

**Avis des sociétés**

**ETATS FINANCIERS**

**Société Immobilière et de Participations - SIMPAR –**

**Siège social :** 14, rue Masmouda –Mutuelleville-1082 Tunis

La Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - publie ci-dessous, ses états financiers individuels arrêtés au 31 Décembre 2025 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire statuant sur l'exercice 2025. Ces états sont 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 2025 31 décembre 2024

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	120 161	120 161
	Moins : amortissements		-118 836	-111 915
			1 325	8 246
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 379 277	3 418 756
	Moins : amortissements		-1 691 246	-1 649 728
			1 688 031	1 769 028
	Immobilisations financières	<b>4</b>	15 641 262	15 730 170
	Moins : provisions		-3 479 941	-3 673 691
			12 161 321	12 056 479
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>13 850 677</b>	<b>13 833 753</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>13 850 677</b>	<b>13 833 753</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>5</b>	94 984 389	76 662 878
	Moins : provisions		-521 795	-521 795
			94 462 594	76 141 083
	Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	601 581	377 715
	Moins : provisions		-129 591	-129 591
			471 990	248 124
	Autres actifs courants	<b>7</b>	8 367 087	6 196 192
	Moins : provisions		-68 655	-5 250
			8 298 432	6 190 942
	Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	102 770	88 958
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			95 210	81 398
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	43 438	224 628
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>103 371 664</b>	<b>82 886 175</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>117 222 341</b>	<b>96 719 928</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**
**(Montants exprimés en dinars)**
**Notes 31 décembre 2025 31 décembre 2024**

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		29 612 307	29 666 272
	Autres capitaux propres		3 041 071	3 041 071
	Résultats reportés		-13 617 957	-10 137 068
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>24 535 421</b>	<b>28 070 275</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	-5 297 427	-3 480 889
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>19 237 994</b>	<b>24 589 386</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	44 413 408	34 976 060
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 569 614	1 580 232
	Provisions	<b>14</b>	531 857	518 349
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>46 514 879</b>	<b>37 074 641</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	8 783 786	6 927 576
	Autres passifs courants	<b>16</b>	9 900 865	5 839 654
	Concours bancaires	<b>17</b>	2 019 297	2 540 355
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	30 765 520	19 748 316
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>51 469 468</b>	<b>35 055 901</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>97 984 347</b>	<b>72 130 542</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>117 222 341</b>	<b>96 719 928</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 2025**    **31 décembre 2024**

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de biens immobiliers	<b>19</b>	4 269 107	3 757 157
	Produits des participations	<b>20</b>	251 370	241 307
	Autres produits d'exploitation	<b>21</b>	122 522	173 217
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>4 642 999</b>	<b>4 171 681</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	<b>22</b>	18 311 947	20 370 484
	Achats de terrains		-	-
	Achats d'études et de prestations de services	<b>23</b>	-880 945	-710 682
	Achats de matériels, équipements et travaux	<b>24</b>	-17 157 708	-18 478 247
	Charges de personnel	<b>25</b>	-2 295 307	-2 262 858
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	<b>26</b>	18 241	-179 830
	Autres charges d'exploitation	<b>27</b>	-1 090 526	-1 350 306
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-3 094 298</b>	<b>-2 611 439</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 548 701</b>	<b>1 560 242</b>
	Charges financières nettes	<b>28</b>	-6 841 331	-5 019 616
	Autres gains ordinaires	<b>29</b>	5 284	36 233
Autres pertes ordinaires	<b>30</b>	-	-49 085	
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-5 287 346</b>	<b>-3 472 226</b>	
Impôt sur les sociétés	<b>31</b>	-10 081	-8 663	
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-5 297 427</b>	<b>-3 480 889</b>	
Éléments extraordinaires		-	-	
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-5 297 427</b>	<b>-3 480 889</b>	

