

## AVIS DES SOCIETES

### **ETATS FINANCIERS DEFINITIFS**

#### **Société Immobilière et de Participations « SIMPAR »**

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 10 mai 2019. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Anis SMAOUI.

**BILAN - ACTIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2018 31 décembre 2017

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	30 029	26 327
	Moins : amortissements		-27 497	-26 327
			<u>2 532</u>	<u>-</u>
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 672 749	3 668 565
	Moins : amortissements		-1 875 851	-1 711 710
			<u>1 796 898</u>	<u>1 956 855</u>
	Immobilisations financières	<b>4</b>	16 392 525	17 214 102
	Moins : provisions		-1 411 921	-1 579 759
			<u>14 980 604</u>	<u>15 634 343</u>
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>16 780 034</b>	<b>17 591 198</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>16 780 034</b>	<b>17 591 198</b>

**ACTIFS COURANTS**

Stocks	<b>5</b>	71 906 781	63 783 958 (*)
Moins : provisions		-521 795	-521 795
		<u>71 384 986</u>	<u>63 262 163</u>
Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	3 389 250	2 766 731
Moins : provisions		-129 591	-129 591
		<u>3 259 659</u>	<u>2 637 140</u>
Autres actifs courants	<b>7</b>	6 587 032	5 099 738 (*)
Moins : provisions		-5 250	-5 250
		<u>6 581 782</u>	<u>5 094 488</u>
Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	48 323	46 103
Moins : provisions		-7 560	-7 560
		<u>40 763</u>	<u>38 543</u>
Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	621 385	1 289 141
<b>Total des actifs courants</b>		<b>81 888 575</b>	<b>72 321 475</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>98 668 609</b>	<b>89 912 673</b>

(\*) Soldes rétraités à des fins de la comparabilité.

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2018 31 décembre 2017

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		25 282 601	25 087 182
	Autres capitaux propres		7 713 070	8 213 071
	Résultats reportés		2 979 379	2 673 474
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>41 475 050</b>	<b>41 473 727</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	-864 776	1 405 906
	<b>Total des capitaux propres avant affect</b>	<b>11</b>	<b>40 610 274</b>	<b>42 879 633</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	36 258 184	25 221 590
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 173 862	1 211 578
	Provisions	<b>14</b>	388 559	484 591
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>37 820 605</b>	<b>26 917 759</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	3 037 272	3 993 224
	Autres passifs courants	<b>16</b>	2 929 227	1 869 849
	Concours bancaires	<b>17</b>	1 395 917	642 090
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	12 875 314	13 610 118
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>20 237 730</b>	<b>20 115 281</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>58 058 335</b>	<b>47 033 040</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>98 668 609</b>	<b>89 912 673</b>

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2018  
Exercice clos le 31 décembre 2017

		Exercice clos le Notes 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de biens immobiliers	19	6 379 882	14 142 059
	Produits des participations	20	1 342 268	1 255 501
	Autres produits d'exploitation	21	149 336	204 822
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>7 871 486</b>	<b>15 602 382</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	8 122 822	1 350 109
	Achats de terrains	23	-3 436	-34 672
	Achats d'études et de prestations de service	24	-618 808	-477 106
	Achats de matériels, équipements et travaux	25	-8 808 265	-8 636 796
	Charges de personnel	26	-1 737 548	-1 600 464
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	27	-220 453	-391 169
	Autres charges d'exploitation	28	-1 118 070	-1 080 691
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-4 383 758</b>	<b>-10 870 789</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>3 487 728</b>	<b>4 731 593</b>
	Charges financières nettes	29	-4 304 194	-2 965 775
Autres gains ordinaires	30	47 412	15 357	
Autres pertes ordinaires	31	-81 530	-197 322	
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-850 584</b>	<b>1 583 853</b>	
Impôt sur les sociétés	32	-14 192	-177 947	
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-864 776</b>	<b>1 405 906</b>	
Éléments extraordinaires	33	-	-	
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-864 776</b>	<b>1 405 906</b>	

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

<b>ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE</b> (Montants exprimés en dinars)		Exercice clos le Notes 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	Résultat net	-864 776	1 405 906
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	-98 560	391 169
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-8 122 823	2 300 055
	- Clients	-622 519	-26 817
	- Autres actifs	-1 487 294	-3 077 307
	- Fournisseurs et autres passifs	163 703	276 239
	▪ Pertes sur sortie d'immobilisations financières	318 975	-
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>-10 713 294</b>	<b>1 269 245</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	-
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-7 886	-55 481
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	527 881	301 774
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-27 500	-300 230
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>492 495</b>	<b>-53 937</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-1 370 929	-1 647 310
	Encaissements provenant des emprunts	11 456 508	11 830 000
	Remboursements d'emprunts	-1 256 782	-10 571 320
	Fonds social (variation)	-29 581	-41 036
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>8 799 216</b>	<b>-429 666</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-1 421 583</b>	<b>785 642</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>647 051</b>	<b>-138 591</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 &amp; 17</b>	<b>-774 532</b>	<b>647 051</b>

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

### 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 2018 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole (BNA)	330 000	1 650 000	30,00%
Groupe des Assurances de Tunisie	206 397	1 031 985	18,76%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
Assurance COMAR	78 888	394 440	7,17%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	226 713	1 133 565	20,61%
<b>TOTAL</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

**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 2018, conformément au Système Comptable des Entreprises en Tunisie promulgué par la loi n°96-112 du 30 décembre 1996.

