

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 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 07 juin 2024. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr SAMIR LABIDI et Mr Anis SMAOUI.

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

| | Notes | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | | |
| Actifs immobilisés | | | |
| Immobilisations incorporelles | 3 | 222 563 | 218 554 |
| Moins : amortissements | | <u>-185 738</u> | <u>-154 929</u> |
| | | 36 825 | 63 625 |
| Immobilisations corporelles | 3 | 8 051 941 | 7 915 043 |
| Moins : amortissements | | <u>-5 204 801</u> | <u>-5 041 278</u> |
| | | 2 847 140 | 2 873 764 |
| Immobilisations financières | 4 | 15 885 347 | 16 233 101 |
| Moins : provisions | | <u>-6 522 280</u> | <u>-5 403 316</u> |
| | | 9 363 067 | 10 829 786 |
| Titres mis en équivalence | 5 | 11 299 911 | 10 575 064 |
| Actifs d'impôt différé | 6 | 3 764 370 | 2 660 154 |
| Total des actifs non courants | | 27 311 313 | 27 002 393 |
| ACTIFS COURANTS | | | |
| Stocks | 7 | 167 378 435 | 152 257 537 |
| Moins : provisions | | <u>-802 356</u> | <u>-799 512</u> |
| | | 166 576 079 | 151 458 025 |
| Clients et comptes rattachés | 8 | 4 804 944 | 8 859 583 |
| Moins : provisions | | <u>-354 993</u> | <u>-334 573</u> |
| | | 4 449 951 | 8 525 011 |
| Autres actifs courants | 9 | 9 658 969 | 8 614 064 |
| Moins : provisions | | <u>-127 252</u> | <u>-81 647</u> |
| | | 9 531 717 | 8 532 417 |
| Placements et autres actifs financiers | 10 | 645 926 | 1 595 823 |
| Moins : provisions | | <u>-53 827</u> | <u>-29 362</u> |
| | | 592 099 | 1 566 461 |
| Liquidités et équivalents de liquidités | 11 | 9 690 803 | 12 962 828 |
| Total des actifs courants | | 190 840 649 | 183 044 742 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 218 151 962 | 210 047 135 |

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

| | Notes | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | | |
| Capital social | | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Avoirs du groupe | | -499 650 | -499 650 |
| Réserves consolidées | | 44 108 909 | 47 425 634 |
| Résultat consolidé | | -5 512 252 | -3 341 072 |
| Total des capitaux propres du groupe | 12 | 43 597 007 | 49 084 912 |
| Intérêts minoritaires | | 4 883 218 | 7 229 168 |
| Total des capitaux propres | | 48 480 225 | 56 314 080 |
| PASSIFS | | | |
| Passifs non courants | | | |
| Emprunts | 13 | 82 700 195 | 64 408 380 |
| Autres passifs financiers | 14 | 2 041 995 | 2 161 126 |
| Provisions | 15 | 2 671 980 | 2 815 428 |
| Total des passifs non courants | | 87 414 170 | 73 384 933 |
| Passifs courants | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 16 | 13 551 487 | 11 619 461 |
| Autres passifs courants | 17 | 12 090 166 | 12 431 112 |
| Emprunts et autres passifs financiers courants | 18 | 54 916 721 | 50 567 703 |
| Concours bancaires | 19 | 1 699 193 | 8 729 845 |
| Total des passifs courants | | 82 257 567 | 80 348 122 |
| Total des passifs | | 169 671 737 | 153 733 055 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS | | 218 151 962 | 210 047 135 |

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

| | | Notes | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|---|--|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | Chiffre d'affaires immobilier | 20 | 43 508 279 | 66 112 258 |
| | Produits des participations | 21 | 669 676 | 413 418 |
| | Autres produits d'exploitation | 22 | 270 266 | 334 946 |
| | Total des produits d'exploitation | | 44 448 221 | 66 860 622 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | Variation des stocks de produits finis et des en-cours | 23 | -15 120 898 | 20 573 546 |
| | Achats de terrains | | 10 815 644 | 2 641 518 |
| | Achats d'études et de prestations de services | | 2 830 079 | 1 168 105 |
| | Achats de matériels, équipements et travaux | | 26 301 824 | 20 232 757 |
| | Charges de personnel | 24 | 9 315 793 | 8 881 657 |
| | Dotations aux amortissements et aux provisions | 25 | 1 622 501 | -33 414 |
| | Autres charges d'exploitation | 26 | 3 597 315 | 4 154 565 |
| | Total des charges d'exploitation | | 39 362 258 | 57 618 735 |
| | RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 5 085 963 | 9 241 887 |
| | Charges financières nettes | 27 | -14 695 658 | -13 360 889 |
| | Autres gains ordinaires | | 424 932 | 163 933 |
| | Autres pertes ordinaires | | -38 114 | -336 880 |
| | Résultat des activités ordinaires avant impôt | | -9 222 877 | -4 291 949 |
| Impôt sur les sociétés | 28 | 1 002 050 | 261 484 | |
| Éléments extraordinaires | | - | - | |
| RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES | | -8 220 827 | -4 030 465 | |
| Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence | | 548 862 | 98 260 | |
| RÉSULTAT NET DU GROUPE | | -7 671 965 | -3 932 205 | |
| Part du groupe | | -5 512 252 | -3 341 071 | |
| Intérêts minoritaires | | 2 159 713 | 591 134 | |

