

**Avis des sociétés**

**ETATS FINANCIERS**

**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 individuels arrêtés au 31 Décembre 2024 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire statuant sur l'exercice 2024 accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Samir Laabidi et Mr Anis SMAOUI.

---

**BILAN - ACTIFS**
**(Montants exprimés en dinars)**
**Notes 31 décembre 2024 31 décembre 2023**
**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	120 161	120 161
	Moins : amortissements		-111 915	-83 913
			8 246	36 248
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 418 756	3 668 524
	Moins : amortissements		-1 649 728	-1 783 111
			1 769 028	1 885 413
	Immobilisations financières	<b>4</b>	15 730 170	15 754 167
	Moins : provisions		-3 673 691	-3 596 945
			12 056 479	12 157 222
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>13 833 753</b>	<b>14 078 883</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>13 833 753</b>	<b>14 078 883</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>5</b>	76 662 878	56 255 977
	Moins : provisions		-521 795	-521 795
			76 141 083	55 734 182
	Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	377 715	2 587 291
	Moins : provisions		-129 591	-129 591
			248 124	2 457 700
	Autres actifs courants	<b>7</b>	6 196 192	2 615 534
	Moins : provisions		-5 250	-5 250
			6 190 942	2 610 284
	Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	88 958	67 150
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			81 398	59 590
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	224 628	995 769
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>82 886 175</b>	<b>61 857 525</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>96 719 928</b>	<b>75 936 408</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2024 31 décembre 2023

		Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		29 666 272	29 706 737
	Autres capitaux propres		3 041 071	3 041 071
	Résultats reportés		-10 137 068	-8 740 784
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>28 070 275</b>	<b>29 507 024</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	-3 480 889	-1 396 284
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>24 589 386</b>	<b>28 110 740</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	34 976 060	27 746 669
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 580 232	1 488 144
	Provisions	<b>14</b>	518 349	533 287
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>37 074 641</b>	<b>29 768 100</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	6 927 576	4 147 889
	Autres passifs courants	<b>16</b>	5 839 654	3 238 213
	Concours bancaires	<b>17</b>	2 540 355	-
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	19 748 316	10 671 466
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>35 055 901</b>	<b>18 057 568</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>72 130 542</b>	<b>47 825 668</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>96 719 928</b>	<b>75 936 408</b>

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

**ÉTAT DE RÉSULTAT**
**(Montants exprimés en dinars)**

		Exercice clos le	Exercice clos le
	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Ventes de biens immobiliers	19	3 757 157	11 160 030
Produits des participations	20	241 307	561 755
Autres produits d'exploitation	21	173 217	188 796
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>4 171 681</b>	<b>11 910 581</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	20 370 484	5 749 752
Achats de terrains		-	-
Achats d'études et de prestations de services	23	-710 682	-866 519
Achats de matériels, équipements et travaux	24	-18 478 247	-10 085 456
Charges de personnel	25	-2 262 858	-2 373 639
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-179 830	-429 083
Autres charges d'exploitation	27	-1 350 306	-1 211 182
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-2 611 439</b>	<b>-9 216 127</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 560 242</b>	<b>2 694 454</b>
Charges financières nettes	28	-5 019 616	-4 044 483
Autres gains ordinaires	29	36 233	25 152
Autres pertes ordinaires	30	-49 085	-46 095
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-3 472 226</b>	<b>-1 370 972</b>
Impôt sur les sociétés	31	-8 663	-25 312
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-3 480 889</b>	<b>-1 396 284</b>
Éléments extraordinaires		-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-3 480 889</b>	<b>-1 396 284</b>

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

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
--	-------	--------------------------------------	--------------------------------------

<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	-3 480 889	-1 396 284
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	179 830	429 083
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-20 406 901	-5 749 752
	- Clients	2 209 576	535 371
	- Autres actifs	-3 580 659	-227 595
	- Fournisseurs et autres passifs	6 058 201	3 965 234
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	-26 900	-22 500
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>-19 047 742</b>	<b>-2 466 443</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	63 316	22 500
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-10 050	-221 286
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	65 263	150 087
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-63 074	-137 970
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>55 455</b>	<b>-186 669</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-16 968	-
	Encaissements provenant des emprunts	23 845 000	8 600 000
	Remboursements d'emprunts	-8 106 776	-5 066 811
	Fonds social (variation)	-40 465	-59 415
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>15 680 791</b>	<b>3 473 774</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-3 311 496</b>	<b>820 663</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>995 769</b>	<b>175 106</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>-2 315 727</b>	<b>995 769</b>

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS  
À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

**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 - Mutuelleville. 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 31 décembre 2024 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale en DT</b>	<b>% d'intérêt</b>
Banque Nationale Agricole (BNA)	332 951	1 664 755	30,27%
Groupe des Assurances de Tunisie	300 886	1 504 430	27,35%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	58 422	292 110	5,31%
SICAR INVEST	47 189	235 945	4,29%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	102 550	512 750	9,32%
<b>Total</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

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 31 décembre 2024, 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 quote-part de la TVA déductible conformément aux dispositions des articles 9 et 10 du code de la TVA.

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

- Logiciels	33,33%
- Bâtiments administratifs	5%
- Bâtiments de rapport	5%
- Matériel de transport	20%
- Agencements, aménagements et installations	10%
- Équipements de bureaux	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 net.

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 les conditions suivantes sont toutes 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 très court terme (attestation d'octroi d'un prêt pour le financement de l'acquisition du bien immobilier émanant d'un établissement de crédit).

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	
	Soldes au 31/12/2023	Entrées 2024	Sorties 2024	Soldes au 31/12/2024	Soldes au 31/12/2023	Entrées 2024	Sorties 2024	Soldes au 31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023
Logiciels	120 161	-	-	120 161	83 913	28 002	-	111 915	8 246	36 248
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>120 161</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120 161</b>	<b>83 913</b>	<b>28 002</b>	<b>-</b>	<b>111 915</b>	<b>8 246</b>	<b>36 248</b>
Terrains	1 453 016	-	-36 416	1 416 600	-	-	-	-	1 416 600	1 453 016
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	426 497	11 065	-	437 562	87 380	98 445
Bâtiments de rapport	589 787	-	-142 737	447 050	589 787	-	-142 737	447 050	-	-
Matériel de transport	473 525	-	-31 700	441 825	248 071	55 890	-31 700	272 261	169 564	225 454
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	200 050	-	-48 965	151 085	200 050	-	-48 965	151 085	-	-
Installations générales, agencements & aménagements divers	222 863	3 000	-	225 863	130 987	13 488	-	144 475	81 388	91 876
Équipements de bureaux	86 709	-	-	86 709	84 338	1 348	-	85 686	1 023	2 371
Équipements informatiques	117 632	7 050	-	124 682	103 381	8 228	-	111 609	13 073	14 251
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 668 524</b>	<b>10 050</b>	<b>-259 818</b>	<b>3 418 756</b>	<b>1 783 111</b>	<b>90 019</b>	<b>-223 402</b>	<b>1 649 728</b>	<b>1 769 028</b>	<b>1 885 413</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>3 788 685</b>	<b>10 050</b>	<b>-259 818</b>	<b>3 538 917</b>	<b>1 867 024</b>	<b>118 021</b>	<b>-223 402</b>	<b>1 761 643</b>	<b>1 777 274</b>	<b>1 921 661</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Participations :</b>	<b>9 621 886</b>	<b>9 403 084</b>
- Titres de participation	11 051 874	11 056 874
- Moins : Provisions	-1 429 988	-1 653 790
<b>Fonds gérés :</b>	<b>1 773 322</b>	<b>2 134 133</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 009 985	4 070 248
- Moins : Provisions	-2 236 663	-1 936 115
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>530 933</b>	<b>489 667</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	537 973	496 707
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>130 338</b>	<b>130 338</b>
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>12 056 479</b>	<b>12 157 222</b>

**NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION**

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 31/12/2024		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 887 109</b>	<b>364 420</b>	<b>5 522 689</b>
- 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 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	-
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST (*)	6 971	69,71%	42 990	42 990	-
<b>Sociétés hors Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 164 765</b>	<b>1 065 568</b>	<b>4 099 197</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	-	3 506 808
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	180 127	55 059
- STB	51 039	0,21%	501 582	352 395	149 187
- ATB	60 000	0,08%	365 619	194 079	171 540
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	270 561	16 092
- Autres	-	-	268 917	68 406	200 511
<b>Total en DT</b>			<b>11 051 874</b>	<b>1 429 988</b>	<b>9 621 886</b>

(\*) La SIMPAR a procédé, en 2024, à la cession de 500 actions détenues dans le capital de la SOGEST pour un montant de 5000 DT (soit son coût d'acquisition) à SICAR INVEST avec un engagement de rétrocession, et ce, dans le cadre de la restructuration de la SOGEST.

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

---

En 2014, la SIMPAR a procédé 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 2023 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 20,615 DT, soit une moins-value potentielle de 1 555 KDT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 12 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 30 juin 2022 par un expert indépendant du Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 40 832 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2023 de 13 888 KDT, soit une plus-value latente de 26 944 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, ont été comptabilisés sur la base de situations arrêtées par cette dernière et communiquées à la SIMPAR lors de l'établissement des états financiers relatifs à l'exercice 2024. Ils se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Montant du fonds géré</b>	<b>Produits à recevoir</b>	<b>Commissions à payer</b>	<b>Résultat sur placement</b>
Fonds géré n°4	720 014	1 441	5 408	-3 967
Fonds géré n°8	793 550	-	11 742	-11 742
Fonds géré n°15	427 000	8 139	22 606	-14 467
Fonds géré n°22	2 069 421	-	24 136	-24 136
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>4 009 985</i></b>	<b><i>9 580</i></b>	<b><i>63 892</i></b>	<b><i>-54 312</i></b>

