

Avis des sociétés

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Société Immobilière et de Participations - SIMPAR –

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - publie ci-dessous, ses états financiers consolidés, arrêtés au 31 Décembre 2024 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 20 Juin 2025 accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Samir Laabidi et Mr Anis SMAOUI.

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

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	223 863	222 563
	Moins : amortissements		-214 606	-185 738
			9 257	36 825
	Immobilisations corporelles	3	7 774 952	8 051 941
	Moins : amortissements		-5 438 041	-5 204 801
			2 336 911	2 847 140
	Immobilisations financières	4	15 812 085	15 885 347
	Moins : provisions		-5 797 294	-6 522 280
			10 014 791	9 363 067
	Titres mis en équivalence	5	11 423 741	11 299 911
	Actifs d'impôt différé	6	5 631 521	3 764 370
	Total des actifs non courants		29 416 221	27 311 313
ACTIFS COURANTS	Stocks	7	213 962 471	167 378 435
	Moins : provisions		-802 356	-802 356
			213 160 115	166 576 079
	Clients et comptes rattachés	8	2 348 420	4 804 944
	Moins : provisions		-350 657	-354 993
			1 997 763	4 449 951
	Autres actifs courants	9	16 629 188	9 658 969
	Moins : provisions		-312 673	-127 252
			16 316 515	9 531 717
	Placements et autres actifs financiers	10	1 330 195	645 926
	Moins : provisions		-53 817	-53 827
			1 276 378	592 099
	Liquidités et équivalents de liquidités	11	6 460 273	9 690 803
	Total des actifs courants		239 211 044	190 840 649
	TOTAL DES ACTIFS		268 627 265	218 151 962

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe		-499 650	-499 650
Réserves consolidées		38 343 467	44 108 909
Résultat consolidé		-7 700 174	-5 512 252
Total des capitaux propres du groupe	12	35 643 643	43 597 007
Intérêts minoritaires		2 165 754	4 883 218
Total des capitaux propres		37 809 397	48 480 225
PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts	13	100 630 159	82 700 195
Autres passifs financiers	14	2 051 404	2 041 995
Provisions	15	2 693 815	2 671 980
Total des passifs non courants		105 375 378	87 414 170
Passifs courants			
Fournisseurs et comptes rattachés	16	22 835 729	13 551 487
Autres passifs courants	17	23 929 140	12 090 166
Emprunts et autres passifs financiers courants	18	73 378 066	54 916 721
Concours bancaires	19	5 299 555	1 699 193
Total des passifs courants		125 442 490	82 257 567
Total des passifs		230 817 868	169 671 737
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		268 627 265	218 151 962

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires immobilier	20	17 098 123	43 508 279
Produits des participations	21	551 991	669 676
Autres produits d'exploitation	22	334 196	270 266
Total des produits d'exploitation		17 984 310	44 448 221
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	23	-46 547 619	-15 120 898
Achats de terrains		-	10 815 644
Achats d'études et de prestations de services		2 158 023	2 830 079
Achats de matériels, équipements et travaux		45 854 852	26 301 824
Charges de personnel	24	9 078 561	9 315 793
Dotations aux amortissements et aux provisions	25	-264 359	1 622 501
Autres charges d'exploitation	26	3 299 510	3 597 315
Total des charges d'exploitation		13 578 968	39 362 258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		4 405 342	5 085 963
Charges financières nettes	27	-16 896 397	-14 695 658
Autres gains ordinaires		247 212	424 932
Autres pertes ordinaires		-137 812	-38 114
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-12 381 655	-9 222 877
Impôt sur les sociétés	28	1 824 284	1 002 050
Éléments extraordinaires		-	-
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		-10 557 371	-8 220 827
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		434 946	548 862
RÉSULTAT NET DU GROUPE		-10 122 425	-7 671 965
Part du groupe		-7 700 174	-5 512 252
Intérêts minoritaires		2 422 251	2 159 713

