

## AVIS DES SOCIÉTÉS

### ETATS FINANCIERS

#### ESSOUKNA

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

La société ESSOUKNA publie, ci-dessous, ses états financiers individuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2023. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Khaled THABET (C.K.T AUDIT & CONSEIL).

**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2023 31 décembre 2022

**ACTIFS NON COURANTS**

| Actifs immobilisés                   |  | Notes    | 31 décembre 2023  | 31 décembre 2022  |
|--------------------------------------|--|----------|-------------------|-------------------|
| Immobilisations incorporelles        |  | <b>3</b> | 14 528            | 14 528            |
| Moins : amortissements               |  |          | <u>-13 951</u>    | <u>-11 952</u>    |
|                                      |  |          | 577               | 2 576             |
| Immobilisations corporelles          |  | <b>3</b> | 1 684 888         | 1 749 492         |
| Moins : amortissements               |  |          | <u>-1 214 688</u> | <u>-1 305 034</u> |
|                                      |  |          | 470 200           | 444 458           |
| Immobilisations financières          |  | <b>4</b> | 7 970 185         | 8 174 875         |
| Moins : provisions                   |  |          | <u>-1 957 332</u> | <u>-1 942 242</u> |
|                                      |  |          | 6 012 853         | 6 232 633         |
| <b>Total des actifs immobilisés</b>  |  |          | <b>6 483 630</b>  | <b>6 679 667</b>  |
| Autres actifs non courants           |  |          | -                 | -                 |
| <b>Total des actifs non courants</b> |  |          | <b>6 483 630</b>  | <b>6 679 667</b>  |

**ACTIFS COURANTS**

|   |  |          |                   |                   |
|---|--|----------|-------------------|-------------------|
| Stocks                                  |  | <b>5</b> | 47 141 534        | 46 506 213        |
| Moins : provisions                      |  |          | <u>-87 695</u>    | <u>-97 031</u>    |
|   |  |          | 47 053 839        | 46 409 182        |
| Clients et comptes rattachés            |  | <b>6</b> | 546 873           | 558 258           |
| Moins : provisions                      |  |          | <u>-194 408</u>   | <u>-194 408</u>   |
|   |  |          | 352 465           | 363 850           |
| Autres actifs courants                  |  | <b>7</b> | 2 500 807         | 1 711 973         |
| Moins : provisions                      |  |          | <u>-46 267</u>    | <u>-21 802</u>    |
|   |  |          | 2 454 540         | 1 690 171         |
| Placements et autres actifs financiers  |  | <b>8</b> | 212 082           | 165 353           |
| Moins : provisions                      |  |          | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
|   |  |          | 212 082           | 165 353           |
| Liquidités et équivalents de liquidités |  | <b>9</b> | 363 415           | 1 361 219         |
| <b>Total des actifs courants</b>        |  |          | <b>50 436 341</b> | <b>49 989 775</b> |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                 |  |          | <b>56 919 971</b> | <b>56 669 442</b> |

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

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

|  | Notes | 31 décembre 2023  | 31 décembre 2022  |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>  |       |                   |                   |
| Capital social   |       | 5 050 500         | 5 050 500         |
| Primes d'émission  |       | 1 676 563         | 1 676 563         |
| Réserves   |       | 25 323 844        | 25 875 329        |
| Autres capitaux propres  |       | 39 915            | 39 915            |
| Résultats reportés   |       | 568 543           | -50 096           |
| <b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b> |       | <b>32 659 365</b> | <b>32 592 211</b> |
| Résultat net de l'exercice                                     | 10    | -2 864 415        | 618 639           |
| <b>Total des capitaux propres avant affectation</b>            | 11    | <b>29 794 950</b> | <b>33 210 850</b> |
| <b>PASSIFS</b>   |       |                   |                   |
| <b>Passifs non courants</b>                                    |       |                   |                   |
| Emprunts   | 12    | 12 329 096        | 9 349 694         |
| Autres passifs financiers                                      | 13    | 369 663           | 396 145           |
| Provisions   | 14    | 1 003 805         | 975 414           |
| <b>Total des passifs non courants</b>                          |       | <b>13 702 564</b> | <b>10 721 253</b> |
| <b>Passifs courants</b>  |       |                   |                   |
| Fournisseurs et comptes rattachés                              | 15    | 2 972 351         | 3 394 509         |
| Autres passifs courants  | 16    | 2 140 784         | 1 917 485         |
| Concours bancaires et autres passifs financiers                | 17    | 8 309 322         | 7 425 345         |
| <b>Total des passifs courants</b>                              |       | <b>13 422 457</b> | <b>12 737 339</b> |
| <b>Total des passifs</b>                                       |       | <b>27 125 021</b> | <b>23 458 592</b> |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>               |       | <b>56 919 971</b> | <b>56 669 442</b> |

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

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

|  | Notes | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|--|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                       |       |                                      |                                      |
| Ventes de biens immobiliers  | 18    | 6 620 185                            | 17 449 129                           |
| Autres produits d'exploitation                                       | 19    | 33 421                               | 31 942                               |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                             |       | <b>6 653 606</b>                     | <b>17 481 071</b>                    |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |       |                                      |                                      |
| Variation des stocks de produits finis et des en-cours               | 20    | 635 321                              | -3 440 967                           |
| Achats de terrains   | 21    | -                                    | -2 630 696                           |
| Achats d'études et de prestations de services                        | 22    | -296 245                             | -198 340                             |
| Achats de matériels, équipements et travaux                          | 23    | -4 975 287                           | -5 685 792                           |
| Charges de personnel   | 24    | -2 208 004                           | -2 219 744                           |
| Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | 25    | -188 849                             | -262 722                             |
| Autres charges d'exploitation  | 26    | -674 736                             | -799 018                             |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                              |       | <b>-7 707 800</b>                    | <b>-15 237 279</b>                   |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                       |       | <b>-1 054 194</b>                    | <b>2 243 792</b>                     |
| Charges financières nettes   | 27    | -2 022 799                           | -1 735 337                           |
| Produits des placements  | 28    | 18 946                               | 80 091                               |
| Autres gains ordinaires  | 29    | 209 344                              | 70 080                               |
| Autres pertes ordinaires   | 30    | -                                    | -                                    |
| <b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>                 |       | <b>-2 848 703</b>                    | <b>658 626</b>                       |
| Impôt sur les sociétés   | 31    | -15 712                              | -39 987                              |
| <b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>                 |       | <b>-2 864 415</b>                    | <b>618 639</b>                       |
| Éléments extraordinaires   |       | -                                    | -                                    |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                    |       | <b>-2 864 415</b>                    | <b>618 639</b>                       |

