

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES

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 intermédiaires arrêtés au 30 juin 202 accompagnés de l'avis des commissaires aux comptes : Mr Samir LABIDI et Mr Anis SMAOUI.

BILAN - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

| | Notes | 30 juin 2022 | 30 juin 2021 | 31 décembre 2021 |
|---|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 3 | 116 153 | 36 219 | 36 219 |
| Moins : amortissements | | -41 512 | -33 313 | -32 744 |
| | | 74 641 | 2 906 | 3 475 |
| Immobilisations corporelles | 3 | 3 491 616 | 3 585 941 | 3 600 225 |
| Moins : amortissements | | -1 807 101 | -1 909 707 | -1 925 900 |
| | | 1 684 514 | 1 676 234 | 1 674 325 |
| Immobilisations financières | 4 | 16 130 187 | 16 232 055 | 16 076 225 |
| Moins : provisions | | -3 561 063 | -3 319 569 | -3 203 244 |
| | | 12 569 124 | 12 912 486 | 12 872 981 |
| Total des actifs immobilisés | | 14 328 279 | 14 591 626 | 14 550 786 |
| Autres actifs non courants | | - | - | - |
| Total des actifs non courants | | 14 328 279 | 14 591 626 | 14 550 786 |
| ACTIFS COURANTS | | | | |
| Stocks | 5 | 51 704 960 | 60 837 757 | 54 788 973 |
| Moins : provisions | | -521 795 | -521 795 | -521 795 |
| | | 51 183 165 | 60 315 962 | 54 267 178 |
| Clients et comptes rattachés | 6 | 1 339 001 | 3 054 166 | 3 940 609 |
| Moins : provisions | | -129 591 | -129 591 | -129 591 |
| | | 1 209 410 | 2 924 575 | 3 811 018 |
| Autres actifs courants | 7 | 3 588 214 | 4 132 523 | 3 598 420 |
| Moins : provisions | | -5 250 | -5 250 | -5 250 |
| | | 3 582 964 | 4 127 273 | 3 593 170 |
| Placements et autres actifs financiers | 8 | 70 621 | 58 436 | 61 805 |
| Moins : provisions | | -7 560 | -7 560 | -7 560 |
| | | 63 061 | 50 876 | 54 245 |
| Liquidités et équivalents de liquidités | 9 | 754 453 | 400 700 | 1 353 845 |
| Total des actifs courants | | 56 793 053 | 67 819 386 | 63 079 462 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 71 121 332 | 82 411 012 | 77 630 248 |

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2022 30 juin 2021 31 décembre 2021

| | | Notes | 30 juin 2022 | 30 juin 2021 | 31 décembre 2021 |
|-----------------------------|--|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| CAPITAUX PROPRES | Capital social | | 5 500 000 | 5 500 000 | 5 500 000 |
| | Réserves | | 29 774 301 | 28 461 566 | 29 817 461 |
| | Autres capitaux propres | | 3 041 071 | 4 413 071 | 3 041 071 |
| | Résultats reportés | | -6 409 054 | -3 595 037 | -3 595 037 |
| | Total des capitaux propres avant résultat de la période | | 31 906 318 | 34 779 600 | 34 763 495 |
| | Résultat net de la période | 10 | -1 279 292 | -1 760 260 | -2 814 016 |
| | Total des capitaux propres avant affectation | 11 | 30 627 026 | 33 019 340 | 31 949 479 |
| PASSIFS | | | | | |
| Passifs non courants | Emprunts | 12 | 5 501 826 | 27 721 462 | 12 908 027 |
| | Autres passifs financiers | 13 | 1 430 837 | 1 368 819 | 1 360 939 |
| | Provisions | 14 | 686 904 | 542 821 | 661 760 |
| | Total des passifs non courants | | 7 619 568 | 29 633 102 | 14 930 726 |
| Passifs courants | Fournisseurs et comptes rattachés | 15 | 1 160 334 | 1 994 306 | 1 877 026 |
| | Autres passifs courants | 16 | 2 653 794 | 2 426 097 | 2 798 650 |
| | Concours bancaires | 17 | 1 456 237 | 799 201 | 1 370 751 |
| | Autres passifs financiers | 18 | 27 604 373 | 14 538 966 | 24 703 617 |
| | Total des passifs courants | | 32 874 738 | 19 758 570 | 30 750 044 |
| | Total des passifs | | 40 494 306 | 49 391 672 | 45 680 770 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS | | 71 121 332 | 82 411 012 | 77 630 249 |

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

ÉTAT DE RÉSULTAT

(Montants exprimés en dinars)

Notes Période close le Exercice clos le
30 juin 2022 30 juin 2021 31 décembre 2021

| | Notes | 30 juin 2022 | 30 juin 2021 | 31 décembre 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|--------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | | | |
| Ventes de biens immobiliers | 19 | 6 639 664 | 5 368 382 | 14 581 758 |
| Produits des participations | 20 | 249 911 | 186 017 | 220 177 |
| Autres produits d'exploitation | 21 | 149 481 | 137 935 | 175 854 |
| Total des produits d'exploitation | | 7 039 057 | 5 692 334 | 14 977 789 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | | |
| Variation des stocks de produits finis et des en-cours | 22 | -3 093 462 | -2 937 902 | -8 986 681 |
| Achats de terrains | | - | - | - |
| Achats d'études et de prestations de services | 23 | -94 894 | -158 146 | -213 184 |
| Achats de matériels, équipements et travaux | 24 | -1 454 449 | -433 786 | -1 141 775 |
| Charges de personnel | 25 | -1 046 144 | -1 005 053 | -1 919 118 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | 26 | -408 224 | -439 392 | -457 625 |
| Autres charges d'exploitation | 27 | -587 744 | -543 443 | -1 157 761 |
| Total des charges d'exploitation | | -6 684 918 | -5 517 722 | -13 876 144 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 354 139 | 174 612 | 1 101 645 |
| Charges financières nettes | 28 | -1 644 254 | -1 923 207 | -3 858 894 |
| Autres gains ordinaires | 29 | 26 000 | 537 | 746 |
| Autres pertes ordinaires | | -93 | - | -24 439 |
| Résultat des activités ordinaires avant impôt | | -1 264 208 | -1 748 058 | -2 780 942 |
| Impôt sur les sociétés | 30 | -15 084 | -12 202 | -33 074 |
| Résultat des activités ordinaires après impôt | | -1 279 292 | -1 760 260 | -2 814 016 |
| Éléments extraordinaires | | - | - | - |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | | -1 279 292 | -1 760 260 | -2 814 016 |

