

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 2022 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2022. 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 2022 31 décembre 2021

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	116 153	36 219
	Moins : amortissements		-55 865	-32 742
			<u>60 287</u>	<u>3 477</u>
	Immobilisations corporelles	3	3 484 499	3 600 226
	Moins : amortissements		-1 739 239	-1 925 900
			<u>1 745 260</u>	<u>1 674 326</u>
	Immobilisations financières	4	15 761 097	16 076 225
	Moins : provisions		-3 279 717	-3 203 241
			<u>12 481 381</u>	<u>12 872 984</u>
	Total des actifs immobilisés		14 286 928	14 550 787
	Autres actifs non courants		-	-
	Total des actifs non courants		14 286 928	14 550 787
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	50 506 225	54 788 978
	Moins : provisions		-521 795	-521 795
			<u>49 984 430</u>	<u>54 267 183</u>
	Clients et comptes rattachés	6	3 122 662	3 940 609
	Moins : provisions		-129 591	-129 591
			<u>2 993 071</u>	<u>3 811 018</u>
	Autres actifs courants	7	2 387 939	3 598 420
	Moins : provisions		-5 250	-5 250
			<u>2 382 689</u>	<u>3 593 170</u>
	Placements et autres actifs financiers	8	72 341	61 806
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			<u>64 781</u>	<u>54 246</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	2 054 602	1 353 845
	Total des actifs courants		57 479 572	63 079 462
	TOTAL DES ACTIFS		71 766 500	77 630 249

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2022 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		29 766 153	29 817 461
	Autres capitaux propres		3 041 071	3 041 071
	Résultats reportés		-6 409 054	-3 595 037
	Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		31 898 170	34 763 495
	Résultat net de l'exercice	10	-2 331 731	-2 814 016
	Total des capitaux propres avant affectation	11	29 566 438	31 949 479
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	12	28 385 474	12 908 027
	Autres passifs financiers	13	1 520 777	1 360 939
	Provisions	14	526 611	661 760
	Total des passifs non courants		30 432 861	14 930 726
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	15	2 080 364	1 877 026
	Autres passifs courants	16	2 382 929	2 798 650
	Concours bancaires	17	1 879 496	1 370 751
	Autres passifs financiers	18	5 424 411	24 703 617
	Total des passifs courants		11 767 200	30 750 044
	Total des passifs		42 200 062	45 680 770
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		71 766 500	77 630 249

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2022 Exercice clos le 31 décembre 2021

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	19	13 011 459	14 581 758
	Produits des participations	20	245 540	220 177
	Autres produits d'exploitation	21	187 674	175 854
	Total des produits d'exploitation		13 444 673	14 977 789
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	-4 303 322	-8 986 681
	Achats de terrains		-	-
	Achats d'études et de prestations de services	23	-483 827	-213 184
	Achats de matériels, équipements et travaux	24	-3 667 963	-1 141 775
	Charges de personnel	25	-2 056 653	-1 919 118
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-6 891	-457 625
	Autres charges d'exploitation	27	-1 317 650	-1 157 761
	Total des charges d'exploitation		-11 836 306	-13 876 144
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1 608 368	1 101 645
	Charges financières nettes	28	-3 794 656	-3 858 894
Autres gains ordinaires	29	54 263	746	
Autres pertes ordinaires	30	-169 829	-24 439	
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-2 301 854	-2 780 942	
Impôt sur les sociétés	31	-29 877	-33 074	
Résultat des activités ordinaires après impôt		-2 331 731	-2 814 016	
Éléments extraordinaires		-	-	
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-2 331 731	-2 814 016	

