

## AVIS DES SOCIÉTÉS

### ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS

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

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (GEM) et Mr Anis SMAOUI.

**BILAN - ACTIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2021 31 décembre 2020

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	36 219	33 159
	Moins : amortissements		<u>-32 742</u>	<u>-32 238</u>
			3 477	921
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 600 226	3 557 539
	Moins : amortissements		<u>-1 925 900</u>	<u>-1 894 363</u>
			1 674 326	1 663 176
	Immobilisations financières	<b>4</b>	16 076 225	16 140 139
	Moins : provisions		<u>-3 203 241</u>	<u>-2 915 544</u>
			12 872 984	13 224 595
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>14 550 787</b>	<b>14 888 692</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>14 550 787</b>	<b>14 888 692</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>5</b>	54 788 978	63 775 657
	Moins : provisions		<u>-521 795</u>	<u>-521 795</u>
			54 267 183	63 253 862
	Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	3 940 609	3 917 352
	Moins : provisions		<u>-129 591</u>	<u>-129 591</u>
			3 811 018	3 787 761
	Autres actifs courants	<b>7</b>	3 598 420	4 820 585
	Moins : provisions		<u>-5 250</u>	<u>-5 250</u>
			3 593 170	4 815 335
	Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	61 806	60 386
	Moins : provisions		<u>-7 560</u>	<u>-7 560</u>
			54 246	52 826
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	1 353 845	635 976
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>63 079 462</b>	<b>72 545 760</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>77 630 249</b>	<b>87 434 452</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2021 31 décembre 2020

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		29 817 461	28 489 277
	Autres capitaux propres		3 041 071	4 413 071
	Résultats reportés		-3 595 037	-654 389
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>34 763 495</b>	<b>37 747 959</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	-2 814 016	-2 940 648
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>31 949 479</b>	<b>34 807 311</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	12 908 027	26 721 462
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 360 939	1 404 268
	Provisions	<b>14</b>	661 760	523 872
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>14 930 726</b>	<b>28 649 602</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	1 877 026	2 457 866
	Autres passifs courants	<b>16</b>	2 798 650	2 025 281
	Concours bancaires	<b>17</b>	1 370 751	2 397 845
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	24 703 617	17 096 547
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>30 750 044</b>	<b>23 977 539</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>45 680 770</b>	<b>52 627 141</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>77 630 249</b>	<b>87 434 452</b>

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

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

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

	Notes	31 décembre 2021	31 décembre 2020
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Ventes de biens immobiliers	19	14 581 758	12 016 139
Produits des participations	20	220 177	369 733
Autres produits d'exploitation	21	175 854	178 440
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>14 977 789</b>	<b>12 564 312</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	-8 986 681	-5 361 048
Achats de terrains		-	-
Achats d'études et de prestations de services	23	-213 184	-180 617
Achats de matériels, équipements et travaux	24	-1 141 775	-1 992 482
Charges de personnel	25	-1 919 118	-1 704 750
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-457 625	-222 304
Autres charges d'exploitation	27	-1 157 761	-1 009 321
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-13 876 144</b>	<b>-10 470 522</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 101 645</b>	<b>2 093 790</b>
Charges financières nettes	28	-3 858 894	-4 912 353
Autres gains ordinaires	29	746	139
Autres pertes ordinaires	30	-24 439	-94 999
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-2 780 942</b>	<b>-2 913 423</b>
Impôt sur les sociétés	31	-33 074	-27 225
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-2 814 016</b>	<b>-2 940 648</b>
Éléments extraordinaires		-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-2 814 016</b>	<b>-2 940 648</b>

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

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(Montants exprimés en dinars)

Notes Exercice clos le 31 décembre 2021 Exercice clos le 32 décembre 2020

		Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 32 décembre 2020
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>-2 814 016</b>	<b>-2 940 648</b>
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	457 625	222 304
	▪ Variations des :		
	- Stocks	8 986 679	5 361 050
	- Clients	-23 257	-1 616 493
	- Autres actifs	1 222 165	1 769 078
	- Fournisseurs et autres passifs	-1 872 958	1 883 386
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	-	-128 513
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>5 956 238</b>	<b>4 550 164</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	-45 747	-17 745
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	215 026	641 985
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-152 533	-260 449
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>16 746</b>	<b>363 791</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-12 160	-968
	Encaissements provenant des emprunts	1 500 000	-
	Remboursements d'emprunts	-5 672 045	-6 739 133
	Fonds social (variation)	-43 816	-41 369
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>-4 228 021</b>	<b>-6 781 470</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 744 963</b>	<b>-1 867 515</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>-1 761 869</b>	<b>105 646</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 &amp; 17</b>	<b>-16 906</b>	<b>-1 761 869</b>

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

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

### 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 2021 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale en DT</b>	<b>% d'intérêt</b>
Banque Nationale Agricole (BNA)	332 951	1 664 755	30,27%
Groupe des Assurances de Tunisie	293 779	1 468 895	26,71%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	56 243	281 215	5,11%
SICAR INVEST	44 074	220 370	4,01%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	114 951	574 755	10,45%
<b>Total</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

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

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

---

Les états financiers de la SIMPAR ont été arrêtés, au 31 décembre 2021, conformément au Système Comptable des Entreprises en Tunisie promulgué par la loi n°96-112 du 30 décembre 1996.