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

| | | Notes | Période close le | | Exercice clos le |
|---|--|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 30 juin 2022 | 30 juin 2021 | 31 décembre 2021 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION | Résultat net | | -1 279 292 | -1 760 260 | -2 814 016 |
| | ▪ Ajustements pour : | | | | |
| | - Amortissements & provisions | | 408 224 | 439 392 | 457 625 |
| | ▪ Variations des : | | | | |
| | - Stocks | | 3 084 018 | 2 937 900 | 8 986 679 |
| | - Clients | | 2 601 609 | 863 186 | -23 257 |
| | - Autres actifs | | 40 943 | 690 012 | 1 222 165 |
| | - Fournisseurs et autres passifs | | -931 826 | 1 332 935 | -1 872 958 |
| | ▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations | | -26 000 | - | - |
| | Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation | | 3 897 676 | 4 503 165 | 5 956 238 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations incorporelles et corporelles | | 35 445 | - | - |
| | Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles | | -116 059 | -31 462 | -45 747 |
| | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières | | 30 110 | -91 916 | 215 026 |
| | Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières | | -92 886 | | -152 533 |
| | Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement | | -143 390 | -123 378 | 16 746 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | Dividendes et autres distributions | | | - | -12 160 |
| | Encaissements provenant des emprunts | | 850 000 | 1 000 000 | 1 500 000 |
| | Remboursements d'emprunts | | -5 246 004 | -3 988 708 | -5 672 045 |
| | Fonds social (variation) | | -43 161 | -27 711 | -43 816 |
| | Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | | -4 439 165 | -3 016 419 | -4 228 021 |
| | VARIATION DE TRÉSORERIE | | -684 879 | 1 363 368 | 1 744 963 |
| | Trésorerie au début de la période | | -16 905 | -1 761 869 | -1 761 869 |
| | Trésorerie à la clôture de la période | 9 & 17 | -701 784 | -398 501 | -16 906 |

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2022

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

Créée en 1973 sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA), la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) est une société anonyme au capital de 5 500 000 DT, divisé en 1 100 000 actions de valeur nominale de 5 DT chacune, admises à la cote permanente de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Le siège social de la SIMPAR est sis à Tunis, 14 Rue Masmouda - Mutuelle ville. Elle est dirigée par un Conseil d'Administration.

Son activité principale est la promotion immobilière, en sa qualité de promoteur immobilier agréé par le Ministère de l'Équipement, et son activité accessoire est la prise de participations.

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 30 juin 2022 :

| 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 | 294 282 | 1 471 410 | 26,75% |
| CTAMA | 116 349 | 581 745 | 10,58% |
| ZIED SARL | 112 281 | 561 405 | 10,21% |
| SOIVM SICAF | 57 525 | 287 625 | 5,23% |
| SICAR INVEST | 44 074 | 220 370 | 4,01% |
| AFRIQUE AUTOS | 29 372 | 146 860 | 2,67% |
| Autres actionnaires | 113 166 | 565 830 | 10,28% |
| TOTAL | 1 100 000 | 5 500 000 | 100,00% |

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés et ses ventes de biens immobiliers (locaux à usage commercial ou d'habitation, terrains lotis ...) sont assujetties à la TVA (au taux de 19% ou 13% selon la catégorie de l'opération).

**NOTE N°2 : RESPECT DES NORMES COMPTABLES TUNISIENNES,
BASES DE MESURE ET PRINCIPES COMPTABLES SPÉCIFIQUES**

Les états financiers de la SIMPAR ont été arrêtés, au 30 juin 2022, conformément au Système Comptable des Entreprises en Tunisie promulgué par la loi n°96-112 du 30 décembre 1996.

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration de ces états financiers se résument comme suit :

1. Immobilisations incorporelles et corporelles

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition après déduction de la TVA récupérable conformément à la réglementation fiscale en vigueur.

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% |

Les immobilisations dont le coût d'entrée ne dépasse pas 500 DT, font l'objet d'un amortissement intégral au cours de l'année de leur acquisition.

2. Titres de participation

Les titres de participation sont initialement comptabilisés au coût, frais d'acquisition exclus. À la date de clôture, 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.

Les dividendes relatifs aux titres de participation sont comptabilisés en produits sur la base de la décision de l'assemblée générale statuant sur la répartition des résultats de la société dans laquelle la participation est détenue.

3. Stocks

3.1- Terrains à bâtir ou à lotir

Les terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisés au coût, qui se compose du prix d'acquisition, des droits d'enregistrement, des frais d'acte, des dépenses directement engagées pour rendre le terrain prêt à la construction ou à la vente et des charges d'emprunt éventuellement encourues durant la période de son acquisition, de son aménagement ou de sa détention en vue de sa construction ou de sa vente (élaboration des plans et obtention des autorisations de bâtir préalablement à la construction physique des biens immobiliers).

Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée pour l'excédent du coût d'entrée du terrain sur sa valeur nette de réalisation.

3.2- Travaux en cours

Les projets de promotion immobilière en cours d'achèvement sont évalués à leur coût de production à la date de clôture. Ce coût comprend, en plus de celui du terrain tel que décrit ci-haut, les rémunérations des architectes, des bureaux d'études et des géomètres, les coûts relatifs aux travaux de construction et d'équipement des biens immobiliers (confiés aux entrepreneurs ou engagés directement par la Société) et les charges financières encourues à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

3.3- Travaux terminés

Les biens immobiliers achevés et non encore vendus à la date de clôture (lots de terrain viabilisé, locaux à usage commercial ou d'habitation, celliers, places de parking, etc.) sont évalués au plus faible de leur coût de production tel que déterminé par la comptabilité analytique de gestion et de leur valeur nette de réalisation.

Les frais d'administration générale et les frais de vente ne sont pas inclus dans le coût de production des biens immobiliers destinés à la vente. Il en est de même des charges financières encourues après l'achèvement des travaux de construction et d'équipement de ces biens immobiliers (devenus prêts à la vente).