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

<b>ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>		<b>Exercice clos le</b>	<b>Exercice clos le</b>	
<b>(Montants exprimés en dinars)</b>		<b>Notes</b>	<b>31 décembre 2025</b>	<b>31 décembre 2024</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>		-5 297 427	-3 480 889
	▪ Ajustements pour :			
	- Amortissements & provisions		-18 241	179 830
	▪ Variations des :			
	- Stocks		-18 321 511	-20 406 901
	- Clients		-223 866	2 209 576
	- Autres actifs		-2 170 895	-3 580 659
	- Fournisseurs et autres passifs		10 571 205	6 058 201
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations		-	-26 900
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>		<b>-15 460 735</b>	<b>-19 047 742</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		9 565	63 316
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-20 244	-10 050
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		88 908	65 263
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-13 812	-63 074
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>		<b>64 417</b>	<b>55 455</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions		-	-16 968
	Encaissements provenant des emprunts		16 605 000	23 845 000
	Remboursements d'emprunts		-814 849	-8 106 776
	Fonds social (variation)		-53 965	-40 465
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>15 736 186</b>	<b>15 680 791</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>339 868</b>	<b>-3 311 496</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>		<b>-2 315 727</b>	<b>995 769</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice 9 &amp; 17</b>		<b>-1 975 859</b>	<b>-2 315 727</b>

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS  
À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025**

**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 2025 :

<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	302 682	1 513 410	27,52%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	58 528	292 640	5,32%
SICAR INVEST	47 189	235 945	4,29%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	100 648	503 240	9,14%
<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% ou 7% 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 2025, 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.

---

**Suite 3 Note N°2**

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 31/12/2024	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 31/12/2025	Soldes au 31/12/2024	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024
Logiciels	120 161	-	-	120 161	111 915	6 921	-	118 836	1 325	8 246
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>120 161</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120 161</b>	<b>111 915</b>	<b>6 921</b>	<b>-</b>	<b>118 836</b>	<b>1 325</b>	<b>8 246</b>
Terrains	1 416 600	-	-9 565	1 407 035	-	-	-	-	1 407 035	1 416 600
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	437 562	11 065	-	448 627	76 315	87 380
Bâtiments de rapport	447 050	-	-37 339	409 711	447 050	-	-37 339	409 711	-	-
Matériel de transport	441 825	-	-	441 825	272 261	55 890	-	328 151	113 674	169 564
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	151 085	-	-12 819	138 266	151 085	-	-12 819	138 266	-	-
Installations générales, agencements & aménagements divers	225 863	4 355	-	230 218	144 475	13 568	-	158 043	72 175	81 388
Équipements de bureaux	86 709	1 288	-	87 997	85 686	779	-	86 465	1 532	1 023
Équipements informatiques	124 682	14 601	-	139 283	111 609	10 374	-	121 983	17 300	13 073
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 418 756</b>	<b>20 244</b>	<b>-59 723</b>	<b>3 379 277</b>	<b>1 649 728</b>	<b>91 676</b>	<b>-50 158</b>	<b>1 691 246</b>	<b>1 688 031</b>	<b>1 769 028</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>3 538 917</b>	<b>20 244</b>	<b>-59 723</b>	<b>3 499 438</b>	<b>1 761 643</b>	<b>98 597</b>	<b>-50 158</b>	<b>1 810 082</b>	<b>1 689 356</b>	<b>1 777 274</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Participations :</b>	<b>9 835 816</b>	<b>9 621 886</b>
- Titres de participation	11 051 874	11 051 874
- Moins : Provisions	-1 216 058	-1 429 988
<b>Fonds gérés :</b>	<b>1 723 693</b>	<b>1 773 322</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 980 536	4 009 985
- Moins : Provisions	-2 256 843	-2 236 663
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>471 474</b>	<b>530 933</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	478 514	537 973
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>130 338</b>	<b>130 338</b>
<i>Total en DT</i>	<b>12 161 321</b>	<b>12 056 479</b>

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

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 31/12/2025		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 887 109</b>	<b>266 105</b>	<b>5 621 004</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 Cèllets	40 000	1,24%	200 000	101 685	98 315
- 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>949 953</b>	<b>4 214 812</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	-	3 506 808
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	175 684	59 502
- STB	51 039	0,21%	501 582	292 934	208 648
- ATB	60 000	0,08%	365 619	144 519	221 100
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	268 473	18 180
- Autres	-	-	268 917	68 343	200 574
<b>Total en DT</b>			<b>11 051 874</b>	<b>1 216 058</b>	<b>9 835 816</b>

