

## 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 2024 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2024. 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 2024	31 décembre 2023
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528
Moins : amortissements		-14 528	-13 951
		-	577
Immobilisations corporelles	3	1 651 658	1 684 888
Moins : amortissements		-1 257 453	-1 214 688
		394 205	470 200
Immobilisations financières	4	7 882 695	7 970 185
Moins : provisions		-1 924 890	-1 957 332
		5 957 805	6 012 853
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>6 352 010</b>	<b>6 483 630</b>
Autres actifs non courants		-	-
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>6 352 010</b>	<b>6 483 630</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks	5	62 937 256	47 141 534
Moins : provisions		-87 695	-87 695
		62 849 561	47 053 839
Clients et comptes rattachés	6	426 594	546 873
Moins : provisions		-190 071	-194 408
		236 523	352 465
Autres actifs courants	7	4 924 363	2 500 807
Moins : provisions		-46 257	-46 267
		4 878 106	2 454 540
Placements et autres actifs financiers	8	210 865	212 082
Moins : provisions		-	-
		210 865	212 082
Liquidités et équivalents de liquidités	9	162 507	363 415
<b>Total des actifs courants</b>		<b>68 337 562</b>	<b>50 436 341</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>74 689 572</b>	<b>56 919 971</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		25 276 469	25 323 844
Autres capitaux propres		39 915	39 915
Résultats reportés		-2 295 872	568 543
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>29 747 575</b>	<b>32 659 365</b>
Résultat net de l'exercice	10	-3 180 487	-2 864 415
<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	11	<b>26 567 088</b>	<b>29 794 950</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts	12	19 987 940	12 329 096
Autres passifs financiers	13	283 187	369 663
Provisions	14	925 313	1 003 805
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>21 196 440</b>	<b>13 702 564</b>
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés	15	6 260 232	2 972 351
Autres passifs courants	16	8 236 884	2 140 784
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	12 428 928	8 309 322
<b>Total des passifs courants</b>		<b>26 926 044</b>	<b>13 422 457</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>48 122 484</b>	<b>27 125 021</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>74 689 572</b>	<b>56 919 971</b>

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

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

Notes Exercice clos le 31 décembre 2024 Exercice clos le 31 décembre 2023

		Notes	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
	Ventes de biens immobiliers	18	358 544	6 620 185
	Autres produits d'exploitation	19	31 802	33 421
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>390 346</b>	<b>6 653 606</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	20	15 795 722	635 321
	Achats de terrains		-	-
	Achats d'études et de prestations de services	21	-423 693	-296 245
	Achats de matériels, équipements et travaux	22	-13 007 795	-4 975 287
	Charges de personnel	23	-2 234 212	-2 208 004
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	24	-13 066	-188 849
	Autres charges d'exploitation	25	-631 985	-674 736
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-515 029</b>	<b>-7 707 800</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-124 683</b>	<b>-1 054 194</b>
	Charges financières nettes	26	-3 188 348	-2 022 799
	Produits des placements	27	53 823	18 946
	Autres gains ordinaires	28	120 219	209 344
	Autres pertes ordinaires	29	-40 571	-
	<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-3 179 560</b>	<b>-2 848 703</b>
	Impôt sur les sociétés	30	-927	-15 712
	<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-3 180 487</b>	<b>-2 864 415</b>
	Éléments extraordinaires		-	-
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-3 180 487</b>	<b>-2 864 415</b>

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

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

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>-3 180 487</b>	<b>-2 864 415</b>
▪ Ajustements pour :			
- Amortissements & provisions		-36 019	142 754
▪ Variations des :			
- Stocks		-15 795 722	-635 321
- Clients		120 279	11 385
- Autres actifs		-2 423 556	-788 834
- Autres passifs financiers		-86 476	-26 482
- Fournisseurs et autres passifs		9 383 981	-198 859
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-47 016	-120 032
▪ Dividendes sur titres de participation		-53 823	-18 946
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>		<b>-12 118 839</b>	<b>-4 498 750</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		82 935	141 180
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-2 820	-129 036
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-	-
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		45 400	204 690
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		1 217	-46 729
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		-	-
Dividendes reçus		53 823	18 946
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>		<b>180 555</b>	<b>189 051</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes et autres distributions		-	-505 050
Encaissements provenant des emprunts		17 200 000	11 250 000
Remboursements d'emprunts		-5 667 989	-7 386 620
Fonds social (variation)		-47 375	-46 435
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>11 484 636</b>	<b>3 311 895</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>-453 648</b>	<b>-997 804</b>
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>		<b>363 415</b>	<b>1 361 219</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	9 & 17	<b>-90 233</b>	<b>363 415</b>

