

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Société Immobilière et de Participations « SIMPAR »

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2020 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 18 juin 2021. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (GEM) et Mr Anis SMAOUI (ICCA).

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS
(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2020 31 décembre 2019

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	129 502	123 872
	Moins : amortissements		-125 869	-120 891
			<u>3 633</u>	<u>2 981</u>
	Immobilisations corporelles	3	7 797 767	7 552 874
	Moins : amortissements		-4 693 590	-4 440 575
			<u>3 104 177</u>	<u>3 112 299</u>
	Immobilisations financières	4	17 170 625	18 084 753
	Moins : provisions		-4 549 354	-3 575 909
			<u>12 621 271</u>	<u>14 508 844</u>
	Titres mis en équivalence	5	10 840 643	11 109 759
	Actifs d'impôt différé	6	2 290 809	4 136 133
	Total des actifs non courants		28 860 533	32 870 016

ACTIFS COURANTS

Stocks	7	179 735 530	196 355 949
Moins : provisions		-625 489	-628 480
		<u>179 110 041</u>	<u>195 727 469</u>
Clients et comptes rattachés	8	8 391 533	6 167 138
Moins : provisions		-364 617	-364 617
		<u>8 026 916</u>	<u>5 802 521</u>
Autres actifs courants	9	14 629 120	17 980 722
Moins : provisions		-76 934	-138 847
		<u>14 552 186</u>	<u>17 841 875</u>
Placements et autres actifs financiers	10	2 046 496	549 220
Moins : provisions		-30 061	-30 061
		<u>2 016 435</u>	<u>519 159</u>
Liquidités et équivalents de liquidités	11	5 121 292	6 167 275
Total des actifs courants		208 826 870	226 058 299
TOTAL DES ACTIFS		237 687 403	258 928 315

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2020 31 décembre 2019

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Avoirs du groupe		-499 650	-561 410
	Réserves consolidées		66 169 120	72 073 595
	Résultat consolidé		-9 375 293	-5 657 978
	Total des capitaux propres du groupe	12	61 794 177	71 354 207
	Intérêts minoritaires		10 179 322	12 598 923
	Total des capitaux propres		71 973 499	83 953 130
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	13	67 001 496	70 013 193
	Autres passifs financiers	14	1 919 008	1 701 785
	Provisions	15	3 232 878	3 094 751
	Total des passifs non courants		72 153 382	74 809 729
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	16	9 968 707	10 852 745
	Autres passifs courants	17	9 049 616	8 692 903
	Emprunts et autres passifs financiers courants	18	69 918 804	78 292 949
	Concours bancaires	19	4 623 395	2 326 859
	Total des passifs courants		93 560 522	100 165 456
	Total des passifs		165 713 904	174 975 185
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		237 687 403	258 928 315

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Notes Exercice clos le 31 décembre 2020 Exercice clos le 31 décembre 2019

PRODUITS D'EXPLOITATION	Chiffre d'affaires immobilier	20	44 498 981	52 803 359
	Produits des participations	21	191 828	399 850
	Autres produits d'exploitation	22	269 974	321 348
	Total des produits d'exploitation		44 960 783	53 524 557
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	23	16 276 356	15 385 696
	Achats de terrains		47 930	24 762
	Achats d'études et de prestations de services		330 990	353 158
	Achats de matériels, équipements et travaux		11 683 015	17 520 977
	Charges de personnel	24	7 149 121	7 510 498
	Dotations aux amortissements et aux provisions	25	1 410 588	2 535 667
	Autres charges d'exploitation	26	2 573 616	3 030 150
	Total des charges d'exploitation		39 471 616	46 360 908
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		5 489 167	7 163 649
	Charges financières nettes	27	-15 392 865	-16 503 390
	Autres gains ordinaires		159 592	836 083
	Autres pertes ordinaires		-47 010	-3 383
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		-9 791 116	-8 507 041
	Impôt sur les sociétés	28	-2 077 952	932 983
	Éléments extraordinaires		-	-
	RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		-11 869 068	-7 574 058
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		133 732	354 844
	RÉSULTAT NET DU GROUPE		-11 735 336	-7 219 214
	Part du groupe		-9 375 293	-5 657 978
	Intérêts minoritaires		-2 360 043	-1 561 236

