

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES

Société Immobilière et de Participations - SIMPAR –
Siège social : 14, rue Masmouda, Mutuelleville 1082 Tunis

La Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - publie ci-dessous, ses états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2023 accompagnés de l'avis des commissaires aux comptes : Mr Anis SMAOUI (Cabinet ICCA) et Mr Samir LABIDI (Cabinet CSL).

BILAN - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2023 30 juin 2022 31 décembre 2022

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	116 153	116 153	116 153
	Moins : amortissements		-70 071	-41 512	-55 865
			46 082	74 641	60 287
	Immobilisations corporelles	3	3 629 809	3 491 616	3 484 499
	Moins : amortissements		-1 777 977	-1 807 101	-1 739 239
			1 851 833	1 684 514	1 745 260
	Immobilisations financières	4	15 839 178	16 130 187	15 761 097
	Moins : provisions		-3 560 369	-3 561 063	-3 279 717
			12 278 808	12 569 124	12 481 381
	Total des actifs immobilisés		14 176 723	14 328 279	14 286 928
	Autres actifs non courants		-	-	-
	Total des actifs non courants		14 176 723	14 328 279	14 286 928
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	52 343 381	51 704 960	50 506 225
	Moins : provisions		-521 796	-521 795	-521 795
			51 821 585	51 183 165	49 984 430
	Clients et comptes rattachés	6	1 126 059	1 339 001	3 122 662
	Moins : provisions		-129 591	-129 591	-129 591
			996 468	1 209 410	2 993 071
	Autres actifs courants	7	2 760 224	3 588 214	2 387 939
	Moins : provisions		-5 250	-5 250	-5 250
			2 754 974	3 582 964	2 382 689
	Placements et autres actifs financiers	8	68 650	70 621	72 341
	Moins : provisions		-7 560	-7 560	-7 560
			61 090	63 061	64 781
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	1 312 442	754 453	2 054 602
	Total des actifs courants		56 946 559	56 793 053	57 479 572
	TOTAL DES ACTIFS		71 123 282	71 121 332	71 766 500

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2023 30 juin 2022 31 décembre 2022

		Notes	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 500 000	5 500 000	5 500 000
	Réserves		29 730 050	29 774 301	29 766 153
	Autres capitaux propres		3 041 071	3 041 071	3 041 071
	Résultats reportés		-8 740 785	-6 409 054	-6 409 054
	Total des capitaux propres avant résultat de la période		29 530 335	31 906 318	31 898 170
	Résultat net de la période	10	-1 717 505	-1 279 292	-2 331 731
Total des capitaux propres avant affectation	11	27 812 830	30 627 026	29 566 439	
PASSIFS					
Passifs non courants	Emprunts	12	26 353 571	5 501 826	28 385 474
	Autres passifs financiers	13	1 379 866	1 430 837	1 520 777
	Provisions	14	509 265	686 904	526 611
	Total des passifs non courants		28 242 702	7 619 568	30 432 861
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	15	1 888 031	1 160 334	2 080 364
	Autres passifs courants	16	4 164 426	2 653 794	2 382 929
	Concours bancaires	17	1 240 392	1 456 237	1 879 496
	Autres passifs financiers	18	7 774 900	27 604 373	5 424 411
	Total des passifs courants		15 067 749	32 874 738	11 767 200
Total des passifs		43 310 452	40 494 306	42 200 062	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS			71 123 282	71 121 332	71 766 500

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

ÉTAT DE RÉSULTAT

(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le

Notes 30 juin 2023 30 juin 2022 31 décembre 2022

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	19	3 183 733	6 639 664	13 011 459
	Produits des participations	20	555 619	249 911	245 540
	Autres produits d'exploitation	21	116 421	149 481	187 674
	Total des produits d'exploitation		3 855 773	7 039 057	13 444 673
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	1 837 156	-3 093 462	-4 303 322
	Achats de terrains		-	-	-
	Achats d'études et de prestations de service	23	-352 985	-94 894	-483 827
	Achats de matériels, équipements et travaux	24	-2 908 840	-1 454 449	-3 667 963
	Charges de personnel	25	-1 348 088	-1 046 144	-2 056 653
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-316 250	-408 224	-6 891
	Autres charges d'exploitation	27	-562 993	-587 744	-1 317 650
	Total des charges d'exploitation		-3 652 000	-6 684 918	-11 836 306
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		203 773	354 139	1 608 368
	Charges financières nettes	28	-1 914 182	-1 644 254	-3 794 656
	Autres gains ordinaires	29	105	26 000	54 263
Autres pertes ordinaires	30	-	-93	-169 829	
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-1 710 304	-1 264 208	-2 301 854	
Impôt sur les sociétés	31	-7 201	-15 084	-29 877	
Résultat des activités ordinaires après impôt		-1 717 505	-1 279 292	-2 331 731	
Éléments extraordinaires		-	-	-	
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		-1 717 505	-1 279 292	-2 331 731	