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

## **NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

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

---

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2024 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale en DT</b>	<b>% d'intérêt</b>
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
BEN HAMADI KAIS	191 359	191 359	3,79%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
GORGI MOHAMED IYADH	82 133	82 133	1,63%
CHAOUCH RIADH	69 600	69 600	1,38%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
Autres actionnaires	781 998	781 998	15,47%
<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 2024 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 2024 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 2024 se résument comme suit :

**2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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

**2.2. Titres de 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			
	Saldes au 31/12/2023	Entrées 2024	Sorties 2024	Saldes au 31/12/2023	Entrées 2024	Sorties 2024	Saldes au 31/12/2024	Saldes au 31/12/2023
Logiciels	14 528	-	-	13 951	577	-	14 528	577
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 951</b>	<b>577</b>	<b>-</b>	<b>14 528</b>	<b>577</b>
Terrains	162 500	-	-	-	-	-	-	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	-	-	350 780	-
Matériel de transport	464 414	-	-36 050	274 269	55 918	-35 919	294 268	190 145
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	429 928	2 820	-	351 697	12 626	-	364 323	78 231
Équipements de bureaux	107 226	-	-	100 089	1 070	-	101 159	7 137
Équipements informatiques	170 040	-	-	137 853	9 070	-	146 923	32 187
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>1 684 888</b>	<b>2 820</b>	<b>-36 050</b>	<b>1 214 688</b>	<b>78 684</b>	<b>-35 919</b>	<b>1 257 453</b>	<b>470 200</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1 699 416</b>	<b>2 820</b>	<b>-36 050</b>	<b>1 228 639</b>	<b>79 261</b>	<b>-35 919</b>	<b>1 271 981</b>	<b>470 777</b>

Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2024. Le rapprochement des résultats de cet inventaire physique avec les données correspondantes de la comptabilité financière (ou des tableaux d'amortissements) n'a pas été effectué de manière exhaustive. Cependant, nos travaux d'audit nous ont permis de nous assurer de l'existence physique et de la valeur de la majorité des actifs immobilisés.

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Participations :</b>	<b>4 197 083</b>	<b>4 141 107</b>
- Titres de participation	4 439 421	4 439 421
- Moins : Provisions	-242 338	-298 314
<b>Fonds gérés :</b>	<b>1 472 240</b>	<b>1 541 174</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 154 792	3 200 192
- Moins : Provisions	-1 682 552	-1 659 018
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>287 962</b>	<b>330 052</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	287 962	330 052
- Moins : Provisions	-	-
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>520</b>	<b>520</b>
<b>Total en DT</b>	<b>5 957 805</b>	<b>6 012 853</b>

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

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2024		
			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>42 328</b>	<b>3 477 553</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	4 395	6 130
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
- Placement Obligataire SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	37 923	44 517
- 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>242 338</b>	<b>4 197 083</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 2023 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 20,615 DT, soit une moins-value potentielle de 1 527 520 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation de 12 lots de terrains à bâtir ou à lotir appartenant à la SODET SUD, établi le 30 juin 2022 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 40 831 848 DT, contre une valeur comptable du stock de terrains au bilan arrêté au 31 décembre 2023 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 2024, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

---

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouvrés 31 décembre 2024 se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	587 210
Fonds géré n°22	2 236 547
<i>Total en DT</i>	<i>3 154 792</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 2024, soit 3 154 792 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 682 552 DT au 31 décembre 2024 et représentent 53% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1 830 DT et 47 416 DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>12 349 031</b>	<b>15 504 682</b>
- LOT M'HAMDIA	517 629	502 426
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOT 23 NOUVELLE MEDINA	-	3 209 767
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 599 129	1 567 061
- LOTS MANOUBA	10 139 096	10 132 251
<b>Travaux en cours :</b>	<b>35 395 165</b>	<b>16 170 166</b>
- PROJET MANOUBA LOT 3	8 073 777	3 320 795
- LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	20 063 080	12 849 371
- LOT 23 NOUVELLE MEDINA	7 258 308	-

