

## **ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

### **SOCIETE IMMOBILIERE 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 2017 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 27 avril 2018. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Sami MENJOUR.

**BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS**  
(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2017 31 décembre 2016

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	119 570	121 389
	Moins : amortissements		-108 902	-120 118
			<u>10 668</u>	<u>1 271</u>
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	7 565 485	7 655 254
	Moins : amortissements		-3 917 905	-3 927 723
			<u>3 647 580</u>	<u>3 727 531</u>
	Immobilisations financières	<b>4</b>	21 042 440	34 097 845
	Moins : provisions		-3 167 379	-2 934 911
			<u>17 875 061</u>	<u>31 162 934</u>
	Titres mis en équivalence	<b>5</b>	10 409 493	7 428 591
	Actifs d'impôt différé	<b>6</b>	1 579 648	1 193 138
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>33 522 450</b>	<b>43 513 465</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>7</b>	206 982 135	213 813 389
	Moins : provisions		-706 632	-779 810
			<u>206 275 503</u>	<u>213 033 579</u>
	Clients et comptes rattachés	<b>8</b>	7 436 791	6 334 817
	Moins : provisions		-382 969	-188 612
			<u>7 053 822</u>	<u>6 146 205</u>
	Autres actifs courants	<b>9</b>	6 782 500	8 026 784
	Moins : provisions		-50 524	-264 707
			<u>6 731 976</u>	<u>7 762 077</u>
	Placements et autres actifs financiers	<b>10</b>	739 425	20 964 519
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			<u>731 865</u>	<u>20 956 959</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>11</b>	2 784 575	4 127 358
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>223 577 741</b>	<b>252 026 178</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>257 100 191</b>	<b>295 539 643</b>

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

**BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2017 31 décembre 2016

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Avoirs du groupe		-561 410	-561 410
	Réserves consolidées		75 086 994	73 887 077
	Résultat consolidé		1 007 011	3 371 645
	<b>Total des capitaux propres du groupe</b>	<b>12</b>	<b>81 032 595</b>	<b>82 197 312</b>
	Intérêts minoritaires		15 322 999	16 299 552
	<b>Total des capitaux propres</b>		<b>96 355 594</b>	<b>98 496 864</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>13</b>	79 369 126	93 962 906
	Autres passifs financiers	<b>14</b>	2 096 158	32 374 862
	Provisions	<b>15</b>	2 593 880	1 878 779
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>84 059 164</b>	<b>128 216 547</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>16</b>	11 884 403	13 153 850
	Autres passifs courants	<b>17</b>	7 602 027	7 361 075
	Emprunts et autres passifs financiers courants	<b>18</b>	52 139 145	46 707 748
	Concours bancaires	<b>19</b>	5 059 858	1 603 559
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>76 685 433</b>	<b>68 826 232</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>160 744 597</b>	<b>197 042 779</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>257 100 191</b>	<b>295 539 643</b>

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT**  
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2017 Exercice clos le 31 décembre 2016  
Notes

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Chiffre d'affaires immobilier	<b>20</b>	53 697 967	54 446 767
	Produits des participations	<b>21</b>	506 898	1 385 863
	Autres produits d'exploitation	<b>22</b>	295 298	186 349
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>54 500 163</b>	<b>56 018 979</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	<b>23</b>	6 831 254	-4 410 373
	Achats de terrains		133 119	8 532 565
	Achats d'études et de prestations de services		1 659 654	714 286
	Achats de matériels, équipements et travaux		21 816 759	26 111 008
	Charges de personnel	<b>24</b>	6 426 903	6 590 612
	Dotations aux amortissements et aux provisions	<b>25</b>	1 987 379	500 369
	Autres charges d'exploitation	<b>26</b>	3 073 105	2 523 969
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>41 928 173</b>	<b>40 562 436</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>12 571 990</b>	<b>15 456 543</b>
	Charges financières nettes	<b>27</b>	-10 925 333	-10 291 049
	Autres gains ordinaires		386 883	385 669
	Autres pertes ordinaires		-215 603	-42 655
	<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>1 817 937</b>	<b>5 508 508</b>
	Impôt sur les sociétés		-449 105	-1 137 173
	Éléments extraordinaires		-	-329 198
	<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>		<b>1 368 832</b>	<b>4 042 137</b>
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-33 185	50 811
	<b>RÉSULTAT NET DU GROUPE</b>		<b>1 335 647</b>	<b>4 092 948</b>
	Part du groupe		1 007 011	3 371 645
	Intérêts minoritaires		328 636	721 303