**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 2024 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 17,654 DT, soit une moins-value potentielle de 1 497 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 2024 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 2025, 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 2025, 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 2025. 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	-	5 410	-5 410
Fonds géré n°8	793 550	-	11 742	-11 742
Fonds géré n°15	408 114	-	16 551	-16 551
Fonds géré n°22	2 058 858	-	23 462	-23 462
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>3 980 536</b>	<b>-</b>	<b>57 165</b>	<b>-57 165</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 2025, soit 3 980 536 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 2 256 843 DT au 31 décembre 2025 et représentent 57% 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**

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>25 885 624</b>	<b>24 776 005</b>
- Ariana TF 60290	8 680 196	8 293 897
- Sousse- tranche 2	1 291 605	1 259 327
- 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	1 713 078	1 578 899
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	13 175 772	12 618 909
- Autres terrains à bâtir	98 624	98 624
<b>Travaux en cours :</b>	<b>29 361 448</b>	<b>38 892 880</b>
- Route de Raoued - tranches 2	22 948 187	11 899 427
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	-	21 687 498
- Chostrana TF 8735 - HSC 8	6 413 261	5 305 955

**Suite Note N°5**

<b>Travaux terminés :</b>	<b>39 737 317</b>	<b>12 993 993</b>
- Résidence Green Valley	5 635 344	5 635 344
- Résidence du Parc	74 359	74 359
- Résidence Mimosas	13 742	13 742
- Résidence Le Patio	44 553	44 553
- Résidence La Perle	111 963	111 963
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Lotissement Sousse - tranche 1	5 922 976	6 031 632
- Résidence Onyx	13 789	189 421
- Résidence Ranim	256 460	266 923
- Résidence Agate	27 038 075	-
- Autres travaux terminés	246 736	246 736
<b>Total brut en DT</b>	<b>94 984 389</b>	<b>76 662 878</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>94 462 594</b>	<b>76 141 083</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 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	309 463	69 382
Clients - effets à recevoir	269 154	298 900
Clients locataires - Néapolis Center	22 964	9 433
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>601 581</b>	<b>377 715</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>471 990</b>	<b>248 124</b>

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>483 666</b>	<b>321 109</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	315 937	222 741
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	161 704	92 343
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>117 090</b>	<b>127 571</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>6 949 279</b>	<b>4 651 039</b>
- Crédit d'impôts sur les sociétés	623 678	604 816
- Retenues à la source	2 027	6 752
- TVA déductible ou à reporter	6 322 762	4 038 659
- Autres impôts et taxes	812	812
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>120 674</b>	<b>7 693</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>101 947</b>	<b>425 448</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>91 620</b>	<b>156 559</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>502 811</b>	<b>506 773</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>8 367 087</b>	<b>6 196 192</b>
Moins : Provisions	-68 655	-5 250
<b>Total net en DT</b>	<b>8 298 432</b>	<b>6 190 942</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	102 770	88 958
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>95 210</b>	<b>81 398</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
BNA Nord Hilton	-	218 790
BT	41 394	3 670
BH Kheireddine Pacha	1 643	1 767
Caisse	401	401
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>43 438</b>	<b>224 628</b>



**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Solde au</b>	<b>Solde au</b>
	<b>31 décembre 2025</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Résultat de l'exercice en DT	-5 297 427	-3 480 889
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	<b>-4,816</b>	<b>-3,164</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 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>
<i>Répartition du bénéfice 2024 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-53 965	-	-	-	<b>-53 965</b>
Perte de l'exercice 2025	-	-	-	-	-	-	-	-5 297 427	<b>-5 297 427</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2025</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>630 665</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-18 915 384</b>	<b>19 237 994</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2025</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>684 630</b>	<b>725 095</b>
- Trésorerie	438 930	520 295
- Prêts au personnel	245 700	204 800
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>22 559</b>	<b>24 556</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	22 559	24 556
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>76 524</b>	<b>65 021</b>
- Restauration	42 001	30 780
- Aides au personnel (non remboursables)	31 800	31 075
- Bonifications d'intérêts	2 723	3 166
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>630 665</b>	<b>684 630</b>
- Trésorerie	590 665	438 930
- Prêts au personnel	40 000	245 700

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*)</b>	<b>44 413 408</b>	<b>34 976 060</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 324 961	1 662 481
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 573 264	786 632
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	523 500	261 750
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	7 210 398	7 835 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	3 573 016	1 589 683
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 CHOUTRANA	6 000 000	3 352 778
- Crédit pour réalisation du projet M41 Roued	13 036 706	11 294 444
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	5 000 000	2 500 000
- Crédit COVID-19	361 111	450 000
- Autre crédits	3 810 452	5 243 292
<b>Total en DT</b>	<b>44 413 408</b>	<b>34 976 060</b>