(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 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	-1 717 505	-1 279 292	-2 331 731
	▪ Ajustements pour :			
	- Amortissements & provisions	316 250	408 224	6 891
	▪ Variations des :			
	- Stocks	-1 837 156	3 084 018	4 303 322
	- Clients	1 996 603	2 601 609	817 948
	- Autres actifs	-123 952	40 943	1 210 481
	- Fournisseurs et autres passifs	1 587 803	-931 826	186 167
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations		-26 000	-43 600
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	222 044	3 897 676	4 149 478
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	35 445	43 600
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-145 310	-116 059	-213 881
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	37 611	30 110	408 479
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-112 000	-92 886	-103 886
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement	-219 700	-143 390	134 311
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-		0
	Encaissements provenant des emprunts	2 700 000	850 000	14 704 679
	Remboursements d'emprunts	-2 776 498	-5 246 004	-18 745 147
	Fonds social (variation)	-36 103	-43 161	-51 309
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	-112 601	-4 439 165	-4 091 777
	VARIATION DE TRÉSORERIE	-110 257	-684 879	192 012
	Trésorerie au début de la période	175 106	-16 905	-16 906
	Trésorerie à la clôture de la période 9 & 17	64 849	-701 784	175 106

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2023

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

Créée en 1973 sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA), la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR) 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 2023:

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole (BNA)	332 951	1 664 755	30,27%
Groupe des Assurances de Tunisie	295 971	1 479 855	26,91%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	58 010	290 050	5,27%
SICAR INVEST	44 074	220 370	4,01%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	110 992	554 960	10,08%
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 2023, 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 31/12/2022</i>	<i>Entrées</i>	<i>Sorties</i>	<i>Soldes au 30/06/2023</i>	<i>Soldes au 31/12/2022</i>	<i>Entrées</i>	<i>Sorties</i>	<i>Soldes au 30/06/2023</i>	<i>30/06/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Logiciels	116 153	-	-	116 153	-55 866	-14 205	-70 071	46 082	60 287	
Total des immobilisations incorporelles	116 153	-	-	116 153	-55 866	-14 205	-70 071	46 082	60 287	
Terrains	1 453 017	-	-	1 453 017	-	-	-	1 453 017	1 453 017	
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	-415 434	-5 533	-420 966	103 976	109 509	
Bâtiments de rapport	589 787	-	-	589 787	-589 787	-	-589 787	-	-	
Matériel de transport	355 030	88 799	-	443 829	-237 739	-21 382	-259 121	184 708	117 291	
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	200 050	-	-	200 050	-200 050	-	-200 050	-	-	
Installations générales, Agencements & Aménagements divers	167 147	55 716	-	222 863	-117 818	-6 321	-124 138	98 725	49 330	
Equipements de bureaux	86 709	-	-	86 709	-82 793	-773	-83 566	3 143	3 917	
Equipements informatiques	107 817	795	-	108 612	-95 619	-4 729	-100 348	8 264	12 198	
Total des immobilisations corporelles	3 484 498	145 310	0	3 629 809	-1 739 240	-38 738	0	-1 777 977	1 851 833	1 745 260
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	3 600 651	145 310	0	3 745 962	-1 795 106	-52 943	0	-1 848 049	1 897 915	1 805 547

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Participations :	9 396 056	9 357 594	9 676 709
- Titres de participation	11 056 874	11 056 852	11 056 874
- Moins : Provisions	-1 660 818	-1 699 257	-1 380 166
Fonds gérés :	2 322 637	2 540 483	2 322 637
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 215 148	4 395 248	4 215 148
- Moins : Provisions	-1 892 511	-1 854 765	-1 892 511
Prêts au personnel :	429 777	370 880	351 697
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	436 817	377 920	358 737
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040	-7 040
Dépôts et cautionnements versés	130 338	300 167	130 338
<i>Total en DT</i>	12 278 808	12 569 124	12 481 381