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (Montants exprimés en dinars)		Notes	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Résultat net		-7 700 174	-5 512 252	
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées		-2 422 251	-2 159 713	
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-434 946	-548 862	
	• Ajustements pour :				
	- Amortissements & provisions		-264 359	1 622 501	
	• Variations des :				
	- Stocks		-46 584 036	-15 120 898	
	- Clients		2 456 524	4 054 639	
	- Autres actifs		-8 955 619	-1 199 225	
	- Fournisseurs et autres passifs		25 864 717	4 784 855	
	• Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations et autres produits de placements		-21 900	-151 310	
	Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'exploitation		-38 062 044	-14 230 265	
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		63 106	172 114	
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-20 180	-479 395	
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		511 823	909 220	
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-449 773	-598 652	
		Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement		104 976	3 287
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions		-16 968	-167 251	
	Encaissements provenant des emprunts		55 030 000	41 680 037	
	Remboursements d'emprunts		-23 711 631	-26 515 731	
	Fonds social (variation)		-175 225	-196 725	
		Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement		31 126 176	14 800 330
	Incidence de la variation du périmètre de consolidation		-	-	
		VARIATION DE TRÉSORERIE		-6 830 892	573 352
	Trésorerie au début de l'exercice		7 991 610	7 418 258	
	Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 & 19	1 160 718	7 991 610	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024****NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES**

La Société Immobilière et de Participations (SIMPAR), Société Mère, a le statut juridique d'une société anonyme ; elle exerce ses activités dans les domaines de la promotion immobilière et de la prise de participations. Son siège social est au 15, Rue Masmouda - Mutuelle ville - Tunis.

La SIMPAR est le premier promoteur immobilier en Tunisie dont les actions sont cotées à la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 31 décembre 2024 :

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	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%
Total	1 100 000	5 500 000	100%

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

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

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

1. Consolidation

a) Filiales

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

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

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

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

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

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

b) Entreprises associées

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

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

c) Entreprises sous contrôle conjoint

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

2. Actions propres et d'autocontrôle

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

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

3. Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

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

4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Suite 2 Note N°2

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

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

5. Titres de participation (non consolidables)

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

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

6. Stocks

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

a) Terrains à bâtir ou à lotir

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

b) Travaux en cours

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

7. Provisions

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

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

8. Revenus

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

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

9. Impôt sur lessociétés

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

➤ *Impôt courant*

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

➤ *Impôt différé*

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

Suite 4 Note N°2

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

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

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

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

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

10. Informations relatives au périmètre de consolidation

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

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

Suite 5 Note N°2

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

Société	% de contrôle	Nature du contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêt
SIMPAR	100,00%	Contrôle exclusif	Intégration globale	96,92%
ESSOUKNA	69,63%	Contrôle exclusif	Intégration globale	67,50%
SOGEST	69,74%	Contrôle exclusif	Intégration globale	68,71%
SIVIA	99,99%	Contrôle exclusif	Intégration globale	75,27%
EL MADINA	99,99%	Contrôle exclusif	Intégration globale	78,19%
IMM. DES ŒILLETS	70,61%	Contrôle exclusif	Intégration globale	56,56%
ZIED SARL	98,58%	Contrôle exclusif	Intégration globale	69,84%
SOIVM SICAF	32,57%	Influence notable	Mise en équivalence	26,11%
T.I.S	42,00%	Influence notable	Mise en équivalence	36,18%
SODET SUD	31,60%	Influence notable	Mise en équivalence	24,99%
SICAR INVEST	27,03%	Influence notable	Mise en équivalence	22,46%

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles :	9 257	36 825
- Logiciels	223 863	222 563
- Amortissements logiciels	-214 606	-185 738
Immobilisations corporelles :	2 336 911	2 847 140
Valeurs brutes :	7 774 952	8 051 941
- Terrains	1 579 101	1 615 517
- Matériel de transport	1 499 846	1 567 596
- Bâtiments administratifs	2 388 925	2 388 925
- Bâtiments de rapport	447 050	589 787
- Installations générales, agencements et aménagem. des constructions	151 085	200 050
- Installations générales, agencements et aménagements divers	763 413	754 693
- Equipements de bureaux	377 296	376 121
- Equipements informatiques	568 236	559 252
Moins : Amortissements	-5 438 041	-5 204 801
- Amortissements bâtiments administratifs	-2 258 245	-2 017 587
- Amortissements bâtiments de rapport	-447 050	-589 787
- Amortissements matériel de transport	-1 096 258	-967 864
- Amortissements AAI divers	-595 787	-566 165
- Amortissements équipements de bureaux	-365 622	-361 921
- Amortissements équipements informatiques	-523 994	-501 427
- Amortissements AAI des constructions	-151 085	-200 050
Total en DT	2 346 168	2 883 965