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

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

|   | Notes | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX<br/>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>                       |       |                                      |                                      |
| <b>Résultat net</b>   |       | <b>-2 864 415</b>                    | <b>618 639</b>                       |
| ▪ Ajustements pour :  |       |                                      |                                      |
| - Amortissements & provisions   |       | 142 754                              | 92 893                               |
| ▪ Variations des :  |       |                                      |                                      |
| - Stocks  |       | -635 321                             | 3 440 967                            |
| - Clients   |       | 11 385                               | 575 959                              |
| - Autres actifs   |       | -788 834                             | 1 591 810                            |
| - Autres passifs financiers   |       | -26 482                              | 96 751                               |
| - Fournisseurs et autres passifs  |       | -198 859                             | -4 221 930                           |
| ▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations  |       | -120 032                             | -                                    |
| ▪ Dividendes sur titres de participation  |       | -18 946                              | -79 179                              |
| <b>Flux de trésorerie provenant des<br/>(affectés aux) activités d'exploitation</b>   |       | <b>-4 498 750</b>                    | <b>2 115 910</b>                     |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX<br/>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>                     |       |                                      |                                      |
| Encaissements provenant de la cession<br>d'immobilisations corporelles                |       | 141 180                              | -                                    |
| Décaissements pour acquisition<br>d'immobilisations incorporelles et corporelles      |       | -129 036                             | -80 485                              |
| Décaissements pour acquisition<br>d'immobilisations financières                       |       | -                                    | -                                    |
| Encaissements provenant de la cession<br>d'immobilisations financières                |       | 204 690                              | 204 660                              |
| Décaissements pour acquisition<br>d'actifs financiers                                 |       | -46 729                              | -28 067                              |
| Encaissements provenant de la cession<br>d'actifs financiers                          |       | -                                    | -                                    |
| Dividendes reçus  |       | 18 946                               | 79 179                               |
| <b>Flux de trésorerie provenant des<br/>(affectés aux) activités d'investissement</b> |       | <b>189 051</b>                       | <b>175 287</b>                       |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX<br/>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>                       |       |                                      |                                      |
| Dividendes et autres distributions  |       | -505 050                             | -                                    |
| Encaissements provenant des emprunts  |       | 11 250 000                           | 4 028 000                            |
| Remboursements d'emprunts   |       | -7 386 620                           | -7 229 560                           |
| Fonds social (variation)  |       | -46 435                              | -48 240                              |
| <b>Flux de trésorerie provenant des<br/>(affectés aux) activités de financement</b>   |       | <b>3 311 895</b>                     | <b>-3 249 800</b>                    |
| <b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>  |       | <b>-997 804</b>                      | <b>-958 603</b>                      |
| <b>Trésorerie au début de l'exercice</b>  |       | <b>1 361 219</b>                     | <b>2 319 822</b>                     |
| <b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>  | 9     | <b>363 415</b>                       | <b>1 361 219</b>                     |

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2023 :

| <b>Actionnaires</b> | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Valeur nominale en DT</b> | <b>% d'intérêt</b> |
|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| SIMPAN              | 3 516 863               | 3 516 863                    | 69,63%             |
| BEN HAMADI KAIS     | 203 620                 | 203 620                      | 4,03%              |
| CTAMA               | 192 340                 | 192 340                      | 3,81%              |
| KECHAOU CHEDLY      | 91 207                  | 91 207                       | 1,81%              |
| GORGI MOHAMED IYADH | 88 001                  | 88 001                       | 1,74%              |
| CHAOUCH RIADH       | 70 100                  | 70 100                       | 1,39%              |
| FCP OPTIMA          | 65 000                  | 65 000                       | 1,29%              |
| FCP SÉCURITÉ        | 60 000                  | 60 000                       | 1,19%              |
| ASSURANCE COMAR     | 50 616                  | 50 616                       | 1,00%              |
| Autres actionnaires | 712 753                 | 712 753                      | 14,11%             |
| <b>TOTAL</b>        | <b>5 050 500</b>        | <b>5 050 500</b>             | <b>100%</b>        |

La Société ESSOUKNA est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés et ses ventes de biens immobiliers (locaux à usage commercial ou d'habitation, terrains lotis ...) sont assujetties à la TVA (au taux de 19% ou 13% selon la catégorie de l'opération).

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

---

**1. Déclaration de conformité**

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 2023 conformément aux dispositions de la loi n° 96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n° 96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et par les arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 2023 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

**2. Méthodes comptables appliquées**

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 31 décembre 2023 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) :

| <b>Désignation</b>   | <b>Taux d'amortissement</b> |
|--|-----------------------------|
| 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 participations**

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

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

### **2.3. Stocks**

#### **➤ Terrains à bâtir ou à lotir**

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

#### **➤ Travaux en cours**

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

#### **➤ Travaux terminés**

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

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

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

---

Suite 2 Note N°2

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

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

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

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

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

#### **2.5. Emprunts et coûts d'emprunt**

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

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

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

---

Suite 3 Note N°2

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

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

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

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

## **2.6. Revenus**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(en DT)

|   | Valeurs Brutes          |                 | Amortissements  |                         | Valeurs Nettes au |                 |                         |                         |                |
|---|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
|   | Soldes au<br>31/12/2022 | Entrées<br>2023 | Sorties<br>2023 | Soldes au<br>31/12/2022 | Entrées<br>2023   | Sorties<br>2023 | Soldes au<br>31/12/2023 | Soldes au<br>31/12/2023 |                |
| Logiciels   | 14 528                  | -               | -               | 11 952                  | 1 999             | -               | 13 951                  | 577                     | 2 576          |
| <b>Total des immobilisations incorporelles</b>                        | <b>14 528</b>           | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>11 952</b>           | <b>1 999</b>      | <b>-</b>        | <b>13 951</b>           | <b>577</b>              | <b>2 576</b>   |
| Terrains  | 162 500                 | -               | -               | -                       | -                 | -               | -                       | 162 500                 | 162 500        |
| Bâtiments administratifs  | 350 780                 | -               | -               | 350 780                 | -                 | -               | 350 780                 | -                       | -              |
| Matériel de transport   | 530 322                 | 127 732         | -193 640        | 388 410                 | 58 351            | -172 492        | 274 269                 | 190 145                 | 141 912        |
| Installations générales, agencements & aménagements des constructions | 428 624                 | 1 304           | -               | 339 233                 | 12 464            | -               | 351 697                 | 78 231                  | 89 391         |
| Équipements de bureaux  | 107 226                 | -               | -               | 98 424                  | 1 665             | -               | 100 089                 | 7 137                   | 8 802          |
| Équipements informatiques   | 170 040                 | -               | -               | 128 187                 | 9 666             | -               | 137 853                 | 32 187                  | 41 853         |
| <b>Total des immobilisations corporelles</b>                          | <b>1 749 492</b>        | <b>129 036</b>  | <b>-193 640</b> | <b>1 305 034</b>        | <b>82 146</b>     | <b>-172 492</b> | <b>1 214 688</b>        | <b>470 200</b>          | <b>444 458</b> |
| <b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>         | <b>1 764 020</b>        | <b>129 036</b>  | <b>-193 640</b> | <b>1 316 986</b>        | <b>84 145</b>     | <b>-172 492</b> | <b>1 228 639</b>        | <b>470 777</b>          | <b>447 034</b> |

Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2023. Le rapprochement des résultats de cet inventaire physique avec les données correspondantes de la comptabilité financière (ou des tableaux d'amortissements) n'a pas été effectué de manière exhaustive. Cependant, nos travaux d'audit nous ont permis de nous assurer de l'existence physique et de l'état de fonctionnement de la majorité des actifs immobilisés.

