

AVIS DES SOCIETES

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 2020 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 2020 31 décembre 2019

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	33 159	30 029
	Moins : amortissements		-32 238	-28 731
			<u>921</u>	<u>1 298</u>
	Immobilisations corporelles	3	3 557 539	3 542 924
	Moins : amortissements		-1 894 363	-1 838 177
			<u>1 663 176</u>	<u>1 704 747</u>
	Immobilisations financières	4	16 140 139	16 395 527
	Moins : provisions		-2 915 544	-2 739 014
			<u>13 224 595</u>	<u>13 656 513</u>
	Total des actifs immobilisés		14 888 692	15 362 558
	Autres actifs non courants		-	-
	Total des actifs non courants		14 888 692	15 362 558
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	63 775 657	69 136 707
	Moins : provisions		-521 795	-521 795
			<u>63 253 862</u>	<u>68 614 912</u>
	Clients et comptes rattachés	6	3 917 352	2 300 859
	Moins : provisions		-129 591	-129 591
			<u>3 787 761</u>	<u>2 171 268</u>
	Autres actifs courants	7	4 820 585	6 588 694
	Moins : provisions		-5 250	-5 250
			<u>4 815 335</u>	<u>6 583 444</u>
	Placements et autres actifs financiers	8	60 386	58 021
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			<u>52 826</u>	<u>50 461</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	635 976	1 465 653
	Total des actifs courants		72 545 760	78 885 738
	TOTAL DES ACTIFS		87 434 452	94 248 296

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

BILAN - 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
	Réserves		28 489 277	26 030 646
	Autres capitaux propres		4 413 071	6 913 071
	Résultats reportés		-654 389	2 114 603
	Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		37 747 959	40 558 320
	Résultat net de l'exercice	10	-2 940 648	-2 768 992
	Total des capitaux propres avant affectation	11	34 807 311	37 789 328
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	12	26 721 462	14 467 056
	Autres passifs financiers	13	1 404 268	1 289 285
	Provisions	14	523 872	537 792
	Total des passifs non courants		28 649 602	16 294 133
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	15	2 457 866	3 096 821
	Autres passifs courants	16	2 025 281	1 597 610
	Concours bancaires	17	2 397 845	1 360 007
	Autres passifs financiers	18	17 096 547	34 110 397
	Total des passifs courants		23 977 539	40 164 835
	Total des passifs		52 627 141	56 458 968
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		87 434 452	94 248 296

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

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

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	19	12 016 139	15 457 721
	Produits des participations	20	369 733	625 058
	Autres produits d'exploitation	21	178 440	169 373
	Total des produits d'exploitation		12 564 312	16 252 152
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	-5 361 048	-2 779 514
	Achats de terrains		-	-
	Achats d'études et de prestations de services	23	-180 617	-369 304
	Achats de matériels, équipements et travaux	24	-1 992 482	-6 152 528
	Charges de personnel	25	-1 704 750	-1 835 867
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-222 304	-1 577 764
	Autres charges d'exploitation	27	-1 009 321	-1 187 295
	Total des charges d'exploitation		-10 470 522	-13 902 272
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 093 790	2 349 880
	Charges financières nettes	28	-4 912 353	-5 098 623
	Autres gains ordinaires	29	139	14 830
	Autres pertes ordinaires	30	-94 999	-200
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		-2 913 423	-2 734 113
	Impôt sur les sociétés	31	-27 225	-34 879
	Résultat des activités ordinaires après impôt		-2 940 648	-2 768 992
	Éléments extraordinaires		-	-
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-2 940 648	-2 768 992

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

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

		Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	-2 940 648	-2 768 992
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	222 304	1 577 764
	▪ Variations des :		
	- Stocks	5 361 050	2 770 074
	- Clients	-1 616 493	1 088 391
	- Autres actifs	1 769 078	-1 662
	- Fournisseurs et autres passifs	1 883 386	-1 216 160
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	-128 513	-8 200
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	4 550 164	1 441 215
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	8 200
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-17 745	-17 494
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	641 985	168 392
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-260 449	-181 091
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement	363 791	-21 993
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-968	-6 521
	Encaissements provenant des emprunts	-	6 500 000
	Remboursements d'emprunts	-6 739 133	-6 980 569
	Fonds social (variation)	-41 369	-51 954
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	-6 781 470	-539 044
	VARIATION DE TRÉSORERIE	-1 867 515	880 178
	Trésorerie au début de l'exercice	105 646	-774 532
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 & 17	-1 761 869	105 646

