

**Avis des sociétés**

**Etats Financiers Intermédiaires**

**ESSOUKNA**

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

La société Essoukna publie ci-dessous ses états financiers intermédiaires arrêtés au 30.06.2025 accompagnés du rapport d'examen limité des commissaires aux comptes M Aberrazak GABSI « Générale d'Expertise et de Management-GEM » et M Khaled THABET « C.K.T Audit & Conseil »

**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528	14 528
Moins : amortissements		<u>-14 528</u>	<u>-14 528</u>	<u>-14 528</u>
		-	-	-
Immobilisations corporelles	3	1 652 318	1 684 888	1 651 658
Moins : amortissements		<u>-1 296 565</u>	<u>-1 254 002</u>	<u>-1 257 453</u>
		355 753	430 886	394 205
Immobilisations financières	4	7 839 913	7 930 490	7 882 695
Moins : provisions		<u>-1 925 066</u>	<u>-1 946 033</u>	<u>-1 924 890</u>
		5 914 847	5 984 457	5 957 805
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>6 270 600</b>	<b>6 415 343</b>	<b>6 352 010</b>
Autres actifs non courants		-	-	-
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>6 270 600</b>	<b>6 415 343</b>	<b>6 352 010</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Stocks	5	64 326 089	52 922 995	62 937 256
Moins : provisions		<u>-87 695</u>	<u>-87 695</u>	<u>-87 695</u>
		64 238 394	52 835 300	62 849 561
Clients et comptes rattachés	6	2 109 077	449 880	426 594
Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-194 408</u>	<u>-190 071</u>
		1 919 006	255 472	236 523
Autres actifs courants	7	5 156 284	2 915 775	4 924 363
Moins : provisions		<u>-46 257</u>	<u>-46 267</u>	<u>-46 257</u>
		5 110 027	2 869 508	4 878 106
Placements et autres actifs financiers	8	193 356	154 343	210 865
Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		193 356	154 343	210 865
Liquidités et équivalents de liquidités	9	299 492	17 601	162 507
<b>Total des actifs courants</b>		<b>71 760 275</b>	<b>56 132 224</b>	<b>68 337 562</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>78 030 875</b>	<b>62 547 567</b>	<b>74 689 572</b>

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

## BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital social		5 050 500	5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		25 250 269	25 301 708	25 276 469
Autres capitaux propres		39 915	39 915	39 915
Résultats reportés		-5 476 359	-2 295 872	-2 295 872
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>26 540 888</b>	<b>29 772 814</b>	<b>29 747 575</b>
Résultat net de l'exercice	10	345 517	-1 627 906	-3 180 487
<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	11	<b>26 886 405</b>	<b>28 144 908</b>	<b>26 567 088</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts	12	15 765 981	17 517 579	19 987 940
Autres passifs financiers	13	345 786	377 476	283 187
Provisions	14	962 881	885 799	925 313
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>17 074 648</b>	<b>18 780 854</b>	<b>21 196 440</b>
<b>Passifs courants</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	15	8 433 208	4 218 057	6 260 232
Autres passifs courants	16	9 816 880	2 385 025	8 236 884
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	15 819 734	9 018 723	12 428 928
<b>Total des passifs courants</b>		<b>34 069 822</b>	<b>15 621 805</b>	<b>26 926 044</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>51 144 470</b>	<b>34 402 659</b>	<b>48 122 484</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>78 030 875</b>	<b>62 547 567</b>	<b>74 689 572</b>