*(\*) Au cours de l'exercice 2025, la SIMPAR a bénéficié de rééchelonnement de plusieurs échéances impayées relatives aux emprunts BNA et dont le montant total du principal s'élève à 16 768 006 DT*

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

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Cautionnements reçus	33 892	33 892
Dépôts reçus pour lotissements	1 055 224	1 016 856
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	264 149	312 860
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	201 597	204 572
Dépôts reçus pour frais de syndic	14 752	12 052
<b>Total en DT</b>	<b>1 569 614</b>	<b>1 580 232</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	36 560	72 607
Provision pour indemnités de départ à la retraite (2)	317 651	296 555
Provisions pour risques fiscal et social	143 475	115 016
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...)	34 171	34 171
<b>Total en DT</b>	<b>531 857</b>	<b>518 349</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 2025 pour un montant de 213 023 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 2025, 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 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Entrepreneurs	1 667 288	1 799 836
Fournisseurs ordinaires	801 987	1 392 213
Architectes	14 881	15 895
Bureaux d'études	45 245	45 686
Entrepreneurs, retenues de garantie	4 053 354	2 960 330
Fournisseurs, factures non parvenues	2 201 031	713 616
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>8 783 786</b>	<b>6 927 576</b>

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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>8 293 523</b>	<b>4 202 869</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>509 724</b>	<b>555 411</b>
- Personnel, charges à payer	482 311	496 773
- Personnel, rémunérations dues	27 413	58 638
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>112 882</b>	<b>123 566</b>
- Retenues à la source	112 482	123 166
- Contribution sociale de solidarité (*)	400	400
- Autres impôts et taxes à payer	-	-
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>310 849</b>	<b>312 756</b>
- CNSS	47 181	46 438
- CNSS - régime complémentaire	4 976	7 408
- Assurance groupe	50 187	42 889
- Prêts CNSS (oppositions)	939	1 155
- Charges sociales à payer	207 566	214 866
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	-	-
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	-	-
<b>Charges à payer</b> (charges des fonds gérés ...)	<b>576 598</b>	<b>476 102</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>97 289</b>	<b>168 950</b>
<b>Total en DT</b>	<b>9 900 865</b>	<b>5 839 654</b>

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Découverts bancaires - BNA	2 019 297	2 540 355
<i>Total en DT</i>	<b>2 019 297</b>	<b>2 540 355</b>

