

## AVIS DES SOCIÉTÉS

### ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 16 juin 2023. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Samir LABIDI (CSL) et Mr Anis SMAOUI (ICCA).

**BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2022 31 décembre 2021

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	218 554	138 621
	Moins : amortissements		-154 929	-128 879
			<u>63 625</u>	<u>9 742</u>
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	7 915 043	7 936 841
	Moins : amortissements		-5 041 278	-4 946 629
			<u>2 873 764</u>	<u>2 990 212</u>
	Immobilisations financières	<b>4</b>	16 233 101	17 053 194
	Moins : provisions		-5 403 316	-5 027 854
			<u>10 829 786</u>	<u>12 025 340</u>
	Titres mis en équivalence	<b>5</b>	10 575 064	10 851 377
	Actifs d'impôt différé	<b>6</b>	2 660 154	2 244 717
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>27 002 393</b>	<b>28 121 388</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>7</b>	152 257 537	172 815 815
	Moins : provisions		-799 512	-799 512
			<u>151 458 025</u>	<u>172 016 303</u>
	Clients et comptes rattachés	<b>8</b>	8 859 583	6 338 427
	Moins : provisions		-334 573	-320 338
			<u>8 525 011</u>	<u>6 018 089</u>
	Autres actifs courants	<b>9</b>	8 614 064	12 135 327
	Moins : provisions		-81 647	-81 647
			<u>8 532 417</u>	<u>12 053 680</u>
	Placements et autres actifs financiers	<b>10</b>	1 595 823	553 823
	Moins : provisions		-29 362	-30 061
			<u>1 566 461</u>	<u>523 762</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>11</b>	12 962 828	7 868 385
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>183 044 742</b>	<b>198 480 219</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>210 047 135</b>	<b>226 601 607</b>

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

**BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2022 31 décembre 2021

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Avoirs du groupe		-499 650	-499 650
	Réserves consolidées		47 425 634	56 584 208
	Résultat consolidé		-3 341 072	-8 961 869
	<b>Total des capitaux propres du groupe</b>	<b>12</b>	<b>49 084 912</b>	<b>52 622 689</b>
	Intérêts minoritaires		7 229 168	7 771 853
	<b>Total des capitaux propres</b>		<b>56 314 080</b>	<b>60 394 542</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>13</b>	68 408 380	65 445 081
	Autres passifs financiers	<b>14</b>	2 161 126	1 851 457
	Provisions	<b>15</b>	2 815 428	3 587 382
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>73 384 933</b>	<b>70 883 920</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>16</b>	11 619 461	11 145 339
	Autres passifs courants	<b>17</b>	12 431 112	13 952 514
	Emprunts et autres passifs financiers courants	<b>18</b>	50 567 703	65 670 160
	Concours bancaires	<b>19</b>	5 729 845	4 555 132
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>80 348 122</b>	<b>95 323 145</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>153 733 055</b>	<b>166 207 065</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>210 047 135</b>	<b>226 601 607</b>

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2022 Exercice clos le 31 décembre 2021  
Notes

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Chiffre d'affaires immobilier	<b>20</b>	66 112 258	39 019 734
	Produits des participations	<b>21</b>	413 418	330 329
	Autres produits d'exploitation	<b>22</b>	334 946	213 160
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>66 860 622</b>	<b>39 563 223</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	<b>23</b>	20 573 546	7 014 436
	Achats de terrains		2 641 518	45 655
	Achats d'études et de prestations de services		1 168 105	549 932
	Achats de matériels, équipements et travaux		20 232 757	18 127 666
	Charges de personnel	<b>24</b>	8 881 657	8 227 748
	Dotations aux amortissements et aux provisions	<b>25</b>	-33 414	1 365 099
	Autres charges d'exploitation	<b>26</b>	4 154 565	2 968 216
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>57 618 735</b>	<b>38 298 752</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>9 241 887</b>	<b>1 264 471</b>
	Charges financières nettes	<b>27</b>	-13 360 889	-12 805 445
	Autres gains ordinaires		163 933	177 052
	Autres pertes ordinaires		-336 880	-5 942
	<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-4 291 949</b>	<b>-11 369 864</b>
	Impôt sur les sociétés	<b>28</b>	261 484	-135 646
	Éléments extraordinaires		-	-
	<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>		<b>-4 030 465</b>	<b>-11 505 510</b>
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		98 260	176 762
	<b>RÉSULTAT NET DU GROUPE</b>		<b>-3 932 205</b>	<b>-11 328 748</b>
	Part du groupe		-3 341 071	-8 961 870
	Intérêts minoritaires		-591 134	-2 366 878