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

| ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE | | | Exercice clos le | Exercice clos le |
|--|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| (Montants exprimés en dinars) | | Notes | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION | Résultat net | | -5 512 252 | -3 341 073 |
| | Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées | | -2 159 713 | -591 134 |
| | Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence | | -548 862 | -98 260 |
| | • Ajustements pour : | | | |
| | - Amortissements & provisions | | 1 622 501 | -33 411 |
| | • Variations des : | | | |
| | - Stocks | | -15 120 898 | 20 558 277 |
| | - Clients | | 4 054 639 | -2 521 156 |
| | - Autres actifs | | -1 199 225 | 2 479 263 |
| | - Fournisseurs et autres passifs | | 4 784 855 | -953 586 |
| • Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations et autres produits de placements | | -151 310 | 289 575 | |
| Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'exploitation | | -14 230 265 | 15 788 495 | |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles | | 172 114 | -269 284 |
| | Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles | | -479 395 | -307 808 |
| | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières | | 909 220 | 1 040 344 |
| | Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières | | -598 652 | -253 046 |
| | Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement | | 3 287 | 210 206 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | Dividendes et autres distributions | | -167 251 | 231 331 |
| | Encaissements provenant des emprunts | | 41 680 037 | 34 042 678 |
| | Remboursements d'emprunts | | -26 515 731 | -46 162 950 |
| | Fonds social (variation) | | -196 725 | -4 755 |
| | Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement | | 14 800 330 | -11 893 696 |
| | Incidence de la variation du périmètre de consolidation | | - | - |
| VARIATION DE TRÉSORERIE | | 573 352 | 4 105 005 | |
| Trésorerie au début de l'exercice | | 7 418 258 | 3 313 253 | |
| Trésorerie à la clôture de l'exercice | 11 & 19 | 7 991 610 | 7 418 258 | |

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023 :

| Actionnaires | Nombre d'actions | Valeur nominale en DT | % d'intérêt |
|----------------------------------|------------------|--------------------------|-------------|
| Banque Nationale Agricole (BNA) | 332 951 | 1 664 755 | 30,27% |
| Groupe des Assurances de Tunisie | 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 | 58 010 | 290 050 | 5,27% |
| SICAR INVEST | 47 189 | 235 945 | 4,29% |
| AFRIQUE AUTOS | 29 372 | 146 860 | 2,67% |
| Autres actionnaires | 106 767 | 533 835 | 9,71% |
| <i>Total</i> | <i>1 100 000</i> | <i>5 500 000</i> | <i>100%</i> |

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

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

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

1. Consolidation

a) Filiales

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

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

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

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

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

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

b) Entreprises associées

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

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

c) Entreprises sous contrôle conjoint

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

2. Actions propres et d'autocontrôle

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

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

3. Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

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

4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Suite 2 Note N°2

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

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

5. Titres de participation (non consolidables)

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

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

6. Stocks

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

a) Terrains à bâtir ou à lotir

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

b) Travaux en cours

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



7. Provisions

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

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

8. Revenus

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

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

9. Impôt sur lessociétés

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

➤ *Impôt courant*

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

➤ *Impôt différé*

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

Suite 4 Note N°2

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

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

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

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

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

10. Informations relatives au périmètre de consolidation

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

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

Suite 5 Note N°2

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

| Société | % de contrôle | Nature du contrôle | Méthode de consolidation | % d'intérêt |
|-------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------|
| SIMPAR | 100,00% | Contrôle exclusif | Intégration globale | 97,04% |
| ESSOUKNA | 69,63% | Contrôle exclusif | Intégration globale | 67,58% |
| SOGEST | 74,74% | Contrôle exclusif | Intégration globale | 72,52% |
| SIVIA | 99,99% | Contrôle exclusif | Intégration globale | 78,22% |
| EL MADINA | 99,99% | Contrôle exclusif | Intégration globale | 80,76% |
| IMM. DES GILLETTS | 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

