

AVIS DES SOCIETES

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 2018 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 10 mai 2019. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Anis SMAOUI.

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS
(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2018 31 décembre 2017

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	123 272	119 570
	Moins : amortissements		-114 813	-108 902
			<u>8 459</u>	<u>10 668</u>
	Immobilisations corporelles	3	7 585 578	7 565 485
	Moins : amortissements		-4 238 085	-3 917 905
			<u>3 347 493</u>	<u>3 647 580</u>
	Immobilisations financières	4	18 035 701	21 042 440
	Moins : provisions		-1 982 073	-3 167 379
			<u>16 053 628</u>	<u>17 875 061</u>
	Titres mis en équivalence	5	10 829 400	10 409 493
	Actifs d'impôt différé	6	3 022 292	1 579 648
	Total des actifs non courants		33 261 272	33 522 450
ACTIFS COURANTS	Stocks	7	211 407 535	195 171 040 (*)
	Moins : provisions		-719 023	-706 632
			<u>210 688 512</u>	<u>194 464 408</u>
	Clients et comptes rattachés	8	6 238 951	7 436 791
	Moins : provisions		-383 483	-382 969
			<u>5 855 468</u>	<u>7 053 822</u>
	Autres actifs courants	9	20 128 345	18 593 595 (*)
	Moins : provisions		-83 487	-50 524
			<u>20 044 858</u>	<u>18 543 071</u>
	Placements et autres actifs financiers	10	673 497	739 425
	Moins : provisions		-30 061	-7 560
			<u>643 436</u>	<u>731 865</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	11	1 833 281	2 784 575
	Total des actifs courants		239 065 555	223 577 741
	TOTAL DES ACTIFS		272 326 827	257 100 191

(*) Soldes rétraités pour des besoins de la comparabilité

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS
(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2018 31 décembre 2017

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Avoirs du groupe		-561 410	-561 410
	Réserves consolidées		74 697 368	75 086 994
	Résultat consolidé		-2 266 865	1 007 011
	Total des capitaux propres du groupe	12	77 369 093	81 032 595
	Intérêts minoritaires		14 371 527	15 322 999
	Total des capitaux propres		91 740 620	96 355 594
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	13	91 763 923	79 369 126
	Autres passifs financiers	14	2 036 433	2 096 158
	Provisions	15	2 408 020	2 593 880
	Total des passifs non courants		96 208 376	84 059 164
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	16	10 535 741	11 884 403
	Autres passifs courants	17	6 035 978	7 602 027
	Emprunts et autres passifs financiers courants	18	62 875 509	52 139 145
	Concours bancaires	19	4 930 603	5 059 858
	Total des passifs courants		84 377 831	76 685 433
	Total des passifs		180 586 207	160 744 597
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		272 326 827	257 100 191

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2018
Exercice clos le 31 décembre 2017

	Notes	31 décembre 2018	31 décembre 2017
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires immobilier	20	26 905 369	53 697 967
Produits des participations	21	594 991	506 898
Autres produits d'exploitation	22	404 411	295 298
Total des produits d'exploitation		27 904 771	54 500 163
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	23	-15 251 095	6 831 254
Achats de terrains		15 391	133 119
Achats d'études et de prestations de services		972 044	1 659 654
Achats de matériels, équipements et travaux		23 721 360	21 816 759
Charges de personnel	24	6 659 455	6 426 903
Dotations aux amortissements et aux provisions	25	-934 324	1 987 379
Autres charges d'exploitation	26	4 064 423	3 073 105
Total des charges d'exploitation		19 247 254	41 928 173
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		8 657 517	12 571 990
Charges financières nettes	27	-13 372 068	-10 925 333
Autres gains ordinaires		95 285	386 883
Autres pertes ordinaires		-6 774	-215 603
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-4 626 040	1 817 937
Impôt sur les sociétés	28	1 383 481	-449 105
Éléments extraordinaires		-	-
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		-3 242 559	1 368 832
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		435 837	-33 185
RÉSULTAT NET DU GROUPE		-2 806 722	1 335 647
Part du groupe		-2 266 865	1 007 011
Intérêts minoritaires		-539 857	328 636

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (Montants exprimés en dinars)		Notes	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net		-2 266 865	1 007 011
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées		-539 857	328 636
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-435 837	33 185
	▪ Ajustements pour :			
	- Amortissements & provisions		-934 324	1 987 379
	▪ Variations des :			
	- Stocks		-16 236 494	6 831 254
	- Clients		1 197 839	-1 866 668
	- Autres actifs		-2 953 794	576 129
	- Fournisseurs et autres passifs		-2 323 735	-1 244 358
	▪ Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations		-5 423	-48 286
	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		-24 498 490	7 604 282
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		5 139	58 379
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-61 400	-429 540
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		3 335 371	631 268
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-286 542	-619 277
	Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		2 992 568	-359 170
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions		-1 653 270	-1 823 414
	Encaissements provenant des emprunts		42 764 994	18 305 000
	Remboursements d'emprunts		-20 267 894	-27 190 597
	Fonds social (variation)		-159 948	-161 440
	Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement		20 683 882	-10 870 451
	Incidence de la variation du périmètre de consolidation		-	-1 173 744
	VARIATION DE TRÉSORERIE		-822 040	-4 799 083
	Trésorerie au début de l'exercice		-2 275 283	2 523 800
	Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 & 19	-3 097 323	-2 275 283

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 2018 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole (BNA)	330 000	1 650 000	30,00%
Groupe des Assurances de Tunisie	206 397	1 031 985	18,76%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED	112 281	561 405	10,21%
Assurance COMAR	78 888	394 440	7,17%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	226 713	1 133 565	20,61%
TOTAL	1 100 000	5 500 000	100%

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

Les états financiers consolidés du Groupe SIMPAR sont établis conformément aux dispositions de la loi n°96-112 du 30 décembre 1996, relative au Système Comptable des Entreprises, du décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du cadre conceptuel de la comptabilité, et des normes comptables tunisiennes, dont notamment NCT 35, NCT 36, NCT 37 et NCT 38 publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1^{er} décembre 2003.

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

1. Consolidation

a) Filiales

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

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

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

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

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

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

b) Entreprises associées

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

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

c) Entreprises sous contrôle conjoint

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

2. Actions propres et d'autocontrôle

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

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

3. Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

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

4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

5. Titres de participation (non consolidables)

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

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

6. Stocks

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

a) Terrains à bâtir ou à lotir

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

b) Travaux en cours

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

7. Provisions

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

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

8. Revenus

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

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

9. Impôt sur 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 GILLETTS	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

11. Modification des soldes d'ouverture

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 79 de la loi de finances pour l'année 2019, portant clarification du régime fiscal du secteur de la promotion immobilière, les soldes d'ouverture des rubriques « Stocks » et « Autres actifs courants » ont été ajustés pour le même montant de la TVA récupérable qui a grevé les stocks à usage d'habitation autres que ceux ayant fait l'objet de contrats ou de promesses de vente conclus avant le 1^{er} janvier 2018.

Suite à ces ajustements, les chiffres correspondants des états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2017 ont été retraités pour les besoins de la comparabilité comme suit :

Rubrique	Solde avant retraitement au 31/12/2017	Solde après retraitement au 31/12/2017	Montant de l'ajustement en DT (*)
Bilan - actifs :			
- Stocks	206 275 503	194 464 408	-11 811 095
- Autres actifs courants	6 731 976	18 543 071	11 811 095

(*) *Ce montant s'analyse comme suit :*

Libellé	Montant en DT
<i>TVA à récupérer sur les terrains à bâtir</i>	<i>2 965 668</i>
<i>TVA à récupérer sur les travaux en cours</i>	<i>3 853 280</i>
<i>TVA à récupérer sur les travaux terminés</i>	<i>4 992 147</i>
Total	11 811 095