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

<b>ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE</b> (Montants exprimés en dinars)		Notes	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>		<b>1 007 011</b>	<b>3 371 645</b>
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées		328 636	721 303
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		33 185	-50 811
	▪ Ajustements pour :			
	- Amortissements & provisions		1 987 379	500 758
	▪ Variations des :			
	- Stocks		6 831 254	-4 417 152
	- Clients		-1 866 668	-530 302
	- Autres actifs		576 129	1 427 207
	- Fournisseurs et autres passifs		-1 244 358	-215 186
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-48 286	-221 308	
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>7 604 282</b>	<b>586 154</b>	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		58 379	189 345
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-429 540	-324 434
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		631 268	790 218
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-619 277	-4 380 400
	<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>-359 170</b>	<b>-3 725 271</b>
	<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions		-1 823 414
Encaissements provenant des emprunts			18 305 000	41 696 512
Remboursements d'emprunts			-27 190 597	-31 392 885
Fonds social (variation)			-161 440	-162 352
<b>Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement</b>			<b>-10 870 451</b>	<b>8 292 805</b>
Incidence de la variation du périmètre de consolidation			-1 173 744	-1 091
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>-4 799 083</b>	<b>5 152 597</b>	
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>		<b>2 523 800</b>	<b>-2 628 797</b>	
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>11 &amp; 19</b>	<b>-2 275 283</b>	<b>2 523 800</b>	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

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

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

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 31 décembre 2017 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole (BNA)	330 000	1 650 000	30,00%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED	112 281	561 405	10,21%
Groupe des Assurances de Tunisie	89 037	445 185	8,09%
Assurance COMAR	73 574	367 870	6,69%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	349 387	1 746 935	31,76%
<b>TOTAL</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

## **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 NCT 35 à NCT 38 publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1<sup>er</sup> 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 les sociétés

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

### ➤ *Impôt courant*

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

### ➤ *Impôt différé*

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

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

- Des différences temporaires taxables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition ;
- Des différences temporaires taxables 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 temporaires 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 temporaires et 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'activité 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 comme suit :

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	36,29	Influence notable	Mise en équivalence	30,07
T.I.S	42,00	Influence notable	Mise en équivalence	36,82
SODET SUD	31,60	Influence notable	Mise en équivalence	25,40
SICAR INVEST	27,03	Influence notable	Mise en équivalence	22,87

