

Avis des sociétés

ETATS FINANCIERS INTERMEDIARES

Société Immobilière et de Participations - SIMPAR –

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La Société Immobilière et de Participations - SIMPAR - publie ci-dessous, ses états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2025 accompagnés du rapport d'examen limité des commissaires aux comptes : Mr Samir LAABIDI et Mr Anis SMAOUI.

BILAN - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2025 30 juin 2024 31 décembre 2024

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	120 161	120 161	120 161
	Moins : amortissements		-118 168	-97 924	-111 915
			1 993	22 237	8 246
	Immobilisations corporelles	3	3 359 033	3 520 572	3 418 756
	Moins : amortissements		-1 643 853	-1 684 188	-1 649 728
			1 715 180	1 836 384	1 769 028
	Immobilisations financières	4	15 702 093	15 824 754	15 730 170
	Moins : provisions		-3 633 235	-3 383 732	-3 673 691
			12 068 858	12 441 022	12 056 479
	Total des actifs immobilisés		13 786 031	14 299 643	13 833 753
	Autres actifs non courants		-	-	-
	Total des actifs non courants		13 786 031	14 299 643	13 833 753
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	85 067 786	65 079 585	76 662 878
	Moins : provisions		-521 796	-521 796	-521 795
			84 545 990	64 557 789	76 141 083
	Clients et comptes rattachés	6	318 554	875 849	377 715
	Moins : provisions		-129 591	-129 591	-129 591
			188 963	746 258	248 124
	Autres actifs courants	7	7 109 332	4 731 226	6 196 192
	Moins : provisions		-5 250	-5 250	-5 250
			7 104 082	4 725 976	6 190 942
	Placements et autres actifs financiers	8	99 335	87 663	88 958
	Moins : provisions		-7 560	-7 560	-7 560
			91 775	80 103	81 398
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	134 823	199 941	224 628
	Total des actifs courants		92 065 633	70 310 067	82 886 175
	TOTAL DES ACTIFS		105 851 664	84 609 710	96 719 928

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		5 500 000	5 500 000	5 500 000
Réserves		29 628 258	29 675 205	29 666 272
Autres capitaux propres		3 041 071	3 041 071	3 041 071
Résultats reportés		-13 617 957	-10 137 068	-10 137 068
Total des capitaux propres avant résultat de la période		24 551 372	28 079 208	28 070 275
Résultat net de la période	10	-2 585 834	-1 128 291	-3 480 889
Total des capitaux propres avant affectation	11	21 965 538	26 950 917	24 589 386
PASSIFS				
Passifs non courants				
Emprunts	12	27 607 499	33 223 269	34 976 060
Autres passifs financiers	13	1 551 882	1 543 236	1 580 232
Provisions	14	513 229	465 251	518 349
Total des passifs non courants		29 672 610	35 231 756	37 074 641
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	15	5 258 526	4 621 178	6 927 576
Autres passifs courants	16	7 770 447	3 413 277	5 839 654
Concours bancaires	17	1 541 100	1 119 948	2 540 355
Autres passifs financiers	18	39 643 443	13 272 634	19 748 316
Total des passifs courants		54 213 516	22 427 037	35 055 901
Total des passifs		83 886 126	57 658 793	72 130 542
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		105 851 664	84 609 710	96 719 928

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

ÉTAT DE RÉSULTAT

(Montants exprimés en dinars)

		Notes	Période close le		Exercice clos le
			30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	19	384 500	2 577 807	3 757 157
	Produits des participations	20	243 170	231 727	241 307
	Autres produits d'exploitation	21	99 291	129 094	173 217
	Total des produits d'exploitation		726 961	2 938 628	4 171 681
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	8 395 344	8 805 487	20 370 484
	Achats de terrains		-	-	-
	Achats d'études et de prestations de services	23	-168 318	-359 342	-710 682
	Achats de matériels, équipements et travaux	24	-5 971 905	-8 498 391	-18 478 247
	Charges de personnel	25	-1 253 532	-1 204 694	-2 262 858
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-4 959	228 025	-179 830
	Autres charges d'exploitation	27	-547 153	-754 313	-1 350 306
	Total des charges d'exploitation		449 477	-1 783 228	-2 611 439
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1 176 438	1 155 400	1 560 242
	Charges financières nettes	28	-3 777 168	-2 306 699	-5 019 616
	Autres gains ordinaires	29	15 779	28 987	36 233
Autres pertes ordinaires	30	-	-	-49 085	
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-2 584 951	-1 122 312	-3 472 226	
Impôt sur les sociétés	31	-883	-5 979	-8 663	
Résultat des activités ordinaires après impôt		-2 585 834	-1 128 291	-3 480 889	
Éléments extraordinaires		-	-	-	
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		-2 585 834	-1 128 291	-3 480 889	

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

		Période close le		Exercice clos le	
		30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024	
		Notes			
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net		-2 585 834	-1 128 291	-3 480 889
	▪ Ajustements pour :				
	- Amortissements & provisions		4 959	-228 025	179 830
	▪ Variations des :				
	- Stocks		-8 404 908	-8 823 608	-20 406 901
	- Clients		59 161	1 711 442	2 209 576
	- Autres actifs		956 377	-2 115 692	-3 580 659
	- Fournisseurs et autres passifs		1 097 303	909 512	6 058 201
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations		-	-26 900	-26 900
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		-8 872 942	-9 701 562	-19 047 742
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		9 565	45 021	63 316
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-8 306	-10 050
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		47 503	40 400	65 263
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-29 800	-131 500	-63 074
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		27 268	-54 385	55 455
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions		-	-	-16 968
	Encaissements provenant des emprunts		10 505 000	12 045 000	23 845 000
	Remboursements d'emprunts		-711 862	-4 173 297	-8 106 776
	Fonds social (variation)		-38 014	-31 532	-40 465
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		9 755 124	7 840 171	15 680 791
	VARIATION DE TRÉSORERIE		909 450	-1 915 776	-3 311 496
	Trésorerie au début de la période		-2 315 727	995 769	995 769
	Trésorerie à la clôture de la période	9 & 17	-1 406 277	-920 007	-2 315 727

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 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 - Mutuelle ville. Elle est dirigée par un Conseil d'Administration.

Son activité principale est la promotion immobilière, en sa qualité de promoteur immobilier agréé par le Ministère de l'Équipement, et son activité accessoire est la prise de participations.

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 30 juin 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	302 444	1 512 200	27,49%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	58 527	292 635	5,32%
SICAR INVEST	47 189	235 945	4,29%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	100 887	504 455	9,17%
TOTAL	1 100 000	5 500 000	100,00%

La SIMPAR est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés et ses ventes de biens immobiliers (locaux à usage commercial ou d'habitation, terrains lotis ...) sont assujetties à la TVA (au taux de 19% ou 13% 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 30 juin 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 TVA récupérable conformément à la réglementation fiscale en vigueur.

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

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

Les immobilisations dont le coût d'entrée ne dépasse pas 500 DT, font l'objet d'un amortissement intégral au cours de l'année de leur acquisition.

2. Titres de participation

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

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

Les dividendes relatifs aux titres de participation sont comptabilisés en produits sur la base de la décision de l'assemblée générale statuant sur la répartition des résultats de la société dans laquelle la participation est détenue.

3. Stocks

3.1- Terrains à bâtir ou à lotir

Les terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisés au coût, qui se compose du prix d'acquisition, des droits d'enregistrement, des frais d'acte, des dépenses directement engagées pour rendre le terrain prêt à la construction ou à la vente et des charges d'emprunt éventuellement encourues durant la période de son acquisition, de son aménagement ou de sa détention en vue de sa construction ou de sa vente (élaboration des plans et obtention des autorisations de bâtir préalablement à la construction physique des biens immobiliers).

Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée pour l'excédent du coût d'entrée du terrain sur sa valeur nette de réalisation.

3.2- Travaux en cours

Les projets de promotion immobilière en cours d'achèvement sont évalués à leur coût de production à la date de clôture. Ce coût comprend, en plus de celui du terrain tel que décrit ci-haut, les rémunérations des architectes, des bureaux d'études et des géomètres, les coûts relatifs aux travaux de construction et d'équipement des biens immobiliers (confiés aux entrepreneurs ou engagés directement par la Société) et les charges financières encourues à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

3.3- Travaux terminés

Les biens immobiliers achevés et non encore vendus à la date de clôture (lots de terrain viabilisé, locaux à usage commercial ou d'habitation, celliers, places de parking, etc.) sont évalués au plus faible de leur coût de production tel que déterminé par la comptabilité analytique de gestion et de leur valeur nette de réalisation.

Les frais d'administration générale et les frais de vente ne sont pas inclus dans le coût de production des biens immobiliers destinés à la vente. Il en est de même des charges financières encourues après l'achèvement des travaux de construction et d'équipement de ces biens immobiliers (devenus prêts à la vente).

4. Provision pour frais de réparation

Une provision pour frais réparation est constituée pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par la Société sur les projets de promotion immobilière commercialisés et qui ne seront pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des entrepreneurs ou par les contrats d'assurance décennale (en tenant compte de la franchise).

5. Emprunts et coûts d'emprunt

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente) sont comptabilisés initialement, parmi les passifs financiers, à leur valeur d'encaissement.

Les échéances à moins d'un an de ces emprunts de fonds portant intérêts sont reclassées des passifs financiers non courants aux passifs financiers courants.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus, sauf à ce qu'ils soient incorporés dans le coût d'un actif qualifié qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu (cas des projets de promotion immobilière et des lotissements) et ce, conformément aux prescriptions de la norme comptable NCT 13 relative aux *Charges d'emprunt*.

Selon cette norme, l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût d'un actif qualifié commence lorsque des dépenses relatives à cet actif ont été réalisées, des coûts d'emprunt sont encourus et les activités indispensables à la préparation de cet actif (élaboration des plans, obtention des autorisations de bâtir, construction physique, etc.) préalablement à son utilisation ou à sa vente prévue sont en cours. Elle cesse lorsque ces activités sont pratiquement toutes terminées.

Ainsi, les coûts d'emprunt supportés pendant la phase d'aménagement d'un terrain sont incorporés dans le coût de cet actif dans la période au cours de laquelle les opérations relatives à ce développement sont menées. Toutefois, les charges d'emprunt encourues lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'un aménagement ne sont pas incorporables.

6. Revenus

Les ventes de biens immobiliers sont comptabilisées, sur la base des contrats de vente conclus avec les clients, lorsque l'ensemble des conditions suivantes ont été satisfaites :

- a) La Société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- b) La Société a cessé d'être impliquée dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, et dans le contrôle effectif du bien immobilier cédé ;
- c) Le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- d) Il est probable que des avantages économiques associés à la transaction iront à la Société (l'encaissement du produit de la vente est raisonnablement sûr) ; et
- e) Les coûts encourus ou restant à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

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 court terme (attestation d'octroi d'un prêt pour le financement de l'acquisition du bien immobilier émanant d'un établissement de crédit, traites, etc.).

Les charges, y compris les garanties et autres coûts devant être encourus postérieurement à la livraison des biens immobiliers, sont évaluées de façon fiable et comptabilisées dans un compte de passif en contrepartie d'un compte de charge (constitution de provisions pour garantie conférée aux clients).

7. Provision pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi

Une provision pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi est comptabilisée par la Société pour faire face aux engagements correspondant à la valeur actuelle des droits acquis par les salariés au titre de l'assistance médicale post retraite (sous forme de prise en charge des primes d'assurance groupe).

La provision résulte d'un calcul effectué selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (prévue par la norme comptable internationale IAS 19, *Avantages du personnel*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) qui prend en considération notamment l'espérance de vie des retraités, le risque de mortalité, l'évolution prévisionnelle des frais médicaux, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES
(En DT)

	Valcurs brutes				Amortissements				Valcurs Nettes au	
	Soldes au 31/12/2024	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 30/06/2025	Soldes au 31/12/2024	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 30/06/2025	30/06/2025	31/12/2024
Logiciels	120 161	-	-	120 161	111 915	6 253	-	118 168	1 993	8 246
Total des immobilisations incorporelles	120 161	-	-	120 161	111 915	6 253	-	118 168	1 993	8 246
Terrains	1 416 600	-	-9 565	1 407 035	-	-	-	-	1 407 035	1 416 600
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	437 562	5 533	-	443 095	81 847	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	27 945	-	300 206	141 619	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	-	-	225 863	144 475	6 760	-	151 235	74 628	81 388
Equipements de bureaux	86 709	-	-	86 709	85 686	323	-	86 009	700	1 023
Equipements informatiques	124 682	-	-	124 682	111 609	3 722	-	115 331	9 351	13 073
Total des immobilisations corporelles	3 418 756	-	-59 723	3 359 033	1 649 728	44 283	-50 158	1 643 853	1 715 180	1 769 028
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	3 538 917	-	-59 723	3 479 194	1 761 643	50 536	-50 158	1 762 021	1 717 173	1 777 274

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Participations :	9 662 343	9 616 297	9 621 886
- Titres de participation	11 051 875	11 056 874	11 051 874
- Moins : Provisions	-1 389 532	-1 440 577	-1 429 988
Fonds gérés :	1 773 322	2 134 133	1 773 322
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 009 985	4 070 248	4 009 985
- Moins : Provisions	-2 236 663	-1 936 115	-2 236 663
Prêts au personnel :	502 854	560 254	530 933
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	509 894	567 294	537 973
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040	-7 040
Dépôts et cautionnements versés	130 339	130 338	130 338
<i>Total en DT</i>	12 068 858	12 441 022	12 056 479

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	% de participation	Soldes au 30/06/2025		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe SIMPAR :			5 887 109	364 420	5 522 689
- 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
- Immobilière des Œillets	40 000	22,22%	200 000	200 000	-
- SIVIA	32 626	23,30%	209 743	-	209 743
- EL MADINA	12 143	13,49%	121 430	121 430	-
- T.I.S	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	6 971	69,71%	42 990	42 990	-
Sociétés hors Groupe SIMPAR :			5 164 765	1 025 112	4 139 653
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	-	3 506 808
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	169 223	65 963
- STB	51 039	0,21%	501 582	358 672	142 910
- ATB	60 000	0,08%	365 619	162 819	202 800
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	266 133	20 520
- Autres	25 761	-	268 917	68 265	200 652
Total en DT			11 051 874	1 389 532	9 662 342

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

La SIMPAR a procédé, en 2014, à l'acquisition de 4 465 actions SODET SUD, société du Groupe BNA, pour un montant de 558 125 DT (soit au prix de 125 DT l'action).

En 2015, la SODET SUD a procédé à l'augmentation de son capital social pour un montant de 15 049 800 DT, en le portant de 6 500 000 DT à 21 549 800 DT, et ce, par l'émission au pair de 150 498 actions de valeur nominale unitaire de 100 DT. Dans ce cadre, la SIMPAR a procédé à la souscription de 13 720 actions SODET SUD pour un montant global de 1 372 000 DT.

Après cette opération, la participation de la SIMPAR dans le capital de la SODET SUD remonte à 18 185 actions, ce qui correspond à un pourcentage d'intérêt de 8,44%.

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 17,654 DT, soit une moins-value potentielle de 1 609 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 la période close le 30 juin 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 montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouvrés au 30 juin 2025 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 30 juin 2025	Solde au 31 décembre 2024
Fonds géré n°4	720 014	720 014
Fonds géré n°8	793 550	793 550
Fonds géré n°15	427 000	427 000
Fonds géré n°22	2 069 421	2 069 421
<i>Total en DT</i>	<i>4 009 985</i>	<i>4 009 985</i>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 30 juin 2025, soit 4 009 985 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 2 236 663 DT au 30 juin 2025 et représentent 56% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Terrains à bâtir :	25 242 107	24 256 029	24 776 005
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	12 861 585	12 333 572	12 618 909
- Ariana TF 60290	8 484 912	8 093 612	8 293 897
- Sousse - tranche 2	1 270 416	1 239 326	1 259 327
- Route de A593 Raoued	870 611	870 611	870 611
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 600 219	1 564 544	1 578 899
- Autres terrains à bâtir	154 364	154 364	154 362
Travaux en cours :	47 043 386	32 727 623	38 892 880
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2 ET HSC 1.11.4	25 887 933	16 833 745	21 687 498
- Route de A593 Raoued tranche 2	15 004 966	7 692 443	11 899 427
- Chostrana TF 8735 - HSC 7	-	3 941 527	-
- Chostrana TF 8735 - HSC 8	6 150 487	4 259 908	5 305 955
Travaux terminés :	12 782 293	8 095 933	12 993 993
- Résidence Green Valley	5 635 344	-	5 635 344
- Résidence Le Patio	44 553	181 006	44 553
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320	379 320
- Résidence Mimosas	13 742	13 742	13 742
- Résidence La Perle	111 963	111 963	111 963
- Lotissement Sousse - tranche 1	5 995 564	6 041 887	6 031 632
- Résidence du Parc	74 359	74 359	74 359
- Résidence Onyx	13 789	368 295	189 421
- Résidence Ranim	266 923	678 623	266 923
- Autres travaux terminés	246 736	246 738	246 736
Total brut en DT	85 067 786	65 079 585	76 662 878