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

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

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 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%

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 2020, 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 31/12/2019	Entrées 2020	Sorties 2020	Soldes au 31/12/2020	Soldes au 31/12/2019	Entrées 2020	Sorties 2020	Soldes au 31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019
Logiciels	30 029	3 130	-	33 159	28 731	3 507	-	32 238	921	1 298
Total des immobilisations incorporelles	30 029	3 130	-	33 159	28 731	3 507	-	32 238	921	1 298
Terrains	1 473 585	-	-	1 473 585	-	-	-	-	1 473 585	1 473 585
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	369 705	23 597	-	393 302	131 640	155 237
Bâtiments de rapport	670 383	-	-	670 383	670 326	57	-	670 383	-	57
Matériel de transport	348 190	-	-	348 190	329 678	16 399	-	346 077	2 113	18 512
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	227 700	-	-	227 700	227 700	-	-	227 700	-	-
Installations générales, agencements & aménagements divers	134 820	2 060	-	136 880	95 607	4 468	-	100 075	36 805	39 213
Équipements de bureaux	83 475	-	-	83 475	70 536	4 258	-	74 794	8 681	12 939
Équipements informatiques	79 829	12 555	-	92 384	74 624	7 407	-	82 031	10 353	5 205
Total des immobilisations corporelles	3 542 924	14 615	-	3 557 539	1 838 177	56 186	-	1 894 363	1 663 176	1 704 747
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	3 572 953	17 745	-	3 590 698	1 866 908	59 693	-	1 926 601	1 664 097	1 706 045

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Participations :	9 990 013	10 309 524
- Titres de participation	11 043 752	11 188 608
- Moins : Provisions	-1 053 739	-879 084
Fonds gérés :	2 670 483	2 887 674
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 525 248	4 740 564
- Moins : Provisions	-1 854 765	-1 852 890
Prêts au personnel :	263 932	153 148
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	270 972	160 188
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
Échéance à plus d'un an sur emprunt national	-	6 000
Dépôts et cautionnements versés	300 167	300 167
<i>Total en DT</i>	13 224 595	13 656 513

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 31/12/2020		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe SIMPAR :			5 892 109	135 065	5 757 044
- 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 Eillets	40 000	22,22%	200 000	87 075	112 925
- SIVIA	32 626	23,30%	209 743	-	209 743
- EL MADINA	12 143	13,49%	121 430	-	121 430
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	47 990	-
Sociétés hors Groupe SIMPAR :			5 151 643	918 674	4 232 969
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	-	3 506 808
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	104 606	130 580
- STB	51 039	0,21%	501 582	330 295	171 287
- ATB	60 000	0,08%	365 619	191 859	173 760
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	219 081	67 572
- Autres	-	-	255 795	72 833	182 962
Total en DT			11 043 752	1 053 739	9 990 013

(*) Au cours de l'année 2020, la SIMPAR a cédé à la BNA 14 857 actions représentant 3,71% du capital de SOIVM SICAF pour un montant de 273 369 DT (au prix de 18,400 DT l'action). Cette opération a généré pour la SIMPAR une plus-value de 128 513 DT.

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 2019 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 34,668 DT, soit une moins-value potentielle de 1 188 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 2019 de 14 085 KDT, soit une plus-value latente de 27 700 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 2020, 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 2020, 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 2020. Ils se présentent comme suit :

