'intérêt annuel égal au TMM. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'Administration du 05 Avril 2023.

#### 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 ;

- 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 2023, se résument comme suit :

	Président du Conseil d'Administration partant	Président du Conseil d'Administration actuel	Directeur Général
Rémunération annuelle brute	1.676	2.629	249.488
Avantages en nature	-	-	13.008
Charges sociales légales et RC	387	606	7.314
Primes d'assurance groupe	-	-	11.695
<b>Total en DT</b>	<b>2.063</b>	<b>3.235</b>	<b>282.505</b>

- 3) En 2023, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Directeur Général par intérim de la société SIVIA au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023 et en application de la décision du Conseil d'Administration de cette dernière, a bénéficié d'une rémunération brute de 23.256 DT.
- 4) 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 a bénéficié d'un montant brut de 64.929 DT au cours de l'exercice 2023.
- 5) En 2023, 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 16 juin 2023.
- 6) En 2023, 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 03 mai 2023.
- 7) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2023, des jetons de présence dont le montant total brut est de 108.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2023.

8) En 2023, 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 16 juin 2023.

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 2024

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ CSL**

**Samir LABIDI**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI**