

Avis des sociétés

Etats Financiers Intermédiaires

ESSOUKNA

Siège Social : 46, Rue Tarek Ibn Zied-Mutuelleville-1082 Tunis

La société Essoukna publie ci-dessous ses états financiers intermédiaires arrêtés au 30.06.2026 accompagnés du rapport d'examen limité des commissaires aux comptes M Khaled THABET « C.K.T Audit & Conseil » et M Anis SMAOUI « ICCA » .

BILAN

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
ACTIFS NON COURANTS				
Actifs immobilisés				
Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528	14 528
Moins : amortissements		<u>-14 528</u>	<u>-14 528</u>	<u>-14 528</u>
		-	-	-
Immobilisations corporelles	3	1 659 650	1 652 318	1 659 118
Moins : amortissements		<u>-1 366 581</u>	<u>-1 296 565</u>	<u>-1 335 248</u>
		293 069	355 753	323 870
Immobilisations financières	4	7 794 935	7 839 913	7 814 206
Moins : provisions		<u>-1 879 500</u>	<u>-1 925 066</u>	<u>-1 879 691</u>
		5 915 435	5 914 847	5 934 515
Total des actifs immobilisés		6 208 504	6 270 600	6 258 385
Autres actifs non courants		-	-	-
Total des actifs non courants		6 208 504	6 270 600	6 258 385
ACTIFS COURANTS				
Stocks	5	59 437 139	64 326 089	58 092 995
Moins : provisions		<u>-84 987</u>	<u>-87 695</u>	<u>-84 987</u>
		59 352 152	64 238 394	58 008 008
Clients et comptes rattachés	6	1 421 354	2 109 077	1 207 201
Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-190 071</u>	<u>-190 071</u>
		1 231 283	1 919 006	1 017 130
Autres actifs courants	7	5 244 717	5 156 284	4 699 143
Moins : provisions		<u>-48 569</u>	<u>-46 257</u>	<u>-46 257</u>
		5 196 148	5 110 027	4 652 886
Placements et autres actifs financiers	8	169 417	193 356	202 705
Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		169 417	193 356	202 705
Liquidités et équivalents de liquidités	9	702 749	299 492	1 045 450
Total des actifs courants		66 651 749	71 760 275	64 926 179
TOTAL DES ACTIFS		72 860 253	78 030 875	71 184 564

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		5 050 500	5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		21 823 375	25 250 269	25 227 605
Autres capitaux propres		39 915	39 915	39 915
Résultats reportés		-	-5 476 359	-5 476 359
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		28 590 353	26 540 888	26 518 224
Résultat net de l'exercice	10	344 172	345 517	2 608 702
Total des capitaux propres avant affectation	11	28 934 525	26 886 405	29 126 926
PASSIFS				
Passifs non courants				
Emprunts	12	15 799 730	15 765 981	18 530 022
Autres passifs financiers	13	424 084	345 786	384 204
Provisions	14	918 299	962 881	913 388
Total des passifs non courants		17 142 113	17 074 648	19 827 614
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	15	6 060 391	8 433 208	5 603 911
Autres passifs courants	16	3 717 495	9 816 880	4 037 833
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	17 005 729	15 819 734	12 588 280
Total des passifs courants		26 783 615	34 069 822	22 230 024
Total des passifs		43 925 728	51 144 470	42 057 638
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		72 860 253	78 030 875	71 184 564

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de biens immobiliers	18	8 132 894	12 525 290	30 054 233
Autres produits d'exploitation	19	15 600	17 100	35 135
Total des produits d'exploitation		8 148 494	12 542 390	30 089 368
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variations des stocks de produits finis et des en-cours	20	1 344 144	1 388 833	-4 844 260
Achats de terrains	21	-	-2 955 945	-3 019 120
Achats d'études et de prestations de services	22	-142 126	-441 488	-684 425
Achats de matériels, équipements et travaux	23	-6 146 253	-6 504 256	-12 275 047
Charges de personnel	24	-939 886	-1 265 900	-2 279 156
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-38 365	-76 856	-17 962
Autres charges d'exploitation	26	-400 667	-410 926	-711 816
Total des charges d'exploitation		-6 323 153	-10 266 538	-23 831 786
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1 825 341	2 275 852	6 257 582
Charges financières nettes	27	-1 618 914	-1 872 828	-3 663 514
Produits des placements	28	128 674	18 268	27 300
Autres gains ordinaires	29	27 392	23 976	126 332
Autres pertes ordinaires	30	-	-72 131	-72 344
Résultat des activités ordinaires avant impôt		362 493	373 137	2 675 356
Impôt sur les sociétés	31	-18 321	-27 620	-66 654
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		344 172	345 517	2 608 702

