

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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 consolidés arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 21 juin 2022. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (GEM) et Mr Anis SMAOUI (ICCA).

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2021 31 décembre 2020

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	138 621	129 502
	Moins : amortissements		-128 879	-125 869
			<u>9 742</u>	<u>3 633</u>
	Immobilisations corporelles	3	7 936 841	7 797 767
	Moins : amortissements		-4 946 629	-4 693 590
			<u>2 990 212</u>	<u>3 104 177</u>
	Immobilisations financières	4	17 053 194	17 170 625
	Moins : provisions		-5 027 854	-4 549 354
			<u>12 025 340</u>	<u>12 621 271</u>
	Titres mis en équivalence	5	10 851 377	10 840 643
	Actifs d'impôt différé	6	2 244 716	2 290 809
	Total des actifs non courants		28 121 387	28 860 533
ACTIFS COURANTS	Stocks	7	172 815 815	179 735 530
	Moins : provisions		-799 512	-625 489
			<u>172 016 303</u>	<u>179 110 041</u>
	Clients et comptes rattachés	8	6 338 427	8 391 533
	Moins : provisions		-320 338	-364 617
			<u>6 018 089</u>	<u>8 026 916</u>
	Autres actifs courants	9	12 135 327	14 629 120
	Moins : provisions		-81 647	-76 934
			<u>12 053 680</u>	<u>14 552 186</u>
	Placements et autres actifs financiers	10	553 823	2 046 496
	Moins : provisions		-30 061	-30 061
			<u>523 762</u>	<u>2 016 435</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	11	7 868 385	5 121 292
	Total des actifs courants		198 480 219	208 826 870
	TOTAL DES ACTIFS		226 601 606	237 687 403

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2021 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Avoirs du groupe		-499 650	-499 650
	Réserves consolidées		56 584 208	66 169 120
	Résultat consolidé		-8 961 870	-9 375 293
	Total des capitaux propres du groupe	12	52 622 688	61 794 177
	Intérêts minoritaires		7 771 853	10 179 322
	Total des capitaux propres		60 394 541	71 973 499
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	13	65 445 081	67 001 496
	Autres passifs financiers	14	1 851 457	1 919 008
	Provisions	15	3 587 382	3 232 878
	Total des passifs non courants		70 883 920	72 153 382
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	16	11 145 339	9 968 707
	Autres passifs courants	17	13 952 514	9 049 616
	Emprunts et autres passifs financiers courants	18	65 670 160	69 918 804
	Concours bancaires	19	4 555 132	4 623 395
	Total des passifs courants		95 323 145	93 560 522
	Total des passifs		166 207 065	165 713 904
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		226 601 606	237 687 403

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Notes Exercice clos le 31 décembre 2021 Exercice clos le 31 décembre 2020

PRODUITS D'EXPLOITATION	Chiffre d'affaires immobilier	20	39 019 734	44 498 981
	Produits des participations	21	330 329	191 828
	Autres produits d'exploitation	22	213 160	269 974
	Total des produits d'exploitation		39 563 223	44 960 783
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	23	7 014 436	16 276 356
	Achats de terrains		45 655	47 930
	Achats d'études et de prestations de services		549 932	330 990
	Achats de matériels, équipements et travaux		18 127 666	11 683 015
	Charges de personnel	24	8 227 748	7 149 121
	Dotations aux amortissements et aux provisions	25	1 365 099	1 410 588
	Autres charges d'exploitation	26	2 968 216	2 573 616
	Total des charges d'exploitation		38 298 752	39 471 616
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1 264 471	5 489 167
	Charges financières nettes	27	-12 805 445	-15 392 865
	Autres gains ordinaires		177 052	159 592
	Autres pertes ordinaires		-5 942	-47 010
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		-11 369 864	-9 791 116
	Impôt sur les sociétés	28	-135 646	-2 077 952
	Éléments extraordinaires		-	-
	RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		-11 505 510	-11 869 068
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		176 762	133 732
	RÉSULTAT NET DU GROUPE		-11 328 748	-11 735 336
	Part du groupe		-8 961 870	-9 375 293
	Intérêts minoritaires		-2 366 878	-2 360 043