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

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

Notes Exercice clos le 31 décembre 2022 Exercice clos le 32 décembre 2021

		Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 32 décembre 2021
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	-2 331 731	-2 814 016
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	6 891	457 625
	▪ Variations des :		
	- Stocks	4 303 322	8 986 679
	- Clients	817 948	-23 257
	- Autres actifs	1 210 481	1 222 165
	- Fournisseurs et autres passifs	186 167	-1 872 958
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	-43 600	-
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	4 149 478	5 956 238
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	43 600	-
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-213 881	-45 747
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	408 479	215 026
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-103 886	-152 533
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement	134 311	16 746
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	0	-12 160
	Encaissements provenant des emprunts	14 704 679	1 500 000
	Remboursements d'emprunts	-18 745 147	-5 672 045
	Fonds social (variation)	-51 309	-43 816
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	-4 091 777	-4 228 021
	VARIATION DE TRÉSORERIE	192 012	1 744 963
	Trésorerie au début de l'exercice	-16 906	-1 761 869
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 & 17	175 106	-16 906

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022 :

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	295 563	1 477 815	26,87%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	57 525	287 625	5,23%
SICAR INVEST	44 074	220 370	4,01%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	111 885	559 425	10,16%
Total	1 100 000	5 500 000	100%

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

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

Les états financiers de la SIMPAR ont été arrêtés, au 31 décembre 2022, 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 hors taxes.

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 31/12/2021	Entrées 2022	Sorties 2022	Soldes au 31/12/2022	Soldes au 31/12/2021	Entrées 2022	Sorties 2022	Soldes au 31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021
Logiciels	36 219	79 933	-	116 152	32 742	23 123	-	55 865	60 287	3 477
Total des immobilisations incorporelles	36 219	79 933	-	116 152	32 742	23 123	-	55 865	60 287	3 477
Terrains	1 473 585	-	-20 569	1 453 016	-	-	-	-	1 453 016	1 473 585
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	404 367	11 065	-	415 432	109 510	120 575
Bâtiments de rapport	670 383	-	-80 596	589 787	670 383	-	-80 596	589 787	-	-
Matériel de transport	348 190	127 700	-120 860	355 030	348 190	10 409	-120 860	237 739	117 291	0
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	227 700	-	-27 650	200 050	227 700	-	-27 650	200 050	0	-
Installations générales, agencements & aménagements divers	167 147	-	-	167 147	109 329	8 489	-	117 818	49 329	57 818
Équipements de bureaux	85 995	714	-	86 709	78 861	3 931	-	82 792	3 917	7 134
Équipements informatiques	102 284	5 534	0,00	107 818	87 069	8 550	-	95 618	12 200	15 215
Total des immobilisations corporelles	3 600 226	133 948	-249 675	3 484 500	1 925 900	42 444	-229 106	1 739 237	1 745 262	1 674 326
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	3 636 445	213 881	-249 675	3 600 652	1 958 642	65 568	-229 106	1 795 103	1 805 549	1 677 803

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Participations :	9 676 709	9 702 316
- Titres de participation	11 056 874	11 043 752
- Moins : Provisions	-1 380 166	-1 341 436
Fonds gérés :	2 322 637	2 540 483
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 215 148	4 395 248
- Moins : Provisions	-1 892 511	-1 854 765
Prêts au personnel :	351 697	330 018
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	358 737	337 058
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
Dépôts et cautionnements versés	130 338	300 167
<i>Total en DT</i>	12 481 381	12 872 984

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 31/12/2022		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe SIMPAR :			5 892 109	247 990	5 644 119
- 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
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	47 990	-
Sociétés hors Groupe SIMPAR :			5 164 765	1 132 176	4 032 590
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	217 493	3 289 315
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	126 818	108 368
- STB	51 039	0,21%	501 582	308 501	193 081
- ATB	60 000	0,08%	365 619	185 019	180 600
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	227 721	58 932
- Autres	-	-	268 917	66 624	202 293
Total en DT			11 056 874	1 380 166	9 676 709

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 24.393 DT, soit une moins-value potentielle de 1 486 KDT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert indépendant du Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2021 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

En conclusion, la SIMPAR, tout en s'alignant aux sociétés du Groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022, 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 2022. Ils se présentent comme suit :