**Suite Note N°5**

<b>Travaux terminés :</b>	<b>15 193 060</b>	<b>15 466 686</b>
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA" LOTS HSC 57 & 58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	29 480	29 480
- RÉSIDENCE LOTS S5-1 & S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	8 614	8 614
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31327	3 599 222	3 599 222
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	-	1 287
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 311 415	7 323 894
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	35 040	186 264
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	311 934	311 934
- COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN	3 607 171	3 715 807
<b>Total brut en DT</b>	<b>62 937 256</b>	<b>47 141 534</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-87 695</b>	<b>-87 695</b>
- Travaux terminés (*)	-87 695	-87 695
<b>Total net en DT</b>	<b>62 849 561</b>	<b>47 053 839</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 12 349 031 DT au 31 décembre 2024, inclut un montant de 622 343 DT de charges d'emprunt, dont 32 068 DT au titre de l'exercice 2024.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2024, 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 10 139 096 DT, viabilisés par la Société ESSOUKNA et destinés à des futurs projets de promotion immobilière.

Suite Note N° 5-1

**ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 31 DÉCEMBRE 2024**

<i>Désignation</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
<b>Date d'acquisition du terrain</b>	<b>17/10/2007</b>	<b>21/11/2013</b>
Coût d'achat du terrain	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	-	1 760
Frais de topographie	896	-
Campagne géotechnique	4 609	65
Honoraires d'architecture	14 280	-
Frais d'études	10 594	-
Frais de maintenance	510	-
TNB	101 650	-
<b>Coût hors charges financières (1)</b>	<b>454 088</b>	<b>1 040 327</b>
Charges financières encourues avant 2024	63 541	526 734
Charges financières encourues en 2024	-	32 068
<b>Charges financières incorporées (2)</b>	<b>63 541</b>	<b>558 802</b>
<b>% des charges financières (2)/(1)</b>	<b>14%</b>	<b>54%</b>
<b>Coût total du terrain au 31/12/2024</b>	<b>517 629</b>	<b>1 599 129</b>

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	38 030	130 993
Clients - effets à recevoir (1)	88 564	111 543
Clients - chèques impayés (2)	300 000	304 337
<b>Total brut en DT</b>	<b>426 594</b>	<b>546 873</b>
Moins : Provisions	-190 071	-194 408
<b>Total net en DT</b>	<b>236 523</b>	<b>352 465</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 2024, 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 2024, 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 2024, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

Au 31 décembre 2024, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>772 983</b>	<b>804 914</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	746 206	777 650
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	26 777	27 264
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>3 080</b>	<b>2 250</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>3 916 662</b>	<b>1 471 990</b>
- Crédit d'impôt sur les Sociétés	894 249	881 112
- TVA déductible ou à reporter	3 022 413	590 878
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b>	<b>140 731</b>	<b>108 247</b>
- SIMPAR	13 031	4 875
- SIVIA (*)	108 593	103 700
- EL MADINA	4 565	-328
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	4 565	-
- SODET SUD	9 977	-
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>5 455</b>	<b>5 763</b>
<b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>	<b>1 829</b>	<b>27 376</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>83 623</b>	<b>80 267</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>4 924 363</b>	<b>2 500 807</b>
Moins : Provisions	-46 257	-46 267
<b>Total net en DT</b>	<b>4 878 106</b>	<b>2 454 540</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**

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	186 865	188 082
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Capitalisation	12 000	12 000
<b>Total en DT</b>	<b>210 865</b>	<b>212 082</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Chèques à l'encaissement	150 000	3 064
Effets à l'encaissement	-	1 500
BNA Bank	12 462	357 682
BH Bank	42	185
Caisse	3	984
<b>Total en DT</b>	<b>162 507</b>	<b>363 415</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Solde au</b>	<b>Solde au</b>
	<b>31 décembre 2024</b>	<b>31 décembre 2023</b>
Résultat de l'exercice en dinars	-3 180 487	-2 864 415
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500
<b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b>	<b>-0,630</b>	<b>-0,567</b>