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

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

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de biens immobiliers	18	12 525 290	216 344	358 544
Autres produits d'exploitation	19	17 100	15 900	31 802
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>12 542 390</b>	<b>232 244</b>	<b>390 346</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Variations des stocks de produits finis et des en-cours	20	1 388 833	5 781 461	15 795 722
Achats de terrains	21	-2 955 945	-	-
Achats d'études et de prestations de services	22	-441 488	-188 860	-423 693
Achats de matériels, équipements et travaux	23	-6 504 256	-4 716 179	-13 007 795
Charges de personnel	24	-1 265 900	-1 122 637	-2 234 212
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-76 856	16 566	-13 066
Autres charges d'exploitation	26	-410 926	-346 068	-631 985
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-10 266 538</b>	<b>-575 717</b>	<b>-515 029</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>2 275 852</b>	<b>-343 473</b>	<b>-124 683</b>
Charges financières nettes	27	-1 872 828	-1 347 600	-3 188 348
Produits des placements	28	18 268	19 354	53 823
Autres gains ordinaires	29	23 976	44 328	120 219
Autres pertes ordinaires		-72 131	-	-40 571
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>373 137</b>	<b>-1 627 391</b>	<b>-3 179 560</b>
Impôt sur les sociétés	31	-27 620	-515	-927
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>345 517</b>	<b>-1 627 906</b>	<b>-3 180 487</b>

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE (Montants exprimés en dinars)		Notes	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>		345 517	-1 627 906	-3 180 487	
	▪ Ajustements pour :					
	- Amortissements & provisions		76 856	-16 566	-36 019	
	▪ Variations des :					
	- Stocks		-1 388 833	-5 781 461	-15 795 722	
	- Clients		-1 682 483	96 993	120 279	
	- Autres actifs		-231 921	-414 968	-2 423 556	
	- Autres passifs financiers		62 599	7 813	-86 476	
	- Fournisseurs et autres passifs		3 752 972	1 489 947	9 383 981	
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-	-	-47 016	
	▪ Dividendes sur titres de participation		-18 268	-17 605	-53 823	
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>			<b>916 439</b>	<b>-6 263 753</b>	<b>-12 118 839</b>	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		-	-	82 935	
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-660	-	-2 820	
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		42 782	39 695	45 400	
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-	-	-	
	Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		17 509	57 739	1 217	
	Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-	-	-	
	Dividendes reçus		18 268	17 605	53 823	
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>			<b>77 899</b>	<b>115 039</b>	<b>180 555</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions		-	-	-	
	Encaissements provenant des emprunts		4 400 000	7 500 000	17 200 000	
	Remboursements d'emprunts		-4 978 413	-1 759 978	-5 667 989	
	Fonds social (variation)		-26 200	-22 316	-47 375	
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>			<b>-604 613</b>	<b>5 717 706</b>	<b>11 484 636</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>			<b>389 725</b>	<b>-431 008</b>	<b>-453 648</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>			<b>-90 233</b>	<b>363 415</b>	<b>363 415</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>			<b>299 492</b>	<b>-67 593</b>	<b>-90 233</b>	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2025

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Elle a pour objet social :

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

La Société ESSOUKNA a réalisé plusieurs projets pour le 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 30 juin 2025 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
BEN HAMADI KAIS	181 305	181 305	3,59%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
A. COMAR	65 078	65 078	1,29%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
CHAOUCH RIADH	58 100	58 100	1,15%
Autres actionnaires	820 607	820 607	16,24%
<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% ou 7% selon la catégorie de l'opération).

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

---

**1. Déclaration de conformité**

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

**2. Méthodes comptables appliquées**

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 30 juin 2025 se résument comme suit :

**2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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

**2.2. Titres de participation**

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

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

### **2.3. Stocks**

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

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

#### ➤ **Travaux en cours**

Les projets de promotion immobilière en cours d'achèvement sont évalués à leur coût de production à la date de clôture. Ce coût comprend, en plus de celui du terrain tel que décrit ci-haut, les rémunérations des architectes, des bureaux d'études et des géomètres, les coûts relatifs aux travaux de construction et d'équipement des biens immobiliers (confiés aux entrepreneurs ou engagés directement par la Société) et les charges financières encourues 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 lots non promis à la vente à la date de l'arrêté de la situation comptable. Le montant de la provision est la différence entre la valeur de l'expertise et la valeur comptable.*

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

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

	<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.