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION				
Résultat net		344 172	345 517	2 608 702
▪ Ajustements pour :				
- Amortissements & provisions		38 365	76 856	17 962
▪ Variations des :				
- Stocks		-1 344 144	-1 388 833	4 844 261
- Clients		-214 153	-1 682 483	-780 607
- Autres actifs		-545 574	-231 921	225 220
- Autres passifs financiers		39 880	62 599	68 747
- Fournisseurs et autres passifs		-375 362	3 752 972	-4 855 372
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-	-	-
▪ Dividendes sur titres de participation		-128 674	-18 268	-27 300
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		-2 185 490	916 439	2 101 613
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		-	-	-
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-532	-660	-7 460
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		19 271	42 782	68 489
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-	-	-
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		33 288	17 509	8 160
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-	-	-
Dividendes reçus		128 674	18 268	27 300
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		180 701	77 899	96 489
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Dividendes et autres distributions		-	-	-
Encaissements provenant des emprunts		6 000 000	4 400 000	9 736 000
Remboursements d'emprunts		-5 046 959	-4 978 413	-10 749 555
Fonds social (variation)		-31 523	-26 200	-48 864
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		921 518	-604 613	-1 062 419
VARIATION DE TRÉSORERIE		-1 083 271	389 725	1 135 683
Trésorerie au début de l'exercice		1 045 450	-90 233	-90 233
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9 & 17	-37 821	299 492	1 045 450

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2026

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société ESSOUKNA, promoteur immobilier agréé, a été créée en novembre 1983, à l'initiative de la Société Immobilière et de Participations (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 le compte ou en commun avec d'autres sociétés du groupe immobilier de la BNA, dont notamment : Immobilière des Cèllets, SIVIA, EL MADINA et SIMPAR.

La structure de son capital social se présente comme suit au 30 juin 2026 :

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%
CHARRAD SOFIENE	102 229	102 229	2,02%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
JALLOULI HABIB	63 073	63 073	1,25%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
Autres actionnaires	959 788	959 788	19%
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 et ses ventes de biens immobiliers (locaux à usage commercial ou d'habitation, terrains lotis ...) sont assujetties à la TVA (au taux de 19% ou 13% ou 7% selon la catégorie et le montant de la transaction de vente).

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 30 juin 2026 conformément aux dispositions de la loi n°96-112, relative au Système Comptable des Entreprises, du décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et des arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 2026 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

2. Méthodes comptables appliquées

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 30 juin 2026 se résument comme suit :

2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

2.2. Titres de participation

Les titres de participation sont initialement comptabilisés au coût, frais d'acquisition exclus. À la date de clôture, ils sont évalués à leur valeur d'usage (déterminée en fonction de plusieurs critères tels que la valeur de marché, l'actif net, les résultats et les perspectives de rentabilité de l'entité émettrice, la conjoncture économique et l'utilité procurée à la Société ESSOUKNA). Les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions pour dépréciation ; les plus-values ne sont pas prises en compte en résultat net.

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

2.3. Stocks

➤ Terrains à bâtir ou à lotir

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

➤ Travaux en cours

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

➤ Travaux terminés

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

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

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

Suite 2 Note N°2

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

2.4. Provision pour garanties conférées aux clients

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

	Taux de provisionnement
Projets haut-standing	0,70%
Autres projets	0,50%

2.5. Emprunts et coûts d'emprunt

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente), sont comptabilisés comme étant des passifs financiers à la date de leur encaissement pour le montant remboursable, les intérêts non encore courus à la date de clôture étant comptabilisés dans un compte de régularisation actif (charges constatées d'avance).

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

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

Suite 3 Note N°2

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

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

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

À partir de l'exercice 2014, le fait générateur retenu pour la capitalisation des charges financières est soit la date de commencement des travaux administratifs et techniques par les propres moyens de la Société s'ils sont matérialisés par des pièces justificatives (ordre de déplacement, justificatif de la consultation 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 est non significatif, d'où aucun retraitement n'a été opéré.

