

AVIS DES SOCIETES

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 2019 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 26 juin 2020. 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 2019 31 décembre 2018

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	123 872	123 272
	Moins : amortissements		<u>-120 891</u>	<u>-114 813</u>
			2 981	8 459
	Immobilisations corporelles	3	7 552 874	7 585 578
	Moins : amortissements		<u>-4 440 575</u>	<u>-4 238 085</u>
			3 112 299	3 347 493
	Immobilisations financières	4	18 084 753	18 035 701
	Moins : provisions		<u>-3 575 909</u>	<u>-1 982 073</u>
			14 508 844	16 053 628
	Titres mis en équivalence	5	11 109 759	10 829 400
	Actifs d'impôt différé	6	4 136 133	3 022 292
	Total des actifs non courants		32 870 016	33 261 272
ACTIFS COURANTS	Stocks	7	196 355 949	211 407 535
	Moins : provisions		<u>-628 480</u>	<u>-719 023</u>
			195 727 469	210 688 512
	Clients et comptes rattachés	8	6 167 138	6 238 951
	Moins : provisions		<u>-364 617</u>	<u>-383 483</u>
			5 802 521	5 855 468
	Autres actifs courants	9	17 980 722	20 128 345
	Moins : provisions		<u>-138 847</u>	<u>-83 487</u>
			17 841 875	20 044 858
	Placements et autres actifs financiers	10	549 220	673 497
	Moins : provisions		<u>-30 061</u>	<u>-30 061</u>
			519 159	643 436
	Liquidités et équivalents de liquidités	11	6 167 275	1 833 281
	Total des actifs courants		226 058 299	239 065 555
	TOTAL DES ACTIFS		258 928 315	272 326 827

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2019 31 décembre 2018

		31 décembre 2019	31 décembre 2018
CAPITAUX PROPRES	Capital social	5 500 000	5 500 000
	Avoirs du groupe	-561 410	-561 410
	Réserves consolidées	72 073 595	74 697 368
	Résultat consolidé	-5 657 978	-2 266 865
	Total des capitaux propres du groupe	12 71 354 207	77 369 093
	Intérêts minoritaires	12 598 923	14 371 527
	Total des capitaux propres	83 953 130	91 740 620
PASSIFS			
Passifs non courants	Emprunts	13 70 013 193	91 763 923
	Autres passifs financiers	14 1 701 785	2 036 433
	Provisions	15 3 094 751	2 408 020
	Total des passifs non courants	74 809 729	96 208 376
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	16 10 852 745	10 535 741
	Autres passifs courants	17 8 692 903	6 035 978
	Emprunts et autres passifs financiers courants	18 78 292 949	62 875 509
	Concours bancaires	19 2 326 859	4 930 603
	Total des passifs courants	100 165 456	84 377 831
	Total des passifs	174 975 185	180 586 207
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	258 928 315	272 326 827

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le
Notes 31 décembre 2019 31 décembre 2018

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires immobilier	20	52 803 359	26 905 369
Produits des participations	21	399 850	594 991
Autres produits d'exploitation	22	321 348	404 411
Total des produits d'exploitation		53 524 557	27 904 771
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	23	15 385 696	-15 251 095
Achats de terrains		24 762	15 391
Achats d'études et de prestations de services		353 158	972 044
Achats de matériels, équipements et travaux		17 520 977	23 721 360
Charges de personnel	24	7 510 498	6 659 455
Dotations aux amortissements et aux provisions	25	2 535 667	-934 324
Autres charges d'exploitation	26	3 030 150	4 064 423
Total des charges d'exploitation		46 360 908	19 247 254
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		7 163 649	8 657 517
Charges financières nettes	27	-16 503 390	-13 372 068
Autres gains ordinaires		836 083	95 285
Autres pertes ordinaires		-3 383	-6 774
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-8 507 041	-4 626 040
Impôt sur les sociétés	28	932 983	1 383 481
Éléments extraordinaires		-	-
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		-7 574 058	-3 242 559
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		354 844	435 837
RÉSULTAT NET DU GROUPE		-7 219 214	-2 806 722
Part du groupe		-5 657 978	-2 266 865
Intérêts minoritaires		-1 561 236	-539 857