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

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

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

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

## **2.6. Revenus**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	IMMOBILISATIONS BRUTES				AMORTISSEMENTS				VCN AU	
	Soldes au 31/12/2024	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 30/06/2025	Soldes au 31/12/2024	Entrées 2025	Sorties 2025	Soldes au 30/06/2025	30/06/2025	31/12/2024
Logiciels	14 528	-	-	14 528	14 528	-	-	14 528	-	-
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 528</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	350 780	-	-	350 780	-	-
Matériel de transport	428 364	-	-	428 364	294 268	27 936	-	322 204	106 160	134 096
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	432 748	660	-	433 408	364 323	6 391	-	370 714	62 694	68 425
Équipements de bureaux	107 226	-	-	107 226	101 159	521	-	101 680	5 546	6 067
Équipements informatiques	170 040	-	-	170 040	146 923	4 264	-	151 187	18 853	23 117
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>1 651 658</b>	<b>660</b>	<b>-</b>	<b>1 652 318</b>	<b>1 257 453</b>	<b>39 112</b>	<b>-</b>	<b>1 296 565</b>	<b>355 753</b>	<b>394 205</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1 666 186</b>	<b>660</b>	<b>-</b>	<b>1 666 846</b>	<b>1 271 981</b>	<b>39 112</b>	<b>-</b>	<b>1 311 093</b>	<b>355 753</b>	<b>394 205</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
<b>Participations :</b>	<b>4 196 907</b>	<b>4 152 406</b>	<b>4 197 083</b>
- Titres de participation	4 439 421	4 439 421	4 439 421
- Moins : Provisions	-242 514	-287 015	-242 338
<b>Fonds gérés :</b>	<b>1 472 240</b>	<b>1 541 174</b>	<b>1 472 240</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 154 792	3 200 192	3 154 792
- Moins : Provisions	-1 682 552	-1 659 018	-1 682 552
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>245 180</b>	<b>290 357</b>	<b>287 962</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	245 180	290 357	287 962
- Moins : Provisions	-	-	-
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>520</b>	<b>520</b>	<b>520</b>
<b>Total en DT</b>	<b>5 914 847</b>	<b>5 984 457</b>	<b>5 957 805</b>

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

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 30/06/2025		
			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 Cèllets	40 002	22,22%	200 010	200 010	-
<b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>3 519 881</b>	<b>42 504</b>	<b>3 477 377</b>
- SOGEST	1	0,10%	10	10	-
- Société Immobilière et de Viabilisation (SIVIA)	3	0,01%	30	-	30
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 572	5 953
- 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	37 922	44 518
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
<b>Total en DT</b>			<b>4 439 421</b>	<b>242 514</b>	<b>4 196 907</b>

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

---

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 17,654 DT, soit une moins-value potentielle de 1 527 520 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

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

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers intermédiaires arrêtés 30 juin 2025, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

**NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts au 30 juin 2025 se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Solde au 30 juin 2025</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
Fonds géré n°4	158 580	158 580
Fonds géré n°8	172 455	172 455
Fonds géré n°15	587 210	587 210
Fonds géré n°22	2 236 547	2 236 547
<b>Total en DT</b>	<b>3 154 792</b>	<b>3 154 792</b>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 30 juin 2025, soit 3 154 792 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 682 552 DT au 30 juin 2025 et représentent 53% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant au semestre clos le 30 juin 2025, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA dans le cadre de l'établissement de ses états financiers intermédiaires, pour les montants respectifs de 103 DT et (26 669) DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 30 juin 2025</b>	<b>Solde au 30 juin 2024</b>	<b>Solde au 31 décembre 2024</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>11 219 176</b>	<b>12 311 059</b>	<b>12 349 031</b>
- LOT M'HAMDIA	519 829	502 426	517 629
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177	93 177
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 613 486	1 583 205	1 599 129
- LOT N° 2 MANOUBA	4 155 880	-	-
- LOT N° 4 MANOUBA	1 753 022	-	-
- LOT N° 5 MANOUBA (JARDIN D'ENFANTS)	127 837	-	-
- LOTS MANOUBA	-	10 132 251	10 139 096
- LOTS MOUROUJ VI (TF 78786-78787-78788)	2 955 945	-	-
<b>Travaux en cours :</b>	<b>26 815 134</b>	<b>25 312 713</b>	<b>35 395 165</b>
- LOT 23 NOUVELLE MEDINA	10 708 317	3 678 073	7 258 308
- MANOUBA LOT 3	10 773 062	5 672 982	8 073 777
- MANOUBA LOT 1	5 333 755	-	-
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	-	15 961 658	20 063 080