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

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

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		-9 375 293	-5 657 978
Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées		-2 360 043	-1 561 236
Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-133 732	-354 844
• Ajustements pour :			
- Amortissements & provisions		1 403 681	2 645 312
• Variations des :			
- Stocks		16 620 419	15 051 586
- Clients		-2 224 395	44 052
- Autres actifs		4 446 858	1 179 487
- Fournisseurs et autres passifs		1 914 216	2 820 909
• Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations et autres produits de placements		396 659	95 983
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'exploitation		10 688 370	14 263 271
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		-	151 881
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-342 758	-296 502
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		1 248 341	1 032 206
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-471 565	-1 102 398
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement		434 018	-214 813
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes et autres distributions		-79 592	-44 018
Encaissements provenant des emprunts		10 843 500	46 345 990
Remboursements d'emprunts		-25 234 359	-53 228 724
Fonds social (variation)		-173 201	-183 967
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement		-14 643 652	-7 110 719
Incidence de la variation du périmètre de consolidation		178 745	-
VARIATION DE TRÉSORERIE		-3 342 519	6 937 739
Trésorerie au début de l'exercice		3 840 416	-3 097 323
Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 & 19	497 897	3 840 416

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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

La structure du capital social de la SIMPAN se présente comme suit au 31 décembre 2020 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole (BNA)	332 951	1 664 755	30,27%
Groupe des Assurances de Tunisie	282 257	1 411 285	25,66%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	55 856	279 280	5,08%
SICAR INVEST	44 074	220 370	4,01%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	126 860	634 300	11,53%
Total	1 100 000	5 500 000	100%

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

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

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

1. Consolidation

a) Filiales

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

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

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

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

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

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

b) Entreprises associées

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

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

c) Entreprises sous contrôle conjoint

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

2. Actions propres et d'autocontrôle

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

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

3. Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

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

4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

5. Titres de participation (non consolidables)

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

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

6. Stocks

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

a) Terrains à bâtir ou à lotir

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

b) Travaux en cours

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

7. Provisions

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

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

8. Revenus

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

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

9. Impôt sur lessociétés

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

➤ *Impôt courant*

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

➤ *Impôt différé*

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

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

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

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

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

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

10. Informations relatives au périmètre de consolidation

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

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

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

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles :	3 633	2 981
- Logiciels	129 502	123 872
- Amortissements logiciels	-125 869	-120 891
Immobilisations corporelles :	3 104 177	3 112 299
Valeurs brutes :	7 797 767	7 552 874
- Terrains	1 636 086	1 636 086
- Matériel de transport	1 477 655	1 289 006
- Bâtiments administratifs	2 382 775	2 382 775
- Bâtiments de rapport	670 383	670 383
- Installations générales, agencements et aménagem. des constructions	227 700	227 700
- Installations générales, agencements et aménagements divers	573 424	552 495
- Equipements de bureaux	362 804	358 755
- Equipements informatiques	466 940	435 674
Moins : Amortissements	-4 693 590	-4 440 575
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 587 269	-1 484 258
- Amortissements bâtiments de rapport	-670 383	-670 326
- Amortissements matériel de transport	-968 299	-863 464
- Amortissements AAI divers	-484 381	-468 670
- Amortissements équipements de bureaux	-336 434	-324 559
- Amortissements équipements informatiques	-419 124	-401 598
- Amortissements AAI des constructions	-227 700	-227 700
Total en DT	3 107 810	3 115 280