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

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

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		-8 961 870	-9 375 293
Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées		-2 366 878	-2 360 043
Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-176 762	-133 732
• Ajustements pour :			
- Amortissements & provisions		1 281 304	1 403 681
• Variations des :			
- Stocks		6 919 714	16 620 419
- Clients		2 053 106	-2 224 395
- Autres actifs		4 107 991	4 446 858
- Fournisseurs et autres passifs		5 772 248	1 914 216
• Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations et autres produits de placements		165 315	396 659
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'exploitation		8 794 168	10 688 370
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		19 353	-
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-228 171	-342 758
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		529 103	1 248 341
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-409 379	-471 565
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement		-89 094	434 018
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes et autres distributions		-19 543	-79 592
Encaissements provenant des emprunts		22 682 000	10 843 500
Remboursements d'emprunts		-28 474 401	-25 234 359
Fonds social (variation)		-77 773	-173 201
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement		-5 889 717	-14 643 652
Incidence de la variation du périmètre de consolidation		-	178 745
VARIATION DE TRÉSORERIE		2 815 357	-3 342 519
Trésorerie au début de l'exercice		497 896	3 840 415
Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 & 19	3 313 253	497 896

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 31 décembre 2021 :

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	293 779	1 468 895	26,71%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	56 243	281 215	5,11%
SICAR INVEST	44 074	220 370	4,01%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	114 951	574 755	10,45%
Total	1 100 000	5 500 000	100%

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

Les états financiers consolidés du Groupe SIMPAR sont établis conformément aux dispositions de la loi n°96-112 du 30 décembre 1996, relative au Système Comptable des Entreprises, du décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du cadre conceptuel de la comptabilité, et des normes comptables tunisiennes, dont notamment NCT35, NCT 36, NCT 37 et NCT 38 publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1^{er} décembre 2003.

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

1. Consolidation

a) Filiales

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

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

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

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

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

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

b) Entreprises associées

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

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

c) Entreprises sous contrôle conjoint

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

2. Actions propres et d'autocontrôle

Conformément aux dispositions de la norme comptable NCT 02 relative aux Capitaux propres :

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

3. Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

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

4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

5. Titres de participation (non consolidables)

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

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

6. Stocks

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

a) Terrains à bâtir ou à lotir

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

b) Travaux en cours

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

7. Provisions

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

Les Sociétés de Promotion Immobilière constituent annuellement une provision pour réparation et maintenance au titre des projets construits, et ce, pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par ces sociétés sur les projets de promotion immobilière commercialisés et qui ne seront pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des entrepreneurs ou par les contrats d'assurance décennale (en tenant compte de la franchise).

8. Revenus

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

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

9. Impôt sur les sociétés

Conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue entre l'impôt courant et l'impôt différé.

➤ *Impôt courant*

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

➤ *Impôt différé*

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

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

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

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

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

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

10. Informations relatives au périmètre de consolidation

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

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

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

Société	% de contrôle	Nature du contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêt
SIMPAR	100,00%	Contrôle exclusif	Intégration globale	97,04%
ESSOUKNA	69,63%	Contrôle exclusif	Intégration globale	67,58%
SOGEST	74,74%	Contrôle exclusif	Intégration globale	72,52%
SIVIA	99,99%	Contrôle exclusif	Intégration globale	78,22%
EL MADINA	99,99%	Contrôle exclusif	Intégration globale	80,76%
IMM. DES GEILLETTS	70,61%	Contrôle exclusif	Intégration globale	57,33%
ZIED SARL	98,58%	Contrôle exclusif	Intégration globale	70,99%
SOIVM SICAF	32,57%	Influence notable	Mise en équivalence	26,46%
T.I.S	42,00%	Influence notable	Mise en équivalence	36,82%
SODET SUD	31,60%	Influence notable	Mise en équivalence	25,40%
SICAR INVEST	27,03%	Influence notable	Mise en équivalence	22,87%