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 ; ils correspondent à la totalité du solde au 31 décembre 2024, soit 4 009 985 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 2 236 663 DT au 31 décembre 2024 et représentent 56% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>24 776 005</b>	<b>23 762 910</b>
- Ariana TF 60290	8 293 897	7 909 029
- Sousse- tranche 2	1 259 327	1 226 711
- Chostrana TF 8735 - tranches 2 & 3	55 738	55 738
- Route de Raoued - tranche 3	870 611	870 611
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 578 899	1 546 194
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	12 618 909	12 056 001
- Autres terrains à bâtir	98 624	98 626
<b>Travaux en cours :</b>	<b>38 892 880</b>	<b>22 784 627</b>
- Route de Raoued - tranches 2	11 899 427	3 750 505
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	21 687 498	13 601 631
- Chostrana TF 8735 - HSC 7	-	2 860 712
- Chostrana TF 8735 - HSC 8	5 305 955	2 571 779

**Suite Note N°5**

<b>Travaux terminés :</b>	<b>12 993 993</b>	<b>9 708 440</b>
- Résidence Green Valley	5 635 344	-
- Résidence du Parc	74 359	74 359
- Résidence Mimosas	13 742	13 742
- Résidence Le Patio	44 553	181 006
- Résidence La Perle	111 963	111 963
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Lotissement Soussse - tranche 1	6 031 632	6 053 893
- Résidence Onyx	189 421	487 702
- Résidence Ranim	266 923	2 159 717
- Autres travaux terminés	246 736	246 738
<b>Total brut en DT</b>	<b>76 662 878</b>	<b>56 255 977</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-521 795</b>	<b>-521 795</b>
- Terrains à bâtir (*)	-9 775	-9 775
- Travaux terminés (**)	-512 020	-512 020
<b>Total net en DT</b>	<b>76 141 083</b>	<b>55 734 182</b>

(\*) 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 Nabeul, 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**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	69 382	2 127 678
Clients - effets à recevoir	298 900	446 857
Clients locataires - Néapolis Center	9 433	12 756
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>377 715</b>	<b>2 587 291</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>248 124</b>	<b>2 457 700</b>

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>321 109</b>	<b>627 944</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	222 741	551 701
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	92 343	70 218
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>127 571</b>	<b>109 503</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>4 651 039</b>	<b>1 392 465</b>
- Acomptes provisionnels	604 816	566 144
- Retenues à la source	6 752	805
- TVA déductible ou à reporter	4 038 659	824 704
- Autres impôts et taxes	812	812
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>7 693</b>	<b>11 742</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>425 448</b>	<b>-</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>156 559</b>	<b>151 469</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>506 773</b>	<b>322 411</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>6 196 192</b>	<b>2 615 534</b>
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<b>Total net en DT</b>	<b>6 190 942</b>	<b>2 610 284</b>

**NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayés)	88 958	67 150
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>81 398</b>	<b>59 590</b>

**NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Chèques à encaisser	-	38 171
BNA Nord Hilton	218 790	634 306
BNA Avenue de Paris	-	171 039
BT	3 670	146 942
BH Kheireddine Pacha	1 767	4 910
Caisse	401	401
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>224 628</b>	<b>995 769</b>



**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Résultat de l'exercice en DT	-3 480 889	-1 396 284
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	<b>-3,164</b>	<b>-1,269</b>

**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	Résultats non répartis	Total
<b>Soldes au 31 décembre 2022</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>784 510</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-8 740 784</b>	<b>29 566 438</b>
<i>Répartition du bénéfice 2022 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-59 415	-	-	-	<b>-59 415</b>
Perte de l'exercice 2023	-	-	-	-	-	-	-	-1 396 284	<b>-1 396 284</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2023</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>725 095</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-10 137 068</b>	<b>28 110 740</b>
<i>Répartition du bénéfice 2023 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-40 465	-	-	-	<b>-40 465</b>
Perte de l'exercice 2024	-	-	-	-	-	-	-	-3 480 889	<b>-3 480 889</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2024</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>684 630</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-13 617 957</b>	<b>24 589 386</b>

**NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>725 095</b>	<b>784 510</b>
- Trésorerie	520 295	693 746
- Prêts au personnel	204 800	90 764
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>24 556</b>	<b>20 479</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	24 556	20 479
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>65 021</b>	<b>79 895</b>
- Restauration	30 780	38 282
- Aides au personnel (non remboursables)	31 075	37 725
- Bonifications d'intérêts	3 166	3 888
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>684 630</b>	<b>725 095</b>
- Trésorerie	438 930	520 295
- Prêts au personnel	245 700	204 800

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*)</b>	<b>34 976 060</b>	<b>27 746 669</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	1 662 481	3 324 961
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	786 632	1 573 264
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	-	1 099 890
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	-	1 498 538
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 EL Mourouj VI	-	238 889
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	261 750	523 500
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	7 835 000	1 500 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	1 589 683	2 144 444
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 CHOUTRANA	3 352 778	2 500 000
- Crédit pour réalisation du projet M41 Roued	11 294 444	-
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	2 500 000	5 000 000
- Crédit COVID-19	450 000	650 000
- Autre crédits	5 243 292	7 693 183
<b>Total en DT</b>	<b>34 976 060</b>	<b>27 746 669</b>

**NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Cautionnements reçus	33 892	33 892
Dépôts reçus pour lotissements	1 016 856	1 010 709
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	312 860	228 201
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	204 572	207 640
Dépôts reçus pour frais de syndic	12 052	7 702
<b>Total en DT</b>	<b>1 580 232</b>	<b>1 488 144</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Provisions pour frais de réparation (1)	72 607	144 802
Provision pour indemnités de départ à la retraite (2)	296 555	241 848
Provisions pour risques fiscal et social	115 016	87 709
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...)	34 171	58 928
<b>Total en DT</b>	<b>518 349</b>	<b>533 287</b>

**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 suivants celui de sa constitution.

**2) Provisions pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi**

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

- une prime d'assurance groupe annuelle égale à 700 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 10% ; et
- une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

Par ailleurs, à l'occasion de son départ en retraite, chaque salarié de la Société SIMPAR bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour IDR a été comptabilisée au 31 décembre 2024 pour un montant de 241 141 DT qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 31 décembre 2024, sur la base d'un taux d'augmentation des salaires de 5% par an, d'un turn-over de 3% et de charges sociales de 23,07%.

**NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Entrepreneurs	1 799 836	1 572 856
Fournisseurs ordinaires	1 392 213	235 391
Architectes	15 895	15 895
Bureaux d'études	45 686	45 901
Entrepreneurs, retenues de garantie	2 960 330	1 647 885
Fournisseurs, factures non parvenues	713 616	629 961
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>6 927 576</b>	<b>4 147 889</b>

**NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>4 202 869</b>	<b>1 437 395</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>555 411</b>	<b>501 551</b>
- Personnel, charges à payer	496 773	443 438
- Personnel, rémunérations dues	58 638	58 113
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>123 566</b>	<b>157 915</b>
- Retenues à la source	123 166	157 515
- Contribution sociale de solidarité (*)	400	400
- Autres impôts et taxes à payer	-	-
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>312 756</b>	<b>298 969</b>
- CNSS	46 438	50 599
- CNSS - régime complémentaire	7 408	9 119
- Assurance groupe	42 889	25 932
- Prêts CNSS (oppositions)	1 155	690
- Charges sociales à payer	214 866	212 629
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>-</b>	<b>281 776</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>-</b>	<b>16 968</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>476 102</b>	<b>380 656</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>168 950</b>	<b>162 983</b>
<b>Total en DT</b>	<b>5 839 654</b>	<b>3 238 213</b>

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Découverts bancaires - BNA	2 540 355	-
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>2 540 355</b>	<b>-</b>

**NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>17 585 530</b>	<b>9 076 697</b>
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	2 060 318	55 556
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 283 203	1 191 547
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 748 295	1 498 538
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mourouj VI	672 222	2 816 667
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	960 000	-
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	261 750	-
- Crédit pour réalisation du terrain Sousse	786 632	-
- Crédit pour réalisation du terrain Ariana	1 662 481	-
- Crédit pour réalisation du terrain HC 1.1.3 Jardin de Carthage	2 500 000	-
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 CHOUTRANA	1 647 222	-
- Crédit pour réalisation du projet M41 Roued	1 305 556	-
- Crédit pour réalisation du projet Choutrana HSC 9/10	-	1 070 455
- Crédit COVID-19	250 000	250 000
- Crédit direct	2 447 851	2 193 934
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>2 162 786</b>	<b>1 594 769</b>
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>19 748 316</b>	<b>10 671 466</b>

**NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Ventes de logements	2 325 400	10 405 918
Ventes de terrains lotis	34 107	61 112
Ventes de magasins et autres immeubles	1 397 650	693 000
<i>Total en DT</i>	<b>3 757 157</b>	<b>11 160 030</b>

**NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Dividendes / titres de participation	231 727	555 619
Produits des fonds gérés	9 580	6 136
<i>Total en DT</i>	<b>241 307</b>	<b>561 755</b>

**NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Loyers magasins et bureaux	28 136	35 684
Cotisations syndics	23 121	55 600
Ventes dossiers d'appel d'offres	4 800	400
Frais de dossiers	3 360	2 385
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	113 800	94 727
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>173 217</b>	<b>188 796</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Variation du stock de terrains à bâtir	1 013 095	-5 145 125
Variation du stock de travaux en cours	16 108 253	12 142 623
Variation du stock de travaux terminés	3 249 136	-1 247 746
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>20 370 484</b>	<b>5 749 752</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	208 190	230 694
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	260 442	242 237
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	-	187 379
- Projet Choutrana - Hsc 7	121 366	48 304
- Projet Choutrana - Hsc 8	52 046	54 499
- Terrain Houda Jardins d'El Menzah	32 705	35 131
- Projet Ariana	10 537	10 542
- Autres projets	25 396	57 733
<b>Total en DT</b>	<b>710 682</b>	<b>866 519</b>

