



# Bulletin Officiel

N°7102 Mardi 30 avril 2024

www.cmf.tn

29<sup>ème</sup> année

ISSN 0330 – 7174

## AVIS DES SOCIETES

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

SICAV AXIS TRESORERIE

3

### COMMUNIQUE DE PRESSE

TUNISIE LEASING ET FACTORING

4

SOCIETE TUNISIE PROFILES ALUMINIUM -TPR-

5

SNMVT-MONOPRIX

6

### PAIEMENT DE DIVIDENDES

FCP AFEK CEA

7

### REDUCTION ET AUGMENTATION DE CAPITAL ANNONCEES

BANQUE DE FINANCEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES

8

### NOTATION DEFINITIVE D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE

ENDA TAMWEEL 2024-1

11

### EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE

ENDA TAMWEEL 2024-1

12

VALEURS LIQUIDATIVES DES TITRES OPCVM

18

## ANNEXE I

LISTE INDICATIVE DES SOCIETES &amp; ORGANISMES FAISANT APPEL PUBLIC A L'EPARGNE (MISE A JOUR EN DATE DU 30/04/2024)

**ANNEXE II**

**ETATS FINANCIERS ARRETES AU 31DECEMBRE 2023**

- ESSOUKNA
- LAND'OR
- ONE TECH HOLDING (INDIVIDUELS)
- ONE TECH HOLDING (CONSOLIDÉS)
- SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS -SIMPAR-
- FCP AFEK CEA
- LA GENERALE OBLIG-SICAV
- SICAV BH CAPITALISATION
- SICAV BH OBLIGATAIRE
- FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA I
- FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II
- FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III
- FCPR MOURAFIK I
- FCPR MOURAFIK II



**AVIS DES SOCIETES**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**SICAV AXIS TRESORERIE**

Société d'Investissement à Capital Variable  
Agrément du CMF n°01-2003 du 13 mai 2003  
Siège Social : Yasmine Tower-Bloc C- 6<sup>ème</sup> étage  
Boulevard de la Terre-Centre Urbain Nord-1082 Tunis

SICAV AXIS TRESORERIE porte à la connaissance de ses actionnaires que son Assemblée Générale Ordinaire se tiendra le **lundi 27 mai 2024 à 10h00** au siège social de la société sis à l'Immeuble Yasmine Tower - Bloc C- 6<sup>ème</sup> étage - Centre Urbain Nord- 1082 Tunis, à l'effet de délibérer de l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration relatif à l'exercice 2023 ;
2. Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes relatifs à l'exercice 2023 ;
3. Approbation du rapport du Conseil d'administration et des états financiers arrêtés au 31 décembre 2023 ;
4. Affectation des résultats de l'exercice 2023 ;
5. Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux administrateurs ;
6. Quitus aux administrateurs pour leur gestion durant l'exercice 2023 ;
7. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

2024 – AS – 0511

**AVIS DES SOCIETES**

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Tunisie Leasing et Factoring**

Siège social : Avenue Hédi KARRAY, Centre Urbain Nord, 1082 Tunis

Tunisie Leasing et Factoring a le plaisir d'informer ses honorables actionnaires que son Assemblée Générale Ordinaire, réunie le 29 avril 2024, a fixé le montant des dividendes relatifs à l'exercice 2023 à

**1,100 Dinar par action** divisé comme suit :

- Dividendes provenant des capitaux propres de 2013 et antérieurs : 0,493 Dinar.
- Dividendes provenant des résultats reportés postérieurs à 2013 : 0,607 Dinar.

La date de mise en paiement est fixée pour le **17 mai 2024**.

2024 – AS – 0512

**AVIS DES SOCIETES(\*)**

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**SOCIETE TUNISIE PROFILES ALUMINIUM -TPR-**  
Siège social : Rue des Usines Z.I Sidi Rezig – 2033 Mégrine

Le Conseil d'Administration de la société Tunisie Profilés Aluminium « TPR » SA, réuni le Lundi 22 Avril 2024 a examiné le rapport d'activité de la société et a arrêté les états financiers relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2023 qui font ressortir :

- Un résultat individuel net de 29,629 MDT en 2023 contre 22 ,881 MDT en 2022, soit une progression de (+29%).
- Un résultat consolidé net de 41,345 MDT en 2023 contre 28,965MDT en 2022, soit une progression de (+43%).

Le Conseil d'Administration a décidé de :

- 1- Proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire la distribution d'un dividende de 0,400 Dinar par action.
- 2- Convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire pour le Mardi 28 Mai 2024 à l'Institut Arabe des Chefs d'Entreprise (Maison de l'Entreprise) aux Berges du Lac à 15 heures.

---

*(\*) Le CMF n'entend donner aucune opinion, ni émettre un quelconque avis quant au contenu des informations diffusées dans cette rubrique par la société qui en assume l'entière responsabilité.*

**AVIS DES SOCIETES(\*)**

**COMMUNIQUE DE PRSSE**

**Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis « S.N.M.V.T » MONOPRIX**

**Siège social : 1, rue Larbi Zarrouk BP 740 - 2014 Mégrine**

La SNMVT-MONOPRIX, informe ses actionnaires que son Conseil d'Administration s'est réuni le lundi 29 avril 2024 pour passer en revue l'activité de la société relative à l'année 2023 et arrêter les états financiers y afférents. Il en ressort ce qui suit :

- Un chiffre d'affaires HT individuel de la SNMVT égal à 684.081.159 DT soit une augmentation de 9.1 % par rapport à l'année 2022.
- Un résultat individuel net d'impôt de 5.875.127 DT et un résultat net de l'ensemble consolidé part du groupe de 1.013.684 DT

Le Conseil d'Administration a décidé de convoquer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pour le mercredi 12 juin 2024 à 10h à l'IACE aux berges du Lac, de publier les états financiers individuels et consolidés de la société ainsi que les rapports général et spécial des commissaires aux comptes et de proposer la distribution d'un dividende de 0,100DT par action.

---

*(\*) Le CMF n'entend donner aucune opinion, ni émettre un quelconque avis quant au contenu des informations diffusées dans cette rubrique par la société qui en assume l'entière responsabilité.*

---

2024 – AS – 0514

**AVIS DES SOCIETES**

**PAIEMENT DE DIVIDENDES**

**FCP AFEK CEA**

Fonds Commun de Placement en Valeurs Mobilières  
Agrément du CMF n°46-2010 du 22 décembre 2010

**Adresse** : Résidence Ines –Boulevard de la Terre  
Centre Urbain Nord- 1080 Tunis Mahrajène

En application de la décision de son conseil d'administration du 28 mars 2024, la TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT « TSI », gestionnaire de FCP AFEK CEA porte à la connaissance des porteurs de parts dudit fonds qu'elle met en paiement au titre de l'exercice 2023, un dividende de **2,252 dinars** par part.

Ce dividende est payable à partir du **07 mai 2024**, auprès des agences de la TSI et aux guichets du dépositaire TUNISIAN SAUDI BANK « TSB » (ex STUSIDBANK).

**OPTION**

IL est réservé aux porteurs de parts la faculté de réinvestir en parts **FCP AFEK CEA** le montant de ce dividende, dès sa mise en paiement.