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles :	9 742	3 633
- Logiciels	138 621	129 502
- Amortissements logiciels	-128 879	-125 869
Immobilisations corporelles :	2 990 212	3 104 177
Valeurs brutes :	7 936 841	7 797 767
- Terrains	1 636 086	1 636 086
- Matériel de transport	1 433 557	1 477 655
- Bâtiments administratifs	2 382 775	2 382 775
- Bâtiments de rapport	670 383	670 383
- Installations générales, agencements et aménagem. des constructions	227 700	227 700
- Installations générales, agencements et aménagements divers	687 611	573 424
- Equipements de bureaux	366 189	362 804
- Equipements informatiques	532 540	466 940
Moins : Amortissements	-4 946 629	-4 693 590
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 673 810	-1 587 269
- Amortissements bâtiments de rapport	-670 383	-670 383
- Amortissements matériel de transport	-1 072 357	-968 299
- Amortissements AAI divers	-510 378	-484 381
- Amortissements équipements de bureaux	-347 134	-336 434
- Amortissements équipements informatiques	-444 867	-419 124
- Amortissements AAI des constructions	-227 700	-227 700
Total en DT	2 999 954	3 107 810

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Titres de participations (non consolidables)	15 121 780	15 320 783
Dépôts et cautionnements (versés)	1 101 143	1 118 360
Prêts au personnel	830 271	731 482
<i>Total brut en DT</i>	17 053 194	17 170 625
Moins : Provisions	-5 027 854	-4 549 354
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-1 146 035	-1 034 109
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	-3 873 029	-3 506 455
- Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements	-1 750	-1 750
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-7 040	-7 040
<i>Total net en DT</i>	12 025 340	12 621 271

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

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Titres de participation - Fonds gérés	9 416 803	9 606 803
Titres de participation - SIMPAR	5 151 643	5 157 643
Titres de participation - ESSOUKNA	381 748	381 718
Autres titres de participation	171 586	174 619
<i>Total en DT</i>	15 121 780	15 320 783

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société apparentée	Actif Net au 31/12/2021	Ecart d'évaluation	Actif Net Corrigé au 31/12/2021	% d'intérêt	Part du Groupe	Ajustements de consolidation	TME au 31/12/2021
SODET SUD	5 968 476	12 318 087	18 286 563	25,40%	4 644 809	-	4 644 809
SOIVM SICAF	6 271 217	-	6 271 217	26,46%	1 659 528	-14 010	1 645 518
T.I.S	884 805	-	884 805	36,82%	325 783	-91 553	234 230
SICAR INVEST	18 935 754	-	18 935 754	22,85%	4 326 820	-	4 326 820
<i>Total en DT</i>	32 060 252	12 318 087	44 378 339	-	10 956 940	-105 563	10 851 377

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

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
AID provenant des provisions	751 335	669 012
AID provenant des retraitements de consolidation	-12 271	5 480
AID provenant des reports déficitaires	1 505 652	1 616 317
<i>Total en DT</i>	2 244 716	2 290 809

NOTE N°7 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Terrains à bâtir	51 716 742	54 529 696
Travaux en cours	65 733 527	44 529 387
Travaux terminés	55 365 546	80 676 447
<i>Total brut en DT</i>	172 815 815	179 735 530
Moins : Provisions	-799 512	-625 489
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-789 737	-615 714
<i>Total net en DT</i>	172 016 303	179 110 041

1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par société du Groupe comme suit au 31 décembre 2021 :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	Total au 31/12/2021
Terrains à bâtir	29 735 787	9 184 087	6 794 677	3 013 545	2 988 647	51 716 743
Travaux en cours	9 345 038	28 163 095	12 590 438	15 634 956	-	65 733 527
Travaux terminés	15 708 153	12 599 998	8 980 014	9 666 138	8 411 243	55 365 546
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	-9 775
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-97 031	-177 071	-	-3 615	-789 738
<i>Total en DT</i>	54 267 182	49 850 149	28 188 058	28 314 639	11 396 275	172 016 303