(\*) 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 MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	7 118 652	2 085 931
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	6 838 088	1 713 946
- Projet Choutrana - tranche 2		-
- Projet Choutrana - Hsc 7	2 313 225	2 046 849
- Projet Choutrana - Hsc 8	2 206 175	1 536 346
- Projet HEHC 17 EL Mourouj VI	-	2 678 780
- Autres projets	2 107	23 604
<b>Total en DT</b>	<b>18 478 247</b>	<b>10 085 456</b>

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

**NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Salaires et compléments de salaires	1 822 932	1 889 986
Charges sociales légales	375 365	390 075
Autres charges de personnel	64 561	93 578
<b>Total en DT</b>	<b>2 262 858</b>	<b>2 373 639</b>

**NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	118 022	105 175
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	96 006	273 626
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	300 546	43 606
Dotations aux provisions pour risques et charges	80 441	134 074
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	60 255	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-319 809	-
Reprises provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-5 548	-28 843
Reprises sur provisions pour risques et charges	-150 083	-98 555
<b>Total en DT</b>	<b>179 830</b>	<b>429 083</b>

**NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	77 166	113 024
Divers services extérieurs	659 815	598 714
Commissions des fonds gérés et services bancaires (*)	423 961	195 918
Autres charges ordinaires	15 236	34 822
Jetons de présence (servis par la Société)	108 000	108 000
Impôts, taxes et versements assimilés	66 128	160 704
<b>Total en DT</b>	<b>1 350 306</b>	<b>1 211 182</b>

(\*) La variation à la hausse des commissions des fonds gérés et services bancaires est expliquée par la commission prélevée par la BNA, pour un montant de 302 170 DT, au titre des commissions liées aux débloques des crédits accordés à la SIMPAR au cours de l'exercice 2024.

**NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	4 824 857	3 939 184
Intérêts débiteurs des CCB	194 759	105 299
<b>Total en DT</b>	<b>5 019 616</b>	<b>4 044 483</b>

(\*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2024 s'élèvent à 4 824 857 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 969 853 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 2 384 337 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 470 667 DT

**NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	26 900	22 500
Autres produits ordinaires	9 333	2 652
<i>Total en DT</i>	<b>36 233</b>	<b>25 152</b>

**NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Pertes / redressement fiscal	-	-
Autres pertes ordinaires	49 085	46 095
<i>Total en DT</i>	<b>49 085</b>	<b>46 095</b>

**NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>-3 472 226</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>538 948</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	96 006
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	60 255
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	300 546
- Provisions pour frais de réparation	17 298
- Provisions pour risques et charges	63 143
- Contribution sociale de solidarité	400
- Autres charges non déductibles	1 300
<b>Déductions :</b>	<b>542 006</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	165 211
- Dividendes	221 164
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	5 548
- Reprises sur provisions pour risques et charges	60 591
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	89 492
- Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-3 475 284</b>
Pertes reportées au 31/12/2024	-15 070 166
Amortissements différés au 31/12/2024	-647 248
<b>Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local)</b>	<b>8 663</b>

**NOTE N°33 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

---

***a) Identification des parties liées***

Les parties liées à la SIMPAR, autres que les dirigeants sociaux (Président du Conseil d'Administration et Directeur Général), sont les suivantes :

- BNA - Banque Nationale Agricole (société tête du groupe BNA) ;
- ESSOUKNA (filiale) ;
- Société ZIED (filiale) ;
- Immobilière des Œillets (filiale) ;
- SIVIA (filiale) ;
- EL MADINA (filiale) ;
- SOGEST (filiale) ;
- SICAR INVEST (entreprise associée) ;
- T.I.S (entreprise associée) ;
- CTAMA (actionnaire et administrateur).

***b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées***

- 1) La SIMPAR a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2024, est de l'ordre de 52 561 590 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2024, au titre de ces emprunts ont totalisé 4 824 857 DT.
- 2) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet Raoued M 41 pour un montant de 14 500 000 DT contracté en mars 2024, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâces). Le montant débloqué en 2024 est de 12 600 000 DT.
- 3) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 900 000 DT contracté en décembre 2024, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2024 est de 900 000 DT.
- 4) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 7 Choutrana pour un montant de 1 150 000 DT contracté en décembre 2024, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2024 est de 1 150 000 DT.