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

|   | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Participations :</b>                           | <b>4 141 107</b>             | <b>4 148 841</b>             |
| - Titres de participation                         | 4 439 421                    | 4 439 421                    |
| - Moins : Provisions                              | -298 314                     | -290 580                     |
| <b>Fonds gérés :</b>                              | <b>1 541 174</b>             | <b>1 773 130</b>             |
| - Fonds gérés (par SICAR INVEST)                  | 3 200 192                    | 3 424 792                    |
| - Moins : Provisions                              | -1 659 018                   | -1 651 662                   |
| <b>Prêts au personnel :</b>                       | <b>330 052</b>               | <b>310 142</b>               |
| - Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel | 330 052                      | 310 142                      |
| - Moins : Provisions                              | -                            | -                            |
| <b>Dépôts et cautionnements versés</b>            | <b>520</b>                   | <b>520</b>                   |
| <b>Total en DT</b>                                | <b>6 012 853</b>             | <b>6 232 633</b>             |

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

|  | Nombre<br>de titres | Participation<br>directe en % | Soldes au 31/12/2023 |                |                  |
|--|---------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|------------------|
|  |                     |                               | Valeur brute         | Provision      | Valeur nette     |
| <b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>   |                     |                               | <b>919 540</b>       | <b>200 010</b> | <b>719 530</b>   |
| - Société ZIED                         | 71 953              | 62,01%                        | 719 530              | -              | 719 530          |
| - Société Immobilière des Œillets      | 40 002              | 22,22%                        | 200 010              | 200 010        | -                |
| <b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b> |                     |                               | <b>3 519 881</b>     | <b>98 304</b>  | <b>3 421 577</b> |
| - 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               | 4 349          | 6 176            |
| - 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              | 11 505         | 226 048          |
| - ELBENE INDUSTRIE                     | 20 610              | 0,21%                         | 82 440               | 82 440         | -                |
| - SODET SUD                            | 17 862              | 8,29%                         | 1 895 750            | -              | 1 895 750        |
| - SIVIA                                | 3                   | 0,01%                         | 30                   | -              | 30               |
| <b>Total en DT</b>                     |                     |                               | <b>4 439 421</b>     | <b>298 314</b> | <b>4 141 107</b> |

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

---

En 2014, la Société ESSOUKNA a procédé à l'acquisition de 4 382 actions SODET SUD, société du groupe BNA, pour un montant de 547 750 DT (soit au prix de 125 DT l'action).

En 2015, la SODET SUD a procédé à l'augmentation de son capital social pour un montant de 15 049 800 DT, en le portant de 6 500 000 DT à 21 549 800 DT, et ce, par l'émission au pair de 150 498 actions de valeur nominale unitaire de 100 DT. Dans ce cadre, la Société ESSOUKNA a procédé à la souscription de 13 480 actions SODET SUD pour un montant global de 1 348 000 DT.

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094 DT, soit une moins-value potentielle de 1 465 383 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 2022 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 2023, 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 31 décembre 2023 se présentent comme suit :

| <b>Fonds gérés</b> | <b>Solde au 31 décembre 2023</b> |
|--------------------|----------------------------------|
| Fonds géré n°4     | 158 580                          |
| Fonds géré n°8     | 172 455                          |
| Fonds géré n°15    | 587 210                          |
| Fonds géré n°22    | 2 281 947                        |
| <i>Total en DT</i> | <i>3 200 192</i>                 |

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 2023, soit 3 200 192 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 659 018 DT au 31 décembre 2023 et représentent 52% 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 2023, 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 1 988 DT et 58 903 DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

|                                 | <b>Solde au<br/>31 décembre 2023</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2022</b> |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Terrains à bâtir :</b>       | <b>15 504 682</b>                    | <b>20 402 201</b>                    |
| - LOT M'HAMDIA                  | 502 426                              | 490 976                              |
| - LOT SOUKRA (école primaire)   | 93 177                               | 93 177                               |
| - LOT 23 NOUVELLE MEDINA        | 3 209 767                            | 2 813 271                            |
| - TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2    | 1 567 061                            | 1 528 610                            |
| - LOTS HSC 1.11.6 LAC           | -                                    | 3 636 572                            |
| - LOTS MANOUBA                  | 10 132 251                           | 11 839 595                           |
| <b>Travaux en cours :</b>       | <b>16 170 166</b>                    | <b>8 566 343</b>                     |
| - PROJET MANOUBA LOT 3          | 3 320 795                            | -                                    |
| - LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH | 12 849 371                           | 8 566 343                            |

**Suite Note N°5**

|  | <b>15 466 686</b> | <b>17 537 669</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Travaux terminés :</b>  |                   |                   |
| - RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V                      | 1 988             | 1 988             |
| - RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA"<br>LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V | 7 388             | 7 388             |
| - RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II                      | 29 480            | 33 105            |
| - RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET                                | 98 689            | 98 689            |
| - RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II                            | 8 614             | 20 548            |
| - RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA                               | 182 119           | 182 119           |
| - RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31327                            | 3 599 222         | 3 642 272         |
| - RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V                       | 1 287             | 1 287             |
| - LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)                                   | 7 323 894         | 7 367 531         |
| - PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V                                       | 186 264           | 298 078           |
| - RÉSIDENCE "SAPHIR" LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI                      | -                 | 119 787           |
| - RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL                            | 311 934           | 949 741           |
| - COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN                                 | 3 715 807         | 4 815 136         |
| <i>Total brut en DT</i>  | <b>47 141 534</b> | <b>46 506 213</b> |
| <b>Moins : Provisions</b>  | <b>-87 695</b>    | <b>-97 031</b>    |
| - Travaux terminés (*)   | -87 695           | -97 031           |
| <i>Total net en DT</i>   | <b>47 053 839</b> | <b>46 409 182</b> |