<b>AVIS DES SOCIETES</b>
--------------------------

**REDUCTION ET AUGMENTATION DE CAPITAL ANNONCEES**

**BANQUE DE FINANCEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES**  
**Société anonyme au capital de 100.000.000 Dinars**  
**Siège social : 34 rue Hédi Karray – Centre urbain nord, 1004 El Menzah IV- Tunis.**  
**Identifiant Unique: 0908910A**

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la Banque de Financement des Petites et Moyennes Entreprises, réunie le 28 mars 2024, a décidé, et d'une manière simultanée :

1. De réduire le capital de la Banque de 100 000 000 dinars à 10 000 000 dinars et ce, par la réduction de la valeur nominale des actions de la Banque de **dix (10) dinars à un (01) dinar**;
2. D'augmenter le capital de la Banque d'un montant égal à 59 060 628, 521 dinars et ce, par voie de compensation des créances certaines, liquides et exigibles au profit de l'Etat tunisien et provenant de la totalité des dettes de la Banque au titre de la ligne de crédit japonaise rétrocédée à la Banque en date du 15 mars 2008.

En exécution de l'opération d'augmentation du capital, réservée exclusivement à **l'Etat tunisien**, l'Assemblée Général Extraordinaire a décidé la création de 59 060 629 actions nouvelles attribuées totalement à l'Etat tunisien pour un prix d'émission égal à 1 dinar l'action. **La différence en millimes, s'élevant à 479 millimes, est considérée comme faisant partie des charges liées aux opérations de réduction et d'augmentation de capital.**

Désignation	Nombre d'actions	Montant de la dette converti
Etat tunisien	59 060 629	59 060 629 Dinars

Le capital social de la société sera, ainsi, porté de 10 000 000 dinars à 69 060 629 dinars.

La même assemblée a également précisé que la réalisation de la présente opération de réduction et d'augmentation de capital de la Banque de Financement des Petites et Moyennes Entreprises nécessite l'obtention des agréments requis conformément à la réglementation en vigueur régissant les banques.

Ladite Assemblée a délégué au Conseil d'administration tous pouvoirs en vue de réaliser les deux opérations ci-dessus citées, à savoir la réduction et l'augmentation du capital de la Banque et d'en constater la réalisation.

**Droit préférentiel de souscription:**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mars 2024 a décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation du capital.

**BUT DE L'OPERATION :**

Cette opération vient en application des dispositions de l'article 31 de la loi de finances pour l'année 2024 et de la Décision de la Commission d'Assainissement et de Restructuration des Entreprises à Participation Publique (CAREPP) du 02 novembre 2023 et a principalement pour objectif de réajuster la structure financière de la Banque et de la redresser en réduisant les pertes et de préparer la Banque à une nouvelle phase de développement.

**CARACTERISTIQUES DE LA REDUCTION DU CAPITAL :**

**Caractéristiques de la réduction :**

**Baisse de la valeur nominale de dix (10) dinars à un (01) dinar.**

**Montant de la réduction :** 90 000 000 Dinars.

**Capital après réduction :** 10 000 000 Dinars divisé en 10 000 000 actions de un (01) dinar chacune.

**But de la réduction :** rétablir l'équilibre entre le capital et les actifs de la Banque ayant subi une détérioration à cause des pertes.

**CARACTERISTIQUES DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL :**

**Montant de l'augmentation :** 59 060 629 dinars.

**Nombre d'actions émises :** 59 060 629 actions.

**Valeur d'émission :** 1 dinar l'action.

**Forme des actions émises :** nominative.

**Catégorie :** ordinaire

**Capital social après augmentation :** 69 060 629 Dinars divisé en 69 060 629 d'une valeur nominale de 1 dinar chacune.

**Prix d'émission :** Les actions nouvelles sont émises au pair, soit un (01) dinar l'action.

**Jouissance des actions :** Les 59 060 629 actions nouvelles émises jouiront des mêmes droits que les actions anciennes.

**Délai de souscription :** Le délai de souscription est de 30 jours qui commence à courir à partir de la date de parution au journal officiel de la République Tunisienne de la notice d'information relative à l'augmentation de capital.

**Structure du capital après réduction et augmentation**

	Capital avant réduction & augmentation	%	Réduction de 90%	Augmentation par la conversion de la totalité des dettes de la Banque à l'égard de l'Etat au titre de la ligne de crédit japonaise	Capital après réduction & augmentation	% après réduction & augmentation
Etat tunisien	59 999 960	60 %	5 999 996	59 060 629	65 060 629	94,2%
Groupe Chimique tunisien	22 000 000	22 %	2 200 000	-	2 200 000	3,2%
Société nationale de Télécommunication – Tunisie télécom	10 000 000	10 %	1 000 000	-	1 000 000	1,4%
Office des Aéroports civils et Aériens	6 000 000	6%	600 000	-	600 000	0,9%
Office de Commerce de Tunisie	2 000 000	2%	200 000	-	200 000	0,3%
Société Tunisienne de Garantie	20	-	2	-	2	0,0%
Président du Conseil d'administration	20	-	2	-	2	0,0%
	<b><u>100 000 000</u></b>		<b><u>10 000 000</u></b>	<b><u>59 060 629</u></b>	<b><u>69 060 629</u></b>	<b><u>100 %</u></b>

2024 – AS – 0516



**AVIS DES SOCIETES**

**NOTATION DEFINITIVE D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE**

**Emprunt Obligataire  
«ENDA Tamweel 2024-1»**

TUNISIE VALEURS, l'intermédiaire en Bourse chargé de l'opération d'émission de l'emprunt obligataire « **ENDA Tamweel 2024-1** » porte à la connaissance du public que l'agence de notation Fitch Ratings a publié sur son site en date du **29/04/2024** la notation définitive relative à cette émission. Ainsi, ledit emprunt est noté à long terme **BBB (tun)** selon l'échelle de notation de l'agence.

Ci-après le lien de cette notation :

<https://www.fitchratings.com/research/non-bank-financial-institutions/fitch-assigns-enda-tamweel-notes-final-bbb-tun-rating-29-04-2024>

**AVIS DES SOCIETES**

**EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE**

**VISA du Conseil du Marché Financier :**

Portée du visa du CMF : **Le visa du CMF n'implique aucune appréciation sur l'opération proposée. Le prospectus est établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Il doit être accompagné des états financiers de l'émetteur relatifs à l'exercice 2023, pour tout placement sollicité après le 30/04/2024.**

**Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il est attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**

**Emprunt Obligataire  
«ENDA Tamweel 2024-1»**

**Décisions à l'origine de l'émission :**

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société ENDA Tamweel réunie le **23/06/2022** a autorisé l'émission d'un ou de plusieurs emprunts obligataires par appel public à l'épargne et/ou privé pour un montant global maximum de 300 millions de dinars dans un délai ne dépassant pas le 31/12/2024 et a donné pouvoir au Conseil d'Administration pour fixer les montants successifs, les modalités et les conditions.

Le Conseil d'Administration réuni le **24/01/2024** a approuvé l'émission d'un emprunt obligataire par appel public à l'épargne « ENDA Tamweel 2024-1 » selon les conditions suivantes :

Montant : 40 millions de dinars, susceptible d'être porté à 50 millions de dinars

Taux d'intérêts :

- Taux fixe : une fourchette avec un minimum de 10% brut l'an et un maximum de 13% brut l'an ;
- Taux variable : TMM+2,00% brut l'an au minimum et TMM+4,00% brut l'an au maximum.

Durée : de 5 à 10 ans

Le Conseil d'Administration a également chargé la Direction Générale de fixer les conditions définitives de l'emprunt à la veille de l'émission pour tenir compte de la situation du marché.

