

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ESSOUKNA

Siège social : 46, rue Tarek Ibn Ziyed Mutuelleville -1082 Tunis Mahrajène-

La Société ESSOUKNA publie ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 23 Juin 2026. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Khaled THABET (C.K.T AUDIT & CONSEIL).

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS
(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 | 8 088 612 | 7 957 091 |
| Moins : provisions | | <u>-1 879 691</u> | <u>-1 724 880</u> |
| | | 6 208 921 | 6 232 211 |
| Titres mis en équivalence | | - | - |
| Actifs d'impôt différé | 5 | 1 116 940 | 1 666 696 |
| Total des actifs non courants | | 7 649 731 | 8 293 112 |
| ACTIFS COURANTS | | | |
| Stocks | 6 | 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 | 7 | 1 207 201 | 425 821 |
| Moins : provisions | | <u>-190 071</u> | <u>-190 071</u> |
| | | 1 017 130 | 235 750 |
| Autres actifs courants | 8 | 4 714 119 | 4 938 361 |
| Moins : provisions | | <u>-46 257</u> | <u>-46 257</u> |
| | | 4 667 862 | 4 892 104 |
| Placements et autres actifs financiers | 9 | 548 775 | 545 765 |
| Liquidités et équivalents de liquidités | 10 | 1 046 072 | 162 622 |
| Total des actifs courants | | 65 287 847 | 68 685 802 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 72 937 578 | 76 978 914 |

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

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

| | Notes | 31 décembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | | |
| Capital social | | 5 050 500 | 5 050 500 |
| Réserves consolidées | | 23 241 522 | 25 791 774 |
| Résultat consolidé | | 2 066 982 | -2 501 388 |
| Total des capitaux propres du groupe | 11 | 30 359 004 | 28 340 886 |
| Réserves minoritaires | | 511 733 | 506 308 |
| Résultat minoritaires | | 5 341 | 5 426 |
| Total intérêts minoritaires | | 517 074 | 511 734 |
| Total des capitaux propres avant affectation | | 30 876 078 | 28 852 620 |
| PASSIFS | | | |
| Passifs non courants | | | |
| Emprunts | 12 | 18 530 022 | 19 987 940 |
| Autres passifs financiers | 13 | 384 204 | 283 187 |
| Provisions | 14 | 913 388 | 925 313 |
| Total des passifs non courants | | 19 827 614 | 21 196 440 |
| Passifs courants | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 15 | 5 607 211 | 6 263 532 |
| Autres passifs courants | 16 | 4 038 395 | 8 237 394 |
| Concours bancaires | | - | - |
| Autres passifs financiers | 17 | 12 588 280 | 12 428 928 |
| Total des passifs courants | | 22 233 886 | 26 929 854 |
| Total des passifs | | 42 061 500 | 48 126 294 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS | | 72 937 578 | 76 978 914 |

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

ÉTAT DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
(Montants exprimés en dinars)

| | | Notes | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|--------------------------------|--|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | Ventes de biens immobiliers | 18 | 30 054 233 | 358 544 |
| | Autres produits d'exploitation | 19 | 34 452 | 31 152 |
| | Total des produits d'exploitation | | 30 088 685 | 389 696 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | Variation des stocks de produits finis et des en-cours | 20 | -4 844 260 | 15 795 722 |
| | Achats de terrains | | -3 019 120 | - |
| | Achats d'études et de prestations de services | 21 | -684 425 | -423 693 |
| | Achats de matériels, équipements et travaux | 22 | -12 275 047 | -13 007 795 |
| | Charges de personnel | 23 | -2 279 156 | -2 234 212 |
| | Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | 24 | -17 962 | -13 066 |
| | Autres charges d'exploitation | 25 | -719 073 | -638 856 |
| | Total des charges d'exploitation | | -23 839 043 | -521 900 |
| | RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 6 249 642 | -132 204 |
| | Charges financières nettes | 26 | -3 663 514 | -3 188 348 |
| | Produits des placements | 27 | 49 118 | 75 474 |
| | Autres gains ordinaires | 28 | 126 332 | 120 219 |
| | Autres pertes ordinaires | 29 | -72 344 | -40 571 |
| | Résultat des activités ordinaires avant impôt | | 2 689 234 | -3 165 430 |
| | Impôt sur les sociétés | | -616 911 | 669 468 |
| | Résultat des activités ordinaires après impôt | | 2 072 323 | -2 495 962 |
| | Eléments extraordinaires | | - | - |
| | RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRÉES | | 2 072 323 | -2 495 962 |
| | Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence | | - | - |
| | RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | | 2 072 323 | -2 495 962 |
| | Part du groupe | | 2 066 982 | -2 501 388 |
| | Part des minoritaires | | 5 341 | 5 426 |