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles : | 36 825 | 63 625 |
| - Logiciels | 222 563 | 218 554 |
| - Amortissements logiciels | -185 738 | -154 929 |
| Immobilisations corporelles : | 2 847 140 | 2 873 763 |
| Valeurs brutes : | 8 051 941 | 7 915 041 |
| - Terrains | 1 615 517 | 1 615 517 |
| - Matériel de transport | 1 567 596 | 1 514 447 |
| - Bâtiments administratifs | 2 388 925 | 2 382 775 |
| - Bâtiments de rapport | 589 787 | 589 787 |
| - Installations générales, agencements et aménagem. des constructions | 200 050 | 200 050 |
| - Installations générales, agencements et aménagements divers | 754 693 | 695 761 |
| - Equipements de bureaux | 376 121 | 371 778 |
| - Equipements informatiques | 559 252 | 544 926 |
| Moins : Amortissements | -5 204 801 | -5 041 278 |
| - Amortissements bâtiments administratifs | -2 017 587 | -1 777 445 |
| - Amortissements bâtiments de rapport | -589 787 | -589 787 |
| - Amortissements matériel de transport | -967 864 | -1 106 714 |
| - Amortissements AAI divers | -566 165 | -536 318 |
| - Amortissements équipements de bureaux | -361 921 | -356 599 |
| - Amortissements équipements informatiques | -501 427 | -474 365 |
| - Amortissements AAI des constructions | -200 050 | -200 050 |
| Total en DT | 2 883 965 | 2 937 388 |

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Titres de participations (non consolidables) | 14 211 549 | 14 691 712 |
| Dépôts et cautionnements (versés) | 761 485 | 761 485 |
| Prêts au personnel | 912 313 | 779 904 |
| <i>Total brut en DT</i> | 15 885 347 | 16 233 101 |
| Moins : Provisions | -6 522 280 | -5 403 316 |
| - Provisions pour dépréciation des titres de participation | -2 342 021 | -1 238 582 |
| - Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés | -4 171 069 | -4 155 944 |
| - Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements | -2 150 | -1 750 |
| - Provisions pour dépréciation des prêts au personnel | -7 040 | -7 040 |
| <i>Total net en DT</i> | 9 363 067 | 10 829 786 |

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

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Titres de participation - Fonds gérés | 8 234 267 | 8 879 149 |
| Titres de participation - SIMPAR | 5 164 766 | 5 164 766 |
| Titres de participation - ESSOUKNA | 381 748 | 381 748 |
| Autres titres de participation | 430 768 | 266 050 |
| <i>Total en DT</i> | 14 211 549 | 14 691 712 |

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

| Société apparentée | Actif Net au 31/12/2023 | Ecart d'évaluation | Actif Net Corrigé au 31/12/2023 | % d'intérêt | Part du Groupe | Ajustements de consolidation | TME au 31/12/2023 |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------|-----------------------|---|------------------------------|
| SODET SUD | 4 442 554 | 12 318 087 | 16 760 641 | 25,40% | 4 257 203 | 20 | 4 257 223 |
| SOIVM SICAF | 6 883 477 | - | 6 883 477 | 26,46% | 1 821 368 | -13 846 | 1 807 522 |
| T.I.S | 598 011 | - | 598 011 | 36,82% | 220 188 | -91 555 | 128 633 |
| SICAR INVEST | 22 348 066 | - | 22 348 066 | 22,85% | 5 106 533 | - | 5 106 533 |
| Total en DT | 34 272 108 | 12 318 087 | 46 590 195 | - | 11 405 292 | -105 401 | 11 299 911 |

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

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| AID provenant des provisions | 884 030 | 770 635 |
| AID provenant des retraitements de consolidation | -12 271 | -12 271 |
| AID provenant des reports déficitaires | 2 892 611 | 1 901 790 |
| <i>Total en DT</i> | 3 764 370 | 2 660 154 |

NOTE N°7 : STOCKS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Terrains à bâtir | 59 040 148 | 57 550 764 |
| Travaux en cours | 60 434 749 | 34 186 503 |
| Travaux terminés | 47 903 538 | 60 520 270 |
| <i>Total brut en DT</i> | 167 378 435 | 152 257 537 |
| Moins : Provisions | -802 356 | -799 512 |
| - Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir | -9 775 | -9 775 |
| - Provisions pour dépréciation des travaux terminés | -792 581 | -789 737 |
| <i>Total net en DT</i> | 166 576 079 | 151 458 025 |