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Immobilisations incorporelles :	8 459	10 668
- Logiciels	123 272	119 570
- Amortissements logiciels	-114 813	-108 902
Immobilisations corporelles :	3 347 493	3 647 580
<i>Valeurs brutes :</i>	<i>7 585 578</i>	<i>7 565 485</i>
- Terrains	1 645 528	1 645 528
- Matériel de transport	1 295 640	1 290 544
- Bâtiments administratifs	2 382 775	2 382 775
- Bâtiments de rapport	707 543	707 543
- Installations générales, agencements et aménagem. des con	240 437	240 437
- Installations générales, agencements et aménagements dive	537 806	532 232
- Equipements de bureaux	353 411	352 470
- Equipements informatiques	422 438	413 956
<i>Moins : Amortissements</i>	<i>-4 238 085</i>	<i>-3 917 905</i>
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 356 651	-1 277 485
- Amortissements bâtiments de rapport	-685 247	-599 718
- Amortissements matériel de transport	-813 425	-661 443
- Amortissements AAI divers	-449 645	-472 379
- Amortissements équipements de bureaux	-311 088	-298 532
- Amortissements équipements informatiques	-381 592	-367 911
- Amortissements AAI des constructions	-240 437	-240 437
<i>Total en DT</i>	<i>3 355 952</i>	<i>3 658 248</i>

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Titres de participations (non consolidables)	17 015 201	20 028 026
Dépôts et cautionnements (versés)	396 584	388 419
Prêts au personnel	623 916	625 995
<i>Total brut en DT</i>	18 035 701	21 042 440
Moins : Provisions	-1 982 073	-3 167 379
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-896 890	-2 192 607
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds géré	-1 076 393	-965 982
- Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements	-1 750	-1 750
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-7 040	-7 040
<i>Total net en DT</i>	16 053 628	17 875 061

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

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Titres de participation - Fonds gérés	11 281 221	11 720 256
Titres de participation - SIMPAR	5 169 643	5 847 910
Titres de participation - ESSOUKNA	381 718	1 411 766
Autres titres de participation	182 619	1 048 094
<i>Total en DT</i>	17 015 201	20 028 026

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société apparentée	Actif Net au 31/12/2018	Ecart d'évaluation	Actif Net Corrigé au 31/12/2018	% d'intérêt	Part du Groupe	Ajustements de consolidation	TME au 31/12/2018
SODET SUD	8 291 497	12 318 087	20 609 584	25,40%	5 234 859	-	5 234 859
SOIVM SICAF	6 200 760	-	6 200 760	30,07%	1 864 378	-15 734	1 848 644
T.I.S	916 538	-	916 538	36,82%	337 469	-91 310	246 159
SICAR INVEST	15 301 462	-	15 301 462	22,87%	3 499 738	-	3 499 738
<i>Total en DT</i>	30 710 257	12 318 087	43 028 344	-	10 936 444	-107 044	10 829 400

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 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
AID provenant des provisions	875 107	1 244 490
AID provenant des retraitements de consolidation	7 778	11 394
AID provenant des reports déficitaires	2 139 407	323 764
<i>Total en DT</i>	3 022 292	1 579 648

NOTE N°7 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Terrains à bâtir	65 617 223	72 411 798
Travaux en cours	61 174 714	75 289 008
Travaux terminés	84 615 598	47 470 234
<i>Total brut en DT</i>	211 407 535	195 171 040
Moins : Provisions	-719 023	-706 632
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-709 248	-696 857
<i>Total net en DT</i>	210 688 512	194 464 408

1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par Société du Groupe comme suit au 31 décembre 2018 :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	Total au 31/12/2018
Terrains à bâtir	25 763 927	23 379 216	8 646 349	5 298 937	2 528 794	65 617 223
Travaux en cours	30 680 975	12 866 793	8 718 173	8 908 773	-	61 174 714
Travaux terminés	15 461 877	21 235 637	18 846 750	17 750 826	11 320 508	84 615 598
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	-9 775
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-103 069	-73 078	-	-21 080	-709 248
<i>Total en DT</i>	71 384 983	57 378 577	36 138 194	31 958 536	13 828 222	210 688 512

- 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 2018 à 643 514 DT (dont 501 425 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 terminés, s'élèvent à 858 053 DT (totalement imputables aux exercices antérieurs).