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration de ces états financiers se résument comme suit :

**1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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

- Logiciels	33,33%
- Bâtiments administratifs	5%
- Bâtiments de rapport	5%
- Matériel de transport	20%
- Agencements, aménagements et installations	10%
- Équipements de bureaux	20%
- Équipements informatiques	33,33%

Les immobilisations dont le coût d'entrée ne dépasse pas 200 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 :

- la Société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- 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 ;
- le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- 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
- 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.

#### **8. Modification des soldes d'ouverture**

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 79 de la loi de finances pour l'année 2019, portant clarification du régime fiscal du secteur de la promotion immobilière, les soldes d'ouverture des rubriques « Stocks » et « Autres actifs courants » ont été ajustés pour le même montant de la TVA récupérable qui a grevé les stocks à usage d'habitation autres que ceux ayant fait l'objet de contrats ou de promesses de vente conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Suite à ces ajustements, les chiffres correspondants des états financiers arrêtés au 31 décembre 2017 ont été retraités pour les besoins de la comparabilité comme suit :

<b>Rubrique</b>	<b>Solde avant retraitement au 31/12/2017</b>	<b>Solde après retraitement au 31/12/2017</b>	<b>Montant de l'ajustement en DT (*)</b>
<b>Bilan - actifs :</b>			
- Stocks	66 912 328	63 262 163	-3 650 165
- Autres actifs courants	1 444 323	5 094 488	3 650 165

(\*) Ce montant s'analyse comme suit :

<b>Libellé</b>	<b>Montant en DT</b>
<i>TVA récupérable sur le projet Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2</i>	516 860
<i>TVA récupérable sur le projet Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4</i>	466 169
<i>TVA récupérable sur le projet Jardins d'El Menzah - El Houda</i>	239 618
<i>TVA récupérable sur le projet El Mourouj VI - EHC 17</i>	413
<i>TVA récupérable sur le projet Sousse - Tranche 1</i>	27 287
<i>TVA récupérable sur le projet Jardins d'El Menzah - HC 2</i>	41 654
<i>TVA récupérable sur le projet El Mourouj V - EHC 25</i>	596 561
<i>TVA récupérable sur le projet Les Berges du Lac II - HSC 1.4.3</i>	561 452
<i>TVA récupérable sur le projet SAFSAF I et II</i>	241 874
<i>TVA récupérable sur le projet Mimosas</i>	177 225
<i>TVA récupérable sur le projet La Perle</i>	597 407
<i>TVA récupérable sur le projet La Couronne</i>	183 645
<b>TOTAL</b>	<b>3 650 165</b>

## NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2017	Entrées 2018	Sorties 2018	Soldes au 31/12/2018	Soldes au 31/12/2017	Entrées 2018	Sorties 2018	Soldes au 31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017
Logiciels	26 327	3 702	-	30 029	26 327	1 170	-	27 497	2 532	-
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>26 327</b>	<b>3 702</b>	<b>-</b>	<b>30 029</b>	<b>26 327</b>	<b>1 170</b>	<b>-</b>	<b>27 497</b>	<b>2 532</b>	<b>-</b>
Terrains	1 483 027	-	-	1 483 027	-	-	-	-	1 483 027	1 483 027
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	322 511	23 597	-	346 108	178 834	202 431
Bâtiments de rapport	707 543	-	-	707 543	599 718	85 342	-	685 060	22 483	107 825
Matériel de transport	436 170	-	-	436 170	339 807	39 126	-	378 933	57 237	96 363
Installations générales, agencements et aménagement des constructions	240 437	-	-	240 437	240 437	-	-	240 437	-	-
Installations générales, agencements et aménagement divers	124 279	184	-	124 463	85 329	5 027	-	90 356	34 107	38 950
Équipements de bureaux	78 978	-	-	78 978	60 783	5 296	-	66 079	12 899	18 195
Équipements informatiques	73 189	4 000	-	77 189	63 124	5 753	-	68 877	8 312	10 065
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 668 565</b>	<b>4 184</b>	<b>-</b>	<b>3 672 749</b>	<b>1 711 710</b>	<b>164 141</b>	<b>-</b>	<b>1 875 851</b>	<b>1 796 898</b>	<b>1 956 855</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>3 694 892</b>	<b>7 886</b>	<b>-</b>	<b>3 702 778</b>	<b>1 738 037</b>	<b>165 311</b>	<b>-</b>	<b>1 903 348</b>	<b>1 796 898</b>	<b>1 956 855</b>

#### NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
<b>Participations :</b>	<b>10 370 380</b>	<b>10 774 269</b>
- Titres de participation (*)	11 188 608	11 860 875
- Moins : Provisions	-818 228	-1 086 606
<b>Fonds gérés :</b>	<b>4 268 911</b>	<b>4 505 688</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 855 564	4 991 801
- Moins : Provisions	-586 653	-486 113
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>136 988</b>	<b>144 061</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	144 028	151 101
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Échéance à plus d'un an sur emprunt national</b>	<b>12 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>192 325</b>	<b>192 325</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>14 980 604</b>	<b>15 634 343</b>

(\*) La SIMPAR a procédé, en 2018, aux opérations suivantes :

(a) La cession de 18 085 actions SFBT pour un montant de 427 097 DT, réalisant ainsi une plus-value de 76 127 DT par rapport au coût d'acquisition.