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (Montants exprimés en dinars)		Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
	Notes		
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	-5 657 978	-2 266 865
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	-1 561 236	-539 857
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-354 844	-435 837
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	2 645 312	-934 324
	▪ Variations des :		
	- Stocks	15 051 586	-16 236 494
	- Clients	44 052	1 197 839
	- Autres actifs	1 179 487	-2 953 794
	- Fournisseurs et autres passifs	2 820 909	-2 323 735
	▪ Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations et autres produits de placements	95 983	-5 423
	Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'exploitation	14 263 271	-24 498 490
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	151 881	5 139
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-296 502	-61 400
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	1 032 206	3 335 371
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-1 102 398	-286 542
	Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement	-214 813	2 992 568
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-44 018	-1 653 270
	Encaissements provenant des emprunts	46 345 990	42 764 994
	Remboursements d'emprunts	-53 228 724	-20 267 894
	Fonds social (variation)	-183 967	-159 948
	Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement	-7 110 719	20 683 882
	Incidence de la variation du périmètre de consolidation	-	-
	VARIATION DE TRÉSORERIE	6 937 739	-822 040
	Trésorerie au début de l'exercice	-3 097 323	-2 275 283
	Trésorerie à la clôture de l'exercice	3 840 416	-3 097 323

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

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

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société Immobilière et de Participations (SIMPAN), 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 2019 :

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

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 lessociétés

Conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue entre les impôts courants et les impôts différés.

➤ *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 temporairestaxables à l'exception :

- Desdifférences temporairestaxables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition ;
- Desdifférences temporairestaxables 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 temporairesdéductibles 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 temporaireset 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 dansles cinq domaines d'activitésuivants :

- 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 commesuit :

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 GEILLET	70,61	Contrôle exclusif	Intégration globale	57,33
ZIED SARL	98,58	Contrôle exclusif	Intégration globale	70,99
SOIVM SICAF	36,29	Influence notable	Mise en équivalence	30,07
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 2019	Solde au 31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles :	2 981	8 459
- Logiciels	123 872	123 272
- Amortissements logiciels	-120 891	-114 813
Immobilisations corporelles :	3 112 299	3 347 493
Valeurs brutes :	7 552 874	7 585 578
- Terrains	1 636 086	1 645 528
- Matériel de transport	1 289 006	1 295 640
- Bâtiments administratifs	2 382 775	2 382 775
- Bâtiments de rapport	670 383	707 543
- Installations générales, agencements et aménagem. des con	227 700	240 437
- Installations générales, agencements et aménagements dive	552 495	537 806
- Equipements de bureaux	358 755	353 411
- Equipements informatiques	435 674	422 438
Moins : Amortissements	-4 440 575	-4 238 085
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 484 258	-1 356 651
- Amortissements bâtiments de rapport	-670 326	-685 247
- Amortissements matériel de transport	-863 464	-813 425
- Amortissements AAI divers	-468 670	-449 645
- Amortissements équipements de bureaux	-324 559	-311 088
- Amortissements équipements informatiques	-401 598	-381 592
- Amortissements AAI des constructions	-227 700	-240 437
Total en DT	3 115 280	3 355 952

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Titres de participations (non consolidables)	16 309 701	17 015 201
Dépôts et cautionnements (versés)	1 109 828	396 584
Prêts au personnel	665 224	623 916
<i>Total brut en DT</i>	18 084 753	18 035 701
Moins : Provisions	-3 575 909	-1 982 073
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-857 588	-896 890
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	-2 709 531	-1 076 393
- 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>	14 508 844	16 053 628

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

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Titres de participation - Fonds gérés	10 585 721	11 281 221
Titres de participation - SIMPAR	5 163 643	5 169 643
Titres de participation - ESSOUKNA	381 718	381 718
Autres titres de participation	178 619	182 619
<i>Total en DT</i>	16 309 701	17 015 201

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société apparentée	Actif Net au 31/12/2019	Ecart d'évaluation	Actif Net Corrigé au 31/12/2019	% d'intérêt	Part du Groupe	Ajustements de consolidation	TME au 31/12/2019
SODET SUD	7 471 018	12 318 087	19 789 105	25,40%	5 026 456	-	5 026 456
SOIVM SICAF	6 476 881	-	6 476 881	30,07%	1 947 400	-15 734	1 931 666
T.I.S	1 174 085	-	1 174 085	36,82%	432 296	-91 553	340 743
SICAR INVEST	16 661 890	-	16 661 890	22,87%	3 810 894	-	3 810 894
<i>Total en DT</i>	31 783 874	12 318 087	44 101 961	-	11 217 046	-107 287	11 109 759

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 dégagée 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 nouvelle expertise externe récemment effectuée).