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

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

---

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

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

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

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

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la norme comptable NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 15 504 682 DT au 31 décembre 2023, inclut un montant de 1 035 954 DT de charges d'emprunt, dont 309 435 DT au titre de l'exercice 2023.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2023, 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 10 132 251 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 2023**

| <i>Désignation</i>                         | <i>Terrain<br/>Nouvelle Medina</i> | <i>Terrain<br/>M'hamdia</i> | <i>Terrain Soussse<br/>Tranche 2</i> |
|--|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| <b>Date d'acquisition du terrain</b>       | <b>16/03/2022</b>                  | <b>17/10/2007</b>           | <b>21/11/2013</b>                    |
| Coût d'achat du terrain                    | 2 445 800                          | 301 000                     | 979 264                              |
| Droits d'enregistrement                    | 174 730                            | 18 189                      | 58 798                               |
| Honoraires avocat                          | 5 000                              | 2 360                       | 440                                  |
| Droits d'enregistrement du contrat de prêt | 5 166                              | -                           | 1 760                                |
| Frais de topographie                       | 1 400                              | 896                         | -                                    |
| Campagne géotechnique                      | 6 480                              | -                           | 65                                   |
| Honoraires d'architecture                  | 35 294                             | 14 280                      | -                                    |
| Frais d'études                             | 66 764                             | -                           | -                                    |
| Frais de maintenance                       | -                                  | 510                         | -                                    |
| TNB  | 23 455                             | 101 650                     | -                                    |
| <b>Coût hors charges financières (1)</b>   | <b>2 764 088</b>                   | <b>438 885</b>              | <b>1 040 327</b>                     |
| Charges financières encourues avant 2023   | 174 695                            | 63 541                      | 488 283                              |
| Charges financières encourues en 2023      | 270 984                            | -                           | 38 451                               |
| <b>Charges financières incorporées (2)</b> | <b>445 679</b>                     | <b>63 541</b>               | <b>526 734</b>                       |
| <b>% des charges financières (2)/(1)</b>   | <b>16%</b>                         | <b>14%</b>                  | <b>51%</b>                           |
| <b>Coût total du terrain au 31/12/2023</b> | <b>3 209 767</b>                   | <b>502 426</b>              | <b>1 567 061</b>                     |

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

|  | <b>Solde au<br/>31 décembre 2023</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2022</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers | 130 993                              | 161 256                              |
| Clients - effets à recevoir (1)                  | 111 543                              | 92 665                               |
| Clients - chèques impayés (2)                    | 304 337                              | 304 337                              |
| <b>Total brut en DT</b>                          | <b>546 873</b>                       | <b>558 258</b>                       |
| Moins : Provisions                               | -194 408                             | -194 408                             |
| <b>Total net en DT</b>                           | <b>352 465</b>                       | <b>363 850</b>                       |

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

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté une action en justice pour le recouvrement de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 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 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non-recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant ne peut obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la Société.

Au 31 décembre 2023, 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. Au 31 décembre 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

Au 31 décembre 2023, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

|   | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>                     | <b>804 914</b>               | <b>81 629</b>                |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes                          | 777 650                      | 54 852                       |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes                    | 27 264                       | 26 777                       |
| <b>Personnel - avances et acomptes</b>                        | <b>2 250</b>                 | <b>2 700</b>                 |
| <b>État - comptes débiteurs :</b>                             | <b>1 471 990</b>             | <b>1 446 887</b>             |
| - Crédit d'impôt sur les Sociétés                             | 881 112                      | 758 266                      |
| - TVA déductible ou à reporter                                | 590 878                      | 688 621                      |
| <b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b> | <b>108 247</b>               | <b>81 826</b>                |
| - SIMPAR  | 4 875                        | -                            |
| - SIVIA (*)   | 103 700                      | 81 826                       |
| - EL MADINA   | -328                         | -                            |
| - IMMOBILIERE DES ŒILLETS                                     | -                            | -                            |
| <b>Charges constatées d'avance</b>                            | <b>5 763</b>                 | <b>4 487</b>                 |
| <b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>     | <b>27 376</b>                | <b>24 669</b>                |
| <b>Autres comptes débiteurs</b>                               | <b>80 267</b>                | <b>69 775</b>                |
| <b>Total brut en DT</b>                                       | <b>2 500 807</b>             | <b>1 711 973</b>             |
| Moins : Provisions  | -46 267                      | -21 802                      |
| <b>Total net en DT</b>  | <b>2 454 540</b>             | <b>1 690 171</b>             |

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

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

|  | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Prêts au personnel (échéances à moins d'un an) | 188 082                      | 141 353                      |
| Placement fonds commun BNA Progrès             | 12 000                       | 12 000                       |
| Placement fonds commun BNA Confiance           | 12 000                       | 12 000                       |
| <b>Total en DT</b>                             | <b>212 082</b>               | <b>165 353</b>               |

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

|  | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Placement monétaire à très court terme | -                            | 1 000 000                    |
| Chèques à l'encaissement               | 3 064                        | 292                          |
| Effets à l'encaissement                | 1 500                        | -                            |
| BNA Bank                               | 357 682                      | 359 942                      |
| BH Bank                                | 185                          | 129                          |
| Caisse                                 | 984                          | 856                          |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>363 415</b>               | <b>1 361 219</b>             |

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

|  | <b>Solde au<br/>31 décembre 2023</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2022</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Résultat de l'exercice en dinars                       | -2 864 415                           | 618 639                              |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation             | 5 050 500                            | 5 050 500                            |
| <b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b> | <b>-0,567</b>                        | <b>0,122</b>                         |

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

|                                       | 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      |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|------------|
| <b>Soldes au au 31 décembre 2021</b>  | 5 050 500      | 1 676 563         | 505 050        | 24 262 806             | 1 155 713                 | -  | 39 915                      | -50 096                    | 32 640 451 |
| <i>Affectation du résultat 2021 :</i> |                |                   |                |                        |                           |  |                             |                            |            |
| - Dotations en réserves               | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | -                          | -          |
| - Dividendes                          | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | -                          | -          |
| Dépenses fonds social                 | -              | -                 | -              | -                      | -48 240                   | -  | -                           | -                          | -48 240    |
| Bénéfice 2022                         | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | 618 639                    | 618 639    |
| <b>Soldes au au 31 décembre 2022</b>  | 5 050 500      | 1 676 563         | 505 050        | 24 262 806             | 1 107 473                 | -  | 39 915                      | 568 543                    | 33 210 850 |
| <i>Affectation du résultat 2022 :</i> |                |                   |                |                        |                           |  |                             |                            |            |
| - Dotations en réserves               | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | -                          | -          |
| - Dividendes                          | -              | -                 | -              | -505 050               | -                         | -  | -                           | -                          | -505 050   |
| Dépenses fonds social                 | -              | -                 | -              | -                      | -46 435                   | -  | -                           | -                          | -46 435    |
| Perte 2023                            | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | -2 864 415                 | -2 864 415 |
| <b>Soldes au au 31 décembre 2023</b>  | 5 050 500      | 1 676 563         | 505 050        | 23 757 756             | 1 061 038                 | -  | 39 915                      | -2 295 872                 | 29 794 950 |

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

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

|  | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Solde au 1er janvier :</b>                    | <b>1 107 473</b>             | <b>1 155 713</b>             |
| - Trésorerie                                     | 655 978                      | 692 378                      |
| - Prêts au personnel                             | 451 495                      | 463 335                      |
| <b>Ressources de l'exercice :</b>                | <b>10 399</b>                | <b>16 452</b>                |
| - Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent | -                            | -                            |
| - Intérêts des prêts au personnel                | 10 399                       | 16 452                       |
| <b>Emplois de l'exercice :</b>                   | <b>56 834</b>                | <b>64 692</b>                |
| - Restauration                                   | 24 364                       | 34 522                       |
| - Aides au personnel (non remboursables)         | 25 539                       | 22 315                       |
| - Bonifications d'intérêts                       | 6 931                        | 7 855                        |
| <b>Solde au 31 décembre :</b>                    | <b>1 061 038</b>             | <b>1 107 473</b>             |
| - Trésorerie                                     | 542 904                      | 655 978                      |
| - Prêts au personnel                             | 518 134                      | 451 495                      |

