

## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS**

#### **ESSOUKNA**

Siège social : 46, rue Tarak Ibn Zied – Mutuelleville – 1082 Tunis

La société ESSOUKNA publie, ci-dessous, ses états financiers individuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2025. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Khaled THABET (C.K.T AUDIT & CONSEIL).

**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2025 31 décembre 2024

**ACTIFS NON COURANTS**

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528
	Moins : amortissements		<u>-14 528</u>	<u>-14 528</u>
			-	-
	Immobilisations corporelles	3	1 659 118	1 651 658
	Moins : amortissements		<u>-1 335 248</u>	<u>-1 257 453</u>
			323 870	394 205
	Immobilisations financières	4	7 814 206	7 882 695
	Moins : provisions		<u>-1 879 691</u>	<u>-1 924 890</u>
			5 934 515	5 957 805
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>6 258 385</b>	<b>6 352 010</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>6 258 385</b>	<b>6 352 010</b>

**ACTIFS COURANTS**

Stocks	5	58 092 995	62 937 256
Moins : provisions		<u>-84 987</u>	<u>-87 695</u>
		58 008 008	62 849 561
Clients et comptes rattachés	6	1 207 201	426 594
Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-190 071</u>
		1 017 130	236 523
Autres actifs courants	7	4 699 143	4 924 363
Moins : provisions		<u>-46 257</u>	<u>-46 257</u>
		4 652 886	4 878 106
Placements et autres actifs financiers	8	202 705	210 865
Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>
		202 705	210 865
Liquidités et équivalents de liquidités	9	1 045 450	162 507
<b>Total des actifs courants</b>		<b>64 926 179</b>	<b>68 337 562</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>71 184 564</b>	<b>74 689 572</b>

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

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

	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		25 227 605	25 276 469
Autres capitaux propres		39 915	39 915
Résultats reportés		-5 476 359	-2 295 872
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>26 518 224</b>	<b>29 747 575</b>
Résultat net de l'exercice	10	2 608 702	-3 180 487
<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	11	<b>29 126 926</b>	<b>26 567 088</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts	12	18 530 022	19 987 940
Autres passifs financiers	13	384 204	283 187
Provisions	14	913 388	925 313
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>19 827 614</b>	<b>21 196 440</b>
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés	15	5 603 911	6 260 232
Autres passifs courants	16	4 037 833	8 236 884
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	12 588 280	12 428 928
<b>Total des passifs courants</b>		<b>22 230 024</b>	<b>26 926 044</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>42 057 638</b>	<b>48 122 484</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>71 184 564</b>	<b>74 689 572</b>

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

**ÉTAT DE RÉSULTAT**  
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Ventes de biens immobiliers	18	30 054 233	358 544
Autres produits d'exploitation	19	35 135	31 802
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>30 089 368</b>	<b>390 346</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	20	-4 844 260	15 795 722
Achats de terrains	21	-3 019 120	-
Achats d'études et de prestations de services	22	-684 425	-423 693
Achats de matériels, équipements et travaux	23	-12 275 047	-13 007 795
Charges de personnel	24	-2 279 156	-2 234 212
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-17 962	-13 066
Autres charges d'exploitation	26	-711 816	-631 985
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-23 831 786</b>	<b>-515 029</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6 257 582</b>	<b>-124 683</b>
Charges financières nettes	27	-3 663 514	-3 188 348
Produits des placements	28	27 300	53 823
Autres gains ordinaires	29	126 332	120 219
Autres pertes ordinaires	30	-72 344	-40 571
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>2 675 356</b>	<b>-3 179 560</b>
Impôt sur les sociétés	31	-66 654	-927
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>2 608 702</b>	<b>-3 180 487</b>
Éléments extraordinaires		-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>2 608 702</b>	<b>-3 180 487</b>

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

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**  
 (Montants exprimés en dinars)

 Notes      Exercice clos le      Exercice clos le  
                          31 décembre 2025      31 décembre 2024

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>2 608 702</b>	<b>-3 180 487</b>
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	17 962	-36 019
	▪ Variations des :		
	- Stocks	4 844 261	-15 795 722
	- Clients	-780 607	120 279
	- Autres actifs	225 220	-2 423 556
	- Autres passifs financiers	68 747	-86 476
	- Fournisseurs et autres passifs	-4 855 372	9 383 981
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-	-47 016
	▪ Dividendes sur titres de participation	-27 300	-53 823
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>2 101 613</b>	<b>-12 118 839</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	82 935
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-7 460	-2 820
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-	-
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	68 489	45 400
	Décaissements pour acquisition d'actifs financiers	-	1 217
	Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers	8 160	-
	Dividendes reçus	27 300	53 823
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>96 489</b>	<b>180 555</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-	-
	Encaissements provenant des emprunts	9 736 000	17 200 000
	Remboursements d'emprunts	-10 749 555	-5 667 989
	Fonds social (variation)	-48 864	-47 375
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>-1 062 419</b>	<b>11 484 636</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 135 683</b>	<b>-453 648</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>-90 233</b>	<b>363 415</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>1 045 450</b>	<b>-90 233</b>
	9 & 17		

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

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

### **NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES**

La Société ESSOUKNA, promoteur immobilier agréé, a été créée en novembre 1983, à l'initiative de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) et sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA). Il s'agit d'une société anonyme, au capital de 5 050 500 DT, dont les actions sont cotées en bourse depuis le 20 septembre 2006.

Elle a pour objet social :

- Le lotissement ou l'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat ;
- La construction ou la rénovation, en vue de la vente ou de la location d'immeubles, ensembles d'immeubles, de logements individuels ou groupés à usage professionnel, d'habitation, de commerce ou de bureaux, sur terrains acquis, aménagés ou à aménager et toutes autres activités se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la Société.

La Société ESSOUKNA réalise des projets de promotion immobilière pour son propre compte ou en commun avec d'autres sociétés du groupe immobilier de la BNA, dont notamment : Immobilière des Œillets, SIVIA, EL MADINA et SIMPAN.

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2025 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale en DT</b>	<b>% d'intérêt</b>
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
BEN HAMADI KAIS	157 551	157 551	3,12%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
ASSURANCES COMAR	65 078	65 078	1,29%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
Autres actionnaires	902 461	902 461	17,87%
<b>TOTAL</b>	<b>5 050 500</b>	<b>5 050 500</b>	<b>100%</b>

La Société ESSOUKNA 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, locaux à usage d'habitation, terrains lotis, etc.) sont assujetties à la TVA (au taux de 19%, 13% ou 7% selon la catégorie de l'opération).