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

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

Les coûts d'emprunt cumulés comptabilisés en stock de terrains à bâtir préalablement au fait générateur de leur incorporation, s'élèvent au 31 décembre 2021 à 1 090 746 DT (dont 994 625 DT imputables aux exercices antérieurs). À la même date, et par référence au même fait générateur, les coûts d'emprunt encourus au titre du financement des terrains avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement et incorporés au coût de production des stocks de travaux terminés, s'élèvent à 645 092 DT (totalement imputables aux exercices antérieurs).

Notons qu'une partie des stocks des travaux terminés a été vendue au cours des exercices 2019, 2020 et 2021.

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires) sont majorés d'un montant de 845 883 DT correspondant aux intérêts indument incorporés dans les stocks de terrains à bâtir et de travaux terminés non encore vendus au 31 décembre 2021, pondéré par le pourcentage d'intérêt du Groupe de 57,33% et par le taux d'impôt sur le résultat de 15%.

Cependant, la Direction considère que les justes valeurs des terrains à bâtir et des travaux terminés couvrent largement leurs coûts d'acquisition ou de production, y compris les charges d'emprunt incorporées.

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Clients acquéreurs	4 087 163	5 554 655
Clients - effets à recevoir	1 919 493	2 503 482
Clients locataires	31 771	33 396
Clients douteux et litigieux	300 000	300 000
Total brut en DT	6 338 427	8 391 533
Moins : Provisions	-320 338	-364 617
Total net en DT	6 018 089	8 026 916

NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Fournisseurs - comptes débiteurs :	651 998	655 925
- Entrepreneurs, avances et acomptes	188 737	347 062
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	457 236	302 838
Personnel - avances et acomptes	105 340	101 037
État - comptes débiteurs :	9 000 136	10 663 008
- Acomptes provisionnels	1 402 060	1 424 789
- Retenues à la source	545 363	517 806
- TVA déductible	1 715 066	1 718 783
- Crédit de TVA à reporter	5 337 647	7 001 630
Charges constatées d'avance	297 444	995 233
Produits à recevoir	590 733	413 536
Autres comptes débiteurs	1 489 676	1 800 381
Total brut en DT	12 135 327	14 629 120
Moins : Provisions	-81 647	-76 934
Total net en DT	12 053 680	14 552 186

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Titres de placement	8 198	8 198
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	216 582	211 606
Placements liquides	322 242	1 823 938
Autres placements - actions	6 801	2 754
<i>Total brut en DT</i>	553 823	2 046 496
Moins : Provisions	-30 061	-30 061
<i>Total net en DT</i>	523 762	2 016 435

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Billets de trésorerie	1 500 000	1 515 000
Chèques à l'encaissement	2 214 711	984 718
Banques	4 151 719	2 620 195
Caisses	1 955	1 379
<i>Total en DT</i>	7 868 385	5 121 292

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-499 650	-499 650
Réserves consolidées	56 584 208	66 169 120
Résultat consolidé (*)	-8 961 870	-9 375 293
Total en DT	52 622 688	61 794 177

(*) La contribution dans le résultat du Groupe de chaque société intégrée dans le périmètre de consolidation est la suivante :

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
<i>SIMPAR</i>	-2 944 340	-2 653 895
<i>ESSOUKNA</i>	-672 500	-125 559
<i>SIVIA</i>	-2 200 138	-2 973 361
<i>SOGEST</i>	-710 270	-564 774
<i>IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS</i>	-892 189	-825 104
<i>EL MADINA</i>	-1 724 512	-2 371 168
<i>ZIED SARL</i>	5 251	4 791
<i>T.I.S</i>	-108 203	1 691
<i>SOIVIM SICAF</i>	47 940	-78 136
<i>SODET SUD</i>	-201 038	-180 610
<i>SICAR INVEST</i>	438 129	390 832
Total en DT	-8 961 870	-9 375 293