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires), au 31 décembre 2018, sont majorés d'un montant net d'impôt de 645 636 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 2018	Solde au 31 décembre 2017
Clients acquéreurs	3 482 367	6 420 844
Clients - effets à recevoir	2 447 734	705 727
Clients locataires	8 850	10 220
Clients douteux et litigieux	300 000	300 000
Total brut en DT	6 238 951	7 436 791
Moins : Provisions	-383 483	-382 969
Total net en DT	5 855 468	7 053 822

NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Fournisseurs - comptes débiteurs :	391 645	874 107
- Entrepreneurs, avances et acomptes	382 684	815 079
- Bureaux d'études, avances et acomptes	7 500	6 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	1 461	53 028
Personnel - avances et acomptes	92 483	77 300
État - comptes débiteurs :	17 902 199	15 865 944
- Acomptes provisionnels	1 706 675	1 588 187
- Retenues à la source	394 498	368 979
- TVA déductible	5 434 552	1 299 764
- Crédit de TVA à reporter	10 366 474	12 609 014
Charges constatées d'avance	57 399	115 860
Produits à recevoir	431 137	283 878
Autres comptes débiteurs	1 253 482	1 376 506
<i>Total brut en DT</i>	20 128 345	18 593 595
Moins : Provisions	-83 487	-50 524
<i>Total net en DT</i>	20 044 858	18 543 071

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Titres de placement	12 395	13 395
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	203 412	194 692
Placements liquides	454 936	478 823
Autres placements - actions	2 754	52 515
<i>Total brut en DT</i>	673 497	739 425
Moins : Provisions	-30 061	-7 560
<i>Total net en DT</i>	643 436	731 865

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Billets de trésorerie	206 775	515 000
Chèques à l'encaissement	247 177	679 387
Banques	1 377 897	1 589 243
Caisses	1 432	945
<i>Total en DT</i>	1 833 281	2 784 575

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-561 410	-561 410
Réserves consolidées	74 697 368	75 086 994
Résultat consolidé (*)	-2 266 865	1 007 011
Total en DT	77 369 093	81 032 595

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

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
<i>SIMPAR</i>	-1 235 744	478 905
<i>ESSOUKNA</i>	535 707	1 190 005
<i>SIVIA</i>	-770 466	224 381
<i>SOGEST</i>	-57 727	-327 395
<i>IMMOBILIÈRE DES ŒILLETES</i>	-490 068	-140 599
<i>EL MADINA</i>	-713 641	-391 564
<i>ZIED SARL</i>	29 238	6 463
<i>T.I.S</i>	84 198	-62 155
<i>SOIVIM SICAF</i>	174 397	86 526
<i>SODET SUD</i>	-201 971	-172 902
<i>SICAR INVEST</i>	379 212	115 346
Total en DT	-2 266 865	1 007 011

NOTE N°13 : EMPRUNTS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	91 728 425	79 369 126
Emprunts leasing - échéances à plus d'un an	35 498	-
<i>Total en DT</i>	91 763 923	79 369 126

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Cautionnements reçus	31 328	37 968
Dépôts reçus pour lotissements	1 534 978	1 513 085
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	383 741	452 272
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	123 718	97 059
Dépôts reçus pour frais de syndic	-37 332	-4 226
<i>Total en DT</i>	2 036 433	2 096 158

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Provisions pour réparations et maintenance	300 050	347 654
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	196 532	206 246
Provisions pour risques et charges	1 911 438	2 039 980
<i>Total en DT</i>	2 408 020	2 593 880

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 2018, 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 2018 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 2018	Solde au 31 décembre 2017
Entrepreneurs	1 411 489	2 755 380
Fournisseurs ordinaires	487 481	579 993
Architectes	111 154	106 716
Bureaux d'études	76 315	358 983
Entrepreneurs, retenues de garantie	7 034 418	7 051 648
Fournisseurs, factures non parvenues	1 414 884	1 031 683
Total en DT	10 535 741	11 884 403