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(Montants exprimés en dinars)

| | Notes | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|---|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | 2 066 982 | -2 501 388 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION | | | |
| Résultat net | | | |
| Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées | | 5 341 | 5 426 |
| Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence | | - | - |
| Variation des actifs d'impôt différé | | 549 756 | -670 895 |
| ▪ Ajustements pour : | | | |
| - Amortissements & provisions | | -17 962 | -36 019 |
| ▪ Variations des : | | | |
| - Stocks | | 4 844 261 | -15 795 722 |
| - Clients | | -781 380 | 120 315 |
| - Autres actifs | | 224 242 | -2 424 527 |
| - Autres passifs financiers | | 101 017 | -86 476 |
| - Fournisseurs et autres passifs | | -4 855 320 | 9 377 679 |
| ▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations | | - | -47 016 |
| ▪ Dividendes sur titres de participation | | -49 013 | -42 536 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation | | 2 087 924 | -12 101 159 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | | |
| Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles | | - | 47 147 |
| Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles | | -7 460 | -2 820 |
| Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières | | 68 489 | 87 490 |
| Décaissements pour acquisition d'actifs financiers | | -3 010 | -11 560 |
| Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers | | - | - |
| Dividendes reçus | | 49 013 | 42 536 |
| Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement | | 107 032 | 162 793 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | | |
| Dividendes et autres distributions | | - | - |
| Encaissements provenant des emprunts | | 9 736 000 | 17 200 000 |
| Remboursements d'emprunts | | -10 745 902 | -5 667 989 |
| Fonds social (variation) | | -48 864 | -47 375 |
| Flux de trésorerie provenant des activités de financement | | -1 058 766 | 11 484 636 |
| Incidence des variations du périmètre de consolidation | | - | - |
| VARIATION DE TRÉSORERIE | | 1 136 190 | -453 730 |
| Trésorerie au début de l'exercice | | -90 118 | 363 612 |
| Trésorerie à la clôture de l'exercice | 10 | 1 046 072 | -90 118 |

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

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

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Présentation du Groupe

Le Groupe ESSOUKNA se compose, comme le montre le tableau suivant, de deux sociétés opérantes, en Tunisie, dans deux domaines d'activités, à savoir la promotion immobilière et la prise de participations :

| Société | Forme juridique | Activité | % de contrôle et d'intérêt | Position dans le groupe |
|------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Société ESSOUKNA | Société anonyme | Promotion immobilière | 100% | Société mère |
| Société ZIED | SARL | Prise de participations | 62,01% | Filiale |

Le Groupe ESSOUKNA fait partie du Groupe SIMPAR qui fait lui-même partie du Groupe Banque Nationale Agricole (BNA).

La Société « Immobilière des Œillets » ne fait plus partie du Groupe à partir de l'exercice 2025, et ce, suite à l'augmentation de son capital par conversion en actions de ses dettes envers la BNA et la renonciation de la Société ESSOUKNA à ses droits préférentiels de souscription.

2. Présentation de la Société mère

La Société ESSOUKNA, promoteur immobilier agréé, a été créée en novembre 1983, à l'initiative de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR) 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 a réalisé plusieurs projets 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 SIMPAR.

Suite Note N°1

La structure du capital de la Société ESSOUKNA se présente comme suit au 31 décembre 2025 :

| Actionnaires | Nombre d'actions | Valeur nominale en DT | % d'intérêt |
|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| SIMPAR | 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% |
| TOTAL | 5 050 500 | 5 050 500 | 100% |

La Société ESSOUKNA est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe 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 des Normes Comptables Tunisiennes, dont notamment les Normes Comptables NCT 35, relative aux états financiers consolidés, et NCT 36, relative aux participations dans les entreprises associées, publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1^{er} décembre 2003. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation dans les états financiers des transactions et autres événements au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 consolidés arrêtés au 31 décembre 2025 se résument comme suit :

2.1. Consolidation

➤ Filiales

Les filiales correspondent aux entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles il a le pouvoir d'exercer le contrôle des activités. Elles sont consolidées à compter de la date du transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date de leur cession.