2.6. Revenus

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

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

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

2.7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

Une provision pour avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée par la Société pour faire face aux engagements correspondant à la valeur actuelle des droits acquis par les salariés au titre de l'assistance médicale 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.

2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie

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

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(En DT)

	IMMOBILISATIONS BRUTES				AMORTISSEMENTS				VCN AU	
	Soldes au 31/12/2025	Entrées 2026	Sorties 2026	Soldes au 30/06/2026	Soldes au 31/12/2025	Entrées 2026	Sorties 2026	Soldes au 30/06/2026	30/06/2026	31/12/2025
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	349 753	20 273	-	370 026	58 338	78 611
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	440 208	-	-	440 208	377 160	6 665	-	383 825	56 383	63 048
Équipements de bureaux	107 226	-	-	107 226	102 194	515	-	102 709	4 517	5 032
Équipements informatiques	170 040	532	-	170 572	155 361	3 880	-	159 241	11 331	14 679
Total des immobilisations corporelles	1 659 118	532	-	1 659 650	1 335 248	31 333	-	1 366 581	293 069	323 870
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 673 646	532	-	1 674 178	1 349 776	31 333	-	1 381 109	293 069	323 870

Notes aux états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2026

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Participations :	4 239 936	4 196 907	4 239 750
- Titres de participation	4 439 416	4 439 421	4 439 421
- Moins : Provisions	-199 480	-242 514	-199 671
Fonds gérés :	1 474 772	1 472 240	1 474 772
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 154 792	3 154 792	3 154 792
- Moins : Provisions	-1 680 020	-1 682 552	-1 680 020
Prêts au personnel :	200 207	245 180	219 473
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	200 207	245 180	219 473
- Moins : Provisions	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	520	520	520
Total en DT	5 915 435	5 914 847	5 934 515

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 30/06/2026		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe ESSOUKNA :			719 530	-	719 530
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :			3 719 886	199 480	3 520 406
- Société Immobilière des Œillets	40 001	22,22%	200 005	112 806	87 199
- SOGEST	1	0,10%	10	10	-
- Société Immobilière et de Viabilisation (SIVIA)	3	0,01%	30	-	30
- 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	4 224	6 301
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
- PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	82 440	-
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			4 439 416	199 480	4 239 936

NOTE N°4-2 : PARTICIPATION DANS LE CAPITAL DE "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 intermédiaires arrêtés 30 juin 2026, 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 30 juin 2026 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 30 juin 2026	Solde au 31 décembre 2025
Fonds géré n°4	158 580	158 580
Fonds géré n°8	172 455	172 455
Fonds géré n°15	587 210	587 210
Fonds géré n°22	2 236 547	2 236 547
Total en DT	3 154 792	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 30 juin 2026, soit 3 154 792 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 680 020 DT au 30 juin 2026 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 au semestre clos le 30 juin 2026, 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 intermédiaires, pour les montants respectifs de 13 696 DT et (2 286) DT.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 30 juin 2026	Solde au 30 juin 2025	Solde au 31 décembre 2025
Terrains à bâtir :	10 954 811	11 219 176	11 478 623
- LOT M'HAMDIA	-	519 829	669 997
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177	93 177
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 633 738	1 613 486	1 625 110
- LOT N° 2 MANOUBA	4 155 880	4 155 880	4 155 880
- LOT N° 4 MANOUBA	1 753 022	1 753 022	1 753 022
- LOT N° 5 MANOUBA (JARDIN D'ENFANTS)	-	127 837	-
- LOTS MOUROUJ VI (TF 78786-78787-78788)	3 318 994	2 955 945	3 181 437
Travaux en cours :	30 300 820	26 815 134	22 339 217
- LOT 23 NOUVELLE MEDINA	17 420 691	10 708 317	13 642 408
- MANOUBA LOT 3	-	10 773 062	-
- MANOUBA LOT 1	11 893 457	5 333 755	8 696 809
- LOT M'HAMDIA	815 078	-	-
- LOT N°23 SOUSSE	171 594	-	-