Fonds gérés	Montant du fonds géré	Produits à recevoir	Commissions à payer	Résultat sur placement
Fonds géré n°4	720 014	450	5 406	-4 956
Fonds géré n°8	793 550	28	11 797	-11 769
Fonds géré n°15	710 000	32 275	32 919	-644
Fonds géré n°22	2 301 684	19 057	27 618	-8 561
<i>Total en DT</i>	<i>4 525 248</i>	<i>51 810</i>	<i>77 740</i>	<i>-25 930</i>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre la somme de 3 916 864 DT au 31 décembre 2020.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 1 854 765 DT au 31 décembre 2020 et représentent 41% de la valeur brute. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Terrains à bâtir :	28 460 378	27 195 553
- Ariana TF 60290	6 877 248	6 536 941
- Sousse- tranche 2	1 172 617	1 138 987
- Chotrana TF 8735 - tranches 2 & 3	2 353 284	2 349 890
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	4 109 196	3 807 029
- Route de Raoued - tranches 2 & 3	1 953 418	1 953 421
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 462 853	1 462 853
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	10 433 136	9 847 806
- Autres terrains à bâtir	98 626	98 626
Travaux en cours :	7 733 011	20 553 476
- Jardins d'El Menzah - HC 2	-	13 264 769
- Chotrana TF 8735 - tranche 2 & 3	1 212 438	1 210 709
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	4 628 211	4 282 246
- El Mourouj VI - EHC 17	1 892 362	1 795 752

Suite Note N°5

Travaux terminés :	27 582 268	21 387 678
- Résidence SAFSAF I et II	-	284 153
- Résidence La Brise	2 829 588	4 744 267
- Résidence du Parc	3 010 710	5 473 092
- Résidence Mimosas	364 318	680 421
- Résidence Le Patio	11 772 780	-
- Résidence La Perle	2 808 612	3 340 150
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Lotissement Sousse - tranche 1	6 170 202	6 239 537
- Autres travaux terminés	246 738	246 738
Total brut en DT	63 775 657	69 136 707
Moins : Provisions	-521 795	-521 795
- Terrains à bâtir (*)	-9 775	-9 775
- Travaux terminés (**)	-512 020	-512 020
Total net en DT	63 253 862	68 614 912

(*) 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 2020	Solde au 31 décembre 2019
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	1 594 954	1 480 096
Clients - effets à recevoir	2 289 002	810 143
Clients locataires - Néapolis Center	33 396	10 620
Total brut en DT	3 917 352	2 300 859
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
Total net en DT	3 787 761	2 171 268

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Fournisseurs - comptes débiteurs :	36 132	315 176
- Entrepreneurs, avances et acomptes	1 000	308 149
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	29 107	1 027
Personnel - avances et acomptes	69 220	78 253
État - comptes débiteurs :	3 399 051	4 559 335
- Acomptes provisionnels	511 438	512 074
- Retenues à la source	2 987	4 297
- TVA déductible ou à reporter	2 883 814	4 042 152
- Autres impôts et taxes	812	812
Charges constatées d'avance	12 695	3 773
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	644 529	1 004 224
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	217 984	204 823
Autres comptes débiteurs	440 974	423 110
Total brut en DT	4 820 585	6 588 694
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
Total net en DT	4 815 335	6 583 444

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	54 386	52 021
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<i>Sous-total en DT</i>	46 826	44 461
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	6 000	6 000
<i>Total en DT</i>	52 826	50 461

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Chèques à encaisser	11 591	-
BNA Nord Hilton	623 984	248 412
BT	-	978 285
BH Kheireddine Pacha	-	238 555
Caisse	401	401
<i>Total en DT</i>	635 976	1 465 653

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Résultat de l'exercice en DT	-2 940 648	-2 768 992
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	-2,673	-2,517

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
Soldes au 31 décembre 2018	5 500 000	3 000 000	550 000	23 759 642	972 958	4 672 000	41 071	2 114 603	40 610 274
<i>Répartition du bénéfice 2018 :</i>									
- Réserves	-	-	-	800 000	-	-800 000	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-51 954	-	-	-	-51 954
Perte de l'exercice 2019	-	-	-	-	-	-	-	-2 768 992	-2 768 992
Soldes au 31 décembre 2019	5 500 000	3 000 000	550 000	24 559 642	921 004	3 872 000	41 071	-654 389	37 789 328
<i>Répartition du bénéfice 2019 :</i>									
- Réserves	-	-	-	2 500 000	-	-2 500 000	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-41 369	-	-	-	-41 369
Perte de l'exercice 2020	-	-	-	-	-	-	-	-2 940 648	-2 940 648
Soldes au 31 décembre 2020	5 500 000	3 000 000	550 000	27 059 642	879 635	1 372 000	41 071	-3 595 037	34 807 311