**Suite Note N°5**

<b>Travaux terminés :</b>	<b>26 291 779</b>	<b>15 299 223</b>	<b>15 193 060</b>
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA" " LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	29 480	29 480	29 480
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	8 614	8 614	8 614
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 599 222	3 599 222	3 599 222
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	-	1 287	-
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 257 687	7 309 373	7 311 415
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	35 040	141 958	35 040
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	211 142	311 934	311 934
- COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN	3 252 516	3 607 171	3 607 171
- RÉSIDENCE "EMERAUDE" LOTS N°4 ET N°28 J.M	11 607 894	-	-
<b>Total brut en DT</b>	<b>64 326 089</b>	<b>52 922 995</b>	<b>62 937 256</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-87 695</b>	<b>-87 695</b>	<b>-87 695</b>
- Travaux terminés (*)	-87 695	-87 695	-87 695
<b>Total net en DT</b>	<b>64 238 394</b>	<b>52 835 300</b>	<b>62 849 561</b>

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

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

---

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

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

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

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

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la Norme NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 11 219 176 DT au 30 juin 2025, inclut un montant de 636 700 DT de charges d'emprunt, dont 14 357 DT au titre du premier semestre de l'année 2025.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2025, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire, des lots de terrains sis à Mourouj nouvellement acquis dont le déblocage de l'emprunt est effectué en juillet 2025, d'une valeur comptable de 2 955 945 DT et des lots de terrains sis à Manouba, d'une valeur comptable de 6 036 739 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 30 JUIN 2025*

<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	12 794	-
Frais de maintenance	510	-
TNB	101 650	-
TVA à récupérer	-	-
<b>Coût hors charges financières (1)</b>	<b>456 288</b>	<b>1 040 327</b>
Charges financières encourues avant 2025	63 541	558 802
Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2025	-	14 357
<b>Charges financières incorporées (2)</b>	<b>63 541</b>	<b>573 159</b>
<b>% des charges financières (2)/(1)</b>	<b>14%</b>	<b>55%</b>
<b>Coût total du terrain au 30/06/2025</b>	<b>519 829</b>	<b>1 613 486</b>

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

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	1 716 513	50 979	38 030
Clients - effets à recevoir (1)	92 564	94 564	88 564
Clients - chèques impayés (2)	300 000	304 337	300 000
<b>Total brut en DT</b>	<b>2 109 077</b>	<b>449 880</b>	<b>426 594</b>
Moins : Provisions	-190 071	-194 408	-190 071
<b>Total net en DT</b>	<b>1 919 006</b>	<b>255 472</b>	<b>236 523</b>

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

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté une action en justice pour le recouvrement de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 04 février 2011 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Au 30 juin 2025, l'affaire est encore devant la cour d'appel. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non-recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant ne peut obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la Société.

Au 30 juin 2025, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

### **2) Clients - Chèques impayés**

Il s'agit principalement d'un chèque impayé se rapportant 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 ; il 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 fait appel au jugement depuis le 29 décembre 2017 mais des reports d'audiences ont été décidés pour ajout du dossier original. Au 30 juin 2025, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

Au 30 juin 2025, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT, représentant la moitié de sa valeur.

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>441 380</b>	<b>437 065</b>	<b>772 983</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	396 575	404 585	746 206
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	44 805	32 480	26 777
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>8 250</b>	<b>7 700</b>	<b>3 080</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>4 549 381</b>	<b>2 194 047</b>	<b>3 916 662</b>
- Crédit d'IS	917 504	891 202	894 249
- TVA déductible ou à reporter	3 631 877	1 302 845	3 022 413
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b>	<b>99 645</b>	<b>119 260</b>	<b>140 731</b>
- SIMPAR	-	5 318	13 031
- SIVIA (*)	89 668	103 965	108 593
- EL MADINA	-	-	4 565
- IMMOBILIERE DES ŒILLETES	-	-	4 565
- SODET SUD	9 977	9 977	9 977
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3 495</b>	<b>2 711</b>	<b>5 455</b>
<b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>	<b>16 933</b>	<b>44 126</b>	<b>1 829</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>37 200</b>	<b>110 866</b>	<b>83 623</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>5 156 284</b>	<b>2 915 775</b>	<b>4 924 363</b>
Moins : Provisions	-46 257	-46 267	-46 257
<b>Total net en DT</b>	<b>5 110 027</b>	<b>2 869 508</b>	<b>4 878 106</b>

