

ETATS FINANCIERS DEFINITIFS

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 2014 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 26 juin 2015. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI et Mr Raouf MENJOUR.

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2014 31 décembre 2013

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	108 240	105 390
	Moins : amortissements		-101 120	-94 427
			<u>7 120</u>	<u>10 963</u>
	Immobilisations corporelles	3	6 243 423	6 770 084
	Moins : amortissements		-3 277 748	-3 070 619
			<u>2 965 675</u>	<u>3 699 465</u>
	Immobilisations financières	4	31 235 101	25 222 350
	Moins : provisions		-1 839 775	-1 826 608
			<u>29 395 326</u>	<u>23 395 742</u>
	Titres mis en équivalence		2 957 281	1 825 729
	Total des actifs non courants		35 325 402	28 931 899
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	190 931 059	169 103 825
	Moins : provisions		-1 046 537	-1 075 162
			<u>189 884 522</u>	<u>168 028 663</u>
	Clients et comptes rattachés	6	6 090 418	12 558 883
	Moins : provisions		-301 102	-209 516
			<u>5 789 316</u>	<u>12 349 367</u>
	Autres actifs courants	7	7 179 216	5 514 564
	Moins : provisions		-172 711	-164 748
			<u>7 006 505</u>	<u>5 349 816</u>
	Placements et autres actifs financiers	8	13 121 199	12 702 449
	Moins : provisions		-7 560	-10 560
			<u>13 113 639</u>	<u>12 691 889</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	1 999 648	5 424 547
	Total des actifs courants		217 793 630	203 844 282
	TOTAL DES ACTIFS		253 119 032	232 776 181

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2014 31 décembre 2013

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 500 000	4 500 000
	Avoir du groupe		-703 382	-605 864
	Réserves consolidées		63 934 327	52 736 540
	Résultats consolidés		4 395 063	12 653 612
	Total des capitaux propres du groupe	10	73 126 008	69 284 288
	Intérêts minoritaires		16 567 903	15 763 085
	Total des capitaux propres		89 693 911	85 047 373
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	11	85 034 369	69 278 468
	Autres passifs financiers	12	18 215 003	15 821 890
	Provisions	13	2 666 352	2 552 913
	Total des passifs non courants		105 915 724	87 653 271
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	14	14 654 693	13 325 126
	Autres passifs courants	15	11 809 596	15 993 447
	Emprunts et autres dettes financières courantes	16	31 037 720	30 199 182
	Concours bancaires et autres passifs financiers	17	7 388	557 782
	Total des passifs courants		57 509 397	60 075 537
	Total des passifs		163 425 121	147 728 808
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		253 119 032	232 776 181

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

ÉTAT DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2014
Exercice clos le 31 décembre 2013
Notes

			Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
PRODUITS D'EXPLOITATION	Chiffre d'affaires immobilier	18	54 998 727	86 687 379
	Produits des participations	19	1 068 505	777 010
	Autres produits d'exploitation	20	439 112	374 474
	Total des produits d'exploitation		56 506 344	87 838 863
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des encours	21	-19 830 843	-22 806 164
	Achats de terrains		18 053 780	35 836 934
	Achats d'études et de prestations de services		1 538 276	492 807
	Achats de matériels, d'équipements et de travaux		31 609 881	39 427 964
	Charges de personnel	22	6 181 808	5 127 896
	Dotations aux amortissements et aux provisions	23	751 992	1 013 876
	Autres charges d'exploitation	24	2 801 570	2 545 698
	Total des charges d'exploitation		41 106 464	61 639 011
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15 399 880	26 199 852
	Charges financières nettes	25	-7 776 105	-7 274 930
	Autres gains ordinaires		560 124	707 295
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		8 183 899	19 632 217
	Impôt sur les sociétés		-2 598 444	-4 051 466
	RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGREGES		5 585 455	15 580 751
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-326 897	-167 840
	RÉSULTAT NET DU GROUPE		5 258 558	15 412 911
	Part du groupe		4 395 063	12 653 612
	Intérêts minoritaires		863 495	2 759 299

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

ÉTAT DES FLUX CONSOLIDÉ
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le
Notes 31 décembre 2014 Exercice clos le
31 décembre 2013