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Titres de participations (non consolidables)	14 105 887	14 211 549
Dépôts et cautionnements (versés)	810 570	761 485
Prêts au personnel	895 628	912 313
<i>Total brut en DT</i>	15 812 085	15 885 347
Moins : Provisions	-5 797 294	-6 522 280
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-1 336 128	-2 342 021
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	-4 451 976	-4 171 069
- Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements	-2 150	-2 150
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-7 040	-7 040
<i>Total net en DT</i>	10 014 791	9 363 067

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Titres de participation - Fonds gérés	8 128 605	8 234 267
Titres de participation - SIMPAR	5 164 766	5 164 766
Titres de participation - ESSOUKNA	381 748	381 748
Autres titres de participation	430 768	430 768
<i>Total en DT</i>	14 105 887	14 211 549

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société apparentée	Actif Net au 31/12/2024	Ecart d'évaluation	Actif Net Corrigé au 31/12/2024	% d'intérêt	Part du Groupe	Ajustements de consolidation	TME au 31/12/2024
SODET SUD	3 791 906	12 318 087	16 109 993	24,99%	4 025 966	65 991	4 091 957
SOIVM SICAF	7 306 417	-	7 306 417	26,11%	1 907 567	-21 500	1 886 063
T.IS	620 156	-	620 156	36,18%	224 361	-90 694	133 667
SICAR INVEST	23 767 577	-	23 767 577	22,46%	5 339 339	-27 282	5 312 054
Total en DT	35 486 056	12 318 087	47 804 143	-	11 497 232	-73 485	11 423 741

L'écart d'évaluation a été calculé par référence au prix d'achat des actions SODET SUD par le Groupe (prise en compte d'une partie de la plus-value nette d'impôt dégagée par une expertise des terrains en stock, commandée par la BNA préalablement à l'achat des actions SODET SUD et dont les résultats sont confirmés par une autre expertise externe récemment effectuée).

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
AID provenant des provisions	976 796	884 030
AID provenant des retraitements de consolidation	107 773	-12 271
AID provenant des reports déficitaires	4 546 952	2 892 611
<i>Total en DT</i>	5 631 521	3 764 370

NOTE N°7 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Terrains à bâtir	58 171 750	59 040 148
Travaux en cours	90 931 539	60 434 749
Travaux terminés	64 859 182	47 903 538
<i>Total brut en DT</i>	213 962 471	167 378 435
Moins : Provisions	-802 356	-802 356
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-792 581	-792 581
<i>Total net en DT</i>	213 160 115	166 576 079

Suite 1 Note N°7

1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par société du Groupe comme suit au 31 décembre 2024 :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINAL DES ŒILLETS	Total au 31/12/2024	
Terrains à bâtir	24 776 006	12 349 031	7 647 122	10 403 771	2 995 819	58 171 749
Travaux en cours	38 892 881	35 395 166	11 087 902	5 555 592	-	90 931 541
Travaux terminés	12 993 993	15 193 059	19 134 221	13 586 745	3 951 163	64 859 181
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-	-9 775
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-87 694	-189 250	-	-3 616	-792 581
Total en DT	76 141 084	62 849 562	37 679 995	29 546 108	6 943 366	213 160 115

Suite 2 Note N°7

- 2) La valeur comptable des terrains à bâtir acquis par la filiale « Immobilière des Cèllets » (et constituant sa réserve foncière) inclut les intérêts et autres charges supportés dans le cadre des emprunts bancaires contractés pour leur financement encourus au cours de la période de leur détention à des fins de construction et sans s'accompagner d'une véritable activité de développement modifiant la substance de ces biens immobiliers (engagement des études architecturales nécessaires à l'obtention du permis de bâtir), et ce, contrairement aux dispositions de la norme comptable NCT 13 relative aux *Charges d'emprunt*.

De même, le coût de production des stocks de travaux en cours inclut les coûts d'emprunt encourus par cette filiale pendant la période de détention des terrains et avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement au sens décrit dans le paragraphe précédent.

Les coûts d'emprunt cumulés comptabilisés en stock de terrains à bâtir préalablement au fait générateur de leur incorporation, s'élèvent au 31 décembre 2024 à 1 090 918 DT imputables aux exercices antérieurs). À la même date, et par référence au même fait générateur, les coûts d'emprunt encourus au titre du financement des terrains avant le commencement de l'exécution d'une véritable activité de développement et incorporés au cout de production des stocks de travaux terminés, s'élèvent à 645 092 DT (totalement imputables aux exercices antérieurs).