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

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

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	169 356	130 343	186 865
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Capitalisation	12 000	12 000	12 000
<b>Total en DT</b>	<b>193 356</b>	<b>154 343</b>	<b>210 865</b>

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

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Effets à l'encaissement	1 988	1 979	150 000
Chèques à l'encaissement	-	-	-
Banque Nationale Agricole (BNA)	296 659	13 504	12 462
BH Bank	270	113	42
Caisse	575	2 005	3
<b>Total en DT</b>	<b>299 492</b>	<b>17 601</b>	<b>162 507</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Résultat de la période en dinars	345 517	-1 627 906	-3 180 487
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500	5 050 500
<b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b>	<b>0,068</b>	<b>-0,322</b>	<b>-0,630</b>

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

(En DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
<b>Soldes 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
<b>Résultat 2024 (semestriel)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-3 180 487	-3 180 487
Réinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Soldes au 31 décembre 2024</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	1 013 663	-	39 915	-5 476 359	26 567 088
<i>Affectation du résultat 2024 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-26 200	-	-	-	-26 200
<b>Résultat 2025 (semestriel)</b>	-	-	-	-	-	-	-	345 517	345 517
Réinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Soldes au 30 juin 2025</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	987 463	-	39 915	-5 130 842	26 886 405

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

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

*(En DT)*

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier :</b>	<b>1 013 663</b>	<b>1 061 038</b>	<b>1 061 218</b>
- Trésorerie	538 836	542 904	542 904
- Prêts au personnel	474 827	518 134	518 314
<b>Ressources de la période :</b>	<b>3 371</b>	<b>7 545</b>	<b>7 958</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	3 371	7 545	7 958
<b>Emplois de la période :</b>	<b>29 571</b>	<b>29 681</b>	<b>55 333</b>
- Restauration	11 440	14 160	25 612
- Aides au personnel (non remboursables)	16 313	13 950	25 182
- Bonifications d'intérêts	1 818	1 571	4 539
<b>Solde à la fin de la période :</b>	<b>987 463</b>	<b>1 038 902</b>	<b>1 013 663</b>
- Trésorerie	414 536	618 202	538 836
- Prêts au personnel	572 927	420 700	474 827

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

	30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>			
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	-	750 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	758 347	1 263 912	1 011 130
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	822 667	1 645 333	1 234 000
- Crédit pour construction MANOUBA LOT 3	3 020 833	4 354 167	4 833 333
- Crédit pour construction LOTS 4&28 JARD. D'EL MENZAH	5 764 134	8 854 167	8 234 477
- Crédit pour construction 23 NOUVELLE MEDINA	4 950 000	-	4 125 000
- Crédit COVID-19	450 000	650 000	550 000
<b>Total en DT</b>	<b>15 765 981</b>	<b>17 517 579</b>	<b>19 987 940</b>

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

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Cautionnements reçus	345 786	377 476	283 187
<b>Total en DT</b>	<b>345 786</b>	<b>377 476</b>	<b>283 187</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	136 147	114 014	50 217
Provision pour indemnités de départ à la retraite - IDR (2)	318 329	186 725	314 345
Provision pour autres avantages postérieurs à l'emploi (3)	99 958	98 461	99 230
Provisions pour risques fiscal et social (4)	197 421	275 574	250 495
Provisions pour autres litiges	211 026	211 025	211 026
<b>Total en DT</b>	<b>962 881</b>	<b>885 799</b>	<b>925 313</b>

### 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

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

À l'occasion de son départ à la retraite, chaque salarié de la Société ESSOUKNA bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) a été comptabilisée au 30 juin 2025 pour un montant de 318 329 DT qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 30 juin 2025, sur la base des hypothèses suivantes :

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

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2025, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 22 433 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

- Courant l'exercice 2024, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification sociale approfondie couvrant la période 2021-2023 au titre des salaires déclarés et qui a abouti au paiement à la CNSS de cotisations complémentaires. Au 30 juin 2025, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 23 752 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie.