Fonds gérés	Montant du fonds géré	Produits à recevoir	Commissions à payer	Résultat sur placement
Fonds géré n°4	720 014	-	5 367	-5 366
Fonds géré n°8	793 550	-	11 746	-11 746
Fonds géré n°15	498 800	-	34 666	-34 666
Fonds géré n°22	2 202 784	-	24 967	-24 967
Total en DT	4 215 148	-	76 746	-76 746

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 4 215 148 DT au 31 décembre 2022.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 1 892 511 DT au 31 décembre 2022. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Terrains à bâtir :	28 908 035	29 735 787
- Ariana TF 60290	7 533 843	7 171 577
- Sousse- tranche 2	1 200 296	1 177 270
- Chotrana TF 8735 - tranches 2 & 3	54 212	2 359 794
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	4 727 241	4 417 052
- Route de Raoued - tranches 2 & 3	2 275 292	2 048 776
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 510 864	1 468 603
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	11 507 661	10 994 089
- Autres terrains à bâtir	98 626	98 626
Travaux en cours :	10 642 004	9 345 038
- Chotrana TF 8735 - HSC 5	-	684 380
- Chotrana TF 8735 - HSC 9/10	-	1 715 718
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	5 263 144	4 921 197
- El Mourouj VI - EHC 17	3 826 950	2 023 743
- Chotrana TF 8735 - HSC 7	644 009	-
- Chotrana TF 8735 - HSC 8	907 901	-

Suite Note N°5

Travaux terminés :	10 956 186	15 708 153
- Résidence La Brise	436 534	2 144 465
- Résidence du Parc	133 242	845 399
- Résidence Mimosas	13 742	220 376
- Résidence Le Patio	870 118	5 123 601
- Résidence La Perle	111 963	638 933
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Lotissement Sousse - tranche 1	6 091 512	6 109 321
- Résidence Onyx	2 673 018	-
- Autres travaux terminés	246 738	246 738
Total brut en DT	50 506 225	54 788 978
Moins : Provisions	-521 795	-521 795
- Terrains à bâtir (*)	-9 775	-9 775
- Travaux terminés (**)	-512 020	-512 020
Total net en DT	49 984 430	54 267 183

(*) Une provision pour dépréciation d'une parcelle de terrain sise à Ksar Said, figurant parmi les éléments du stock de terrains à bâtir, a été constituée pour la totalité de son coût d'acquisition. Ce terrain a été exproprié pour cause d'utilité publique et ne pourrait plus être aménagé, ni vendu.

(**) Des provisions pour dépréciation de certains locaux (aux résidences Les Emeraudes, Les Orangers, Essafsaf et Le Diamant), figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour la totalité de leurs coûts de production. En outre, d'autres provisions pour dépréciation de certains locaux au Centre Commercial et Administratif Néapolis Nabeul, figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour environ 75% de leurs coûts de production.

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 086 187	2 066 910
Clients - effets à recevoir	1 018 641	1 841 928
Clients locataires - Néapolis Center	17 834	31 771
<i>Total brut en DT</i>	3 122 662	3 940 609
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<i>Total net en DT</i>	2 993 071	3 811 018

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Fournisseurs - comptes débiteurs :	194 062	86 632
- Entrepreneurs, avances et acomptes	129 133	1 000
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	58 904	79 607
Personnel - avances et acomptes	111 165	87 776
État - comptes débiteurs :	839 857	1 826 701
- Acomptes provisionnels	558 357	507 936
- Retenues à la source	1 131	18 744
- TVA déductible ou à reporter	279 557	1 299 209
- Autres impôts et taxes	812	812
Charges constatées d'avance	12 079	10 498
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	812 149	1 020 690
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	81 362	265 627
Autres comptes débiteurs	337 264	300 496
<i>Total brut en DT</i>	2 387 939	3 598 420
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<i>Total net en DT</i>	2 382 689	3 593 170