Suite Note N°5

Moins : Provisions	-521 796	-521 796	-521 795
- Terrains à bâtir (*)	-9 776	-9 776	-9 775
- Travaux terminés (**)	-512 020	-512 020	-512 020
Total net en DT	84 545 990	64 557 789	76 141 083

(*) Une provision pour dépréciation d'une parcelle de terrain sise à Ksar Said, figurant parmi les éléments du stock de terrains à bâtir, a été constituée pour la totalité de son coût d'acquisition. Ce terrain a été exproprié pour cause d'utilité publique et ne pourrait plus être aménagé, ni vendu.

(**) Des provisions pour dépréciation de certains locaux (aux résidences Les Emeraudes, Les Orangers, Essafsaf et Le Diamant), figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour la totalité de leurs coûts de production. En outre, d'autres provisions pour dépréciation de certains locaux au Centre Commercial et Administratif Néapolis, figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour environ 75% de leurs coûts de production.

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	69 382	386 636	69 382
Clients - effets à recevoir	234 921	474 729	298 900
Clients locataires - Neapolis Center	14 251	14 484	9 433
<i>Total brut en DT</i>	318 554	875 849	377 715
Moins : Provisions	-129 591	-129 591	-129 591
<i>Total net en DT</i>	188 963	746 258	248 124

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Fournisseurs - comptes débiteurs :	263 840	489 104	321 109
- Entrepreneurs, avances et acomptes	165 472	390 736	222 741
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	92 343	92 343	92 343
Personnel, avances et acomptes	138 528	104 131	127 571
État - comptes débiteurs :	5 858 593	2 810 241	4 651 039
- Report d'Impôt sur les Sociétés	625 157	601 422	604 816
- Retenues à la source	6 554	11 664	6 752
- TVA déductible ou à reporter	5 226 070	2 196 343	4 038 659
- Autres impôts et taxes	812	812	812
Charges constatées d'avance	3 029	561	7 693
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	207 491	798 843	425 448
Produits à recevoir	130 737	123 018	156 559
Autres comptes débiteurs	507 114	405 328	506 773
Total brut en DT	7 109 332	4 731 226	6 196 192
Moins : Provisions	-5 250	-5 250	-5 250
Total net en DT	7 104 082	4 725 976	6 190 942

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	99 335	87 663	88 958
Moins : Provisions	-7 560	-7 560	-7 560
Total net en DT	91 775	80 103	81 398

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Chèques à l'encaissement	-	38 171	-
BNA Nord Hilton	132 779	134 830	218 790
BNA Avenue de Paris	-	-	-
BH Kheireddine Pacha	1 643	4 910	1 767
BT Agence Centrale	-	21 941	3 670
Caisse	401	89	401
Total en DT	134 823	199 941	224 628

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Résultat de la période en DT	-2 585 834	-1 128 291	-3 480 889
Nombre d'actions	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale 5 DT	-2,351	-1,026	-3,164

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES
(En DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
Soldes au 31 décembre 2023	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	725 095	-	41 071	-10 137 068	28 110 740
Affectation du résultat net de l'exercice 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Réaffectation réserve soumise à un régime fiscal particulier	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-40 465	-	-	-	-40 465
Perte de l'exercice 2024	-	-	-	-	-	-	-	-3 480 889	-3 480 889
Soldes au 30 juin 2024	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	684 630	-	41 071	-13 617 957	24 589 386
Affectation du résultat net de l'exercice 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Réaffectation réserve soumise à un régime fiscal particulier	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-38 014	-	-	-	-38 014
Perte du premier semestre 2025	-	-	-	-	-	-	-	-2 585 834	-2 585 834
Soldes au 30 juin 2025	5 500 000	3 000 000	550 000	28 431 642	646 616	-	41 071	-16 203 791	21 965 538