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 30/06/2023		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe SIMPAR :			5 892 109	247 990	5 644 119
- 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
- Société Immobilière des Cèllets	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	0	121 430
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	47 990	-
Sociétés hors Groupe SIMPAR :			5 164 765	1 412 828	3 751 937
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	501 030	3 005 778
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	126 144	109 042
- STB	51 039	0,21%	501 582	303 550	198 032
- ATB	60 000	0,08%	365 619	166 419	199 200
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	248 133	38 520
- Autres	-	-	268 917	67 552	201 365
Total en DT			11 056 874	1 660 818	9 396 056

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 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094DT, soit une moins-value potentielle de 1 465KDT 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 41785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2022 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 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 2023, 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 recouvrés au 30 juin 2023 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 30 juin 2023	Solde au 31 décembre 2022
Fonds géré n°4	720 014	720 014
Fonds géré n°8	793 550	793 550
Fonds géré n°15	498 800	498 800
Fonds géré n°22	2 202 784	2 202 784
<i>Total en DT</i>	<i>4 215 148</i>	<i>4 215 148</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 4 215 148 DT au 30 juin 2023.

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 2023, 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 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Terrains à bâtir :	28 213 036	30 318 080	28 908 035
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	11 802 943	11 244 531	11 507 661
- Ariana TF 60290	7 713 778	7 310 515	7 533 843
- Sousse	1 211 416	1 190 190	1 200 296
- Choctrana TF 8735 - tranches 2&3	54 212	2 359 821	54 212
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	4 949 748	4 541 750	4 727 241
- Route de A593 Roued	859 310	2 103 443	2 275 292
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 523 001	1 469 204	1 510 864
- Autres terrains à bâtir	98 627	98 626	98 626
Travaux en cours :	15 530 884	11 011 080	10 642 004
- Choctrana TF 8735 - HSC 5		684 387	-
- Choctrana TF 8735 - tranche 2&3		2 568 014	-
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2	5 499 441	5 042 480	5 263 144
- El Mourouj VI - EHC 17	5 507 576	2 716 199	3 826 950
- Route de A593 Roued tranche 2	1 526 443	-	-
- Choctrana TF 8735 - HSC 7	1 966 805	-	644 009
- Choctrana TF 8735 - HSC 8	1 030 619	-	907 901
Travaux terminés :	8 599 461	10 375 800	10 956 187
- Résidence Le Patio	328 233	2 098 308	870 118
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320	379 320
- Résidence Mimosas	13 742	74 075	13 742
- Résidence La Perle	111 963	638 933	111 963
- Lotissement Sousse - tranche 1	6 064 198	6 091 513	6 091 512
- Résidence du Parc	133 242	410 379	133 242
- Résidence La Brise	-	436 534	436 534
- Résidence Onyx	1 322 025	-	2 673 018
- Autres travaux terminés	246 738	246 738	246 738
Total brut en DT	52 343 381	51 704 960	50 506 225

Suite Note N°5

Moins : Provisions	-521 796	-521 795	-521 795
- Terrains à bâtir (*)	-9 776	-9 775	-9 775
- Travaux terminés (**)	-512 020	-512 020	-512 020
Total net en DT	51 821 585	51 183 165	49 984 430

(*) 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 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	791 365	321 803	2 086 187
Clients - effets à recevoir	314 759	1 000 118	1 018 641
Clients locataires - Neapolis Center	19 935	17 080	17 834
Total brut en DT	1 126 059	1 339 001	3 122 662
Moins : Provisions	-129 591	-129 591	-129 591
Total net en DT	996 468	1 209 410	2 993 071

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Fournisseurs - comptes débiteurs :	247 759	264 366	194 062
- Entrepreneurs, avances et acomptes	174 210	203 855	129 133
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	67 524	54 486	58 904
Personnel, avances et acomptes	116 901	97 365	111 165
État - comptes débiteurs :	1 066 123	1 285 441	839 857
- Report d'Impôt sur les Sociétés	589 288	552 573	558 357
- Retenues à la source	708	10 063	1 131
- TVA déductible ou à reporter	475 314	721 993	279 557
- Autres impôts et taxes	812	812	812
Charges constatées d'avance	2 703	3 295	12 079
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	531 721	1 265 028	812 149
Produits à recevoir	458 346	345 464	81 362
Autres comptes débiteurs	336 671	327 255	337 264
<i>Total brut en DT</i>	2 760 224	3 588 214	2 387 939
Moins : Provisions	-5 250	-5 250	-5 250
<i>Total net en DT</i>	2 754 974	3 582 964	2 382 689