4. Provision pour frais de réparation

Une provision pour frais réparation est constituée pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par la Société 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).

5. Emprunts et coûts d'emprunt

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente) sont comptabilisés initialement, parmi les passifs financiers, à leur valeur d'encaissement.

Les échéances à moins d'un an de ces emprunts de fonds portant intérêts sont reclassées des passifs financiers non courants aux passifs financiers courants.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus, sauf à ce qu'ils soient incorporés dans le coût d'un actif qualifié qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu (cas des projets de promotion immobilière et des lotissements) et ce, conformément aux prescriptions de la norme comptable NCT 13 relative aux *Charges d'emprunt*.

Selon cette norme, l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût d'un actif qualifié commence lorsque des dépenses relatives à cet actif ont été réalisées, des coûts d'emprunt sont encourus et les activités indispensables à la préparation de cet actif (élaboration des plans, obtention des autorisations de bâtir, construction physique, etc.) préalablement à son utilisation ou à sa vente prévue sont en cours. Elle cesse lorsque ces activités sont pratiquement toutes terminées.

Ainsi, les coûts d'emprunt supportés pendant la phase d'aménagement d'un terrain sont incorporés dans le coût de cet actif dans la période au cours de laquelle les opérations relatives à ce développement sont menées. Toutefois, les charges d'emprunt encourues lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'un aménagement ne sont pas incorporables.

6. Revenus

Les ventes de biens immobiliers sont comptabilisées, sur la base des contrats de vente conclus avec les clients, lorsque l'ensemble des conditions suivantes ont été satisfaites :

- a) La Société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- b) La Société a cessé d'être impliquée dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, et dans le contrôle effectif du bien immobilier cédé ;
- c) Le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- d) Il est probable que des avantages économiques associés à la transaction iront à la Société (l'encaissement du produit de la vente est raisonnablement sûr) ; et
- e) Les coûts encourus ou restant à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

En effet, les clients ne disposent que d'une possibilité limitée de modifier les plans - par exemple en sélectionnant une option parmi celles proposées par la Société - ou ne peuvent exiger que des variations mineures des plans d'origine.

Les conditions de comptabilisation de la vente d'un bien immobilier sont vérifiées lorsque le contrat de vente est signé par les deux parties et soumis à la formalité d'enregistrement, le bien immobilier est livré à l'acquéreur (établissement d'un procès-verbal de mise en possession et/ou de remise des clés) et le prix de vente est intégralement encaissé par la Société ou que cette dernière dispose de documents probants montrant clairement que l'encaissement intégral du prix de vente est raisonnablement sûr à court terme (attestation d'octroi d'un prêt pour le financement de l'acquisition du bien immobilier émanant d'un établissement de crédit, traites, etc.).

Les charges, y compris les garanties et autres coûts devant être encourus postérieurement à la livraison des biens immobiliers, sont évaluées de façon fiable et comptabilisées dans un compte de passif en contrepartie d'un compte de charge (constitution de provisions pour garantie conférée aux clients).

7. Provision pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi

Une provision pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi est comptabilisée par la Société pour faire face aux engagements correspondant à la valeur actuelle des droits acquis par les salariés au titre de l'assistance médicale post retraite (sous forme de prise en charge des primes d'assurance groupe).

La provision résulte d'un calcul effectué selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (prévue par la norme comptable internationale IAS 19, *Avantages du personnel*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) qui prend en considération notamment l'espérance de vie des retraités, le risque de mortalité, l'évolution prévisionnelle des frais médicaux, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(En DT)

| | Valeurs brutes | | | | Amortissements | | | | Valeurs Nettes au | |
|--|---------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <i>Soldes au 31/12/2021</i> | <i>Entrées</i> | <i>Sorties</i> | <i>Soldes au 30/06/2022</i> | <i>Soldes au 31/12/2021</i> | <i>Entrées</i> | <i>Sorties</i> | <i>Soldes au 30/06/2022</i> | <i>30/06/2022</i> | <i>31/12/2021</i> |
| Logiciels | 36 219 | 79 934 | - | 116 153 | -32 742 | -8 770 | - | -41 512 | 74 641 | 0 |
| Total des immobilisations incorporelles | 36 219 | 79 934 | - | 116 153 | -32 742 | -8 770 | - | -41 512 | 74 641 | 0 |
| Terrains | 1 473 585 | - | -9 445 | 1 464 140 | - | - | - | - | 1 464 140 | 1 473 585 |
| Bâtiments administratifs | 524 942 | - | - | 524 942 | -404 367 | -5 533 | - | -409 900 | 115 042 | 0 |
| Bâtiments de rapport | 670 383 | - | -37 171 | 633 212 | -670 383 | - | 37 171 | -633 212 | 0 | - |
| Matériel de transport | 348 190 | 35 285 | -85 380 | 298 095 | -348 190 | -367 | 85 380 | -263 177 | 34 918 | 0 |
| Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions | 227 700 | - | -12 740 | 214 960 | -227 700 | - | 12 741 | -214 959 | 0 | - |
| Installations générales, Agencements & Aménagements divers | 167 147 | - | - | 167 147 | -109 329 | -4 265 | - | -113 594 | 53 553 | 0 |
| Equipements de bureaux | 85 995 | - | - | 85 995 | -78 861 | -2 125 | - | -80 986 | 5 009 | 0 |
| Equipements informatiques | 102 284 | 840 | - | 103 124 | -87 069 | -4 204 | - | -91 273 | 11 852 | 0 |
| Total des immobilisations corporelles | 3 600 226 | 36 125 | -144 736 | 3 491 616 | -1 925 900 | -16 494 | 135 291 | -1 807 101 | 1 684 514 | 1 473 585 |
| <i>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</i> | <i>3 636 445</i> | <i>116 059</i> | <i>-144 736</i> | <i>3 607 769</i> | <i>-1 958 642</i> | <i>-25 264</i> | <i>135 291</i> | <i>-1 848 614</i> | <i>1 759 155</i> | <i>1 473 585</i> |