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

**1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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

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

Les immobilisations dont le coût d'entrée ne dépasse pas 500 DT font l'objet d'un amortissement intégral au cours de l'année de leur acquisition.

**2. Titres de participation**

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

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

Les dividendes relatifs aux titres de participation sont comptabilisés en produits sur la base de la décision de l'assemblée générale statuant sur la répartition des résultats de la société dans laquelle la participation est détenue.

### **3. Stocks**

#### ***3.1- Terrains à bâtir ou à lotir***

Les terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisés au coût, qui se compose du prix d'acquisition, des droits d'enregistrement, des frais d'acte, des dépenses directement engagées pour rendre le terrain prêt à la construction ou à la vente et des charges d'emprunt éventuellement encourues durant la période de son acquisition, de son aménagement ou de sa détention en vue de sa construction ou de sa vente (élaboration des plans et obtention des autorisations de bâtir préalablement à la construction physique des biens immobiliers).

Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée pour l'excédent du coût d'entrée du terrain sur sa valeur nette de réalisation.

#### ***3.2- Travaux en cours***

Les projets de promotion immobilière en cours d'achèvement sont évalués à leur coût de production à la date de clôture. Ce coût comprend, en plus de celui du terrain tel que décrit ci-haut, les rémunérations des architectes, des bureaux d'études et des géomètres, les coûts relatifs aux travaux de construction et d'équipement des biens immobiliers (confiés aux entrepreneurs ou engagés directement par la Société) et les charges financières encourues à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

#### ***3.3- Travaux terminés***

Les biens immobiliers achevés et non encore vendus à la date de clôture (lots de terrain viabilisé, locaux à usage commercial ou d'habitation, celliers, places de parking, etc.) sont évalués au plus faible de leur coût de production tel que déterminé par la comptabilité analytique de gestion et de leur valeur nette de réalisation.

Les frais d'administration générale et les frais de vente ne sont pas inclus dans le coût de production des biens immobiliers destinés à la vente. Il en est de même des charges financières encourues après l'achèvement des travaux de construction et d'équipement de ces biens immobiliers (devenus prêts à la vente).

### **4. Provision pour frais de réparation**

Une provision pour frais réparation est constituée pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par la Société sur les projets de promotion immobilière commercialisés et qui ne seront pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des entrepreneurs ou par les contrats d'assurance décennale (en tenant compte de la franchise).



## 5. Emprunts et coûts d'emprunt

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente) sont comptabilisés initialement, parmi les passifs financiers, à leur valeur d'encaissement.

Les échéances à moins d'un an de ces emprunts de fonds portant intérêts sont reclassées des passifs financiers non courants aux passifs financiers courants.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus, sauf à ce qu'ils soient incorporés dans le coût d'un actif qualifié qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu (cas des projets de promotion immobilière et des lotissements), et ce, conformément aux prescriptions de la norme comptable NCT 13 relative aux *Charges d'emprunt*.

Selon cette norme, l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût d'un actif qualifié commence lorsque des dépenses relatives à cet actif ont été réalisées, des coûts d'emprunt sont encourus et les activités indispensables à la préparation de cet actif (élaboration des plans, obtention des autorisations de bâtir, construction physique, etc.) préalablement à son utilisation ou à sa vente prévue sont en cours. Elle cesse lorsque ces activités sont pratiquement toutes terminées.

Ainsi, les coûts d'emprunt supportés pendant la phase d'aménagement d'un terrain sont incorporés dans le coût de cet actif dans la période au cours de laquelle les opérations relatives à ce développement sont menées. Toutefois, les charges d'emprunt encourues lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'un aménagement ne sont pas incorporables.

## 6. Revenus

Les ventes de biens immobiliers sont comptabilisées, sur la base des contrats de vente conclus avec les clients, lorsque les conditions suivantes sont toutes satisfaites :

- a) La Société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- b) La Société a cessé d'être impliquée dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, et dans le contrôle effectif du bien immobilier cédé ;
- c) Le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- d) Il est probable que des avantages économiques associés à la transaction iront à la Société (l'encaissement du produit de la vente est raisonnablement sûr) ; et
- e) Les coûts encourus ou restant à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

En effet, les clients ne disposent que d'une possibilité limitée de modifier les plans - par exemple en sélectionnant une option parmi celles proposées par la Société - ou ne peuvent exiger que des variations mineures des plans d'origine.