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

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Entrepreneurs	349 319	4 711	1 418 432
Fournisseurs ordinaires	2 908 998	182 642	333 881
Entrepreneurs, retenues de garantie	3 244 248	1 704 947	2 599 565
Fournisseurs, retenues de garantie	21 929	16 936	21 929
Fournisseurs, factures non parvenues	1 908 714	2 308 821	1 886 425
<b>Total en DT</b>	<b>8 433 208</b>	<b>4 218 057</b>	<b>6 260 232</b>

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

	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2024</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>8 834 214</b>	<b>1 619 940</b>	<b>7 303 821</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>341 087</b>	<b>327 905</b>	<b>460 137</b>
- Personnel, charges à payer	339 279	327 905	460 137
- Personnel, rémunérations dues	1 808	-	-
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>145 169</b>	<b>88 457</b>	<b>103 254</b>
- Retenues à la source	119 243	71 771	81 832
- Contribution Sociale de Solidarité - CSS	200	200	400
- Autres impôts et taxes à payer	25 726	16 486	21 022
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>292 839</b>	<b>190 918</b>	<b>189 762</b>
- CNSS	131 682	98 643	88 594
- CNSS - régime complémentaire	29 257	22 018	16 410
- CNSS - dette rééchelonnée suite redressement socia	62 448	-	-
- Assurance groupe	16 631	16 490	16 628
- CNRPS	1 907	1 907	-
- CNAM	-	-	-
- Charges sociales à payer	50 914	51 860	68 130
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :</b>	<b>20 020</b>	<b>126</b>	<b>-</b>
- SIMPAR	6 142	-	-
- EL MEDINA	6 939	63	-
- IMMOBILIÈRE DES ŒILLETES	6 939	63	-
<b>Jetons de présence à payer</b>	<b>46 250</b>	<b>43 125</b>	<b>92 500</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>74 159</b>	<b>62 671</b>	<b>24 089</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>62 492</b>	<b>51 233</b>	<b>62 671</b>
<b>Total en DT</b>	<b>9 816 880</b>	<b>2 385 025</b>	<b>8 236 884</b>

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

	30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>15 793 918</b>	<b>8 858 782</b>	<b>12 143 918</b>
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	-	958 333	383 333
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	750 000	1 500 000	1 500 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	505 565	252 782	505 565
- Crédit pour réalisation du projet MANOUBA	-	-	2 416 667
- Crédit pour construction lots 4&28 JARD. D'EL MENZAH	4 940 686	4 729 167	4 940 686
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	822 667	822 667	822 667
- Crédit pour réalisation du projet 23 NOUVELLE MEDINA	4 950 000	-	1 375 000
- Crédit pour construction du projet MANOUBA LOT N° 3	3 625 000	395 833	-
- Crédit COVID-19	200 000	200 000	200 000
<b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>	<b>25 816</b>	<b>74 747</b>	<b>32 270</b>
<b>Découverts bancaires - BNA</b>	<b>-</b>	<b>85 194</b>	<b>252 740</b>
<b>Total en DT</b>	<b>15 819 734</b>	<b>9 018 723</b>	<b>12 428 928</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Ventes de logements	12 122 815	-	5 000
Ventes de bureaux	133 375	137 000	137 000
Ventes de magasins	181 800	57 915	175 615
Ventes de terrains	87 300	21 429	40 929
<b>Total en DT</b>	<b>12 525 290</b>	<b>216 344</b>	<b>358 544</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Location de bureaux	-	-	902
Honoraires d'assistance	15 000	15 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	2 100	900	900
<b>Total en DT</b>	<b>17 100</b>	<b>15 900</b>	<b>31 802</b>