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



NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :	27 607 499	33 223 269	34 976 060
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	831 240	2 493 721	1 662 481
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	393 316	1 179 948	786 632
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	-	549 945	-
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	-	749 269	-
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	1 250 000	3 750 000	2 500 000
- Crédit pour réalisation du projet Raoued	9 655 556	8 000 000	11 294 444
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	8 622 222	2 761 667	7 835 000
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1	130 875	392 625	261 750
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Chotrana	408 333	2 571 825	1 589 683
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 Chotrana	2 050 556	3 722 222	3 352 778
- Crédit COVID-19	350 000	550 000	450 000
- Autres crédits	3 915 401	6 502 047	5 243 292
Total en DT	27 607 499	33 223 269	34 976 060



NOTE N°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Cautionnements reçus	33 892	33 892	33 892
Dépôts reçus pour lotissements	1 012 603	1 018 294	1 016 856
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	288 993	277 148	312 850
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	203 142	204 400	204 572
Dépôts reçus pour frais de syndic	13 252	9 502	12 052
Total en DT	1 551 882	1 543 236	1 580 232

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Provisions pour frais de réparation (1)	58 106	88 997	72 607
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	297 719	247 467	296 555
Provisions pour risques fiscal et social	123 234	94 617	115 016
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	34 170	34 170	34 171
Total en DT	513 229	465 251	518 349



1) Provisions pour frais de réparation

Des provisions pour garantie conférée aux clients sont constituées pour faire face aux dépenses de réparation futures qui seront éventuellement encourues sur les biens immobiliers vendus et qui ne sont pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des fournisseurs ou par les contrats d'assurance décennale (compte tenu de la franchise). Ces provisions sont constatées sur la base d'un pourcentage de 0,5% du prix de vente, et ce, suite à une décision prise au niveau du Conseil d'Administration.

Selon une Note de la Direction Générale en date du 30 juin 2016, chacune des provisions pour garantie conférée aux clients est reprise pour 100% de son montant après l'écoulement de quatre semestres suivant celui de sa constitution.

2) Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi

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

- une prime d'assurance groupe annuelle égale à 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 30 juin 2025 pour un montant de 193 999 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 30 juin 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%.


SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS

25

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Entrepreneurs	1 053 976	1 459 341	1 799 886
Fournisseurs ordinaires	356 327	273 530	1 392 213
Architectes	18 662	15 895	15 895
Bureaux d'études	45 686	45 686	45 686
Fournisseurs, retenues de garantie	3 255 031	2 335 866	2 960 380
Fournisseurs, factures non parvenues	528 844	490 860	713 616
Total en DT	5 258 526	4 621 178	6 927 576



NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Clients - avances et acomptes reçus	6 050 637	1 929 582	4 202 869
Personnel - comptes créditeurs :	605 669	570 111	555 411
- Personnel, charges à payer	566 356	569 773	496 773
- Personnel, rémunérations dues	39 313	338	58 638
État - comptes créditeurs :	60 353	64 290	123 566
- Retenues à la source	60 353	64 290	123 166
- TVA collectée ou à payer (sur livraison à soi même ...)	-	-	-
- Autres impôts et taxes à payer	-	-	400
Organismes sociaux :	344 544	277 359	312 756
- CNSS	42 689	31 018	46 438
- CNSS - régime complémentaire	7 622	6 402	7 408
- Assurance groupe	46 564	36 334	42 889
- Prêts CNSS (oppositions)	-	1 404	1 155
- Charges sociales à payer	247 669	202 201	214 866
Actionnaires - dividendes à payer	-	16 968	-
Charges à payer	519 698	386 082	476 102
Autres comptes créditeurs	189 546	168 885	168 950
Total en DT	7 770 447	3 413 277	5 839 654



NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Découverts bancaires - BNA	1 541 100	1 119 948	2 540 355
Total en DT	1 541 100	1 119 948	2 540 355

NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Solde au 30 juin 2025	Solde au 30 juin 2024	Solde au 31 décembre 2024
Billets de trésorerie à court terme	5 000 000	-	-
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	29 747 227	11 471 798	17 585 500
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 179 948	393 316	786 632
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	2 493 721	831 240	1 662 481
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 283 205	1 191 547	1 283 203
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 748 294	1 623 416	1 748 295
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 Chotrana	3 349 444	327 778	1 647 222
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	3 377 778	83 333	960 000
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-1-3	3 750 000	1 250 000	2 500 000
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	3 186 111	778 175	2 060 318
- Crédit pour réalisation du projet M41 Raoued	4 844 444	-	1 305 556
- Crédit pour réalisation du projet Sousse - Tranche 1	392 625	130 875	261 750
- Crédit pour réalisation du projet HSC 9 Chotrana	-	356 818	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mourouj	455 556	1 755 556	672 222
- Crédit COVID-19	300 000	250 000	250 000
- Autres crédits	3 386 101	2 499 744	2 447 851
Intérêts courus sur emprunts	4 896 216	1 800 836	2 162 786

Total en DT 39 643 443 13 272 634 19 748 316

Rapport d'examen limité des états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2025



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS

28

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Vente de logements	265 500	1 298 300	2 325 400
Vente de magasins et autres immeubles	60 000	1 261 650	1 397 650
Ventes de terrains lotis	59 000	17 857	34 107
Total en DT	384 500	2 577 807	3 757 157

NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Dividendes / titres de participation	243 170	231 727	231 727
Produits des fonds gérés	-	-	9 580
Total en DT	243 170	231 727	241 307



NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Loyers magasins et bureaux	13 390	13 915	28 136
Cotisations syndics	-	14 200	23 121
Ventes dossiers d'appels d'offres	-	4 800	4 800
Frais de dossiers	1 922	1 625	3 360
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	83 979	94 554	113 800
Total en DT	99 291	129 094	173 217

NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Variation du stock de terrains à bâtir	466 102	493 119	1 013 095
Variation du stock de travaux en cours	8 150 506	9 942 996	16 108 253
Variation du stock de travaux terminés	-221 264	-1 630 628	3 249 136
Total en DT	8 395 344	8 805 487	20 370 484

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats d'études et de prestations de services : (*)			
- Projet HSC 8	8 289	41 339	52 046
- Projet HSC 7	-	22 328	121 366
- Projet Raoued - tranches 2&3	73 052	144 703	208 190
- Projet Jardins d'El Menzah - El Houda	21 319	18 350	32 705
- Projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	65 658	132 622	260 442
- Projet Ariana	-	-	10 537
- Autres projets	-	-	25 396
Total en DT	168 318	359 342	710 682

(*) Il s'agit de l'ensemble des prestations fournies par les tiers en matière d'études techniques, d'architecture et de pilotage des projets de promotion immobilière réalisés ou en cours de réalisation.

NOTE N°24 : ACHATS DE MATÉRIEL, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)			
- Projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	3 259 229	2 693 072	6 838 088
- Projet HSC 8	484 040	1 404 034	2 206 175
- Projet HSC 7	3 078	895 445	2 313 225
- Projet Raoued - tranches 2&3	2 222 130	3 505 840	7 118 652
- Autres projets	3 428	-	2 107
Total en DT	5 971 905	8 498 391	18 478 247

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



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS

31

NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Salaires et compléments de salaires	976 450	939 958	1 822 932
Charges sociales légales	209 127	204 144	375 365
Autres charges de personnel	67 955	60 592	64 561
Total en DT	1 253 532	1 204 694	2 262 858



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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	50 536	53 223	118 022
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	6 433	73 709	96 006
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	-	-	300 546
Dotations aux provisions pour risques et charges	9 543	24 690	80 441
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	1 164	-	60 255
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-46 889	-286 923	-319 809
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	-	-5 548
Reprises sur provisions pour risques et charges	-15 828	-92 724	-150 083
Total en DT	4 959	-228 025	179 830



NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats non stockés de matières et fournitures	47 582	44 783	77 166
Divers services extérieurs	249 733	312 040	659 815
Commissions des fonds gérés et services bancaires	92 547	190 337	423 961
Autres charges ordinaires	15 384	64 126	15 236
Jetons de présence (servis par la société)	108 000	108 000	108 000
Impôts, taxes et versements assimilés	33 907	35 027	66 128
Total en DT	547 153	754 313	1 350 306

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	3 647 443	2 235 983	4 824 857
Intérêts débiteurs des CCB	129 725	70 716	194 759
Total en DT	3 777 168	2 306 699	5 019 616

(*) Les intérêts relatifs aux projets, encourus durant le premier semestre 2025, s'élèvent à 3 647 443 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	:	444 782 DT
- Intérêts incorporés dans le stock de travaux en cours	:	1 955 026 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	:	1 207 635 DT



NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	26 900	26 900
Autres produits ordinaires	15 779	2 087	9 333
Total en DT	15 779	28 987	36 233

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Pertes / redressement CNSS	-	-	-
Autres pertes ordinaires	-	-	49 085
Total en DT	-	-	49 085



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS

35

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Semestre clos le 30 juin 2025
Résultat comptable avant impôt	-2 584 951
Réintégrations :	17 599
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	6 433
- Provisions pour frais de réparation	1 327
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	1 164
- Provisions pour risques et charges	8 216
- Charges non déductibles	459
Déductions :	22 261
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	6 433
- Reprises sur provisions des titres non cotés	-
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	15 828
- Dividendes	-
- Reprises sur provisions pour risques et charges	-
Résultat fiscal	-2 589 613
Min d'Impôt sur les Sociétés (0,2% du chiffre d'affaires brut local)	833



NOTE N°32 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

(En DT)

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Ventes de biens immobiliers	384 500	2 577 807	3 757 157
Produits des participations	243 170	231 727	241 307
Autres produits d'exploitation	99 291	129 094	173 217
Production stockée ou déstockage	8 395 344	8 805 487	20 370 484
Achats consommés	-6 140 223	-8 857 733	-19 188 929
Services extérieurs et autres charges externes	-513 246	-719 286	-1 284 178
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	2 468 836	2 167 096	4 069 058
Charges de personnel	-1 253 532	-1 204 694	-2 262 858
Impôts et taxes	-33 907	-35 027	-66 128
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 181 397	927 375	1 740 072
Charges financières nettes	-3 777 168	-2 306 699	-5 019 616
Autres gains ordinaires	15 779	28 987	36 233
Autres pertes ordinaires	-	-	-49 085
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-4 959	228 025	-179 830
Impôts sur les Sociétés	-883	-5 979	-8 663
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	-2 585 834	-1 128 291	-3 480 889


NOTE N°33 : ENGAGEMENTS HORS BILAN
1. Hypothèques accordées à la BNA au titre des emprunts contractés :

<i>Objet de l'hypothèque</i>	<i>Engagement</i>
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 69346, 52195,44714, 106339, 42073, 84244, 85781,107269 et 200773 Sousse	3 000 000
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 41239, 107204 et 105684 Sousse	700 000
Propriété sise à Sousse - titre foncier n° 105729 Sousse	100 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 18 - El 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

Suite Avis des commissaires aux comptes

Propriété sise à Chotrana HSC 7	2 500 000
Propriété sise à Chotrana HSC 8	4 500 000
Propriété sise aux Jardin de Carthage HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	12 000 000
Propriété sise à Raoued M 41	14 500 000
<i>Total en DT</i>	<i>86 530 000</i>



Suite 1 Note N° 33

2. Hypothèques et nantissements obtenus du personnel au titre des prêts accordés :

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

3. La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs dont le montant global s'élève au 30 juin 2025 à 960 214 DT.

4. Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court termes totalisent un montant de 10 104 383 DT au 30 juin 2025.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS (SIMPAN)

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS
INTERMÉDIAIRES AU 30 JUIN 2025**

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

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) couvrant la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, et qui font apparaître un résultat déficitaire et des capitaux propres respectivement de (2.585.834) DT et 21.965.538 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2025, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour le semestre clos à cette date, ainsi que des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers intermédiaires, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces états financiers intermédiaires sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité.

L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAP) au 30 juin 2025 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Tunis, le 28 août 2025

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ CSL
Samir LABIDI

P/ ICCA
Anis SMAOUI