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Solde au 1^{er} janvier :	921 004	972 958
- Trésorerie	847 754	788 498
- Prêts au personnel	73 250	184 460
Ressources de l'exercice :	13 665	10 894
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	13 665	10 894
Emplois de l'exercice :	55 034	62 848
- Restauration	21 070	29 681
- Aides au personnel (non remboursables)	26 890	32 150
- Bonifications d'intérêts	7 074	1 017
Solde au 31 décembre :	879 635	921 004
- Trésorerie	729 615	847 754
- Prêts au personnel	150 020	73 250

NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*)	26 721 462	14 467 056
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 325 000	1 425 000
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	2 239 195	535 310
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 649 914	1 649 914
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	2 997 110	1 499 922
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1	756 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II	873 502	638 610
- Crédit pour réalisation du projet HSC 1/4/3 Lac II	1 913 047	1 350 386
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI	2 333 409	1 647 112
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI	450 000	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 25 El Mourouj V	4 184 285	2 953 613
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	6 000 000	2 400 000
- Autres crédits	-	367 189
Total en DT	26 721 462	14 467 056

(*) *Aucours de l'exercice 2020, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement de plusieurs échéances impayées ou non encore échues, relatives aux emprunts BNA et dont le montant total s'élève à 35 408 325 DT.*

NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Cautiounnements reçus	32 962	32 962
Dépôts reçus pour lotissements	834 831	772 248
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	419 263	378 747
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	116 767	99 031
Dépôts reçus pour frais de syndic	445	6 297
<i>Total en DT</i>	1 404 268	1 289 285

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Provisions pour frais de réparation (1)	130 180	107 952
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	105 505	106 023
Provisions pour risques fiscal et social	94 346	129 976
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	193 841	193 841
<i>Total en DT</i>	523 872	537 792

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^{er} janvier 2014, par lequel la compagnie d'assurance se chargera du versement des indemnités de départ à la retraite au profit des salariés partis en retraite. Le montant de la prime d'assurance payée par la SIMPAR au titre de l'exercice 2020 s'élève à 97 293 DT.

3) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

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

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

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 2020	Solde au 31 décembre 2019
Entrepreneurs	411 050	195 117
Fournisseurs ordinaires	196 280	178 772
Architectes	39 408	39 408
Bureaux d'études	29 163	28 892
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 414 223	2 271 798
Fournisseurs, factures non parvenues	367 742	382 834
Total en DT	2 457 866	3 096 821

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Clients - avances et acomptes reçus	607 021	603 441
Personnel - comptes créditeurs :	441 752	378 586
- Personnel, charges à payer	382 060	350 498
- Personnel, rémunérations dues	59 692	28 088
État - comptes créditeurs :	67 938	92 664
- Retenues à la source	62 918	60 995
- Contribution sociale de solidarité (*)	200	200
- Autres impôts et taxes à payer	4 820	31 469
Organismes sociaux :	212 398	162 330
- CNSS	33 828	26 207
- CNSS - régime complémentaire	5 166	2 744
- Assurance groupe	9 160	1 694
- Prêts CNSS (oppositions)	-	822
- Charges sociales à payer	164 244	130 863
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	219 324	-
Actionnaires - dividendes à payer	25 620	26 588
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	350 545	284 196
Autres comptes créditeurs	100 683	49 805
Total en DT	2 025 281	1 597 610

(*) 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 bénéfice imposable de l'exercice, avec un minimum de 200 DT.

NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Découverts bancaires - BNA	2 397 845	1 360 007
<i>Total en DT</i>	2 397 845	1 360 007

NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	10 794 125	23 704 772
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj VI	1 647 112	2 333 409
- Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj V	2 953 613	4 184 285
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	-	1 743 060
- Crédit pour acquisition du terrain 1-4-3 Lac II	616 589	904 697
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	-	1 900 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 649 914	1 649 914
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	-	1 499 922
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj VI	450 000	900 000
- Crédit pour réalisation du projet 1-4-3 Lac II	1 350 386	1 913 047
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-1-3	-	3 600 000
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	-	844 000
- Autres crédits	2 126 511	2 232 438
Échéances à moins d'un an sur emprunts BT :	3 987 102	10 069 992
- Crédit pour réalisation du projet HC2 Jardins d'El Menzah	3 987 102	10 069 992
Intérêts courus sur emprunts	2 315 320	335 633
<i>Total en DT</i>	17 096 547	34 110 397