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Variation du stock de terrains à bâtir	-1 129 855	3 193 623	3 155 651
Variation du stock de travaux en cours	-8 580 031	-9 142 547	-19 224 999
Variation du stock de travaux terminés	11 098 719	167 463	273 626
<b>Total en DT</b>	<b>1 388 833</b>	<b>-5 781 461</b>	<b>-15 795 722</b>

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats de terrains à bâtir - Lot Mourouj VI	2 758 760	-	-
Droits d'enregistrement / achats de terrains	197 185	-	-
Autres frais / achats de terrains (honoraires avocat ...)	-	-	-
<b>Total en DT</b>	<b>2 955 945</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>			
- Projet MANOUBA LOT 1	164 043	-	7 094
- Projet Sousse	-	-	14 506
- Projet MANOUBA LOT N° 3	55 965	35 584	88 124
- Projet M'HAMDIA	2 200	-	15 095
- Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&28	151 829	46 275	132 686
- Projet NOUVELLE MEDINA III	67 451	107 001	166 188
- Autres projets	-	-	-
<b>Total en DT</b>	<b>441 488</b>	<b>188 860</b>	<b>423 693</b>

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

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>			
- Projet NOUVELLE MEDINA	2 770 681	224 000	3 353 069
- Projet LOTISSEMENT MANOUBA	-	-	13 222
- Projet MANOUBA LOT N°1	1 065 755	-	-
- Projet MANOUBA LOTS N°2-4-5	22 965	-	-
- Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&28	391 389	2 391 088	5 579 434
- Projet MANOUBA LOT N°3	2 253 466	2 087 869	4 061 961
- Projet Sousse	-	13 222	-
- Projet M'HAMDIA	-	-	109
<b>Total en DT</b>	<b>6 504 256</b>	<b>4 716 179</b>	<b>13 007 795</b>

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

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Salaires et compléments de salaires	950 830	859 076	1 720 753
Charges sociales légales	310 444	249 325	501 804
Autres charges de personnel (congrés payés)	4 626	14 236	11 655
<b>Total en DT</b>	<b>1 265 900</b>	<b>1 122 637</b>	<b>2 234 212</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	39 112	39 891	79 261
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (TP et fonds gérés)	176	206	23 580
Dotations aux provisions pour risques et charges	101 012	19 219	35 783
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (IDR)	64 898	698	129 088
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (assurance groupe)	728	-	
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (TP et fonds gérés)		-11 505	-56 022
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-60 914	-65 075	-65 075
Reprises sur provisions pour créances douteuses	-	-	-4 347
Reprises sur provisions pour risques et charges	-68 156	-	-129 202
<b>Total en DT</b>	<b>76 856</b>	<b>-16 566</b>	<b>13 066</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Achats non stockés de matières et fournitures	16 100	11 862	29 888
Divers services extérieurs (primes d'assurance ...)	169 227	169 383	304 028
Commissions des fonds gérés	26 669	24 089	47 416
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	39 738	48 540	79 765
Rémunérations des membres du CPA	5 625	5 625	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	40 625	31 250	75 000
Impôts, taxes et versements assimilés	112 942	55 319	84 638
<b>Total en DT</b>	<b>410 926</b>	<b>346 068</b>	<b>631 985</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	1 863 141	1 343 919	3 188 118
Intérêts débiteurs des CCB	9 687	3 681	96
Intérêts créditeurs des CCB	-	-	-
Intérêts des placements monétaires	-	-	-
Pertes de change	-	-	134
<b>Total en DT</b>	<b>1 872 828</b>	<b>1 347 600</b>	<b>3 188 348</b>

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours du premier semestre de l'année 2025, s'élèvent à 1 863 141 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 119 913 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 1 069 685 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 673 543 DT