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

|   | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>            |                              |                              |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH   | 383 333                      | 1 150 000                    |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA | 1 500 000                    | 3 265 000                    |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE  | 889 097                      | 1 516 694                    |
| - Crédit pour construction 4&28 JARD. D'EL MENZAH             | 4 500 000                    | -                            |
| - Crédit pour construction MANOUBA LOT 3                      | 2 250 000                    | -                            |
| - Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA       | 2 056 666                    | 2 468 000                    |
| - Crédit COVID-19   | 750 000                      | 950 000                      |
| <b>Total en DT</b>  | <b>12 329 096</b>            | <b>9 349 694</b>             |

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

|                       | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Cautiounnements reçus | 369 663                      | 396 145                      |
| <b>Total en DT</b>    | <b>369 663</b>               | <b>396 145</b>               |

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

|   | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Provisions pour frais de réparation (1)                     | 113 039                      | 171 763                      |
| Provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) (2) | 251 800                      | 294 286                      |
| Provisions pour autres avantages postérieurs à l'emploi (3) | 97 763                       | 124 500                      |
| Provisions pour risques fiscal et social (4)                | 257 329                      | 259 654                      |
| Provision pour litige avec l'entreprise ECF (5)             | 48 090                       | 94 185                       |
| Provisions pour autres litiges                              | 235 784                      | 31 026                       |
| <b>Total en DT</b>  | <b>1 003 805</b>             | <b>975 414</b>               |

### 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

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

À l'occasion de son départ à la retraite, chaque salarié de la Société ESSOUKNA bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) a été comptabilisée au 31 décembre 2023 pour un montant de 251 800 DT (458 421 - 206 621) 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 2023, sur la base des hypothèses suivantes :

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

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

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

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

### 4) Provisions pour risques fiscal et social

- Courant l'exercice 2015, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification fiscale approfondie couvrant la période 2011-2014 au titre des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise. Une notification des résultats de cette vérification fiscale approfondie a été adressée à la Société en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet d'ajuster à la hausse le crédit de TVA pour un montant de 267 316 DT, de réclamer à la Société un complément d'impôts et taxes à payer de 605 545 DT, dont 144 823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse le crédit d'impôt sur les sociétés pour un montant de 62 748 DT. Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la Société a formulé son opposition quant aux résultats de cette vérification fiscale approfondie, une première fois en date du 30 décembre 2015, et une deuxième fois en date du 13 juin 2016 suite à la réponse de l'administration fiscale parvenue le 1<sup>er</sup> juin 2016. En l'absence d'accord entre la Société et l'administration fiscale sur les résultats définitifs de ladite vérification fiscale approfondie, un arrêté de taxation d'office a été adressé à la Société le 26 décembre 2019 ; il confirme la totalité des chefs de redressement et des ajustements de la situation fiscale au titre de la période 2011-2014, tels que notifiés à la Société le 19 novembre 2015 et décrits ci-dessus.

Au 31 décembre 2023, 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 21 563 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

- Courant l'exercice 2018, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification sociale approfondie couvrant la période 2015-2017 au titre des salaires déclarés et qui a abouti au paiement à la CNSS de cotisations complémentaires et de pénalités de retard.

Au 31 décembre 2023, une provision pour risques et charges de 86 852 DT a été comptabilisée, pour les mêmes chefs de redressement, au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie.

## 5) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

Le Groupement Immobilier (dont la Société ESSOUKNA fait partie) est actuellement en litige avec l'entreprise ECF qui réclame en justice diverses indemnisations pour empêchement des travaux de construction relatifs au Projet El Bosten 8 (lot Soukra III) et pour augmentation des prix des matériaux de construction. Dans ce cadre, l'entreprise ECF a procédé à une opposition conservatoire (sur le titre foncier du projet immobilier) en date du 9 septembre 2016 visant le recouvrement d'un montant de 958 877 DT. Il s'ensuit que la Société ESSOUKNA serait, éventuellement, appelée à payer sa quote-part s'élevant à 191 775 DT (20%). Une action en justice a été engagée par la SIVIA (chef de file) en vue d'enlever cette opposition conservatoire et de libérer le titre foncier afin de faciliter la vente des biens immobiliers restants.

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 295 748 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée jusqu'au 31 décembre 2021 pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

Suite au retrait par l'entreprise ECF d'un montant de 849 144 DT de la Trésorerie Générale de Tunisie, au cours de l'exercice 2022, la Société ESSOUKNA a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 169 829 DT tout en effectuant une reprise partielle de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, en partie, l'arrêt de la cour d'appel (en ce qui concerne la retenue de garantie) avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire. Compte tenu de ce jugement, le Groupement Immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230 475 DT. Au cours de l'exercice 2023, la Société ESSOUKNA a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 46 095 DT tout en effectuant une reprise de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 28 novembre 2023, la cour d'appel a prononcé en faveur de l'entreprise ECF, un jugement définitif condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 884 231 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 492 132 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée jusqu'au 31 décembre 2023 pour un montant de 48 090 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et du montant consigné à la Trésorerie Générale de Tunisie (129 788 DT).

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

|                                      | <b>Solde au<br/>31 décembre 2023</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2022</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Entrepreneurs                        | 159 485                              | 422 165                              |
| Fournisseurs ordinaires              | 221 728                              | 124 488                              |
| Entrepreneurs, retenues de garantie  | 1 412 929                            | 1 422 206                            |
| Fournisseurs, retenues de garantie   | 45 413                               | 48 659                               |
| Fournisseurs, factures non parvenues | 1 132 796                            | 1 376 991                            |
| <b>Total en DT</b>                   | <b>2 972 351</b>                     | <b>3 394 509</b>                     |

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

|   | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Clients - avances et acomptes reçus</b>                    | <b>1 211 863</b>             | <b>752 366</b>               |
| <b>Personnel - comptes créditeurs :</b>                       | <b>400 124</b>               | <b>495 769</b>               |
| - Personnel, charges à payer                                  | 400 124                      | 495 769                      |
| - Personnel, rémunérations dues                               | -                            | -                            |
| <b>État - comptes créditeurs :</b>                            | <b>86 171</b>                | <b>94 911</b>                |
| - Retenues à la source  | 66 910                       | 65 201                       |
| - Contribution Sociale de Solidarité - CSS                    | 400                          | 6 430                        |
| - Autres impôts et taxes à payer                              | 18 861                       | 23 280                       |
| <b>Organismes sociaux :</b>                                   | <b>173 523</b>               | <b>221 004</b>               |
| - CNSS  | 79 740                       | 101 968                      |
| - CNSS - régime complémentaire                                | 16 075                       | 21 522                       |
| - Assurance groupe  | 16 370                       | 16 303                       |
| - CNRPS   | -                            | -                            |
| - CNAM  | -                            | -                            |
| - Charges sociales à payer                                    | 61 338                       | 81 211                       |
| <b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b> | <b>328</b>                   | <b>79 126</b>                |
| - SIMPAR  | -                            | 33 008                       |
| - EL MADINA   | -                            | 23 059                       |
| - IMMOBILIERE DES GILLETTS                                    | 328                          | 23 059                       |
| <b>Jetons de présence à payer</b>                             | <b>92 500</b>                | <b>92 500</b>                |
| <b>Actionnaires - dividendes à payer</b>                      | <b>650</b>                   | <b>645</b>                   |
| <b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>          | <b>78 248</b>                | <b>65 623</b>                |
| <b>Créditeurs divers</b>                                      | <b>97 377</b>                | <b>115 541</b>               |
| <b>Total en DT</b>  | <b>2 140 784</b>             | <b>1 917 485</b>             |