Toutes les transactions intra-groupe ainsi que les soldes, pertes ou profits s'y rapportant sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont, le cas échéant, modifiées afin d'assurer une homogénéité avec les méthodes du Groupe. Une présentation distincte est faite des intérêts minoritaires.

Les filiales sont consolidées par intégration globale (I.G.).

Sont exclues du périmètre de consolidation les entités pour lesquelles les titres de participation ont été acquis uniquement en vue d'une cession ultérieure dans un avenir proche.

Lorsque des restrictions sévères et durables mettent en cause la capacité du Groupe à contrôler la politique d'exploitation et les actifs d'une filiale ou d'une participation, celle-ci est également exclue du périmètre de consolidation. Tel est le cas des filiales en liquidation ou placées sous le contrôle d'un administrateur judiciaire. La valeur de la participation dans ces entités est reprise sous la rubrique « Participations et parts dans les entreprises liées non consolidées ».

Suite 1 Note N°2

➤ **Entreprises associées**

Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées par mise en équivalence (M.E.).

La comptabilisation par mise en équivalence implique la constatation, dans l'état de résultat du Groupe, de la quote-part dans les résultats de l'exercice des entreprises associées. Les participations du Groupe dans les entreprises associées sont comptabilisées au bilan pour un montant reflétant la part du Groupe dans l'actif net de chaque entreprise associée.

➤ **Périmètre de consolidation**

Les pourcentages de contrôle et les pourcentages d'intérêt revenant au Groupe dans les sociétés retenues dans le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation qui leur sont appliquées se présentent comme suit :

| Société | % de contrôle | % d'intérêt | Méthode de consolidation |
|------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|
| Société ESSOUKNA | 100% | 100% | I.G. |
| Société ZIED | 62,01% | 62,01% | I.G. |

2.2. Actions propres et d'autocontrôle

Conformément aux dispositions de la Norme Comptable NCT 02, relative aux Capitaux propres :

- Les actions émises par la Société ESSOUKNA et rachetées dans l'optique de réguler les cours en bourse ou encore celles qui sont détenues par les filiales du Groupe sont présentées, au bilan, en soustraction des capitaux propres dans la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » ;
- Les plus ou moins-values réalisées sur les actions propres rachetées sont comptabilisées directement en capitaux propres dans la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » sous l'intitulé « Plus ou moins-values sur actions propres et d'autocontrôle » ;
- Les dividendes perçus sur les actions propres rachetées sont portés également au niveau de la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » sous l'intitulé « Dividendes sur actions propres et d'autocontrôle ».

2.3. Transactions en monnaies étrangères

Le périmètre de consolidation n'inclut pas de filiales étrangères.

Les transactions en monnaies étrangères effectuées par les Sociétés du Groupe sont comptabilisées par application du taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Lorsque le règlement survient durant l'exercice au cours duquel la transaction a été conclue, la différence de change entre le montant enregistré initialement et le montant effectif du règlement constitue un gain ou une perte qui est pris en compte dans la détermination du résultat de l'exercice.

À la date de clôture, les éléments monétaires libellés en monnaies étrangères sont évalués en utilisant le taux de change en vigueur à cette date. Le gain ou la perte de change en résultant est également pris en compte dans la détermination du résultat de l'exercice.

2.4. 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 du Groupe. 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% |

2.5. Titres de participations non consolidables

Les titres de participation non consolidables 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 aux Sociétés du Groupe). Les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions pour dépréciation ; les plus-values ne sont pas prises en compte en résultat net.

Suite 3 Note N°2

Les dividendes relatifs aux titres de participation non consolidables 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.

2.6. 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 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 4 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 m² :

- a) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m², aucune provision n'est à comptabiliser ;
- b) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m², 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.

2.7. 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 les Sociétés du Groupe se présentent comme suit :

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

2.8. 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 5 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 du Groupe sont incorporées dans le coût du stock dès l'acquisition du terrain, l'intention de l'entité, 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 sur 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 étant non significatif, aucun retraitement n'a été opéré.