(b) La décomptabilisation avec reprise de la provision pour dépréciation correspondante de sa participation dans le capital de la société "SAI IFRIKIA" d'une valeur brute de 318 975 DT, totalement provisionnée à la date d'ouverture, suite à la clôture de la liquidation de cette société agricole et sa publication au JORT en juin 2018.

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

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 31/12/2018		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>6 036 965</b>	<b>-</b>	<b>6 036 965</b>
- ESSOUKNA	3 516 863	69,63%	1 762 841	-	1 762 841
- SODET SUD	18 185	8,44%	1 930 125	-	1 930 125
- SICAR INVEST	85 000	8,50%	1 179 980	-	1 179 980
- SOIVM SICAF	54 857	13,71%	534 856	-	534 856
- 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
<b>Sociétés hors Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 151 643</b>	<b>818 228</b>	<b>4 333 415</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	-	3 506 808
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	86 701	148 485
- STB	51 039	0,21%	501 582	309 165	192 417
- ATB	60 000	0,08%	365 619	145 839	219 780
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	221 060	65 593
- Autres	-	-	255 795	55 463	200 332
<b>Total en DT</b>			<b>11 188 608</b>	<b>818 228</b>	<b>10 370 380</b>

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

La SIMPAR a procédé, en 2014, 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 2017 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 42,166 DT, soit une moins-value potentielle de 1 163 336 DT 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 externe au 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 2017 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 2018, 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 2018, 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 2018. Ils se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Montant du fonds géré</b>	<b>Produits à recevoir</b>	<b>Commissions à payer</b>	<b>Résultat sur placement</b>
Fonds géré n°4	762 014	683	5 671	-4 988
Fonds géré n°8	793 550	51 028	17 523	33 505
Fonds géré n°15	800 000	23 470	31 188	-7 718
Fonds géré n°22	2 500 000	30 084	29 376	708
<b>Total en DT</b>	<b>4 855 564</b>	<b>105 265</b>	<b>83 758</b>	<b>21 507</b>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 1 548 564 DT au 31 décembre 2018.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 586 653 DT au 31 décembre 2018. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>25 763 928</b>	<b>29 543 379</b>
- Ariana TF 60290	6 176 568	5 747 948
- Sousse	1 074 652	1 028 158
- Chostrana TF 8735 - tranches 2 & 3	2 339 707	2 338 054
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	-	3 569 987
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	3 499 204	3 224 693
- Route de Raoued - tranches 2 & 3	1 937 799	1 933 316
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 462 253	1 458 387
- El Mourouj VI - EHC 17	-	1 604 675
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	9 175 119	8 539 535
- Autres terrains à bâtir	98 626	98 626
<b>Travaux en cours :</b>	<b>30 680 976</b>	<b>20 143 790</b>
- Sousse - tranche 1	-	5 132 193
- Jardins d'El Menzah - HC 2	7 213 808	2 993 978
- El Mourouj 5 - EHC 25	9 898 719	6 384 520
- Les Berges du Lac II - HSC 1/4/3	6 762 084	4 451 463
- Chostrana TF 8735 - tranche 2&3	1 182 444	1 181 636
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	3 919 838	-
- El Mourouj VI - EHC 17	1 704 083	-



**Suite Note N°5**

<b>Travaux terminés :</b>	<b>15 461 877</b>	<b>14 096 789</b>
- Résidence SAFSAF I et II	2 466 748	3 194 126
- Résidence Lilia	-	142 920
- Résidence Mimosas	1 226 148	2 711 823
- Résidence El Bousten 3	35 917	94 878
- Résidence La Perle	4 569 762	6 242 148
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Résidence La Couronne	209 282	1 072 783
- Lotissement Soussse - tranche 1	6 327 962	-
- Autres travaux terminés	246 738	258 791
<b>Total brut en DT</b>	<b>71 906 781</b>	<b>63 783 958</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-521 795</b>	<b>-521 795</b>
- Terrains à bâtir (*)	-9 775	-9 775
- Travaux terminés (**)	-512 020	-512 020
<b>Total net en DT</b>	<b>71 384 986</b>	<b>63 262 163</b>

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

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

**NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	1 433 702	2 234 361
Clients - effets à recevoir	1 946 696	522 150
Clients locataires - Néapolis Center	8 852	10 220
<b>Total brut en DT</b>	<b>3 389 250</b>	<b>2 766 731</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b>Total net en DT</b>	<b>3 259 659</b>	<b>2 637 140</b>