		Exercice clos le Notes 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
	Résultat net	4 395 063	12 653 612
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	863 495	2 759 299
	Elimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	326 897	167 840
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	751 992	1 013 876
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-21 607 577	-22 944 693
	- Clients	6 499 404	-7 999 070
	- Autres actifs	-1 664 652	-3 878 319
	- Fournisseurs et autres passifs	61 885	15 175 145
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-16 300	-27 708
	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	-10 389 793	-3 080 018
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	16 300	119 766
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-70 425	-191 306
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	869 440	977 825
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-7 576 207	-6 239 418
	Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	-6 760 892	-5 333 133
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-1 640 559	-1 657 570
	Encaissements provenant des emprunts	41 600 016	66 496 701
	Remboursements d'emprunts	-25 528 634	-51 105 013
	Fonds social (variation)	-154 645	-115 510
	Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	14 276 178	13 618 608
	VARIATION DE TRÉSORERIE	-2 874 507	5 205 457
	Trésorerie au début de l'exercice	4 866 766	-338 691
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 & 17	1 992 259	4 866 766

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) est la Société mère ayant le statut d'une Société Anonyme exerçant son activité dans les domaines de la promotion immobilière et la prise des participations. Son siège social est au 14, Rue Masmouda - Mutuelleville - 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 2014 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole(BNA)	330 000	1 650 000	30,00%
CTAMA	115500	577500	10,50%
Société ZIED SARL	112 282	561410	10,21%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146860	2,67%
STRATEGIE ACTION SICAV	18 045	90225	1,66%
Autres actionnaires	494 801	2474005	44,96%
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 les Normes Comptables Techniques n°35 à 38 publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1^{er} décembre 2003.

Les principales règles et méthodes du Groupe sont les suivantes :

1. Principes de base

Les états financiers consolidés ont été préparés en accord avec les normes comptables Tunisiennes en la matière.

2. Consolidation

a) Filiales

Les filiales correspondent aux entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, un intérêt de plus de la moitié des droits de vote ou a le pouvoir d'exercer un contrôle des activités. Elles sont consolidées, le cas échéant, 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-groupes, soldes, pertes et profits latents sur ces transactions à l'intérieur du groupe ont été éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont modifiées afin d'assurer une homogénéité avec les méthodes 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 entreprises 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 le compte de résultat du Groupe de la quote-part dans les résultats de l'année 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 de Sociétés ou entreprises sous contrôle conjoint.

3. Actions propres et d'auto-contrôle

Conformément aux dispositions de la Norme Comptable Tunisienne NC 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'auto-contrôle" ;
- Les plus ou moins-values réalisées sur les actions propres rachetées sont comptabilisées directement en capitaux propres dans la rubrique "Actions propres et d'auto-contrôle" sous l'intitulé "Plus ou moins-values sur actions propres et d'auto-contrôle" ;
- Les dividendes perçus sur les actions propres rachetées sont portés au niveau de la rubrique "Actions propres et d'auto-contrôle" sous l'intitulé "Dividendes sur actions propres et d'auto-contrôle".

4. 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 au taux de change en vigueur à la date de transaction.

5. Immobilisations corporelles et incorporelles

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

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

- Logiciels	33,33%
- Bâtiments administratifs	5%
- Bâtiments de rapport	5%
- Matériel de transport	20%
- Agencements, Aménagements et Installations	10%
- Équipements de bureaux	10% à 20%
- Équipements informatiques	15% à 33,33%

6. Titres de participation

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 à la SIMPAR)

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

7. 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'acquisition augmenté des frais et des charges financières éventuellement supportés par ces acquisitions à la date d'arrêté des états financiers.

b) Travaux en cours

Les travaux en cours afférents aux projets de promotion immobilière sont évalués à leur prix de revient à la date de clôture, y compris les charges financières spécifiques supportées pour le financement de ces éléments, courues à la date de clôture.

c) Travaux terminés

Les travaux terminés sont comptabilisés au prix de revient tel que déterminé par la comptabilité analytique par projet.

d) Traitement spécifique des charges facturées par la SOGEST (intégrée globalement)

Pour les besoins d'homogénéisation, les charges facturées par la SOGEST aux sociétés de promotion immobilière du Groupe, sont assimilées à des frais de personnel et sont par conséquent éliminées des coûts des stocks des biens immobiliers, étant donné que toutes les Sociétés du Groupe n'intègrent pas leurs charges du personnel dans les coûts des stocks

8. Provisions

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque le groupe a 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. Elle est constituée pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par les 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).