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
AID provenant des provisions	1 273 895	875 107
AID provenant des retraitements de consolidation	66 671	7 778
AID provenant des reports déficitaires	2 795 567	2 139 407
<i>Total en DT</i>	4 136 133	3 022 292

NOTE N°7 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Terrains à bâtir	67 003 862	65 617 223
Travaux en cours	48 399 497	61 174 714
Travaux terminés	80 952 590	84 615 598
<i>Total brut en DT</i>	196 355 949	211 407 535
Moins : Provisions	-628 480	-719 023
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-618 705	-709 248
<i>Total net en DT</i>	195 727 469	210 688 512

1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par société du Groupe comme suit au 31 décembre 2019 :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	Total au 31/12/2019
Terrains à bâtir	27 195 553	22 077 963	9 263 367	5 832 941	2 634 038	67 003 862
Travaux en cours	20 553 476	14 674 628	1 630 238	11 541 155	-	48 399 497
Travaux terminés	21 387 678	20 456 924	19 857 478	9 194 841	10 055 669	80 952 590
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	-9 775
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-103 069	-	-	-3 615	-618 705
<i>Total en DT</i>	68 614 911	57 106 446	30 751 083	26 568 937	12 686 092	195 727 469

- 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 2019 à 736 167 DT (dont 643 514 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 cout de production des stocks de travaux terminés, s'élèvent à 858 053 DT (totalement imputables aux exercices antérieurs).

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires), au 31 décembre 2019, sont majorés d'un montant net d'impôt de 685 475 DT. Cependant, la Direction considère que les justes valeurs des terrains à bâtir et des travaux en cours 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 2019	Solde au 31 décembre 2018
Clients acquéreurs	4 851 621	3 482 367
Clients - effets à recevoir	1 004 897	2 447 734
Clients locataires	10 620	8 850
Clients douteux et litigieux	300 000	300 000
<i>Total brut en DT</i>	6 167 138	6 238 951
Moins : Provisions	-364 617	-383 483
<i>Total net en DT</i>	5 802 521	5 855 468

NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Fournisseurs - comptes débiteurs :	676 515	391 645
- Entrepreneurs, avances et acomptes	661 402	382 684
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 000	7 500
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	9 113	1 461
Personnel - avances et acomptes	110 415	92 483
État - comptes débiteurs :	14 564 876	17 902 199
- Acomptes provisionnels	1 580 290	1 706 675
- Retenues à la source	549 650	394 498
- TVA déductible	1 622 259	5 434 552
- Crédit de TVA à reporter	10 812 677	10 366 474
Charges constatées d'avance	375 186	57 399
Produits à recevoir	481 991	431 137
Autres comptes débiteurs	1 771 739	1 253 482
<i>Total brut en DT</i>	17 980 722	20 128 345
Moins : Provisions	-138 847	-83 487
<i>Total net en DT</i>	17 841 875	20 044 858

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Titres de placement	9 296	12 395
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	224 840	203 412
Placements liquides	312 330	454 936
Autres placements - actions	2 754	2 754
<i>Total brut en DT</i>	549 220	673 497
Moins : Provisions	-30 061	-30 061
<i>Total net en DT</i>	519 159	643 436

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Billets de trésorerie	15 000	206 775
Chèques à l'encaissement	382 332	247 177
Banques	5 768 518	1 377 897
Caisses	1 425	1 432
<i>Total en DT</i>	6 167 275	1 833 281

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-561 410	-561 410
Réserves consolidées	72 073 595	74 697 368
Résultat consolidé (*)	-5 657 978	-2 266 865
Total en DT	71 354 207	77 369 093

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
<i>SIMPAR</i>	-2 157 242	-1 235 744
<i>ESSOUKNA</i>	125 039	535 707
<i>SIVIA</i>	-1 984 904	-770 466
<i>SOGEST</i>	-712 366	-57 727
<i>IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS</i>	-846 916	-490 068
<i>EL MADINA</i>	-444 484	-713 641
<i>ZIED SARL</i>	8 052	29 238
<i>T.I.S</i>	93 783	84 198
<i>SOIVIM SICAF</i>	55 492	174 397
<i>SODET SUD</i>	-208 403	-201 971
<i>SICAR INVEST</i>	413 971	379 212
Total en DT	-5 657 978	-2 266 865

NOTE N°13 : EMPRUNTS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	69 907 345	91 728 425
Emprunts leasing - échéances à plus d'un an	105 848	35 498
<i>Total en DT</i>	70 013 193	91 763 923

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Cautionnements reçus	33 168	31 328
Dépôts reçus pour lotissements	1 124 862	1 534 978
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	427 727	383 741
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	175 743	123 718
Dépôts reçus pour frais de syndic	-59 715	-37 332
<i>Total en DT</i>	1 701 785	2 036 433

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Provisions pour réparations et maintenance	327 602	300 050
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	210 461	196 532
Provisions pour risques et charges	2 556 688	1 911 438
<i>Total en DT</i>	3 094 751	2 408 020