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>52 627</b>	<b>129 367</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	44 100	121 490
- Bureaux d'études, avances et acomptes	7 500	6 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	1 027	1 877
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>39 723</b>	<b>35 998</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>5 824 404</b>	<b>4 514 602</b>
- Acomptes provisionnels	689 124	819 894
- Retenues à la source	1 233	21 082
- TVA déductible ou à reporter	5 133 235	3 672 814
- Autres impôts et taxes	812	812
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>31 635</b>	<b>9 274</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>-</b>	<b>-6 202</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>206 237</b>	<b>84 922</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>432 406</b>	<b>331 777</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>6 587 032</b>	<b>5 099 738</b>
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<b>Total net en DT</b>	<b>6 581 782</b>	<b>5 094 488</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	42 323	40 103
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<b><i>Sous-total en DT</i></b>	<b>34 763</b>	<b>32 543</b>
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	6 000	6 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>40 763</b>	<b>38 543</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
Chèques à l'encaissement	36 568	517 012
Placement monétaire à court terme	-	500 000
BNA Nord Hilton	494 134	132 098
BT	33 944	124 768
BH Kheireddine Pacha	56 338	14 862
Caisse	401	401
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>621 385</b>	<b>1 289 141</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Résultat de l'exercice en DT	-864 776	1 405 906
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
<b>Résultat par action de valeur nominale de 5 DT</b>	<b>-0,786</b>	<b>1,278</b>

## NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
<b>Soldes au 31 décembre 2016</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>22 483 324</b>	<b>843 576</b>	<b>5 672 000</b>	<b>41 071</b>	<b>5 074 791</b>	<b>43 164 762</b>
<i>Répartition du bénéfice 2016 :</i>									
- Réserves	-	-	-	1 151 318	100 000	-500 000	-	-751 318	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 650 000	<b>-1 650 000</b>
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-41 036	-	-	-	<b>-41 036</b>
Bénéfice de l'exercice 2017	-	-	-	-	-	-	-	1 405 906	<b>1 405 906</b>
<b>Soldes au au 31 décembre 2017</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>23 634 642</b>	<b>902 540</b>	<b>5 172 000</b>	<b>41 071</b>	<b>4 079 379</b>	<b>42 879 632</b>
<i>Répartition du bénéfice 2017 :</i>									
- Réserves	-	-	-	125 000	100 000	-500 000	-	275 000	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 375 000	<b>-1 375 000</b>
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-29 582	-	-	-	<b>-29 582</b>
Perte de l'exercice 2018	-	-	-	-	-	-	-	-864 776	<b>-864 776</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2018</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>23 759 642</b>	<b>972 958</b>	<b>4 672 000</b>	<b>41 071</b>	<b>2 114 603</b>	<b>40 610 274</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>902 540</b>	<b>843 576</b>
- Trésorerie	713 226	711 576
- Prêts au personnel	189 313	132 000
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>110 885</b>	<b>109 090</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	10 885	9 090
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>40 467</b>	<b>50 126</b>
- Restauration	23 631	27 121
- Aides au personnel (non remboursables)	15 850	21 650
- Bonifications d'intérêts	986	1 355
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>972 958</b>	<b>902 540</b>
- Trésorerie	788 498	713 226
- Prêts au personnel	184 460	189 313

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*)</b>	<b>32 827 012</b>	<b>24 221 590</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 325 000	1 425 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 820 054	1 748 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	3 299 828	3 025 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	2 999 844	2 750 000
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1	621 000	730 000
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II	1 277 220	550 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 1/4/3 Lac II	2 477 414	2 030 769
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI	3 184 417	38 462
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI	900 000	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 25 El Mourouj V	5 690 319	4 724 359
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	4 800 000	7 200 000
- Autres crédits	2 431 916	-
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BT :</b>	<b>3 431 172</b>	<b>1 000 000</b>
- Crédit pour réalisation du projet HC2 Jardins d'El Menzah	3 431 172	1 000 000
<b>Total en DT</b>	<b>36 258 184</b>	<b>24 221 590</b>

(\*) Au cours de l'exercice 2018, 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. L'en-cours total des crédits rééchelonnés s'élève à 29 805 147 DT.

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

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
Cautionnements reçus	30 556	30 683
Dépôts reçus pour lotissements	708 452	668 138
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	359 996	434 028
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	61 345	48 968
Dépôts reçus pour frais de syndic	13 513	29 761
<b>Total en DT</b>	<b>1 173 862</b>	<b>1 211 578</b>

## NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Provisions pour frais de réparation (1)	103 271	157 964
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	102 962	108 363
Provisions pour risques fiscal et social	96 326	93 616
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	86 000	124 648
<b>Total en DT</b>	<b>388 559</b>	<b>484 591</b>

Suite 1 Note N°14

### 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la SIMPAR a procédé, au 31 décembre 2014, à la reprise de la provision pour indemnités de départ à la retraite constituée durant les exercices antérieurs, et ce, suite à la conclusion d'un contrat d'assurance entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 2018 s'élève à 104 812 DT.

### 3) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

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

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

Cette provision n'a pas fait l'objet d'un ajustement au cours de l'exercice 2018, en l'absence de nouvelles informations nécessitant sa révision.