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Ventes de logements	11 443 251	13 931 193
Ventes de terrains lotis	109 138	157 081
Ventes de magasins et autres immeubles	463 750	1 369 447
<i>Total en DT</i>	12 016 139	15 457 721

NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Dividendes / titres de participation	185 366	563 563
Profits / cessions de valeurs mobilières	128 513	-
Produits des fonds gérés	55 854	61 495
<i>Total en DT</i>	369 733	625 058

NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Loyers magasins et bureaux	47 721	44 919
Cotisations syndics	35 760	21 167
Ventes dossiers d'appel d'offres	700	2 100
Frais de dossiers	1 828	10 887
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	92 431	90 300
<i>Total en DT</i>	178 440	169 373

NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Variation du stock de terrains à bâtir	1 264 826	1 431 626
Variation du stock de travaux en cours	-12 820 464	-10 127 499
Variation du stock de travaux terminés	6 194 590	5 916 359
<i>Total en DT</i>	-5 361 048	-2 779 514

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Achats d'études et de prestations de services : (*)		
- Projet Choutrana - tranche 2	8 937	21 013
- Projet EHC 18 El Mourouj VI	-	540
- Projet EHC 25 El Mourouj V	-	67 119
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	151 486	168 739
- Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II	-	55 096
- Projet Sousse - tranche 1	85	-
- Projet Lac 1-11-2	13 912	23 801
- Projet Ariana	-	10 540
- Autres projets	6 197	22 456
<i>Total en DT</i>	180 617	369 304

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)		
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	1 990 351	4 955 369
- Projet HSC 1-4-3 Lac	1 596	783 987
- Projet EHC 25 El Mourouj V	-	413 172
- Projet Sousse - tranche 1	535	-
- Autres projets	-	-
Total en DT	1 992 482	6 152 528

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

NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Salaires et compléments de salaires	1 362 155	1 465 646
Charges sociales légales	266 232	308 724
Autres charges de personnel	76 363	61 497
Total en DT	1 704 750	1 835 867

NOTE N°26 : 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	59 693	101 438
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	194 665	113 698
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	8 513	1 266 237
Dotations aux provisions pour risques et charges	85 026	266 407
Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	-6 638	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-20 010	-52 841
Reprises sur provisions pour risques et charges	-98 945	-117 175
Total en DT	222 304	1 577 764

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Achats non stockés de matières et fournitures	55 311	120 591
Divers services extérieurs	465 104	574 177
Commissions des fonds gérés et services bancaires	314 013	312 759
Autres charges ordinaires	19 646	18 540
Jetons de présence (servis par la Société)	82 500	68 750
Impôts, taxes et versements assimilés	72 747	92 478
Total en DT	1 009 321	1 187 295

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	4 209 388	4 837 498
Intérêts débiteurs des CCB	702 965	261 125
Total en DT	4 912 353	5 098 623

(*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2020 s'élèvent à 4 209 388 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 248 500 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 862 602 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 2 098 286 DT

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	8 200
Autres produits ordinaires	139	6 630
Total en DT	139	14 830

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Pertes / redressement CNSS	94 799	-
Autres pertes ordinaires	200	200
Total en DT	94 999	200

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Exercice clos le 31 décembre 2020
Bénéfice comptable avant impôt	-2 913 423
Réintégrations :	383 203
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	194 665
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	8 513
- Provisions pour frais de réparation	68 626
- Provisions pour risques et charges	16 400
- Contribution sociale de solidarité	200
- Autres charges non déductibles	94 799
Déductions :	411 382
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	120 655
- Dividendes	185 144
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	518
- Reprises sur provisions pour risques et charges	60 603
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	37 824
- Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	6 638
Résultat fiscal	-2 941 602
Pertes reportées au 31/12/2020	-6 613 800
Amortissements différés au 31/12/2020	-326 442
Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local)	27 225

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) La SIMPAR a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2020, est de l'ordre de 37 515 587 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2020, au titre de ces emprunts ont totalisé 3 681 016 DT.
- 2) En 2020, 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 138 023 DT. Au 31 décembre 2020, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 133 319 DT.
- 3) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, chef de file, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2020 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 350 442 DT.
- 4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2020 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 109 138 DT.