Suite Note N°5

Travaux terminés :	18 181 508	26 291 779	24 275 155
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA " LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	29 480	29 480	29 480
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	4 100	8 614	4 100
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	138 209	182 119	156 311
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 584 872	3 599 222	3 584 872
- RÉSIDENCE "LA PERLE" LOT N° 3 MANOUBA	1 293 625	-	4 098 957
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	6 964 098	7 257 687	7 179 999
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	-	35 040	-
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	-	211 142	211 142
- COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN	2 832 098	3 252 516	3 125 074
- RÉSIDENCE "EMERAUDE" LOTS N°4 ET N°28 J.M	3 226 961	11 607 894	5 777 155
Total brut en DT	59 437 139	64 326 089	58 092 995
Moins : Provisions	-84 987	-87 695	-84 987
- Travaux terminés (*)	-84 987	-87 695	-84 987
Total net en DT	59 352 152	64 238 394	58 008 008

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

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

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

La Société ESSOUKNA considère que la juste valeur 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 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 10 954 811 DT au 30 juin 2026, inclut un montant de 884 180 DT de charges d'emprunt, dont 145 546 DT au titre du premier semestre de l'année 2026.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2026, 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.

Suit Note N° 5-1

ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 30 JUIN 2026

<i>Désignation</i>	<i>Terrain Mourouj TF 78786-78787-78788</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	23/05/2025	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 758 760	979 264
Droits d'enregistrement	197 185	58 798
Honoraires avocat	8 000	440
Commission de courtage	55 175	
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	-	1 760
Frais de topographie	-	-
Campagne géotechnique	8 466	65
Honoraires d'architecture	-	-
Frais d'études	639	-
Frais de maintenance	-	-
TNB	-	-
TVA à récupérer	-	-
Coût hors charges financières (1)	3 028 226	1 040 327
Charges financières encourues avant 2026	153 850	584 784
Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2026	136 918	8 628
Charges financières incorporées (2)	290 768	593 412
% des charges financières (2)/(1)	10%	55%
Coût total du terrain au 30/06/2026	3 318 994	1 633 738

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	1 037 789	1 716 513	820 637
Clients - effets à recevoir (1)	83 565	92 564	86 564
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000	300 000
Total brut en DT	1 421 354	2 109 077	1 207 201
Moins : Provisions	-190 071	-190 071	-190 071
Total net en DT	1 231 283	1 919 006	1 017 130

1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté une action en justice pour le recouvrement de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 04 février 2011 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Au 30 juin 2026, l'affaire est encore devant la cour d'appel. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non-recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant ne peut obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la Société.

Au 30 juin 2026, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

2) Clients - Chèques impayés

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

Au 30 juin 2026, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT, représentant la moitié de sa valeur.

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Fournisseurs - comptes débiteurs :	570 889	441 380	218 860
- Entrepreneurs, avances et acomptes	400 112	396 575	192 083
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	170 777	44 805	26 777
Personnel - avances et acomptes	8 250	8 250	3 300
État - comptes débiteurs :	4 376 589	4 549 381	4 245 316
- Crédit d'IS	1 042 349	917 504	1 045 965
- TVA déductible ou à reporter	3 320 943	3 631 877	3 199 351
- Crédit TFP	13 297	-	-
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :	102 518	99 645	76 656
- SIMPAR	-	-	-
- SIVIA (*)	92 541	89 668	66 679
- EL MADINA	-	-	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	-	-
- SODET SUD	9 977	9 977	9 977
Charges constatées d'avance	12 963	3 495	5 381
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	28 912	16 933	217
Autres comptes débiteurs	144 596	37 200	149 413
Total brut en DT	5 244 717	5 156 284	4 699 143
Moins : Provisions	-48 569	-46 267	-46 257
Total net en DT	5 196 148	5 110 017	4 652 886

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

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	145 417	169 356	178 705
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Capitalisation	12 000	12 000	12 000
Total en DT	169 417	193 356	202 705

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Effets à l'encaissement	2 000	1 988	6 082
Banque Nationale Agricole (BNA)	108 517	296 659	1 039 164
BH Bank	587 321	270	198
Caisse	4 911	575	6
Total en DT	702 749	299 492	1 045 450

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Résultat de la période en dinars	344 172	345 517	2 608 702
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500	5 050 500
Résultat par action de valeur nominale un dinar	0,068	0,068	0,517

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(En DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
Soldes au 31 décembre 2024	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	1 013 663	-	39 915	-5 476 359	26 567 088
<i>Affectation du résultat 2024 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-48 864	-	-	-	-48 864
Résultat 2025 (semestriel)	-	-	-	-	-	-	-	2 608 702	2 608 702
Soldes au 31 décembre 2025	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	964 799	-	39 915	-2 867 657	29 126 926
<i>Affectation du résultat 2025 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-2 867 657	-	-	-	2 867 657	-
- Dividendes	-	-	-	-505 050	-	-	-	-	-505 050
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-31 523	-	-	-	-31 523
Résultat 2026 (semestriel)	-	-	-	-	-	-	-	344 172	344 172
Reinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soldes au 30 juin 2026	5 050 500	1 676 563	505 050	20 385 049	933 276	-	39 915	344 172	28 934 525