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

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Entrepreneurs	246 743	998 876
Fournisseurs ordinaires	140 411	198 523
Architectes	39 722	52 578
Bureaux d'études	28 985	322 549
Entrepreneurs, retenues de garantie	2 187 843	2 046 611
Fournisseurs, factures non parvenues	393 568	374 087
<b>Total en DT</b>	<b>3 037 272</b>	<b>3 993 224</b>



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

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>926 529</b>	<b>339 082</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>406 648</b>	<b>402 205</b>
- Personnel, charges à payer	397 573	392 680
- Personnel, rémunérations dues	9 075	9 525
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>667 078</b>	<b>563 660</b>
- Retenues à la source	122 454	82 761
- TVA collectée ou à payer (sur livraisons à soi même ...)	462 820	247 420
- Impôt sur les sociétés	14 192	177 947
- Contribution de Solidarité Sociale - CSS (*)	200	-
- Autres impôts et taxes à payer	67 412	55 532
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>225 204</b>	<b>177 280</b>
- CNSS	36 878	28 113
- CNSS - régime complémentaire	6 362	4 864
- Assurance groupe	6 741	6 208
- Prêts CNSS (oppositions)	548	1 419
- Charges sociales à payer	174 675	136 676
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>251 878</b>	<b>192 305</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>33 108</b>	<b>29 037</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>332 269</b>	<b>116 432</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>86 513</b>	<b>49 849</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 929 227</b>	<b>1 869 849</b>

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

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
Découverts bancaires - BNA	1 395 917	642 090
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 395 917</b>	<b>642 090</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>10 145 380</b>	<b>13 301 077</b>
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI	1 326 841	4 961 538
- Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj V	1 659 676	1 375 641
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 18 El Mourouj VI	249 886	350 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	749 434	988 000
- Crédit pour acquisition du terrain HOUDA	337 359	450 000
- Crédit pour acquisition du terrain 1-4-3 Lac II	372 522	1 375 000
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	-	1 900 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	-	275 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	-	250 000
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI	-	900 000
- Crédit pour réalisation du projet 1-4-3 Lac II	722 579	369 231
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-1-3	2 400 000	-
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	759 000	-
- Autres crédits	1 568 083	106 667
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BT :</b>	<b>2 318 828</b>	<b>-</b>
- Crédit pour réalisation du projet HC2 Jardins d'El Menzah	2 318 828	-
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>411 106</b>	<b>309 041</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>12 875 314</b>	<b>13 610 118</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Ventes de logements	5 835 567	12 035 468
Ventes de magasins et autres immeubles	544 315	2 106 591
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>6 379 882</b>	<b>14 142 059</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Dividendes / titres de participation	1 160 876	1 180 045
Profits / cessions de valeurs mobilières	76 127	-
Produits des fonds gérés	105 265	75 456
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 342 268</b>	<b>1 255 501</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Loyers magasins et bureaux	38 916	45 127
Cotisations syndics	16 475	47 816
Ventes dossiers d'appel d'offres	2 625	7 450
Frais de dossiers	2 146	9 437
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	89 174	94 992
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>149 336</b>	<b>204 822</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Variation du stock de terrains à bâtir	-3 779 452	-5 880 979
Variation du stock de travaux en cours	10 537 186	2 593 179
Variation du stock de travaux terminés	1 365 088	4 637 909
<b>Total en DT</b>	<b>8 122 822</b>	<b>1 350 109</b>

**NOTE N°23 : ACHATS DE TERRAINS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Achats de terrains à bâtir	-	1 300
Droits d'enregistrement / achats de terrains (*)	3 436	33 372
<b>Total en DT</b>	<b>3 436</b>	<b>34 672</b>

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

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet Route de Gammarth	-	33 478
- Projet EHC 18 El Mourouj VI	1 596	116 105
- Projet EHC 25 El Mourouj V	109 513	84 510
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	97 641	140 690
- Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II	115 071	42 225
- Projet Sousse Tranche 1	120 805	15 508
- Projet Lac 1-11-2	48 038	-
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	26 942	5 215
- Projet Ariana	87 087	24 523
- Autres projets	12 115	14 852
<b>Total en DT</b>	<b>618 808</b>	<b>477 106</b>

(\*) Il s'agit de l'ensemble des prestations fournies par les tiers en matière d'études techniques, d'architecture et de pilotage des projets de promotion immobilière réalisés ou en cours de réalisation.

**NOTE N°25 : ACHATS DE MATÉRIEL, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	3 616 539	-
- Projet Route de Gammarth	-	297 540
- Projet HSC 1-4-3 Lac	1 707 286	1 690 798
- Projet EHC 18 El Mourouj VI	-	2 168 908
- Projet EHC 25 El Mourouj V	2 752 290	3 746 879
- Projet Sousse - Tranche 1	730 194	635 911
- Autres projets	1 956	96 760
<b>Total en DT</b>	<b>8 808 265</b>	<b>8 636 796</b>

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

**NOTE N°26 : CHARGES DE PERSONNEL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Salaires et compléments de salaires	1 342 172	1 292 326
Indemnités de licenciement	33 263	5 000
Charges sociales légales	271 678	251 824
Autres charges de personnel	90 435	51 314
<b>Total en DT</b>	<b>1 737 548</b>	<b>1 600 464</b>