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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>18 938 331</b>	<b>17 585 530</b>
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	-	2 060 318
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 283 205	1 283 203
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 748 294	1 748 295
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mourouj VI	372 222	672 222
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	4 789 602	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 Cart	-	2 500 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 CHOUTRANA	-	1 647 222
- Crédit pour réalisation du projet M41 Roued	6 963 294	1 305 556
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	-	-
- Crédit COVID-19	288 889	250 000
- Crédit direct	3 492 825	2 447 851
<b>Bons de trésorerie (SICAR INVEST)</b>	<b>5 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>6 827 189</b>	<b>2 162 786</b>
<i>Total en DT</i>	<b>30 765 520</b>	<b>19 748 316</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2025</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
Ventes de logements	4 036 482	2 325 400
Ventes de terrains lotis	172 625	34 107
Ventes de magasins et autres immeubles	60 000	1 397 650
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 269 107</b>	<b>3 757 157</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2025</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
Dividendes / titres de participation	251 370	231 727
Produits des fonds gérés	-	9 580
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>251 370</b>	<b>241 307</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Loyers magasins et bureaux	27 531	28 136
Cotisations syndics	6 000	23 121
Ventes dossiers d'appel d'offres	2 300	4 800
Frais de dossiers	2 712	3 360
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	83 979	113 800
<b>Total en DT</b>	<b>122 522</b>	<b>173 217</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Variation du stock de terrains à bâtir	1 109 620	1 013 095
Variation du stock de travaux en cours	-9 531 432	16 108 253
Variation du stock de travaux terminés	26 733 759	3 249 136
<b>Total en DT</b>	<b>18 311 947</b>	<b>20 370 484</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	454 329	208 190
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	346 522	260 442
- Projet Choutrana - Hsc 7	52	121 366
- Projet Choutrana - Hsc 8	8 292	52 046
- Terrain Houda Jardins d'El Menzah	67 250	32 705
- Projet Ariana	4 500	10 537
- Autres projets	-	25 396
<b>Total en DT</b>	<b>880 945</b>	<b>710 682</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 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	8 659 154	7 118 652
- Projet Houda Jardins d'El Menzah	66 928	-
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	7 905 596	6 838 088
- Projet Choutrana - Hsc 7	19 180	2 313 225
- Projet Choutrana - Hsc 8	488 407	2 206 175
- Autres projets	18 443	2 107
<b>Total en DT</b>	<b>17 157 708</b>	<b>18 478 247</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 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Salaires et compléments de salaires	1 775 807	1 822 932
Charges sociales légales	388 765	375 365
Autres charges de personnel	130 735	64 561
<b>Total en DT</b>	<b>2 295 307</b>	<b>2 262 858</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2025</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	98 597	118 022
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	18	96 006
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	20 180	300 546
Dotations aux provisions pour risques et charges	112 045	80 441
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	21 096	60 255
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-213 948	-319 809
Reprises provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	-5 548
Reprises sur provisions pour risques et charges	-56 229	-150 083
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-18 241</b>	<b>179 830</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats non stockés de matières et fournitures	100 582	77 166
Divers services extérieurs	478 668	659 815
Commissions des fonds gérés et services bancaires (*)	268 904	423 961
Autres charges ordinaires	47 951	15 236
Jetons de présence (servis par la Société)	108 000	108 000
Impôts, taxes et versements assimilés	86 421	66 128
<b>Total en DT</b>	<b>1 090 526</b>	<b>1 350 306</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 débloquages des crédits accordés à la SIMPAR au cours de l'exercice 2024.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	6 232 170	4 824 857
Intérêts sur bons de trésorerie	340 909	-
Intérêts débiteurs des CCB	283 999	194 759
Produits de placements	-15 747	-
<b>Total en DT</b>	<b>6 841 331</b>	<b>5 019 616</b>

(\*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2025 s'élèvent à 6 232 170 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 960 404 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 3 821 583 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 450 183 DT

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	26 900
Autres produits ordinaires	5 284	9 333
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>5 284</b>	<b>36 233</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Pertes / redressement fiscal	-	-
Autres pertes ordinaires	-	49 085
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-</b>	<b>49 085</b>

## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS

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

Exercice clos le  
31 décembre 2025

<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>-5 287 346</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>186 689</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	18
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	21 096
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	20 180
- Provisions pour frais de réparation	-
- Provisions pour risques et charges	112 045
- Contribution sociale de solidarité	400
- Autres charges non déductibles	32 950
<b>Déductions :</b>	<b>327 779</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	20 180
- Dividendes	251 370
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-
- Reprises sur provisions pour risques et charges	56 229
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	-
- Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-5 428 436</b>
Pertes reportées au 31/12/2025	-15 622 639
Amortissements différés au 31/12/2025	-745 845
<b>Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local)</b>	<b>10 081</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 2025, est de l'ordre de 63 351 739 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2025, au titre de ces emprunts ont totalisé 6 232 170 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 2025 est de 1 900 000 DT.
- 3) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet Raoued M 41 pour un montant de 5 500 000 DT contracté en octobre 2025, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 6 mois de grâces). Le montant débloqué en 2025 est de 5 500 000 DT.
- 4) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 600 000 DT contracté en octobre 2025, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 12 mois de grâces). Le montant débloqué en 2025 est de 600 000 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 débloqués effectués en 2025 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 M41 Roued	TMM+2.5%	14.000.000	1.900.000	-	206.609
Projet M41 Roued complémentaire	TMM+2.5%	5.500.000	5.500.000	-	-
Projet HSC8 Choutarna	TMM+2.5%	600.000	600.000	-	-
Projet HSC8 Choutarna complémentaire	TMM+2.5%	900.000	400.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 jardin du lac	TMM+2.5%	12.000.000	3.205.000	-	141.342
<b>Total en DT</b>		<b>33.000.000</b>	<b>16.605.000</b>	<b>-</b>	<b>347.951</b>

- 6) En 2025, 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 475 276 DT. Au 31 décembre 2025, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 387 509 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 2025 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 172 625 DT.
- 8) En 2025, 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 2025, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur 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 2025, s'élèvent à 57 165 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 2025, 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	54 430
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	79 144
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>133 564</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 2025 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 531 500 DT. Au 31 décembre 2025, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est créancier de 530 018 DT.
- 12) La SIMPAR a acquis auprès de la SICAR INVEST, des bons de trésorerie pour un montant de 5 000 000 DT, et une durée de remboursement de 12 mois. Le montant des intérêts encourus relatif à cette transaction est de 454 545 DT (dont 340 909 DT charges de l'exercice 2025).

## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS

40

**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	6 000 000
Construction sur terrains HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	12 000 000
Construction sur terrain M41 Raoued	20 000 000
<b>Total en DT</b>	<b>93 530 000</b>

## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS

41

## Suite 1 Note N° 34

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

<i>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</i>	<i>Privilège</i>
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 SUZUKI Cellerio, 3964 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 1 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A2-3 - résidence L'espoir El Mourouj 6	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C2 - Résidence ONYX	70 000
<b>Total en DT</b>	<b>687 034</b>

c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 1 175 409 DT au 31 décembre 2025.

d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 8 662 931 DT au 31 décembre 2025.



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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Ventes de biens immobiliers	4 269 107	3 757 157
Produits des participations	251 370	241 307
Autres produits d'exploitation	122 522	173 217
Production stockée ou déstockage	18 311 947	20 370 484
Achats consommés	-18 038 653	-19 188 929
Services extérieurs et autres charges externes	-1 004 105	-1 284 178
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>3 912 188</b>	<b>4 069 058</b>
Charges de personnel	-2 295 307	-2 262 858
Impôts et taxes	-86 421	-66 128
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 530 460</b>	<b>1 740 072</b>
Charges financières nettes	-6 841 331	-5 019 616
Autres gains ordinaires	5 284	36 233
Autres pertes ordinaires	-	-49 085
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	18 241	-179 830
Impôt sur les sociétés	-10 081	-8 663
Éléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-5 297 427</b>	<b>-3 480 889</b>

**NOTE N°36 : INFORMATIONS RELATIVES AUX FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE (ESG)**

Dans le cadre de l'application des recommandations du Conseil du Marché Financier (CMF) relatives à l'information financière liée aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), la société SIMPAR présente ci-après les informations jugées matériellement significatives au regard de leur incidence potentielle sur sa situation financière, sa performance et ses perspectives.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société s'inscrit dans une démarche progressive visant à :

- se conformer aux exigences des normes internationales IFRS S1 et IFRS S2 relatives à la publication d'informations en matière de durabilité ;
- répondre aux attentes du CMF et des parties prenantes, notamment les investisseurs ;
- renforcer progressivement ses dispositifs de collecte, de traitement et de communication des données ESG.

Conformément aux recommandations du CMF, les informations sont structurées autour des axes suivants :

**a) Mode de gouvernance**

Le Conseil d'Administration assure la supervision des risques auxquels la société est exposée, y compris ceux liés aux facteurs ESG. À ce titre, il définit les orientations stratégiques en matière de durabilité et valide la feuille de route ESG de la société, en tenant compte du niveau de maturité des dispositifs existants.

La société prévoit la mise en place progressive d'un dispositif de gouvernance dédié aux enjeux ESG, permettant d'assurer une supervision structurée des risques et opportunités susceptibles d'avoir une incidence financière significative.

La Direction Générale est responsable de la mise en œuvre opérationnelle des orientations définies par le Conseil d'Administration. Elle veille à l'intégration progressive des considérations ESG dans la gestion et le pilotage des activités de la société.

**b) Stratégie ESG**

En sa qualité de promoteur immobilier, la société est exposée aux facteurs ESG, notamment aux risques liés au changement climatique, aux évolutions réglementaires et aux transformations économiques du secteur.

Dans ce contexte, la société adopte une approche progressive visant à intégrer les enjeux ESG dans sa stratégie globale, en vue :

- D'anticiper les impacts financiers potentiels liés aux risques de durabilité ;
- D'identifier et de saisir les opportunités associées aux transitions environnementales et sociales.

Cette démarche est menée en cohérence avec les orientations stratégiques du groupe.