2.9. Revenus

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

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

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.).

2.10. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.11. Impôts sur le résultat

Conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue entre l'impôt courant et l'impôt différé.

➤ Impôt courant

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur propres à chacune des Sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapporte le résultat.

➤ Impôt différé

Des impôts différés sont comptabilisés lorsque des différences temporaires existent entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs bases fiscales.

Des passifs d'impôt différé sont reconnus pour toutes les différences temporaires taxables à l'exception :

- Des différences temporaires taxables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition ;
- Des différences temporaires taxables relatives aux investissements dans des entreprises sous contrôle exclusif, dans la mesure où le Groupe est capable de contrôler la date à laquelle la différence temporaire s'inversera et qu'il est probable que cette différence temporaire ne s'inversera pas dans un avenir prévisible.

Des actifs d'impôt différé sont constatés pour toutes les différences temporaires déductibles et les pertes fiscales reportables dans la mesure où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces différences temporaires et ces pertes fiscales pourront être imputées.

Suite 7 Note N°2

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable (prévue par la norme comptable internationale IAS 12, *Impôts sur le résultat*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) par référence au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture de la période. Ils ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les actifs et les passifs d'impôt différé sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, et les actifs et passifs d'impôt différé concernent des impôts sur le résultat prélevé par la même autorité fiscale.

2.12. Présentation de l'état consolidé des flux de trésorerie

À partir de l'exercice 2018, l'état consolidé 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 non consolidables, 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

| | (en DT) | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|--|
| | Valeurs Brutes | | | | | Amortissements | | | | | Valeurs Nettes au | |
| | Soldes au 31/12/2024 | Entrées 2025 | Sorties 2025 | Soldes au 31/12/2025 | Soldes au 31/12/2024 | Entrées 2025 | Sorties 2025 | Soldes au 31/12/2025 | 31/12/2025 | 31/12/2024 | | |
| Logiciels | 14 528 | - | - | 14 528 | 14 528 | - | - | 14 528 | - | - | | |
| Total des immobilisations incorporelles | 14 528 | - | - | 14 528 | 14 528 | - | - | 14 528 | - | - | | |
| Terrains | 162 500 | - | - | 162 500 | - | - | - | - | 162 500 | 162 500 | | |
| Bâtiments administratifs | 350 780 | - | - | 350 780 | 350 780 | - | - | 350 780 | - | - | | |
| Matériel de transport | 428 364 | - | - | 428 364 | 294 268 | 55 485 | - | 349 753 | 78 611 | 134 096 | | |
| Installations générales, agencements & aménagements des constructions | 432 748 | 7 460 | - | 440 208 | 364 323 | 12 837 | - | 377 160 | 63 048 | 68 425 | | |
| Équipements de bureaux | 107 226 | - | - | 107 226 | 101 159 | 1 035 | - | 102 194 | 5 032 | 6 067 | | |
| Équipements informatiques | 170 040 | - | - | 170 040 | 146 923 | 8 438 | - | 155 361 | 14 679 | 23 117 | | |
| Total des immobilisations corporelles | 1 651 658 | 7 460 | - | 1 659 118 | 1 257 453 | 77 795 | - | 1 335 248 | 323 870 | 394 205 | | |
| Total des immobilisations incorporelles et corporelles | 1 666 186 | 7 460 | - | 1 673 646 | 1 271 981 | 77 795 | - | 1 349 776 | 323 870 | 394 205 | | |

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2025 appartiennent entièrement à la Société ESSOUKNA. Un inventaire physique de ces actifs a été effectué à la fin de l'année 2025. Le rapprochement de ses résultats avec les données comptables correspondantes (ou les 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 immobilisations incorporelles et corporelles de la société mère.