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	72 341	61 806
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<i>Sous-total en DT</i>	64 781	54 246
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	-	-
<i>Total en DT</i>	64 781	54 246

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Chèques à encaisser	1 043 348	7 521
BNA Nord Hilton	849 624	237 817
BT	149 519	1 108 106
BH Kheireddine Pacha	11 710	-
Caisse	401	401
<i>Total en DT</i>	2 054 602	1 353 845

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Résultat de l'exercice en DT	-2 331 731	-2 814 016
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	-2,120	-2,558

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
Soldes au 31 décembre 2020	5 500 000	3 000 000	550 000	27 059 642	879 635	1 372 000	41 071	-3 595 037	34 807 311
<i>Répartition du bénéfice 2020 :</i>									
- Réserves	-	-	-	1 372 000	-	-1 372 000	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-43 816	-	-	-	-43 816
Perte de l'exercice 2021	-	-	-	-	-	-	-	-2 814 016	-2 814 016
Solde au 31 décembre 2021	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	835 819	-	41 071	-6 409 053	31 949 479
<i>Répartition du bénéfice 2021 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-51 309	-	-	-	-51 309
Perte de l'exercice 2022	-	-	-	-	-	-	-	-2 331 731	-2 331 731
Soldes au 31 décembre 2022	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	784 510	-	41 071	-8 740 784	29 566 438

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde au 1er janvier :	835 819	879 635
- Trésorerie	683 287	729 615
- Prêts au personnel	152 532	150 020
Ressources de l'exercice :	17 698	16 977
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	17 698	16 977
Emplois de l'exercice :	68 977	60 792
- Restauration	33 270	28 440
- Aides au personnel (non remboursables)	31 235	27 834
- Bonifications d'intérêts	4 472	4 518
Solde au 31 décembre :	784 510	835 819
- Trésorerie	693 746	683 287
- Prêts au personnel	90 764	152 532

NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :	28 385 474	12 908 027
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	5 000 000	3 000 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 573 264	1 119 597
- Crédit pour acquisition du terrain 1-4-3 Lac II	-	-
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 324 961	1 662 500
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	2 199 780	-
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	2 997 075	1 498 555
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI	-	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mourouj VI	1 083 333	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI	-	1 170 730
- Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj V	-	2 099 317
- Crédit pour réalisation du projet 1-4-3 Lac II	-	562 661
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	951 515	416 667
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	523 500	378 000
- Crédit COVID-19	850 000	1 000 000
- Autres crédits	9 882 045	
Total en DT	28 385 474	12 908 027

(*) *Aucours de l'exercice 2022, la SIMPAR a bénéficié de rééchelonnement de plusieurs échéances impayées relatives aux emprunts BNA et dont le montant total s'élève à 16 718 000DT.*

NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Cautionnements reçus	33 892	33 742
Dépôts reçus pour lotissements	931 622	887 591
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	393 952	298 840
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	157 808	136 068
Dépôts reçus pour frais de syndic	3 502	4 698
Total en DT	1 520 777	1 360 939

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Provisions pour frais de réparation (1)	141 766	128 156
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	270 692	271 705
Provisions pour risques fiscal et social	68 058	68 058
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	46 095	193 841
Total en DT	526 611	661 760

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 suivants celui de sa constitution.

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

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

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

Par ailleurs, la SIMPAR a procédé, au 31 décembre 2014, à la reprise de la provision pour indemnités de départ à la retraite constituée durant les exercices antérieurs, et ce, suite à la conclusion d'un contrat d'assurance entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2014, par lequel la compagnie d'assurance se chargera du versement des indemnités de départ à la retraite au profit des salariés partis en retraite. Le montant de la prime d'assurance payée par la SIMPAR au titre de l'exercice 2022 s'élève à 135.394DT.

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.

Suite au retrait par l'entreprise ECF d'un montant de 849.144 DT de la trésorerie générale de Tunisie, au cours de l'exercice 2022, la société SIMPAR a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 169 829 DT tout en effectuant une reprise partielle de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice

En ce qui concerne la retenue de garantie, le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, partiellement, l'arrêt de la cour avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire.