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Participations : | 9 357 594 | 9 585 988 | 9 702 316 |
| - Titres de participation | 11 056 852 | 11 043 752 | 11 043 752 |
| - Moins : Provisions | -1 699 257 | -1 457 764 | -1 341 436 |
| Fonds gérés : | 2 540 483 | 2 670 483 | 2 540 483 |
| - Fonds gérés (par SICAR INVEST) | 4 395 248 | 4 525 248 | 4 395 248 |
| - Moins : Provisions | -1 854 765 | -1 854 765 | -1 854 765 |
| Prêts au personnel : | 370 880 | 355 848 | 330 018 |
| - Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel | 377 920 | 362 888 | 337 058 |
| - Moins : Provisions | -7 040 | -7 040 | -7 040 |
| Dépôts et cautionnements versés | 300 167 | 300 167 | 300 167 |
| <i>Total en DT</i> | 12 569 124 | 12 912 486 | 12 872 984 |

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

| | Nombre de titres | % de participation | Soldes au 30/06/2022 | | |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | | | Valeur brute | Provision | Valeur nette |
| Sociétés du Groupe SIMPAR : | | | 5 892 109 | 369 420 | 5 522 689 |
| - ESSOUKNA | 3 516 863 | 69,63% | 1 762 841 | - | 1 762 841 |
| - SODET SUD | 18 185 | 8,44% | 1 930 125 | - | 1 930 125 |
| - SICAR INVEST | 85 000 | 8,50% | 1 179 980 | - | 1 179 980 |
| - SOIVM SICAF | 40 000 | 10,00% | 390 000 | - | 390 000 |
| - Immobilière des Œillets | 40 000 | 22,22% | 200 000 | 200 000 | - |
| - SIVIA | 32 626 | 23,30% | 209 743 | - | 209 743 |
| - EL MADINA | 12 143 | 13,49% | 121 430 | 121 430 | 0 |
| - T.I.S | 500 | 20,00% | 50 000 | - | 50 000 |
| - SOGEST | 7 471 | 74,71% | 47 990 | 47 990 | - |
| Sociétés hors Groupe SIMPAR : | | | 5 164 743 | 1 329 837 | 3 834 905 |
| - TUNIS RE | 473 351 | 2,37% | 3 506 808 | 382 692 | 3 124 116 |
| - SOMOCER | 134 619 | 0,58% | 235 186 | 130 183 | 105 003 |
| - STB | 51 039 | 0,21% | 501 582 | 300 488 | 201 094 |
| - ATB | 60 000 | 0,08% | 365 619 | 222 819 | 142 800 |
| - CIMENT DE BIZERTE | 36 000 | 0,10% | 286 653 | 227 973 | 58 680 |
| - Autres | | | 268 895 | 65 682 | 203 213 |
| Total en DT | | | 11 056 852 | 1 699 257 | 9 357 594 |

NOTE N°4-2 : PARTICIPATION DANS LE CAPITAL DE LA SODET SUD

La SIMPAR a procédé, en 2014, à l'acquisition de 4 465 actions SODET SUD, société du Groupe BNA, pour un montant de 558 125 DT (soit au prix de 125 DT l'action).

En 2015, la SODET SUD a procédé à l'augmentation de son capital social pour un montant de 15 049 800 DT, en le portant de 6 500 000 DT à 21 549 800 DT, et ce, par l'émission au pair de 150 498 actions de valeur nominale unitaire de 100 DT. Dans ce cadre, la SIMPAR a procédé à la souscription de 13 720 actions SODET SUD pour un montant global de 1 372 000 DT.

Après cette opération, la participation de la SIMPAR dans le capital de la SODET SUD remonte à 18 185 actions, ce qui correspond à un pourcentage d'intérêt de 8,44%.

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 27,696 DT, soit une moins-value potentielle de 1 426 KDT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2018 de 14 065 KDT, soit une plus-value latente de 27 720 KDT.

En conclusion, la SIMPAR, tout en s'alignant aux sociétés du Groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de la période close le 30 juin 2022, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts au 30 juin 2022 se présentent comme suit :

| Fonds gérés | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Fonds géré n°4 | 720 014 | 720 014 |
| Fonds géré n°8 | 793 550 | 793 550 |
| Fonds géré n°15 | 656 000 | 656 000 |
| Fonds géré n°22 | 2 225 684 | 2 225 684 |
| <i>Total en DT</i> | <i>4 395 248</i> | <i>4 395 248</i> |

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 4 395 248 DT au 30 juin 2022.

Les produits à recevoir (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges à payer (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST, société du Groupe BNA, et se rapportant à la période close le 30 juin 2022, n'ont pas été comptabilisés en l'absence d'informations fiables sur ces éléments, dont le solde net ne devrait pas impacter de manière significative le résultat de la période.

NOTE N°5 : STOCKS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Terrains à bâtir : | 30 318 080 | 29 210 878 | 29 735 787 |
| - Jardins de Carthage - HSC 1.1.3 | 11 244 531 | 10 708 558 | 10 994 089 |
| - Ariana TF 60290 | 7 310 515 | 7 069 025 | 7 171 577 |
| - Sousse | 1 190 190 | 1 186 754 | 1 177 270 |
| - Chotrana TF 8735 - tranches 2&3 | 2 359 821 | 2 356 972 | 2 359 794 |
| - Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4 | 4 541 750 | 4 274 064 | 4 417 052 |
| - Route de A593 Roued | 2 103 443 | 2 048 276 | 2 048 776 |
| - Jardins d'El Menzah - El Houda | 1 469 204 | 1 468 603 | 1 468 603 |
| - Autres terrains à bâtir | 98 626 | 98 626 | 98 626 |
| Travaux en cours : | 11 011 080 | 8 411 922 | 9 345 038 |
| - Chotrana TF 8735 - HSC 5 | 684 387 | - | 684 380 |
| - Chotrana TF 8735 - tranche 2&3 | 2 568 014 | 1 655 154 | 1 715 718 |
| - Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2 | 5 042 480 | 4 791 954 | 4 921 197 |
| - El Mourouj VI - EHC 17 | 2 716 199 | 1 964 814 | 2 023 743 |
| Travaux terminés : | 10 375 800 | 23 214 957 | 15 708 153 |
| - Résidence Le Patio | 2 098 308 | 9 411 856 | 5 123 601 |
| - Néapolis Center Nabeul | 379 320 | 379 320 | 379 320 |
| - Résidence Mimosas | 74 075 | 220 376 | 220 376 |
| - Résidence La Perle | 638 933 | 2 018 058 | 638 933 |
| - Lotissement Sousse - tranche 1 | 6 091 513 | 6 128 381 | 6 109 321 |
| - Résidence du Parc | 410 379 | 1 980 641 | 845 399 |
| - Résidence La Brise | 436 534 | 2 829 587 | 2 144 465 |
| - Autres travaux terminés | 246 738 | 246 738 | 246 738 |
| Total brut en DT | 51 704 960 | 60 837 757 | 54 788 978 |