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Titres de participations (non consolidables)	15 320 783	16 309 701
Dépôts et cautionnements (versés)	1 118 360	1 109 828
Prêts au personnel	731 482	665 224
<i>Total brut en DT</i>	17 170 625	18 084 753
Moins : Provisions	-4 549 354	-3 575 909
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-1 034 109	-857 588
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	-3 506 455	-2 709 531
- Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements	-1 750	-1 750
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-7 040	-7 040
<i>Total net en DT</i>	12 621 271	14 508 844

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

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Titres de participation - Fonds gérés	9 606 803	10 585 721
Titres de participation - SIMPAR	5 157 643	5 163 643
Titres de participation - ESSOUKNA	381 718	381 718
Autres titres de participation	174 619	178 619
<i>Total en DT</i>	15 320 783	16 309 701

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société apparentée	Actif Net au 31/12/2020	Ecart d'évaluation	Actif Net Corrigé au 31/12/2020	% d'intérêt	Part du Groupe	Ajustements de consolidation	TME au 31/12/2020
SODET SUD	6 759 960	12 318 087	19 078 047	25,40%	4 845 846	-	4 845 846
SOIVM SICAF	6 090 055	-	6 090 055	26,46%	1 611 592	-14 010	1 597 582
T.I.S	1 178 678	-	1 178 678	36,82%	433 987	-91 553	342 434
SICAR INVEST	17 745 212	-	17 745 212	22,85%	4 055 345	-564	4 054 781
<i>Total en DT</i>	31 773 905	12 318 087	44 091 992	-	10 946 770	-106 127	10 840 643

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

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
AID provenant des provisions	669 012	1 273 895
AID provenant des retraitements de consolidation	5 480	66 671
AID provenant des reports déficitaires	1 616 317	2 795 567
<i>Total en DT</i>	2 290 809	4 136 133

NOTE N°7 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Terrains à bâtir	54 529 696	67 003 862
Travaux en cours	44 529 387	48 399 497
Travaux terminés	80 676 447	80 952 590
<i>Total brut en DT</i>	179 735 530	196 355 949
Moins : Provisions	-625 489	-628 480
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-615 714	-618 705
<i>Total net en DT</i>	179 110 041	195 727 469

1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par société du Groupe comme suit au 31 décembre 2020 :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	Total au 31/12/2020
Terrains à bâtir	28 460 379	13 504 398	6 702 649	2 969 745	2 892 526	54 529 697
Travaux en cours	7 733 012	22 072 029	4 922 772	9 801 573	-	44 529 386
Travaux terminés	27 582 268	16 222 096	13 264 548	14 847 544	8 759 991	80 676 447
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	-9 775
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-100 078	-	-	-3 615	-615 714
<i>Total en DT</i>	63 253 863	51 698 445	24 889 969	27 618 862	11 648 902	179 110 041

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

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

Les coûts d'emprunt cumulés comptabilisés en stock de terrains à bâtir préalablement au fait générateur de leur incorporation, s'élèvent au 31 décembre 2020 à 994 625 DT (dont 736 167 DT imputables aux exercices antérieurs). À la même date, et par référence au même fait générateur, les coûts d'emprunt encourus au titre du financement des terrains avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement et incorporés au coût de production des stocks de travaux terminés, s'élèvent à 678 798 DT (totalement imputables aux exercices antérieurs).

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

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires) sont majorés d'un montant de 719 530 DT correspondant aux intérêts indument incorporés dans les stocks de terrains à bâtir et de travaux terminés non encore vendus au 31 décembre 2020, pondéré par le pourcentage d'intérêt du Groupe de 57,33% et par le taux d'impôt sur le résultat de 25%.

