

Avis des sociétés

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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 consolidés arrêtés au 31 Décembre 2025 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 25 Juin 2026. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Samir Laabidi et Mr Anis SMAOUI.

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS
 (Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2025 31 décembre 2024

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	225 248	223 863
	Moins : amortissements		-221 351	-214 606
			3 897	9 257
	Immobilisations corporelles	3	7 743 663	7 774 952
	Moins : amortissements		-5 824 411	-5 438 041
			1 919 252	2 336 911
	Immobilisations financières	4	15 879 175	15 812 085
	Moins : provisions		-5 884 234	-5 797 294
			9 994 941	10 014 791
	Titres mis en équivalence	5	12 032 833	11 423 741
	Actifs d'impôt différé	6	8 446 215	5 631 521
	Total des actifs non courants		32 397 138	29 416 221
ACTIFS COURANTS	Stocks	7	216 273 042	213 962 471
	Moins : provisions		-796 033	-802 356
			215 477 009	213 160 115
	Clients et comptes rattachés	8	2 423 260	2 348 420
	Moins : provisions		-512 646	-350 657
			1 910 614	1 997 763
	Autres actifs courants	9	18 445 960	16 629 188
	Moins : provisions		-232 738	-312 673
			18 213 222	16 316 515
	Placements et autres actifs financiers	10	672 323	1 330 195
	Moins : provisions		-53 817	-53 817
			618 506	1 276 378
	Liquidités et équivalents de liquidités	11	6 356 631	6 460 273
	Total des actifs courants		242 575 982	239 211 044
	TOTAL DES ACTIFS		274 973 120	268 627 265

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2025 31 décembre 2024

		Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Avoirs du groupe		-499 650	-499 650
	Réserves consolidées		34 760 663	38 343 467
	Résultat consolidé		-4 130 924	-7 700 174
	Total des capitaux propres du groupe	12	35 630 089	35 643 643
	Intérêts minoritaires		5 268 238	2 165 754
	Total des capitaux propres		40 898 327	37 809 397
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	13	103 218 940	100 630 159
	Autres passifs financiers	14	2 065 433	2 051 404
	Provisions	15	2 881 537	2 693 815
	Total des passifs non courants		108 165 910	105 375 378
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	16	22 538 064	22 835 729
	Autres passifs courants	17	25 460 502	23 929 140
	Emprunts et autres passifs financiers courants	18	71 996 044	73 378 066
	Concours bancaires	19	5 914 273	5 299 555
	Total des passifs courants		125 908 883	125 442 490
	Total des passifs		234 074 793	230 817 868
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		274 973 120	268 627 265

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

		Notes	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
PRODUITS D'EXPLOITATION	Chiffre d'affaires immobilier	20	53 307 031	17 098 123
	Produits des participations	21	454 014	551 991
	Autres produits d'exploitation	22	174 106	334 196
	Total des produits d'exploitation		53 935 151	17 984 310
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	23	-9 247 987	-46 547 619
	Achats de terrains		3 050 328	-
	Achats d'études et de prestations de services		1 254 691	2 158 023
	Achats de matériels, équipements et travaux		35 524 904	45 854 852
	Charges de personnel	24	9 186 345	9 078 561
	Dotations aux amortissements et aux provisions	25	568 830	-264 359
	Autres charges d'exploitation	26	2 848 525	3 299 510
	Total des charges d'exploitation		43 185 636	13 578 968
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		10 749 515	4 405 342
	Charges financières nettes	27	-18 288 503	-16 896 397
	Autres gains ordinaires		195 859	247 212
Autres pertes ordinaires		-231 221	-137 812	
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-7 574 350	-12 381 655	
Impôt sur les sociétés	28	2 692 396	1 824 284	
Éléments extraordinaires		-	-	
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		-4 881 954	-10 557 371	
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		614 373	434 946	
RÉSULTAT NET DU GROUPE		-4 267 581	-10 122 425	
Part du groupe		-4 130 924	-7 700 174	
Intérêts minoritaires		136 657	2 422 251	