Suite 1 Note N°7
1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par société du Groupe comme suit au 31 décembre 2023 :

| | SIMPAR | ESSOUKNA | SIVIA | EL MADINAL DES ŒILLETS | Total au 31/12/2023 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Terrains à bâtir | 23 762 911 | 15 504 682 | 7 187 320 | 9 589 416 | 2 995 819 | 59 040 148 |
| Travaux en cours | 22 784 627 | 16 170 166 | 15 404 125 | 6 075 830 | - | 60 434 748 |
| Travaux terminés | 9 708 440 | 15 466 686 | 5 980 970 | 12 788 994 | 3 958 450 | 47 903 540 |
| Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir | -9 775 | - | - | - | - | -9 775 |
| Provisions pour dépréciations des travaux terminés | -512 021 | -87 695 | -189 250 | - | -3 616 | -792 582 |
| Total en DT | 55 734 182 | 47 053 839 | 28 383 165 | 28 454 240 | 6 950 653 | 166 576 079 |

- 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 2023 à 1 090 918 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 645 092 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, 2022 et 2023.

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires) sont majorés d'un montant de 1 743 000 DT correspondant aux intérêts indument incorporés dans les stocks de terrains à bâtir et de travaux terminés non encore vendus au 31 décembre 2023, 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

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Clients acquéreurs | 3 552 861 | 6 406 306 |
| Clients - effets à recevoir | 934 990 | 2 131 106 |
| Clients locataires | 12 756 | 17 834 |
| Clients douteux et litigieux | 304 337 | 304 337 |
| <i>Total brut en DT</i> | 4 804 944 | 8 859 583 |
| Moins : Provisions | -354 993 | -334 573 |
| <i>Total net en DT</i> | 4 449 951 | 8 525 011 |

NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Fournisseurs - comptes débiteurs : | 2 094 984 | 931 268 |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes | 1 656 330 | 618 037 |
| - Bureaux d'études, avances et acomptes | 6 025 | 6 025 |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes | 432 629 | 307 206 |
| Personnel - avances et acomptes | 172 727 | 136 939 |
| État - comptes débiteurs : | 4 725 390 | 5 858 274 |
| - Acomptes provisionnels | 1 856 260 | 1 056 815 |
| - Retenues à la source | 591 378 | 556 759 |
| - TVA déductible | 1 048 064 | 2 602 227 |
| - Crédit de TVA à reporter | 1 229 688 | 1 642 473 |
| Charges constatées d'avance | 37 445 | 47 671 |
| Produits à recevoir | 299 640 | 179 004 |
| Autres comptes débiteurs | 2 328 783 | 1 460 908 |
| <i>Total brut en DT</i> | 9 658 969 | 8 614 064 |
| Moins : Provisions | -127 252 | -81 647 |
| <i>Total net en DT</i> | 9 531 717 | 8 532 417 |

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Titres de placement | 328 321 | 316 154 |
| Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel | 286 309 | 248 687 |
| Placements liquides | 24 000 | 1 024 000 |
| Autres placements - actions | 7 296 | 6 981 |
| Total brut en DT | 645 926 | 1 595 822 |
| Moins : Provisions | -53 827 | -29 362 |
| Total net en DT | 592 099 | 1 566 460 |

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Billets de trésorerie | 4 983 355 | 6 500 000 |
| Chèques à l'encaissement | 41 984 | 1 298 597 |
| Effets à l'encaissement | 1 500 | - |
| Banques | 4 661 868 | 5 162 137 |
| Caisses | 2 096 | 2 094 |
| Total en DT | 9 690 803 | 12 962 828 |

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|------------------------|--|--|
| Capital social | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Avoirs du groupe | -499 650 | -499 650 |
| Réserves consolidées | 44 108 909 | 47 425 634 |
| Résultat consolidé (*) | -5 512 252 | -3 341 072 |
| Total en DT | 43 597 007 | 49 084 912 |