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

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Clients acquéreurs	5 554 655	4 851 621
Clients - effets à recevoir	2 503 482	1 004 897
Clients locataires	33 396	10 620
Clients douteux et litigieux	300 000	300 000
<i>Total brut en DT</i>	8 391 533	6 167 138
Moins : Provisions	-364 617	-364 617
<i>Total net en DT</i>	8 026 916	5 802 521

NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Fournisseurs - comptes débiteurs :	655 925	676 515
- Entrepreneurs, avances et acomptes	347 062	661 402
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	302 838	9 113
Personnel - avances et acomptes	101 037	110 415
État - comptes débiteurs :	10 663 008	14 564 876
- Acomptes provisionnels	1 424 789	1 580 290
- Retenues à la source	517 806	549 650
- TVA déductible	1 718 783	1 622 259
- Crédit de TVA à reporter	7 001 630	10 812 677
Charges constatées d'avance	995 233	375 186
Produits à recevoir	413 536	481 991
Autres comptes débiteurs	1 800 381	1 771 739
<i>Total brut en DT</i>	14 629 120	17 980 722
Moins : Provisions	-76 934	-138 847
<i>Total net en DT</i>	14 552 186	17 841 875

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Titres de placement	8 198	9 296
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	211 606	224 840
Placements liquides	1 823 938	312 330
Autres placements - actions	2 754	2 754
<i>Total brut en DT</i>	2 046 496	549 220
Moins : Provisions	-30 061	-30 061
<i>Total net en DT</i>	2 016 435	519 159

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Billets de trésorerie	1 515 000	15 000
Chèques à l'encaissement	984 718	382 332
Banques	2 620 195	5 768 518
Caisses	1 379	1 425
<i>Total en DT</i>	5 121 292	6 167 275

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-499 650	-561 410
Réserves consolidées	66 169 120	72 073 595
Résultat consolidé (*)	-9 375 293	-5 657 978
Total en DT	61 794 177	71 354 207

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
<i>SIMPAR</i>	-2 653 895	-2 157 242
<i>ESSOUKNA</i>	-125 559	125 039
<i>SIVIA</i>	-2 973 361	-1 984 904
<i>SOGEST</i>	-564 774	-712 366
<i>IMMOBILIÈRE DES CÉILLETS</i>	-825 104	-846 916
<i>EL MADINA</i>	-2 371 168	-444 484
<i>ZIED SARL</i>	4 791	8 052
<i>T.I.S</i>	1 691	93 783
<i>SOIVIM SICAF</i>	-78 136	55 492
<i>SODET SUD</i>	-180 610	-208 403
<i>SICAR INVEST</i>	390 832	413 971
Total en DT	-9 375 293	-5 657 978

NOTE N°13 : EMPRUNTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	66 888 094	69 907 345
Emprunts leasing - échéances à plus d'un an	113 402	105 848
<i>Total en DT</i>	67 001 496	70 013 193

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Cautionnements reçus	35 556	33 168
Dépôts reçus pour lotissements	1 312 285	1 124 862
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	463 135	427 727
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	208 085	175 743
Dépôts reçus pour frais de syndic	-100 053	-59 715
<i>Total en DT</i>	1 919 008	1 701 785

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Provisions pour réparations et maintenance	302 735	327 602
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	212 340	210 461
Provisions pour risques et charges	2 717 803	2 556 688
<i>Total en DT</i>	3 232 878	3 094 751

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

Le 06 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que chaque membre du Groupement sera tenu de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, des provisions pour litiges ont été comptabilisées lors de l'établissement des états financiers annuels desdites sociétés arrêtés au 31 décembre 2020, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants.

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

Ainsi, les états financiers consolidés du Groupe SIMPAR arrêtés au 31 décembre 2020 renferment une provision pour litige, au titre de cette affaire, pour un montant de 1 167 863 DT.