A cet effet, la Direction Générale a fixé la durée et les taux d'intérêt de l'emprunt comme suit :

- Catégorie A : 10,80% et/ou TMM + 2,90% brut l'an sur 5 ans ;
- Catégorie B : 11,00% et/ou TMM + 3,15% brut l'an sur 7 ans dont 2 années de grâce.

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION :**

**Montant :**

L'emprunt obligataire « ENDA Tamweel 2024-1 » est d'un montant de 40 Millions de dinars, susceptible d'être porté à 50 Millions de dinars, divisé en 400 000 obligations, susceptibles d'être portées à 500 000 obligations de nominal 100 dinars.

Le montant définitif de l'emprunt « ENDA Tamweel 2024-1 » fera l'objet d'une publication aux bulletins officiels du CMF et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

**Période de souscription et de versement :**

Les souscriptions au présent emprunt obligataire seront ouvertes le **10/05/2024** et clôturées sans préavis au plus tard le **24/07/2024**. Elles peuvent être clôturées, sans préavis, dès que le montant maximum de l'émission (50 000 000 DT) est intégralement souscrit.

**L'ouverture des souscriptions à cet emprunt reste, cependant, tributaire de la publication par l'agence de notation Fitch Ratings sur son site de la notation définitive de l'emprunt.**

Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des titres émis, soit un maximum de 500 000 obligations.

En cas de placement d'un montant supérieur ou égal à 40 000 000 dinars à la date de clôture de la période de souscription, soit le **24/07/2024**, les souscriptions à cet emprunt seront clôturées et le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la société à cette date.

En cas de placement d'un montant inférieur à 40 000 000 dinars à la date de clôture de la période de souscription, soit le **24/07/2024**, les souscriptions seront prorogées jusqu'au **07/08/2024** avec maintien de la date unique de jouissance en intérêts. Passé ce délai, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la société.

Un avis de clôture sera publié aux bulletins officiels du Conseil du Marché Financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis, dès la clôture effective des souscriptions.

**Organisme financier chargé de recueillir les souscriptions du public :**

Les souscriptions au présent emprunt obligataire et les versements seront reçus à partir du **10/05/2024** aux guichets de TUNISIE VALEURS (Agence de Tunis Centre Urbain Nord, Agence de Tunis Belvédère, La Marsa, Les Berges du Lac II, Menzeh 6, Nabeul, Sousse, Monastir et Sfax) et des autres intermédiaires en Bourse.

**But de l'émission :**

ENDA Tamweel a décidé d'émettre cet emprunt obligataire par appel public à l'épargne dans le cadre d'une stratégie visant la consolidation de ses ressources à moyen et long terme et ce, afin de soutenir le développement de son activité dans les meilleures conditions.

**CARACTERISTIQUES DES TITRES EMIS :**

- **Dénomination de l'emprunt :** « ENDA Tamweel 2024-1 »
- **Nature des titres :** Titres de créance.
- **Forme des titres :** Nominatives.
- **Catégorie des titres :** Ordinaire.
- **Législation sous laquelle les titres sont créés :** Code des sociétés commerciales, livre 4, titre 1, sous-titre 5, chapitre 3 : des obligations.
- **Modalités et délais de délivrance des titres :** Le souscripteur au présent emprunt obligataire recevra, dès la clôture de l'émission, une attestation portant sur le nombre des obligations détenues, délivrée par ENDA Tamweel, mentionnant la catégorie choisie ainsi que la quantité y afférente.

**Prix de souscription d'émission et modalités de paiement:**

Les obligations souscrites dans le cadre de la présente émission seront émises au pair, soit 100 dinars par obligation, payables intégralement à la souscription.

**Date de jouissance en intérêts :**

Chaque obligation souscrite dans le cadre du présent emprunt obligataire portera jouissance en intérêts à partir de la date effective de sa souscription et libération.

Les intérêts courus au titre de chaque obligation entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le **24/07/2024**, seront décomptés et payés à cette dernière date.

Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts, pour toutes les obligations émises servant de base pour les besoins de la cotation en Bourse, est fixée à la date limite de clôture des souscriptions à l'emprunt, soit le **24/07/2024**.

**Date de règlement :**

Les obligations seront payables en totalité à la souscription.

**Taux d'intérêt :**

Les obligations « **ENDA Tamweel 2024-1** » seront offertes à des durées et des taux d'intérêts différents au choix du souscripteur, fixés en fonction de la catégorie :

***Pour la catégorie A d'une durée de 5 ans :***

- Taux fixe : Taux annuel brut de **10,80%** calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis.

- Taux variable : **Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +2,90%** brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis. Ce taux correspond à la moyenne arithmétique des douze derniers Taux Moyens Mensuels du Marché Monétaire Tunisien publiés précédant la date de paiement des intérêts majorée de 290 points de base. Les 12 mois à considérer vont du mois de juillet de l'année N-1 au mois de juin de l'année N.

***Pour la catégorie B d'une durée de 7 ans dont 2 années de grâce :***

- Taux fixe : Taux annuel brut de **11,00%** calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis.

- Taux variable : **Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +3,15%** brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis. Ce taux correspond à la moyenne arithmétique des douze derniers Taux Moyens Mensuels du Marché Monétaire Tunisien publiés précédant la date de paiement des intérêts majorée de 315 points de base. Les 12 mois à considérer vont du mois de juillet de l'année N-1 au mois de juin de l'année N.

Le souscripteur choisira, lors de la souscription, la catégorie et le type de taux à adopter.

**Amortissement-remboursement :**

Toutes les obligations émises sous les catégories A et B sont amortissables d'un montant annuel constant de 20 dinars par obligation, soit le un cinquième de la valeur nominale. Cet amortissement commencera à la 1<sup>ère</sup> année pour la catégorie A et à la 3<sup>ème</sup> année pour la catégorie B.

L'emprunt sera amorti en totalité le **24/07/2029** pour la catégorie A et le **24/07/2031** pour la catégorie B.

**Prix de remboursement :**

Le prix de remboursement est de 100 dinars par obligation.

**Paiement :**

Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu le **24 juillet** de chaque année.

Pour la catégorie A, le premier paiement en intérêts et le premier remboursement en capital auront lieu le **24/07/2025**.

Pour la catégorie B, le premier paiement en intérêts aura lieu le **24/07/2025** et le premier remboursement en capital aura lieu le **24/07/2027**.

Les paiements des intérêts et les remboursements du capital seront effectués auprès des dépositaires à travers TUNISIE CLEARING.

**Taux de rendement actuariel (souscription à taux fixe) :**

C'est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir. Il n'est significatif que pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance de l'emprunt. Ce taux est de **10,80%** l'an pour la catégorie A et de **11,00%** l'an pour la catégorie B.

**Marge actuarielle (souscription à taux variable) :**

La marge actuarielle d'un emprunt à taux variable est l'écart entre son taux de rendement estimé et l'équivalent actuariel de son indice de référence. Le taux de rendement est estimé en cristallisant jusqu'à la dernière échéance le dernier indice de référence pour l'évaluation des coupons futurs.

La moyenne des TMM des 12 derniers mois arrêtée au mois de mars 2024 à titre indicatif, qui est égale à 7,991% et qui est supposée cristallisée à ce niveau pendant toute la durée de l'emprunt, permet de calculer un taux de rendement actuariel annuel de 10,891% pour la catégorie A et de 11,141% pour la catégorie B. Sur cette base, les conditions d'émission et de rémunération font ressortir une marge actuarielle de **2,90%** pour la catégorie A et de **3,15%** pour la catégorie B et ce, pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.