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

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|---------------------------------|--|--|
| <i>SIMPAR</i> | -1 082 604 | -1 954 043 |
| <i>ESSOUKNA</i> | -1 534 774 | 389 977 |
| <i>SIVIA</i> | 72 089 | 746 468 |
| <i>SOGEST</i> | -706 676 | -697 108 |
| <i>IMMOBILIÈRE DES CEILLETS</i> | -938 193 | -440 114 |
| <i>EL MADINA</i> | -1 879 601 | -1 618 719 |
| <i>ZIED SARL</i> | 8 550 | 6 964 |
| <i>T.I.S</i> | 46 997 | -153 702 |
| <i>SOIVIM SICAF</i> | 92 343 | 69 678 |
| <i>SODET SUD</i> | -206 757 | -180 829 |
| <i>SICAR INVEST</i> | 616 374 | 363 170 |
| Total en DT | -5 512 252 | -3 468 258 |

NOTE N°13 : EMPRUNTS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an | 82 696 350 | 68 371 681 |
| Emprunts leasing - échéances à plus d'un an | 3 845 | 36 698 |
| Total en DT | 82 700 195 | 68 408 380 |

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Cautionnements reçus | 33 606 | 35 607 |
| Dépôts reçus pour lotissements | 1 525 549 | 1 507 612 |
| Dépôts reçus pour enregistrement d'actes | 247 335 | 413 006 |
| Dépôts reçus pour rédaction d'actes | 272 116 | 257 649 |
| Dépôts reçus pour frais de syndic | -36 611 | -52 748 |
| Total en DT | 2 041 995 | 2 161 126 |

NOTE N°15 : PROVISIONS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Provisions pour réparations et maintenance | 236 189 | 196 783 |
| Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi | 346 156 | 391 528 |
| Provisions pour risques et charges | 2 089 635 | 2 227 117 |
| <i>Total en DT</i> | 2 671 980 | 2 815 428 |

Suite Note N°15

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

Le 06 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que chaque membre du Groupement sera tenu de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, des provisions pour litiges ont été comptabilisées lors de l'établissement des états financiers annuels desdites sociétés arrêtés au 31 décembre 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.

Le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, en partie, l'arrêt de la cour d'appel (en ce qui concerne la retenue de garantie) avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire. Compte tenu de ce jugement, le Groupement Immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230 475 DT. Au cours de l'exercice 2023, la Société SIMPAR a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 46 095 DT tout en effectuant une reprise de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 28 novembre 2023, la cour d'appel a prononcé en faveur de l'entreprise ECF, un jugement définitif condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 884 231 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 492 132 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014).

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Entrepreneurs | 2 880 334 | 2 640 903 |
| Fournisseurs ordinaires | 715 644 | 653 523 |
| Fournisseurs effets à payer | - | 131 811 |
| Architectes | 54 985 | 71 543 |
| Bureaux d'études | 93 239 | 131 603 |
| Entrepreneurs, retenues de garantie | 7 904 699 | 5 933 483 |
| Fournisseurs, factures non parvenues | 1 902 586 | 2 056 596 |
| <i>Total en DT</i> | 13 551 487 | 11 619 461 |

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Clients - avances et acomptes reçus | 4 645 253 | 4 320 167 |
| Personnel - comptes créditeurs : | 1 978 929 | 2 090 063 |
| - Personnel, charges à payer | 1 904 868 | 2 030 634 |
| - Personnel, rémunérations dues | 74 061 | 59 429 |
| État - comptes créditeurs : | 2 156 024 | 3 260 577 |
| - Retenues à la source | 450 435 | 355 339 |
| - TVA à payer | 172 936 | 2 159 396 |
| - Impôt courant sur les sociétés | 46 371 | 131 156 |
| - Autres impôts et taxes à payer | 1 486 282 | 614 686 |
| Organismes sociaux : | 1 474 803 | 1 207 009 |
| - CNSS | 1 027 822 | 804 854 |
| - CNSS - régime complémentaire | 46 625 | 47 024 |
| - Assurance groupe | 60 441 | 48 661 |
| - Prêts CNSS (oppositions) | 1 011 | 902 |
| - Charges sociales à payer | 338 904 | 305 569 |
| Actionnaires - dividendes à payer | 17 882 | 14 368 |
| Charges à payer | 909 169 | 900 410 |
| Autres comptes créditeurs | 811 936 | 539 290 |
| Produits constatés d'avance | 96 170 | 99 229 |
| Total en DT | 12 090 166 | 12 431 112 |

NOTE N°18 : EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT | 47 124 965 | 46 244 896 |
| Emprunts leasing à moins d'un an | 32 853 | 40 431 |
| Intérêts courus | 7 758 903 | 4 282 377 |
| <i>Total en DT</i> | 54 916 721 | 50 567 707 |

NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES

| | Solde au 31 décembre 2023 | Solde au 31 décembre 2022 |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Découverts bancaires - BNA | 1 699 193 | 8 729 845 |
| <i>Total en DT</i> | 1 699 193 | 8 729 845 |

NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|--|--|--|
| Ventes de logements | 37 849 040 | 54 752 991 |
| Ventes de magasins et autres immeubles | 1 703 924 | 4 067 491 |
| Ventes de terrains lotis | 3 955 315 | 7 291 776 |
| <i>Total en DT</i> | 43 508 279 | 66 112 258 |



Suite Note N°20

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2023 se ventilent comme suit :

| | SIMPAR | ESSOUKNA | SIVIA | EL MADINA | IMM. DES ŒILLETS | TOTAL |
|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Ventes de logements | 10 405 918 | 2 762 650 | 13 663 026 | 10 297 328 | 720 118 | 37 849 040 |
| Ventes de terrains lotis | 61 113 | 3 857 535 | - | 36 668 | - | 3 955 316 |
| Ventes de magasins et autres immeubles | 693 000 | - | - | 1 010 923 | - | 1 703 923 |
| <i>Total en DT</i> | 11 160 031 | 6 620 185 | 13 663 026 | 11 344 919 | 720 118 | 43 508 279 |

NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|---|--|--|
| Produits des participations | 224 275 | 211 543 |
| Revenus des valeurs mobilières de placement | 445 401 | 201 875 |
| <i>Total en DT</i> | 669 676 | 413 418 |

NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|-----------------------------------|--|--|
| Études et prestations de services | - | 85 250 |
| Produits divers d'exploitation | 233 710 | 203 427 |
| Loyers immobiliers | 36 556 | 46 269 |
| <i>Total en DT</i> | 270 266 | 334 946 |

NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|--|--|--|
| Variation des stocks de terrains à bâtir | 6 308 121 | -5 467 700 |
| Variation des stocks de travaux en cours | 18 644 423 | 9 118 274 |
| Variation des stocks de travaux terminés | -9 831 646 | -24 224 121 |
| <i>Total en DT</i> | 15 120 898 | -20 573 546 |

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|-------------------------------------|--|--|
| Salaires et compléments de salaires | 7 156 770 | 6 744 926 |
| Charges sociales légales | 1 581 067 | 1 565 185 |
| Autres charges de personnel | 577 956 | 571 547 |
| <i>Total en DT</i> | 9 315 793 | 8 881 657 |

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|---|--|--|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles | 511 676 | 349 804 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières | 1 149 450 | 701 167 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 721 081 | 385 400 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des créances | 94 122 | 14 235 |
| Diverses reprises sur provisions | -853 828 | -1 484 019 |
| <i>Total en DT</i> | 1 622 501 | -33 414 |

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|---|--|--|
| Achats non stockés de matières et fournitures | 187 329 | 212 381 |
| Services extérieurs | 426 323 | 600 962 |
| Autres services extérieurs | 1 477 224 | 1 663 567 |
| Charges diverses ordinaires | 675 867 | 1 075 120 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 830 572 | 602 535 |
| <i>Total en DT</i> | 3 597 315 | 4 154 565 |

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|---|--|--|
| Charges financières liées à des projets immobiliers | 12 035 727 | 10 622 216 |
| Produits financiers | -17 850 | -97 858 |
| Charges financières hors projets immobiliers | 2 677 781 | 2 836 531 |
| <i>Total en DT</i> | 14 695 658 | 13 360 889 |

NOTE N°28 : IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 | Exercice clos le 31 décembre 2022 |
|--|--|--|
| Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés) | -102 166 | -153 954 |
| Charges / Produits d'impôt différé (*) | 1 104 216 | 415 438 |
| Total en DT | 1 002 050 | 261 484 |

(*) 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 2023 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 CEILLETS 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 2023 (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 2023**

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 2023, 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 43.597.007 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (5.512.252) 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 2023, 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 2023 pour un montant net de 7.698.459 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 3.764.370 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2023 au titre des actifs d'impôt différé. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient essentiellement de différences temporaires déductibles sous forme de provisions non admises en déduction et de pertes fiscales reportables affichées par la SIMPAR et certaines de ses filiales (y compris les amortissements différés).

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

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

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

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

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

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

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

3) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2023 pour un montant net de 166.576.079 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.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient, par ailleurs, amener le Groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont

été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité des systèmes de contrôle interne

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Tunis, le 10 mai 2024

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL
SAMIR LABIDI

P/ ICCA
Anis SMAOUI