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

(en DTD)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Résultats non répartis (*)	Total
<b>Soldes au au 31 décembre 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
<i>Affectation du résultat 2023 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-47 375	-	-	-	-47 375
Perte 2024	-	-	-	-	-	-	-	-3 180 487	-3 180 487
<b>Soldes au au 31 décembre 2024</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	1 013 663	-	39 915	-5 476 359	26 567 088

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

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>1 061 038</b>	<b>1 107 473</b>
- Trésorerie	542 904	655 978
- Prêts au personnel	518 134	451 495
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>7 958</b>	<b>10 399</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	7 958	10 399
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>55 333</b>	<b>56 834</b>
- Restauration	25 612	24 364
- Aides au personnel (non remboursables)	25 182	25 539
- Bonifications d'intérêts	4 539	6 931
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>1 013 663</b>	<b>1 061 038</b>
- Trésorerie	538 836	542 904
- Prêts au personnel	474 827	518 134

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>		
- Crédit pour acquisition du terrain 04 & 28 JARD. D'EL MENZAH	-	383 333
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	-	1 500 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	1 011 130	889 097
- Crédit pour construction 04 & 28 JARD. D'EL MENZAH	8 234 477	4 500 000
- Crédit pour construction MANOUBA LOT 3	4 833 333	2 250 000
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	1 234 000	2 056 666
- Crédit pour construction 23 NOUVELLE MEDINA	4 125 000	-
- Crédit COVID-19	550 000	750 000
<b>Total en DT</b>	<b>19 987 940</b>	<b>12 329 096</b>

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Cautionnements reçus	283 187	369 663
<b>Total en DT</b>	<b>283 187</b>	<b>369 663</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
Provisions pour frais de réparation (1)	50 217	113 039
Provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) (2)	314 345	251 800
Provisions pour autres avantages postérieurs à l'emploi (3)	99 230	97 763
Provisions pour risques fiscal et social (4)	250 495	257 329
Provision pour litige avec l'entreprise ECF	-	48 090
Provisions pour autres litiges	211 026	235 784
<b>Total en DT</b>	<b>925 313</b>	<b>1 003 805</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 :

	<b>Taux de provision</b>
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 2024 pour un montant de 314 345 DT qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 31 décembre 2024, 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 2024, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 20 066 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

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

---

**Suite 3 Note N°14**

Des cotisations complémentaires définitives d'un montant de 68 156 DT ont été notifiées à la Société le 05 décembre 2024. Au 31 décembre 2024, une provision pour redressement social a été constituée pour le même montant.

En outre, un complément de provision pour risques et charges de 11 036 DT a été comptabilisée, pour les mêmes chefs de redressement, au titre de l'exercice 2024.

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

	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>
Entrepreneurs	1 418 432	159 485
Fournisseurs ordinaires	333 881	221 728
Entrepreneurs, retenues de garantie	2 599 565	1 412 929
Fournisseurs, retenues de garantie	21 929	45 413
Fournisseurs, factures non parvenues	1 886 425	1 132 796
<b>Total en DT</b>	<b>6 260 232</b>	<b>2 972 351</b>

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>7 303 821</b>	<b>1 211 863</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>460 137</b>	<b>400 124</b>
- Personnel, charges à payer	460 137	400 124
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>103 254</b>	<b>86 171</b>
- Retenues à la source	81 832	66 910
- Contribution Sociale de Solidarité - CSS	400	400
- Autres impôts et taxes à payer	21 022	18 861
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>189 762</b>	<b>173 523</b>
- CNSS	88 594	79 740
- CNSS - régime complémentaire	16 410	16 075
- Assurance groupe	16 628	16 370
- Charges sociales à payer	68 130	61 338
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b>	<b>-</b>	<b>328</b>
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	328
<b>Jetons de présence à payer</b>	<b>92 500</b>	<b>92 500</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>650</b>	<b>650</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>24 089</b>	<b>78 248</b>
<b>Créditeurs divers</b>	<b>62 671</b>	<b>97 377</b>
<b>Total en DT</b>	<b>8 236 884</b>	<b>2 140 784</b>