**NOTE N°2 : RESPECT DES NORMES COMPTABLES TUNISIENNES,  
BASES DE MESURE ET PRINCIPES COMPTABLES SPÉCIFIQUES**

---

**1. Déclaration de conformité**

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 2025 conformément aux dispositions de la loi n° 96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n° 96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et par les arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 2025 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

**2. Méthodes comptables appliquées**

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 31 décembre 2025 se résument comme suit :

**2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût, y compris les frais directement engagés pour leur acquisition et les taxes non récupérables par la Société. Elles sont amorties linéairement aux taux suivants (sans valeur résiduelle) :

Désignation	Taux d'amortissement
Constructions	5%
Agencements, aménagements et installations des constructions	10%
Matériel de transport	20%
Mobilier et matériel de bureaux	10%
Matériel informatique	15%
Logiciels	33%

**2.2. 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 critères 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 Société ESSOUKNA). Les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions pour dépréciation ; les plus-values ne sont pas prises en compte en résultat net.

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

### **2.3. Stocks**

#### **➤ 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).

#### **➤ 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 jusqu'à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

#### **➤ 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).

À compter de l'exercice 2018 et suite à l'évolution de la conjoncture (un projet n'est plus commercialisable sur une période de trois ans), les dotations aux provisions pour dépréciation des stocks finis sont comptabilisées en appliquant la procédure suivante :

---

**Suite 2 Note N°2**

*Pour les projets achevés dont le procès-verbal de récolement a été obtenu depuis 5 ans et pour les lotissements dont la réception définitive par les autorités compétentes date de 5 ans, une mission d'expertise est confiée à un expert qualifié en vue d'évaluer le prix de vente du m<sup>2</sup> :*

- a) Si le prix du m<sup>2</sup> émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m<sup>2</sup>, aucune provision n'est à comptabiliser ;*
- b) Si le prix du m<sup>2</sup> émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m<sup>2</sup>, une provision est à comptabiliser pour les locaux ou les lots non promis à la vente à la date de l'arrêté de la situation comptable. Le montant de la provision est la différence entre la valeur d'expertise et la valeur comptable.*

**2.4. Provision pour garanties conférées aux clients**

Une provision pour garanties conférées aux clients est constituée pour couvrir les dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par la Société sur les projets de promotion immobilière commercialisés. Le montant de cette provision représente un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, par catégorie de projets. Les taux de provisionnement appliqués par la Société se présentent comme suit :

	<b>Taux de provisionnement</b>
Projet El Mourouj V (HSC 57 & 58)	0,30%
Projets haut-standing	0,70%
Autres projets	0,50%

**2.5. 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 comme étant des passifs financiers à la date de leur encaissement pour le montant remboursable, les intérêts non encore courus à la date de clôture étant comptabilisés dans un compte de régularisation actif (charges constatées d'avance).

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

Les intérêts non encore courus à la date de clôture et comptabilisés dans un compte de charges constatées d'avance ne répondent pas à la définition d'un actif telle qu'énoncée par le Cadre Conceptuel de la comptabilité et sont, par conséquent, déduits des soldes des emprunts (courants et non courants) au niveau du bilan.

---

**Suite 3 Note N°2**

La norme comptable NCT 13, relative aux Charges d'emprunt, prévoit dans son paragraphe 13 que « *L'incorporation des charges d'emprunt dans le coût d'un bien pouvant donner lieu à immobilisation des charges d'emprunt doit commencer lorsque :*

- a) Les dépenses relatives au bien ont été réalisées ;*
- b) Les activités indispensables à la préparation du bien, préalablement à son utilisation ou à sa vente, sont en cours ; et*
- c) Les charges d'emprunt sont encourues ».*

Les charges d'emprunt supportées par la Société sont incorporées dans le coût du stock dès l'acquisition du terrain, l'intention de la Société, détentrice du terrain, étant la réalisation d'un projet de promotion immobilière. À cet effet, les travaux administratifs et techniques sont entamés dès la concrétisation de l'achat du terrain à bâtir, et le délai moyen pour le commencement de la construction physique des biens immobiliers n'excède pas les deux ans.

À partir de l'exercice 2014, le fait générateur retenu pour la capitalisation des charges financières est soit la date de commencement des travaux administratifs et techniques par les propres moyens de la Société s'ils sont matérialisés par des pièces justificatives (ordre de déplacement, justificatif de la consultation du registre foncier, bon de commande, lettre de consultation, etc.), soit la date de la première dépense matérialisée par une facture ou une quittance et comptabilisée dans le compte du projet, dont notamment les frais d'enregistrement du contrat d'acquisition du terrain. L'effet sur les exercices antérieurs est non significatif, d'où aucun retraitement n'a été opéré.

## **2.6. 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 :

- La Société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- 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 ;
- Le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- 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
- Les coûts encourus ou restant à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

Pour être pris en compte en résultat, les contrats de vente doivent être signés par les deux parties et leurs montants doivent être payés intégralement, ou faire l'objet d'un accord de financement par un établissement de crédit spécialisé (banque, société de leasing, etc.).

### ***2.7. Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi***

Des provisions pour avantages postérieurs à l'emploi sont comptabilisées par la Société pour faire face aux engagements correspondant aux valeurs actuelles des droits acquis par les salariés au titre des indemnités de départ à la retraite, d'une part, et de l'assistance médicale post-retraite (sous forme de prise en charge des primes d'assurance groupe), d'autre part.

Les provisions résultent de calculs effectués 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 salaires et des frais médicaux, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

### ***2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie***

À partir de l'exercice 2018, l'état des flux de trésorerie est présenté selon le modèle autorisé prévu par la norme comptable générale NCT 01 (utilisation de la méthode indirecte pour les flux de trésorerie liés à l'exploitation) et en retenant les options suivantes :

- Les dividendes reçus, générés par les titres de participation, sont présentés parmi les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement ;
- Les intérêts reçus, générés par les placements à long et à court terme, sont présentés parmi les flux de trésorerie liés à l'exploitation ;
- Les intérêts payés, générés par les financements externes (emprunts et découverts bancaires) sont présentés également parmi les flux de trésorerie liés à l'exploitation ;
- Les dividendes payés aux actionnaires sont présentés parmi les flux de trésorerie liés aux activités de financement.

**NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

	Valeurs Brutes			Amortissements			Valeurs Nettes au	
	Soldes au 31/12/2024	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 31/12/2025	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 31/12/2025	31/12/2024
Logiciels	14 528	-	-	14 528	-	-	14 528	-
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	-	-	350 780	-
Matériel de transport	428 364	-	-	428 364	55 485	-	349 753	134 096
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	432 748	7 460	-	440 208	12 837	-	377 160	68 425
Équipements de bureaux	107 226	-	-	107 226	1 035	-	102 194	6 067
Équipements informatiques	170 040	-	-	170 040	8 438	-	155 361	23 117
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>1 651 658</b>	<b>7 460</b>	<b>-</b>	<b>1 659 118</b>	<b>77 795</b>	<b>-</b>	<b>1 335 248</b>	<b>394 205</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1 666 186</b>	<b>7 460</b>	<b>-</b>	<b>1 673 646</b>	<b>77 795</b>	<b>-</b>	<b>1 349 776</b>	<b>394 205</b>

Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2025. Le rapprochement des résultats de cet inventaire physique avec les données correspondantes de la comptabilité financière (ou des tableaux d'amortissements) n'a pas été effectué de manière exhaustive. Cependant, nos travaux d'audit nous ont permis de nous assurer de l'existence physique et de la valeur de la majorité des actifs immobilisés.