9. Constatation des produits

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

Les ventes réalisées par les autres Sociétés sont constatées lors de la livraison des produits et après acceptation du client ou lorsque des services sont rendus, nettes des taxes sur les ventes et des rabais et après élimination des ventes à l'intérieur du Groupe.

10. Impôt sur les sociétés

Conformément aux principes généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue 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 rapportent les résultats.

➤ *Impôt différé*

Des impôts différés sont comptabilisés lorsque des différences temporelles 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 temporelles taxables à l'exception :

- Des différences temporelles taxables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition ;
- Des différences temporelles 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 temporelle s'inversera et qu'il est probable que cette différence temporelle ne s'inversera pas dans un avenir prévisible.

Des actifs d'impôt différé sont constatés pour toutes les différences temporelles 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 temporelles 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

11. Informations relatives au périmètre de consolidation

Le Groupe SIMPAR englobe onze Sociétés opérant en Tunisie à travers six domaines d'activités :

- Promotion Immobilière ;
- Prises de participations et placements boursiers ;
- Capital risque ;

- Services informatiques ;
- Investissement Touristique ;
- Grandes cultures et élevage intensif.

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

Sociétés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode d'intégration
SIMPAR	100,00	96,679	I.G
ESSOUKNA	69,73	67,399	I.G
SOGEST	74,74	72,251	I.G
SIVIA	99,99	77,934	I.G
EL MADINA	99,99	80,458	I.G
Im DES OEILLETS	70,61	57,134	I.G
S.A.I	99,97	80,184	I.G
SIP-SICAR	94	79,732	I.G
ZIED -SARL	98,58	70,767	I.G
SOIVM-SICAF	36,29	29,964	M.E
TIS	42,00	36,683	M.E
SODET SUD	22,63	19,554	M.E

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Immobilisations incorporelles :	7 120	10 963
- Logiciels	108 240	105 390
- Amortissements logiciels	-101 120	-94 427
Immobilisations corporelles	2 965 675	3 699 465
Valeurs brutes :	6 243 423	6 770 084
- Terrains	550 132	621 375
- Matériel de transport	1 069 663	1 215 354
- Bâtiments administratifs	2 382 839	2 382 839
- Bâtiments de rapport	769 518	1 047 982
- Installations générales A.A. constructions	259 883	649 350
- Installations générales A.A. divers	457 446	155 500
- Equipements de bureau	339 688	329 545
- Equipements informatiques	414 254	368 139
Moins : Amortissements	-3 277 748	-3 070 619
- Amortissements bâtiments administratifs	-1 026 517	-914 960
- Amortissements bâtiments de rapport	-323 300	-314 832
- Amortissements matériel de transport	-629 535	-585 448
- Amortissements Installations générales A.A. divers	-389 949	-118 765
- Amortissements équipements de bureau	-292 007	-218 053
- Amortissements équipements informatiques	-347 773	-296 091
- Amortissements installations générales A.A. constructions	-268 667	-622 470
Total en Dinars	2 972 795	3 710 428

Notes aux états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2014

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Titres de participation	30 576 936	24 484 493
Dépôts et cautionnements versés	28 809	83 720
Prêts au personnel	629 356	654 137
<i>Total brut en Dinars</i>	31 235 101	25 222 350
Moins : Provisions	-1 839 775	-1 826 608
- Provisions pour dépréciation des titres de participations	-1 830 985	-1 817 818
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-8 790	-8 790
<i>Total en Dinars</i>	29 395 326	23 395 742

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Terrains à bâtir	87 826 895	71 769 691
Travaux en cours	64 187 203	57 541 512
Travaux terminés	38 916 961	39 792 622
<i>Total brut en Dinars</i>	190 931 059	169 103 825
Moins : Provisions	-1 046 537	-1 075 162
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir ou à lotir	-9 775	-36 817
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-1 036 762	-1 038 345
<i>Total en Dinars</i>	189 884 522	168 028 663

Suite Note N°5

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	LES ŒILLETS	TOTAL
Terrains à bâtir	27 371 881	27 306 076	15 333 211	10 498 357	7 317 370	87 826 895
Travaux en cours	9 813 312	30 949 623	2 786 961	20 637 307	-	64 187 203
Travaux terminés	13 871 461	2 928 424	20 227 551	877 209	1 012 316	38 916 961
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	-9 775
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-840 363	-119 706	-73 078	-	-3 615	-1 036 762
<i>Total en Dinars</i>	50 206 516	61 064 417	38 274 645	32 012 873	8 326 071	189 884 522