- 5) Au cours de l'exercice 2020, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement des échéances impayées et des échéances non encore échues se rapportant à plusieurs emprunts contractés auprès de la BNA. Le montant total des crédits rééchelonnés s'élève à 35 408 325 DT et se ventile par projet comme suit :

Emprunt	Taux d'intérêt	Période de grâce	Montant rééchelonné
Réalisation projet EHC 18 El Mourouj VI	TMM+3%	-	3 980 522
Réalisation projet ECH 25 El Mourouj V	TMM+3%	-	7 137 898
Acquisition terrain Sousse	TMM+3%	12 mois	2 258 443
Acquisition terrain 1/4/3 Lac II	TMM+3%	-	1 490 090
Acquisition terrain Ariana	TMM+3%	12 mois	3 325 000
Acquisition terrain Lac 1-11-2	TMM+3%	-	3 299 828
Acquisition terrain Lac 1-11-4	TMM+3%	12 mois	2 997 110
Acquisition terrain EHC 17 El Mourouj VI	TMM+3%	-	900 000
Réalisation projet 1-4-3 Lac II	TMM+3%	-	3 263 434
Réalisation projet Sousse	TMM+3%	12 mois	756 000
Acquisition terrain Lac 1.1.3	TMM+3%	12 mois	6 000 000
Total en DT			35 408 325

- 6) En 2020, la T.I.S a facturé à la SIMPAR les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 17 610 DT. Au 31 décembre 2020, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT.
- 7) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2020, s'élèvent à 77 740 DT.
- 8) Au cours de l'exercice 2020, la SIMPAR a cédé à la BNA 14 857 actions représentant 3,71% du capital de SOIVM SICAF pour un montant de 273 369 DT (soit à 18,400 DT l'action). Suite à cette opération, approuvée par le Conseil d'Administration en date du 13 mars 2020, la SIMPAR a réalisé une plus-value de 128 513 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 2019, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit:

	Montant
Assurance Complément de Retraite	68 563
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	20 909
Total en DT	89 472

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 aux Jardins d'El Menzah HC 2 (caution de la BNA)	12 000 000
<i>Total en DT</i>	<i>50 930 000</i>

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

<i>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</i>	<i>Privilège</i>
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur le logement L 24 sis à la Rue 6712, Cité Ibn Khaldoun, à distraire du titre foncier n° 107264	15 000
Hypothèque de 1 ^{er} rang, en pari-passu avec la STB, sur le lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n° 7742 Ariana	35 310
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement n°1 / Nesrine 2 - résidence Nesrine	23 000
Hypothèque du 1 ^{er} rang, en pari-passu avec l'UBCI, sur l'appartement C2 - résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur l'appartement G1 - résidence Les Orangers III	25 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque en rang utile sur l'appartement A19 - résidence El Aizz à El Mourouj V	30 000
Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 ^{er} rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Hypothèque en 2 ^{ème} rang sur l'appartement A8 - résidence El Bousten 8	70 000
Hypothèque en 2 ^{ème} rang sur l'appartement C22 - résidence Mariem El Mourouj VI	70 000
Privilège sur voiture Peugeot 206, 991 TU 134	10 000
Privilège sur voiture Volkswagen Passat, 8813 TU 102	10 000
Privilège sur voiture BMW Série 1, 6596 TU 187	12 000
Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213	19 500
Total en DT	488 810

- c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 442 305 DT au 31 décembre 2020.
- d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 5 729 440 DT au 31 décembre 2020.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Ventes de biens immobiliers	12 016 139	15 457 721
Produits des participations	369 733	625 058
Autres produits d'exploitation	178 440	169 373
Production stockée ou déstockage	-5 361 048	-2 779 514
Achats consommés	-2 173 099	-6 521 832
Services extérieurs et autres charges externes	-936 574	-1 094 817
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	4 093 591	5 855 989
Charges de personnel	-1 704 750	-1 835 867
Impôts et taxes	-72 747	-92 478
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 316 094	3 927 644
Charges financières nettes	-4 912 353	-5 098 623
Autres gains ordinaires	139	14 830
Autres pertes ordinaires	-94 999	-200
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-222 304	-1 577 764
Impôt sur les sociétés	-27 225	-34 879
Éléments extraordinaires	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	-2 940 648	-2 768 992