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Participations :</b>	<b>4 239 750</b>	<b>4 197 083</b>
- Titres de participation	4 439 421	4 439 421
- Moins : Provisions	-199 671	-242 338
<b>Fonds gérés :</b>	<b>1 474 772</b>	<b>1 472 240</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 154 792	3 154 792
- Moins : Provisions	-1 680 020	-1 682 552
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>219 473</b>	<b>287 962</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	219 473	287 962
- Moins : Provisions	-	-
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>520</b>	<b>520</b>
<b>Total en DT</b>	<b>5 934 515</b>	<b>5 957 805</b>

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

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2025		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>719 530</b>	-	<b>719 530</b>
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
<b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>3 719 891</b>	<b>199 671</b>	<b>3 520 220</b>
- Société Immobilière des Cèllets	40 002	1,24%	200 010	112 806	87 204
- SOGEST	1	0,10%	10	10	-
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 415	6 110
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
- Placement Obligataire SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	82 440	-
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
- SIVIA	3	0,01%	30	-	30
<b>Total en DT</b>			<b>4 439 421</b>	<b>199 671</b>	<b>4 239 750</b>

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

---

En 2014, la Société ESSOUKNA a procédé à l'acquisition de 4 382 actions SODET SUD, société du groupe BNA, pour un montant de 547 750 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 Société ESSOUKNA a procédé à la souscription de 13 480 actions SODET SUD pour un montant global de 1 348 000 DT.

Après cette opération, la participation de la Société ESSOUKNA dans le capital de la SODET SUD remonte à 17 862 actions, ce qui correspond à un pourcentage d'intérêt de 8,29%.

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 1 527 520 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation de 12 lots de terrains à bâtir ou à lotir appartenant à la SODET SUD, établi le 30 juin 2022 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 40 831 848 DT, contre une valeur comptable du stock de terrains au bilan arrêté au 31 décembre 2024 de 13 887 784 DT, soit une plus-value latente de 26 944 064 DT.

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2025, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouvrés 31 décembre 2025 se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	587 210
Fonds géré n°22	2 236 547
<b>Total en DT</b>	<b>3 154 792</b>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 31 décembre 2025, soit 3 154 792 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 680 020 DT au 31 décembre 2025 et représentent 53% 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.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2025, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA dans le cadre de l'établissement de ses états financiers annuels, pour les montants respectifs de 105 DT et 47 333 DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>11 478 623</b>	<b>12 349 031</b>
- LOT M'HAMDIA	669 997	517 629
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOT MOUROUJ VI TF 78786-78787-78788	3 181 437	-
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 625 110	1 599 129
- LOTS MANOUBA	5 908 902	10 139 096
<b>Travaux en cours :</b>	<b>22 339 217</b>	<b>35 395 165</b>
- PROJET MANOUBA LOT 3	-	8 073 777
- PROJET MANOUBA LOT 1	8 696 809	-
- LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	-	20 063 080
- LOT 23 NOUVELLE MEDINA	13 642 408	7 258 308

Suite Note N°5

<b>Travaux terminés :</b>	<b>24 275 155</b>	<b>15 193 060</b>
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA" LOTS HSC 57 & 58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	29 480	29 480
- RÉSIDENCE LOTS S5-1 & S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	4 100	8 614
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	156 311	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31327	3 584 872	3 599 222
- RÉSIDENCE "EMRODE" LOTS N° 4 ET 28 J.M	5 777 155	-
- RÉSIDENCE "LA PERLE" LOT N° 3 MANOUBA	4 098 957	-
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 179 999	7 311 415
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	-	35 040
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	211 142	311 934
- COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN	3 125 074	3 607 171
<b>Total brut en DT</b>	<b>58 092 995</b>	<b>62 937 256</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-84 987</b>	<b>-87 695</b>
- Travaux terminés (*)	-84 987	-87 695
<b>Total net en DT</b>	<b>58 008 008</b>	<b>62 849 561</b>

(\*) Des provisions pour dépréciation de certains locaux, faisant partie des résidences ESSALEM, ESSOUNBOULA EL JAMILA, LA TURQUOISE, HAMMAMET et ESSAFA, figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés et connaissant une mévente depuis plusieurs exercices, ont été constituées pour 60% de leurs coûts de production historiques.

## **NOTE N°5-1 : STOCK DE TERRAINS À BÂTIR**

---

Les acquisitions de lots de terrains aménagés (notamment auprès de l'AFH) sont généralement financées par des emprunts de fonds portant intérêts (contractés auprès de la BNA). Ces lots de terrains aménagés sont destinés à des futurs projets de promotion immobilière et pourraient être détenus quelques années avant d'être bâtis et commercialisés. La Société ESSOUKNA ne comptabilise pas en charges de l'exercice les coûts d'emprunt au fur et à mesure qu'ils sont encourus, mais les incorpore dans le coût du stock de terrains à bâtir dès le commencement des travaux administratifs et techniques (par les moyens propres ou par recours à des tiers), et ce, même en l'absence de travaux de construction.

La Société ESSOUKNA considère que la juste valeur (déterminée à dire d'expert qualifié le cas échéant) de ces biens immobiliers couvre leur valeur comptable, y compris les coûts d'emprunt incorporés (en cas d'insuffisance, une provision pour dépréciation est constituée) et que le recouvrement de ces derniers sera assuré, avec les autres coûts de développement, par les revenus des futurs projets de promotion immobilière (ou de lotissement).

Rappelons que la norme comptable NCT 13, relative aux Charges d'emprunt, prévoit dans son paragraphe 13 que « *L'incorporation des charges d'emprunt dans le coût d'un bien pouvant donner lieu à capitalisation des charges d'emprunt doit commencer lorsque : a) les dépenses relatives au bien ont été réalisées ; b) les activités indispensables à la préparation du bien, préalablement à son utilisation ou à sa vente, sont en cours ; et c) les charges d'emprunt sont encourues.* ».

Cette Norme ajoute dans son paragraphe 14 que « *Les activités indispensables à la préparation du bien, préalablement à son utilisation ou à sa vente, vont au-delà de la construction physique du bien concerné. Elles comprennent les travaux techniques et administratifs, préalables au commencement de la construction physique, tels que les activités associées à l'obtention d'autorisations préalablement au commencement de la construction physique. Toutefois, de telles activités ne comprennent pas le fait de détenir un bien lorsqu'il n'y a ni production ni développement modifiant la substance de ce bien. À titre d'exemple, les charges d'emprunt supportées pendant la phase de développement d'un terrain sont capitalisées dans la période au cours de laquelle les activités relatives à ce développement sont entreprises. Toutefois, les charges d'emprunt supportées lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'une activité de développement, n'ont pas qualité pour être capitalisées.* ».