Par ailleurs, par ce même jugement, le groupement immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230.474,6620 DT. De ce fait, une provision complémentaire a été comptabilisée pour un montant de 22 095 dinars.

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2020
Entrepreneurs	617 117	74 580
Fournisseurs ordinaires	249 952	179 181
Architectes	36 259	14 911
Bureaux d'études	42 858	28 864
Entrepreneurs, retenues de garantie	665 737	1 226 496
Fournisseurs, factures non parvenues	468 440	352 994
<i>Total en DT</i>	2 080 364	1 877 026

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Clients - avances et acomptes reçus	922 184	1 432 275
Personnel - comptes créditeurs :	521 165	503 420
- Personnel, charges à payer	463 052	454 276
- Personnel, rémunérations dues	58 113	49 144
État - comptes créditeurs :	94 172	66 773
- Retenues à la source	63 894	60 705
- TVA collectée ou à payer (sur livraisons à soi même ...)	-	-
- Impôt sur les sociétés	-	-
- Contribution sociale de solidarité (*)	400	200
- Autres impôts et taxes à payer	29 877	5 868
Organismes sociaux :	201 394	189 593
- CNSS	33 259	29 547
- CNSS - régime complémentaire	4 298	2 868
- Assurance groupe	-	-
- Prêts CNSS (oppositions)	902	1 125
- Charges sociales à payer	162 935	156 053
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)		-
Actionnaires - dividendes à payer	13 460	13 460
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	508 975	475 603
Autres comptes créditeurs	121 580	117 526
Total en DT	2 382 929	2 798 650

(*) La contribution sociale de solidarité (CSS), instituée par la loi de finances pour l'année 2023, est calculée au taux de 3% sur la base du bénéfice imposable de l'exercice 2022 avec un minimum de 400 DT.

NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Découverts bancaires - BNA	1 879 496	1 370 751
<i>Total en DT</i>	1 879 496	1 370 751

NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA : (*)	4 904 701	24 422 617
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	-	1 662 500
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	-	1 119 597
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 099 890	3 299 746
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	-	1 498 555
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1	-	378 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 1/4/3 Lac II	1 462 917	2 700 773
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI	-	2 809 752
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI	-	450 000
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mourouj VI	416 667	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 25 El Mourouj V	-	5 038 361
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	1 427 273	83 333
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	-	3 000 000
- Crédit COVID-19	150 000	-
- Crédit direct	347 954	2 382 000
Intérêts courus sur emprunts	519 710	281 000
<i>Total en DT</i>	5 424 411	24 703 617

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Ventes de logements	9 999 770	13 883 349
Ventes de terrains lotis	1 861 817	95 130
Ventes de magasins et autres immeubles	1 149 872	603 279
<i>Total en DT</i>	13 011 459	14 581 758

NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dividendes / titres de participation	245 540	185 648
Produits des fonds gérés	-	34 529
<i>Total en DT</i>	245 540	220 177

NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Loyers magasins et bureaux	46 269	43 953
Cotisations syndics	44 380	30 006
Ventes dossiers d'appel d'offres	1 175	1 850
Frais de dossiers	1 352	1 998
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	94 499	98 047
<i>Total en DT</i>	187 674	175 854

NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Variation du stock de terrains à bâtir	-827 752	1 275 408
Variation du stock de travaux en cours	1 296 966	1 612 026
Variation du stock de travaux terminés	-4 772 535	-11 874 115
<i>Total en DT</i>	-4 303 322	-8 986 681