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 2019, 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 2019 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 2019	Solde au 31 décembre 2018
Entrepreneurs	1 416 953	1 411 489
Fournisseurs ordinaires	561 151	487 481
Architectes	80 810	111 154
Bureaux d'études	51 104	76 315
Entrepreneurs, retenues de garantie	6 942 871	7 034 418
Fournisseurs, factures non parvenues	1 799 856	1 414 884
Total en DT	10 852 745	10 535 741

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Clients - avances et acomptes reçus	2 993 319	1 684 964
Personnel - comptes créditeurs :	1 709 804	1 591 690
- Personnel, charges à payer	1 680 722	1 581 191
- Personnel, rémunérations dues	29 082	10 499
État - comptes créditeurs :	1 696 548	948 016
- Retenues à la source	273 418	357 784
- TVA à payer	765 179	515 812
- Impôt courant sur les sociétés	166 035	48 048
- Autres impôts et taxes à payer	491 916	26 372
Organismes sociaux :	750 992	636 001
- CNSS	452 490	282 051
- CNSS - régime complémentaire	29 088	29 560
- Assurance groupe	35 390	38 856
- Prêts CNSS (oppositions)	822	547
- Charges sociales à payer	233 202	284 987
Actionnaires - dividendes à payer	27 494	34 238
Charges à payer	952 019	779 245
Autres comptes créditeurs	557 694	326 515
Produits constatés d'avance	5 033	35 309
Total en DT	8 692 903	6 035 978

NOTE N°18 : EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT	76 208 252	61 355 124
Emprunts leasing à moins d'un an	21 550	6 680
Intérêts courus	2 063 147	1 513 705
<i>Total en DT</i>	78 292 949	62 875 509

NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Découverts bancaires - BNA	2 326 859	4 930 603
<i>Total en DT</i>	2 326 859	4 930 603

NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Ventes de logements	50 876 437	26 361 054
Ventes de magasins et autres immeubles	1 487 094	544 315
Ventes de terrains lotis	439 828	-
<i>Total en DT</i>	52 803 359	26 905 369

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2019 se ventilent comme suit :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	TOTAL
Ventes de logements	13 931 193	15 970 511	8 182 069	11 145 945	1 458 222	50 687 940
Ventes de terrains lotis	157 082	188 498	94 249	94 249	94 249	628 327
Ventes de magasins et autres immeubles	1 369 447	-	-	117 647	-	1 487 094
<i>Total en DT</i>	15 457 722	16 159 009	8 276 318	11 357 841	1 552 471	52 803 361

NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Produits des participations	322 864	353 643
Revenus des valeurs mobilières de placement	76 986	241 348
<i>Total en DT</i>	399 850	594 991

NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Études et prestations de services	134 917	248 082
Produits divers d'exploitation	141 511	117 412
Loyers immobiliers	44 920	38 916
<i>Total en DT</i>	321 348	404 410

NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Variation des stocks de terrains à bâtir	2 569 857	-3 353 617
Variation des stocks de travaux en cours	-14 570 261	20 009 346
Variation des stocks de travaux terminés	-3 385 292	-1 404 634
<i>Total en DT</i>	-15 385 696	15 251 095

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Salaires et compléments de salaires	5 838 933	5 229 630
Charges sociales légales	1 352 827	1 091 900
Autres charges de personnel	318 738	337 925
<i>Total en DT</i>	7 510 498	6 659 455

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	345 850	363 694
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	1 624 940	198 833
Dotations aux provisions pour risques et charges	876 473	318 912
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	24 102	33 478
Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks	-	17 466
Diverses reprises sur provisions	-335 698	-1 866 707
<i>Total en DT</i>	2 535 667	-934 324

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Achats non stockés de matières et fournitures	195 752	179 929
Services extérieurs	402 272	359 571
Autres services extérieurs	1 416 020	1 362 839
Charges diverses ordinaires	579 883	1 827 981
Impôts, taxes et versements assimilés	436 223	334 103
<i>Total en DT</i>	3 030 150	4 064 423

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Charges financières liées à des projets immobiliers	15 836 260	12 850 925
Produits financiers	-80 493	-679 839
Charges financières hors projets immobiliers	747 623	1 200 982
<i>Total en DT</i>	16 503 390	13 372 068

NOTE N°28 : IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés)	-180 858	-59 163
Produits d'impôt différé (*)	1 113 841	1 442 644
<i>Total en DT</i>	932 983	1 383 481

(*) 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).

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**

*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 2019, 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 71.354.207 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (5.657.978) 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 2019, 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 2019 pour un montant net de 12.742.582 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 4.136.133 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2019 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 2019 pour un montant net de 195.727.469 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 efficience incombe 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 2019.

Tunis, le 29 mai 2020

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT- GEM

Abderrazak GABSI, Associé

P/ ICCA

Anis SMAOUI, Associé