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la norme comptable NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 11 478 623 DT au 31 décembre 2025, inclut un montant de 802 174 DT de charges d'emprunt, dont 179 831 DT au titre de l'exercice 2025.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2025, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire et des lots de terrains sis à Manouba, d'une valeur comptable de 5 908 902 DT, viabilisés par la Société ESSOUKNA et destinés à des futurs projets de promotion immobilière.

Suite Note N° 5-1

**ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 31 DÉCEMBRE 2025**

<i>Désignation</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>	<i>Terrain Mourouj TF 78786-78787-78788</i>
<b>Date d'acquisition du terrain</b>	<b>17/10/2007</b>	<b>21/11/2013</b>	<b>23/05/2025</b>
Coût d'achat du terrain	301 000	979 264	2 758 760
Droits d'enregistrement	18 189	58 798	197 185
Honoraires avocat	2 360	440	8 000
Commission de courtage	-	-	55 175
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	-	1 760	-
Frais de topographie	896	-	-
Campagne géotechnique	4 609	65	8 466
Honoraires d'architecture	14 280	-	-
Frais d'études	24 754	-	-
Frais de maintenance	510	-	-
Branchement (SONEDE et STEG)	122 808	-	-
TNB	117 050	-	-
<b>Coût hors charges financières (1)</b>	<b>606 456</b>	<b>1 040 327</b>	<b>3 027 587</b>
Charges financières encourues avant 2025	63 541	558 802	-
Charges financières encourues en 2025	-	25 981	153 850
<b>Charges financières incorporées (2)</b>	<b>63 541</b>	<b>584 783</b>	<b>153 850</b>
<b>% des charges financières (2)/(1)</b>	<b>10%</b>	<b>56%</b>	<b>5%</b>
<b>Coût total du terrain au 31/12/2025</b>	<b>669 997</b>	<b>1 625 110</b>	<b>3 181 437</b>

**NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	820 637	38 030
Clients - effets à recevoir (1)	86 564	88 564
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
<b>Total brut en DT</b>	<b>1 207 201</b>	<b>426 594</b>
Moins : Provisions	-190 071	-190 071
<b>Total net en DT</b>	<b>1 017 130</b>	<b>236 523</b>

### **1) Clients - effets à recevoir**

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté une action en justice pour le recouvrement de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 4 février 2011 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Au 31 décembre 2025, l'affaire est encore devant la Cour d'Appel. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non-recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant ne peut obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la Société.

Au 31 décembre 2025, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

### **2) Clients - chèques impayés**

Il s'agit, principalement, d'un chèque impayé qui se rapporte à la vente d'un local à usage commercial conclue le 22 juin 2012. Le contrat de vente n'a pas été enregistré à la recette des finances et prévoit qu'une partie du prix (300 000 DT) soit payée au moyen d'un crédit à octroyer par la Société ESSOUKNA moyennant le consentement d'une hypothèque de premier rang à son profit. Ces conditions de vente n'ont pas été respectées, d'où le versement en banque par la Société ESSOUKNA du chèque retourné impayé (tiré par une ascendante de l'acquéreur). Une action en justice a été intentée pour la récupération du local vendu (livré au client en 2012) et perdue par la Société, devant le Tribunal de Première Instance, le 16 novembre 2015. La Société a interjeté appel du jugement depuis le 29 décembre 2017 mais des reports d'audiences ont été décidés pour ajout du dossier original. Le 26 décembre 2025, la Cour d'Appel a prononcé un jugement en faveur de la Société ESSOUKNA, pour la résiliation du contrat de cession du local vendu.

Au 31 décembre 2025, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>218 860</b>	<b>772 983</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	192 083	746 206
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	26 777	26 777
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>3 300</b>	<b>3 080</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>4 245 316</b>	<b>3 916 662</b>
- Crédit d'impôt sur les Sociétés	1 045 965	894 249
- TVA déductible ou à reporter	3 199 351	3 022 413
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b>	<b>76 656</b>	<b>140 731</b>
- SIMPAR	-	13 031
- SIVIA (*)	66 679	108 593
- EL MADINA	-	4 565
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	4 565
- SODET SUD	9 977	9 977
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>5 381</b>	<b>5 455</b>
<b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>	<b>217</b>	<b>1 829</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>149 413</b>	<b>83 623</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>4 699 143</b>	<b>4 924 363</b>
Moins : Provisions	-46 257	-46 257
<b>Total net en DT</b>	<b>4 652 886</b>	<b>4 878 106</b>

(\*) Il s'agit, principalement, d'un montant déposé via la SIVIA à la Trésorerie Générale de Tunisie dans le cadre du litige en cours avec le fournisseur ECF.

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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	178 705	186 865
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Capitalisation	12 000	12 000
<b>Total en DT</b>	<b>202 705</b>	<b>210 865</b>

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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Chèques à l'encaissement	-	150 000
Effets à l'encaissement	6 082	-
BNA Bank	1 039 164	12 462
BH Bank	198	42
Caisse	6	3
<b>Total en DT</b>	<b>1 045 450</b>	<b>162 507</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Résultat de l'exercice en dinars	2 608 702	-3 180 487
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500
<b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b>	<b>0,517</b>	<b>-0,630</b>

**NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES**

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Résultats non répartis (*)	Total
<b>Soldes au au 31 décembre 2023</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	1 061 038	-	39 915	-2 295 872	29 794 950
<i>Affectation du résultat 2023 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-47 375	-	-	-	-47 375
Perte 2024	-	-	-	-	-	-	-	-3 180 487	-3 180 487
<b>Soldes au au 31 décembre 2024</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	1 013 663	-	39 915	-5 476 359	26 567 088
<i>Affectation du résultat 2024 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-48 864	-	-	-	-48 864
Bénéfices 2025	-	-	-	-	-	-	-	2 608 702	2 608 702
<b>Soldes au au 31 décembre 2025</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	964 799	-	39 915	-2 867 657	29 126 926

(\*) Bénéfices non répartis = Résultats reportés + Résultat net de l'exercice.

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

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>1 013 663</b>	<b>1 061 038</b>
- Trésorerie	538 836	542 904
- Prêts au personnel	474 827	518 134
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>6 556</b>	<b>7 958</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	6 556	7 958
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>55 420</b>	<b>55 333</b>
- Restauration	25 760	25 612
- Aides au personnel (non remboursables)	26 811	25 182
- Bonifications d'intérêts	2 849	4 539
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>964 799</b>	<b>1 013 663</b>
- Trésorerie	566 621	538 836
- Prêts au personnel	398 178	474 827

**NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>		
- Crédit pour acquisition du terrain MOUROUJ V TF 78786 - 78787 - 78788	2 836 000	-
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	505 565	1 011 130
- Crédit pour construction 04 & 28 JARD. D'EL MENZAH	3 293 791	8 234 477
- Crédit pour construction MANOUBA LOT 3	1 208 333	-
- Crédit pour construction MANOUBA LOT 1	2 500 000	4 833 333
- Crédit pour acquisition du terrain LOT 23 NOUVELLE MEDINA	411 333	1 234 000
- Crédit pour construction LOT 23 NOUVELLE MEDINA	7 425 000	4 125 000
- Crédit COVID-19	350 000	550 000
<b>Total en DT</b>	<b>18 530 022</b>	<b>19 987 940</b>