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

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats d'études et de prestations de services : (*)		
- Projet Choutrana - tranche 2	83 570	32 719
- Projet EHC 18 El Mourouj VI	-	2 991
- Projet Raoued - tranches 2 & 3	207 836	95 355
- Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II	-	966
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	48 064	47 814
- Projet Ariana	32 516	10 581
- Projet Choutrana - Hsc 7	44 985	-
- Projet Choutrana - Hsc 8	21 146	-
- Terrain Houda Jardins d'El Menzah	41 660	-
- Autres projets	4 050	22 758
Total en DT	483 827	213 184

(*) 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 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)		
- Projet Raoued - tranches 2 & 3	18 079	-
- Projet HSC 1-4-3 Lac	-	1 533
- Projet Choutrana - tranche 2	1 946 899	1 140 242
- Projet Choutrana - Hsc 7	9 862	-
- Projet Choutrana - Hsc 8	8 370	-
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	1 665 395	-
- Autres projets	19 358	-
Total en DT	3 667 963	1 141 775

(*) 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 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Salaires et compléments de salaires	1 621 489	1 523 759
Charges sociales légales	352 586	309 958
Autres charges de personnel	82 578	85 401
<i>Total en DT</i>	2 056 653	1 919 118

NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	65 568	32 041
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	135 058	302 927
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	37 746	-
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	164 758
Dotations aux provisions pour risques et charges	77 145	79 366
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-96 329	-15 230
Reprises sur provisions pour risques et charges	-212 297	-106 237
<i>Total en DT</i>	6 891	457 625

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats non stockés de matières et fournitures	133 333	104 863
Divers services extérieurs	597 553	550 332
Commissions des fonds gérés et services bancaires	341 810	301 605
Autres charges ordinaires	22 831	19 539
Jetons de présence (servis par la Société)	99 000	99 000
Impôts, taxes et versements assimilés	123 123	82 422
<i>Total en DT</i>	1 317 650	1 157 761

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	3 411 565	3 336 620
Intérêts débiteurs des CCB	383 091	522 274
<i>Total en DT</i>	3 794 656	3 858 894

(*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2022 s'élèvent à 3 411 565 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 157 066 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux :
en cours et travaux terminés 514 845 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 739 654 DT

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	43 600	-
Autres produits ordinaires	10 663	746
<i>Total en DT</i>	54 263	746

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Pertes / redressement fiscal		24 239
Autres pertes ordinaires	169 829	200
<i>Total en DT</i>	169 829	24 439

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Exercice clos le 31 décembre 2022
Bénéfice comptable avant impôt	-2 301 854
Réintégrations :	253 539
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	135 058
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	37 746
- Provisions pour frais de réparation	55 063
- Provisions pour risques et charges	22 083
- Contribution sociale de solidarité	400
- Autres charges non déductibles	3 189
Déductions :	630 641
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	172 804
- Dividendes	245 540
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	1 014
- Reprises sur provisions pour risques et charges	169 829
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	41 454
Résultat fiscal	-2 678 956
Pertes reportées au 31/12/2022	-11 916 466
Amortissements différés au 31/12/2022	-424 051
Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local)	29 877

NOTE N°32 : 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) L'en-cours global des crédits obtenus de la BNA et destinés essentiellement au financement des projets de promotion immobilière, avec des taux d'intérêt annuels de TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers issus des projets financés, s'élève à 33.290.175 DT au 31 décembre 2022. Les charges d'intérêt supportées par la SIMPAR au cours de l'exercice 2022, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 3.411.565 DT.
- 2) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet Chotrana HSC 9-10 pour un montant de 2 800 000 DT contracté en octobre 2021, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâces). Le montant débloqué en 2022 est de 2 300 000 DT.
- 3) Durant l'exercice 2022, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées en 2022, au titre de ces conventions, s'élève à 199.005 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 58.851 DT au 31 décembre 2022.
- 4) 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 2022 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 27 405 DT.
- 5) Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ou par des nantissements sur des titres cotés ainsi que les débloquages effectués en 2022 sur ces crédits, se présentent comme suit :