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Entrepreneurs	2 222 487	1 416 953
Fournisseurs ordinaires	686 692	561 151
Architectes	88 284	80 810
Bureaux d'études	61 479	51 104
Entrepreneurs, retenues de garantie	5 628 471	6 942 871
Fournisseurs, factures non parvenues	1 281 294	1 799 856
Total en DT	9 968 707	10 852 745

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Clients - avances et acomptes reçus	2 918 347	2 993 319
Personnel - comptes créditeurs :	1 837 774	1 709 804
- Personnel, charges à payer	1 777 743	1 680 722
- Personnel, rémunérations dues	60 031	29 082
État - comptes créditeurs :	1 536 662	1 696 548
- Retenues à la source	268 945	273 418
- TVA à payer	282 140	765 179
- Impôt courant sur les sociétés	191 935	166 035
- Autres impôts et taxes à payer	793 642	491 916
Organismes sociaux :	968 424	750 992
- CNSS	570 585	452 490
- CNSS - régime complémentaire	46 106	29 088
- Assurance groupe	54 647	35 390
- Prêts CNSS (oppositions)	-	822
- Charges sociales à payer	297 086	233 202
Actionnaires - dividendes à payer	26 528	27 494
Charges à payer	990 838	952 019
Autres comptes créditeurs	716 959	557 694
Produits constatés d'avance	54 084	5 033
Total en DT	9 049 616	8 692 903

NOTE N°18 : EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT	65 573 161	76 208 252
Emprunts leasing à moins d'un an	31 722	21 550
Intérêts courus	4 313 921	2 063 147
<i>Total en DT</i>	69 918 804	78 292 949

NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Découverts bancaires - BNA	4 623 395	2 326 859
<i>Total en DT</i>	4 623 395	2 326 859

NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Ventes de logements	43 729 646	50 876 437
Ventes de magasins et autres immeubles	463 750	1 487 094
Ventes de terrains lotis	305 585	439 828
<i>Total en DT</i>	44 498 981	52 803 359

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2020 se ventilent comme suit :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	TOTAL
Ventes de logements	11 443 251	17 087 040	8 498 961	4 901 512	1 667 915	43 598 679
Ventes de terrains lotis	109 138	130 965	65 483	65 483	65 483	436 552
Ventes de magasins et autres immeubles	463 750	-	-	-	-	463 750
<i>Total en DT</i>	12 016 139	17 218 005	8 564 444	4 966 995	1 733 398	44 498 981

NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Produits des participations	30 859	322 864
Revenus des valeurs mobilières de placement	160 969	76 986
<i>Total en DT</i>	191 828	399 850

NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Études et prestations de services	67 289	134 917
Produits divers d'exploitation	154 964	141 511
Loyers immobiliers	47 721	44 920
<i>Total en DT</i>	269 974	321 348

NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Variation des stocks de terrains à bâtir	-1 248 438	2 569 857
Variation des stocks de travaux en cours	-4 438 196	-14 570 261
Variation des stocks de travaux terminés	-10 589 722	-3 385 292
<i>Total en DT</i>	-16 276 356	-15 385 696

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Salaires et compléments de salaires	5 577 018	5 838 933
Charges sociales légales	1 285 028	1 352 827
Autres charges de personnel	287 075	318 738
<i>Total en DT</i>	7 149 121	7 510 498

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	329 794	345 850
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	1 007 523	1 624 940
Dotations aux provisions pour risques et charges	522 817	876 473
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	-	24 102
Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks	-	-
Diverses reprises sur provisions	-449 546	-335 698
<i>Total en DT</i>	1 410 588	2 535 667

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Achats non stockés de matières et fournitures	155 690	195 752
Services extérieurs	460 777	402 272
Autres services extérieurs	1 102 462	1 416 020
Charges diverses ordinaires	506 380	579 883
Impôts, taxes et versements assimilés	348 307	436 223
<i>Total en DT</i>	2 573 616	3 030 150

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Charges financières liées à des projets immobiliers	13 974 598	15 836 260
Produits financiers	-24 832	-80 493
Charges financières hors projets immobiliers	1 443 099	747 623
<i>Total en DT</i>	15 392 865	16 503 390

NOTE N°28 : IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés)	-231 816	-180 858
Charges / Produits d'impôt différé (*)	-1 846 136	1 113 841
Total en DT	-2 077 952	932 983

(*) Les produits d'impôt différé sont constitués d'économies d'impôt futures à réaliser par le Groupe au titre des provisions non admises en déduction et des pertes fiscales reportables (y compris les amortissements différés).