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou imp)	68 650	70 621	72 341
Moins : Provisions	-7 560	-7 560	-7 560
<i>Total net en DT</i>	61 090	63 061	64 781

NOTE N°9 : LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Chèques à l'encaissement	13 421	7 183	1 043 348
BNA PARIS	349 132	497 713	849 624
BT Agence Centrale	937 779	237 447	149 519
BH Kheireddine Pacha	11 709	11 709	11 710
Caisse	401	401	401
<i>Total en DT</i>	1 312 442	754 453	2 054 602

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Résultat de la période en DT	-1 717 505	-1 279 292	-2 331 731
Nombre d'actions	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale 5 DT	-1,561	-1,163	-2,120

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 2021	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	835 819	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	-	-	-	-	-51 309	-	-	-	-51 309
Perte de l'exercice 2021	-	-	-	-	-	-	-	-2 331 731	-2 331 731
Soldes au 31 décembre 2022	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	784 510	0	41 071	-8 740 784	29 566 438
Affectation du résultat net de l'exercice 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Réaffectation réserve soumise à un régime fiscal particulier	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-36 103	-	-	-	-36 103
Perte du premier semestre 2023	-	-	-	-	-	-	-	-1 717 505	-1 717 505
Soldes au 30 juin 2023	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	748 407	0	41 071	-10 458 289	27 812 830

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

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :	26 353 571	5 501 826	28 385 474
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 324 961	831 250	3 324 961
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 573 264	559 799	1 573 264
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 649 835	-	2 199 780
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	2 247 807	749 278	2 997 075
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Cartl	5 000 000	1 500 000	5 000 000
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranch	523 500	211 500	523 500
- Autres crédits (COVID-19)	750 000	950 000	850 000
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9	237 879	700 000	951 515
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mour	1 244 444	-	1 083 333
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 7	1 000 000	-	-
- Autres crédits	8 801 881	-	9 882 045
Total en DT	26 353 571	5 501 826	28 385 474

NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Cautionnements reçus	33 892	33 742	33 892
Dépôts reçus pour lotissements	949 053	916 752	931 622
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	209 512	322 477	393 952
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	181 658	150 468	157 808
Dépôts reçus pour frais de syndic	5 752	7 398	3 502
Total en DT	1 379 866	1 430 837	1 520 777

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Provisions pour frais de réparation (1)	125 202	153 680	141 766
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	269 911	271 326	270 692
Provisions pour risques fiscal et social	68 057	68 057	68 058
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	46 095	193 841	46 095
Total en DT	509 265	686 904	526 611

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 décision du conseil d'administration prise au cours du second semestre de l'année 2021, le régime des indemnités de départ à la retraite a été modifié. Ainsi, à l'occasion de son départ en retraite, chaque salarié bénéficiera de 12 salaires au lieu de 6 salaires.

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. Suite au retrait par l'entreprise ECF d'un montant de 849.144 DT de la trésorerie générale de Tunisie, au cours de l'exercice 2022, la société SIMPAR a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 169 829 DT tout en effectuant une reprise partielle de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice. En ce qui concerne la retenue de garantie, le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, partiellement, l'arrêt de la cour avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire. Par ailleurs, par ce même jugement, le groupement immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230.474,6620 DT. De ce fait, une provision complémentaire a été comptabilisée pour un montant de 22 095 dinars

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Entrepreneurs	221 217	320 196	617 117
Fournisseurs ordinaires	259 580	130 606	249 952
Architectes	14 931	14 911	36 259
Bureaux d'études	32 340	30 982	42 858
Fournisseurs, retenues de garantie	905 201	318 366	665 737
Fournisseurs, factures non parvenues	454 762	345 272	468 440
Total en DT	1 888 031	1 160 334	2 080 364

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Clients - avances et acomptes reçus	2 655 416	1 159 945	922 184
Personnel - comptes créditeurs :	595 908	539 130	521 165
- Personnel, charges à payer	555 895	503 017	463 052
- Personnel, rémunérations dues	40 013	36 113	58 113
État - comptes créditeurs :	60 110	46 733	94 172
- Retenues à la source	52 909	31 607	63 894
- TVA collectée ou à payer (sur livraison à soi-même)	-	-	-
- Contribution sociale de solidarité (*)	-	-	400
- Autres impôts et taxes à payer	7 201	15 126	29 877
Organismes sociaux :	278 225	185 470	201 394
- CNSS	44 210	26 016	33 259
- CNSS - régime complémentaire	10 453	4 679	4 298
- Assurance groupe	12 721	996	-
- Prêts CNSS (oppositions)	1 816	28	902
- Charges sociales à payer	209 025	153 750	162 935
Sociétés du Groupe	0	51 305	-
Actionnaires - dividendes à payer	13 460	13 460	13 460
Charges à payer	422 718	521 492	508 975
Autres comptes créditeurs	138 590	136 259	121 580
Total en DT	4 164 426	2 653 794	2 382 929

NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Découverts bancaires - BNA	1 240 392	1 456 237	1 879 496
<i>Total en DT</i>	1 240 392	1 456 237	1 879 496

NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	6 860 106	27 432 815	4 904 701
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse		1 119 598	-
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana		2 493 750	-
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 099 890	3 299 746	1 099 890
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	749 269	2 247 833	-
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 17 El Mourouj 6		225 000	-
- Crédit pour réalisation du projet 1/4/3 Lac II		1 462 919	1 462 917
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-1-3		3 500 000	-
- Crédit pour réalisation du projet ECH 25 El Mourouj 5		7 137 678	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 18 El Mourouj 6		3 512 189	-
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1		468 000	-
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9	1 427 273	500 000	1 427 273
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mour	1 955 556		416 667
- Autres crédits	1 428 119	1 416 101	347 954
- Crédit COVID-19	200 000	50 000	150 000
<i>Total en DT</i>	6 860 106	27 432 815	4 904 701
Intérêts courus sur emprunts	914 793	171 558	519 710
<i>Total en DT</i>	7 774 900	27 604 373	5 424 411

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Semestre clos le	Semestre clos le	Solde au
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Vente de logements (*)	3 138 871	5 988 324	9 999 770
Vente de magasins et autres immeubles	0	623 935	1 861 817
Ventes de terrains lotis	44 863	27 405	1 149 872
Total en DT	3 183 733	6 639 664	13 011 459

NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Semestre clos le	Semestre clos le	Solde au
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Dividendes / titres de participation	555 619	244 884	245 540
Produits des fonds gérés	-	-	-
Produits / cession titres de participation	-	-	-
Autres produits des participations	0	5 027	-
Total en DT	555 619	249 911	245 540

NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Semestre clos le	Semestre clos le	Solde au
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Loyers magasins et bureaux	24 199	23 500	46 269
Cotisations syndics	9 100	30 680	44 380
Ventes dossiers d'appels d'offres	0	375	1 175
Frais de dossiers	895	428	1 352
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	82 227	94 499	94 499
Total en DT	116 421	149 481	187 674

NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS

	Semestre clos le	Semestre clos le	Solde au
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Variation du stock de terrains à bâtir	-694 999	582 294	-827 752
Variation du stock de travaux en cours	4 888 880	1 666 042	1 296 966
Variation du stock de travaux terminés	-2 356 726	-5 341 798	-4 772 535
Total en DT	1 837 156	-3 093 462	-4 303 322

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

	Semestre clos le		Solde au
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Achats d'études et de prestations de services : (*)			
- Projet Raoued - tranches 2&3	104 062	54 067	207 836
- Projet Jardins d'El Menzah - El Houda	12 138	-	41 660
- Projet hsc 8	25 974	-	21 146
- Projet HC 2 Jardins d'El Menzah	-	-	
- Projet El Mourouj 6 - EHC 17	24 002	24 306	48 064
- Projet Choutrana - tranche 2	28 883	16 502	83 570
- Projet hsc 7	25 695	-	44 985
- Projet Ariana	-	-	32 516
- Projet 1-11-2 Les résidences du Parc - Lac I	70 411	-	-
- Projet 1-11-4 Les résidences du Parc - Lac I	60 316	-	-
- Autres projets	1 504	20	4 050
Total en DT	352 985	94 894	483 827

(*) 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		Solde au
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)			
- Projet Choutrana - tranche 2		795 842	1 946 899
- Projet HSC 1/4/3 Les résidences du Parc - Lac II		2 976	-
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	1 508 630	655 631	1 665 395
- Projet Choutrana - Hsc 7	1 297 067	-	9 862
- Projet Choutrana - Hsc 8	96 744	-	8 370
- Projet Raoued - tranches 2 & 3	6 399		18 079
- Autres projets			19 358
Total en DT	2 908 840	1 454 449	3 667 963