Suite 1 Note N° 33

- 5) Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les débloques effectués en 2024 sur des anciens crédits non encore utilisés, se présentent comme suit :

<b>Emprunt</b>	<b>Taux d'intérêt</b>	<b>Montant Emprunté</b>	<b>Montant débloqué</b>	<b>Remboursement En principal</b>	<b>Remboursement En intérêts</b>
Projet HSC7 Choutarna	TMM+3%	2.500.000	300.000	-	325 566
Projet HSC7 Choutarna	TMM+2,5%	1.150.000	1.150.000	-	-
Projet M41 Roued	TMM+2.5%	14.000.000	12.600.000	-	735.084
Projet HSC8 Choutarna	TMM+2.5%	4.500.000	2.000.000	-	-
Projet HSC8 Choutarna	TMM+2.5%	900.000	500.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 jardin du lac	TMM+2.5%	12.000.000	7.295.000	-	889.250
<b>Total en DT</b>		<b>35 050 000</b>	<b>23 845 000</b>	<b>-</b>	<b>1 949 900</b>

- 6) En 2024, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées au titre de ces conventions s'élève à 299 222 DT. Au 31 décembre 2024, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créancier de 95 611 DT.
- 7) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2024 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 34 107 DT.
- 8) En 2024, la T.I.S a facturé à la SIMPAR les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 3 000 DT. Au 31 décembre 2024, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créancier de 784 DT.
- 9) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2024, s'élèvent à 63 892 DT.
- 10) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des indemnités de départ à la retraite (six fois le salaire brut pour tout employé partant en retraite) et des compléments de retraite (au profit des membres adhérents). En 2024, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

Suite 2 Note N° 33

	<i>Montant</i>
Assurance Complément de Retraite	54 305
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	85 973
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>140 278</i></b>

- 11) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2024 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 459 500 DT. Au 31 décembre 2024, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est débiteur de 499 483 DT.
- 12) La SIMPAR a procédé, en 2024, à la cession de 500 actions détenues dans le capital de la SOGEST pour un montant de 5000 DT (soit son coût d'acquisition) à SICAR INVEST avec un engagement de rétrocession, et ce, dans le cadre de la restructuration de la SOGEST.

**NOTE N°34 : ENGAGEMENTS HORS BILAN***a) 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 VI - EHC 18	5 000 000
Propriété sise à El Mourouj V - EHC 25	7 400 000
Propriété sise aux Jardins du Lac - HSC 1.4.3	3 400 000
Propriété sise à Sousse - Tranche 1	1 530 000
Propriété sise à Choutrana HSC 9-10	2 800 000
Propriété sise à Mutuelleville (siège social)	1 000 000
Nantissement des titres cotés	10 300 000
Construction sur terrain HSC 7	2 500 000
Construction sur terrain HSC 8	4 500 000

Construction sur terrains HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	12 000 000
Construction sur terrain M41 Raoued	14 500 000
<b>Total en DT</b>	<b>86 530 000</b>

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS**

**41**

**Suite 1 Note N° 34**

**b) Hypothèques et nantissements obtenus du personnel au titre des prêts accordés :**

<b>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</b>	<b>Privilège</b>
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur le logement L 24 sis à la Rue 6712, Cité Ibn Khaldoun, à distraire du titre foncier n° 107264	15 000
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang, en pari-passu avec la STB, sur le lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n° 7742 Ariana	35 310
Hypothèque du 1 <sup>er</sup> rang, en pari-passu avec l'UBCI, sur l'appartement C2 - résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A8 - résidence El Bousten 8	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C22 - résidence Mariem El Mourouj 6	70 000
Privilège sur voiture SUZUKI Cellerio, 3953 TU 222	14 112
Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213	19 500
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C25 - Résidence le PATIO	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement B17 - Résidence le PATIO	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C2 - Résidence ONYX	70 000
<b>Total en DT</b>	<b>602 922</b>

- c)** La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 955 214 DT au 31 décembre 2024.
- d)** Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 9 003 157 DT au 31 décembre 2024.

**NOTE N°35 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Ventes de biens immobiliers	3 757 157	11 160 030
Produits des participations	241 307	561 755
Autres produits d'exploitation	173 217	188 796
Production stockée ou déstockage	20 370 484	5 749 752
Achats consommés	-19 188 929	-10 951 975
Services extérieurs et autres charges externes	-1 284 178	-1 050 478
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>4 069 058</b>	<b>5 657 880</b>
Charges de personnel	-2 262 858	-2 373 639
Impôts et taxes	-66 128	-160 704
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 740 072</b>	<b>3 123 537</b>
Charges financières nettes	-5 019 616	-4 044 483
Autres gains ordinaires	36 233	25 152
Autres pertes ordinaires	-49 085	-46 095
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-179 830	-429 083
Impôt sur les sociétés	-8 663	-25 312
Eléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-3 480 889</b>	<b>-1 396 284</b>

---

## I. RAPPORT GÉNÉRAL

---

---

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR  
RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

*Messieurs les Actionnaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR),*

**Rapport sur l'audit des états financiers**

---

*Opinion*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2024, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 24.589.386 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (3.480.889) DT.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

*Fondement de l'opinion*

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Tunisie. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers en Tunisie et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

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

*Questions clés de l'audit*

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que les questions décrites ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport.

## 1) Évaluation des titres de participation

### *a) Risques identifiés*

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 12.056.479 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre un montant de 4.009.985 DT au 31 décembre 2024. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de ces titres de participation.

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

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité apparentée.

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

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

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

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

## 2) Évaluation des stocks de biens immobiliers

### *a) Risques identifiés*

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 76.141.083 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 79% du total des actifs).