Les conditions de comptabilisation de la vente d'un bien immobilier sont vérifiées lorsque le contrat de vente est signé par les deux parties et soumis à la formalité d'enregistrement, le bien immobilier est livré à l'acquéreur (établissement d'un procès-verbal de mise en possession et/ou de remise des clés) et le prix de vente est intégralement encaissé par la Société ou que cette dernière dispose de documents probants montrant clairement que l'encaissement intégral du prix de vente est raisonnablement sûr à très court terme (attestation d'octroi d'un prêt pour le financement de l'acquisition du bien immobilier émanant d'un établissement de crédit).

Les charges, y compris les garanties et autres coûts devant être encourus postérieurement à la livraison des biens immobiliers, sont évaluées de façon fiable et comptabilisées dans un compte de passif en contrepartie d'un compte de charge (constitution de provisions pour garantie conférée aux clients).

#### **7. Provision pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi**

Une provision pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi est comptabilisée par la Société pour faire face aux engagements correspondant à la valeur actuelle des droits acquis par les salariés au titre de l'assistance médicale post-retraite (sous forme de prise en charge des primes d'assurance groupe).

La provision résulte d'un calcul effectué selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (prévue par la norme comptable internationale IAS 19, *Avantages du personnel*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) qui prend en considération notamment l'espérance de vie des retraités, le risque de mortalité, l'évolution prévisionnelle des frais médicaux, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

## NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2020	Entrées 2021	Sorties 2021	Soldes au 31/12/2021	Soldes au 31/12/2020	Entrées 2021	Sorties 2021	Soldes au 31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020
Logiciels	33 159	3 060	-	36 219	32 238	504	-	32 742	3 477	921
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>33 159</b>	<b>3 060</b>	<b>-</b>	<b>36 219</b>	<b>32 238</b>	<b>504</b>	<b>-</b>	<b>32 742</b>	<b>3 477</b>	<b>921</b>
Terrains	1 473 585	-	-	1 473 585	-	-	-	-	1 473 585	1 473 585
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	393 302	11 065	-	404 367	120 575	131 640
Bâtiments de rapport	670 383	-	-	670 383	670 383	-	-	670 383	-	-
Matériel de transport	348 190	-	-	348 190	346 077	2 113	-	348 190	-	2 113
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	227 700	-	-	227 700	227 700	-	-	227 700	-	-
Installations générales, agencements & aménagements divers	136 880	30 267	-	167 147	100 075	9 254	-	109 329	57 818	36 805
Équipements de bureaux	83 475	2 520	-	85 995	74 794	4 067	-	78 861	7 134	8 681
Équipements informatiques	92 384	9 900	-	102 284	82 031	5 038	-	87 069	15 215	10 353
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 557 539</b>	<b>42 687</b>	<b>-</b>	<b>3 600 226</b>	<b>1 894 363</b>	<b>31 537</b>	<b>-</b>	<b>1 925 900</b>	<b>1 674 326</b>	<b>1 663 176</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>3 590 698</b>	<b>45 747</b>	<b>-</b>	<b>3 636 445</b>	<b>1 926 601</b>	<b>32 041</b>	<b>-</b>	<b>1 958 642</b>	<b>1 677 803</b>	<b>1 664 097</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
<b>Participations :</b>	<b>9 702 316</b>	<b>9 990 013</b>
- Titres de participation	11 043 752	11 043 752
- Moins : Provisions	-1 341 436	-1 053 739
<b>Fonds gérés :</b>	<b>2 540 483</b>	<b>2 670 483</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 395 248	4 525 248
- Moins : Provisions	-1 854 765	-1 854 765
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>330 018</b>	<b>263 932</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	337 058	270 972
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>300 167</b>	<b>300 167</b>
<i>Total en DT</i>	<b>12 872 984</b>	<b>13 224 595</b>

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

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 31/12/2021		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 892 109</b>	<b>247 990</b>	<b>5 644 119</b>
- ESSOUKNA	3 516 863	69,63%	1 762 841	-	1 762 841
- SODET SUD	18 185	8,44%	1 930 125	-	1 930 125
- SICAR INVEST	85 000	8,50%	1 179 980	-	1 179 980
- SOIVM SICAF	40 000	10,00%	390 000	-	390 000
- Société Immobilière des Cèllets	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>1 093 446</b>	<b>4 058 197</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	107 202	3 399 606
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	119 683	115 503
- STB	51 039	0,21%	501 582	364 134	137 448
- ATB	60 000	0,08%	365 619	225 219	140 400
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	210 765	75 888
- Autres	-	-	255 795	66 443	189 352
<b>Total en DT</b>			<b>11 043 752</b>	<b>1 341 436</b>	<b>9 702 316</b>

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

En 2014, la SIMPAR a procédé à l'acquisition de 4 465 actions SODET SUD, société du Groupe BNA, pour un montant de 558 125 DT (soit au prix de 125 DT l'action).