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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Cautionnements reçus	384 204	283 187
<b>Total en DT</b>	<b>384 204</b>	<b>283 187</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
Provisions pour frais de réparation (1)	195 423	50 217
Provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) (2)	204 178	314 345
Provisions pour autres avantages postérieurs à l'emploi (3)	99 386	99 230
Provisions pour risques fiscal et social (4)	203 375	250 495
Provisions pour autres litiges	211 026	211 026
<b>Total en DT</b>	<b>913 388</b>	<b>925 313</b>

### 1) Provisions pour frais de réparation

Des provisions pour garantie conférée aux clients sont constituées pour faire face aux dépenses de réparation futures qui seront éventuellement encourues sur les biens immobiliers vendus et qui ne sont pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des fournisseurs ou par les contrats d'assurance décennale (compte tenu de la franchise).

Le montant de cette provision correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par catégorie de projets, suite à une décision prise au niveau du Conseil d'Administration. Les taux de provisionnement appliqués par la Société ESSOUKNA se présentent comme suit :

	Taux de provision
Projet El Mourouj V (HSC 57 & 58)	0,30%
Projets haut-standing	0,70%
Autres projets	0,50%

Selon une Note de la Direction Générale, la reprise est effectuée trimestriellement comme suit :

- La provision est reprise pour 50% de son montant après huit trimestres suivants celui de sa constitution ; et
- Le reliquat est repris après douze trimestres suivant celui de la comptabilisation initiale de la provision.

### 2) Provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR)

À l'occasion de son départ à la retraite, chaque salarié de la Société ESSOUKNA bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) a été comptabilisée au 31 décembre 2025 pour un montant de 204 178 DT qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 31 décembre 2025, sur la base des hypothèses suivantes :

- Taux d'augmentation des salaires : 5% par an ;
- Turn-over : 3% ;
- Charges sociales : 23,07%.

### **3) Provision pour autres avantages postérieurs à l'emploi**

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

- Prime d'assurance groupe annuelle moyenne : 686 DT par retraité ;
- Taux de croissance des primes d'assurance groupe : 5% par an ;
- Probabilité de départ préalable à la retraite : 5% ;
- Taux d'actualisation financière : 10% ; et
- Espérance de vie après l'âge de départ à la retraite : 15 ans.

### **4) Provisions pour risques fiscal et social**

- Courant l'exercice 2015, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification fiscale approfondie couvrant la période 2011-2014 au titre des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise. Une notification des résultats de cette vérification fiscale approfondie a été adressée à la Société en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet d'ajuster à la hausse le crédit de TVA pour un montant de 267 316 DT, de réclamer à la Société un complément d'impôts et taxes à payer de 605 545 DT, dont 144 823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse le crédit d'impôt sur les sociétés pour un montant de 62 748 DT.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la Société a formulé son opposition quant aux résultats de cette vérification fiscale approfondie, une première fois en date du 30 décembre 2015, et une deuxième fois en date du 13 juin 2016 suite à la réponse de l'administration fiscale parvenue le 1<sup>er</sup> juin 2016. En l'absence d'accord entre la Société et l'administration fiscale sur les résultats définitifs de ladite vérification fiscale approfondie, un arrêté de taxation d'office a été adressé à la Société le 26 décembre 2019 ; il confirme la totalité des chefs de redressement et des ajustements de la situation fiscale au titre de la période 2011-2014, tels que notifiés à la Société le 19 novembre 2015 et décrits ci-dessus.

Au 31 décembre 2025, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 20 220 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

---

**Suite 3 Note N°14**

- Courant l'exercice 2024, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification sociale approfondie couvrant la période 2021-2023 au titre des salaires déclarés. Une notification des résultats de cette vérification sociale approfondie a été adressée à la Société, en date du 20 novembre 2024, ayant pour effet de réclamer à la Société le paiement à la CNSS de cotisations complémentaires pour un montant de 73 817 DT. La Société a formulé son opposition quant aux résultats de cette vérification sociale approfondie, en date du 27 novembre 2024.

Des cotisations complémentaires définitives d'un montant de 68 156 DT ont été notifiées à la Société le 5 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, une provision pour risques et charges de 34 403 DT a été comptabilisée, pour les mêmes chefs de redressement, au titre de l'exercice 2025.

**NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Entrepreneurs	129 230	1 418 432
Fournisseurs ordinaires	547 663	333 881
Entrepreneurs, retenues de garantie	3 827 292	2 599 565
Fournisseurs, retenues de garantie	14 833	21 929
Fournisseurs, factures non parvenues	1 084 893	1 886 425
<b>Total en DT</b>	<b>5 603 911</b>	<b>6 260 232</b>

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

	Solde au 31 décembre 2025	Solde au 31 décembre 2024
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>3 105 106</b>	<b>7 303 821</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>283 521</b>	<b>460 137</b>
- Personnel, charges à payer	283 521	460 137
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>104 770</b>	<b>103 254</b>
- Retenues à la source	76 626	81 832
- Contribution Sociale de Solidarité - CSS	400	400
- Autres impôts et taxes à payer	27 744	21 022
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>235 243</b>	<b>189 762</b>
- CNSS	88 836	88 594
- CNSS - Redressement 2025	50 739	-
- CNSS - régime complémentaire	15 957	16 410
- Assurance groupe	14 681	16 628
- Charges sociales à payer	65 030	68 130
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b>	<b>104 325</b>	<b>-</b>
- SIMPAR	44 469	-
- EL MADINA	29 928	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	29 928	-
<b>Jetons de présence à payer</b>	<b>92 500</b>	<b>92 500</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>650</b>	<b>650</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>47 342</b>	<b>24 089</b>
<b>Créditeurs divers</b>	<b>64 376</b>	<b>62 671</b>
<b>Total en DT</b>	<b>4 037 833</b>	<b>8 236 884</b>

**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS (COURANTS)**

	<b>Solde au 31 décembre 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>12 588 280</b>	<b>12 143 918</b>
- Crédit pour acquisition des LOTS 04&28 JARD. D'EL MENZAH	-	383 333
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	505 565	505 565
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	-	1 500 000
- Crédit pour réalisation du projet MANOUBA	3 625 000	2 416 667
- Crédit pour réalisation du projet LOT 23 NOUVELLE MEDINA	2 475 000	1 375 000
- Crédit pour acquisition du LOT 23 NOUVELLE MEDINA	842 029	822 667
- Crédit pour réalisation du projet LOTS 4&28 JARD. D'EL MENZAH	4 940 686	4 940 686
- Crédit COVID-19	200 000	200 000
<b>Intérêts courus</b>	<b>-</b>	<b>32 270</b>
<b>BNA Bank (découvert)</b>	<b>-</b>	<b>252 740</b>
<b>Total en DT</b>	<b>12 588 280</b>	<b>12 428 928</b>

**NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2025</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
Ventes de logements	28 725 385	5 000
Ventes de bureaux	278 390	137 000
Ventes de magasins	633 308	175 615
Ventes de terrains lotis	417 150	40 929
<b>Total en DT</b>	<b>30 054 233</b>	<b>358 544</b>

**NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2025</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
Location de bureaux	935	902
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	4 200	900
<b>Total en DT</b>	<b>35 135</b>	<b>31 802</b>

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Variation du stock de terrains à bâtir	-870 408	3 155 651
Variation du stock de travaux en cours	-13 055 947	-19 224 999
Variation du stock de travaux terminés	9 082 095	273 626
<b>Total en DT</b>	<b>-4 844 260</b>	<b>-15 795 722</b>

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats de terrains à bâtir - Lot Mourouj VI	2 758 760	-
Droits d'enregistrement / achats de terrains	197 185	-
Autres frais / achats de terrains (honoraires avocat ...)	63 175	-
<b>Total en DT</b>	<b>3 019 120</b>	<b>-</b>

**NOTE N°22 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet MANOUBA LOT 1	287 986	7 094
- Projet SOUSSE	-	14 506
- Projet NOUVELLE MEDINA	102 834	166 188
- Projet MANOUBA LOT 3	118 348	88 124
- Projet M'HAMDIA	14 160	15 095
- Projet LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	152 631	132 686
- Projet LOT MOUROUJ TF 78786-78787-78788	8 466	-
<b>Total en DT</b>	<b>684 425</b>	<b>423 693</b>

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

**NOTE N°23 : ACHATS DE MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet LOTISSEMENT MANOUBA	22 965	13 222
- Projet LOT N° 3 MANOUBA	2 447 777	-
- Projet NOUVELLE MEDINA	5 084 578	3 353 069
- Projet M'HAMDIA	138 209	109
- Projet LOT N° 1 MANOUBA	4 187 986	4 061 961
- Projet LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	393 532	5 579 434
- Autres projets	-	-
<b>Total en DT</b>	<b>12 275 047</b>	<b>13 007 795</b>

(\*) 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.

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Salaires et compléments de salaires	1 698 671	1 720 753
Charges sociales légales	588 234	501 804
Autres charges de personnel (congs payés)	-7 749	11 655
<b>Total en DT</b>	<b>2 279 156</b>	<b>2 234 212</b>

**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	77 795	79 261
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	44 538	23 580
Dotations aux provisions pour risques et charges	233 277	35 783
Dotations aux provisions pour avantages pstérieurs à l'emploi	156	129 088
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-89 737	-56 022
Reprises sur provisions pour créances douteuses	-	-4 347
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-2 708	-
Reprises sur provisions pour avantages pstérieurs à l'emploi	-110 166	-65 075
Reprises sur provisions pour risques et charges	-135 193	-129 202
<b>Total en DT</b>	<b>17 962</b>	<b>13 066</b>

**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	33 194	29 888
Divers services extérieurs	286 823	304 028
Commissions des fonds gérés	47 333	47 416
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	64 581	79 765
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	81 250	75 000
Impôts, taxes et versements assimilés	187 385	84 638
<b>Total en DT</b>	<b>711 816</b>	<b>631 985</b>

**NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	3 675 776	3 188 118
Intérêts débiteurs des CCB et autres	15 838	96
Intérêts des placements monétaires	-28 100	-
Pertes de change	-	134
<b>Total en DT</b>	<b>3 663 514</b>	<b>3 188 348</b>

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours de l'exercice 2025, s'élèvent à 3 188 118 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	: 361 701 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés	: 1 861 850 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	: 1 452 225 DT

**NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS**

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Dividendes sur titres de participation	27 195	20 885
Dividendes sur fonds gérés	105	1 830
Autres produits sur fonds gérés	-	31 108
<b>Total en DT</b>	<b>27 300</b>	<b>53 823</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	81 749	21 092
Profits sur cessions d'immobilisations	-	47 016
Autres gains ordinaires	44 583	52 111
<b>Total en DT</b>	<b>126 332</b>	<b>120 219</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Perte encourue sur contrôle CNSS	72 131	49 085
Reprise sur provision pour litige ECF	-	-49 085
Autres pertes ordinaires	213	40 571
<b>Total en DT</b>	<b>72 344</b>	<b>40 571</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025
<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>2 675 356</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>306 441</b>
- Contribution sociale de solidarité - CSS	400
- Provisions pour risques et charges	233 278
- Provision pour avantages postérieurs à l'emploi	156
- Cotisations épargne collective retraite 2025	72 307
- Autres charges non déductibles	300
<b>Déductions :</b>	<b>362 292</b>
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	27 195
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	-
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	110 166
- Reprises sur provisions pour risques et charges	135 193
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres non cotés et fonds gérés	89 738
<b>Résultat fiscal avant pertes reportées</b>	<b>2 619 505</b>
<b>Pertes reportées au 31/12/2024</b>	<b>-5 844 307</b>
<b>Amortissements différés au 31/12/2024</b>	<b>-163 407</b>
<b>Résultat fiscal après pertes reportées</b>	<b>-3 310 414</b>
<b>Pertes reportées au 31/12/2025</b>	<b>-3 147 007</b>
<b>Amortissements différés au 31/12/2025</b>	<b>-241 202</b>
<b>Chiffre d'affaires TTC</b>	<b>33 326 761</b>
<b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>	<b>66 654</b>
<b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b>	<b>1 112 619</b>
<b>Crédit d'IS</b>	<b>1 045 965</b>

## **NOTE N°32 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

---

### ***a) Identification des parties liées***

Les parties liées à la Société ESSOUKNA, autres que les dirigeants sociaux (Président du Conseil d'Administration, Directeur Général, Directeur Général Adjoint ...), sont notamment les suivantes :

- BNA Bank - Banque Nationale Agricole (société tête du groupe BNA) ;
- SIMPAR (société mère) ;
- Société ZIED (filiale) ;
- Immobilière des Œillets (société du groupe immobilier de la BNA) ;
- SIVIA (société du groupe immobilier de la BNA, actionnaire et administrateur) ;
- EL MADINA (société du groupe immobilier de la BNA) ;
- SOGEST (société du groupe immobilier de la BNA, actionnaire et administrateur) ;
- SICAR INVEST (société du groupe BNA) ;
- TIS (société du groupe BNA) ; et
- CTAMA (actionnaire et administrateur).