Comme indiqué dans la Note 2 des états financiers, ils sont comptabilisés à leur coût spécifique (d'acquisition ou de production), tel que déterminé par la comptabilité de gestion, ou à leur valeur nette de réalisation, si celle-ci est inférieure.

Le coût de production de chaque projet de promotion immobilière (ou de lotissement) inclut les coûts directement encourus pour l'acquisition et l'aménagement des terrains, la conception des plans d'architecture et l'obtention des autorisations de bâtir ainsi que les coûts de construction et d'équipement des locaux à usage de commerce ou d'habitation, à l'exclusion des frais commerciaux et des frais d'administration générale. Ce coût de production est augmenté des coûts des emprunts spécifiques contractés pour son financement, encourus depuis le commencement des travaux d'aménagement ou de construction des biens immobiliers destinés à la vente jusqu'à l'obtention du procès-verbal de récolement.

Les coûts d'entrée des biens immobiliers en stock sont donc déterminés par projet de promotion immobilière (ou de lotissement), déduction faite des coûts de production des lots de terrains ou des locaux à usage de commerce ou d'habitation vendus et pour lesquels le contrôle a été transféré aux acquéreurs, en se basant sur les données de la comptabilité de gestion ainsi que les surfaces et autres informations pertinentes indiquées dans le procès-verbal de récolement.

Pour les projets de promotion immobilière (ou de lotissement) entamés et non encore achevés ou les terrains acquis et non encore développés depuis une longue période, accumulant les coûts des emprunts spécifiques incorporés, d'une part, et pour les locaux à usage de commerce ou d'habitation accusant une mévente, d'autre part, la Direction leur détermine à la clôture de l'exercice une valeur nette de réalisation en se fondant sur les prix de vente nets pratiqués, en tenant compte des réductions commerciales et des coûts restant à encourir, ainsi que les perspectives d'écoulement compte tenu des prix offerts sur le marché de l'immobilier pour des terrains ou des locaux similaires situés dans le même endroit.

Il existe donc un risque que la valeur nette de réalisation soit inférieure au coût d'entrée pour certains biens immobiliers et, en conséquence, un risque de surévaluation des stocks, que nous avons considéré comme un point clé de l'audit au même titre que le risque d'une fausse évaluation des stocks suite à des erreurs ou des omissions commises lors de la détermination des surfaces non encore vendues et/ou des montants des charges composant leurs coûts d'entrée, y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable..

### *a) Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés*

Nos travaux d'audit ont consisté à vérifier que les méthodes d'évaluation des coûts d'entrée en stock des biens immobiliers sont conformes aux prescriptions de la norme comptable NCT 04 relative aux Stocks, et à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation et identifier les biens immobiliers (terrains et locaux) qui doivent être comptabilisés à cette valeur.

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;

- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains aménagés ou des projets de promotion immobilière, telles que prévues par la norme comptable NCT 13 relative aux Charges d'emprunt, sont respectées ;
- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable en application des dispositions de l'article 79 de la loi n°2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par des valeurs nettes de réalisation correctement estimées et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

### ***Rapport de gestion***

La responsabilité du rapport de gestion incombe au Conseil d'Administration. Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas au rapport de gestion et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ce rapport.

En application des dispositions de l'article 266 du Code des Sociétés Commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes de la Société dans le rapport de gestion par référence aux données figurant dans les états financiers.

Nos travaux consistent à lire le rapport de gestion et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celui-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si le rapport de gestion semble autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans le rapport de gestion, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

### ***Responsabilité de la Direction et des responsables de la gouvernance pour les états financiers***

Le Conseil d'Administration est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément au Système Comptable des Entreprises, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la Direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la Direction a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe au Conseil d'Administration de surveiller le processus d'information financière de la Société.

### ***Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux Normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Tunisie, permettra toujours de détecter toute

anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation ;

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

## **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

---

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

### ***Efficacité du système de contrôle interne***

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Société. À ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombent au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2024.

### ***Conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières à la réglementation en vigueur***

En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications portant sur la conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur.

La responsabilité de veiller à la conformité aux prescriptions de la réglementation en vigueur incombe à la Direction et au Conseil d'Administration.

Sur la base des diligences que nous avons estimées nécessaires de mettre en œuvre, nous n'avons pas détecté d'irrégularité liée à la conformité des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 25 avril 2025

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ CSL**

**Samir LABIDI**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI**

---

## II- RAPPORT SPÉCIAL

---

---

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

*Messieurs les Actionnaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR),*

En application des dispositions des articles 200 (et suivants) et 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous reportons ci-dessous sur les conventions et opérations visées par ces textes.