Toutefois, les charges d'impôt différé comptabilisées par le Groupe au cours de l'exercice 2020 découlent essentiellement de l'application restrictive des conditions de prise en compte des actifs d'impôt différé se rapportant notamment aux pertes fiscales reportables en avant. En effet, plusieurs filiales de la SIMPAR (SIVIA, EL MADINA, IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS et SOGEST) affichent des pertes récurrentes et sont devenues structurellement déficitaires, ce qui remet en cause leur capacité de réaliser des bénéfices futurs suffisants sur lesquels pourront s'imputer les pertes fiscales reportables au 31 décembre 2020 (en l'absence de plans de développement et de restructuration financière et de business plans à moyen terme mis en œuvre et dont les prévisions financières sont confirmées par les faits).

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020**

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

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2020, l'état consolidé du résultat et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir des capitaux propres positifs (hors intérêts minoritaires) de 61.794.177 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (9.375.293) DT.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2020, ainsi que sa performance financière consolidée et ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Tunisie. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces Normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers en Tunisie, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que les questions ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport.

1) Évaluation des titres de participation non consolidables

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2020 pour un montant net de 10.780.219 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à plusieurs titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de ces titres de participation.

Pour l'évaluation des provisions pour dépréciation des titres de participation à travers les fonds gérés, la Direction s'est appuyée essentiellement sur les informations communiquées par SICAR INVEST sur les situations financières des entités concernées (en se référant notamment aux derniers états financiers audités). En outre, elle a pris en compte les garanties régulièrement constituées et justifiées par SICAR INVEST ainsi que les autres informations pertinentes communiquées aux sociétés du Groupe par cette dernière.

Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

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

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'usage des titres de participation directe ou à travers les fonds gérés, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :

- Vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés ;
- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ;
- Vérifier que les garanties prises en compte pour le calcul des provisions pour dépréciation des titres de participation à travers les fonds gérés sont admises et convenablement documentées (contrat d'assurance, contrat d'hypothèque, etc.), et sont déduites des montants des pertes potentielles encourues par le Groupe pour leur juste valeur ;
- Vérifier les cours de bourse utilisés.

2) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé

a) Risques identifiés

Un montant de 2.290.809 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2020 au titre des actifs d'impôt différé. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient essentiellement de différences temporaires déductibles sous forme de provisions non admises en déduction et de pertes fiscales reportables affichées par la SIMPAR et certaines de ses filiales (y compris les amortissements différés).

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

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

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

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

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

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

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

3) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2020 pour un montant net de 179.110.041 DT et représentent le poste le plus important de cet état de la situation financière (environ 76% du total des actifs). Ils proviennent entièrement de la SIMPAR (société mère) et ses filiales immobilières (ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilières des Œillets).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté aux inventaires physiques des différents stocks de biens immobiliers de la société mère SIMPAR et de ses filiales les plus importantes ESSOUKNA et SIVIA, et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Consulté les rapports des commissaires aux comptes des filiales pour voir leurs conclusions d'audit relatives aux stocks de biens immobiliers ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains ou des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) sont respectés ;
- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable en application des dispositions de l'article 79 de la loi n° 2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable ;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par les valeurs nettes de réalisation correspondantes et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion relatif au Groupe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car

la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient, par ailleurs, amener le Groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité des systèmes de contrôle interne

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales. À cet effet, nous avons consulté les rapports des commissaires aux comptes des sociétés appartenant au Groupe. Nous rappelons

que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficacité incombent au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Tunis, le 17 mai 2021

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM

Abderrazak GABSI, *Associé*

P/ ICCA

Anis SMAOUI, *Associé*