### ***b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées***

- 1) L'en-cours global des crédits obtenus de la BNA Bank et destinés essentiellement au financement des projets de promotion immobilière, avec des taux d'intérêt annuels variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers issus des projets financés, s'élève 31 118 302 DT au 31 décembre 2025. Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA courant 2025, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 3 691 614 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2025, à 3 154 792 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2025, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 47 333 DT au titre des commissions de gestion revenant à SICAR INVEST.
- 3) Deux bureaux du siège social ont été loués aux sociétés du groupe « ZIED » et « Immobilières des Œillets ». Les loyers constatés parmi les produits de l'exercice 2025, ont totalisé 935 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec « Immobilière des Œillets » une convention d'assistance en date du 10 mai 2024. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2025, est de 30 000 DT.
- 5) Les prestations de services facturées par SOGEST au titre des études techniques et du pilotage des projets ont été comptabilisées parmi les charges de l'exercice 2025, pour un montant total de 450 477 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 106 797 DT au 31 décembre 2025.

---

Suite Note N°32

- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche), en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à la Société en 2024, au titre de ce projet, est de 207 150 DT.
- 7) En 2025, la T.I.S a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 5 717 DT (TTC).
- 8) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite égale 12 salaires et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2025, les primes supportées par la Société au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

<b>Objet du contrat d'assurance</b>	<b>Montant total des primes en 2025</b>
Assurance Complément de Retraite	114 088
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	87 126
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>201 214</i></b>

**NOTE N°33 : ENGAGEMENTS HORS BILAN**

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2025</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	67 154 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	338 970
Intérêts non courus sur emprunts	4 542 613
Cautions reçues sur marchés	1 259 494
<b>Total en DT</b>	<b>73 704 265</b>

**(1) Hypothèques consenties à la BNA :**

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2025</i>
Lot n°03 Manouba	7 250 000
Lot n°01 Manouba	21 400 000
Jardins d'El Menzah	15 700 000
Sousse	4 600 000
Lot 23 Nouvelle Medina	14 368 000
Mourouj VI	2 836 000
Siège social	1 000 000
<b>Total en DT</b>	<b>67 154 000</b>

**(2) Hypothèques reçus des clients :**

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2025</i>
Boutique n°2 - Résidence TASNIM - Nasr II	300 000
Appartement F2 - Résidence FAÏROUZ - Nasr II	109 188
<b>Total en DT</b>	<b>409 188</b>

**NOTE N°34 : 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 aux informations financières liées aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), la Société ESSOUKNA 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 ESSOUKNA 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 aux changements climatiques, 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.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Ventes de biens immobiliers	30 054 233	358 544
Autres produits d'exploitation	35 135	31 802
Production stockée ou déstockage de production	-4 844 260	15 795 722
Achats terrains	-3 019 120	-
Achats consommés	-12 959 472	-13 431 488
Services extérieurs et autres charges externes	-524 431	-547 347
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>8 742 085</b>	<b>2 207 233</b>
Charges de personnel	-2 279 156	-2 234 212
Impôts et taxes	-187 385	-84 638
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 275 544</b>	<b>-111 617</b>
Charges financières nettes	-3 663 514	-3 188 348
Produits des placements	27 300	53 823
Autres gains ordinaires	126 332	120 219
Autres pertes ordinaires	-72 344	-40 571
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-17 962	-13 066
Impôt sur les sociétés	-66 654	-927
Éléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>2 608 702</b>	<b>-3 180 487</b>

**SOCIÉTÉ ESSOUKNA**  
**RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025**

*Mesdames et Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA ;*

**Rapport sur l'audit des états financiers**

---

***Opinion***

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société ESSOUKNA (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2025, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 29.126.926 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 2.608.702 DT.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société au 31 décembre 2025, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

***Fondement de l'opinion***

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

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

***Questions clés de l'audit***

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

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

## **1) Évaluation des titres de participation**

### ***a) Risques identifiés***

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 5.714.522 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 3.154.792 DT au 31 décembre 2025. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de certains titres de participation.

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

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2025, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité apparentée.

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

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

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

- Vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés ;
- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres (notamment dans le cas de la SODET SUD en prenant en considération une plus-value potentielle sur le stock de terrains sur la base d'une expertise externe récente) sont fondés sur une documentation probante ;

- Vérifier que les garanties prises en compte pour le calcul des provisions pour dépréciation des titres de participation à travers les fonds gérés sont admises et convenablement documentées (contrat d'assurance, contrat d'hypothèque, etc.), et sont déduites des montants des pertes potentielles encourues par la Société pour leur juste valeur ;
- Vérifier les cours de bourse utilisés.

## **2) Évaluation des stocks de biens immobiliers**

### ***a) Risques identifiés***

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 58.008.008 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 82% du total des actifs).

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

Le coût de production de chaque projet de promotion immobilière (ou de lotissement) inclut les coûts directement encourus pour l'acquisition et l'aménagement des terrains, la conception des plans d'architecture et l'obtention des autorisations de bâtir ainsi que les coûts de construction et d'équipement des locaux à usage de commerce ou d'habitation, à l'exclusion des frais commerciaux et des frais d'administration générale. Ce coût de production est augmenté des coûts des emprunts spécifiques contractés pour son financement, encourus depuis l'acquisition du terrain jusqu'au moment où les activités indispensables à la préparation des biens immobiliers, préalablement à leur utilisation ou à leur vente, sont pratiquement toutes terminées.

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

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

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

***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 relative aux Stocks, et à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation et identifier les biens immobiliers (terrains et locaux) qui doivent être comptabilisés à cette valeur.

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des terrains à bâtir, des travaux en cours et des travaux terminés en stocks sont correctement déterminés, compte tenu des ventes effectuées ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains ou des projets de promotion immobilière (ou de lotissement), telles que prévues par la norme comptable NCT 13 relative aux Charges d'emprunt, sont respectées ;
- Vérifié que le montant de la TVA sur les stocks de biens immobiliers destinés à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2017, devenu récupérable en application des dispositions de l'article 79 de la loi n° 2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019, relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière, a été déterminé de manière fiable et traité correctement sur le plan comptable ;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par des valeurs nettes de réalisation correctement estimées et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

***Rapport de gestion***

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

En application des dispositions de l'article 266 du Code des Sociétés Commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes de la Société dans le rapport de gestion par référence aux données figurant dans les états financiers.

Nos travaux consistent à lire le rapport de gestion et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celui-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si le rapport de gestion semble autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans le rapport de gestion, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

Le Conseil d'Administration est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément au Système Comptable des Entreprises, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

Il incombe au Conseil d'Administration de surveiller le processus d'information financière de la Société.

### ***Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers***

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation ;

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

### **Rapport 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 du système de contrôle interne***

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n° 94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Société. À ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficacité incombent au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2025.

#### ***Conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières à la réglementation en vigueur***

En application des dispositions de l'article 19 du décret n° 2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications portant sur la conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur.

La responsabilité de veiller à la conformité aux prescriptions de la réglementation en vigueur incombe à la Direction et au Conseil d'Administration.

Sur la base des diligences que nous avons estimées nécessaires de mettre en œuvre, nous n'avons pas détecté d'irrégularité liée à la conformité des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 14 avril 2026

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE  
MANAGEMENT - GEM**

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ C.K.T AUDIT & CONSEIL**

**Khaled THABET, expert-comptable**

**SOCIÉTÉ ESSOUKNA**  
**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025**

*Mesdames et Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,*

En application des dispositions des articles 200 (et suivants) et 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous reportons ci-dessous sur les conventions et opérations visées par ces textes.