Notre responsabilité est de nous assurer du respect des procédures légales d'autorisation et d'approbation de ces conventions ou opérations et de leur traduction correcte, in fine, dans les états financiers. Il ne nous appartient pas de rechercher spécifiquement et de façon étendue l'existence éventuelle de telles conventions ou opérations mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données et celles obtenues au travers de nos procédures d'audit, leurs caractéristiques et modalités essentielles, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

**Conventions et opérations conclues et/ou réalisées (antérieures et nouvelles)**

---

- 1) La SIMPAR a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel de TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2024, est de l'ordre de 52.561.590 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2024, au titre de ces emprunts ont totalisé 4.824.857 DT.
- 2) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet Raoued M 41 pour un montant de 14 500 000 DT contracté en mars 2024, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâces). Le montant débloqué en 2024 est de 12 600 000 DT.
- 3) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 900 000 DT contracté en décembre 2024, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2024 est de 900 000 DT.
- 4) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 7 Choutrana pour un montant de 1 150 000 DT contracté en décembre 2024, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2024 est de 1 150 000 DT.
- 5) Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les déblocages effectués en 2024 sur des anciens crédits non encore utilisés, se présentent comme suit :

Emprunt	Taux d'intérêt	Montant Emprunté	Montant débloqué	Remboursement En principal	Remboursement En intérêts
Projet HSC7 Choutarna	TMM+3%	2.500.000	300.000	-	325 566
Projet HSC7 Choutarna	TMM+2,5%	1.150.000	1.150.000	-	-
Projet M41 Roued	TMM+2.5%	14.000.000	12.600.000	-	735.084
Projet HSC8 Choutarna	TMM+2.5%	4.500.000	2.000.000	-	-
Projet HSC8 Choutarna	TMM+2.5%	900.000	500.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 jardin du lac	TMM+2.5%	12.000.000	7.295.000	-	889.250
<b>Total en DT</b>		<b>35 050 000</b>	<b>23 845 000</b>	<b>-</b>	<b>1 949 900</b>

- 6) En 2024, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées au titre de ces conventions s'élève à 299 222 DT. Au 31 décembre 2024, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 95 611 DT.
- 7) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2024 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 34 107 DT.
- 8) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2024 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 459 500 DT. Au 31 décembre 2024, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est débiteur de 499 483 DT.
- 9) En 2024, la T.I.S a facturé à la SIMPAR les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 3 000 DT. Au 31 décembre 2024, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT.
- 10) La SIMPAR a procédé, en 2024, à la cession de 500 actions détenues dans le capital de la SOGEST pour un montant de 5000 DT (soit son coût d'acquisition) à SICAR INVEST avec un engagement de rétrocession, et ce, dans le cadre de la restructuration de la SOGEST.
- 11) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2024, s'élèvent à 63 892 DT.
- 12) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des indemnités de départ à la retraite (six fois le salaire brut pour tout employé partant en retraite) et des compléments de retraite (au profit des membres adhérents). En 2024, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	Montant total
Assurance Complément de Retraite	54.305
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	85.973
<b>Total en DT</b>	<b>140.278</b>

#### Obligations et engagements de la SIMPAR envers ses dirigeants

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :
  - La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 28 janvier 2016. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
  - La rémunération du Directeur Général, qui exerce ses fonctions depuis janvier 2015, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 31 décembre 2014, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Président Directeur Général). Les éléments de cette rémunération découlent des différentes décisions du Conseil d'Administration

régissant la rémunération du Président Directeur Général, notamment celles en date du 27 janvier 1978, 19 novembre 1980, 6 mars 1984, 22 mai 1990 et 15 décembre 2004.

Les éléments de rémunération du Directeur Général englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant) et une indemnité mensuelle nette de 600 DT au titre des remboursements des frais de téléphone, d'eau et d'électricité ;

- 2) Les charges de personnel encourues par la SIMPAR au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice 2024, se résument comme suit :

	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général
Rémunération annuelle brute	5.013	250.015
Avantages en nature	-	13.008
Charges sociales légales et RC	1.157	6.994
Primes d'assurance groupe	-	23.817
<i>Total en DT</i>	<i>6.170</i>	<i>293.834</i>

- 3) En 2024, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Directeur Général par intérim de la société SIVIA au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024 au 30 juin 2024, et en application de la décision du Conseil d'Administration de cette dernière, a bénéficié d'une rémunération brute de 67.221 DT.
- 4) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 avril 1988, la SIMPAR a reversé les montants des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du Groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général a bénéficié d'un montant brut de 75.872 DT au cours de l'exercice 2024.
- 5) En 2024, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société ESSOUKNA du 10 juin 2024.
- 6) En 2024, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société SIVIA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.125 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société SIVIA du 12 mai 2024.
- 7) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2024, des jetons de présence dont le montant total brut est de 108.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07 juin 2024.
- 8) En 2024, les quatre membres du Comité Permanent d'Audit de la SIMPAR, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération brute globale de 15.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07 juin 2024.

Enfin, et en dehors des conventions et opérations précitées, nos travaux n'ont pas révélé l'existence d'autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des dispositions des articles 200 (et suivants) et 475 du Code des Sociétés Commerciales.

Tunis, le 25 avril 2025

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL  
Samir LABIDI

P/ ICCA  
Anis SMAOUI