En 2015, la SODET SUD a procédé à l'augmentation de son capital social pour un montant de 15 049 800 DT, en le portant de 6 500 000 DT à 21 549 800 DT, et ce, par l'émission au pair de 150 498 actions de valeur nominale unitaire de 100 DT. Dans ce cadre, la SIMPAR a procédé à la souscription de 13 720 actions SODET SUD pour un montant global de 1 372 000 DT.

Après cette opération, la participation de la SIMPAR dans le capital de la SODET SUD remonte à 18 185 actions, ce qui correspond à un pourcentage d'intérêt de 8,44%.

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 31,369 DT, soit une moins-value potentielle de 1 360 KDT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert indépendant du Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2020 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 2021, 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 2021, 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 2021. Ils se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Montant du fonds géré</b>	<b>Produits à recevoir</b>	<b>Commissions à payer</b>	<b>Résultat sur placement</b>
Fonds géré n°4	720 014	-	5 366	-5 366
Fonds géré n°8	793 550	10	11 746	-11 736
Fonds géré n°15	656 000	33 232	33 808	-576
Fonds géré n°22	2 225 684	701	24 967	-24 266
<b>Total en DT</b>	<b>4 395 248</b>	<b>33 943</b>	<b>75 887</b>	<b>-41 944</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 4 395 248 DT au 31 décembre 2021.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 1 854 765 DT au 31 décembre 2021 et représentent 42% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>29 735 787</b>	<b>28 460 378</b>
- Ariana TF 60290	7 171 577	6 877 248
- Sousse- tranche 2	1 177 270	1 172 617
- Chostrana TF 8735 - tranches 2 & 3	2 359 794	2 353 284
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	4 417 052	4 109 196
- Route de Raoued - tranches 2 & 3	2 048 776	1 953 418
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 468 603	1 462 853
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	10 994 089	10 433 136
- Autres terrains à bâtir	98 626	98 626
<b>Travaux en cours :</b>	<b>9 345 038</b>	<b>7 733 011</b>
- Chostrana TF 8735 - HSC 5	684 380	-
- Chostrana TF 8735 - HSC 9/10	1 715 718	1 212 438
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	4 921 197	4 628 211
- El Mourouj VI - EHC 17	2 023 743	1 892 362
<b>Travaux terminés :</b>	<b>15 708 153</b>	<b>27 582 268</b>
- Résidence La Brise	2 144 465	2 829 588
- Résidence du Parc	845 399	3 010 710
- Résidence Mimosas	220 376	364 318
- Résidence Le Patio	5 123 601	11 772 780
- Résidence La Perle	638 933	2 808 612
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Lotissement Sousse - tranche 1	6 109 321	6 170 202
- Autres travaux terminés	246 738	246 738
<b>Total brut en DT</b>	<b>54 788 978</b>	<b>63 775 657</b>

## Suite Note N°5

<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>54 267 183</b>	<b>63 253 862</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

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 066 910	1 594 954
Clients - effets à recevoir	1 841 928	2 289 002
Clients locataires - Néapolis Center	31 771	33 396
<b>Total brut en DT</b>	<b>3 940 609</b>	<b>3 917 352</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b>Total net en DT</b>	<b>3 811 018</b>	<b>3 787 761</b>



**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>86 632</b>	<b>36 132</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	1 000	1 000
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	79 607	29 107
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>87 776</b>	<b>69 220</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>1 826 701</b>	<b>3 399 051</b>
- Acomptes provisionnels	507 936	511 438
- Retenues à la source	18 744	2 987
- TVA déductible ou à reporter	1 299 209	2 883 814
- Autres impôts et taxes	812	812
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>10 498</b>	<b>12 695</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>1 020 690</b>	<b>644 529</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>265 627</b>	<b>217 984</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>300 496</b>	<b>440 974</b>
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>3 598 420</b>	<b>4 820 585</b>
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>3 593 170</b>	<b>4 815 335</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	61 806	54 386
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<i>Sous-total en DT</i>	<b>54 246</b>	<b>46 826</b>
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	-	6 000
<i>Total en DT</i>	<b>54 246</b>	<b>52 826</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
Chèques à encaisser	7 521	11 591
BNA Bank	237 817	623 984
Banque de Tunisie	1 108 106	-
BH Bank	-	-
Caisse	401	401
<i>Total en DT</i>	<b>1 353 845</b>	<b>635 976</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
Résultat de l'exercice en DT	-2 814 016	-2 940 648
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	<b>-2,558</b>	<b>-2,673</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 2019</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>24 559 642</b>	<b>921 004</b>	<b>3 872 000</b>	<b>41 071</b>	<b>-654 389</b>	<b>37 789 328</b>
<i>Répartition du bénéfice 2019 :</i>									
- Réserves	-	-	-	2 500 000	-	-2 500 000	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-41 369	-	-	-	<b>-41 369</b>
Perte de l'exercice 2020	-	-	-	-	-	-	-	-2 940 648	<b>-2 940 648</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2020</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>27 059 642</b>	<b>879 635</b>	<b>1 372 000</b>	<b>41 071</b>	<b>-3 595 037</b>	<b>34 807 311</b>
<i>Répartition du bénéfice 2020 :</i>									
- Réserves	-	-	-	1 372 000	-	-1 372 000	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-43 816	-	-	-	<b>-43 816</b>
Perte de l'exercice 2021	-	-	-	-	-	-	-	-2 814 016	<b>-2 814 016</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2021</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>835 819</b>	<b>-</b>	<b>41 071</b>	<b>-6 409 053</b>	<b>31 949 479</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>879 635</b>	<b>921 004</b>
- Trésorerie	729 615	847 754
- Prêts au personnel	150 020	73 250
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>16 977</b>	<b>13 665</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	16 977	13 665
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>60 792</b>	<b>55 034</b>
- Restauration	28 440	21 070
- Aides au personnel (non remboursables)	27 834	26 890
- Bonifications d'intérêts	4 518	7 074
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>835 819</b>	<b>879 635</b>
- Trésorerie	683 287	729 615
- Prêts au personnel	152 532	150 020