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Clients acquéreurs	5 806 379	11 988 141
Clients - effets à recevoir	284 039	570 742
<i>Total brut en Dinars</i>	6 090 418	12 558 883
Moins : Provisions	-301 102	-209 516
<i>Total en Dinars</i>	5 789 316	12 349 367

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Fournisseurs - comptes débiteurs :	993 848	654 691
- Entrepreneurs, avances et acomptes	765 983	629 329
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 000	6 362
- Architectes, avances et acomptes	5 360	19 000
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	216 505	-
Personnel - avances et acomptes	70 305	101 379
État - comptes débiteurs :	4 568 326	2 813 088
- Acomptes provisionnels	3 529 393	2 341 537
- Retenues à la source	460 053	347 915
- TVA déductible	225 030	123 636
- Crédit de TVA à reporter	353 850	-
Impôt différé actif	46 998	429 973
Charges constatées d'avance	290 443	19 627
Groupe	461 944	-
Produits à recevoir	411 021	449 498
Autres comptes débiteurs	336 331	1 046 308
<i>Total brut en Dinars</i>	7 179 216	5 514 564
Moins : Provisions	-172 711	-164 748
<i>Total en Dinars</i>	7 006 505	5 349 816

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Prêt à plus d'un an	163 246	163 745
Placements liquides	970 858	913 429
Titres de placement SICAV	11 987 095	11 625 275
<i>Total brut en Dinars</i>	13 121 199	12 702 449
Moins : Provisions	-7 560	-10 560
<i>Total en Dinars</i>	13 113 639	12 691 889

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Chèques à l'encaissement	60 189	1 575 958
Effets à l'encaissement	-	35 507
Banque	1 937 260	3 811 837
Caisse	2 199	1 245
<i>Total en Dinars</i>	1 999 648	5 424 547

NOTE N°10 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Capital social	5 500 000	4 500 000
Avoirs du Groupe	-703 382	-605 864
Réserves du Groupe	63 934 327	52 736 540
Résultat du Groupe (*)	4 395 063	12 653 612
<i>Total en Dinars</i>	73 126 008	69 284 288

(*) La contribution dans le résultat du groupe par chaque société est la suivante :

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
SIMPAR	3 385 115	6 717 533
ESSOUKNA	1 618 147	2 991 150
SIVIA	675 920	2 000 986
SOGEST	-99 958	254 924
LES ŒILLETS	56 503	407 756
EL MADINA	-990 487	628 459
SIP SICAR	140 430	-29 441
IFRIKIA	-1 986	-169 361
ZIED	-61 725	19 446
TIS	78 970	-31 723
SOIVIM SICAF	-11 927	-136 117
SODET SUD	-393 939	-
<i>Total en Dinars</i>	4 395 063	12 653 612

NOTE N°11 : EMPRUNTS NON COURANTS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Emprunt assorti de suretés	85 034 369	69 278 468
<i>Total en Dinars</i>	85 034 369	69 278 468

NOTE N°12 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Cautionnements reçus	-	833 512
Dépôts reçus pour lotissement	1 286 597	604 358
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	490 751	536 990
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	89 602	35 470
Dépôts reçus pour frais de syndic	42 257	42 970
Dépôts reçus pour fonds gérés	16 305 796	13 768 590
<i>Total en Dinars</i>	18 215 003	15 821 890

NOTE N°13 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Provisions pour litiges	2 398 934	2 006 819
Provision pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	267 418	546 094
<i>Total en Dinars</i>	2 666 352	2 552 913

NOTE N°14 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Entrepreneurs	3 326 003	3 317 953
Fournisseurs ordinaires	964 192	1 477 759
Architectes	151 423	148 643
Bureaux d'études	119 725	60 243
Entrepreneurs, retenues de garantie	9 484 966	7 894 335
Fournisseurs, factures non parvenues	608 384	426 193
<i>Total en Dinars</i>	14 654 693	13 325 126