**Durée totale, durée de vie moyenne et durée de l'emprunt :**

**Durée totale:**

Les obligations de l'emprunt obligataire « ENDA Tamweel 2024-1 » sont émises pour une durée de :

- **5 ans** pour la catégorie A ;
- **7 ans dont 2 années de grâce** pour la catégorie B.

**Durée de vie moyenne:**

Il s'agit de la somme des durées pondérées par les flux de remboursement du capital puis divisée par le nominal. C'est l'espérance de vie de l'emprunt pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance de l'emprunt. Cette durée est de :

- **3 ans** pour la catégorie A ;
- **5 ans** pour la catégorie B.

**Duration de l'emprunt :**

La duration correspond à la somme des durées pondérées par les valeurs actualisées des flux à percevoir (intérêt et principal) rapportée à la valeur présente du titre. La duration s'exprime en unités de temps (fraction d'année) et est assimilable à un délai moyen de récupération de la valeur actuelle.

La duration d'une obligation correspond à la période à l'issue de laquelle sa rentabilité n'est pas affectée par les variations de taux d'intérêts.

La duration est de :

- **2,638 années** pour la catégorie A
- **4,037 années** pour la catégorie B.

**Garantie :**

Le présent emprunt ne fait aucune mention de garantie.

**Notation de la société :**

En date du **11/10/2023**, Fitch Ratings a relevé la note nationale à long terme attribuée à ENDA Tamweel de **BBB-** (tun) à **BBB (tun)** avec perspective stable. L'agence de notation a confirmé la note nationale à court terme à **F3 (tun)**.

Ci-après le lien de Fitch Ratings relatif à cette notation :

<https://www.fitchratings.com/research/non-bank-financial-institutions/fitch-affirms-national-ratings-of-eight-tunisian-nbfis-upgrades-enda-to-bbb-tun-11-10-2023>

### **Notation de l'emprunt:**

L'agence de notation Fitch Ratings a attribué en date du **11/04/2024** une notation **provisoire** à long terme **BBB (tun) (EXP)** à l'emprunt obligataire « ENDA Tamweel 2024-1 » objet de la présente note d'opération.

**La notation définitive du présent emprunt sera publiée après l'obtention du visa du Conseil du Marché Financier et avant la période de souscription sur le site internet de l'agence de notation Fitch Ratings : [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)**

**Il importe de signaler que les souscriptions à cet emprunt ne peuvent commencer à la date prévue qu'à la condition de publication de la notation définitive de l'emprunt par l'agence de notation Fitch Ratings sur son site. A cet égard, l'intermédiaire en bourse en sa qualité de chargé de l'opération s'engage à informer le CMF dès la réalisation de cette publication. Un avis dans ce sens sera publié sur le bulletin officiel du CMF.**

### **Mode de placement :**

L'emprunt obligataire « ENDA Tamweel 2024-1 » est émis par Appel Public à l'Épargne. Les souscriptions à cet emprunt seront ouvertes à tout investisseur intéressé aux guichets de TUNISIE VALEURS (Agence Tunis Centre Urbain Nord, Agence Tunis Belvédère, La Marsa, Les Berges du Lac II, Menzeh 6, Nabeul, Sousse, Monastir et Sfax) et des autres intermédiaires en Bourse.

### **Organisation de la représentation des porteurs des obligations :**

Les obligataires peuvent se réunir en assemblée spéciale, laquelle assemblée peut émettre un avis préalable sur les questions inscrites à la délibération de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Cet avis est consigné au procès verbal de l'assemblée générale des actionnaires.

L'assemblée générale spéciale des obligataires désigne l'un de ses membres pour la représenter et défendre les intérêts des obligataires.

Les dispositions des articles 327 et 355 à 365 du code des sociétés commerciales s'appliquent à l'assemblée générale spéciale des obligataires et à son représentant.

Le représentant de l'assemblée générale des obligataires a la qualité pour la représenter devant les tribunaux.

### **Fiscalité des titres :**

Les intérêts annuels des obligations de cet emprunt sont soumis à une retenue d'impôt que la loi met ou pourrait mettre à la charge des personnes physiques ou morales.

En l'état actuel de la législation, et suite à l'unification des taux de la retenue à la source sur les revenus des capitaux mobiliers, telle qu'instituée par la loi n°96-113 du 30/12/1996, portant loi de finances pour la gestion 1997, les intérêts sont soumis à une retenue à la source au taux unique de 20%.

Cette retenue est définitive et non susceptible de restitution sur les revenus des obligations revenant à des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés ou qui en sont totalement exonérées en vertu de la législation en vigueur.

Conformément à l'article 39 du code de l'IRPP et de l'IS tel que modifié par l'article 24 de la loi de finance 2022, sont déductibles de la base imposable les intérêts perçus par le contribuable au cours de l'année au titre des comptes spéciaux d'épargne ouverts auprès des banques, ou de la Caisse d'Épargne Nationale de Tunisie ou au titre des emprunts obligataires émis à partir du 1er janvier 1992 dans la limite d'un montant annuel de dix mille dinars (10 000 dinars) sans que ce montant n'excède six mille dinars (6 000 dinars) pour les intérêts provenant des comptes spéciaux d'épargne auprès des banques et auprès de la Caisse d'Épargne Nationale de Tunisie.

### **Intermédiaire agréé mandaté par la société émettrice pour la tenue du registre des obligations:**

L'établissement, la délivrance des attestations portant sur le nombre d'obligations détenues (autres que celles délivrées lors de la souscription à cet emprunt) ainsi que la tenue de registre des obligations de l'emprunt « ENDA Tamweel 2024-1 » seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par **TUNISIE CLEARING**. L'attestation délivrée à chaque souscripteur mentionnera la catégorie et le taux d'intérêt choisis par ce dernier ainsi que la quantité y afférente.

**Marché des titres :**

Il n'existe pas des titres de même catégorie qui sont cotés ni sur le marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis ni sur des marchés de titres étrangers.

Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt, ENDA Tamweel s'engage à charger l'intermédiaire en Bourse TUNISIE VALEURS de demander l'admission des obligations souscrites de l'emprunt « ENDA Tamweel 2024-1 » au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

**Prise en charge par Tunisie Clearing :**

ENDA Tamweel s'engage, dès la clôture de l'emprunt « ENDA Tamweel 2024-1 », à entreprendre les démarches nécessaires auprès de TUNISIE CLEARING en vue de la prise en charge des obligations souscrites.

**Tribunal compétent en cas de litige :**

Tout litige pouvant surgir suite à l'émission, au paiement et à l'extinction de cet emprunt obligataire sera de la compétence exclusive du tribunal de Tunis I.

**Risque lié à l'émission du présent emprunt obligataire :**

La souscription au taux indexé sur le TMM risquerait de faire supporter à la société un risque de taux du fait que les emplois sont octroyés à des taux fixes.

Le prospectus relatif à la présente émission est constitué d'une note d'opération visée par le CMF en date du **24/04/2024** sous le n°**24-1129**, du document de référence « ENDA Tamweel 2024 » enregistré auprès du CMF en date du **24/04/2024** sous le n°**24-003** ainsi que des états financiers de l'émetteur relatifs à l'exercice 2023, pour tout placement sollicité après le 30/04/2024.

La note d'opération et le document de référence susvisés sont mis à la disposition du public sans frais auprès de la société ENDA Tamweel, Rue de l'Assistance, Cité Khadra, 1003 Tunis, TUNISIE VALEURS, Intermédiaire en Bourse, Immeuble Integra - Centre Urbain Nord, 1082 Tunis Mahrajène, et sur le site internet du CMF : [www.cmf.tn](http://www.cmf.tn).