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| | Solde au 31 décembre 2025 | Solde au 31 décembre 2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Participations (non consolidables) : | 4 514 156 | 4 471 489 |
| - Titres de participation | 4 713 827 | 4 513 817 |
| - Moins : Provisions | -199 671 | -42 328 |
| Fonds gérés : | 1 474 772 | 1 472 240 |
| - Fonds gérés (par SICAR INVEST) | 3 154 792 | 3 154 792 |
| - Moins : Provisions | -1 680 020 | -1 682 552 |
| Prêts au personnel : | 219 473 | 287 962 |
| - Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel | 219 473 | 287 962 |
| - Moins : Provisions | - | - |
| Dépôts et cautionnements versés | 520 | 520 |
| Total en DT | 6 208 921 | 6 232 211 |

NOTE N°4-1 : PARTICIPATIONS NON CONSOLIDABLES

| | Nombre de titres | Participation directe en % | Soldes au 31 décembre 2025 | | |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------|------------------|
| | | | Valeur brute | Provision | Valeur |
| SIMPAR | 112 281 | 10,00% | 993 936 | - | 993 936 |
| Société Immobilière des Œillets | 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 |
| SICAV PLACEMENT OBLIGATAIRE | 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 |
| Total en DT | | | 4 713 827 | 199 671 | 4 514 156 |

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 recouverts au 31 décembre 2025 se présentent comme suit :

| Fonds gérés | Solde au 31 décembre 2025 |
|--------------------|----------------------------------|
| 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 |
| Total en DT | 3 154 792 |

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 à travers les 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 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

| Sources des impôts différés actifs | Solde au 31 décembre 2024 | Incidence sur les réserves de 2025 | Incidence sur le résultat de 2025 | Solde au 31 décembre 2025 |
|---|--------------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| AID / provisions pour risques et charges | 129 263 | - | 7 039 | 136 302 |
| AID / provisions pour dépréciation des titres de participation | 351 461 | - | -506 | 350 955 |
| AID / provisions pour dépréciation des créances douteuses | 281 | - | - | 281 |
| AID / pertes fiscales reportables (<i>de la Société ESSOUKNA</i>) | 1 185 691 | - | -556 289 | 629 402 |
| Total en DT | 1 666 696 | - | -549 756 | 1 116 940 |

NOTE N°6 : STOCKS (*)

| | Solde au 31 décembre 2025 | Solde au 31 décembre 2024 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Terrains à bâtir : | 11 478 623 | 12 349 031 |
| - 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 |
| Travaux en cours : | 22 339 217 | 35 395 165 |
| - PROJET MANNOUBA LOT 3 | - | 8 073 777 |
| - PROJET MANNOUBA LOT 1 | 8 696 809 | - |
| - LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH | - | 20 063 080 |
| - LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH | 13 642 408 | 7 258 308 |

Suite Note N°6

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Travaux terminés : | 24 275 155 | 15 193 060 |
| - 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 31 327 | 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 |
| Total brut en DT | 58 092 995 | 62 937 256 |
| Moins : Provisions | -84 987 | -87 695 |
| - Travaux terminés (**) | -84 987 | -87 695 |
| Total net en DT | 58 008 008 | 62 849 561 |

(*) Les stocks de biens immobiliers proviennent exclusivement de la Société ESSOUKNA (société mère).

(**) 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°6-1 : STOCK DE TERRAINS À BÂTIR

Le stock de terrains à bâtir figurant à l'actif du bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2025 appartient entièrement à la Société ESSOUKNA (société mère).

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.

Suite Note N°6-1

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 :

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> |
|--|-------------------------|---------------------------------|---|
| Date d'acquisition du terrain | 17/10/2007 | 21/11/2013 | 23/05/2025 |
| 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 | - | - |
| Honoraires d'études | 24 754 | - | - |
| Frais de location trax | 510 | - | - |
| Branchement (SONEDE et STEG) | 122 808 | - | - |
| TNB | 117 050 | - | - |
| Coût hors charges financières (1) | 606 456 | 1 040 327 | 3 027 587 |
| Charges financières encourues avant 2025 | 63 541 | 558 802 | - |
| Charges financières encourues en 2025 | - | 25 981 | 153 850 |
| Charges financières incorporées (2) | 63 541 | 584 783 | 153 850 |
| % des charges financières (2)/(1) | 10% | 56% | 5% |
| Coût total du terrain au 31/12/2025 | 669 997 | 1 625 110 | 3 181 437 |

NOTE N°7 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

| | Solde au 31 décembre 2025 | Solde au 31 décembre 2024 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers | 820 637 | 37 257 |
| Clients - effets à recevoir (1) | 86 564 | 88 564 |
| Clients - chèques impayés (2) | 300 000 | 300 000 |
| Total brut en DT | 1 207 201 | 425 821 |
| Moins : Provisions | -190 071 | -190 071 |
| Total net en DT | 1 017 130 | 235 750 |