NOTE N°15 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Clients - avances et acomptes reçus	5 694 300	6 672 036
Produit constaté d'avance	-	47 452
Personnel - comptes créditeurs :	1 266 422	1 394 340
- Personnel, charges à payer	1 249 324	1 383 142
- Personnel, rémunérations dues	17 098	11 198
État - comptes créditeurs :	3 038 774	5 431 311
- Retenues à la source	281 430	515 533
- TVA à payer	568 679	440 666
- Impôt sur les sociétés	2 184 206	4 411 643
- Autres impôts et taxes à payer	4 459	63 469
Organismes sociaux :	636 034	508 478
- CNSS	269 137	274 762
- CNSS - régime complémentaire	91 910	63 566
- Prêts CNSS (oppositions)	1 088	1 624
- Charges sociales à payer	273 899	168 526
Sociétés du Groupe	-	146 721
Actionnaires - dividendes à payer	24 088	19 645
Impôt différé passif	16 777	10 850
Charges à payer	827 899	387 217
Autres comptes créditeurs	305 302	1 375 397
<i>Total en Dinars</i>	11 809 596	15 993 447

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Intérêts courus	300 435	268 868
Emprunt à moins d'un an assorti de suretés	30 737 285	29 930 314
<i>Total en Dinars</i>	31 037 720	30 199 182

NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2014	Solde au 31 décembre 2013
Concours bancaires	7 389	557 782
<i>Total en Dinars</i>	7 389	557 782

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Ventes de biens immobiliers	54 939 558	85 869 582
Ventes de terrains lotis	22 551	720 339
Loyers immobiliers	36 618	97 458
<i>Total en Dinars</i>	54 998 727	86 687 379

Suite Note N°18

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	LES CEILLETS	TOTAL
Ventes de biens immobiliers	25 678 722	16 196 792	10 346 058	1 218 589	1 499 397	54 939 558
Ventes de terrains lotis	22 551	-	-	-	-	22 551
Loyers immobiliers	36 618	-	-	-	-	36 618
<i>Total en Dinars</i>	25 737 891	16 196 792	10 346 058	1 218 589	1 499 397	54 998 727

NOTE N°19 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Produits des participations	260 404	649 810
Revenus des valeurs mobilières de placement	808 101	127 200
<i>Total en Dinars</i>	1 068 505	777 010

NOTE N°20 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Études et prestations (SOGEST)	29 762	66 286
Comissions sur fonds gérés	409 350	308 188
<i>Total en Dinars</i>	439 112	374 474

NOTE N°21 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Variation des stocks de terrains à bâtir	-22 577 473	-36 471 243
Variation des stocks de travaux en cours	7 862 469	21 566 809
Variation des stocks de travaux terminés	-5 115 839	-7 901 730
<i>Total en Dinars</i>	-19 830 843	-22 806 164

NOTE N°22 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Salaires et compléments de salaires	4 701 993	4 025 162
Charges sociales légales	1 479 815	1 102 734
<i>Total en Dinars</i>	6 181 808	5 127 896

NOTE N°23 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	610 376	478 977
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	1 308 365	1 719 675
Reprises sur provisions	-1 166 749	-1 184 776
<i>Total en Dinars</i>	751 992	1 013 876

NOTE N°24 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Achats non stockés de matières et fournitures	359 544	285 352
Services extérieurs	336 183	204 291
Autres services extérieurs	805 052	1 193 329
Charges diverses ordinaires	325 235	466 797
Impôts, taxes et versements assimilés	975 556	395 929
<i>Total en Dinars</i>	2 801 570	2 545 698

NOTE N°25 : CHARGES FINANCIÈRS NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Charges financières liées à des projets immobiliers	7 692 789	6 878 461
Produits financiers	-185 911	-62 871
Charges financières hors projets immobiliers	269 227	459 340
<i>Total en Dinars</i>	7 776 105	7 274 930

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014**

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

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous vous présentons notre rapport sur les états financiers consolidés de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR) et de ses filiales arrêtés au 31 décembre 2014, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les états financiers consolidés

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR) et de ses filiales, qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2014, l'état de résultat consolidé et l'état des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Ces états financiers consolidés font apparaître des capitaux propres (hors intérêts minoritaires) positifs de 73.126.008 DT, y compris un résultat consolidé de 4.395.063 DT.

Responsabilité de la Direction pour les états financiers consolidés

La Direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des présents états financiers consolidés, conformément au système comptable des entreprises, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des Commissaires aux comptes

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit assortie de réserves.