Les états financiers relatifs à l'exercice 2023 seront publiés au Bulletin Officiel du CMF et sur son site internet au plus tard le 30/04/2024.

Dénomination	Gestionnaire	Date d'ouverture	VL au 31/12/2023	VL antérieure	Dernière VL	
<b>OPCVM DE CAPITALISATION</b>						
<b>SICAV OBLIGATAIRES DE CAPITALISATION</b>						
1	TUNISIE SICAV	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	20/07/92	116,483	118,857	118,877
2	SICAV PATRIMOINE OBLIGATAIRE	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	16/04/07	161,974	165,616	165,649
3	UNION FINANCIERE SALAMMO SICAV	UBCI BOURSE	01/02/99	133,909	136,707	136,730
4	SICAV L'EPARGNE OBLIGATAIRE	STB FINANCE	18/09/17	145,572	148,673	148,781
5	LA GENERALE OBLIG-SICAV	CGI	01/06/01	139,251	141,912	141,933
6	FIDELITY SICAV PLUS	MAC SA	27/09/18	142,304	145,765	145,794
7	FINA O SICAV	FINACORP	11/02/08	133,870	135,751	135,772
8	SICAV AMEN	AMEN INVEST	01/10/92	53,810	54,973	54,983
9	SICAV BH CAPITALISATION	BH INVEST	22/09/94	39,375	40,317	40,326
10	POSTE OBLIGATAIRE SICAV TANIT	BH INVEST	06/07/09	134,030	137,152	137,179
11	BTK SICAV	BTK CONSEIL	16/10/00	117,462	120,149	120,173
12	INTERNATIONALE OBLIGATAIRE SICAV	UIB FINANCE	07/10/98	117,320	119,916	119,939
<b>FCP OBLIGATAIRES DE CAPITALISATION - VL QUOTIDIENNE</b>						
13	FCP SALAMEIT CAP	AFC	02/01/07	20,764	21,206	21,210
14	MCP SAFE FUND	MENA CAPITAL PARTNERS	30/12/14	142,874	146,281	146,312
15	CGF PREMIUM OBLIGATAIRE FCP *	BH INVEST ****	25/02/08	En liquidation	En liquidation	En liquidation
16	FCP Wafa OBLIGATAIRE CAPITALISATION	TSI	15/11/17	139,085	141,654	141,676
17	UGFS BONDS FUND	UGFS-NA	10/07/15	13,339	13,539	13,541
18	FCP BNA CAPITALISATION	BNA CAPITAUX	03/04/07	199,359	203,788	203,828
19	FCP SALAMEIT PLUS	AFC	02/01/07	13,198	13,345	13,347
20	FCP SMART EQUILIBRE OBLIGATAIRE	SMART ASSET MANAGEMENT	18/12/15	112,861	115,221	115,250
21	ATTIJARI FCP OBLIGATAIRE	ATTIJARI GESTION	23/08/21	116,840	119,636	119,662
22	FCP PROGRÈS OBLIGATAIRE	BNA CAPITAUX	03/04/07	16,275	16,645	16,648
23	FCP AFC AMANETT	AFC	12/09/23	102,479	105,239	105,265
24	FCP LEPTIS OBLIGATAIRE CAP	LEPTIS ASSET MANAGEMENT	25/04/24	-	100,074	100,080
<b>FCP OBLIGATAIRES DE CAPITALISATION - VL HEBDOMADAIRE</b>						
25	FCP MAGHREBIA PRUDENCE	UFI	23/01/06	2,191	2,236	2,240
<b>SICAV MIXTES DE CAPITALISATION</b>						
26	SICAV PLUS	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	17/05/93	71,403	72,447	72,457
27	SICAV PROSPERITY	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	25/04/94	151,452	149,862	149,754
28	SICAV OPPORTUNITY	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	11/11/01	110,803	110,377	110,128
29	AMEN ALLIANCE SICAV	AMEN INVEST	17/02/20	124,282	126,688	126,710
<b>FCP MIXTES DE CAPITALISATION - VL QUOTIDIENNE</b>						
30	FCP AXIS ACTIONS DYNAMIQUE	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	02/04/08	156,441	159,363	159,216
31	FCP AXIS PLACEMENT EQUILIBRE	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	02/04/08	590,491	599,150	598,839
32	FCP MAXULA CROISSANCE DYNAMIQUE	MAXULA BOURSE	15/10/08	144,009	138,889	139,341
33	FCP KOUNOUZ	TSI	28/07/08	200,676	199,582	199,785
34	FCP VALEURS AL KAOUTHER	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	06/09/10	104,179	106,936	106,819
35	FCP VALEURS MIXTES	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	09/05/11	147,938	147,328	147,425
36	MCP CEA FUND	MENA CAPITAL PARTNERS	30/12/14	172,750	179,097	178,917
37	MCP EQUITY FUND	MENA CAPITAL PARTNERS	30/12/14	157,666	163,459	163,281
38	FCP VALEURS CEA	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	04/06/07	25,461	25,326	25,246
39	STB EVOLUTIF FCP	STB FINANCE	19/01/16	105,718	105,319	105,444
40	FCP GAT VIE MODERE	GAT INVESTISSEMENT	29/04/22	1,089	1,106	1,106
41	FCP GAT VIE CROISSANCE	GAT INVESTISSEMENT	29/04/22	1,077	1,111	1,111
<b>FCP MIXTES DE CAPITALISATION - VL HEBDOMADAIRE</b>						
42	FCP AXIS CAPITAL PRUDENT	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	05/02/04	2 523,691	2 565,074	2 570,697
43	FCP CEA MAXULA	MAXULA BOURSE	04/05/09	237,303	234,190	236,099
44	FCP MAGHREBIA DYNAMIQUE	UFI	23/01/06	3,183	3,262	3,271
45	FCP MAGHREBIA MODERE	UFI	23/01/06	2,838	2,910	2,917
46	UGFS ISLAMIC FUND	UGFS-NA	11/12/14	52,948	48,117	48,185
47	FCP HAYETT MODERATION	AMEN INVEST	24/03/15	1,443	1,461	1,463
48	FCP HAYETT PLENITUDE	AMEN INVEST	24/03/15	1,240	1,253	1,250
49	FCP HAYETT VITALITE	AMEN INVEST	24/03/15	1,245	1,249	1,243
50	FCP PERSONNEL UIB EPARGNE ACTIONS	MAC SA	19/05/17	15,405	16,121	16,332
51	FCP BIAT-CEA PNT TUNISAIR	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	06/11/17	11,679	11,564	11,686
52	FCP ILBOURSA CEA	MAC SA	21/06/21	15,208	16,040	16,197
53	FCP VALEURS SERENITE 2028	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	17/04/23	5 143,999	5 182,387	5 206,340
<b>SICAV ACTIONS DE CAPITALISATION</b>						
54	UBCI-UNIVERS ACTIONS SICAV	UBCI BOURSE	10/04/00	94,943	95,758	95,495
<b>FCP ACTIONS DE CAPITALISATION - VL HEBDOMADAIRE</b>						
55	FCP MAGHREBIA SELECT ACTIONS	UFI	15/09/09	1,247	1,259	1,255