(*) Bénéfices non répartis = résultat de la période + résultats reportés

Notes aux états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2026

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

(En DT)

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Solde au 1^{er} janvier :	964 799	1 013 663	1 013 663
- Trésorerie	566 621	538 836	538 836
- Prêts au personnel	398 178	474 827	474 827
Ressources de la période :	2 885	3 371	6 556
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	2 885	3 371	6 556
Emplois de la période :	34 408	29 571	55 420
- Restauration	19 020	11 440	25 760
- Aides au personnel (non remboursables)	14 858	16 313	26 811
- Bonifications d'intérêts	530	1 818	2 849
Solde à la fin de la période :	933 276	987 463	964 799
- Trésorerie	587 652	414 536	566 621
- Prêts au personnel	345 624	572 927	398 178

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :			
- Crédit pour acquisition du terrain TF 78786 - 78787 - 78788 MOUROUJ	2 836 000	-	2 836 000
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	252 782	758 347	505 565
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	-	822 667	411 333
- Crédit pour construction MANOUBA LOT 3	-	3 020 833	1 208 333
- Crédit pour construction MANOUBA LOT 1	5 687 500	-	2 500 000
- Crédit pour construction LOTS 4&28 JARD. D'EL MENZAH	823 448	5 764 134	3 293 791
- Crédit pour construction 23 NOUVELLE MEDINA	5 950 000	4 950 000	7 425 000
- Crédit COVID-19	250 000	450 000	350 000
Total en DT	15 799 730	15 765 981	18 530 022

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

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Cautionnements reçus	424 084	345 786	384 204
Total en DT	424 084	345 786	384 204

NOTE N°14 : PROVISIONS

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Provisions pour frais de réparation (1)	242 451	136 147	195 423
Provision pour indemnités de départ à la retraite - IDR (2)	194 424	318 329	204 178
Provision pour autres avantages postérieurs à l'emploi (3)	98 755	99 958	99 386
Provisions pour risques fiscal et social (4)	202 669	197 421	203 375
Provisions pour autres litiges	180 000	211 026	211 026
Total en DT	918 299	962 881	913 388

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
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 30 juin 2026 pour un montant de 194 424 DT qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 30 juin 2026, sur la base des hypothèses suivantes :

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

3) Provision pour autres avantages postérieurs à l'emploi

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

- une prime d'assurance groupe annuelle moyenne de 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 le 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 le 30 décembre 2015 et une deuxième fois le 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 le 26 décembre 2019 ; il confirme la totalité des chefs de redressement et des ajustements de la situation fiscale au titre de la période 2011-2014, tels que notifiés à la Société le 19 novembre 2015 et décrits ci-dessus.

Au 30 juin 2026, 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 21 919 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 et qui a abouti au paiement à la CNSS de cotisations complémentaires. Au 30 juin 2026, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 27 280 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie.

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Entrepreneurs	117 156	349 319	129 230
Fournisseurs ordinaires	494 030	2 908 998	547 663
Fournisseurs effets à payer	133 650	-	-
Entrepreneurs, retenues de garantie	3 902 781	3 244 248	3 827 292
Fournisseurs, retenues de garantie	14 833	21 929	14 833
Fournisseurs, factures non parvenues	1 397 941	1 908 714	1 084 893
Total en DT	6 060 391	8 433 208	5 603 911