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

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

Notes      Exercice clos le      Exercice clos le  
31 décembre 2022      31 décembre 2021

		Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>-3 341 073</b>	<b>-8 961 870</b>
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	-591 134	-2 366 878
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-98 260	-176 762
	• Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	-33 411	1 281 304
	• Variations des :		
	- Stocks	20 558 277	6 919 714
	- Clients	-2 521 156	2 053 106
	- Autres actifs	2 479 263	4 107 991
	- Fournisseurs et autres passifs	-953 586	5 772 248
	• Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations et autres produits de placements	289 575	165 315
	<b>Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'exploitation</b>	<b>15 788 495</b>	<b>8 794 168</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-269 284	19 353
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-307 808	-228 171
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	1 040 344	529 103
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-253 046	-409 379
	<b>Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement</b>	<b>210 206</b>	<b>-89 094</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	231 331	-19 543
	Encaissements provenant des emprunts	34 042 678	22 682 000
	Remboursements d'emprunts	-46 162 950	-28 474 401
	Fonds social (variation)	-4 755	-77 773
	<b>Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement</b>	<b>-11 893 696</b>	<b>-5 889 717</b>
	Incidence de la variation du périmètre de consolidation	-	-
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>4 105 006</b>	<b>2 815 357</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>3 313 253</b>	<b>497 896</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>7 418 259</b>	<b>3 313 253</b>

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

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

La 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 2022 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale en DT</b>	<b>% d'intérêt</b>
Banque Nationale Agricole (BNA)	332 951	1 664 755	30,27%
Groupe des Assurances de Tunisie	295 563	1 477 815	26,87%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	57 525	287 625	5,23%
SICAR INVEST	44 074	220 370	4,01%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	111 885	559 425	10,16%
<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 NCT35, NCT 36, NCT 37 et 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 l'impôt courant et l'impôt différé.

### ➤ *Impôt courant*

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

### ➤ *Impôt différé*

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

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

- Des différences 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 '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 prélevé 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	32,57%	Influence notable	Mise en équivalence	26,46%
T.I.S	42,00%	Influence notable	Mise en équivalence	36,82%
SODET SUD	31,60%	Influence notable	Mise en équivalence	25,40%
SICAR INVEST	27,03%	Influence notable	Mise en équivalence	22,85%