Notons qu'une partie des stocks des travaux terminés a été vendue au cours des exercices 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 et 2024.

Il s'ensuit que les capitaux propres du Groupe (hors intérêts minoritaires) sont majorés d'un montant de 1 743 000 DT correspondant aux intérêts indument incorporés dans les stocks de terrains à bâtir et de travaux terminés non encore vendus au 31 décembre 2024, pondéré par le pourcentage d'intérêt du Groupe de 56,56% et par le taux d'impôt sur le résultat de 20%.

Cependant, la Direction considère que les justes valeurs des terrains à bâtir et des travaux terminés couvrent largement leurs coûts d'acquisition ou de production, y compris les charges d'emprunt incorporées.

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Clients acquéreurs	1 292 523	3 552 861
Clients - effets à recevoir	746 464	934 990
Clients locataires	9 433	12 756
Clients douteux et litigieux	300 000	304 337
<i>Total brut en DT</i>	2 348 420	4 804 944
Moins : Provisions	-350 657	-354 993
<i>Total net en DT</i>	1 997 763	4 449 951

NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Fournisseurs - comptes débiteurs :	1 445 446	2 094 984
- Entrepreneurs, avances et acomptes	1 126 126	1 656 330
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	313 295	432 629
Personnel - avances et acomptes	150 711	172 727
État - comptes débiteurs :	12 219 014	4 725 390
- Acomptes provisionnels	2 552 320	1 856 260
- Retenues à la source	13 176	591 378
- TVA déductible	1 565 703	1 048 064
- Crédit de TVA à reporter	8 087 815	1 229 688
Charges constatées d'avance	3 961	37 445
Produits à recevoir	209 812	299 640
Autres comptes débiteurs	2 600 244	2 328 783
Total brut en DT	16 629 188	9 658 969
Moins : Provisions	-312 673	-127 252
Total net en DT	16 316 515	9 531 717

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Titres de placement	1 000 123	328 321
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	297 868	286 309
Placements liquides	24 000	24 000
Autres placements - actions	8 204	7 296
<i>Total brut en DT</i>	1 330 195	645 926
Moins : Provisions	-53 817	-53 827
<i>Total net en DT</i>	1 276 378	592 099

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Billets de trésorerie	2 482 372	4 983 355
Chèques à l'encaissement	150 000	41 984
Effets à l'encaissement	-	1 500
Banques	3 824 742	4 661 868
Caisses	3 159	2 096
<i>Total en DT</i>	6 460 273	9 690 803

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-499 650	-499 650
Réserves consolidées	38 343 467	44 108 909
Résultat consolidé (*)	-7 700 174	-5 512 252
Total en DT	35 643 643	43 597 007

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

	<i>Exercice clos le 31 décembre 2024</i>	<i>Exercice clos le 31 décembre 2023</i>
<i>SIMPAR</i>	-2 654 740	-1 082 604
<i>ESSOUKNA</i>	-1 469 487	-1 534 774
<i>SIVIA</i>	-515 450	72 089
<i>SOGEST</i>	-595 556	-706 676
<i>IMMOBILIÈRE DES CEILLETS</i>	-767 053	-938 193
<i>EL MADINA</i>	-2 147 996	-1 879 601
<i>ZIED SARL</i>	9 518	8 550
<i>T.I.S</i>	8 012	46 997
<i>SOIVIM SICAF</i>	110 421	92 343
<i>SODET SUD</i>	-162 600	-206 757
<i>SICAR INVEST</i>	484 757	616 374
Total en DT	-7 700 174	-5 512 252

NOTE N°13 : EMPRUNTS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	100 630 159	82 696 350
Emprunts leasing - échéances à plus d'un an	-	3 845
<i>Total en DT</i>	100 630 159	82 700 195

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Cautiounnements reçus	37 175	33 606
Dépôts reçus pour lotissements	1 443 015	1 525 549
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	332 705	247 335
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	295 027	272 116
Dépôts reçus pour frais de syndic	-56 518	-36 611
<i>Total en DT</i>	2 051 404	2 041 995

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Provisions pour réparations et maintenance	354 528	236 189
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	432 590	346 156
Provisions pour risques et charges	1 906 697	2 089 635
<i>Total en DT</i>	2 693 815	2 671 980

**NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Entrepreneurs	6 986 061	2 880 334
Fournisseurs ordinaires	2 448 103	715 644
Architectes	48 024	54 985
Bureaux d'études	109 980	93 239
Entrepreneurs, retenues de garantie	10 339 031	7 904 699
Fournisseurs, factures non parvenues	2 904 530	1 902 586
<i>Total en DT</i>	22 835 729	13 551 487

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Clients - avances et acomptes reçus	16 101 194	4 645 253
Personnel - comptes créditeurs :	1 769 009	1 978 929
- Personnel, charges à payer	1 708 304	1 904 868
- Personnel, rémunérations dues	60 705	74 061
État - comptes créditeurs :	925 266	2 156 024
- Retenues à la source	456 939	450 435
- TVA à payer	313 842	172 936
- Impôt courant sur les sociétés	13 515	46 371
- Autres impôts et taxes à payer	140 970	1 486 282
Organismes sociaux :	3 077 035	1 474 803
- CNSS	2 600 946	1 027 822
- CNSS - régime complémentaire	32 434	46 625
- Assurance groupe	106 881	60 441
- Prêts CNSS (oppositions)	1 157	1 011
- Charges sociales à payer	335 617	338 904
Actionnaires - dividendes à payer	914	17 882
Charges à payer	916 203	909 169
Autres comptes créditeurs	1 039 019	811 936
Produits constatés d'avance	100 500	96 170
<i>Total en DT</i>	23 929 140	12 090 166

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT	60 542 379	47 124 965
Emprunts leasing à moins d'un an	3 845	32 853
Intérêts courus	12 831 842	7 758 903
<i>Total en DT</i>	73 378 066	54 916 721

NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Découverts bancaires - BNA	5 299 555	1 699 193
<i>Total en DT</i>	5 299 555	1 699 193

NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Ventes de logements	15 162 116	37 849 040
Ventes de magasins et autres immeubles	1 840 507	1 703 924
Ventes de terrains lotis	95 500	3 955 315
<i>Total en DT</i>	17 098 123	43 508 279



Suite Note N°20

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2024 se ventilent comme suit :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	IMM. DES ŒILLETS	TOTAL
Ventes de logements	2 325 400	317 615	6 035 066	6 463 571	20 464	15 162 116
Ventes de terrains lotis	34 107	40 929	-	20 464	-	95 500
Ventes de magasins et autres immeubles	1 397 650	-	-	442 857	-	1 840 507
<i>Total en DT</i>	3 757 157	358 544	6 035 066	6 926 892	20 464	17 098 123

NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Produits des participations	261 353	224 275
Revenus des valeurs mobilières de placement	290 638	445 401
<i>Total en DT</i>	551 991	669 676

NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Études et prestations de services	160 456	-
Produits divers d'exploitation	144 954	233 710
Loyers immobiliers	28 786	36 556
<i>Total en DT</i>	334 196	270 266

**NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Variation des stocks de terrains à bâtir	-904 815	6 308 121
Variation des stocks de travaux en cours	30 496 790	18 644 423
Variation des stocks de travaux terminés	16 955 644	-9 831 646
<i>Total en DT</i>	46 547 619	15 120 898

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Salaires et compléments de salaires	7 102 243	7 156 770
Charges sociales légales	1 610 946	1 581 067
Autres charges de personnel	365 372	577 956
Total en DT	9 078 561	9 315 793

NOTE N°25 : 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	523 688	511 676
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	447 255	1 149 450
Dotations aux provisions pour risques et charges	848 537	721 081
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	-	94 122
Diverses reprises sur provisions	-2 083 839	-853 828
Total en DT	-264 359	1 622 501

**NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Achats non stockés de matières et fournitures	181 647	187 329
Services extérieurs	427 109	426 323
Autres services extérieurs	1 827 776	1 477 224
Charges diverses ordinaires	554 888	675 867
Impôts, taxes et versements assimilés	308 090	830 572
Total en DT	3 299 510	3 597 315

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Charges financières liées à des projets immobiliers	13 159 017	12 035 727
Produits financiers	-40 195	-17 850
Charges financières hors projets immobiliers	3 777 575	2 677 781
Total en DT	16 896 397	14 695 658

**NOTE N°28 : IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés)	-42 867	-102 166
Charges / Produits d'impôt différé (*)	1 867 151	1 104 216
Total en DT	1 824 284	1 002 050

(*) Les produits d'impôt différé sont constitués d'économies d'impôt futures à réaliser par le Groupe au titre des provisions non admises en déduction et des pertes fiscales reportables (y compris les amortissements différés).