Projet	Taux d'intérêt	Montant Emprunté	Montant débloqué	Remboursement En intérêts
Crédit direct	TMM+3	10.230.000	10.230.000	-
Projet EHC17 El Mourouj 6	TMM+3	4.000.000	1.500.000	38.843
Total en DT		14.230.000	11.730.000	38.843

- 6) Au cours de l'exercice 2022, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement des échéances impayées et des échéances non encore échues se rapportant à plusieurs emprunts contractés auprès de la BNA. Le montant total des crédits rééchelonnés s'élève à 16 718 000 DT et se ventile par projet comme suit :

Emprunt	Taux d'intérêt	Période de grâce	Montant rééchelonné
Acquisition terrain Ariana	TMM+3%	24 mois	3.325.000
Réalisation projet Sousse	TMM+3%	24 mois	523.500
Acquisition terrain Sousse	TMM+3%	24 mois	1.573.264
Acquisition terrain Lac 1-11-2	TMM+3%	-	3.300.000
Acquisition terrain Lac 1-11-4	TMM+3%	12 mois	3.000.000
Acquisition terrain Lac 1-1-3	TMM+3%	24 mois	5.000.000
Total en DT			16 718 000

- 7) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2022, des prestations de maintenance informatique et acquisition de matériel informatique pour un montant de 7.994 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 6.309 DT au 31 décembre 2022.
- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR, au titre de l'exercice 2022, s'élèvent à 76.746 DT.
- 9) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des deux sociétés, en 2022, au titre de la Résidence Onyx est de 1.780.825 DT HTVA. Le solde du de la société EL MEDINA chez la SIMPAR est débiteur de 1 215 100 DT au 31 décembre 2022.
- 10) 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 2022, les primes supportées par la SIMPAR, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

	Montant total
Assurance Complément de Retraite	56.686
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	135.394
Total en DT	192.080

NOTE N°33 : 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 en bourse (ESSOUKNA, TUNIS RE, STB, ATB, SOMOCER)	10 230 000
<i>Total en DT</i>	52 960 000

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

<i>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</i>	<i>Privilège</i>
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur le logement L 24 sis à la Rue 6712, Cité Ibn Khaldoun, à distraire du titre foncier n° 107264	15 000
Hypothèque de 1 ^{er} rang, en pari-passu avec la STB, sur le lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n° 7742 Ariana	35 310
Hypothèque du 1 ^{er} rang, en pari-passu avec l'UBCI, sur l'appartement C2 - résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 ^{er} rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Hypothèque en 2 ^{ème} rang sur l'appartement A8 - résidence El Bousten 8	70 000
Hypothèque en 2 ^{ème} rang sur l'appartement C22 - résidence Mariem El Mourouj 6	70 000
Privilège sur voiture Volkswagen Passat, 8813 TU 102	10 000
Privilège sur voiture SUZUKI Cellerio, 3953 TU 222	14 112
Privilège sur voiture BMW Série 1, 6596 TU 187	14 112
Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213	19 500
Hypothèque en 2 ^{ème} rang sur l'appartement C25 - Résidence le PATIO	70 000
Total en DT	487 034

c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 669 762 DT au 31 décembre 2022.

d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 9 079 950 DT au 31 décembre 2022.

NOTE N°34 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**(Montants exprimés en dinars)**

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Ventes de biens immobiliers	13 011 459	14 581 758
Produits des participations	245 540	220 177
Autres produits d'exploitation	187 674	175 854
Production stockée ou déstockage	-4 303 322	-8 986 681
Achats consommés	-4 151 790	-1 354 959
Services extérieurs et autres charges externes	-1 194 527	-1 075 339
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	3 795 034	3 560 810
Charges de personnel	-2 056 653	-1 919 118
Impôts et taxes	-123 123	-82 422
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 615 258	1 559 270
Charges financières nettes	-3 794 656	-3 858 894
Autres gains ordinaires	54 263	746
Autres pertes ordinaires	-169 829	-24 439
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-6 891	-457 625
Impôt sur les sociétés	-29 877	-33 074
Éléments extraordinaires	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	-2 331 731	-2 814 016

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR
RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, 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 29.566.438 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (2.331.731) 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 2022, 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 2022 pour un montant net de 11.999.346 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 4.215.148 DT au 31 décembre 2022. 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 2022, 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 2022 pour un montant net de 49.984.430 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 70% 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 efficacité 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 2022.