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>63 625</b>	<b>3 633</b>
- Logiciels	218 554	129 502
- Amortissements logiciels	-154 929	-125 869
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>2 873 763</b>	<b>3 104 177</b>
<b><i>Valeurs brutes :</i></b>	<b>7 915 041</b>	<b>7 797 767</b>
- Terrains	1 615 517	1 636 086
- Matériel de transport	1 514 447	1 477 655
- Bâtiments administratifs	2 382 775	2 382 775
- Bâtiments de rapport	589 787	670 383
- Installations générales, agencements et aménagement. des constructions	200 050	227 700
- Installations générales, agencements et aménagements divers	695 761	573 424
- Equipements de bureaux	371 778	362 804
- Equipements informatiques	544 926	466 940
<b><i>Moins : Amortissements</i></b>	<b>-5 041 278</b>	<b>-4 693 590</b>
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 777 445	-1 587 269
- Amortissements bâtiments de rapport	-589 787	-670 383
- Amortissements matériel de transport	-1 106 714	-968 299
- Amortissements AAI divers	-536 318	-484 381
- Amortissements équipements de bureaux	-356 599	-336 434
- Amortissements équipements informatiques	-474 365	-419 124
- Amortissements AAI des constructions	-200 050	-227 700
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 937 388</b>	<b>3 107 810</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Titres de participations (non consolidables)	14 691 712	15 121 780
Dépôts et cautionnements (versés)	761 485	1 101 143
Prêts au personnel	779 904	830 271
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>16 233 101</b>	<b>17 053 194</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-5 403 316</b>	<b>-5 027 854</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-1 238 582	-1 146 035
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	-4 155 944	-3 873 029
- 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>10 829 786</b>	<b>12 025 340</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Titres de participation - Fonds gérés	8 879 149	9 416 803
Titres de participation - SIMPAR	5 164 766	5 151 643
Titres de participation - ESSOUKNA	381 748	381 748
Autres titres de participation	266 050	171 586
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>14 691 712</b>	<b>15 121 780</b>

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

<b>Société apparentée</b>	<b>Actif Net au 31/12/2022</b>	<b>Ecart d'évaluation</b>	<b>Actif Net Corrigé au 31/12/2021</b>	<b>% d'intérêt</b>	<b>Part du Groupe</b>	<b>Ajustements de consolidation</b>	<b>TME au 31/12/2022</b>
SODET SUD	5 256 556	12 318 087	17 574 643	25,40%	4 644 809	-180 829	<b>4 463 980</b>
SOIVM SICAF	6 534 523	-	6 534 523	26,46%	1 659 528	55 661	<b>1 715 189</b>
T.I.S	-29 631	-	-29 631	36,82%	325 783	-428 246	<b>-102 463</b>
SICAR INVEST	19 686 472	-	19 686 472	22,85%	4 326 820	171 539	<b>4 498 359</b>
<b>Total en DT</b>	<b>31 447 920</b>	<b>12 318 087</b>	<b>43 766 007</b>	<b>-</b>	<b>10 956 940</b>	<b>-372 585</b>	<b>10 575 064</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 confirmés par une autre expertise externe récemment effectuée).*

**NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ**

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
AID provenant des provisions	770 635	751 335
AID provenant des retraitements de consolidation	-12 271	-12 271
AID provenant des reports déficitaires	1 901 790	1 505 652
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 660 154</b>	<b>2 244 716</b>

**NOTE N°7 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Terrains à bâtir	57 550 764	51 716 742
Travaux en cours	34 186 503	65 733 527
Travaux terminés	60 520 270	55 365 546
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>152 257 537</b>	<b>172 815 815</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-799 512</b>	<b>-799 512</b>
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-789 737	-789 737
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>151 458 025</b>	<b>172 016 303</b>



1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par société du Groupe comme suit au 31 décembre 2022 :

	<b>SIMPAR</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>SIVIA</b>	<b>EL MADINA</b>	<b>IMM. DES CEILLETS</b>	<b>Total au 31/12/2022</b>
Terrains à bâtir	28 908 035	20 402 201	2 019 123	3 225 586	2 995 819	<b>57 550 764</b>
Travaux en cours	10 642 004	8 566 343	12 808 513	2 169 643	-	<b>34 186 503</b>
Travaux terminés	10 956 187	17 537 669	6 117 695	21 405 429	4 503 291	<b>60 520 271</b>
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	<b>-9 775</b>
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-97 031	-177 071	-	-3 615	<b>-789 738</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>49 984 430</b>	<b>46 409 182</b>	<b>20 768 260</b>	<b>26 800 658</b>	<b>7 495 495</b>	<b>151 458 025</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 2022 à 1 097 918 DT (dont 1 090 746 DT imputables aux exercices antérieurs). À la même date, et par référence au même fait générateur, les coûts d'emprunt encourus au titre du financement des terrains avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement et incorporés au coût de production des stocks de travaux terminés, s'élèvent à 345 375 DT (totalement imputables aux exercices antérieurs).