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Clients - avances et acomptes reçus	2 420 198	8 834 214	3 105 106
Personnel - comptes créditeurs :	230 919	341 087	283 521
- Personnel, charges à payer	230 613	339 279	283 521
- Personnel, rémunérations dues	306	1 808	-
État - comptes créditeurs :	107 875	145 169	104 770
- Retenues à la source	91 931	119 243	76 626
- Contribution Sociale de Solidarité - CSS	200	200	400
- Autres impôts et taxes à payer	15 744	25 726	27 744
Organismes sociaux :	264 976	292 839	235 243
- CNSS	119 338	131 682	88 836
- CNSS - régime complémentaire	25 627	29 257	15 957
- CNSS - Redressement 2025	37 078	62 448	50 739
- Assurance groupe	31 120	16 631	14 681
- CNRPS	-	1 907	-
- CNAM	-	-	-
- Charges sociales à payer	51 813	50 914	65 030
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :	9 260	20 020	104 325
- SIMPAR	1 250	6 142	44 469
- EL MEDINA	4 005	6 939	29 928
- IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	4 005	6 939	29 928
Jetons de présence à payer	64 125	46 250	92 500
Actionnaires - dividendes à payer	505 700	650	650
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	49 641	74 159	47 342
Autres comptes créditeurs	64 801	62 492	64 376
Total en DT	3 717 495	9 816 880	4 037 833

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

	30 juin 2026	30 juin 2025	31 décembre 2025
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	16 252 251	15 793 918	12 588 280
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	-	750 000	-
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	505 565	505 565	505 565
- Crédit pour réalisation du projet MANOUBA LOT N°1	812 500	-	-
- Crédit pour construction lots 4&28 JARD. D'EL MENZAH	4 940 686	4 940 686	4 940 686
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	822 667	822 667	842 029
- Crédit pour réalisation du projet 23 NOUVELLE MEDINA	5 950 000	4 950 000	2 475 000
- Crédit pour construction du projet MNNOUBA LOT N° 3	3 020 833	3 625 000	3 625 000
- Crédit COVID-19	200 000	200 000	200 000
Intérêts courus sur emprunts BNA	12 908	25 816	-
Découverts bancaires - BNA	740 570	-	-
Total en DT	17 005 729	15 819 734	12 588 280

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Ventes de logements	6 946 672	12 122 815	28 725 385
Ventes de bureaux	679 756	133 375	278 390
Ventes de magasins	428 112	181 800	633 308
Ventes de terrains	78 354	87 300	417 150
Total en DT	8 132 894	12 525 290	30 054 233

NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Location de bureaux	-	-	935
Honoraires d'assistance	15 000	15 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	600	2 100	4 200
Total en DT	15 600	17 100	35 135

NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Variation du stock de terrains à bâtir	-523 812	-1 129 855	-870 408
Variation du stock de travaux en cours	7 961 603	-8 580 031	-13 055 947
Variation du stock de travaux terminés	-6 093 647	11 098 719	9 082 095
Total en DT	1 344 144	1 388 833	-4 844 260

NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Achats de terrains à bâtir - Lot Mourouj VI	-	2 758 760	2 758 760
Droits d'enregistrement / achats de terrains	-	197 185	197 185
Autres frais / achats de terrains (honoraires avocat ...)	-	-	63 175
Total en DT	-	2 955 945	3 019 120

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

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Achats d'études et de prestations de services : (*)			
- Projet MANOUBA LOT 1	60 347	164 043	287 986
- Projet MANOUBA LOT N° 3	-	55 965	118 348
- Projet M'HAMDIA	-	2 200	14 160
- Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&28	-	151 829	152 631
- Projet NOUVELLE MEDINA III	81 779	67 451	102 834
- Projet LOT MOUROUJ TF 78786-78787-78788	-	-	8 466
Total en DT	142 126	441 488	684 425

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

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

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)			
- Projet NOUVELLE MEDINA	3 139 794	2 770 681	5 084 578
- Projet MANOUBA LOT N°1	2 855 030	1 065 755	4 187 986
- Projet LOTISSEMENT MANOUBA	-	22 965	22 965
- Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&28	-	391 389	393 532
- Projet MANOUBA LOT N°3	282	2 253 466	2 447 777
- Projet M'HAMDIA	145 081	-	138 209
- Projet SOUSSE LOT N°23	5 427	-	-
- Projet MOUROUJ TF 78786-78787-78788	639	-	-
Total en DT	6 146 253	6 504 256	12 275 047

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

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Salaires et compléments de salaires	685 250	950 830	1 698 671
Charges sociales légales	243 560	310 444	588 234
Autres charges de personnel (congrés payés)	11 076	4 626	-7 749
Total en DT	939 886	1 265 900	2 279 156

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	31 333	39 112	77 795
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (TP et fonds gérés)	-	176	44 538
Dotations aux provisions pour risques et charges	74 120	101 012	233 277
Dotations aux provisions des autres actifs courants	2 312	-	-
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (IDR)	-	64 898	156
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (assurance groupe)	-631	728	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (TP et fonds gérés)	-191	-	-89 737
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-9 754	-60 914	-110 166
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-	-	-2 708
Reprises sur provisions pour risques et charges	-58 824	-68 156	-135 193
Total en DT	38 365	76 856	17 962