(*) 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	Semestre clos le	Solde au
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Salaires et compléments de salaires	1 073 167	805 516	1 621 489
Charges sociales légales	209 677	179 279	352 586
Autres charges de personnel	65 244	61 349	82 578
Total en DT	1 348 088	1 046 144	2 056 653

**LA variation a la hausse de la charge de personnel d'un montant de 267 650 es expliquée par l'octroi de la société SIMPAR a tout le personnel, d'une prime exceptionnelle relative au cinquatieme anniversaire de la création de la société. Cette décision a été approuvée par le conseil d'administration en date du 05 Avril 2023*

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

	Semestre clos le	Semestre clos le	Exercice clos le
	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	52 943	25 262	65 568
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	304 788	425 007	135 058
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	-	-	37 746
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	-	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	15 694	32 735	77 145
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-24 135	-67 186	-96 329
Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	-	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-33 040	-7 593	-212 297
Total en DT	316 250	408 224	6 891

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Achats non stockés de matières et fournitures	38 483	72 948	133 333
Divers services extérieurs	301 368	321 589	597 553
Commissions des fonds gérés et services bancaires	56 405	32 552	341 810
Autres charges ordinaires	15 074	18 693	22 831
Jetons de présence (servis par la société)	108 000	99 000	99 000
Impôts, taxes et versements assimilés	43 664	42 962	123 123
Total en DT	562 993	587 744	1 317 650

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	1 885 410	1 517 917	3 411 565
Intérêts débiteurs des CCB	28 772	126 337	383 091
Total en DT	1 914 182	1 644 254	3 794 656

(*) Les intérêts relatifs aux projets, encourus

durant le premier semestre 2023, s'élèvent à 1 885

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à : 623 831 DT
- Intérêts incorporés dans le stock de travaux en cours : 313 879 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 947 700 DT

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	26 000	43 600
Autres produits ordinaires	105	-	10 663
Total en DT	105	26 000	54 263

NOTE N°30 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

Résultat comptable avant impôt	-1 710 304
Réintégrations :	326 048
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	304 787
- Provisions pour frais de réparation	15 694
- Provisions pour risques et charges	0
- Charges non déductibles	5 567
Déductions :	886 669
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	304 787
- Reprises sur provisions des titres non cotés	0
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	32 260
- Dividendes	548 842
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	780
Résultat fiscal	-2 270 925
Min d'Impôt sur les Sociétés (0,2% du chiffre d'affaires brut local)	7 201

NOTE N°31 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Ventes de biens immobiliers	3 183 733	6 639 664	13 011 459
Produits des participations	555 619	249 911	245 540
Autres produits d'exploitation	116 421	149 481	187 674
Production stockée ou déstockage	1 837 156	-3 093 462	-4 303 322
Achats consommés	-3 261 825	-1 549 343	-4 151 790
Services extérieurs et autres charges externes	-519 329	-544 781	-1 194 527
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	1 911 774	1 851 470	3 795 034
Charges de personnel	-1 348 088	-1 046 144	-2 056 653
Impôts et taxes	-43 664	-42 962	-123 123
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	520 022	762 363	1 615 258
Charges financières nettes	-1 914 182	-1 644 254	-3 794 656
Autres gains ordinaires	105	26 000	54 263
Autres pertes ordinaires	-	-93	-169 829
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-316 250	-408 224	-6 891
Impôts sur les Sociétés	-7 201	-15 084	-29 877
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	-1 717 505	-1 279 292	-2 331 733

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 MouroujVI	1 200 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 17 - El MouroujVI	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 choutranahsc 9/10	2 800 000
Propriété sise aux choutranahsc 7	2 500 000
Propriété sise à Mutuelleville (siège social)	1 000 000
Nantissement des titres cotés en bourse (ESSOUKNA, TUNIS RE, STB, ATB, SOMOCER)	10 230 000
<i>Total en DT</i>	55 460 000

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 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 TU187	12 000
Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213	19 500
Hypothèque de 1 ^{ème} rang sur l'appartement C2 - résidence Onyx	70 000
Total en DT	625 724

3. La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs dont le montant global s'élève au 30 juin 2023 à 925 206 DT.

4. Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court termes totalisent un montant de 7 929 519 DT au 30 juin 2023.

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES AU 30 JUIN 2023

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

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 (SIMPAR) couvrant la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2023, et qui font apparaître un résultat déficitaire et des capitaux propres respectivement de (1.717.505) DT et 27.812.830 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2023, 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 (SIMPAR) au 30 juin 2023 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 31 août 2023

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL
Samir LABIDI

P/ ICCA
Anis SMAOUI