Suite Note N°5

| | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Moins : Provisions | -521 795 | -521 795 | -521 795 |
| - Terrains à bâtir (*) | -9 775 | -9 775 | -9 775 |
| - Travaux terminés (**) | -512 020 | -512 020 | -512 020 |
| Total net en DT | 51 183 165 | 60 315 962 | 54 267 183 |

(*) Une provision pour dépréciation d'une parcelle de terrain sise à Ksar Said, figurant parmi les éléments du stock de terrains à bâtir, a été constituée pour la totalité de son coût d'acquisition. Ce terrain a été exproprié pour cause d'utilité publique et ne pourrait plus être aménagé, ni vendu.

(**) Des provisions pour dépréciation de certains locaux (aux résidences Les Emeraudes, Les Orangers, Essafsaf et Le Diamant), figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour la totalité de leurs coûts de production. En outre, d'autres provisions pour dépréciation de certains locaux au Centre Commercial et Administratif Néapolis, figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour environ 75% de leurs coûts de production.

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers | 321 803 | 1 612 436 | 2 066 910 |
| Clients - effets à recevoir | 1 000 118 | 1 404 355 | 1 841 928 |
| Clients locataires - Neapolis Center | 17 080 | 37 375 | 31 771 |
| <i>Total brut en DT</i> | 1 339 001 | 3 054 166 | 3 940 609 |
| Moins : Provisions | -129 591 | -129 591 | -129 591 |
| <i>Total net en DT</i> | 1 209 410 | 2 924 575 | 3 811 018 |

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Fournisseurs - comptes débiteurs : | 264 366 | 63 864 | 86 632 |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes | 203 855 | 28 232 | 1 000 |
| - Bureaux d'études, avances et acomptes | 6 025 | 6 025 | 6 025 |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes | 54 486 | 29 607 | 79 607 |
| Personnel, avances et acomptes | 97 365 | 49 621 | 87 776 |
| État - comptes débiteurs : | 1 285 441 | 2 846 894 | 1 826 701 |
| - Report d'Impôt sur les Sociétés | 552 573 | 517 203 | 507 936 |
| - Retenues à la source | 10 063 | 6 696 | 18 744 |
| - TVA déductible ou à reporter | 721 993 | 2 322 183 | 1 299 209 |
| - Autres impôts et taxes | 812 | 812 | 812 |
| Charges constatées d'avance | 3 295 | 1 737 | 10 498 |
| Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) | 1 265 028 | 556 517 | 1 020 690 |
| Produits à recevoir | 345 464 | 254 510 | 265 627 |
| Autres comptes débiteurs | 327 255 | 359 380 | 300 496 |
| <i>Total brut en DT</i> | 3 588 214 | 4 132 523 | 3 598 420 |
| Moins : Provisions | -5 250 | -5 250 | -5 250 |
| <i>Total net en DT</i> | 3 582 964 | 4 127 273 | 3 593 170 |

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées) | 70 621 | 58 436 | 61 806 |
| Moins : Provisions | -7 560 | -7 560 | -7 560 |
| <i>Total net en DT</i> | 63 061 | 50 876 | 54 246 |

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Chèques à l'encaissement | 7 183 | 7 520 | 7 521 |
| BNA Nord Hilton | 497 713 | 392 779 | 237 817 |
| BT Agence Centrale | 237 447 | - | 1 108 106 |
| BH Kheireddine Pacha | 11 709 | - | - |
| Caisse | 401 | 401 | 401 |
| <i>Total en DT</i> | 754 453 | 400 700 | 1 353 845 |

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---|--|--|--------------------------------------|
| Résultat de la période en DT | -1 279 292 | -1 760 260 | -2 814 016 |
| Nombre d'actions | 1 100 000 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Résultat par action de valeur nominale 5 DT | -1,163 | -1,600 | -2,558 |

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(En DT)

| | Capital social | Primes d'émission | Réserve légale | Réserve extraordinaire | Réserve pour fonds social | Réserve soumise à un régime fiscal particulier | Autres compléments d'apport | Bénéfices non répartis | Total |
|--|------------------|-------------------|----------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Soldes au 31 décembre 2020 | 5 500 000 | 3 000 000 | 550 000 | 27 059 642 | 879 635 | 1 372 000 | 41 071 | -3 595 037 | 34 807 311 |
| Affectation du résultat net de l'exercice 2020 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Réaffectation réserve soumise à un régime fiscal particulier | - | - | - | 1 372 000 | - | -1 372 000 | - | - | - |
| Dépenses fonds social | - | - | - | - | -43 816 | - | - | - | 43 816 |
| Perte de l'exercice 2020 | - | - | - | - | - | - | - | -2 814 016 | -2 814 016 |
| Soldes au 31 décembre 2021 | 5 500 000 | 3 000 000 | 550 000 | 28 431 642 | 835 820 | 0 | 41 071 | -6 409 053 | 31 949 479 |
| Affectation du résultat net de l'exercice 2021 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Réaffectation réserve soumise à un régime fiscal particulier | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dépenses fonds social | - | - | - | - | -43 162 | - | - | - | 43 162 |
| Perte du premier semestre 2022 | - | - | - | - | - | - | - | -1 279 292 | -1 279 292 |
| Soldes au 30 juin 2022 | 5 500 000 | 3 000 000 | 550 000 | 28 431 642 | 792 658 | 0 | 41 071 | -7 688 345 | 30 627 026 |