**NOTE N°27 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	165 311	182 375
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	158 544	496 887
Dotations aux provisions pour risques et charges	126 223	156 710
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-7 408	-79 340
Reprises sur provisions pour risques et charges	-222 217	-365 463
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>220 453</b>	<b>391 169</b>

**NOTE N°28 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	116 955	95 171
Divers services extérieurs	499 500	613 239
Commissions des fonds gérés et services bancaires (*)	351 634	199 332
Autres charges ordinaires	15 516	17 113
Jetons de présence (servis par la Société)	68 750	68 750
Impôts, taxes et versements assimilés	65 715	87 086
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 118 070</b>	<b>1 080 691</b>

(\*) La variation à la hausse du montant de cette rubrique s'explique par la commission prélevée par la BNA, pour un montant de 180 215 DT, au titre de sa garantie accordée à la BT pour le crédit qu'elle a accordé à la SIMPAR pour la réalisation du projet HC 2 Jardins d'El Menzah.

**NOTE N°29 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	3 684 992	2 800 977
Intérêts débiteurs des CCB	619 202	164 798
Autres produits financiers	-	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 304 194</b>	<b>2 965 775</b>

(\*) Les intérêts relatifs aux projets, encourus durant l'exercice 2018, s'élèvent à 3 684 992 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	:	1 710 186 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés	:	1 583 349 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	:	391 457 DT

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Autres produits ordinaires	47 412	15 357
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>47 412</b>	<b>15 357</b>

**NOTE N°31 : AUTRES PERTES ORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Pertes / contrôle fiscal approfondi	-	177 538
Pertes / sortie d'immobilisations financières (*)	318 975	-
Reprise de provision pour dépréciation des titres SAI IFRIKIA	-318 975	
Autres pertes ordinaires	81 530	19 784
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>81 530</b>	<b>197 322</b>

(\*) Il s'agit de la valeur brute de la participation de la SIMPAR dans le capital de la société agricole "SAI IFRIKIA" dont la liquidation a été clôturée en juin 2018.

---

**NOTE N°32 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**

---

**Exercice clos le  
31 décembre 2018**

<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>-850 584</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>369 961</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	58 544
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	100 000
- Provisions pour frais de réparation	31 818
- Provisions pour risques et charges	94 406
- Contribution de Solidarité Sociale	200
- Autres charges non déductibles	84 993
<b>Déductions :</b>	<b>1 761 338</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	58 544
- Dividendes	1 159 400
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	5 401
- Reprises sur provisions pour risques et charges	130 343
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	86 474
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres non cotés	321 176
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-2 241 961</b>
Pertes reportées 2018	-2 076 650
Amortissements différés	-165 311
<b>Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local)</b>	<b>14 192</b>

---



## **NOTE N°33 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

### *a) Identification des parties liées*

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

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

### *b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées*

- 1) La SIMPAR a bénéficié, au cours de l'exercice 2017, de trois crédits à moyen terme, accordés par la BNA et garantis par des contrats d'hypothèque portant sur les biens immobiliers issus des projets financés.

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

<b>Projet</b>	<b>Taux d'intérêt</b>	<b>Montant emprunté</b>	<b>Montant débloqué en 2018</b>	<b>Remboursement principal en 2018</b>	<b>Remboursement intérêts en 2018</b>
Projet EHC 25 El Mourouj V	TMM+3	7 400 000	1 250 000	-	669 588
Projet HSC 1-4-3 Lac	TMM+3	3 400 000	800 000	-	429 726
Lotissement terrain de Sousse	TMM+3	1 530 000	650 000	-	104 392
<b>Total en DT</b>		<b>12 330 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>-</b>	<b>1 203 706</b>

- 2) Au cours de l'exercice 2018, 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 29 805 147 DT et se ventile par projet comme suit :

<b>Emprunt</b>	<b>Taux d'intérêt</b>	<b>Période de grâce</b>	<b>Montant rééchelonné</b>
Réalisation projet EHC 18 El Mourouj VI	TMM+2,5%	3 mois	4 511 258
Réalisation projet ECH 25 El Mourouj V	TMM+3%	7 mois	7 349 995
Acquisition terrain Sousse	TMM+3%	7 mois	2 569 488
Acquisition terrain 1/4/3 Lac II	TMM+3%	7 mois	1 649 742
Acquisition terrain Ariana	TMM+2,5%	17 mois	3 325 000
Acquisition terrain Lac 1-11-2	TMM+2,5%	14 mois	3 299 828
Acquisition terrain Lac 1-11-4	TMM+2,5%	14 mois	2 999 844
Acquisition terrain EHC 17 El Mourouj VI	TMM+3%	19 mois	900 000
Réalisation projet 1-4-3 Lac II	TMM+2,5%	7 mois	3 199 992
<b>Total en DT</b>			<b>29 805 147</b>

- 3) La SIMPAR a bénéficié d'un crédit de gestion d'un montant de 4 000 000 DT, débloqué entièrement le 31/12/2018, destiné au renflouement de la trésorerie, et accordé par la BNA aux conditions suivantes :
- taux d'intérêt annuel : TMM+3% ;
  - durée de remboursement : 24 mois à partir du 31/03/2019.
- 4) En 2018, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées au titre de ces conventions s'élève à 184 204 DT. Au 31 décembre 2018, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 111 027 DT.
- 4) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, chef de file, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2018 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 1 023 143 DT.