Suite à l'absorption de SIP SICAR par SICAR INVEST, dans le cadre d'une opération de fusion, le pourcentage de contrôle du Groupe dans cette dernière est passé de 10,31% à 27,03%. Par conséquent, SICAR INVEST est prise en compte dans le périmètre de consolidation en tant qu'entreprise associée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 668</b>	<b>1 271</b>
- Logiciels	119 570	121 389
- Amortissements logiciels	-108 902	-120 118
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>3 647 580</b>	<b>3 727 531</b>
<b><i>Valeurs brutes :</i></b>	<b><i>7 565 485</i></b>	<b><i>7 655 254</i></b>
- Terrains	1 645 528	1 645 528
- Matériel de transport	1 290 544	1 257 858
- Bâtiments administratifs	2 382 775	2 541 845
- Bâtiments de rapport	707 543	707 543
- Installations générales, Ag. et Am. des constructions	240 437	240 437
- Installations générales, Ag. et Am. divers	532 232	485 507
- Equipements de bureaux	352 470	356 507
- Equipements informatiques	413 956	420 029
<b><i>Moins : Amortissements</i></b>	<b><i>-3 917 905</i></b>	<b><i>-3 927 723</i></b>
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 277 485	-1 270 649
- Amortissements bâtiments de rapport	-599 718	-502 358
- Amortissements matériel de transport	-661 443	-831 244
- Amortissements Installations générales, Ag. et Am. divers	-472 379	-412 837
- Amortissements équipements de bureaux	-298 532	-309 174
- Amortissements équipements informatiques	-367 911	-361 024
- Amortissements installations générales, Ag. et Am. des constructions	-240 437	-240 437
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>3 658 248</i></b>	<b><i>3 728 802</i></b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Titres de participations (non consolidables)	20 028 026	33 473 446
Dépôts et cautionnements (versés)	388 419	5 268
Prêts au personnel	625 995	619 131
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>21 042 440</b>	<b>34 097 845</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-3 167 379</b>	<b>-2 934 911</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-2 192 607	-2 926 121
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	-965 982	-
- Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements	-1 750	-1 750
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-7 040	-7 040
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>17 875 061</b>	<b>31 162 934</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Titres de participation - Fonds gérés (*)	11 720 256	22 389 420
Titres de participation - SIMPAR	5 847 910	6 043 908
Titres de participation - SIP SICAR sur fonds propres (*)	-	1 983 330
Titres de participation - ESSOUKNA	1 411 766	1 591 776
Autres titres de participation	1 048 094	1 465 012
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>20 028 026</b>	<b>33 473 446</b>

(\*) Ces variations significatives s'expliquent par la sortie de SIP SICAR du périmètre de consolidation.

**NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**

<b>Société apparentée</b>	<b>Actif Net au 31/12/2017</b>	<b>Ecart d'évaluation</b>	<b>Actif Net Corrigé au 31/12/2017</b>	<b>% d'intérêt</b>	<b>Part du Groupe</b>	<b>Ajustements de consolidation</b>	<b>TME au 31/12/2017</b>
SODET SUD	9 086 653	12 318 087	21 404 740	25,40%	5 436 830	-	<b>5 436 830</b>
SOIVM SICAF	5 620 730	-	5 620 730	30,07%	1 689 982	-15 734	<b>1 674 248</b>
T.I.S	685 109	-	685 109	36,82%	252 256	-91 310	<b>160 946</b>
SICAR INVEST	13 717 559	-	13 717 559	22,87%	3 137 469	-	<b>3 137 469</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>29 110 051</b>	<b>12 318 087</b>	<b>41 428 138</b>	<b>-</b>	<b>10 516 537</b>	<b>-107 044</b>	<b>10 409 493</b>

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

**NOTE N°6 : ADTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ**

Nature de l'actif d'impôt différé	Solde au 31 décembre 2016	Incidence sur les réserves de 2017 (*)	Incidence sur le résultat de 2017	Solde au 31 décembre 2017
AID provenant des provisions	1 132 231	-271 068	383 327	1 244 490
AID provenant des retraitements de consolidation	50 271	-7 725	-31 152	11 394
AID provenant des reports déficitaires	10 636	-	313 128	323 764
<b>Total en DT</b>	<b>1 193 138</b>	<b>-278 793</b>	<b>665 303</b>	<b>1 579 648</b>

(\*) Il s'agit de l'incidence liée à la sortie de SIP SICAR du périmètre de consolidation suite à sa fusion avec SICAR INVEST.