NOTE N°13 : EMPRUNTS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	65 367 952	66 888 094
Emprunts leasing - échéances à plus d'un an	77 129	113 402
<i>Total en DT</i>	65 445 081	67 001 496

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Cautionnements reçus	35 853	35 556
Dépôts reçus pour lotissements	1 399 304	1 312 285
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	318 833	463 135
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	232 792	208 085
Dépôts reçus pour frais de syndic	-135 325	-100 053
<i>Total en DT</i>	1 851 457	1 919 008

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Provisions pour réparations et maintenance	159 459	302 735
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	678 679	212 340
Provisions pour risques et charges	2 749 244	2 717 803
<i>Total en DT</i>	3 587 382	3 232 878

Le Groupement Immobilier (SIVIA, SIMPAR, ESSOUKNA, EL MADINA et Immobilière des Œillets) 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 chaque société du Groupement Immobilier 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 06 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 chaque membre du Groupement sera tenu de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, des provisions pour litiges ont été comptabilisées lors de l'établissement des états financiers annuels desdites sociétés arrêtés au 31 décembre 2021, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants.

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). De ce fait, chaque membre du Groupement 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.

Ainsi, les états financiers consolidés du Groupe SIMPAR arrêtés au 31 décembre 2021 renferment une provision pour litige, au titre de cette affaire, pour un montant de 1 167 863 DT.

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Entrepreneurs	1 399 289	2 222 487
Fournisseurs ordinaires	852 868	686 692
Fournisseurs, effets à payer	438 321	-
Architectes	47 831	88 284
Bureaux d'études	54 842	61 479
Entrepreneurs, retenues de garantie	6 343 635	5 628 471
Fournisseurs, factures non parvenues	2 008 553	1 281 294
Total en DT	11 145 339	9 968 707

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Clients - avances et acomptes reçus	7 708 005	2 918 347
Personnel - comptes créditeurs :	1 921 777	1 837 774
- Personnel, charges à payer	1 828 389	1 777 743
- Personnel, rémunérations dues	93 388	60 031
État - comptes créditeurs :	1 600 029	1 536 662
- Retenues à la source	358 561	268 945
- TVA à payer	158 173	282 140
- Impôt courant sur les sociétés	78 583	191 935
- Autres impôts et taxes à payer	1 004 712	793 642
Organismes sociaux :	1 191 144	968 424
- CNSS	770 653	570 585
- CNSS - régime complémentaire	41 025	46 106
- Assurance groupe	85 980	54 647
- Prêts CNSS (oppositions)	1 125	-
- Charges sociales à payer	292 361	297 086
Actionnaires - dividendes à payer	14 368	26 528
Charges à payer	1 124 892	990 838
Autres comptes créditeurs	280 056	716 959
Produits constatés d'avance	112 243	54 084
Total en DT	13 952 514	9 049 616

NOTE N°18 : EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT	61 332 625	65 573 161
Emprunts leasing à moins d'un an	36 272	31 722
Intérêts courus	4 301 263	4 313 921
<i>Total en DT</i>	65 670 160	69 918 804

NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Découverts bancaires - BNA	4 555 132	4 623 395
<i>Total en DT</i>	4 555 132	4 623 395

NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Ventes de logements	37 270 258	43 729 646
Ventes de magasins et autres immeubles	1 483 111	463 750
Ventes de terrains lotis	266 365	305 585
<i>Total en DT</i>	39 019 734	44 498 981

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2021 se ventilent comme suit :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	TOTAL
Ventes de logements	13 883 349	11 870 054	5 380 473	5 664 602	471 780	37 270 258
Ventes de terrains lotis	95 131	114 156	-	57 078	-	266 365
Ventes de magasins et autres immeubles	603 279	-	-	879 832	-	1 483 111
<i>Total en DT</i>	14 581 759	11 984 210	5 380 473	6 601 512	471 780	39 019 734

NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Produits des participations	218 614	30 859
Revenus des valeurs mobilières de placement	111 715	160 969
<i>Total en DT</i>	330 329	191 828

NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Études et prestations de services	-	67 289
Produits divers d'exploitation	168 645	154 964
Loyers immobiliers	44 515	47 721
<i>Total en DT</i>	213 160	269 974

NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Variation des stocks de terrains à bâtir	-2 907 675	-1 248 438
Variation des stocks de travaux en cours	21 204 140	-4 438 196
Variation des stocks de travaux terminés	-25 310 901	-10 589 722
<i>Total en DT</i>	-7 014 436	-16 276 356

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Salaires et compléments de salaires	6 401 140	5 577 018
Charges sociales légales	1 510 384	1 285 028
Autres charges de personnel	316 224	287 075
<i>Total en DT</i>	8 227 748	7 149 121

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	313 328	329 794
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	698 770	1 007 523
Dotations aux provisions pour risques et charges	795 507	522 817
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	5 616	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks	60 898	-
Diverses reprises sur provisions	-509 020	-449 546
<i>Total en DT</i>	1 365 099	1 410 588

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Achats non stockés de matières et fournitures	174 924	155 690
Services extérieurs	448 275	460 777
Autres services extérieurs	1 454 140	1 102 462
Charges diverses ordinaires	506 494	506 380
Impôts, taxes et versements assimilés	384 383	348 307
<i>Total en DT</i>	2 968 216	2 573 616

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Charges financières liées à des projets immobiliers	9 518 622	13 974 598
Produits financiers	-56 009	-24 832
Charges financières hors projets immobiliers	3 342 832	1 443 099
<i>Total en DT</i>	12 805 445	15 392 865

NOTE N°28 : IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés)	-89 553	-231 816
Charges / Produits d'impôt différé (*)	-46 093	-1 846 136
Total en DT	-135 646	-2 077 952

(*) Les produits d'impôt différé sont constitués d'économies d'impôt futures à réaliser par le Groupe au titre des provisions non admises en déduction et des pertes fiscales reportables (y compris les amortissements différés). La charge d'impôt différé de l'exercice 2021 correspond à la variation à la baisse du montant des actifs d'impôt différé au bilan consolidé.

Notons que plusieurs filiales de la SIMPAR (SIVIA, EL MADINA, IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS et SOGEST) affichent des pertes récurrentes et sont devenues structurellement déficitaires, ce qui remet en cause leur capacité de réaliser des bénéfices futurs suffisants sur lesquels pourront s'imputer les pertes fiscales reportables au 31 décembre 2021 (en l'absence de plans de développement et de restructuration financière et de business plans à moyen terme mis en oeuvre et dont les prévisions financières sont confirmées par les faits). Aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé, au 31 décembre 2021, au titre des pertes fiscalement reportables réalisées par ces sociétés du groupe à l'historique déficitaire.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021**

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

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

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 consolidés de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2021, l'état consolidé du résultat et l'état consolidé 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 consolidés font ressortir des capitaux propres positifs (hors intérêts minoritaires) de 52.622.688 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (8.961.870) DT.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2021, ainsi que sa performance financière consolidée et ses flux de trésorerie consolidés 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 consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Groupe 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 consolidés 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 ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport.

1) Évaluation des titres de participation non consolidables

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2021 pour un montant net de 10.093.926 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). 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 consolidés, 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 plusieurs titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices. 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 les autres informations pertinentes communiquées aux sociétés du Groupe par cette dernière.

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 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 le Groupe pour leur juste valeur ;
Vérifier les cours de bourse utilisés.

2) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé

a) Risques identifiés

Un montant de 2.244.716 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2021 au titre des actifs d'impôt différé. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient essentiellement de différences temporaires déductibles sous forme de provisions non admises en déduction et de pertes fiscales reportables affichées par la SIMPAR et certaines de ses filiales (y compris les amortissements différés).