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

	Solde au 31 décembre 2024	Solde au 31 décembre 2023
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>12 143 918</b>	<b>8 270 598</b>
- Crédit pour acquisition du terrain 04 & 28 JARD. D'EL MENZAH	383 333	766 667
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	505 565	627 598
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	1 500 000	1 765 000
- Crédit pour réalisation du projet MANOUBA	2 416 667	-
- Crédit pour réalisation du projet 23 NOUVELLE MEDINA	1 375 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	822 667	411 333
- Crédit pour réalisation du projet 04 & 28 JARD. D'EL MENZAH	4 940 686	4 500 000
- Crédit COVID-19	200 000	200 000
<b>Intérêts courus</b>	<b>32 270</b>	<b>38 724</b>
<b>BNA Bank (découvert)</b>	<b>252 740</b>	<b>-</b>
<b>Total en DT</b>	<b>12 428 928</b>	<b>8 309 322</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Ventes de logements	5 000	980 225
Ventes de bureaux	137 000	1 362 500
Ventes de magasins	175 615	419 925
Ventes de terrains lotis	40 929	3 857 535
<b>Total en DT</b>	<b>358 544</b>	<b>6 620 185</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Location de bureaux	902	871
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	900	2 550
<b>Total en DT</b>	<b>31 802</b>	<b>33 421</b>

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Variation du stock de terrains à bâtir	3 155 651	4 897 519
Variation du stock de travaux en cours	-19 224 999	-7 603 823
Variation du stock de travaux terminés	273 626	2 070 983
<b>Total en DT</b>	<b>-15 795 722</b>	<b>-635 321</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet MANOUBA LOT 1	7 094	-
- Projet SOUSSE	14 506	1 766
- Projet NOUVELLE MEDINA	166 188	102 056
- Projet MANOUBA LOT 3	88 124	112 883
- Projet M'HAMDIA	15 095	3 750
- Projet LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	132 686	75 790
<b>Total en DT</b>	<b>423 693</b>	<b>296 245</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°22 : ACHATS DE MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet LOTISSEMENT MANOUBA	13 222	-
- Projet KAIROUAN	-	349
- Projet HSC 1.11.6 JARDINS DU LAC	-	10 696
- Projet EHC 1 BOUMHEL	-	3 933
- Projet NOUVELLE MEDINA	3 353 069	23 455
- Projet M'HAMDIA	109	7 700
- Projet MANOUBA	4 061 961	1 451 982
- Projet LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	5 579 434	3 477 172
- Autres projets	-	-
<b>Total en DT</b>	<b>13 007 795</b>	<b>4 975 287</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°23 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Salaires et compléments de salaires	1 720 753	1 698 591
Charges sociales légales	501 804	440 893
Autres charges de personnel (congrés payés)	11 655	68 520
<b>Total en DT</b>	<b>2 234 212</b>	<b>2 208 004</b>

**NOTE N°24 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	79 261	84 145
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	23 580	15 090
Dotations aux provisions pour risques et charges	35 783	280 528
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	129 088	-
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)	-56 022	-
Reprises sur provisions pour créances douteuses	-4 347	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-	-9 336
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-65 075	-69 223
Reprises sur provisions pour risques et charges	-129 202	-136 820
<b>Total en DT</b>	<b>13 066</b>	<b>188 849</b>

**NOTE N°25 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	29 888	24 949
Divers services extérieurs	304 028	247 070
Commissions des fonds gérés	47 416	58 903
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	79 765	136 483
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	75 000	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	84 638	114 831
<b>Total en DT</b>	<b>631 985</b>	<b>674 736</b>

**NOTE N°26 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	3 188 118	2 036 573
Intérêts débiteurs des CCB et autres	96	60
Intérêts des placements monétaires	-	-13 834
Pertes de change	134	-
<b>Total en DT</b>	<b>3 188 348</b>	<b>2 022 799</b>

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours de l'exercice 2024, s'élèvent à 3 188 118 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	:	392 678 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés	:	2 273 161 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	:	522 279 DT

