



SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN (SIC)

**Rapport du Commissaire aux Comptes au Conseil
d'Administration**
(Article 715 de l'Acte uniforme OHADA)

Exercice clos au 31 décembre 2025

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN (SIC)**B.P. 387 Yaoundé****République du Cameroun****Capital social : FCFA 75 000 000 000****Rapport du Commissaire aux comptes au Conseil d'administration
Etabli en application de l'article 715 de l'Acte uniforme OHADA
Exercice clos au 31 décembre 2025**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée et faisant suite à notre examen du projet des états financiers de la SIC, nous vous présentons notre rapport prévu à l'article 715 de l'Acte uniforme OHADA relatif au Droit des Sociétés Commerciales et du GIE, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

En qualité de Commissaire aux comptes, nous avons procédé à l'audit des états financiers de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Vous avez la responsabilité d'arrêter les comptes de la Société et il nous appartient de porter à votre connaissance les informations suivantes :

- les tests et vérifications effectués sur les états financiers, tels qu'ils sont présentés par la Société avant leur arrêté par le Conseil d'Administration ;
- les observations sur l'audit des états financiers ;
- les irrégularités et les inexactitudes relevées à l'issue de nos travaux ;
- les conclusions auxquelles conduisent les observations et éventuelles rectifications sus évoquées.

Nous présentons ci-après nos observations sur la situation financière et sur les états financiers préparés par la Direction Générale.

1. Contrôles, vérifications et sondages réalisés

Nous avons procédé à l'examen des états financiers de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Ces états financiers préparés par la Direction Générale de la Société, se caractérisent par les données suivantes (en milliers Francs CFA) :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Capital social	75 000 000	75 000 000
Chiffre d'affaires	5 022 768	3 530 211
Résultat de l'exercice	878 503	592 734

Notre examen a été effectué conformément aux normes internationales d'audit et en conformité avec les articles 710 à 717 de l'Acte uniforme OHADA relatif au Droit des Sociétés Commerciales et du GIE et des dispositions du SYSCOHADA Révisé au 01^{er} janvier 2018. Cet examen a comporté des tests, sondages et autres procédures de vérification que nous avons jugés nécessaires.

2. Observations sur l'examen des comptes et le système de contrôle interne

2.1. Suivi des observations des précédents exercices

- **Terrains inscrits à l'actif sans documentations**

La SIC n'a toujours pas produit des justificatifs probants relatifs à certains terrains inscrits à l'actif pour un montant total de FCFA 10 070 millions au 31 décembre 2025 et constitués principalement du terrain de Douala II, Camp Yabassi, d'une valeur de FCFA 9 979 millions, enregistré suite aux réévaluations des immobilisations effectuées de 2010 et 2011. Bien que ce terrain appartienne à l'État du Cameroun, il est actuellement occupé par des riverains et la SIC n'y a réalisé aucune construction ni mise en valeur.

Nous recommandons que des dispositions soient prises afin que des justificatifs probants de la propriété par la SIC de ces actifs soient fournis au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2026, afin d'éviter un provisionnement de la valeur à la clôture du prochain exercice.

- **Dettes garanties par des sûretés réelles**

Faisant suite à la résolution du Conseil d'Administration du 24 avril 2015 qui avait pour objectif l'assainissement des états financiers au 31 décembre 2014, des créances et dettes représentant des abandons de créances d'une part et annulation des dettes d'autre part de valeurs respectives FCFA 40 673 millions en actif et passif sont reclassées en hors bilan à chaque clôture des comptes annuels.

Nous recommandons que les mesures soient prises afin d'analyser ces soldes et de déterminer un traitement comptable définitif de ces créances et dettes anciennes qui alourdissent le bilan.

2.2. Points relevés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025

2.2.1. Observations sur les comptes annuels

- **Reprises des subventions sur terrains**

Des subventions d'un solde de FCFA 38 681 millions au 31 décembre 2025 sont reprises annuellement au taux de 10% ou sur la durée d'inaliénabilité.

Cependant, la subvention relative au terrain du projet LE MFOUNDI d'une valeur de FCFA 2 387 millions est reprise annuellement au taux annuel de 20%, bien que les ventes totales des logements ne soient pas encore finalisées, sans justification du changement de méthodes

comptables. Ce traitement a pour conséquence la comptabilisation anticipée des revenus issues de ce Projet, en contradiction avec le principe comptable de prudence.

Cependant d'après la Direction générale, la reprise de subvention sur cinq (05) ans se fonde sur le plan d'amortissement du business plan tel que validé par le Conseil d'administration.

Nous n'avons pas autres points significatifs sur les comptes à porter à l'attention du Conseil d'Administration dans le cadre de nos travaux au 31 décembre 2025.