---

**Suite NOTE N°36 :**

---

***c) Gestion des risques et opportunités ESG***

Les risques et opportunités liés aux facteurs ESG sont intégrés dans le dispositif global de gestion des risques de la société, conformément aux principes du cadre conceptuel de l'information financière.

À la date d'arrêt des états financiers au 31 décembre 2025, aucun risque ESG n'a été identifié comme ayant une incidence financière significative immédiate sur la situation financière, la performance ou les perspectives de la société.

Toutefois, la société mettra en place un processus de suivi et d'évaluation périodique de ces risques et opportunités, afin d'actualiser cette analyse en fonction de l'évolution de son environnement.

***d) Indicateurs ESG***

Au titre de l'exercice 2025, et compte tenu du niveau de maturité actuel des systèmes d'information et des données disponibles, la société ne publie pas d'indicateurs ESG quantitatifs formalisés.

Néanmoins, la société prévoit de définir progressivement, en coordination avec le groupe BNA :

- un référentiel d'indicateurs ESG pertinents, couvrant les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance ;
- ainsi qu'un calendrier de déploiement du dispositif de suivi et de reporting associé.

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025**

*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 2025, 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 19.237.994 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (5.297.427) 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 2025, 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 2025 pour un montant net de 12.161.321 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 3.980.536 DT au 31 décembre 2025. 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 2025, 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 2025 pour un montant net de 94.462.594 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 81% 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 2025.

***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 10/04/2026

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ CSL**

**Samir LABIDI**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI**

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025**

*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+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2025, est de l'ordre de 63.351.739 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2025, au titre de ces emprunts ont totalisé 6.232.170 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 2025 est de 1.900.000 DT.
- 3) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet Raoued M 41 pour un montant de 5.500.000 DT contracté en octobre 2025, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 6 mois de grâces). Le montant débloqué en 2025 est de 5.500.000 DT.
- 4) La SIMPAR a obtenu un crédit complémentaire auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Chotrana pour un montant de 600.000 DT contracté en octobre 2025, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 12 mois de grâces). Le montant débloqué en 2025 est de 600.000 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 2025 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 M41 Raoued	TMM+2.5%	14.000.000	1.900.000	-	206.609
Projet M41 Raoued complémentaire	TMM+2.5%	5.500.000	5.500.000	-	-
Projet HSC8 Chotrana	TMM+2.5%	600.000	600.000	-	-
Projet HSC8 Chotrana complémentaire	TMM+2.5%	900.000	400.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 Jardin du lac	TMM+2.5%	12.000.000	3.205.000	-	141.342
<b>Total en DT</b>		<b>33 000 000</b>	<b>16 605 000</b>	<b>-</b>	<b>347 951</b>

- 6) En 2025, 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 475.276 DT. Au 31 décembre 2025, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 387.509 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 2025 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 172.625 DT.
- 8) En 2025, 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 2025, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur 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 2025, s'élèvent à 57.165 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 2025, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	Montant total
Assurance Complément de Retraite	54.430
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	79.144
<b>Total en DT</b>	<b>133.564</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 2025 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 531.500 DT. Au 31 décembre 2025, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est créditeur de 530.018 DT.
- 12) La SIMPAR a acquis auprès de la SICAR INVEST, des bons de trésorerie pour un montant de 5.000.000 DT, et une durée de remboursement de 12 mois. Le montant des intérêts encourus relatif à cette transaction est de 454.545 DT (dont 340.909 DT charges de l'exercice 2025).
- 13) La SIMPAR a renoncé à ses droits préférentiels de souscription dans le cadre de l'augmentation du capital de la société « Immobilière des Œillets » par conversion en actions de ses dettes financières envers la BNA.

#### 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 2025, se résument comme suit :

	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général
Rémunération annuelle brute	4.938	254.079
Avantages en nature	-	13.008
Charges sociales légales et RC	1.139	7.371
Primes d'assurance groupe	-	24.899
<b>Total en DT</b>	<b>6.077</b>	<b>299.357</b>

- 3) 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 69.693 DT au cours de l'exercice 2025.
- 4) En 2025, 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 24 juin 2025.
- 5) En 2025, 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 24 mai 2025.
- 6) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2025, des jetons de présence dont le montant total brut est de 108.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025.
- 7) En 2025, 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 20 juin 2025.

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 10/04/2026

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL  
Samir LABIDI

P/ ICCA  
Anis SMAOUI