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 des actions en justice pour le recouvrement forcé de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 04 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 pas 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 ESSOUKNA 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 de Tunis a prononcé un jugement en faveur de la Société ESSOUKNA, par 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°8 : AUTRES ACTIFS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2025 | Solde au 31 décembre 2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Fournisseurs - comptes débiteurs : | 218 860 | 772 983 |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes | 192 083 | 746 206 |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes | 26 777 | 26 777 |
| Personnel - avances et acomptes | 3 300 | 3 080 |
| État - comptes débiteurs : | 4 260 292 | 3 930 660 |
| - TVA déductible ou à reporter | 1 045 965 | 894 249 |
| - Crédit IS | 3 214 327 | 3 036 411 |
| Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) : | 76 656 | 140 731 |
| - SIMPAR | - | 13 031 |
| - SIVIA (*) | 66 679 | 108 593 |
| - EL MEDINA | - | 4 565 |
| - IMMOBILIERE DES ŒILLETS | - | 4 565 |
| - SODET SUD | 9 977 | 9 977 |
| Charges constatées d'avance | 5 381 | 5 455 |
| Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...) | 217 | 1 829 |
| Autres comptes débiteurs | 149 413 | 83 623 |
| Total brut en DT | 4 714 119 | 4 938 361 |
| Moins : Provisions | -46 257 | -46 257 |
| Total net en DT | 4 667 862 | 4 892 104 |

(*) 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°9 : 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 Confiance | 12 000 | 12 000 |
| Placement SICAV | 346 070 | 334 900 |
| Total en DT | 548 775 | 545 765 |

NOTE N°10 : 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 | 1 039 781 | 12 572 |
| BH Bank | 198 | 42 |
| Caisse | 11 | 8 |
| Total en DT | 1 046 072 | 162 622 |

NOTE N°11 : CAPITAUX PROPRES

| | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|-------------------------------------|--|--|
| Capital social (de la société mère) | 5 050 500 | 5 050 500 |
| Réserves consolidées | 23 241 522 | 25 791 774 |
| Résultat consolidé (*) | 2 066 982 | -2 501 388 |
| Total en DT | 30 359 004 | 28 340 886 |

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

| | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|--------------------|--|--|
| Société ESSOUKNA | 2 058 263 | -2 510 242 |
| Société ZIED | 8 719 | 8 854 |
| Total en DT | 2 066 982 | -2 501 388 |

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

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

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

| | Solde au 31 décembre 2025 | Solde au 31 décembre 2024 |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Cautionnements reçus | 384 204 | 283 187 |
| Total en DT | 384 204 | 283 187 |

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 |
| Provision 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 |
| Total en DT | 913 388 | 925 313 |

Suite 1 Note N°14

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 suivant 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 avantages postérieurs à l'emploi

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

- Une prime d'assurance groupe annuelle moyenne égale à 686 DT par retraité ;
- Un taux de croissance annuelle des primes d'assurance groupe de 5% ;
- Une probabilité de départ préalable à la retraite de 5% ;
- Un taux d'actualisation financière de 10 % ; et
- Une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

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 d'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 l'excédent d'impôt sur les sociétés d'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 à la Société le 1^{er} 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 établi et adressé à la Société en date du 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 en date du 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).

- 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.

Suite 3 Note N°14

Des cotisations complémentaires définitives d'un montant de 68 156 DT ont été notifiées à la Société le 05 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

| | Solde au 31 décembre 2025 | Solde au 31 décembre 2024 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 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 | 1 088 193 | 1 889 725 |
| Total en DT | 5 607 211 | 6 263 532 |

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

| | Solde au 31 décembre 2025 | Solde au 31 décembre 2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Clients - avances et acomptes reçus | 3 105 106 | 7 303 821 |
| Personnel - comptes créditeurs : | 283 521 | 460 137 |
| - Personnel, charges à payer | 283 521 | 460 137 |
| État - comptes créditeurs : | 105 302 | 103 704 |
| - Retenues à la source | 76 708 | 81 832 |
| - Contribution Sociale de solidarité (CSS) | 800 | 800 |
| - Autres impôts et taxes à payer | 27 794 | 21 072 |
| Organismes sociaux : | 235 243 | 189 762 |
| - 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 |
| Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) | 104 325 | - |
| Jetons de présence à payer | 92 500 | 92 500 |
| Actionnaires - dividendes à payer | 650 | 650 |
| Charges à payer (charges des fonds gérés ...) | 47 342 | 24 089 |
| Autres comptes créditeurs | 64 406 | 62 731 |
| Total en DT | 4 038 395 | 8 237 394 |