- 5) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bosten III Soukra. Le chiffre d'affaires réalisé en 2018 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 66 286 DT.
- 6) La SIMPAR a achevé en décembre 2018 la réalisation, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, la réalisation du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). La quote-part des dépenses imputable à la SIMPAR en 2018, au titre de ce projet, est de 851 000 DT.
- 7) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2018, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 14 493 DT. Au 31 décembre 2018, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 2 993 DT.
- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2018, s'élèvent à 83 758 DT.
- 9) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des indemnités de départ à la retraite (six fois le salaire brut pour tout employé partant en retraite) et des compléments de retraite (au profit des membres adhérents). En 2018, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	<i>Montant</i>
Assurance Complément de Retraite	89 308
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	15 504
<i>Total en DT</i>	<i>104 812</i>

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

<i>Objet de l'hypothèque</i>	<i>Engagement</i>
Propriété sise aux Jardins d'El Menzah - titres fonciers n° 152805 et 152806 Ariana	1 350 000
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 à l'Ariana - titre foncier n° 23697 Ariana	5 900 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.4 - Les Berges du Lac II	3 300 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.2 - Les Berges du Lac II	3 000 000
Propriété sise au Berges du Lac II - HSC 1-1-3	7 200 000
Propriété sise à El Mourouj VI - EHC 18	5 000 000
Propriété sise à El Mourouj V - EHC 25	7 400 000
Propriété sise aux Jardins du Lac - HSC 1.4.3	3 400 000
Propriété sise à Sousse - Tranche 1	1 530 000
Propriété sise aux Jardins d'El Menzah HC 2 (caution de la BNA)	12 000 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>58 180 000</i></b>

**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 <sup>ème</sup> rang sur logement L 24 sis à la Rue 6712 Cité Ibn Khaldoun à distraire du titre foncier n° 107264	15 000
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang en pari-passu avec la STB sur lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n° 7742 Ariana	35 310
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement n°1 Nesrine 2 de la résidence Nesrine	23 000
Hypothèque du 1 <sup>er</sup> rang en pari-passu avec l'UBCI sur l'appartement C2 de la résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur l'appartement G1 de la résidence Les Orangers III	25 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque en rang utile sur l'appartement A19 - résidence El Aizz à El Mourouj V	30 000
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Privilège sur voiture Citroën C Élysée, 3047 TU 167	14 000
Privilège sur voiture Peugeot 206, 991 TU 134	10 000
Privilège sur voiture Volkswagen Passat, 8813 TU 102	10 000
<b>Total en DT</b>	<b>331 310</b>

- c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 821 914 DT au 31 décembre 2018.
- d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 7 659 586 DT au 31 décembre 2018.

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Ventes de biens immobiliers	6 379 882	14 142 059
Produits des participations	1 342 268	1 255 501
Autres produits d'exploitation	149 336	204 822
Production stockée ou déstockage	8 119 386	1 315 437
Achats consommés	-9 427 073	-9 113 902
Services extérieurs et autres charges externes	-1 052 355	-993 605
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>5 511 444</b>	<b>6 810 312</b>
Charges de personnel	-1 737 548	-1 600 464
Impôts et taxes	-65 715	-87 086
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 708 181</b>	<b>5 122 762</b>
Charges financières nettes	-4 304 194	-2 965 775
Autres gains ordinaires	47 412	15 357
Autres pertes ordinaires	-81 530	-197 322
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-220 453	-391 169
Impôt sur les sociétés	-14 192	-177 947
Éléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-864 776</b>	<b>1 405 906</b>

# RAPPORT GÉNÉRAL

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

### Rapport sur l'audit des états financiers

---

#### *Opinion*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAN (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2018, 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 40.610.274 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (864.776) 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 2018, 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 2018 pour un montant net de 14.639.291 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 1.548.564 DT au 31 décembre 2018. 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 2018, 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 2018 pour un montant net de 71.384.986 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 73% du total des actifs).

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



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

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

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

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

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains aménagés ou des projets de promotion immobilière, telles que prévues par la norme comptable NCT 13 relative aux Charges d'emprunt, sont respectées ;
- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable en application des dispositions de l'article 79 de la loi n° 2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable ;

- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par des valeurs nettes de réalisation correctement estimées et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

### ***Rapport de gestion***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une description plus détaillée des responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers se trouve sur le site web de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, à [www.oect.org.tn](http://www.oect.org.tn). Cette description fait partie du présent rapport de l'auditeur.

## **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

---

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

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

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2018.