Fondements de l'opinion avec réserves

- 1) Au cours de l'exercice 2014, la filiale « Société Immobilière et de Viabilisation – SIVIA » a comptabilisé en résultat net le chiffre d'affaires issu de certaines opérations de vente de biens immobiliers issus du projet « Ain Zaghouan tranche 2 » sur la base de contrats de vente signés et enregistrés sans que les biens immobiliers ne soient livrés aux clients et que les prix de vente ne soient intégralement payés. En principe, ce chiffre d'affaires de 1.085.520 DT ne doit être comptabilisé qu'après transfert des risques et avantages importants liés à la propriété desdits biens immobiliers aux clients et satisfaction de toutes les conditions prévues par la norme comptable NCT 03 relative aux *Revenus*. Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe sont majorés d'un montant net d'impôt de 198.580 DT au 31 décembre 2014.
- 2) La valeur comptable de certains terrains à bâtir acquis par la filiale « Société Immobilière Les Œillets » (et constituant sa réserve foncière) inclut les intérêts et autres charges supportés dans le cadre des emprunts contractés pour leur financement encourus au cours de la période de son détention à des fins de construction et sans s'accompagner d'une véritable activité de développement modifiant la substance de ces terrains (déclenchée, à notre avis, par l'engagement des travaux d'études architecturales associés à l'obtention du permis de bâtir), et ce, contrairement aux dispositions de la norme comptable NCT 13 relative aux *Charges d'emprunts*.

De même, le coût de production des stocks de travaux achevés et non encore vendus inclut les coûts d'emprunts 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'emprunts cumulés comptabilisés en stock de terrains à bâtir préalablement au fait générateur du début d'incorporation précité, s'élèvent au 31 décembre 2014 à 251.418 DT.

À la même date, et par référence au même fait générateur, les coûts d'emprunts encourus au titre du financement des terrains avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement, et incorporés au coût de production des stocks de travaux achevés s'élèvent à 76.851 DT. Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe sont majorés d'un montant net d'impôt de 140.665 DT au 31 décembre 2014.

- 3) La participation du Groupe SIMPAR dans le capital de la Société d'Etudes et de Développement Touristique du Sud (SODET SUD), entreprise associée entrant pour la première fois dans le périmètre de consolidation, a été évaluée au bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2014 à son coût d'acquisition, s'élevant à 2.278.375 DT, diminué de la part du Groupe dans les pertes accumulées, s'élevant à (1.213.865) DT, soit un montant net de 1.064.510 DT, et ce, sans tenir compte des plus-values latentes (se rapportant notamment au patrimoine foncier), des actifs et des passifs d'impôt différé et de l'écart d'acquisition. Les éléments d'information mis à notre disposition ne nous permettent pas de nous prononcer sur l'incidence financière de cette situation sur les capitaux propres du Groupe.
- 4) La comparaison entre les valeurs comptables et les bases fiscales de certains éléments d'actif et de passif figurant au bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2014 (essentiellement des provisions non admises en déduction des bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés) fait ressortir des différences temporelles déductibles devant générer des actifs d'impôt différé d'un montant de 949.250 DT. En outre, les liasses de consolidation de certaines filiales font apparaître des pertes fiscales reportables (en avant) devant générer d'autres actifs d'impôt différé d'un montant de 247.104 DT.

Tous ces actifs d'impôt différé n'ont pas été pris en compte lors de l'établissement des états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2014. Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe sont minorés d'un montant de 1.010.024 DT à cette date.

Opinion avec réserves

À notre avis, à l'exception des incidences des questions décrites dans le paragraphe « *Fondements de l'opinion avec réserves* », les états financiers consolidés sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) et de ses filiales au 31 décembre 2014, ainsi que de leur performance financière et de leurs flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Observations

Sans remettre en cause notre opinion, nous estimons utile d'attirer votre attention sur le fait que la Banque Nationale Agricole (BNA) détient, au 31 décembre 2014, une participation de 30% dans le capital de la SIMPAN, alors que la SIMPAN détient une participation de 0,3% dans le capital de la BNA. Cette situation n'est pas conforme aux dispositions de l'article 466 du code des sociétés commerciales qui stipule qu'une société par actions ne peut posséder d'actions d'une autre société par actions si celle-ci détient une fraction de son capital supérieure à dix pour cent. Cette situation a été régularisée avant l'établissement du présent rapport, et ce, par la cession en bourse de la totalité des actions BNA détenues par la SIMPAN.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires :

Nous avons également procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers consolidés des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion du Groupe au titre de l'exercice 2014.

Tunis, le 10 juin 2015

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Abderrazak GABSI, Associé

P/ HLB GSAUDIT&ADVISORY

Raouf MENJOUR, Associé