Nous avons identifié ce sujet comme un point clé de l'audit compte tenu de l'incertitude relative au caractère recouvrable des actifs d'impôt différé et du jugement exercé par la Direction à cet égard. Le caractère recouvrable des actifs d'impôt différé repose notamment sur la capacité de la SIMPAR et ses filiales concernées de disposer de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces différences temporaires déductibles et ces pertes fiscales reportables pourront être imputées.

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

En l'absence de différences temporaires imposables relatives à la société du Groupe concernée par les différences temporaires déductibles et/ou les pertes fiscales reportables, les actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour autant qu'il est probable que cette société dégagera des bénéfices imposables suffisants dans les exercices au cours desquels ces différences temporaires déductibles ou ces pertes fiscales reportables se résorberont, ou que cette société a des opportunités de planification fiscale grâce auxquelles elle générera des bénéfices imposables au cours des exercices appropriés.

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

- Vérifier que la méthodologie retenue par la Direction pour identifier et évaluer les différences temporaires déductibles, les pertes fiscales reportables (y compris les amortissements différés) et les actifs d'impôt différé correspondants est appropriée ;
- S'assurer que les règles fiscales (taux d'imposition, période de déduction, etc.) applicables dans les circonstances sont comprises et respectées par la Direction ;
- Apprécier la capacité de la société du Groupe concernée par les différences temporaires déductibles et/ou les pertes fiscales reportables à dégager des bénéfices imposables futurs permettant de les résorber.

À cet effet, et pour chaque société du Groupe concernée, nous avons examiné la fiabilité du processus d'établissement des prévisions financières à moyen terme, comparé les projections de résultats des exercices antérieurs avec les performances financières réelles correspondantes et vérifié que les bénéfices attendus sur les exercices à venir sont suffisants pour absorber, dans la période appropriée, les différences temporaires déductibles et/ou les pertes fiscales reportables sources des actifs d'impôt différé ;

- S'assurer que les opportunités de planification fiscale offertes à chaque société du Groupe concernée (telle que la cession d'un actif pour un prix supérieur à sa valeur comptable) sont réalisables et pourront générer, en cas de besoin, un bénéfice imposable dans la période appropriée.

3) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2021 pour un montant net de 172.016.303 DT et représentent le poste le plus important de cet état de la situation financière (environ 76% du total des actifs). Ils proviennent entièrement de la SIMPAR (société mère) et ses filiales immobilières (ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilières des Œillets).

Comme indiqué dans la Note 2 des états financiers consolidés, 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 stocks 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 et les terrains acquis et non encore développés depuis une longue période, accumulant les coûts des emprunts spécifiques incorporés, ainsi que les locaux à usage de commerce ou d'habitation accusant une mévente, 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.

b) 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 relatives 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 aux inventaires physiques des différents stocks de biens immobiliers de la société mère SIMPAR et de ses filiales les plus importantes ESSOUKNA et SIVIA, et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Consulté les rapports des commissaires aux comptes des filiales pour voir leurs conclusions d'audit relatives aux stocks de biens immobiliers ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains ou des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) sont respectés ;
- 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 les valeurs nettes de réalisation correspondantes et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion relatif au Groupe

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

En application des dispositions des articles 266 et 471 du Code des Sociétés Commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion relatif au Groupe, et ce, par référence aux états financiers consolidés. Nos travaux consistent à lire le rapport de gestion relatif au Groupe et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celui-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si le rapport de gestion relatif au Groupe 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 relatif au Groupe, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la Direction et des responsables de la gouvernance pour les états financiers consolidés

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

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la Direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant 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 le Groupe ou de cesser son activité ou si aucune solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Groupe.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés 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 consolidés 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 consolidés 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 du Groupe 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 consolidés 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 le Groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés 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 consolidés 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 relatif à 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 des systèmes 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 des systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales. À cet effet, nous avons consulté les rapports des commissaires aux comptes des sociétés appartenant au Groupe. 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 incombent au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Tunis, le 17 mai 2022

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM

Abderrazak GABSI, Associé

P/ ICCA

Anis SMAOUI, Associé