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*)</b>	<b>12 908 027</b>	<b>26 721 462</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	1 662 500	3 325 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 119 597	2 239 195
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	-	1 649 914
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 498 555	2 997 110
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1	378 000	756 000
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II	-	873 502
- Crédit pour réalisation du projet HSC 1/4/3 Lac II	562 661	1 913 047
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj	1 170 730	2 333 409
VI - Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj	-	450 000
VI - Crédit pour réalisation du projet EHC 25 El Mourouj V	2 099 317	4 184 285
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	416 667	-
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	3 000 000	6 000 000
- Crédit COVID-19	1 000 000	-
<b>Total en DT</b>	<b>12 908 027</b>	<b>26 721 462</b>

(\*) *Aucours de l'exercice 2021, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement de plusieurs échéances impayées relatives aux emprunts BNA et dont le montant total s'élève à 14 417 905 DT.*

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

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
Cautiionnements reçus	33 742	32 962
Dépôts reçus pour lotissements	887 591	834 831
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	298 840	419 263
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	136 068	116 767
Dépôts reçus pour frais de syndic	4 698	445
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 360 939</b>	<b>1 404 268</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	128 156	130 180
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	271 705	105 505
Provisions pour risques fiscal et social	68 058	94 346
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	193 841	193 841
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>661 760</b>	<b>523 872</b>

## 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

- une prime d'assurance groupe annuelle égale à 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 2021 s'élève à 116 365 DT.

Par décision du Conseil d'Administration prise fin 2021, le régime des indemnités de départ à la retraite a été modifié. Ainsi, à l'occasion de son départ en retraite, chaque salarié bénéficiera de 12 salaires au lieu de 6 salaires. En attendant de signer avec la compagnie d'assurance un avenant pour inclure cette modification du régime des indemnités de départ à la retraite et sur la base des informations communiquées par cette dernière, la SIMPAR a procédé, au 31 décembre 2021, à la comptabilisation d'une provision additionnelle pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi d'un montant de 164 758 DT, représentant le coût des services passés.

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

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

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

Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (dont 391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). La SIMPAR a versé à la Trésorerie Générale de Tunisie sa quote-part s'élevant à 107 841 DT et qui a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de la provision pour litige comptabilisée à ce titre.

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

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Entrepreneurs	74 580	411 050
Fournisseurs ordinaires	179 181	196 280
Architectes	14 911	39 408
Bureaux d'études	28 864	29 163
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 226 496	1 414 223
Fournisseurs, factures non parvenues	352 994	367 742
<b>Total en DT</b>	<b>1 877 026</b>	<b>2 457 866</b>



## NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>1 432 275</b>	<b>607 021</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>503 420</b>	<b>441 752</b>
- Personnel, charges à payer	454 276	382 060
- Personnel, rémunérations dues	49 144	59 692
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>66 773</b>	<b>67 938</b>
- Retenues à la source	60 705	62 918
- TVA collectée ou à payer (sur livraisons à soi même ...)	-	-
- Impôt sur les sociétés	-	-
- Contribution sociale de solidarité (*)	200	200
- Autres impôts et taxes à payer	5 868	4 820
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>189 593</b>	<b>212 398</b>
- CNSS	29 547	33 828
- CNSS - régime complémentaire	2 868	5 166
- Assurance groupe	-	9 160
- Prêts CNSS (oppositions)	1 125	-
- Charges sociales à payer	156 053	164 244
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>-</b>	<b>219 324</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>13 460</b>	<b>25 620</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>475 603</b>	<b>350 545</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>117 526</b>	<b>100 683</b>
<b>Total en DT</b>	<b>2 798 650</b>	<b>2 025 281</b>

(\*) La contribution sociale de solidarité (CSS), instituée par la loi de finances pour l'année 2018, est calculée au taux de 1% sur la base du résultat fiscal avec un minimum de 200 DT.