(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 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		-4 130 924	-7 700 174
Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées		-136 657	-2 422 251
Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-614 373	-434 946
• Ajustements pour :			
- Amortissements & provisions		568 830	-264 359
• Variations des :			
- Stocks		-9 247 987	-46 584 036
- Clients		-73 340	2 456 524
- Autres actifs		-3 634 703	-8 955 619
- Fournisseurs et autres passifs		6 437 722	25 864 717
• Plus ou moins-values sur sortie d'immobilisations et autres produits de placements		-9 565	-21 900
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'exploitation		-10 840 997	-38 062 044
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		9 565	63 106
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-44 281	-20 180
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		573 078	511 823
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-222 184	-449 773
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement		316 178	104 976
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes et autres distributions		-	-16 968
Encaissements provenant des emprunts		29 132 775	55 030 000
Remboursements d'emprunts		-19 142 296	-23 711 631
Fonds social (variation)		-174 437	-175 225
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités de financement		9 816 042	31 126 176
Incidence de la variation du périmètre de consolidation		-9 583	-
VARIATION DE TRÉSORERIE		-718 360	-6 830 892
Trésorerie au début de l'exercice		1 160 718	7 991 610
Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 & 19	442 358	1 160 718

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

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

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 2025 :

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	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%
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.

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 les sociétés

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

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 prélevé 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.

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	97,04%
ESSOUKNA	69,63%	Contrôle exclusif	Intégration globale	67,58%
SOGEST	69,74%	Contrôle exclusif	Intégration globale	72,52%
SIVIA	99,99%	Contrôle exclusif	Intégration globale	78,22%
EL MADINA	99,99%	Contrôle exclusif	Intégration globale	80,76%
ZIED SARL	98,58%	Contrôle exclusif	Intégration globale	70,99%
SOIVM SICAF	32,57%	Influence notable	Mise en équivalence	26,46%
T.I.S	42,00%	Influence notable	Mise en équivalence	36,82%
SODET SUD	31,60%	Influence notable	Mise en équivalence	25,40%
SICAR INVEST	27,03%	Influence notable	Mise en équivalence	22,85%

La société « immobilière des œillets » ne fait plus partie du Groupe à partir de l'exercice 2025, et ce, suite à l'augmentation du capital de la société « immobilière des œillets » par conversion des dettes de la BNA et de la renonciation de la société SIMPAR à son droit préférentiel de souscription dans l'augmentation du capital social.

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles :	3 897	9 257
- Logiciels	225 248	223 863
- Amortissements logiciels	-221 351	-214 606
Immobilisations corporelles :	1 919 252	2 336 911
Valeurs brutes :	7 743 663	7 774 952
- Terrains	1 569 536	1 579 101
- Matériel de transport	1 499 846	1 499 846
- Bâtiments administratifs	2 388 925	2 388 925
- Bâtiments de rapport	409 711	447 050
- Installations générales, agencements et aménagem. des constructi	138 266	151 085
- Installations générales, agencements et aménagements divers	778 019	763 413
- Equipements de bureaux	373 850	377 296
- Equipements informatiques	585 510	568 236
Moins : Amortissements	-5 824 411	-5 438 041
- Amortissements bâtiments administratifs	-2 498 903	-2 258 245
- Amortissements bâtiments de rapport	-409 711	-447 050
- Amortissements matériel de transport	-1 246 045	-1 096 258
- Amortissements AAI divers	-624 306	-595 787
- Amortissements équipements de bureaux	-362 499	-365 622
- Amortissements équipements informatiques	-543 343	-523 994
- Amortissements AAI des constructions	-139 604	-151 085
Total en DT	1 923 149	2 346 168