NB : Bénéfices non répartis = Résultats reportés + Résultat net de la période

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : | 5 501 826 | 27 721 462 | 12 908 027 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Ariana | 831 250 | 3 325 000 | 1 662 500 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Sousse | 559 799 | 2 239 195 | 1 119 597 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2 | | 1 649 914 | - |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4 | 749 278 | 2 997 110 | 1 498 555 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage | 1 500 000 | 6 000 000 | 3 000 000 |
| - Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II | | 873 502 | - |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj 6 | | 450 000 | - |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj 6 | | 2 333 409 | 1 170 730 |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 25 El Mourouj 5 | | 4 184 285 | 2 099 317 |
| - Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1 | 211 500 | 756 000 | 378 000 |
| - Crédit pour réalisation du projet HSC 1/4/3 Lac II | | 1 913 047 | 562 661 |
| - Autres crédits (COVID-19) | 950 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| - Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10 | 700 000 | | 416 667 |
| - Autres crédits | | | |
| Total en DT | 5 501 826 | 27 721 462 | 12 908 027 |

NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Cautionnements reçus | 33 742 | 33 742 | 33 742 |
| Dépôts reçus pour lotissements | 916 752 | 864 562 | 887 591 |
| Dépôts reçus pour enregistrement d'actes | 322 477 | 342 091 | 298 840 |
| Dépôts reçus pour rédaction d'actes | 150 468 | 126 678 | 136 068 |
| Dépôts reçus pour frais de syndic | 7 398 | 1 746 | 4 698 |
| <i>Total en DT</i> | 1 430 837 | 1 368 819 | 1 360 939 |

NOTE N°14 : PROVISIONS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Provisions pour frais de réparation (1) | 153 680 | 142 196 | 128 156 |
| Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2) | 271 326 | 107 354 | 271 705 |
| Provisions pour risques fiscal et social | 68 057 | 99 430 | 68 058 |
| Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3) | 193 841 | 193 841 | 193 841 |
| <i>Total en DT</i> | 686 904 | 542 821 | 661 760 |

1) Provisions pour frais de réparation

Des provisions pour garantie conférée aux clients sont constituées pour faire face aux dépenses de réparation futures qui seront éventuellement encourues sur les biens immobiliers vendus et qui ne sont pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des fournisseurs ou par les contrats d'assurance décennale (compte tenu de la franchise). Ces provisions sont constatées sur la base d'un pourcentage de 0,5% du prix de vente, et ce, suite à une décision prise au niveau du Conseil d'Administration.

Selon une Note de la Direction Générale en date du 30 juin 2016, chacune des provisions pour garantie conférée aux clients est reprise pour 100% de son montant après l'écoulement de quatre semestres suivant celui de sa constitution.

2) Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi

Les hypothèses appliquées par la SIMPAR pour la détermination de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi (assistance médicale post retraite) se présentent comme suit :

- une prime d'assurance groupe annuelle égale à 638 DT par retraité
- un taux de croissance annuelle des primes d'assurance groupe de 5% ;
- une probabilité de départ préalable à la retraite de 5% ;
- un taux d'actualisation financière de 8% ; et
- une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

Par ailleurs, la SIMPAR a procédé, au 31 décembre 2014, à la reprise de la provision pour indemnités de départ à la retraite constituée durant les exercices antérieurs, et ce, suite à la conclusion d'un contrat d'assurance entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2014, par lequel la compagnie d'assurance se chargera du versement des indemnités de départ à la retraite au profit des salariés partis en retraite. Le montant de la prime d'assurance payée par la SIMPAR au titre du premier semestre de l'exercice 2022 s'élève à 67.233 DT.

3) Provisions pour litiges

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

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la SIMPAR sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2017, pour un montant de 86 000 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la SIMPAR et la SIVIA).

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). La SIMPAR 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.

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Entrepreneurs | 320 196 | 184 585 | 74 580 |
| Fournisseurs ordinaires | 130 606 | 99 057 | 179 181 |
| Architectes | 14 911 | 15 506 | 14 911 |
| Bureaux d'études | 30 982 | 29 068 | 28 864 |
| Fournisseurs, retenues de garantie | 318 366 | 1 341 120 | 1 226 496 |
| Fournisseurs, factures non parvenues | 345 272 | 324 970 | 352 994 |
| <i>Total en DT</i> | 1 160 334 | 1 994 306 | 1 877 026 |

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Clients - avances et acomptes reçus | 1 159 945 | 1 090 669 | 1 432 275 |
| Personnel - comptes créditeurs : | 539 130 | 537 153 | 503 420 |
| - Personnel, charges à payer | 503 017 | 499 040 | 454 276 |
| - Personnel, rémunérations dues | 36 113 | 38 113 | 49 144 |
| État - comptes créditeurs : | 46 733 | 14 119 | 66 773 |
| - Retenues à la source | 31 607 | 13 848 | 60 705 |
| - TVA collectée ou à payer (sur livraison à soi même ...) | - | - | - |
| - Contribution sociale de solidarité (*) | - | - | 200 |
| - Autres impôts et taxes à payer | 15 126 | 271 | 5 868 |
| Organismes sociaux : | 185 470 | 187 984 | 189 593 |
| - CNSS | 26 016 | 23 651 | 29 547 |
| - CNSS - régime complémentaire | 4 679 | 3 966 | 2 868 |
| - Assurance groupe | 996 | - | - |
| - Prêts CNSS (oppositions) | 28 | 835 | 1 125 |
| - Charges sociales à payer | 153 750 | 159 532 | 156 053 |
| Sociétés du Groupe | 51 305 | - | - |
| Actionnaires - dividendes à payer | 13 460 | 25 620 | 13 460 |
| Charges à payer | 521 492 | 453 093 | 475 603 |
| Autres comptes créditeurs | 136 259 | 117 459 | 117 526 |
| <i>Total en DT</i> | 2 653 794 | 2 426 097 | 2 798 650 |

NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Découverts bancaires - BNA | 1 456 237 | 799 201 | 1 370 751 |
| <i>Total en DT</i> | 1 456 237 | 799 201 | 1 370 751 |

NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

| | Solde au 30 juin 2022 | Solde au 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA : | 27 432 815 | 10 792 519 | 24 422 617 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Sousse | 1 119 598 | - | 1 119 597 |
| - Crédit pour acquisition du terrain HSC 1/4/3 Lac II | | 616 589 | 0 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Ariana | 2 493 750 | - | 1 662 500 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2 | 3 299 746 | 1 649 914 | 3 299 746 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4 | 2 247 833 | - | 1 498 555 |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj 6 | 225 000 | 450 000 | 450 000 |
| - Crédit pour réalisation du projet 1/4/3 Lac II | 1 462 919 | 1 350 021 | 2 700 773 |
| - Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-1-3 | 3 500 000 | - | 3 000 000 |
| - Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj 5 | 7 137 678 | 2 952 668 | 5 038 361 |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj 6 | 3 512 189 | 1 646 816 | 2 809 752 |
| - Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1 | 468 000 | - | 378 000 |
| - Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10 | 500 000 | | 83 333 |
| - Autres crédits | 1 416 101 | 2 126 511 | 2 382 000 |
| - Crédit COVID-19 | 50 000 | | |
| <i>Total en DT</i> | 27 432 815 | 10 792 519 | 24 422 617 |
| Intérêts courus sur emprunts | 171 558 | 3 746 447 | 281 000 |
| <i>Total en DT</i> | 27 604 373 | 14 538 966 | 24 703 617 |

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Vente de logements (*) | 5 988 324 | 4 963 195 | 13 883 349 |
| Vente de magasins et autres immeubles | 623 935 | 338 429 | 603 279 |
| Ventes de terrains lotis | 27 405 | 66 758 | 95 130 |
| <i>Total en DT</i> | 6 639 664 | 5 301 624 | 14 581 758 |

NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Dividendes / titres de participation | 244 884 | 185 649 | 185 648 |
| Produits des fonds gérés | - | - | 34 529 |
| Produits / cession titres de participation | - | - | - |
| Autres produits des participations | 5 027 | 368 | - |
| <i>Total en DT</i> | 249 911 | 186 017 | 220 177 |

NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Loyers magasins et bureaux | 23 500 | 23 476 | 43 953 |
| Cotisations syndics | 30 680 | 14 548 | 30 006 |
| Ventes dossiers d'appels d'offres | 375 | 700 | 1 850 |
| Frais de dossiers | 428 | 1 165 | 1 998 |
| Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...) | 94 499 | 98 046 | 98 047 |
| Total en DT | 149 481 | 137 935 | 175 854 |

NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Variation du stock de terrains à bâtir | 582 294 | 750 499 | 1 275 408 |
| Variation du stock de travaux en cours | 1 666 042 | 678 910 | 1 612 026 |
| Variation du stock de travaux terminés | -5 341 798 | -4 367 311 | -11 874 115 |
| Total en DT | -3 093 462 | -2 937 902 | -8 986 681 |

NOTE N°23 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Achats d'études et de prestations de services : (*) | | | |
| - Projet EHC 18 El Mourouj VI | - | 2 991 | 2 991 |
| - Projet Raoued - tranches 2&3 | 54 067 | 94 855 | 95 355 |
| - Projet Jardins d'El Menzah - El Houda | - | 5 750 | |
| - Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II | - | | 966 |
| - Projet HC 2 Jardins d'El Menzah | - | - | |
| - Projet El Mourouj 6 - EHC 17 | - | 19 609 | |
| - Projet Choutrana - tranche 2 | 16 502 | 11 014 | 32 719 |
| - Projet Lac 1-11-2 | - | - | |
| - Projet Ariana | - | 10 540 | 10 581 |
| - Projet EHC 17 El Mourouj VI | 24 306 | | 47 814 |
| - Autres projets | 20 | 13 387 | 22 758 |
| Total en DT | 94 894 | 158 146 | 213 184 |

(*) Il s'agit de l'ensemble des prestations fournies par les tiers en matière d'études techniques, d'architecture et de pilotage des projets de promotion immobilière réalisés ou en cours de réalisation.

NOTE N°24 : ACHATS DE MATÉRIEL, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Achats de matériels, équipements et travaux : (*) | | | |
| - Projet Choutrana - tranche 2 | 795 842 | 432 618 | 1 140 242 |
| - Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II | 2 976 | 1 168 | 1 533 |
| - Projet EHC 17 El Mourouj VI | 655 631 | | |
| Total en DT | 1 454 449 | 433 786 | 1 141 775 |

(*) Il s'agit de l'ensemble des travaux et achats directs engagés au cours de la période pour la réalisation des projets de promotion immobilière.

NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Solde au 31 décembre 2021 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Salaires et compléments de salaires | 805 516 | 818 983 | 1 523 759 |
| Charges sociales légales | 179 279 | 161 551 | 309 958 |
| Autres charges de personnel | 61 349 | 24 519 | 85 401 |
| Total en DT | 1 046 144 | 1 005 053 | 1 919 118 |

NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS (NETTES DES REPRISES)

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles | 25 262 | 16 419 | 32 041 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières | 425 007 | 405 280 | 302 927 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés | - | - | - |
| Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi | - | - | 164 758 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 32 735 | 33 441 | 79 366 |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation | -67 186 | -1 256 | -15 230 |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés | - | - | - |
| Reprises sur provisions pour risques et charges | -7 593 | -14 492 | -106 237 |
| Total en DT | 408 224 | 439 392 | 457 625 |

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Achats non stockés de matières et fournitures | 72 948 | 62 068 | 104 863 |
| Divers services extérieurs | 321 589 | 210 297 | 550 332 |
| Commissions des fonds gérés et services bancaires | 32 552 | 117 073 | 301 605 |
| Autres charges ordinaires | 18 693 | 15 733 | 19 539 |
| Jetons de présence (servis par la société) | 99 000 | 99 000 | 99 000 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 42 962 | 39 272 | 82 422 |
| Total en DT | 587 744 | 543 443 | 1 157 761 |

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*) | 1 517 917 | 1 849 319 | 3 336 620 |
| Intérêts débiteurs des CCB | 126 337 | 73 888 | 522 274 |
| Total en DT | 1 644 254 | 1 923 207 | 3 858 894 |

(*) Les intérêts relatifs aux projets, encourus durant le premier semestre 2022, s'élèvent à 1 517 917 DT et se ventilent comme

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 525 800 DT
- Intérêts incorporés dans le stock de travaux en cours : 173 769 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 818 347 DT