Notons qu'une partie des stocks des travaux terminés a été vendue au cours des exercices 2019, 2020, 2021 et 2022.

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires) sont majorés d'un montant de 1 436 121 DT correspondant aux intérêts indument incorporés dans les stocks de terrains à bâtir et de travaux terminés non encore vendus au 31 décembre 2022, pondéré par le pourcentage d'intérêt du Groupe de 57,33% et par le taux d'impôt sur le résultat de 15%.

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

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Clients acquéreurs	6 406 306	4 087 163
Clients - effets à recevoir	2 131 106	1 919 493
Clients locataires	17 834	31 771
Clients douteux et litigieux	304 337	300 000
<b>Total brut en DT</b>	<b>8 859 583</b>	<b>6 338 427</b>
Moins : Provisions	-334 573	-320 338
<b>Total net en DT</b>	<b>8 525 011</b>	<b>6 018 089</b>

**NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>931 268</b>	<b>651 998</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	618 037	188 737
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	307 206	457 236
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>136 939</b>	<b>105 340</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>5 858 275</b>	<b>9 000 136</b>
- Acomptes provisionnels	1 056 815	1 402 060
- Retenues à la source	556 759	545 363
- TVA déductible	2 602 227	1 715 066
- Crédit de TVA à reporter	1 642 473	5 337 647
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>47 671</b>	<b>297 444</b>
<b>Produits à recevoir</b>	<b>179 004</b>	<b>590 733</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>1 460 908</b>	<b>1 489 676</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>8 614 064</b>	<b>12 135 327</b>
Moins : Provisions	-81 647	-81 647
<b>Total net en DT</b>	<b>8 532 417</b>	<b>12 053 680</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Titres de placement	316 154	8 198
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	248 687	216 582
Placements liquides	1 024 000	322 242
Autres placements - actions	6 981	6 801
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>1 595 822</b>	<b>553 823</b>
Moins : Provisions	-29 362	-30 061
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>1 566 460</b>	<b>523 762</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Billets de trésorerie	6 500 000	1 500 000
Chèques à l'encaissement	1 298 597	2 214 711
Banques	5 162 137	4 151 719
Caisses	2 094	1 955
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>12 962 828</b>	<b>7 868 385</b>

**NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-499 650	-499 650
Réserves consolidées	47 425 634	56 584 208
Résultat consolidé (*)	-3 341 072	-8 961 869
<b>Total en DT</b>	<b>49 084 912</b>	<b>52 622 689</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 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
<i>SIMPAR</i>	-1 954 043	-2 944 340
<i>ESSOUKNA</i>	389 977	-672 499
<i>SIVIA</i>	746 468	-2 200 138
<i>SOGEST</i>	-697 108	-710 270
<i>IMMOBILIÈRE DES CÉILLETS</i>	-440 114	-892 189
<i>EL MADINA</i>	-1 618 719	-1 724 512
<i>ZIED SARL</i>	6 964	5 251
<i>T.I.S</i>	-153 702	-108 203
<i>SOIVIM SICAF</i>	69 678	47 940
<i>SODET SUD</i>	-180 829	-201 038
<i>SICAR INVEST</i>	363 170	438 129
<b>Total en DT</b>	<b>-3 468 258</b>	<b>-8 961 869</b>

**NOTE N°13 : EMPRUNTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	68 371 681	65 367 952
Emprunts leasing - échéances à plus d'un an	36 698	77 129
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>68 408 380</b>	<b>65 445 081</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Cautionnements reçus	35 607	35 853
Dépôts reçus pour lotissements	1 507 612	1 399 304
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	413 006	318 833
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	257 649	232 792
Dépôts reçus pour frais de syndic	-52 748	-135 325
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 161 126</b>	<b>1 851 457</b>

**NOTE N°15 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Provisions pour réparations et maintenance	196 783	159 459
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	391 528	678 679
Provisions pour risques et charges	2 227 117	2 749 244
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>2 815 428</b>	<b>3 587 382</b>

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

Le 06 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que chaque membre du Groupement sera tenu de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, des provisions pour litiges ont été comptabilisées lors de l'établissement des états financiers annuels desdites sociétés arrêtés au 31 décembre 2021, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants.