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Titres de participations (non consolidables)	14 518 792	14 105 887
Dépôts et cautionnements (versés)	728 685	810 570
Prêts au personnel	631 698	895 628
<i>Total brut en DT</i>	15 879 175	15 812 085
Moins : Provisions	-5 884 234	-5 797 294
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-1 403 773	-1 336 128
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds géré:	-4 469 623	-4 451 976
- Provisions pour dépréciation des dépôts et cautionnements	-3 798	-2 150
- Provisions pour dépréciation des prêts au personnel	-7 040	-7 040
<i>Total net en DT</i>	9 994 941	10 014 791



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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Titres de participation - Fonds gérés	8 099 155	8 128 605
Titres de participation - SIMPAR	5 364 766	5 164 766
Titres de participation - ESSOUKNA	581 758	381 748
Autres titres de participation	473 113	430 768
<i>Total en DT</i>	14 518 792	14 105 887

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société apparentée	Actif Net au 31/12/2025	Ecart d'évaluation	Actif Net Corrigé au 31/12/2025	% d'intérêt	Part du Groupe	Ajustements de consolidation	TME au 31/12/2025
SODET SUD	3 200 393	12 318 087	15 518 480	24,99%	3 878 145	63 568	3 941 713
SOIVM SICAF	8 249 369	-	8 249 369	26,11%	2 153 750	-22 519	2 131 231
T.I.S	427 369	-	427 369	36,18%	154 614	-90 312	64 302
SICAR INVEST	26 378 467	-	26 378 467	22,46%	5 925 866	-30 279	5 895 587
Total en DT	38 255 598	12 318 087	50 573 685	-	12 112 375	-79 542	12 032 833

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 2025	Solde au 31 décembre 2024
AID provenant des provisions	1 423 895	976 796
AID provenant des retraitements de consolidation	107 664	107 773
AID provenant des reports déficitaires	6 914 656	4 546 952
<i>Total en DT</i>	8 446 215	5 631 521



NOTE N°7 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Terrains à bâtir	57 384 610	58 171 750
Travaux en cours	57 943 989	90 931 539
Travaux terminés	100 944 443	64 859 182
<i>Total brut en DT</i>	216 273 042	213 962 471
Moins : Provisions	-796 033	-802 356
- Provisions pour dépréciation des terrains à bâtir	-9 775	-9 775
- Provisions pour dépréciation des travaux terminés	-786 258	-792 581
<i>Total net en DT</i>	215 477 009	213 160 115



Suite 1 Note N°7

1) Les stocks de biens immobiliers se ventilent par société du Groupe comme suit au 31 décembre 2025 :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	Total au 31/12/2025
Terrains à bâtir	25 885 626	11 478 623	8 427 461	11 592 900	57 384 610
Travaux en cours	29 361 447	22 339 218	-	6 243 324	57 943 989
Travaux terminés	39 737 317	24 275 155	25 068 132	11 863 839	100 944 443
Provisions pour dépréciations des terrains à bâtir	-9 775	-	-	-	-9 775
Provisions pour dépréciations des travaux terminés	-512 021	-84 987	-189 250	-	-786 258
<i>Total en DT</i>	94 462 594	58 008 009	33 306 343	29 700 063	215 477 009

**NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Clients acquéreurs	1 744 578	1 292 523
Clients - effets à recevoir	355 718	746 464
Clients locataires	22 964	9 433
Clients douteux et litigieux	300 000	300 000
<i>Total brut en DT</i>	2 423 260	2 348 420
Moins : Provisions	-512 646	-350 657
<i>Total net en DT</i>	1 910 614	1 997 763

NOTE N°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Fournisseurs - comptes débiteurs :	883 421	1 445 446
- Entrepreneurs, avances et acomptes	688 915	1 126 126
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	188 481	313 295
Personnel - avances et acomptes	147 515	150 711
État - comptes débiteurs :	13 884 989	12 219 014
- Acomptes provisionnels	2 501 054	2 552 320
- Retenues à la source	371 020	13 176
- TVA déductible	958 543	1 565 703
- Crédit de TVA à reporter	10 054 372	8 087 815
Charges constatées d'avance	146 623	3 961
Produits à recevoir	138 808	209 812
Autres comptes débiteurs	3 244 604	2 600 244
<i>Total brut en DT</i>	18 445 960	16 629 188
Moins : Provisions	-232 738	-312 673
<i>Total net en DT</i>	18 213 222	16 316 515