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

|   | Solde au<br>31 décembre 2023 | Solde au<br>31 décembre 2022 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>           | <b>8 270 598</b>             | <b>7 386 621</b>             |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH   | 766 667                      | 766 667                      |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE  | 627 598                      | 865 455                      |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA | 1 765 000                    | 2 311 000                    |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL             | -                            | 3 083 333                    |
| - Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN                  | -                            | 310 166                      |
| - Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA       | 411 333                      | -                            |
| - Crédit pour réalisation du projet 4&28 JARD. D'EL MENZAH    | 4 500 000                    | -                            |
| - Crédit COVID-19   | 200 000                      | 50 000                       |
| <b>Intérêts courus</b>  | <b>38 724</b>                | <b>38 724</b>                |
| <b>Total en DT</b>  | <b>8 309 322</b>             | <b>7 425 345</b>             |

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

|                          | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ventes de logements      | 980 225                              | 13 428 930                           |
| Ventes de bureaux        | 1 362 500                            | -                                    |
| Ventes de magasins       | 419 925                              | 441 095                              |
| Ventes de terrains lotis | 3 857 535                            | 3 579 104                            |
| <b>Total en DT</b>       | <b>6 620 185</b>                     | <b>17 449 129</b>                    |

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

|                                     | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Location de bureaux                 | 871                                  | 842                                  |
| Honoraires d'assistance             | 30 000                               | 30 000                               |
| Ventes de dossiers d'appel d'offres | 2 550                                | 1 100                                |
| <b>Total en DT</b>                  | <b>33 421</b>                        | <b>31 942</b>                        |

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

|  | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Variation du stock de terrains à bâtir | 4 897 519                            | -11 218 115                          |
| Variation du stock de travaux en cours | -7 603 823                           | 19 596 753                           |
| Variation du stock de travaux terminés | 2 070 983                            | -4 937 671                           |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>-635 321</b>                      | <b>3 440 967</b>                     |

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

|   | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Achats de terrains à bâtir - lot 23 Nouvelle Médina | -                                    | 2 445 800                            |
| Droits d'enregistrement / achats de terrains        | -                                    | 174 730                              |
| Autres frais / achats de terrains                   | -                                    | 10 166                               |
| <b>Total en DT</b>                                  | <b>-</b>                             | <b>2 630 696</b>                     |

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

|  | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b> |                                      |                                      |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                     | -                                    | 2 030                                |
| - Projet SOUSSE  | 1 766                                | 75 103                               |
| - Projet NOUVELLE MEDINA                                   | 102 056                              | -                                    |
| - Projet MANOUBA LOT 3                                     | 112 883                              | 27 753                               |
| - Projet M'HAMDIA  | 3 750                                | -                                    |
| - Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH                     | 75 790                               | 93 454                               |
| <b>Total en DT</b>   | <b>296 245</b>                       | <b>198 340</b>                       |

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

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

|  | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b> |                                      |                                      |
| - Projet HC 1 MENZAH 7                                   | -                                    | 148 442                              |
| - Projet KAIROUAN  | 349                                  | 1 171 688                            |
| - Projet HSC 1.11.6 JARDINS DU LAC                       | 10 696                               | -                                    |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                   | 3 933                                | -                                    |
| - Projet NOUVELLE MEDINA                                 | 23 455                               | -                                    |
| - Projet M'HAMDIA  | 7 700                                | 15 982                               |
| - Projet MANOUBA   | 1 451 982                            | 714 831                              |
| - Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH                   | 3 477 172                            | 3 618 425                            |
| - Autres projets   | -                                    | 16 424                               |
| <b>Total en DT</b>                                       | <b>4 975 287</b>                     | <b>5 685 792</b>                     |

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

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

|   | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Salaires et compléments de salaires         | 1 698 591                            | 1 640 538                            |
| Charges sociales légales                    | 440 893                              | 500 404                              |
| Autres charges de personnel (congrés payés) | 68 520                               | 78 802                               |
| <b>Total en DT</b>                          | <b>2 208 004</b>                     | <b>2 219 744</b>                     |

**NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

|   | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles                                       | 84 145                               | 103 318                              |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés) | 15 090                               | 355 087                              |
| Dotations aux provisions pour risques et charges  | 280 528                              | 168 364                              |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses  | -                                    | 4 337                                |
| Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi  | -                                    | 2 030                                |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants   | 24 465                               | -                                    |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)  | -                                    | -110 776                             |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants  | -                                    | -699                                 |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks  | -9 336                               | -                                    |
| Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi   | -69 223                              | -                                    |
| Reprises sur provisions pour risques et charges   | -136 820                             | -258 939                             |
| <b>Total en DT</b>  | <b>188 849</b>                       | <b>262 722</b>                       |

**NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2023</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2022</b> |
|---|--|--|
| Achats non stockés de matières et fournitures | 24 949                                       | 35 602                                       |
| Divers services extérieurs                    | 247 070                                      | 258 138                                      |
| Commissions des fonds gérés                   | 58 903                                       | 59 669                                       |
| Rémunération d'intermédiaires et honoraires   | 136 483                                      | 166 460                                      |
| Rémunérations des membres du CPA              | 11 250                                       | 11 250                                       |
| Jetons de présence (servis par la Société)    | 81 250                                       | 75 000                                       |
| Impôts, taxes et versements assimilés         | 114 831                                      | 192 899                                      |
| <b>Total en DT</b>                            | <b>674 736</b>                               | <b>799 018</b>                               |

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

|   | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*) | 2 036 573                            | 1 828 583                            |
| Intérêts débiteurs des CCB et autres              | 60                                   | 73                                   |
| Intérêts des placements monétaires                | -13 834                              | -93 307                              |
| Autres produits financiers                        | -                                    | -12                                  |
| <b>Total en DT</b>                                | <b>2 022 799</b>                     | <b>1 735 337</b>                     |

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours de l'exercice 2023, s'élèvent à 2 036 573 DT et se ventilent comme suit :

|  |   |            |
|--|---|------------|
| - Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir                          | : | 309 435 DT |
| - Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés | : | 778 653 DT |
| - Intérêts non incorporés dans les coûts des projets                             | : | 948 485 DT |