RAPPORT GÉNÉRAL

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 2020, 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 34.807.311 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (2.940.648) 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 2020, 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 2020 pour un montant net de 12.660.496 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 aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre la somme de 3.916.864 DT au 31 décembre 2020. 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 2020, 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 2020 pour un montant net de 63.253.862 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 72% du total des actifs).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains aménagés ou des projets de promotion immobilière, telles que prévues par la norme comptable NCT 13 relative aux Charges d'emprunt, sont respectées ;

- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable en application des dispositions de l'article 79 de la loi n°2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable ;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par des valeurs nettes de réalisation correctement estimées et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité du système de contrôle interne

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Société. À ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son 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 2020.

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 24 mars 2021

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM

Abderrazak GABSI, Associé

P/ ICCA

Anis SMAOUI, Associé

RAPPORT SPÉCIAL

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

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

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

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

1) La SIMPAR a obtenu, au cours des exercices précédents, plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. Au cours de l'exercice 2020, la SIMPAR a bénéficié du rééchelonnement de plusieurs crédits accordés par la BNA dont l'en-cours global s'élève à 35.408.325 DT, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une période de grâce pouvant aller jusqu'à 12 mois.

Au 31 décembre 2020, l'en-cours cumulé des emprunts BNA s'élève à 37.515.587 DT. Les charges d'intérêts supportées par la SIMPAR, en 2020, au titre de ces emprunts bancaires ont totalisé 3 681 016 DT.

2) Durant l'exercice 2020, 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 2020, au titre de ces conventions s'élève à 138.023 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 133.319 DT au 31 décembre 2020.

3) La SIMPAR a réalisé en commun et à parts égales avec la société EL MADINA, chef de file, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. La quote-part de chiffre d'affaires dont a bénéficié la SIMPAR en 2020, au titre de ce projet, s'élève à 350.442 DT.

4) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2020 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 109.138 DT.

5) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2020, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 17.610 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT au 31 décembre 2020.

6) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 77.740 DT.

- 7) Au cours de l'exercice 2020, la SIMPAR a cédé à la BNA 14.857 actions détenues dans le capital de SOIVM SICAF pour un montant de 273.369 DT (soit à 18,400 DT l'action). Cette opération, approuvée par le Conseil d'Administration en date du 13 mars 2020, a généré pour la SIMPAR une plus-value de 128.513 DT.
- 8) 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 2020, les primes supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	Épargne	Frais de gestion	Montant total
Assurance Complément de Retraite	66.805	1.758	68.563
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	20.373	536	20.909
Total en DT	87.178	2.294	89.472

Obligations et engagements de la SIMPAR envers ses dirigeants

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

- La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 28 janvier 2016. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
- La rémunération du Directeur Général, qui exerce ses fonctions depuis janvier 2015, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 31 décembre 2014, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Président Directeur Général). Les éléments de cette rémunération découlent des différentes décisions du Conseil d'Administration régissant la rémunération du Président Directeur Général, notamment celles en date du 27 janvier 1978, 19 novembre 1980, 6 mars 1984, 22 mai 1990 et 15 décembre 2004.

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

- 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 2020, se résument comme suit :

	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général
Rémunération annuelle brute	4.294	200.170
Avantages en nature	-	9.662
Charges sociales légales et RC	991	7.323
Primes d'assurance	-	10.563
Total en DT	5.285	227.718

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 avril 1988, la SIMPAR a reversé les montants des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du Groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général a bénéficié d'un montant brut de 65.878 DT au cours de l'exercice 2020.
- 4) En 2020, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société ESSOUKNA du 30 juin 2020.
- 5) En 2020, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société SIVIA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.125 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société SIVIA du 16 mars 2020.
- 6) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2020, des jetons de présence dont le montant total brut est de 82.500 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2020.
- 7) En 2020, les quatre membres du Comité Permanent d'Audit de la SIMPAR, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération brute globale de 15.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2020.

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 24 mars 2021

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM

Abderrazak GABSI, Associé

P/ ICCA

Anis SMAOUI, Associé