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Titres de placement	351 301	1 000 123
Echéances à moins d'un an sur prêts au personnel	297 022	297 868
Placements liquides	24 000	24 000
Autres placements - actions	-	8 204
<i>Total brut en DT</i>	672 323	1 330 195
Moins : Provisions	-53 817	-53 827
<i>Total net en DT</i>	618 506	1 276 368

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Billets de trésorerie	998 649	2 482 372
Chèques à l'encaissement	-	150 000
Banques	5 356 830	3 824 742
Caisses	1 152	3 159
<i>Total en DT</i>	6 356 631	6 460 273

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Capital social	5 500 000	5 500 000
Avoirs du groupe	-499 650	-499 650
Réserves consolidées	34 760 663	38 343 467
Résultat consolidé (*)	-4 130 924	-7 700 174
Total en DT	35 630 089	35 643 643

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
<i>SIMPAR</i>	-3 361 465	-2 654 740
<i>ESSOUKNA</i>	2 468 254	-1 469 487
<i>SIVIA</i>	230 754	-515 450
<i>SOGEST</i>	-844 489	-595 556
<i>IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS</i>	-	-767 053
<i>EL MADINA</i>	-3 253 845	-2 147 996
<i>ZIED SARL</i>	9 342	9 518
<i>T.I.S</i>	-69 746	8 012
<i>SOIVIM SICAF</i>	246 186	110 421
<i>SODET SUD</i>	-150 945	-162 600
<i>SICAR INVEST</i>	595 030	484 757
Total en DT	-4 130 924	-7 700 174

NOTE N°13 : EMPRUNTS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Crédits bancaires assortis de garanties - BNA et BT - échéances à plus d'un an	103 218 940	100 630 159
Emprunts leasing - échéances à plus d'un an	-	-
<i>Total en DT</i>	103 218 940	100 630 159

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Cautionnements reçus	33 372	37 175
Dépôts reçus pour lotissements	1 527 587	1 443 015
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	286 492	332 705
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	285 980	295 027
Dépôts reçus pour frais de syndic	-67 998	-56 518
<i>Total en DT</i>	2 065 433	2 051 404

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Provisions pour réparations et maintenance	331 055	354 528
Provisions pour indemnités de départ à la retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	442 565	432 590
Provisions pour risques et charges	2 107 917	1 906 697
<i>Total en DT</i>	2 881 537	2 693 815

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Entrepreneurs	3 964 582	6 986 061
Fournisseurs ordinaires	1 504 239	2 448 103
Architectes	63 042	48 024
Bureaux d'études	105 114	109 980
Entrepreneurs, retenues de garantie	13 353 748	10 339 031
Fournisseurs, factures non parvenues	3 547 339	2 904 530
<i>Total en DT</i>	22 538 064	22 835 729

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Clients - avances et acomptes reçus	16 049 532	16 101 194
Personnel - comptes créditeurs :	1 718 656	1 769 009
- Personnel, charges à payer	1 689 598	1 708 304
- Personnel, rémunérations dues	29 058	60 705
État - comptes créditeurs :	2 657 311	925 266
- Retenues à la source	456 099	456 939
- TVA à payer	197 451	313 842
- Impôt courant sur les sociétés	-	13 515
- Autres impôts et taxes à payer	2 003 761	140 970
Organismes sociaux :	1 624 150	3 077 035
- CNSS	1 157 229	2 600 946
- CNSS - régime complémentaire	34 595	32 434
- Assurance groupe	106 275	106 881
- Prêts CNSS (oppositions)	2 227	1 157
- Charges sociales à payer	323 824	335 617
Actionnaires - dividendes à payer	914	914
Charges à payer	1 205 420	916 203
Autres comptes créditeurs	2 146 274	1 039 019
Produits constatés d'avance	58 245	100 500
<i>Total en DT</i>	25 460 502	23 929 140