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 13 avril 2023

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 2022

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

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

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

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

- 1) En décembre 2022, la SIMPAR a obtenu de la Banque Nationale Agricole (BNA) un crédit de renforcement de la trésorerie d'un montant de 10.230.000 DT, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 5ans (dont une année de grâce). Le montant de ce crédit a été débloqué dans sa totalité en 2022.
- 2) En 2022, la SIMPAR a obtenu de la BNA un autre crédit d'un montant de 4.000.000 DT, destiné au financement du projet EHC17, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâce). Un montant de 1.500.000 DT a été débloqué en 2022.
- 3) A la fin du l'exercice 2022, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement de six crédits obtenus de la BNA au cours des exercices antérieurs et dont l'en-cours total est de 16.718.000 DT à la date du rééchelonnement, et ce, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3%.
- 4) L'en-cours global des crédits obtenus de la BNA et destinés essentiellement au financement des projets de promotion immobilière, avec des taux d'intérêt annuels de TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers issus des projets financés, s'élève à 33.290.175 DT au 31 décembre 2022. Les charges d'intérêt supportées par la SIMPAR au cours de l'exercice 2022, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 3.411.565 DT.
- 5) Durant l'exercice 2022, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées en 2022, au titre de ces conventions, s'élève à 199.005 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 58.851 DT au 31 décembre 2022.
- 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 au cours de l'exercice 2022 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 27.405DT.
- 7) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2022, des prestations de maintenance et acquisition de matériel informatique pour un montant de 7.994 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 6.309 DT au 31 décembre 2022.
- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR, au titre de l'exercice 2022, s'élèvent à 76.746 DT.
- 9) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à chacune des deux sociétés, en 2022, au titre de la Résidence Onyx est de 1.780.825 DT HTVA. Le solde du de la société EL MEDINA chez la SIMPAR est débiteur de 1.215.100 DT au 31 décembre 2022.

- 10) 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 2022, les primes supportées par la SIMPAR, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

	Montant total
Assurance Complément de Retraite	56.686
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	135.394
Total en DT	192.080

- 11) La SIMPAR a signé avec son Directeur Général un contrat de vente pour l'acquisition, du cellier N°2 et de deux places de parking n° 6 et 7 de la résidence « Mimosas - La Marsa » pour un prix de 66 387 DT Hors TVA, en application la décision du Conseil d'Administration en date du 15 mars 2022.

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 datées 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 2022, se résument comme suit :

	Président du Conseil D'administration	Directeur Général
Rémunération annuelle brute	2.925	223.010
Avantages en nature		11.858
Charges sociales légales, RC et autres retenues	731	7.314
Primes d'assurance groupe		11.494
Total en DT	3.656	253.676

- 3) En 2022, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité d'administrateur délégué assurant la fonction de directeur général par intérim de SICAR INVEST, au cours de la période allant du 1^{er} janvier au 28 février 2022, et en application des décisions du conseil d'administration de cette dernière, a bénéficié d'une rémunération brute de 28.700 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 70.845 DT au cours de l'exercice 2022.
- 5) En 2022, 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, et ce, suivant décision de l'assemblée générale ordinaire de la société ESSOUKNA du 20 juin 2022.
- 6) En 2022, 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, et ce, suivant décision de l'assemblée générale ordinaire de la société SIVIA du 06 avril 2022.
- 7) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2022, des jetons de présence dont le montant total brut s'élève à 99.000 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2022.
- 8) En 2022, 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, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2022.

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 13 avril 2023

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL
Samir LABIDI

P/ ICCA
Anis SMAOUI