OPCVM DE DISTRIBUTION							
Dénomination	Gestionnaire	Date d'ouverture	Dernier dividende		VL au 31/12/2023	VL antérieure	Dernière VL
			Date de paiement	Montant			
<b>SICAV OBLIGATAIRES</b>							
56	SANADETT SICAV	AFC	01/11/00	18/05/23	3,846	112,492	114,643
57	AMEN PREMIERE SICAV	AMEN INVEST	10/04/00	23/05/23	5,459	101,715	103,588
58	AMEN TRESOR SICAV	AMEN INVEST	10/05/06	25/05/23	5,974	108,976	111,414
59	ATTIJARI OBLIGATAIRE SICAV	ATTIJARI GESTION	01/11/00	22/05/23	5,520	106,522	108,729
60	TUNISO-EMIRATIE SICAV	AUTO GEREE	07/05/07	30/05/23	6,786	107,814	110,252
61	SICAV AXIS TRÉSORERIE	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	01/09/03	30/05/23	5,601	111,530	113,714
62	PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	BNB CAPITAL	06/01/97	11/05/23	5,881	108,204	110,572
63	SICAV TRESOR	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	03/02/97	22/04/24	7,041	105,763	101,064
64	CAP OBLIG SICAV	COFIB CAPITAL FINANCE	17/12/01	21/03/23	5,805	108,991	111,281
65	FIDELITY OBLIGATIONS SICAV	MAC SA	20/05/02	31/05/23	4,635	109,856	112,291
66	MAXULA PLACEMENT SICAV	MAXULA BOURSE	02/02/10	30/05/23	4,074	107,593	109,721
67	SICAV RENDEMENT	SBT	02/11/92	15/03/24	6,300	107,384	103,395
68	SICAV BH OBLIGATAIRE	BH INVEST	10/11/97	15/05/23	5,617	106,088	108,576
69	MAXULA INVESTISSEMENT SICAV	SMART ASSET MANAGEMENT	05/06/08	30/05/23	3,038	108,299	109,822
70	SICAV L'ÉPARGNANT	STB FINANCE	20/02/97	16/05/23	5,547	105,957	108,045
71	AL HIFADH SICAV	TSI	15/09/08	30/05/23	4,939	102,982	104,400
72	SICAV ENTREPRISE	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	01/08/05	22/04/24	5,482	109,844	106,472
73	UNION FINANCIERE ALYSSA SICAV	UBCI BOURSE	15/11/93	16/04/24	6,058	105,470	101,574
<b>FCP OBLIGATAIRES - VL QUOTIDIENNE</b>							
74	FCP AXIS AAA	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	10/11/08	11/05/23	3,983	115,302	116,727
75	FCP HELION MONEO	HELION CAPITAL	31/12/10	26/05/23	5,614	107,664	110,100
76	FCP OBLIGATAIRE CAPITAL PLUS	STB FINANCE	20/01/15	30/05/23	5,394	111,628	113,897
77	FCP SMART CASH	SMART ASSET MANAGEMENT	13/03/23	04/04/24	7,810	107,851	102,893
78	FCP GAT OBLIGATAIRE	GAT INVESTISSEMENT	31/08/23	-	-	1 015,847	1 037,696
79	FCP SMART CASH PLUS	SMART ASSET MANAGEMENT	29/01/24	-	-	-	10 200,511
80	FCP LEPTIS OBLIGATAIRE	LEPTIS ASSET MANAGEMENT	25/04/24	-	-	-	100,074
<b>FCP OBLIGATAIRE - VL HEBDOMADAIRE</b>							
81	FCP HELION SEPTIM	HELION CAPITAL	07/09/18	26/05/23	7,009	111,235	113,702
82	FCP HELION SEPTIM II	HELION CAPITAL	22/12/23	-	-	99,895	102,205
<b>SICAV MIXTES</b>							
83	ARABIA SICAV	AFC	15/08/94	18/05/23	1,083	62,861	58,088
84	SICAV BNA	BNB CAPITAL	14/04/00	11/05/23	3,243	111,593	115,577
85	SICAV SECURITY	COFIB CAPITAL FINANCE	26/07/99	21/03/23	0,777	17,940	18,311
86	SICAV CROISSANCE	SBT	27/11/00	15/03/24	15,604	329,803	326,922
87	STRATÉGIE ACTIONS SICAV	SMART ASSET MANAGEMENT	01/03/06	22/04/24	51,435	2 266,898	2 291,488
88	SICAV L'INVESTISSEUR	STB FINANCE	30/03/94	25/05/23	2,910	70,568	69,690
89	SICAV AVENIR	STB FINANCE	01/02/95	18/05/23	2,266	56,146	55,942
90	UNION FINANCIERE HANNIBAL SICAV	UBCI BOURSE	17/05/99	16/04/24	1,712	108,631	107,570
<b>FCP MIXTES - VL QUOTIDIENNE</b>							
91	FCP IRADETT 50	AFC	04/11/12	18/05/23	0,205	11,437	10,630
92	FCP IRADETT CEA	AFC	02/01/07	18/05/23	1,450	16,704	17,264
93	ATTIJARI FCP CEA	ATTIJARI GESTION	30/06/09	29/05/23	0,509	17,930	17,818
94	ATTIJARI FCP DYNAMIQUE	ATTIJARI GESTION	01/11/11	29/05/23	0,410	15,723	15,697
95	FCP DELTA ÉPARGNE ACTIONS	STB FINANCE	08/09/08	30/05/23	6,034	105,039	105,638
96	FCP AL IMTIEZ	TSI	01/07/11	25/04/24	2,315	90,783	86,583
97	FCP AFEK CEA	TSI	01/07/11	03/05/23	0,381	94,735	93,127
98	TUNISIAN PRUDENCE FUND	UGFS-NA	02/01/12	29/05/23	3,820	106,369	107,604
99	UBCI - FCP CEA	UBCI BOURSE	22/09/14	11/04/23	3,291	100,033	100,760
100	FCP SMART CEA **	SMART ASSET MANAGEMENT	06/01/17	14/08/23	0,280	11,001	11,254
101	FCP BH CEA	BH INVEST	18/12/17	12/02/24	5,182	104,393	97,436
102	FCP BIAT ÉPARGNE ACTIONS ***	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	15/01/07	22/04/24	2,222	78,463	74,748
<b>FCP MIXTES - VL HEBDOMADAIRE</b>							
103	FCP AMEN CEA	AMEN INVEST	28/03/11	26/05/22	2,183	90,370	93,098
104	FCP HELION ACTIONS DEFENSIF	HELION CAPITAL	31/12/10	26/05/23	0,995	124,098	126,467
105	FCP HELION ACTIONS PROACTIF	HELION CAPITAL	31/12/10	27/05/22	0,963	151,568	155,653
106	FCP OPTIMA	BNB CAPITAL	24/10/08	-	-	156,449	159,929
107	MAC CROISSANCE FCP	MAC SA	15/11/05	29/05/23	2,186	196,794	200,779
108	MAC EQUILIBRE FCP	MAC SA	15/11/05	29/05/23	2,072	186,237	189,715
109	MAC ÉPARGNANT FCP	MAC SA	15/11/05	29/05/23	5,548	181,047	187,117
110	MAC ÉPARGNE ACTIONS FCP	MAC SA	20/07/09	29/05/23	0,240	25,149	25,766
111	MAC HORIZON 2032 FCP	MAC SA	16/01/23	12/03/24	872,459	10 866,132	10 628,471
112	FCP VIVEO NOUVELLES INTRODUTES	TRADERS INVESTMENT MANAGERS	03/03/10	27/05/20	0,583	139,448	136,206
113	FCP AMEN SELECTION	AMEN INVEST	04/07/17	12/07/23	3,189	97,599	99,846
114	FCP VALEURS INSTITUTIONNEL II	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	12/11/18	22/04/24	137,674	4 947,705	4 924,884
115	FCP CEA BANQUE DE TUNISIE	SBT	11/02/19	05/04/24	0,401	10,736	10,525
116	FCP SECURITE	BNB CAPITAL	27/10/08	29/05/23	7,634	173,918	175,914
117	FCP BIAT-EQUITY PERFORMANCE	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	16/05/16	22/04/24	377,263	11 448,885	11 011,991
118	FCP GAT PERFORMANCE	GAT INVESTISSEMENT	29/04/22	24/05/23	302,359	10 487,634	10 710,121
119	FCP JASMIN 2033	MAXULA BOURSE	13/03/23	22/03/24	774,496	10 761,297	10 340,280
120	MAC HORIZON 2033 FCP	MAC SA	08/05/23	12/03/24	646,688	10 636,069	10 454,013
121	FCP FUTURE 10	MAXULA BOURSE	26/06/23	05/04/24	509,993	10 503,745	10 359,100
122	FCP PROSPER + CEA	BTK CONSEIL	12/02/24	-	-	-	10,177
<b>FCP ACTIONS - VL QUOTIDIENNE</b>							
123	FCP INNOVATION	STB FINANCE	20/01/15	30/05/23	5,330	126,098	126,034
<b>FCP ACTIONS - VL HEBDOMADAIRE</b>							
124	FCP SMART TRACKER FUND	SMART ASSET MANAGEMENT	03/01/23	-	-	1 033,783	1 045,807