**NOTE N°7 : STOCKS**

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Terrains à bâtir	75 377 466	95 577 452
Travaux en cours	79 142 288	46 606 230
Travaux terminés	52 462 381	71 629 707
<b>Total brut en DT</b>	<b>206 982 135</b>	<b>213 813 389</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-706 632</b>	<b>-779 810</b>
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-696 857	-770 035
<b>Total net en DT</b>	<b>206 275 503</b>	<b>213 033 579</b>



1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par Société du Groupe comme suit au 31 décembre 2017 :

	<b>SIMPAR</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>SIVIA</b>	<b>EL MADINA</b>	<b>IMM. DES ŒILLETS</b>	<b>Total au 31/12/2017</b>
Terrains à bâtir	30 766 439	23 065 105	10 244 671	8 914 546	2 386 705	<b>75 377 466</b>
Travaux en cours	21 370 744	12 190 130	20 117 449	14 844 174	10 619 791	<b>79 142 288</b>
Travaux terminés	15 296 940	22 180 308	7 638 541	7 239 830	106 762	<b>52 462 381</b>
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	<b>-9 775</b>
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-108 144	-73 078	-	-3 614	<b>-696 857</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>66 912 327</b>	<b>57 327 399</b>	<b>37 927 583</b>	<b>30 998 550</b>	<b>13 109 644</b>	<b>206 275 503</b>

- 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 2017 à 501 425 DT (dont 403 981 DT imputables aux exercices antérieurs). À la même date, et par référence au même fait générateur, les coûts d'emprunt encourus au titre du financement des terrains avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement et incorporés au cout de production des stocks de travaux en cours, s'élèvent à 854 764 (dont 808 220 DT imputables aux exercices précédents).

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires), au 31 décembre 2017, sont majorés d'un montant net d'impôt de 583 127 DT. Cependant, la Direction considère que les justes valeurs des terrains à bâtir et des travaux en cours couvrent largement leurs coûts d'acquisition ou de production, y compris les charges d'emprunt incorporées.

#### NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Clients acquéreurs	6 420 844	5 152 344
Clients - effets à recevoir	705 727	1 169 128
Clients locataires	10 220	13 345
Clients douteux et litigieux	300 000	
<b>Total brut en DT</b>	<b>7 436 791</b>	<b>6 334 817</b>
Moins : Provisions	-382 969	-188 612
<b>Total net en DT</b>	<b>7 053 822</b>	<b>6 146 205</b>

**NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>874 107</b>	<b>604 759</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	815 079	482 512
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 000	6 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	53 028	116 247
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>77 300</b>	<b>82 474</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>4 054 849</b>	<b>4 113 363</b>
- Acomptes provisionnels	1 588 187	2 469 461
- Retenues à la source	368 979	694 050
- TVA déductible	1 299 764	738 352
- Crédit de TVA à reporter	797 919	211 500
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>115 860</b>	<b>31 975</b>
<b>Produits à recevoir</b>	<b>283 878</b>	<b>397 053</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>1 376 506</b>	<b>2 797 160</b>
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>6 782 500</b>	<b>8 026 784</b>
Moins : Provisions	-50 524	-264 707
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>6 731 976</b>	<b>7 762 077</b>

**NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Titres de placement (*)	13 395	16 208 255
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	194 692	173 080
Placements liquides (*)	478 823	4 074 463
Autres placements - actions	52 515	508 721
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>739 425</b>	<b>20 964 519</b>
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>731 865</b>	<b>20 956 959</b>

(\*) Ces variations significatives sont dues à la sortie de SIP SICAR du périmètre de consolidation.

**NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Billets de trésorerie	515 000	25 000
Chèques à l'encaissement	679 387	206 276
Banques	1 589 243	3 894 188
Caisses	945	1 894
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 784 575</b>	<b>4 127 358</b>

**NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-561 410	-561 410
Réserves consolidées	75 086 994	73 887 077
Résultat consolidé (*)	1 007 011	3 371 645
<b>Total en DT</b>	<b>81 032 595</b>	<b>82 197 312</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
<i>SIMPAR</i>	478 905	1 186 720
<i>ESSOUKNA</i>	1 190 005	953 143
<i>SIVIA</i>	224 381	514 097
<i>SOGEST</i>	-327 395	-195 514
<i>IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS</i>	-140 599	-98 553
<i>EL MADINA</i>	-391 564	766 314
<i>SIP SICAR (**)</i>	-	188 674
<i>ZIED SARL</i>	6 463	5 954
<i>T.I.S</i>	-62 155	77 929
<i>SOIVIM SICAF</i>	86 526	50 096
<i>SODET SUD</i>	-172 902	-77 215
<i>SICAR INVEST (**)</i>	115 346	-
<b>Total en DT</b>	<b>1 007 011</b>	<b>3 371 645</b>

(\*\*) Variation du périmètre de consolidation due à l'absorption de SIP SICAR (ex filiale) par SICAR INVEST (nouvelle entreprise associée).

**NOTE N°13 : EMPRUNTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	79 369 126	93 962 906
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>79 369 126</b>	<b>93 962 906</b>

**NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Cautionnements reçus	37 968	30 425
Dépôts reçus pour lotissements	1 513 085	1 484 617
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	452 272	439 327
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	97 059	115 000
Dépôts reçus pour frais de syndic	-4 226	-57 470
Dépôts reçus pour fonds gérés	-	30 362 963
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 096 158</b>	<b>32 374 862</b>

**NOTE N°15 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Provisions pour réparations et maintenance	347 654	337 743
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	206 246	202 817
Provisions pour risques et charges	2 039 980	1 338 219
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 593 880</b>	<b>1 878 779</b>

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

Le 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 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 2017, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants.

Ainsi, les états financiers consolidés du Groupe SIMPAR arrêtés au 31 décembre 2017 renferment une provision pour litige, au titre de cette affaire, pour un montant de 628 658 DT.

**NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Entrepreneurs	2 755 380	1 144 434
Fournisseurs ordinaires	579 993	542 798
Architectes	106 716	124 266
Bureaux d'études	358 983	252 833
Entrepreneurs, retenues de garantie	7 051 648	9 638 227
Fournisseurs, factures non parvenues	1 031 683	1 451 292
<b>Total en DT</b>	<b>11 884 403</b>	<b>13 153 850</b>

**NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>2 628 062</b>	<b>2 590 688</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>1 565 086</b>	<b>1 615 559</b>
- Personnel, charges à payer	1 554 552	1 557 498
- Personnel, rémunérations dues	10 534	58 061
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>1 567 878</b>	<b>1 602 006</b>
- Retenues à la source	319 646	368 769
- TVA à payer	279 309	63 019
- Impôt courant sur les sociétés	943 657	959 534
- Autres impôts et taxes à payer	25 266	210 684
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>605 639</b>	<b>544 694</b>
- CNSS	289 014	267 530
- CNSS - régime complémentaire	25 737	33 138
- Assurance groupe	40 523	36 752
- Prêts CNSS (oppositions)	1 419	919
- Charges sociales à payer	248 946	206 355
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>55 134</b>	<b>27 409</b>
<b>Charges à payer</b>	<b>656 405</b>	<b>590 023</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>33 152</b>	<b>15 419</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>490 671</b>	<b>375 276</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>7 602 027</b>	<b>7 361 074</b>



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

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA	51 259 502	45 962 754
Intérêts courus	879 643	744 994
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>52 139 145</b>	<b>46 707 748</b>

**NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2016</b>
Découverts bancaires - BNA	5 059 858	1 603 559
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>5 059 858</b>	<b>1 603 559</b>

**NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Ventes de logements	51 404 935	53 213 453
Ventes de magasins et autres immeubles	2 293 032	1 185 285
Ventes de terrains lotis	-	48 029
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>53 697 967</b>	<b>54 446 767</b>

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2017 se ventilent comme suit :