### ***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 de la Société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 27 mars 2019

### **LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM**

**Abderrazak GABSI, Associé**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI, Associé**

## RAPPORT SPÉCIAL

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

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

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

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

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

Les débloquages effectués en 2018 accompagnés d'autres informations relatives à ces crédits bancaires se présentent comme suit :

Emprunts / Projets	Taux d'intérêt	Montant de l'emprunt	Débloquages en 2017	Débloquages en 2018	Intérêts payés en 2018
<b>Crédits BNA :</b>		<b>12.330.000</b>	<b>9.230.000</b>	<b>2.700.000</b>	<b>1.203.706</b>
• Projet EHC 25 El Mourouj V	TMM+3%	7.400.000	6.100.000	1.250.000	669.588
• Projet HSC 1-4-3 Lac	TMM+3%	3.400.000	2.400.000	800.000	429.726
• Lotissement Terrain Sousse	TMM+3%	1.530.000	730.000	650.000	104.392
<b>Crédit BT - Projet HC2 Jardins d'El Menzah</b>	TMM+1,5%	<b>12.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.750.000</b>	<b>253.515</b>
<b>TOTAL EN DT</b>		<b>24.330.000</b>	<b>10.230.000</b>	<b>7.450.000</b>	<b>1.457.221</b>

- 2) Au cours de l'exercice 2018, la SIMPAN a bénéficié du rééchelonnement de plusieurs crédits accordés par la BNA dont l'en-cours total s'élève à 29.805.147 DT, avec des taux d'intérêts annuels variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des périodes de grâce allant de 3 à 19 mois.
- 3) La SIMPAN a bénéficié auprès de la BNA d'un crédit de gestion d'un montant de 4.000.000 DT, destiné au renflouement de sa trésorerie et débloqué dans sa totalité au 31 décembre 2018. Ce crédit de gestion a été accordé à un taux d'intérêt annuel égal au TMM majoré de 3 points et une durée de remboursement de 24 mois à partir du 31 mars 2019.

- 4) Durant l'exercice 2018, 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 2018, au titre de ces conventions s'élève à 184.204 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 111.027 DT au 31 décembre 2018.
- 5) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, chef de file, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. La quote-part de chiffre d'affaires dont a bénéficié la SIMPAR en 2018, au titre de ce projet, s'élève à 1.023.143 DT.
- 6) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, le projet de promotion immobilière El Bosten III Soukra. La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2018 revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 66.286 DT.
- 7) La SIMPAR a poursuivi la réalisation, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement de la première tranche d'un terrain à Sousse. La quote-part de dépenses imputable à la SIMPAR en 2018, au titre de ce projet, est de 851.000 DT.
- 8) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2018, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 14.493 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 2.993 DT au 31 décembre 2018.
- 9) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 83.758 DT.
- 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 2018, les primes supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	<i>Épargne</i>	<i>Frais de gestion</i>	<i>Montant total</i>
Assurance Complément de Retraite	87.076	2.232	89.308
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	15.116	388	15.504
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>102.192</i></b>	<b><i>2.620</i></b>	<b><i>104.812</i></b>

### **Obligations et engagements de la SIMPAR envers ses dirigeants**

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :
  - La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 28 janvier 2016. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
  - La rémunération du Directeur Général, qui exerce ses fonctions depuis janvier 2015, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 31 décembre 2014, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Président Directeur Général). Les éléments de cette rémunération découlent des différentes décisions du Conseil d'Administration

régissant la rémunération du Président Directeur Général, notamment celles en date du 27 janvier 1978, 19 novembre 1980, 6 mars 1984, 22 mai 1990 et 15 décembre 2004.

Les éléments de rémunération du Directeur Général englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant) et une indemnité mensuelle nette de 600 DT au titre des remboursements des frais de téléphone, d'eau et d'électricité ;

- La rémunération du Directeur Général Adjoint qui exerce ses fonctions depuis février 2012 a été fixée par les différentes décisions du Conseil d'Administration régissant la rémunération du Directeur Général Adjoint ainsi que le régime de rémunération du personnel de la SIMPAR, notamment les décisions en date du 20 février 2012 et 27 décembre 2012, en reconduisant celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant) et une indemnité mensuelle nette de 400 DT au titre des remboursements des frais de téléphone, d'eau et d'électricité.

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

- 2) Les charges de personnel encourues par la SIMPAR au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice 2018, se résument comme suit :

	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Rémunération annuelle brute	4.508	187.331	155.319
Avantages en nature	-	9.836	9.836
Charges sociales légales et RC	1.039	5.844	45.129
Primes d'assurance groupe	-	8.633	27.279
<b>Total en DT</b>	<b>5.547</b>	<b>211.644</b>	<b>237.563</b>

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 avril 1988, la SIMPAR a reversé les montants des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du Groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint ont bénéficié respectivement des montants bruts de 49.433 DT et 18.433 DT au cours de l'exercice 2018.
- 4) En 2018, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société ESSOUKNA du 26 avril 2018.
- 5) En 2018, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société SIVIA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.125 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société SIVIA du 17 avril 2018.
- 6) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2018, des jetons de présence dont le montant total brut est de 68.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2018.

7) En 2018, les quatre membres du Comité Permanent d'Audit de la SIMPAR, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération brute globale de 15.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2018.

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 27 mars 2019

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM**

**Abderrazak GABSI, Associé**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI, Associé**