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
Découverts bancaires - BNA	1 370 751	2 397 845
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 370 751</b>	<b>2 397 845</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>Solde au 31 décembre 2020</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>24 422 617</b>	<b>10 794 125</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	3 000 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 119 597	-
- Crédit pour acquisition du terrain 1-4-3 Lac II	-	616 589
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	1 662 500	-
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	3 299 746	1 649 914
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 498 555	-
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj	450 000	450 000
VI		
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI	2 809 752	1 647 112
- Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj V	5 038 361	2 953 613
- Crédit pour réalisation du projet 1-4-3 Lac II	2 700 773	1 350 386
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	83 333	-
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	378 000	-
- Autres crédits	2 382 000	2 126 511
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BT :</b>	<b>-</b>	<b>3 987 102</b>
- Crédit pour réalisation du projet HC2 Jardins d'El Menzah	-	3 987 102
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>281 000</b>	<b>2 315 320</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>24 703 617</b>	<b>17 096 547</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Ventes de logements	13 883 349	11 443 251
Ventes de terrains lotis	95 130	109 138
Ventes de magasins et autres immeubles	603 279	463 750
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>14 581 758</b>	<b>12 016 139</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Dividendes / titres de participation	185 648	185 366
Profits / cessions de valeurs mobilières	-	128 513
Produits des fonds gérés	34 529	55 854
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>220 177</b>	<b>369 733</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Loyers magasins et bureaux	43 953	47 721
Cotisations syndics	30 006	35 760
Ventes dossiers d'appel d'offres	1 850	700
Frais de dossiers	1 998	1 828
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	98 047	92 431
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>175 854</b>	<b>178 440</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Variation du stock de terrains à bâtir	1 275 408	1 264 826
Variation du stock de travaux en cours	1 612 026	-12 820 464
Variation du stock de travaux terminés	-11 874 115	6 194 590
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-8 986 681</b>	<b>-5 361 048</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet Chotrana - tranche 2	32 719	8 937
- Projet EHC 18 El Mourouj VI	2 991	-
- Projet Raoued - tranches 2 & 3	95 355	-
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	-	151 486
- Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II	966	-
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	47 814	-
- Projet Lac 1-11-2	-	13 912
- Projet Ariana	10 581	-
- Autres projets	22 758	6 282
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>213 184</b>	<b>180 617</b>

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

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	-	1 990 351
- Projet HSC 1-4-3 Lac	1 533	1 596
- Projet Chostrana - tranche 2	1 140 242	-
- Projet Sousse - tranche 1	-	535
- Autres projets	-	-
<b>Total en DT</b>	<b>1 141 775</b>	<b>1 992 482</b>

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

**NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Salaires et compléments de salaires	1 523 759	1 362 155
Charges sociales légales	309 958	266 232
Autres charges de personnel	85 401	76 363
<b>Total en DT</b>	<b>1 919 118</b>	<b>1 704 750</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	32 041	59 693
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	302 927	194 665
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	-	8 513
Dotations aux provisions pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi	164 758	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	79 366	85 026
Reprises sur provisions pour dépréciation des fondés gérés	-	-6 638
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-15 230	-20 010
Reprises sur provisions pour risques et charges	-106 237	-98 945
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>457 625</b>	<b>222 304</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	104 863	55 311
Divers services extérieurs	550 332	465 104
Commissions des fonds gérés et services bancaires	301 605	314 013
Autres charges ordinaires	19 539	19 646
Jetons de présence (servis par la Société)	99 000	82 500
Impôts, taxes et versements assimilés	82 422	72 747
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 157 761</b>	<b>1 009 321</b>

## NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	3 336 620	4 209 388
Intérêts débiteurs des CCB	522 274	702 965
<b>Total en DT</b>	<b>3 858 894</b>	<b>4 912 353</b>

(\*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2021 s'élèvent à 3 336 620 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 155 727 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 387 466 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 793 427 DT

## NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Autres produits ordinaires	746	139
<b>Total en DT</b>	<b>746</b>	<b>139</b>

## NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Pertes / redressement fiscal	24 239	94 799
Autres pertes ordinaires	200	200
<b>Total en DT</b>	<b>24 439</b>	<b>94 999</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>-2 780 942</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>571 690</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	302 927
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	166 607
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	-
- Provisions pour frais de réparation	72 433
- Provisions pour risques et charges	5 084
- Contribution sociale de solidarité	200
- Autres charges non déductibles	24 439
<b>Déductions :</b>	<b>482 190</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	189 898
- Dividendes	185 648
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	407
- Reprises sur provisions pour risques et charges	31 372
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	74 865
- Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-2 691 442</b>
Pertes reportées au 31/12/2021	-9 273 201
Amortissements différés au 31/12/2021	-358 483
<b>Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut)</b>	<b>33 074</b>