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Dividendes sur titres de participation	18 165	17 605	20 885
Dividendes sur fonds gérés	103	1 749	1 830
Autres produits/charges sur fonds gérés	-	-	31 108
<b>Total en DT</b>	<b>18 268</b>	<b>19 354</b>	<b>53 823</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-	47 016
Reprise en produits de dépôts et cautionnements reçus des clients	5 676	-	21 092
Divers gains ordinaires	18 300	44 328	52 111
<b>Total en DT</b>	<b>23 976</b>	<b>44 328</b>	<b>120 219</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Pertes encourues / affaires ECF	-	24 757	49 085
Reprises sur provisions pour litiges / affaire ECF	-	-24 757	-49 085
Autres pertes ordinaires	72 131	-	40 571
<b>Total en DT</b>	<b>72 131</b>	<b>-</b>	<b>40 571</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2025
<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>373 137</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>203 291</b>
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés	-
- Provisions pour frais de réparation	-
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	65 626
- Provisions pour risques et charges	101 012
- Autres charges non déductibles	300
- Cotisation épargne collective retraite 2025	36 153
- Contribution de solidarité sociale - CSS	200
<b>Déductions :</b>	<b>-147 338</b>
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	-18 268
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	-
- Reprises sur provisions pour risques et charges	-68 156
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-60 914
<b>Résultat fiscal</b>	<b>429 090</b>
<b>Amortissements différés 2025</b>	<b>39 112</b>
<b>Résultat fiscal avant déduction des pertes reportables</b>	<b>468 202</b>
<b>Amortissements réputés différés</b>	<b>-202 518</b>
<b>Déficit reportable</b>	<b>-5 455 367</b>
<b>Impôt sur les sociétés (25%)</b>	<b>-</b>
<b>Chiffre d'affaires TTC</b>	<b>13 810 122</b>
<b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>	<b>27 620</b>
<b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b>	<b>945 124</b>
<b>IS à reporter</b>	<b>917 504</b>

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

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 30 juin 2025</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	75 804 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	338 970
Intérêts non courus sur emprunts	3 601 576
Cautions reçues sur marchés	1 317 740
<b>Total en DT</b>	<b>81 471 474</b>

*(1) Hypothèques consenties à la BNA*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2025</i>
<i>Lot n°3 Mannouba</i>	<i>7 250 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>4 500 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>18 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot n°23 Nlle Medina</i>	<i>14 368 000</i>
<i>Lot n°1 Manouba</i>	<i>21 400 000</i>
<i>Mourouj VI</i>	<i>2 836 000</i>
<i>Siège Social</i>	<i>1 000 000</i>
<b>Total en DT</b>	<b>75 804 000</b>

*(2) Hypothèques reçus des clients*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2025</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**

(En DT)

	Semestre clos le 30 juin 2025	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024
Ventes de biens immobiliers	12 525 290	216 344	358 544
Autres produits d'exploitation	17 100	15 900	31 802
Production stockée ou déstockage	1 388 833	5 781 461	15 795 722
Achats consommés	-6 945 744	-4 905 039	-
Achats de terrains	-2 955 945	-	-13 431 488
Services extérieurs et autres charges externes	-297 984	-290 949	-547 347
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>3 731 550</b>	<b>817 717</b>	<b>2 207 233</b>
Charges de personnel	-1 265 900	-1 122 637	-2 234 212
Impôts et taxes	-112 942	-55 119	-84 638
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 352 708</b>	<b>-360 039</b>	<b>-111 617</b>
Charges financières nettes	-1 872 828	-1 347 600	-3 188 348
Produits des placements	18 268	19 354	53 823
Autres gains ordinaires	23 976	44 328	120 219
Autres pertes ordinaires	-72 131	-	-40 571
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-76 856	16 566	-13 066
Impôt sur les sociétés	-27 620	-515	-927
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>345 517</b>	<b>-1 627 906</b>	<b>-3 180 487</b>

# SOCIÉTÉ ESSOUKNA

## RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2025

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

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société ESSOUKNA couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025, et qui font ressortir des capitaux propres positifs de 26.886.405 DT, y compris le résultat bénéficiaire de la période s'élevant à 345.517 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2025, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour le semestre clos à cette date, ainsi que des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

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

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

### **Étendue de l'examen limité**

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

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

### **Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de la Société ESSOUKNA au 30 juin 2025 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Tunis, le 29 août 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**