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

Au cours de l'exercice 2022, les sociétés du groupe immobilier ont apuré partiellement ce dossier au niveau comptable pour un montant de 846 244 DT équivalent au retrait effectué par la société ECF auprès de la trésorerie générale de la Tunisie et ce suite à l'arrêt de cassation prononcé en sa faveur.

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Entrepreneurs	2 640 903	1 399 289
Fournisseurs ordinaires	653 523	852 868
Fournisseurs effets à payer	131 811	438 321
Architectes	71 543	47 831
Bureaux d'études	131 603	54 842
Entrepreneurs, retenues de garantie	5 933 483	6 343 635
Fournisseurs, factures non parvenues	2 056 596	2 008 553
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>11 619 461</b>	<b>11 145 339</b>



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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>4 320 167</b>	<b>7 708 005</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>2 090 063</b>	<b>1 921 777</b>
- Personnel, charges à payer	2 030 634	1 828 389
- Personnel, rémunérations dues	59 429	93 388
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>3 260 577</b>	<b>1 600 029</b>
- Retenues à la source	355 339	358 561
- TVA à payer	2 159 396	158 173
- Impôt courant sur les sociétés	131 156	78 583
- Autres impôts et taxes à payer	614 686	1 004 712
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>1 207 009</b>	<b>1 191 144</b>
- CNSS	804 854	770 653
- CNSS - régime complémentaire	47 024	41 025
- Assurance groupe	48 661	85 980
- Prêts CNSS (oppositions)	902	1 125
- Charges sociales à payer	305 569	292 361
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>14 368</b>	<b>14 368</b>
<b>Charges à payer</b>	<b>900 410</b>	<b>1 124 892</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>539 290</b>	<b>280 056</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>99 229</b>	<b>112 243</b>
<b>Total en DT</b>	<b>12 431 112</b>	<b>13 952 514</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT	46 244 896	61 332 625
Emprunts leasing à moins d'un an	40 431	36 272
Intérêts courus	4 282 377	4 301 263
<b>Total en DT</b>	<b>50 567 705</b>	<b>65 670 160</b>

**NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>Solde au 31 décembre 2021</b>
Découverts bancaires - BNA	5 729 845	4 555 132
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>5 729 845</b>	<b>4 555 132</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Ventes de logements	54 752 991	37 270 258
Ventes de magasins et autres immeubles	4 067 491	1 483 111
Ventes de terrains lotis	7 291 776	266 365
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>66 112 258</b>	<b>39 019 734</b>

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2022 se ventilent comme suit :

	<b>SIMPAR</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>SIVIA</b>	<b>EL MADINA</b>	<b>IMM. DES ŒILLETS</b>	<b>TOTAL</b>
Ventes de logements	9 999 770	13 870 025	19 393 036	6 327 816	5 162 345	<b>54 752 992</b>
Ventes de terrains lotis	1 861 817	3 579 104	-	1 850 855	-	<b>7 291 776</b>
Ventes de magasins et autres immeubles	1 149 872	-	-	2 917 619	-	<b>4 067 491</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>13 011 459</b>	<b>17 449 129</b>	<b>19 393 036</b>	<b>11 096 290</b>	<b>5 162 345</b>	<b>66 112 259</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Produits des participations	211 543	218 614
Revenus des valeurs mobilières de placement	201 875	111 715
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>413 418</b>	<b>330 329</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Études et prestations de services	85 250	-
Produits divers d'exploitation	203 427	168 645
Loyers immobiliers	46 269	44 515
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>334 946</b>	<b>213 160</b>

**NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Variation des stocks de terrains à bâtir	-5 467 700	-2 907 675
Variation des stocks de travaux en cours	9 118 274	21 204 140
Variation des stocks de travaux terminés	-24 224 121	-25 310 901
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-20 573 546</b>	<b>-7 014 436</b>

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Salaires et compléments de salaires	6 744 926	6 401 140
Charges sociales légales	1 565 185	1 510 384
Autres charges de personnel	571 547	316 224
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>8 881 657</b>	<b>8 227 748</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	349 804	313 328
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	701 167	698 770
Dotations aux provisions pour risques et charges	385 400	795 507
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	14 235	5 616
Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks	0	60 898
Diverses reprises sur provisions	-1 484 019	-509 020
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-33 414</b>	<b>1 365 099</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	212 381	174 924
Services extérieurs	600 962	448 275
Autres services extérieurs	1 663 567	1 454 140
Charges diverses ordinaires	1 075 120	506 494
Impôts, taxes et versements assimilés	602 535	384 383
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 154 565</b>	<b>2 968 216</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>
Charges financières liées à des projets immobiliers	10 622 216	9 518 622
Produits financiers	-97 858	-56 009
Charges financières hors projets immobiliers	2 836 531	3 342 832
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>13 360 889</b>	<b>12 805 445</b>

## NOTE N°28 : IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés)	-153 954	89 554
Charges / Produits d'impôt différé (*)	415 438	-46 093
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>261 484</b>	<b>-135 647</b>

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

Toutefois, les charges d'impôt différé comptabilisées par le Groupe au cours de l'exercice 2022 découlent essentiellement de l'application restrictive des conditions de prise en compte des actifs d'impôt différé se rapportant notamment aux pertes fiscales reportables en avant. En effet, plusieurs filiales de la SIMPAR (SIVIA, EL MADINA, IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS et SOGEST) affichent des pertes récurrentes et sont devenues structurellement déficitaires, ce qui remet en cause leur capacité de réaliser des bénéfices futurs suffisants sur lesquels pourront s'imputer les pertes fiscales reportables au 31 décembre 2022 (en l'absence de plans de développement et de restructuration financière et de business plans à moyen terme mis en oeuvre et dont les prévisions financières sont confirmées par les faits).

---

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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

### Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

---

#### *Opinion*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2022, 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 49.084.912 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (3.341.072) 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 2022, ainsi que sa performance financière consolidée et ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

#### *Fondement de l'opinion*

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

#### *Questions clés de l'audit*

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

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

#### **1) Évaluation des titres de participation non consolidables**

##### **a) Risques identifiés**

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2022 pour un montant net de 9.297.187 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés).

## **2) Évaluation des titres de participation non consolidables**

### ***b) Risques identifiés***

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2022 pour un montant net de 9.297.187 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

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

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

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

### ***c) 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.

## **3) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé**

### ***a) Risques identifiés***

Un montant de 2.660.154 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2022 au titre des actifs d'impôt différé. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient essentiellement de différences temporaires déductibles sous forme de provisions non admises en déduction et de pertes fiscales reportables affichées par la SIMPAR et certaines de ses filiales (y compris les amortissements différés).

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



déductibles et ces pertes fiscales reportables pourront être imputées.

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

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

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

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

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

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

**4) 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 2022 pour un montant net de 151.458.025 DT et représentent le poste le plus important de cet état de la situation financière (environ 72% du total des actifs). Ils proviennent entièrement de la SIMPAR (société mère) et ses filiales immobilières (ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilières des Œillets).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

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

#### ***Rapport de gestion relatif au Groupe***

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

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

concluons à la présence d'une anomalie significative dans le rapport de gestion relatif au Groupe, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient, par ailleurs, amener le Groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés

représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;

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

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

---

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

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

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Tunis, le 16 mai 2023

#### **Les commissaires aux comptes**

**P/ CSL**  
**Samir LABIDI**

**P/ ICCA**  
**Anis SMAOUI**