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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Crédits bancaires à moins d'un an - BNA & BT	58 965 795	60 542 379
Emprunts leasing à moins d'un an	-	3 845
Intérêts courus	13 030 249	12 831 842
<i>Total en DT</i>	71 996 044	73 378 066

NOTE N°19 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Découverts bancaires - BNA	5 914 273	5 299 555
<i>Total en DT</i>	5 914 273	5 299 555



NOTE N°20 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Ventes de logements	52 010 824	15 162 116
Ventes de magasins et autres immeubles	602 857	1 840 507
Ventes de terrains lotis	693 350	95 500
<i>Total en DT</i>	53 307 031	17 098 123



Suite Note N°20

Les ventes de biens immobiliers réalisées par le Groupe durant l'exercice 2025 se ventilent comme suit :

	SIMPAR	ESSOUKNA	SIVIA	EL MADINA	TOTAL
Ventes de logements	4 036 482	29 637 083	16 503 427	1 833 832	52 010 824
Ventes de terrains lotis	172 625	417 150	-	103 575	693 350
Ventes de magasins et autres immeubles	60 000	-	-	542 857	602 857
<i>Total en DT</i>	4 269 107	30 054 233	16 503 427	2 480 264	53 307 031

NOTE N°21 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Produits des participations	291 228	261 353
Revenus des valeurs mobilières de placement	162 786	290 638
<i>Total en DT</i>	454 014	551 991

NOTE N°22 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Études et prestations de services	30 675	160 456
Produits divers d'exploitation	115 648	144 954
Loyers immobiliers	27 783	28 786
<i>Total en DT</i>	174 106	334 196

NOTE N°23 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Variation des stocks de terrains à bâtir	3 079 087	-904 815
Variation des stocks de travaux en cours	-19 931 604	30 496 790
Variation des stocks de travaux terminés	26 100 504	16 955 644
<i>Total en DT</i>	9 247 987	46 547 619

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Salaires et compléments de salaires	7 087 167	7 102 243
Charges sociales légales	1 711 773	1 610 946
Autres charges de personnel	387 405	365 372
Total en DT	9 186 345	9 078 561

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	457 504	523 688
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	66 384	447 255
Dotations aux provisions pour risques et charges	812 409	848 537
Dotations aux provisions pour dépréciation des clients douteux	303 887	-
Diverses reprises sur provisions	-1 071 354	-2 083 839
Total en DT	568 830	-264 359

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats non stockés de matières et fournitures	207 718	181 647
Services extérieurs	396 383	427 109
Autres services extérieurs	1 321 140	1 827 776
Charges diverses ordinaires	460 712	554 888
Impôts, taxes et versements assimilés	462 572	308 090
<i>Total en DT</i>	2 848 525	3 299 510

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Charges financières liées à des projets immobiliers	13 100 110	13 159 017
Produits financiers	-42 677	-40 195
Charges financières hors projets immobiliers	5 231 070	3 777 575
<i>Total en DT</i>	18 288 503	16 896 397

NOTE N°28 : IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Charges d'impôt courant (Impôt sur les Sociétés)	-122 406	-42 867
Charges / Produits d'impôt différé (*)	2 814 802	1 867 151
Total en DT	2 692 396	1 824 284

(*) 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 2025 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 (EL MADINA 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 2025 (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).

NOTE N°29 : 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.

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'arrêté 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.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025**

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 2025, 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 35.630.089 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (4.130.924) 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 2025, 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 2025 pour un montant net de 8.645.396 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 8.446.215 DT est comptabilisé dans le bilan consolidé au 31 décembre 2025 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 2025 pour un montant net de 215.477.009 DT et représentent le poste le plus important de cet état de la situation financière (environ 78% 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. À 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 efficacité 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 2025.

Tunis, le 29 mai 2026

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL
Samir LABIDI

P/ ICCA
Anis SMAOUI