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Achats non stockés de matières et fournitures	18 423	16 100	33 194
Divers services extérieurs (primes d'assurance ...)	134 012	169 227	286 823
Commissions des fonds gérés	2 286	26 669	47 333
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	87 711	39 738	64 581
Rémunérations des membres du CPA	5 625	5 625	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	94 250	40 625	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	58 360	112 942	187 385
Total en DT	400 667	410 926	711 816

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	1 619 316	1 863 141	3 675 776
Intérêts débiteurs des CCB	1 422	9 687	15 838
Intérêts créditeurs des CCB	-	-	-
Intérêts des placements monétaires	-1 824	-	-28 100
Pertes de change	-	-	-
Total en DT	1 618 914	1 872 828	3 663 514

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours du premier semestre de l'année 2026, s'élèvent à 1 619 316 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 145 546 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 837 980 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 635 790 DT

NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Dividendes sur titres de participation	114 910	18 165	27 195
Dividendes sur fonds gérés	13 696	103	105
Autres produits / charges sur fonds gérés	68	-	-
Total en DT	128 674	18 268	27 300

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Reprise en produits de dépôts et cautionnements reçus des clients	-	5 676	81 749
Divers gains ordinaires	27 392	18 300	44 583
Total en DT	27 392	23 976	126 332

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2026	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2025
Perte encourue sur contrôle CNSS	-	72 131	72 131
Autres pertes ordinaires	-	-	213
Total en DT	-	72 131	72 344

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Semestre clos le 30 juin 2026
Résultat comptable avant impôt	362 493
Réintégrations :	76 752
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés	-
- Provisions pour dépréciation des autres actifs courants	2 312
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-
- Provisions pour risques et charges	74 120
- Autres charges non déductibles	120
- Cotisation épargne collective retraite 2025	-
- Contribution de solidarité sociale - CSS	200
Déductions :	-174 556
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	-114 910
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	-
- Reprises sur provisions pour risques et charges	-58 824
- Reprises sur provisions pour assurance maladie	-631
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres non cotés	-191
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-
Résultat fiscal	264 689
Amortissements différés 2026	31 333
Résultat fiscal avant déduction des pertes reportables	296 022
Amortissements réputés différés	-272 535
Déficit reportable	-2 850 985
Impôt sur les sociétés (25%)	-
Chiffre d'affaires TTC	9 160 351
Min d'IS (0,2% du CA TTC)	18 321
Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)	1 060 670
IS à reporter	1 042 349

NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 30 juin 2026</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	3 930 048
Cautions reçues sur marchés	1 337 965
Total en DT	73 170 171

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2026</i>
Lot n°3 Manouba	7 250 000
Jardins d'El Menzah	15 700 000
Sousse	4 600 000
Lot n°23 Nlle Medina	14 368 000
Lot n°1 Manouba	21 400 000
Mourouj VI	2 836 000
Siège Social	1 000 000
Total en DT	67 154 000

(2) Hypothèques reçues des clients

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2026</i>
Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II	300 000
Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II	109 188
Total en DT	409 188



AUDIT & EXPERTISE COMPTABLE
49 Avenue UMA, La Soukra 2036 Ariana Tunis
Tel : 71 277 741 – Fax : 71 277 521
Email : contact@cktaudit.com
Site web : www.cktaudit.com



Société d'Expertise Comptable
Rce. Cité Jardins 1- Avenue Alain Savary 1082 Tunis
Tel : 71 842 350 – Fax : 71 891 838
Email : administratif@icca.tn
Site web : www.icca.com

SOCIÉTÉ ESSOUKNA

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2026

Mesdames, Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société ESSOUKNA couvrant la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2026, et qui font ressortir des capitaux propres positifs de 28.934.525 DT, y compris le résultat bénéficiaire de la période s'élevant à 344.172 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2026, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour le semestre clos à cette date, ainsi que des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

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

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

Étendue de l'examen limité

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

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de la Société ESSOUKNA au 30 juin 2026 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Tunis, le 24 août 2026

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ C.K.T AUDIT & CONSEIL
Khaled THABET



P/ ICCA
Anis SMAOUI