Toutefois, les charges d'impôt différé comptabilisées par le Groupe au cours de l'exercice 2024 découlent essentiellement de l'application restrictive des conditions de prise en compte des actifs d'impôt différé se rapportant notamment aux pertes fiscales reportables en avant. En effet, plusieurs filiales de la SIMPAR (SIVIA, EL MADINA, IMMOBILIÈRE DES CEILLETS et SOGEST) affichent des pertes récurrentes et sont devenues structurellement déficitaires, ce qui remet en cause leur capacité de réaliser des bénéfices futurs suffisants sur lesquels pourront s'imputer les pertes fiscales reportables au 31 décembre 2024 (en l'absence de plans de développement et de restructuration financière et de business plans à moyen terme mis en oeuvre et dont les prévisions financières sont confirmées par les faits).

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

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

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2024, l'état consolidé du résultat et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir des capitaux propres positifs (hors intérêts minoritaires) de 35.643.643 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (7.700.174) DT.

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

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

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

1) Évaluation des titres de participation non consolidables

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2024 pour un montant net de 8.317.783 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

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

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

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

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

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

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

2) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé

a) Risques identifiés

Un montant de 5.631.521 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2024 au titre des actifs d'impôt différé. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient essentiellement de différences temporaires déductibles sous forme de provisions non admises en déduction et de pertes fiscales reportables affichées par la SIMPAR et certaines de ses filiales (y compris les amortissements différés).

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

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

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

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

- Vérifier que la méthodologie retenue par la Direction pour identifier et évaluer les différences temporaires déductibles, les pertes fiscales reportables (y compris les amortissements différés) et les actifs d'impôt différé correspondants est appropriée ;
- S'assurer que les règles fiscales (taux d'imposition, période de déduction, etc.) applicables dans les circonstances sont comprises et respectées par la Direction ;
- Apprécier la capacité de la société du Groupe concernée par les différences temporaires déductibles et/ou les pertes fiscales reportables à dégager des bénéfices imposables futurs permettant de les résorber.
À cet effet, et pour chaque société du Groupe concernée, nous avons examiné la fiabilité du processus d'établissement des prévisions financières à moyen terme, comparé les projections de résultats des exercices antérieurs avec les performances financières réelles correspondantes et vérifié que les bénéfices attendus sur les exercices à venir sont suffisants pour absorber, dans la période appropriée, les différences temporaires déductibles et/ou les pertes fiscales reportables sources des actifs d'impôt différé ;
- S'assurer que les opportunités de planification fiscale offertes à chaque société du Groupe concernée (telle que la cession d'un actif pour un prix supérieur à sa valeur comptable) sont réalisables et pourront générer, en cas de besoin, un bénéfice imposable dans la période appropriée.

3) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2024 pour un montant net de 213.160.155 DT et représentent le poste le plus important de cet état de la situation financière (environ 79% du total des actifs). Ils proviennent entièrement de la SIMPAR (société mère) et ses filiales immobilières (ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilières des Œillets).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté aux inventaires physiques des différents stocks de biens immobiliers de la société mère SIMPAR et de ses filiales les plus importantes ESSOUKNA et SIVIA, et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Consulté les rapports des commissaires aux comptes des filiales pour voir leurs conclusions d'audit relatives aux stocks de biens immobiliers ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains ou des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) sont respectés ;
- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable en application des dispositions de l'article 79 de la loi n° 2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable ;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par les valeurs nettes de réalisation correspondantes et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion relatif au Groupe

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

En application des dispositions des articles 266 et 471 du Code des Sociétés Commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion relatif au Groupe, et ce, par référence aux états financiers consolidés. Nos travaux consistent à lire le rapport de gestion relatif au Groupe et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celui-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si le rapport de gestion relatif au Groupe semble autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans le rapport de gestion relatif au Groupe, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la Direction et des responsables de la gouvernance pour les états financiers consolidés

Le Conseil d'Administration est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément au Système Comptable des Entreprises, ainsi que du contrôle interne

qu'il considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Groupe.

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux Normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Tunisie, permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité des systèmes de contrôle interne

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la SIMPAR et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Tunis, le 16 mai 2025

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL
Samir LABIDI

P/ ICCA
Anis SMAOUI