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

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

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

| | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|--------------------------|--|--|
| 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 |
| Total en DT | 30 054 233 | 358 544 |

NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

| | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|-------------------------------------|--|--|
| Location de bureaux | 252 | 252 |
| Honoraires d'assistance | 30 000 | 30 000 |
| Ventes de dossiers d'appel d'offres | 4 200 | 900 |
| Total en DT | 34 452 | 31 152 |

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 |
| Total en DT | -4 844 260 | -15 795 722 |

NOTE N°21 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

| | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Achats d'études et de prestations de services : (*) | 684 425 | 423 693 |
| - 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 4&28 JARDINS D'EL MENZAH | 152 631 | 132 686 |
| - Projet LOTS MOUROUJ TF 78786-78787-78788 | 8 466 | - |
| Total en DT | 684 425 | 423 693 |

() 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 en cours de réalisation.*

NOTE N°22 : ACHATS DE MATÉRIEL, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

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

(*) 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°23 : 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 (congés payés) | -7 749 | 11 655 |
| Total en DT | 2 279 156 | 2 234 212 |

NOTE N°24 : 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 postérieurs à l'emploi | 156 | 129 088 |
| 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 postérieurs à l'emploi | -110 166 | -65 075 |
| Reprises sur provisions pour risques et charges | -135 193 | -129 202 |
| Total en DT | 17 962 | 13 066 |

NOTE N°25 : 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 | 288 402 | 305 532 |
| Commissions des fonds gérés | 47 333 | 47 416 |
| Rémunération d'intermédiaires et honoraires | 68 928 | 84 101 |
| Rémunérations des membres du CPA | 11 250 | 11 250 |
| Jetons de présence | 81 250 | 75 000 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 188 716 | 85 669 |
| Total en DT | 719 073 | 638 856 |

NOTE N°26 : 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 | 15 838 | 96 |
| Revenus des placements monétaires | -28 100 | - |
| Pertes de change | - | 134 |
| Total en DT | 3 663 514 | 3 188 348 |

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets encourus au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à 3 675 776 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°27 : PRODUITS DES PLACEMENTS

| | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Dividendes sur titres de participation | 49 013 | 42 536 |
| Dividendes sur fonds gérés | 105 | 1 830 |
| Produits/charges sur fonds gérés | - | 31 108 |
| Total en DT | 49 118 | 75 474 |

NOTE N°28 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

| | Exercice clos le 31 décembre 2025 | Exercice clos le 31 décembre 2024 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Reprises en produits de dépôts et cautionnements clients (apurement) | 81 749 | 21 092 |
| Profits sur cessions d'immobilisations | - | 47 016 |
| Divers gains ordinaires | 44 583 | 52 111 |
| Total en DT | 126 332 | 120 219 |

NOTE N°29 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

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

NOTE N°31 : 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 |
| Total en DT | 73 704 265 |

(1) Hypothèques consenties à la BNA

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

(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 F 2 Résidence FAÏROUZ Nasr II | 109 188 |
| Total en DT | 409 188 |

NOTE N°32 : 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.

SOCIÉTÉ ESSOUKNA
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS
FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA ;

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société ESSOUKNA et de sa filiale (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2025, l'état consolidé du résultat et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir des capitaux propres positifs (hors intérêts minoritaires) de 30.359.004 DT, y compris le résultat bénéficiaire consolidé s'élevant à 2.066.982 DT.

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

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

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

1) Évaluation des titres de participation non consolidables

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2025 pour un montant net de 5.988.928 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la Norme Comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains 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 ESSOUKNA 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.

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 le Groupe pour leur juste valeur ;
- Vérifier les cours de bourse utilisés.

2) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé

a) Risques identifiés

Les actifs d'impôt différé figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2025 présente un solde débiteur de 1.116.940 DT. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient de pertes fiscales reportables et de différences temporaires déductibles (des provisions pour dépréciation et des provisions pour risques et charges, non admises en déduction à la date de clôture mais qui le seront une fois que les pertes ou les charges provisionnées seront réalisées) concernant principalement la Société ESSOUKNA.

Nous avons identifié ce sujet comme un point clé de l'audit compte tenu de l'incertitude relative au caractère recouvrable des actifs d'impôt différé au 31 décembre 2025 et du jugement exercé par la Direction à cet égard. Le caractère recouvrable des actifs d'impôt différé repose notamment sur la capacité de la Société ESSOUKNA de disposer de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales reportables et ces différences temporaires pourront être imputées.

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

En l'absence de différences temporaires imposables relatives à la société concernée par les différences temporaires déductibles, les actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour autant qu'il est probable que cette société dégagera des bénéfices imposables suffisants dans les exercices au cours desquels ces différences temporaires déductibles se résorberont, ou que cette société a des opportunités de planification fiscale grâce auxquelles elle générera des bénéfices imposables au cours des exercices appropriés.

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

- Vérifier que la méthodologie retenue par la Direction pour identifier et évaluer les différences temporaires déductibles et les actifs d'impôt différé correspondants est appropriée ;
- S'assurer que les règles fiscales (taux d'imposition, période de déduction, etc.) applicables dans les circonstances sont comprises et respectées par la Direction ;
- Apprécier la capacité de la société concernée par les différences temporaires déductibles à dégager des bénéfices imposables futurs permettant de les résorber. À cet effet, nous avons examiné la fiabilité du processus d'établissement des prévisions financières à moyen terme, comparé les projections de résultats des exercices antérieurs avec les performances financières réelles correspondantes et vérifié que les bénéfices attendus sur les exercices à venir sont suffisants pour absorber, dans la période appropriée, les différences temporaires déductibles sources des actifs d'impôt différé ;
- S'assurer que les opportunités de planification fiscale offertes à la société concernée (telle que la cession d'un actif pour un prix supérieur à sa valeur comptable) sont réalisables et pourront générer, en cas de besoin, un bénéfice imposable dans la période appropriée ;
- S'assurer que les conditions de comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre des pertes fiscales reportables sont vérifiées.

3) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2025 pour un montant net de 58.008.008 DT et représentent le poste le plus important de ce bilan (environ 80% du total des actifs). Ils proviennent entièrement de la Société ESSOUKNA.

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

Le coût de production de chaque projet de promotion immobilière (ou de lotissement) inclut les coûts directement encourus pour l'acquisition et l'aménagement des terrains, la conception des plans d'architecture et l'obtention des autorisations de bâtir ainsi que les coûts de construction et d'équipement des locaux à usage de commerce ou d'habitation, à l'exclusion des frais commerciaux et des frais d'administration générale. Ce coût de production est augmenté des coûts des emprunts spécifiques contractés pour son financement, encourus depuis 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 stocks sont donc déterminés par projet de promotion immobilière (ou de lotissement), déduction faite des coûts de production des lots de terrains ou des locaux à usage de commerce ou d'habitation vendus et pour lesquels le contrôle a été transféré aux acquéreurs, en se basant sur les données de la comptabilité de gestion ainsi que les surfaces et autres informations pertinentes indiquées dans le procès-verbal de récolement.

Pour les projets de promotion immobilière (ou de lotissement) entamés et non encore achevés 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 relatives aux Stocks, et à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation et identifier les biens immobiliers (terrains et locaux) qui doivent être comptabilisés à cette valeur.

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains ou des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) sont respectés ;
- Vérifié que les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par les valeurs nettes de réalisation correspondantes et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion relatif au Groupe

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

En application des dispositions des articles 266 et 471 du Code des Sociétés Commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion relatif au Groupe, et ce, par référence aux états financiers consolidés.

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

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

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

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Groupe.

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers consolidés

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;

- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par les normes publiées par l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie et par les textes réglementaires en vigueur en la matière.

Efficacité des systèmes de contrôle interne

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n° 94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de sa filiale. À cet effet, nous avons consulté les rapports des commissaires aux comptes des sociétés appartenant au Groupe. Nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombent au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de sa filiale, susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Tunis, le 24 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