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Clients - avances et acomptes reçus	1 684 964	2 628 062
Personnel - comptes créditeurs :	1 591 690	1 565 086
- Personnel, charges à payer	1 581 191	1 554 552
- Personnel, rémunérations dues	10 499	10 534
État - comptes créditeurs :	948 016	1 567 878
- Retenues à la source	357 784	319 646
- TVA à payer	515 812	279 309
- Impôt courant sur les sociétés	48 048	943 657
- Autres impôts et taxes à payer	26 372	25 266
Organismes sociaux :	636 001	605 639
- CNSS	282 051	289 014
- CNSS - régime complémentaire	29 560	25 737
- Assurance groupe	38 856	40 523
- Prêts CNSS (oppositions)	547	1 419
- Charges sociales à payer	284 987	248 946
Actionnaires - dividendes à payer	34 238	55 134
Charges à payer	779 245	656 405
Autres comptes créditeurs	35 309	33 152
Produits constatés d'avance	326 515	490 671
<i>Total en DT</i>	6 035 978	7 602 027

NOTE N°18 : EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT	61 355 124	51 259 502
Emprunts leasing à moins d'un an	6 680	-
Intérêts courus	1 513 705	879 643
<i>Total en DT</i>	62 875 509	52 139 145

NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Découverts bancaires - BNA	4 930 603	5 059 858
<i>Total en DT</i>	4 930 603	5 059 858

NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Ventes de logements	26 361 054	51 404 935
Ventes de magasins et autres immeubles	544 315	2 293 032
Ventes de terrains lotis	-	-
<i>Total en DT</i>	26 905 369	53 697 967

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2018 se ventilent comme suit :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES CÈILLETS	TOTAL
Ventes de logements	5 835 567	10 562 624	6 051 256	3 845 321	66 286	26 361 054
Ventes de magasins et autres immeubles	544 315	-	-	-	-	544 315
<i>Total en DT</i>	6 379 882	10 562 624	6 051 256	3 845 321	66 286	26 905 369

NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Produits des participations	353 643	313 252
Revenus des valeurs mobilières de placement	241 348	193 646
<i>Total en DT</i>	594 991	506 898

NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Études et prestations de services	248 082	80 040
Produits divers d'exploitation	117 412	170 153
Loyers immobiliers	38 916	45 105
<i>Total en DT</i>	404 410	295 298

NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Variation des stocks de terrains à bâtir	-3 353 617	-8 310 998
Variation des stocks de travaux en cours	20 009 346	20 557 450
Variation des stocks de travaux terminés	-1 404 634	-19 077 706
<i>Total en DT</i>	15 251 095	-6 831 254

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Salaires et compléments de salaires	5 229 630	5 045 637
Charges sociales légales	1 091 900	1 096 878
Autres charges de personnel	337 925	284 388
<i>Total en DT</i>	6 659 455	6 426 903

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	363 694	414 961
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	198 833	724 583
Dotations aux provisions pour risques et charges	318 912	1 301 326
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	33 478	233 552
Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks	17 466	-
Diverses reprises sur provisions	-1 866 707	-687 043
<i>Total en DT</i>	-934 324	1 987 379

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Achats non stockés de matières et fournitures	179 929	165 676
Services extérieurs	359 571	368 802
Autres services extérieurs	1 362 839	1 436 106
Charges diverses ordinaires	1 827 981	695 905
Impôts, taxes et versements assimilés	334 103	406 616
<i>Total en DT</i>	4 064 423	3 073 105

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Charges financières liées à des projets immobiliers	12 850 925	10 601 395
Produits financiers	-679 839	-81 099
Charges financières hors projets immobiliers	1 200 982	405 037
<i>Total en DT</i>	13 372 068	10 925 333

NOTE N°28 : IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés)	-59 163	-1 114 408
Produits d'impôt différé (*)	1 442 644	665 303
<i>Total en DT</i>	1 383 481	-449 105

(*) 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).

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018**

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

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2018, 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 77.369.093 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (2.266.865) 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 2018, 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 2018 pour un montant net de 15.041.918 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

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

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

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

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

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

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

2) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé

a) Risques identifiés

Un montant de 3.022.292 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2018 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 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 2018 pour un montant net de 210.688.512 DT et représentent le poste le plus important de cet état de la situation financière (environ 77% 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.

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. 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 2018.

Tunis, le 22 avril 2019

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT - GEM

Abderrazak GABSI, Associé

P/ ICCA

Anis SMAOUI, Associé