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

|  | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Dividendes sur titres de participation | 16 958                               | 61 377                               |
| Dividendes sur fonds gérés             | 1 988                                | 17 802                               |
| Autres produits sur fonds gérés        | -                                    | 912                                  |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>18 946</b>                        | <b>80 091</b>                        |

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

|   | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients | 33 855                               | 754                                  |
| Profits sur cessions d'immobilisations                  | 120 032                              | -                                    |
| Autres gains ordinaires                                 | 55 457                               | 69 326                               |
| <b>Total en DT</b>                                      | <b>209 344</b>                       | <b>70 080</b>                        |

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

|                                       | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Perte encourue sur litige ECF         | 46 095                               | 169 829                              |
| Reprise sur provision pour litige ECF | -46 095                              | -169 829                             |
| <b>Total en DT</b>                    | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             |

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

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2023</b> |
|---|--|
| <b>Bénéfice comptable avant impôt</b>                                       | <b>-2 848 703</b>                            |
| <b>Réintégrations :</b>   | <b>352 533</b>                               |
| - Contribution sociale de solidarité - CSS                                  | 400  |
| - Provisions pour risques et charges  | 280 528                                      |
| - Provisions pour dépréciation des autres actifs courants                   | 24 465                                       |
| - Provision pour avantages postérieurs à l'emploi                           | -  |
| - Provisions pour dépréciation des titres non cotés et fonds gérés          | 7 356  |
| - Cotisations épargne collective retraite 2023                              | 39 484                                       |
| - Autres charges non déductibles  | 300  |
| <b>Déductions :</b>   | <b>271 084</b>                               |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)   | 16 958                                       |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)               | 1 988  |
| - Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi             | 69 223                                       |
| - Reprises sur provisions pour risques et charges                           | 182 915                                      |
| - Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks                      | -  |
| <b>Résultat fiscal avant pertes reportées</b>                               | <b>-2 767 254</b>                            |
| <b>Pertes reportées au 31/12/2023</b>                                       | <b>-2 683 109</b>                            |
| <b>Amortissements différés au 31/12/2023</b>                                | <b>-84 145</b>                               |
| <b>Chiffre d'affaires TTC</b>   | <b>7 855 944</b>                             |
| <b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>  | <b>15 712</b>                                |
| <b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b> | <b>896 824</b>                               |
| <b>Crédit d'IS</b>  | <b>881 112</b>                               |

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

---

### *a) Identification des parties liées*

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

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

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

- 1) L'en-cours global des crédits obtenus de la BNA Bank et destinés essentiellement au financement des projets de promotion immobilière, avec des taux d'intérêt annuels variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers issus des projets financés, s'élève 20 599 694 DT au 31 décembre 2023. Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA courant 2023, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 2 036 573 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2023, à 3 200 192 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2023, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 58 903 DT au titre des commissions de gestion revenant à SICAR INVEST.
- 3) Deux bureaux du siège social ont été loués aux sociétés du groupe « ZIED » et « Immobilières des Œillets ». Les loyers constatés parmi les produits de l'exercice 2023, ont totalisé 871 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec « Immobilière des Œillets » une convention d'assistance en date du 22 mai 2021. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2023, est de 30 000 DT.
- 5) Les prestations de services facturées par SOGEST au titre des études techniques et du pilotage des projets ont été comptabilisées parmi les charges de l'exercice 2023, pour un montant total de 220 999 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 90 204 DT au 31 décembre 2023.

---

**Suite Note N°32**

- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche), en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à la Société en 2023, au titre de ce projet, est de 73 335 DT.
- 7) En 2023, la T.I.S a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 4 918 DT (TTC).
- 8) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite égale 12 salaires et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2023, les primes supportées par la Société au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

| <b>Objet du contrat d'assurance</b>         | <b>Montant total des primes en 2023</b> |
|---|---|
| Assurance Complément de Retraite            | 61 063                                  |
| Assurance Indemnité de Départ à la Retraite | 68 019                                  |
| <i>Total en DT</i>                          | <i>129 082</i>                          |

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

| <i>Libellée</i>                     | <i>Montant au 31 décembre 2023</i> |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Hypothèques consenties à la BNA (1) | 41 228 000                         |
| Hypothèques reçues des clients (2)  | 409 188                            |
| Hypothèques reçues du personnel     | 338 970                            |
| Intérêts non courus sur emprunts    | 2 877 217                          |
| Cautions reçues sur marchés         | 705 044                            |
| <b>Total en DT</b>                  | <b>45 558 419</b>                  |

*(1) Hypothèques consenties à la BNA :*

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i> | <i>Montant au 31 décembre 2023</i> |
|--|------------------------------------|
| Lot n°03 Mannouba                      | 7 250 000                          |
| Manouba                                | 6 060 000                          |
| Jardins d'El Menzah                    | 18 000 000                         |
| Sousse                                 | 6 450 000                          |
| Lot 23 Nouvelle Medina                 | 2 468 000                          |
| Siège social                           | 1 000 000                          |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>41 228 000</b>                  |

*(2) Hypothèques reçus des clients :*

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i>       | <i>Montant au 31 décembre 2023</i> |
|--|------------------------------------|
| Boutique n° 2 - Résidence TASNIM - Nasr II   | 300 000                            |
| Appartement F2 - Résidence FAÏROUZ - Nasr II | 109 188                            |
| <b>Total en DT</b>                           | <b>409 188</b>                     |

**NOTE N°34 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

|   | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ventes de biens immobiliers   | 6 620 185                            | 17 449 129                           |
| Autres produits d'exploitation  | 33 421                               | 31 942                               |
| Production stockée ou déstockage de production                          | 635 321                              | -3 440 967                           |
| Achats terrains   | -                                    | -2 630 696                           |
| Achats consommés  | -5 271 532                           | -5 884 132                           |
| Services extérieurs et autres charges externes                          | -559 905                             | -606 119                             |
| <b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>   | <b>1 457 490</b>                     | <b>4 919 157</b>                     |
| Charges de personnel  | -2 208 004                           | -2 219 744                           |
| Impôts et taxes   | -114 831                             | -192 899                             |
| <b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>-865 345</b>                      | <b>2 506 514</b>                     |
| Charges financières nettes  | -2 022 799                           | -1 735 337                           |
| Produits des placements   | 18 946                               | 80 091                               |
| Autres gains ordinaires   | 209 344                              | 70 080                               |
| Autres pertes ordinaires  | -                                    | -                                    |
| Dotations aux amortissements et aux provisions<br>(nettes des reprises) | -188 849                             | -262 722                             |
| Impôt sur les sociétés  | -15 712                              | -39 987                              |
| Éléments extraordinaires  | -                                    | -                                    |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                       | <b>-2 864 415</b>                    | <b>618 639</b>                       |

**SOCIÉTÉ ESSOUKNA**  
**RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

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

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

---

***Opinion***

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société ESSOUKNA (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 29.794.950 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (2.864.415) DT.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

***Fondement de l'opinion***

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

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

***Questions clés de l'audit***

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

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

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

### ***a) Risques identifiés***

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de 5.682.281 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 3.200.192 DT au 31 décembre 2023. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de certains titres de participation.