**NOTE N°27 : PRODUITS DES PLACEMENTS**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Dividendes sur titres de participation	20 885	16 958
Dividendes sur fonds gérés	1 830	1 988
Autres produits sur fonds gérés	31 108	-
<b>Total en DT</b>	<b>53 823</b>	<b>18 946</b>

**NOTE N°28 : AUTRES GAINS ORDINAIRES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	21 092	33 855
Profits sur cessions d'immobilisations	47 016	120 032
Autres gains ordinaires	52 111	55 457
<b>Total en DT</b>	<b>120 219</b>	<b>209 344</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
Perte encourue sur litige ECF	49 085	46 095
Reprise sur provision pour litige ECF	-49 085	-46 095
Autres pertes ordinaires	40 571	-
<b>Total en DT</b>	<b>40 571</b>	<b>-</b>

**NOTE N°30 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2024</b>
<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>-3 179 560</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>237 870</b>
- Contribution sociale de solidarité - CSS	400
- Provisions pour risques et charges	35 783
- Provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-
- Provision pour avantages postérieurs à l'emploi	129 088
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés et fonds gérés	23 533
- Cotisations épargne collective retraite 2024	48 886
- Autres charges non déductibles	180
<b>Déductions :</b>	<b>219 509</b>
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	20 885
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	-
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	65 075
- Reprises sur provisions pour risques et charges	129 202
- Reprises sur provisions pour créances douteuses	4 347
<b>Résultat fiscal avant pertes reportées</b>	<b>-3 161 199</b>
<b>Pertes reportées au 31/12/2024</b>	<b>-5 923 569</b>
<b>Amortissements différés au 31/12/2024</b>	<b>-163 406</b>
<b>Chiffre d'affaires TTC</b>	<b>463 441</b>
<b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>	<b>927</b>
<b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b>	<b>895 176</b>
<b>Crédit d'IS</b>	<b>894 249</b>

## **NOTE N°31 : 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 32 164 128 DT au 31 décembre 2024. Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA courant 2024, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 3 188 118 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2024, à 3 154 792 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2024, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 47 416 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 2024, ont totalisé 902 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec « Immobilière des Œillets » une convention d'assistance en date du 10 mai 2024. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2024, 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 2024, pour un montant total de 246 552 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 26 930 DT au 31 décembre 2024.

**Suite Note N°31**

- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche), en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à la Société en 2024, au titre de ce projet, est de 40 929 DT.
- 7) En 2024, la T.I.S a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 5 002 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 2024, 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 2024</b>
Assurance Complément de Retraite	79 744
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	69 715
<i>Total en DT</i>	<i>149 459</i>

**NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN**

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2024</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	53 128 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	338 970
Intérêts non courus sur emprunts	4 736 043
Cautions reçues sur marchés	1 076 854
<b>Total en DT</b>	<b>59 689 055</b>

*(1) Hypothèques consenties à la BNA :*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2024</i>
<i>Lot 03 Manouba</i>	<i>7 250 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>6 060 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>18 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot 23 Nouvelle Medina</i>	<i>14 368 000</i>
<i>Siège social</i>	<i>1 000 000</i>
<b>Total en DT</b>	<b>53 128 000</b>

*(2) Hypothèques reçus des clients :*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2024</i>
<i>Boutique n°2 - Résidence TASNIM - Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F2 - Résidence FAÏROUZ - Nasr II</i>	<i>109 188</i>
<b>Total en DT</b>	<b>409 188</b>

**NOTE N°33 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Ventes de biens immobiliers	358 544	6 620 185
Autres produits d'exploitation	31 802	33 421
Production stockée ou déstockage de production	15 795 722	635 321
Achats terrains	-	-
Achats consommés	-13 431 488	-5 271 532
Services extérieurs et autres charges externes	-547 347	-559 905
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>2 207 233</b>	<b>1 457 490</b>
Charges de personnel	-2 234 212	-2 208 004
Impôts et taxes	-84 638	-114 831
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-111 617</b>	<b>-865 345</b>
Charges financières nettes	-3 188 348	-2 022 799
Produits des placements	53 823	18 946
Autres gains ordinaires	120 219	209 344
Autres pertes ordinaires	-40 571	-
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-13 066	-188 849
Impôt sur les sociétés	-927	-15 712
Éléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-3 180 487</b>	<b>-2 864 415</b>

**SOCIÉTÉ ESSOUKNA**  
**RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

*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 2024, 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 26.567.088 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (3.180.487) 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 2024, 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 2024 pour un montant net de 5.669.323 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 3.154.792 DT au 31 décembre 2024. 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 2024, 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 2024 pour un montant net de 62.849.561 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 84% du total des actifs).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

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

**Rapport de gestion**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Société. À ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience 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 2024.