\* OPCVM en liquidation anticipée

\*\* Initialement dénommé CGF TUNISIE ACTIONS FCP

\*\*\* La Valeur Liquidative de FCP BIAT ÉPARGNE ACTIONS a été divisée par deux depuis le 04/08/2023

\*\*\*\* BH INVEST a été désigné comme chargé de l'expédition des affaires courantes de la CGF

**BULLETIN OFFICIEL  
DU CONSEIL DU MARCHÉ FINANCIER**  
Immeuble CMF – Centre Urbain Nord  
Avenue Zohra Faiza, Tunis -1003  
Tél : (216) 71 947 062  
Fax : (216) 71 947 252 / 71 947 253

**Publication paraissant  
du Lundi au Vendredi sauf jours fériés**  
www.cmf.tn  
email : cmf@cmf.tn  
Le Président du CMF  
**M. Salah ESSAYEL**

<b>COMMUNIQUE</b>
-------------------

Il est porté à la connaissance du public et des intermédiaires en bourse qu'à la suite de sa mise à jour par la radiation du Marché principal de la Cote de la Bourse et le transfert au marché Hors-cote de la société « SERVICOM », par l'insertion de la société « ENDA Tamweel » et par l'ouverture au public du fonds commun de placement à risque bénéficiant d'une procédure allégée « FCPR PROGRESS FUND », la liste des sociétés et organismes faisant appel public à l'épargne s'établit comme suit :

**LISTE INDICATIVE DES SOCIETES & ORGANISMES  
FAISANT APPEL PUBLIC A L'EPARGNE \***

**I.- SOCIETES ADMISES A LA COTE  
Marché Principal**

Dénomination sociale	Siège social	Tél.
1.Adv e-Technologies- AeTECH	29, Rue des Entrepreneurs – Charguia II -2035 Tunis-	71 940 094
2. Air Liquide Tunisie	37,rue des entrepreneurs, ZI La Charguia II -2035 Ariana-	70 164 600
3. Amen Bank	Avenue Mohamed V -1002 TUNIS-	71 835 500
4. Arab Tunisian Bank "ATB"	9, rue Hédi Nouira -1001 TUNIS-	71 351 155
5. Arab Tunisian Lease "ATL"	Ennour Building, Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène	70 135 000
6.Assurances Maghreb S.A	Angle 64, rue de Palestine-22, rue du Royaume d'Arabie Saoudite -1002 TUNIS-	71 788 800
7.Assurances Maghreb Vie	24, rue du Royaume d'Arabie Saoudite 1002 Tunis	71 155 700
8. Attijari Leasing	Rue du Lac d'Annecy - 1053 Les Berges du Lac-	71 862 122
9. Automobile Réseau Tunisien et Services -ARTES-	39, avenue Kheireddine Pacha -1002 TUNIS-	71 841 100
10. Banque Attijari de Tunisie "Attijari bank"	24, Rue Hédi Karray, Centre Urbain Nord - 1080 Tunis -	70 012 000
11.Banque de Tunisie "BT"	2, rue de Turquie -1000 TUNIS-	71 332 188
12. Banque de Tunisie et des Emirats S.A "BTE"	Boulevard Beji Caid Essebsi -lot AFH- DC8, Centre Urbain Nord -1082 TUNIS-	71 112 000
13. Banque Internationale Arabe de Tunisie "BIAT"	70-72, avenue Habib Bourguiba -1000 TUNIS-	71 340 733
14.Banque Nationale Agricole "BNA BANK"	Avenue Mohamed V 1002 Tunis	71 830 543
15.Best Lease	54, Avenue Charles Nicolle Mutuelle ville -1002 Tunis-	71 799 011
16.BH ASSURANCE	Immeuble Assurances Salim lot AFH BC5 Centre Urbain Nord -1003 Tunis	71 948 700
17. BH BANK	18, Avenue Mohamed V 1080 Tunis	71 126 000
18.BH Leasing	Rue Zohra Faiza-Immeuble BH Assurance, Centre Urbain Nord -1082 Tunis Mahrajène-	71 189 700
19.Carthage Cement	Rue 8002, Espace Tunis Bloc H, 3 <sup>ème</sup> étage Montplaisir -1073 Tunis-	71 964 593
20.Cellcom	25, rue de l'Artisanat Charguia II-2035 Ariana-	71 941 444
21. City Cars	31, rue des Usines, Zone Industrielle Kheireddine -2015 La Goulette-	36 406 200
22. Compagnie d'Assurances et de Réassurances "ASTREE"	45, avenue Kheireddine Pacha -1002 TUNIS-	71 792 211
23. Compagnie Internationale de Leasing "CIL"	16, avenue Jean Jaurès -1000 Tunis-	71 336 655
24. Délice Holding	Immeuble le Dôme, rue Lac Léman, Les Berges du Lac - 1053 Tunis-	71 964 969
25.Electrostar	Boulevard de l'environnement Route de Naâssen 2013 Bir El Kassâa Ben Arous	71 396 222
26.Essoukna	46, rue Tarak Ibnou Zied Mutuelle ville - 1082 TUNIS -	71 843 511
27.EURO-CYCLES	Zone Industrielle Kalâa Kébira -4060 Sousse-	73 342 036
28. Générale Industrielle de Filtration - GIF -	Km 35, GP1- 8030 Grombalia -	72 255 844
29.Hannibal Lease S.A	Immeuble Hannibal Lease, Rue du Lac Leman, Les Berges du Lac – Tunis-1053	71 139 400