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

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2023, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité apparentée.

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

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

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

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

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

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

### ***a) Risques identifiés***

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de 47.053.839 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 83% du total des actifs).

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

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

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

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

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

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

Nos travaux d'audit ont consisté à vérifier que les méthodes d'évaluation des coûts d'entrée en stock des biens immobiliers sont conformes aux prescriptions de la norme comptable NCT 04 relative aux Stocks, et à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation et identifier les biens immobiliers (terrains et locaux) qui doivent être comptabilisés à cette valeur.

Nous avons :

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

***Rapport de gestion***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires**

---

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

#### ***Efficacité du système de contrôle interne***

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2023.

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

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

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

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

Tunis, le 01 avril 2024

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE  
MANAGEMENT - GEM**  
**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ C.K.T AUDIT & CONSEIL**  
**Khaled THABET, expert-comptable**

**SOCIÉTÉ ESSOUKNA**  
**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

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

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

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

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

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

L'en-cours de ces crédits bancaires se détaille comme suit au 31 décembre 2023 :

| <b>Terrain / Projet</b>   | <b>Échéances à plus d'un an</b> | <b>Échéances à moins d'un an</b> | <b>En-cours au 31/12/2023</b> |
|---|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <i>Crédits pour le financement des acquisitions de terrains et des travaux de viabilisation :</i> |                                 |                                  |                               |
| LOTS N° 4&28 JARDINS D'EL MENZAH  | 383.333                         | 766.667                          | 1.150.000                     |
| LOTS MANOUBA  | 1.500.000                       | 1.765.000                        | 3.265.000                     |
| LOTS SOUSSE - ACQUISITION   | 889.097                         | 627.598                          | 1.516.695                     |
| LOT 23 NOUVELLE MEDINA  | 2.056.666                       | 411.333                          | 2.467.999                     |
| <i>Sous-total (1)</i>   | <i>4.829.096</i>                | <i>3.570.598</i>                 | <i>8.399.694</i>              |

| <b>Crédits pour le financement des travaux de construction et d'équipement :</b> |                   |                  |                   |
|--|-------------------|------------------|-------------------|
| LOT 3 MANNOUBA (1)   | 2.250.000         | -                | 2.250.000         |
| LOTS N° 4&28 JARDINS D'EL MENZAH (2)   | 4.500.000         | 4.500.000        | 9.000.000         |
| <b>Sous-total (2)</b>  | <b>6.750.000</b>  | <b>4.500.000</b> | <b>11.250.000</b> |
| <b>Autres crédits</b>  |                   |                  |                   |
| COVID-19   | 750.000           | 200.000          | 950.000           |
| <b>Sous-total (3)</b>  | <b>750.000</b>    | <b>200.000</b>   | <b>950.000</b>    |
| <b>TOTAL (1+2+3) EN DT</b>   | <b>12 329 096</b> | <b>8 270 598</b> | <b>20 599 694</b> |

(1) Un emprunt BNA de 7.250.000 DT a été contracté en octobre 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 24 mois à partir du 31 mai 2025. Le montant débloqué en 2023 est de 2.250.000 DT.

(2) Un emprunt BNA de 15.700.000 DT a été contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 24 mois à partir du 31 janvier 2024. Le montant débloqué en 2023 est de 9.000.000 DT.

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, au titre de ces crédits bancaires, totalisent 2.036.573 DT.

- 2) Les conventions d'études techniques et de pilotage des projets de promotion immobilière conclues avec la SOGEST (actionnaire et administrateur) au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Ainsi, le montant cumulé des prestations de services facturées en 2023, au titre de ces conventions, s'élève à 220.999 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créancier de 90.204 DT au 31 décembre 2023.
- 3) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2023 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 73.335 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a loué aux sociétés « ZIED » et « Immobilière des Œillets », parties liées, deux bureaux dans son siège social ; les revenus de location (hors TVA) relatifs à l'exercice 2023 s'élèvent respectivement à 554 DT et 317 DT.
- 5) En vertu d'une convention d'assistance en date du 22 mai 2021, la société « Immobilière des Œillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2021-2023 :
  - La réalisation des projets de promotion immobilière sur les lots de terrains lui appartenant et qui sont en stock ;
  - La commercialisation des locaux achevés et ceux en cours de construction ;
  - La tenue de sa comptabilité et toutes les tâches administratives nécessaires à son activité.

Le montant des prestations fournies au titre de cette convention d'assistance par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2023 est de 30.000 DT.

- 6) En 2023, la T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 4.918 DT (TTC).
- 7) Les commissions revenant à SICAR INVEST (société du groupe BNA) pour sa gestion des fonds gérés de la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 58.903 DT.
- 8) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2023, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

| <b>Montants des primes en 2023</b>          |                |
|---|----------------|
| Assurance Complément de Retraite            | 61.063         |
| Assurance Indemnité de Départ à la Retraite | 68.019         |
| <i>Total en DT</i>                          | <i>129.082</i> |

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

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

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

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

- La rémunération du Directeur Général Adjoint partant a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 02 décembre 2019. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 400 litres) et deux primes mensuelles de 100 DT et 400 DT destinées à couvrir respectivement les frais de téléphone et les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

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

- 2) Les charges de personnel encourues par la Société ESSOUKNA au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, se résument comme suit :

|   | <b>Président du<br/>Conseil</b> | <b>Directeur<br/>Général</b> | <b>Directeur Général<br/>Adjoint (*)</b> |
|---|---------------------------------|------------------------------|--|
| Rémunération annuelle brute               | 4.664                           | 270.171                      | 28.890                                   |
| Avantages en nature                       | -                               | 39.068                       | 8.026                                    |
| Charges sociales légales                  | 1.076                           | 14.083                       | 4.502                                    |
| Primes d'assurance groupe                 | -                               | 3.316                        | 791                                      |
| Primes d'assurance complément de retraite | -                               | 32.828                       | 6.656                                    |
| <b>Total en DT</b>                        | <b>5.740</b>                    | <b>359.466</b>               | <b>48.865</b>                            |

(\*) Les charges relatives au Directeur Général Adjoint se rapportent au trimestre clos le 31 mars 2023, date à laquelle il a été mis fin à son détachement dans la Société ESSOUKNA.

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 mars 1991, la Société ESSOUKNA a reversé les montants (nets des retenues à la source) des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint ont bénéficié, au cours de l'exercice 2023, des montants respectifs suivants : 23.253 DT et 5.000 DT.
- 4) En 2023, les membres du Conseil d'Administration de la Société ESSOUKNA (y compris le Président) ont perçu des jetons de présence dont le montant total brut est de 81.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 22 juin 2023.
- 5) Au cours de l'exercice 2023, les membres du Comité Permanent d'Audit de la Société ESSOUKNA, institué en application de la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération globale brute de 11.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 22 juin 2023.

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

Tunis, le 01 avril 2024

#### 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**