	<b>SIMPAR</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>SIVIA</b>	<b>EL MADINA</b>	<b>IMM. DES CEILLETS</b>	<b>TOTAL</b>
Ventes de logements	12 035 468	20 956 163	11 715 668	6 470 218	227 418	<b>51 404 935</b>
Ventes de magasins et autres immeubles	2 106 591	-	-	186 441	-	<b>2 293 032</b>
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>14 142 059</b>	<b>20 956 163</b>	<b>11 715 668</b>	<b>6 656 659</b>	<b>227 418</b>	<b>53 697 967</b>

**NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Produits des participations	313 252	376 231
Revenus des valeurs mobilières de placement (*)	193 646	1 009 632
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>506 898</b>	<b>1 385 863</b>

(\*) Cette variation significative est notamment due à la sortie de SIP SICAR du périmètre de consolidation.

**NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Études et prestations de services	80 040	5 262
Produits divers d'exploitation	170 153	129 790
Loyers immobiliers	45 105	51 297
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>295 298</b>	<b>186 349</b>

**NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Variation des stocks de terrains à bâtir	-8 310 998	3 040 176
Variation des stocks de travaux en cours	20 557 450	18 786 863
Variation des stocks de travaux terminés	-19 077 706	-17 416 666
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-6 831 254</b>	<b>4 410 373</b>

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Salaires et compléments de salaires	5 045 637	5 239 481
Charges sociales légales	1 096 878	1 091 126
Autres charges de personnel	284 388	260 005
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>6 426 903</b>	<b>6 590 612</b>

**NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	414 961	548 066
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	724 583	398 173
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 301 326	333 907
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	233 552	26 135
Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks	-	37 772
Diverses reprises sur provisions	-687 043	-843 684
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 987 379</b>	<b>500 369</b>

**NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	165 676	191 374
Services extérieurs	368 802	303 438
Autres services extérieurs	1 436 106	1 137 398
Charges diverses ordinaires	695 905	433 457
Impôts, taxes et versements assimilés	406 616	458 302
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>3 073 105</b>	<b>2 523 969</b>

**NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2016</b>
Charges financières liées à des projets immobiliers	10 601 395	9 820 317
Produits financiers	405 037	-21 651
Charges financières hors projets immobiliers	-81 099	492 384
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>10 925 333</b>	<b>10 291 050</b>

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR  
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017**

*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 (SIMPAN) et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2017, 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 81.032.595 DT, y compris un bénéfice consolidé de 1.007.011 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 2017, 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 (ISA) 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 2017 pour un montant net de 16.869.437 DT, représentent 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 par rapport à l'exercice précédent. 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 1.579.648 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2017 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 certaines 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 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 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 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 2017 pour un montant net de 206.275.503 DT et représentent le poste le plus important de cet état de la situation financière (environ 80% 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 ou les terrains acquis et non encore développés depuis une longue période, accumulant les coûts des emprunts spécifiques incorporés, d'une part, et pour les locaux à usage de commerce ou d'habitation accusant une mévente, d'autre part, la Direction leur détermine à la clôture de l'exercice une valeur nette de réalisation en se fondant sur les prix de vente nets pratiqués, en tenant compte des réductions commerciales et des coûts restant à encourir, ainsi que les perspectives d'écoulement compte tenu des prix offerts sur le marché de l'immobilier pour des terrains ou des locaux similaires situés dans le même endroit.

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

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

Nos travaux d'audit ont consisté à vérifier que les méthodes d'évaluation des coûts d'entrée en stock des biens immobiliers sont conformes aux prescriptions de la Norme Comptable NCT 04 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 sa filiale la plus importante ESSOUKNA, 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 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 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.

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

## **Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires**

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

### ***Efficacité des systèmes de contrôle interne***

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales. À cet effet, nous avons consulté les rapports des commissaires aux comptes des sociétés appartenant au Groupe. Nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombe au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Tunis, le 16 avril 2018

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ HLB GSAUDIT&ADVISORY**

**Sami MENJOUR, associé**