2.2.2. Observations sur le système de Contrôle Interne

Nous avons procédé à une revue sommaire du système de contrôle interne de votre Société et les points suivants ont été relevés :

- **Personnel, Justificatif à produire**

Le solde du compte « Personnel, Justificatif à produire » qui enregistre les mises à disposition faites aux employés relatifs aux frais de missions, dépenses de formations, d'entretien de logement, de commercialisation et marketing dans la cadre de la vente de logement est passé de FCFA 461 millions à FCFA 1 320 millions entre 2024 et le 31 décembre 2025, soit une augmentation significative de 187%.

Des démarches de régularisation sont actuellement en cours, accompagnées de la production des pièces justificatives requises. A date, 76% des justificatifs attendus ont été produits.

Cependant nous recommandons la création des comptes auxiliaires par type de mises à disposition au personnel et éventuellement veiller à l'amélioration de la dénomination de cet ensemble de comptes.

- **Comptes fournisseurs inactifs**

20 % de l'encours total des fournisseurs, soit un montant de FCFA 520 millions au 31 décembre 2025 provient de 189 comptes restés totalement inactifs depuis un certain nombre d'années jusqu'au 31 décembre 2025. Ces soldes anormalement créditeurs, nécessitent une investigation approfondie afin de déterminer s'ils correspondent à des dettes effectives.

- **Compte de régies d'avance**

Bien que leur utilisation soit encadrée par une note de service, les comptes de régies d'avances sont fréquemment utilisés à d'autres fins, par exemple en caisses décentralisées au niveau des bureaux et antennes, en contradiction avec le SYSCOHADA qui précise qu'ils sont strictement destinés au suivi des avances pour dépenses courantes ou missions et doivent impérativement être soldés à la clôture de l'exercice. Cette pratique irrégulière a

généralisé une progression du solde de FCFA 5,9 millions à FCFA 13,79 millions de 2024 au 31 décembre 2025, soit une hausse de 131 %.

Nous n'avons pas d'autres points significatifs de contrôle issus de nos travaux à porter à l'attention du Conseil d'Administration dans le cadre de l'arrêté des comptes au 31 décembre 2025.

3. Observations relatives aux conventions réglementées

Aucune convention qui rentre dans le champ des articles 438 à 440 de l'Acte Uniforme sur le Droit des Sociétés n'a été portée à notre connaissance au cours de nos travaux.

4. Irrégularités et inexactitudes relevées à l'issue de nos travaux

Nous n'avons pas relevé d'autres incohérences et inexactitudes significatives à porter à l'attention du Conseil d'Administration en vue de l'arrêté des comptes au 31 décembre 2025.

- **Vérifications spécifiques**

La responsabilité des autres informations incombe à la Direction Générale. Notre opinion sur les états financiers de la période ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations. Dans le cadre de notre mandat de Commissariat aux comptes, notre responsabilité est, d'une part, de faire les vérifications spécifiques prévues par la loi, et ce faisant, à vérifier la sincérité et la concordance avec les états financiers annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les états financiers de la période, et à vérifier, dans tous leurs aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires.

D'autre part, notre responsabilité consiste également à lire les autres informations et, par conséquent, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise lors de l'audit, ou encore si les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Les autres informations se résument comme suit :

- **Rapport de gestion conformément aux dispositions de l'article 138 de l'Acte uniforme OHADA**

Nous avons reçu le projet de rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article no. 138 de l'Acte uniforme OHADA. Aussi, n'avons-nous pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers, des informations qui figurent dans ledit rapport.

- **Transmission aux autorités de tutelle du rapport du commissaire aux comptes, des comptes annuels et des états financiers conformément l'article 9 al.2 de la loi n° 2017/011 portant statut général des entreprises publiques**

Bien que la transmission du rapport du Commissaire aux comptes, des comptes annuels et des états financiers approuvé au 31 décembre 2024 par l'Assemblée Générale à la tutelle financière ait été établie conformément aux dispositions de l'article 9 al.2 de la loi n° 2017/011 portant statut général des entreprises publiques, celle adressée à la tutelle technique fait encore défaut

Nous n'avons pas d'observations à formuler.

5. Conclusion

Nous serons amenés à l'issue de l'approbation des comptes annuels à formuler dans notre rapport général sur les états financiers de l'exercice sous revue, une opinion qui tiendra compte du degré de régularisation des points mentionnés dans ce rapport.

Il vous appartient, conformément à la loi, de prendre acte du présent rapport relatif à l'examen du projet des états financiers de la SIC pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels que présentés par votre Direction Générale.

République du Cameroun,
Douala le 29 juin 2026

Pour HLB ACP CENTRAL AFRICA

André MANG
Expert-Comptable
Agréé CEMAC n° 313
Inscrit à l'ONECCA n° 241