## **NOTE N°32 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

### ***a) Identification des parties liées***

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

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

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

- 1) En avril 2021, la SIMPAR a obtenu de la BNA un crédit COVID-19 d'un montant de 1 000 000 DT, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+1,75% et une durée de remboursement de 7 ans (dont deux années de grâce). Ce crédit a été débloqué dans sa totalité en 2021.
- 2) En octobre 2021, la SIMPAR a obtenu de la BNA un autre crédit d'un montant de 2 800 000 DT, destiné au financement du projet Chotrana HSC 9-10, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâce). Le montant débloqué en 2021 est de 500 000 DT.
- 3) Au cours de l'exercice 2021, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement de certains emprunts BNA présentant notamment des échéances impayées. L'en-cours total rééchelonné s'élève à 14 417 905 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+3%	-	3 980 481
Réalisation projet ECH 25 El Mourouj V	TMM+3%	-	7 137 678
Acquisition terrain Lac 1-11-2	TMM+3%	-	3 299 746
<b>Total en DT</b>			<b>14 417 905</b>

- 4) L'en-cours global des crédits obtenus de la BNA, destinés essentiellement au financement des projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers issus des projets financés, s'élève à 37 330 644 DT au 31 décembre 2021. Les charges d'intérêts supportées par la SIMPAR en 2021, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 3 336 620 DT.
- 5) En 2021, 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 34 596 DT. Au 31 décembre 2021, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 48 114 DT.
- 6) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2021 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 95 130 DT.
- 7) En 2021, la T.I.S a facturé à la SIMPAR des frais de maintenance informatique pour un montant global de 1 500 DT. Au 31 décembre 2021, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT.
- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2021, s'élèvent à 75 887 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 2021, 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	66 999
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	26 579
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>93 578</b>

**NOTE N°33 : ENGAGEMENTS HORS BILAN****a) Hypothèques accordées à la BNA au titre des emprunts contractés :**

<i>Objet de l'hypothèque</i>	<i>Engagement</i>
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 69346, 52195,44714, 106339, 42073, 84244, 85781,107269 et 200773 Sousse	3 000 000
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 41239, 107204 et 105684 Sousse	700 000
Propriété sise à Sousse - titre foncier n° 105729 Sousse	100 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 18 - El Mourouj VI	1 200 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 17 - El Mourouj VI	900 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.4.3 - Les Berges du Lac II	2 200 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.4 - Les Berges du Lac II	3 300 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.2 - Les Berges du Lac II	3 000 000
Propriété sise au Berges du Lac II - HSC 1-1-3	7 200 000
Propriété sise à El Mourouj VI - EHC 18	5 000 000
Propriété sise à El Mourouj V - EHC 25	7 400 000
Propriété sise aux Jardins du Lac - HSC 1.4.3	3 400 000
Propriété sise à Sousse - Tranche 1	1 530 000
Propriété sise à Chotrana HSC 9-10	2 800 000
Propriété sise à Mutuelleville (siège social)	1 000 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>42 730 000</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 le logement L 24 sis à la Rue 6712, Cité Ibn Khaldoun, à distraire du titre foncier n° 107264	15 000
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang, en pari-passu avec la STB, sur le lot de terrain Slim et Zied 23 objets du titre foncier n° 7742 Ariana	35 310
Hypothèque du 1 <sup>er</sup> rang, en pari-passu avec l'UBCI, sur l'appartement C2 - résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A8 - résidence El Bousten 8	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C22 - résidence Mariem El Mourouj VI	70 000
Privilège sur voiture Volkswagen Passat, 8813 TU 102	10 000
Privilège sur voiture SUZUKI Celerio, 3953 TU 222	14 112
Privilège sur voiture BMW Série 1, 6596 TU 187	14 112
Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213	19 500
<b>Total en DT</b>	<b>417 034</b>

- c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 751 810 DT au 31 décembre 2021.
- d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court termes totalisent un montant de 3 292 478 DT au 31 décembre 2021.

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>
Ventes de biens immobiliers	14 581 758	12 016 139
Produits des participations	220 177	369 733
Autres produits d'exploitation	175 854	178 440
Production stockée ou déstockage	-8 986 681	-5 361 048
Achats consommés	-1 354 959	-2 173 099
Services extérieurs et autres charges externes	-1 075 339	-936 574
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>3 560 810</b>	<b>4 093 591</b>
Charges de personnel	-1 919 118	-1 704 750
Impôts et taxes	-82 422	-72 747
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 559 270</b>	<b>2 316 094</b>
Charges financières nettes	-3 858 894	-4 912 353
Autres gains ordinaires	746	139
Autres pertes ordinaires	-24 439	-94 999
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-457 625	-222 304
Impôt sur les sociétés	-33 074	-27 225
Éléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 814 016</b>	<b>-2 940 648</b>

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021**

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

**Rapport sur l'audit des états financiers**

---

*Opinion*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2021, 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 31.949.479 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (2.814.016) 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 2021, 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 2021 pour un montant net de 12.242.799 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

Comme indiqué dans la Note 2 des états financiers, la valeur d'usage est estimée par la Direction sur la base de la valeur des capitaux propres à la clôture de l'exercice des entités concernées, de leur niveau de rentabilité et de leurs prévisions d'activité. Pour les titres cotés, la valeur d'usage est déterminée en prenant également en considération le cours moyen de bourse du dernier mois.