Notre responsabilité est de nous assurer du respect des procédures légales d'autorisation et d'approbation de ces conventions ou opérations et de leur traduction correcte, in fine, dans les états financiers. Il ne nous appartient pas de rechercher spécifiquement et de façon étendue l'existence éventuelle de telles conventions ou opérations mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données et celles obtenues au travers de nos procédures d'audit, leurs caractéristiques et modalités essentielles, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

**Conventions et opérations conclues et/ou réalisées (antérieures et nouvelles)**

- 1) Pour assurer le financement de ses projets de promotion immobilière, la Société ESSOUKNA a obtenu de la Banque Nationale Agricole (BNA Bank), société tête du groupe, plusieurs crédits avec des taux d'intérêt annuels variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des contrats d'hypothèques portant sur les biens immobiliers issus des projets financés.

L'en-cours de ces crédits bancaires se détaille comme suit au 31 décembre 2025 :

<b>Terrain / Projet</b>	<b>Échéances à plus d'un an</b>	<b>Échéances à moins d'un an</b>	<b>En-cours au 31/12/2025</b>
<i>Crédits pour le financement des acquisitions de terrains et des travaux de viabilisation :</i>			
MOUROUJ V - TF 78786 - 78787 - 78788 (1)	-	2.836.000	2.836.000
LOTS SOUSSE - ACQUISITION	505.565	505.565	1.011.130
NOUVELLE MEDINA - LOT 23	842.029	411.333	1.253.362
<b>Sous-total (1)</b>	<b>1.347.594</b>	<b>3.752.898</b>	<b>5.100.492</b>

<b>Crédits pour le financement des travaux de construction et d'équipement :</b>			
MANOUBA - LOT 3	3.625.000	1.208.333	4.833.333
MANOUBA - LOT 1 (2)	-	2.500.000	2.500.000
JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4 & 28	4.940.686	3.293.791	8.234.477
NOUVELLE MEDINA - LOT 23 (3)	2.475.000	7.425.000	9.900.000
<b>Sous-total (2)</b>	<b>11.040.686</b>	<b>14.427.124</b>	<b>25.467.810</b>
<b>Autres crédits</b>			
COVID-19	200.000	350.000	550.000
<b>Sous-total (3)</b>	<b>200.000</b>	<b>350.000</b>	<b>550.000</b>
<b>TOTAL (1+2+3) EN DT</b>	<b>12.588.280</b>	<b>18.530.022</b>	<b>31.118.302</b>

(1) Un emprunt BNA de 2.836.000 DT a été contracté en mai 2025, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 60 mois à partir du 31 mars 2028. Cet emprunt a été entièrement débloqué en 2025.

(2) Un emprunt BNA de 21.400.000 DT a été contracté en juin 2025, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 24 mois à partir du 30 avril 2027. Le montant débloqué en 2025 est de 2.500.000 DT.

(3) Un emprunt BNA de 11.900.000 DT a été contracté en avril 2024, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 24 mois à partir du 31 juillet 2025. Les montants débloqués en 2024 et 2025 s'élèvent respectivement à 5.500.000 et 4.400.000 DT.

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, au titre de ces crédits bancaires, totalisent 3.691.614 DT.

- 2) Les conventions d'études techniques et de pilotage des projets de promotion immobilière conclues avec la SOGEST (actionnaire et administrateur) au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Ainsi, le montant cumulé des prestations de services facturées en 2025, au titre de ces conventions, s'élève à 450.477 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créditeur de 106.797 DT au 31 décembre 2025.
- 3) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2025 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 207.150 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a loué aux sociétés « ZIED » et « Immobilière des Œillets », parties liées, deux bureaux dans son siège social ; les revenus de location (hors TVA) relatifs à l'exercice 2025 s'élèvent respectivement à 683 DT et 252 DT.
- 5) La Société ESSOUKNA a renoncé à ses droits préférentiels de souscription dans le cadre de l'augmentation du capital de la société « Immobilière des Œillets » par conversion en actions de ses dettes financières envers la BNA. Cette renonciation a été autorisée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 29 décembre 2025.

- 6) En vertu d'une convention d'assistance en date du 10 mai 2024, la société « Immobilière des Eillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2024-2026 :
- La réalisation des projets de promotion immobilière sur les lots de terrains lui appartenant et qui sont en stock ;
  - La commercialisation des locaux achevés et ceux en cours de construction ;
  - La tenue de sa comptabilité et toutes les tâches administratives nécessaires à son activité.

Le montant des prestations fournies au titre de cette convention d'assistance par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2025 est de 30.000 DT.

- 7) En 2025, la T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 5.717 DT (TTC).
- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST (société du groupe BNA) pour sa gestion des fonds gérés de la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à 47.333 DT.
- 9) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2025, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

	<b>Montants des primes en 2025</b>
Assurance Complément de Retraite	114.088
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	87.126
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>201.214</b>

### **Obligations et engagements de la Société ESSOUKNA envers ses dirigeants**

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :
- La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 20 juin 2022, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
  - La rémunération du Directeur Général a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 26 avril 2021, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 500 litres), la prise en charge par la Société des frais de téléphone et une prime mensuelle de 600 DT (nette d'impôt) destinée à couvrir les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz, telle que fixée par le Conseil d'Administration en date du 19 mai 2015.

Outre les éléments de rémunération sus-indiqués, le Directeur Général bénéficie d'une prime d'intéressement dont le montant est fixé annuellement par le Conseil d'Administration.

- 2) Les charges de personnel encourues par la Société ESSOUKNA au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, se résument comme suit :

	<b>Président du Conseil</b>	<b>Directeur Général</b>
Rémunération annuelle brute	5.166	437.303
Avantages en nature	-	25.139
Charges sociales légales	1.218	30.606
Primes d'assurance groupe	-	2.195
Primes d'assurance complément de retraite	-	72.307
<b>Total en DT</b>	<b>6.383</b>	<b>567.550</b>

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 mars 1991, la Société ESSOUKNA a reversé les montants (nets des retenues à la source) des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général a bénéficié, au cours de l'exercice 2025, d'un montant de 22.940 DT.
- 4) En 2025, les membres du Conseil d'Administration de la Société ESSOUKNA (y compris le Président) ont perçu des jetons de présence dont le montant total brut est de 81.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 juin 2025.
- 5) Au cours de l'exercice 2025, les membres du Comité Permanent d'Audit de la Société ESSOUKNA, institué en application de la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération globale brute de 11.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 juin 2025.

En dehors des conventions et opérations précitées, nos travaux n'ont pas révélé l'existence d'autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des dispositions des articles 200 (et suivants) et 475 du Code des Sociétés Commerciales.

Tunis, le 14 avril 2026

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE  
MANAGEMENT - GEM**

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ C.K.T AUDIT & CONSEIL**

**Khaled THABET, expert-comptable**