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2021 |
|--|--|--|--|
| Profits sur cessions d'immobilisations corporelles | 26 000 | - | |
| Autres produits ordinaires | - | 537 | 746 |
| <i>Total en DT</i> | 26 000 | 537 | 746 |

NOTE N°30 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat comptable avant impôt | | -1 279 292 |
| Réintégrations : | 461 795 | |
| - Provisions pour dépréciation des titres de participation | | 425 007 |
| - Provisions pour frais de réparation | | 32 735 |
| - Provisions pour risques et charges | | 0 |
| - Charges non déductibles | 4 053 | |
| Déductions : | 312 263 | |
| - Provisions pour dépréciation des titres cotés | | 303 529 |
| - Reprises sur provisions des titres non cotés | | 1 140 |
| - Reprises sur provisions pour frais de réparation | | 7 214 |
| - Dividendes | 0 | |
| - Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi | | 380 |
| Résultat fiscal | -1 129 760 | |
| Min d'Impôt sur les Sociétés (0,2% du chiffre d'affaires brut local) | | 15 084 |

NOTE N°31 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

| | Semestre clos le 30 juin 2022 | Semestre clos le 30 juin 2021 | Exercice clos le 31 décembre 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Ventes de biens immobiliers | 6 639 664 | 5 368 382 | 14 581 758 |
| Produits des participations | 249 911 | 186 017 | 220 177 |
| Autres produits d'exploitation | 149 481 | 137 935 | 175 854 |
| Production stockée ou déstockage | -3 093 462 | -2 937 902 | -8 986 681 |
| Achats consommés | -1 549 343 | -591 932 | -1 354 959 |
| Services extérieurs et autres charges externes | -544 781 | -504 171 | -1 075 339 |
| VALEUR AJOUTÉE BRUTE | 1 851 470 | 1 658 329 | 3 560 810 |
| Charges de personnel | -1 046 144 | -1 005 053 | -1 919 118 |
| Impôts et taxes | -42 962 | -39 272 | -82 422 |
| EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION | 762 363 | 614 004 | 1 559 270 |
| Charges financières nettes | -1 644 254 | -1 923 207 | -3 858 894 |
| Autres gains ordinaires | 26 000 | 537 | 746 |
| Autres pertes ordinaires | -93 | - | -24 439 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | -408 224 | -439 392 | -457 625 |
| Impôts sur les Sociétés | -15 084 | -12 202 | -33 074 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | -1 279 292 | -1 760 260 | -2 814 016 |

NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

1. Hypothèques accordées à la BNA au titre des emprunts contractés :

| <i>Objet de l'hypothèque</i> | <i>Engagement</i> |
|--|--------------------------|
| Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 69346, 52195,44714, 106339, 42073, 84244, 85781,107269 et 200773 Sousse | 3 000 000 |
| Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 41239, 107204 et 105684 Sousse | 700 000 |
| Propriété sise à Sousse - titre foncier n° 105729 Sousse | 100 000 |
| Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 18 - El Mourouj VI | 1 200 000 |
| Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 17 - El Mourouj VI | 900 000 |
| Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1/4/3 - Les Berges du Lac II | 2 200 000 |
| Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.4 - Les Berges du Lac II | 3 300 000 |
| Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.2 - Les Berges du Lac II | 3 000 000 |
| Propriété sise au Berges du Lac II - HSC 1-1-3 | 7 200 000 |
| Propriété sise à El Mourouj 6 - EHC 18 | 5 000 000 |
| Propriété sise à El Mourouj 5 - EHC 25 | 7 400 000 |
| Propriété sise aux Jardins du Lac - HSC 1.4.3 | 3 400 000 |
| Propriété sise à Sousse - T1 | 1 530 000 |
| Propriété sise aux choutrana hsc 9/10 | 2 800 000 |
| <i>Total en DT</i> | <i>53 730 000</i> |

2. Hypothèques et nantissements obtenus du personnel au titre des prêts accordés :

| <i>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</i> | <i>Privilège</i> |
|--|------------------|
| Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur logement L 24 sis à la Rue 6712 Cité Ibn Khaldoun à distraire du titre foncier n°107264 | 15 000 |
| Hypothèque de 1 ^{er} rang en pari-passu avec la STB sur lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n°7742 Ariana | 35 310 |
| Hypothèque du 1 ^{er} rang en pari-passu avec l'UBCI sur l'appartement C2 de la résidence El Bousten IV | 40 000 |
| Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis | 19 000 |
| Hypothèque en rang utile sur l'appartement A19 - résidence El Aizz à El Mourouj V | 30 000 |
| Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal | 40 000 |
| Hypothèque en 1 ^{er} rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne | 70 000 |
| Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement A8 - résidence El Bousten 8 | 70 000 |
| Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement A2-3 - résidence ESPOIR | 62 000 |
| Hypothèque de 2 ^{ème} rang sur l'appartement C22 - résidence Meriem El Mourouj 6 | 70 000 |
| hypothèque de 1 ^{ème} rang sur l'appartement C25 – résidence le patio | 70 000 |
| Privilège sur voiture Volkswagen Passat, 8813 TU 102 | 10 000 |
| Privilège sur voiture SUZUKI Cellerio, 3953 TU 222 | 14 112 |
| Privilège sur voiture SUZUKI Cellerio, 3954 TU 222 | 14 112 |
| Privilège sur voiture BMW Série 1, 6596 TU 187 | 12 000 |
| Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213 | 19 500 |
| Total en DT | 555 724 |

- La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs dont le montant global s'élève au 30 juin 2022 à 546 492 DT.
- Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court termes totalisent un montant de 2 791 954DT au 30 juin 2022. Ces intérêts sont susceptibles d'être modifier après la mise en place des nouveaux échéanciers des crédits reportés.

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES AU 30 JUIN 2022

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

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) couvrant la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, et qui font apparaître un résultat déficitaire et des capitaux propres respectivement de (1.279.292) DT et 30.627.026 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2022, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour le semestre clos à cette date, ainsi que des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers intermédiaires, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces états financiers intermédiaires sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité.

L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) au 30 juin 2022 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Tunis, le 30 août 2022

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL

Samir LABIDI

P/ ICCA

Anis SMAOUI