#### ***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 10 avril 2025

**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 2024**

*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 2024 :

<b>Terrain / Projet</b>	<b>Échéances à plus d'un an</b>	<b>Échéances à moins d'un an</b>	<b>En-cours au 31/12/2024</b>
<i>Crédits pour le financement des acquisitions de terrains et des travaux de viabilisation :</i>			
LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	-	383.333	383.333
LOTS MANOUBA	-	1.500.000	1.500.000
LOTS SOUSSE - ACQUISITION	1.011.130	505.565	1.516.695
LOT 23 NOUVELLE MEDINA	1.234.000	822.667	2.056.667
<i>Sous-total (1)</i>	<i>2.245.130</i>	<i>3.211.565</i>	<i>5.456.695</i>

**Crédits pour le financement des travaux de construction et d'équipement :**

LOT 3 MANNOUBA (1)	4.833.333	2.416.667	7.250.000
LOTS 04 & 28 JARDINS D'EL MENZAH (2)	8.234.477	4.940.686	13.175.163
LOT 23 NOUVELLE MEDINA (3)	4.125.000	1.375.000	5.500.000
<i>Sous-total (2)</i>	<i>17.192.810</i>	<i>8.732.353</i>	<i>25.925.163</i>
<b>Autres crédits</b>			
COVID-19	550.000	200.000	750.000
<i>Sous-total (3)</i>	<i>550.000</i>	<i>200.000</i>	<i>750.000</i>
<b>TOTAL (1+2+3) EN DT</b>	<b>19.987.940</b>	<b>12.143.918</b>	<b>32.131.858</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 2024 est de 5.000.000 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 2024 est de 6.700.000 DT.

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

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, au titre de ces crédits bancaires, totalisent 3.188.118 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 2024, au titre de ces conventions, s'élève à 246.552 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créancier de 26.930 DT au 31 décembre 2024.
- 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 2024 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 40.929 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 2024 s'élèvent respectivement à 650 DT et 252 DT.
- 5) En vertu d'une convention d'assistance en date du 10 mai 2024, la société « Immobilière des Œillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2024-2026 :
  - La réalisation des projets de promotion immobilière sur les lots de terrains lui appartenant et qui sont en stock ;
  - La commercialisation des locaux achevés et ceux en cours de construction ;

- La tenue de sa comptabilité et toutes les tâches administratives nécessaires à son activité.

Le montant des prestations fournies au titre de cette convention d'assistance par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2024 est de 30.000 DT.

- 6) En 2024, la T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 5.002 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 2024 s'élèvent à 47.416 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 2024, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

<b>Montants des primes en 2024</b>	
Assurance Complément de Retraite	79.744
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	69.715
<i>Total en DT</i>	<b>149.459</b>

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

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

Outre les éléments de rémunération sus-indiqués, le Directeur Général bénéficie d'une prime d'intéressement dont le montant est fixé annuellement par le Conseil d'Administration.
- 2) Les charges de personnel encourues par la Société ESSOUKNA au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, se résument comme suit :

	<b>Président du Conseil</b>	<b>Directeur Général</b>
Rémunération annuelle brute	4.875	325.685
Avantages en nature	-	39.068
Charges sociales légales	1.125	14.083
Primes d'assurance groupe	-	3.450
Primes d'assurance complément de retraite	-	48.886
<b>Total en DT</b>	<b>6.000</b>	<b>431.172</b>

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 mars 1991, la Société ESSOUKNA a reversé les montants (nets des retenues à la source) des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint partant ont bénéficié, au cours de l'exercice 2024, des montants respectifs suivants : 26.273 DT et 4.841 DT.
- 4) En 2024, 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 75.000 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 10 juin 2024.
- 5) Au cours de l'exercice 2024, 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 10 juin 2024.

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 10 avril 2025

**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**