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre un montant de 4.395.248 DT au 31 décembre 2021. 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 2021, 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 2021 pour un montant net de 54.267.183 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 70% du total des actifs).

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

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

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

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

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

#### ***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 relative aux Stocks, et à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation et identifier les biens immobiliers (terrains et locaux) qui doivent être comptabilisés à cette valeur.

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains aménagés ou des projets de promotion immobilière, telles que prévues par la norme comptable NCT 13 relative aux Charges d'emprunt, sont respectées ;
- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable



en application des dispositions de l'article 79 de la loi n°2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux Normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Tunisie, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation ;

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

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

---

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

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

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2021.

### ***Conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières à la réglementation en vigueur***

En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications portant sur la conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur.

La responsabilité de veiller à la conformité aux prescriptions de la réglementation en vigueur incombe à la Direction et au Conseil d'Administration.

Sur la base des diligences que nous avons estimées nécessaires de mettre en œuvre, nous n'avons pas détecté d'irrégularité liée à la conformité des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur

Tunis, le 07 avril 2022

### **LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI, associé**

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021**

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

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

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

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

- 1) En avril 2021, la SIMPAR a obtenu de la Banque Nationale Agricole (BNA) un crédit COVID-19 d'un montant de 1.000.000 DT, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+1,75% et une durée de remboursement de 7 ans (dont deux années de grâce). Le montant de ce crédit a été débloqué dans sa totalité en 2021.
- 2) En octobre 2021, la SIMPAR a obtenu de la BNA un autre crédit d'un montant de 2.800.000 DT, destiné au financement du projet Chostrana HSC 9-10, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâce). Un montant de 500.000 DT a été débloqué en 2021.
- 3) Au cours de l'exercice 2021, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement de trois crédits obtenus de la BNA au cours des exercices antérieurs et dont l'en-cours total est de 14.417.905 DT à la date du rééchelonnement, et ce, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3%.
- 4) L'en-cours global des crédits obtenus de la BNA et destinés essentiellement au financement des projets de promotion immobilière, avec des taux d'intérêt annuels variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers issus des projets financés, s'élève à 37.330.644 DT au 31 décembre 2021. Les charges d'intérêt supportées par la SIMPAR au cours de l'exercice 2021, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 3.336.620 DT.
- 5) Durant l'exercice 2021, 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 2021, au titre de ces conventions, s'élève à 34.596 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créateur de 48.114 DT au 31 décembre 2021.
- 6) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice 2021 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 95.130 DT.

- 7) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2021, des prestations de maintenance informatique pour un montant de 1.500 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT au 31 décembre 2021.
- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR, au titre de l'exercice 2021, s'élèvent à 75.887 DT.
- 9) 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 2021, les primes supportées par la SIMPAR, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

	<b>Montant total</b>
Assurance Complément de Retraite	66.999
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	26.579
<b>Total en DT</b>	<b>93.578</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 datées du 27 janvier 1978, 19 novembre 1980, 6 mars 1984, 22 mai 1990 et 15 décembre 2004.

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

- 2) Les charges de personnel encourues par la SIMPAR au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice 2021, se résument comme suit :

	<b>Président du Conseil d'Administration</b>	<b>Directeur Général</b>
Rémunération annuelle brute	4.157	214.233
Avantages en nature	-	10.344
Charges sociales légales et RC	721	7.314
Primes d'assurance groupe	-	10.534
<b>Total en DT</b>	<b>4.878</b>	<b>242.425</b>

- 3) En 2021, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité d'administrateur délégué assurant la fonction de directeur général par intérim de SICAR INVEST, au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2021, et en application des décisions du conseil d'administration de cette dernière, a bénéficié d'une rémunération brute de 84.045 DT.
- 4) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 avril 1988, la SIMPAR a reversé les montants des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du Groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général a bénéficié d'un montant brut de 72.903 DT au cours de l'exercice 2021.
- 5) En 2021, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de président du comité permanent d'audit de la société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.750 DT, et ce, suivant décision de l'assemblée générale ordinaire de la société ESSOUKNA du 25 juin 2021.
- 6) En 2021, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de président du comité permanent d'audit de la société SIVIA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.125 DT, et ce, suivant décision de l'assemblée générale ordinaire de la société SIVIA du 22 mars 2021.
- 7) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2021, des jetons de présence dont le montant total brut s'élève à 89.000 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2021.
- 8) En 2021, les quatre membres du Comité Permanent d'Audit de la SIMPAR, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération brute globale de 15.000 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2021.

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 07 avril 2022

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI, associé**