## DERNIERE MISE A JOUR : 30/04/2024

30. L'Accumulateur Tunisien ASSAD	Rue de la Fonte Zone Industrielle Ben Arous BP. N°7 -2013 Ben Arous-	71 381 688
31. Les Ciments de Bizerte	Baie de Sebra BP 53 -7018 Bizerte-	72 510 988
32. Maghreb International Publicité « MIP »	Impasse Rue des Entrepreneurs, Z.I Charguia 2, BP 2035, Tunis.	31 327 317
33. Manufacture de Panneaux Bois du Sud -MPBS-	Route de Gabes, km 1.5 -3003 Sfax-	74 468 044
34. OFFICEPLAST	Z.I 2, Medjez El Bab B.P. 156 -9070 Tunis	78 564 155
35. One Tech Holding	16 Rue des Entrepreneurs – Zone Industrielle la Charguia 2 – 2035 Ariana.	70 102 400
36. Placements de Tunisie -SICAF-	2, rue de Turquie -1000 TUNIS-	71 332 188
37. Poulina Group Holding	GP1 Km 12 Ezzahra, Ben Arous	71 454 545
38. SANIMED	Route de Gremda Km 10.5-BP 68 Markez Sahnoun -3012 Sfax -	74 658 777
39. SMART TUNISIE S.A	9, Bis impasse n°3, rue 8612 Z.I, Charguia 1-2035 Tunis	71 115 600
40. Société d'Articles Hygiéniques Tunisie -Lilas-	5, rue 8610, Zone Industrielle – La Charguia 1-1080 Tunis-	71 809 222
41. Société Atelier du Meuble Intérieurs	Z.I Sidi Daoud La Marsa - 2046 Tunis -	71 854 666
42. Société Chimique "ALKIMIA"	11, rue des Lilas -1082 TUNIS MAHRAJENE-	71 792 564
43. Société ENNAKL Automobiles	Z.I Charguia II BP 129 -1080 Tunis	70 836 570
44. Société de Fabrication des Boissons de Tunisie "SFBT"	5, Boulevard Mohamed El Beji Caïd Essebsi – Centre Urbain Nord – 1082-	71 189 200
45. Société Immobilière et de Participations "SIMPAN"	14, rue Masmouda, Mutuelleville -1082 TUNIS-	71 840 869
46. Société Immobilière Tuniso-Séoudienne "SITS"	Centre Urbain Nord, International City center, Tour des bureaux, 5 <sup>ème</sup> étage, bureau n°1-1082 Tunis-	70 728 728
47. Société Industrielle d'Appareillage et de Matériels Electriques SIAME-	Zone Industrielle -8030 GROMBALIA-	72 255 065
48. Société des Industries Chimiques du Fluor "ICF"	6, rue Amine Al Abbassi 1002 Tunis Belvédère	71 789 733
49. Société des Industries Pharmaceutiques de Tunisie -SIPHAT-	Fondouk Choucha 2013 Ben Arous	71 381 222
50. Société LAND'OR	Bir Jedid, 2054 Khelidia -Ben Arous-	71 366 666
51. Société Magasin Général "SMG"	28, rue Mustapha Kamel Attaturk 1001	71 126 800
52. Société Moderne de Céramiques - SOMOCER -	Menzel Hayet 5033 Zaramdine Monastir TUNIS	73 410 416
53. Société NEW BODY LINE	Avenue Ali Balhaouane -5199 Mahdia –	73 680 435
54. Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis "SNMVT" (Monoprix)	1, rue Larbi Zarrouk BP 740 -2014 MEGRINE-	71 432 599
55. Société de Placement & de Dévelop. Industriel et Touristique -SPDIT SICAF-	Avenue de la Terre Zone Urbain Nord Charguia I -1080 Tunis-	71 189 200
56. Société Tawasol Group Holding « TAWASOL »	20, rue des entrepreneurs Charguia II -2035 Tunis-	71 940 389
57. Société de Transport des Hydrocarbures par Pipelines "SOTRAPIL"	Boulevard de la Terre, Centre Urbain Nord 1003 Tunis	71 766 900
58. Société Tunisienne de l'Air "TUNISAIR"	Boulevard Mohamed BOUAZIZI -2035 Tunis Carthage-	70 837 000
59. Société Tunisienne d'Assurances et de Réassurances "STAR"	9, Rue de Palestine Cité des affaires Kheireddine 2060 La Goulette.	71 340 866
60. Société Tunisienne d'Automobiles « STA »	Z.I Borj Ghorbel, la nouvelle médina -2096 Ben Arous-	31 390 290
61. Société Tunisienne de Banque "STB"	Rue Hédi Nouira -1001 TUNIS-	71 340 477
62. Société Tunisienne d'Email –SOTEMAIL-	Route de Sfax Menzel el Hayet -5033 Monastir-	73 410 416
63. Société Tunisienne d'Entreprises de Télécommunications "SOTETEL"	Rue des entrepreneurs ZI Charguia II, BP 640 - 1080 TUNIS-	71 713 100
64. société Tunisienne Industrielle du Papier et du Carton - SOTIPAPIER-	13, rue Ibn Abi Dhiyf, Zone Industrielle de Saint Gobain, Megrine Riadh - 2014 Tunis -	71 434 957
65. Société Tunisienne de l'Industrie Pneumatique -STIP-	Centre Urbain Nord Boulevard de la Terre 1003 Tunis El Khadra	71 230 400

66. Société Tunisienne des Marchés de Gros "SOTUMAG"	Route de Naâssen, Bir Kassaa -BEN AROUS-	71 384 200
67. Société Tunisienne de Réassurance "Tunis Re"	12 Avenue du Japon- Montplaisir BP 29 - Tunis 1073-	71 904 911
68. Société Tunisienne de Verreries "SOTUVER"	Nelle Z.I 1111 Djebel El Oust K 21 Route de Zaghouan BP n° 48	72 640 650
69. Telnet Holding	Immeuble Ennour –Centre Urbain Nord -1082 Tunis-	71 706 922
70. TUNINVEST SICAR	Immeuble Integra Centre Urbain Nord -1082 Tunis Mahrajène-	71 189 800
71. Tunisie Leasing et Factoring	Centre Urbain Nord Avenue Hédi Karray - 1082 TUNIS -	70 132 000
72. Tunisie Profilés Aluminium " TPR"	Rue des Usines, ZI Sidi Rézig, Mégrine -2033 Tunis-	71 433 299
73. Union Bancaire pour le Commerce & l'Industrie "UBCI"	139, avenue de la Liberté -1002 TUNIS-	71 842 000
74. Union Internationale de Banques "UIB"	65, avenue Habib Bourguiba -1000 TUNIS-	71 120 392
75. Unité de Fabrication de Médicaments –UNIMED-	Zone Industrielle de Kalaa Kébira -4060 Sousse-	73 342 669
76. Universal Auto Distributors Holding -UADH-	62, avenue de Carthage -1000 Tunis-	71 354 366
77. Wifack International Bank SA- WIFAK BANK-	Avenue Habib Bourguiba –Médenine 4100 BP 356	75 643 000

## II.- SOCIETES ET ORGANISMES NON ADMIS A LA COTE

Dénomination sociale	Siège social	Tél.
1. Adwya SA	Route de la Marsa GP 9, Km 14, BP 658 -2070 La Marsa	71 778 555
2 Al Baraka Bank Tunisia ( EX BEST-Bank)	90, avenue Hédi Chaker -1002 TUNIS-	71 790 000
3. AL KHOUTAF ONDULE	Route de Tunis Km 13 –Sidi Salah 3091 SFAX	74 273 069
4. Alubaf International Bank –AIB -	Avenue de la Bourse, les Berges du Lac- 1053 Tunis-	70 015 600
5. Arab Banking Corporation -Tunisie- "ABC-Tunisie"	ABC Building, rue du Lac d'Annecy -1053 Les Berges du Lac-	71 861 861
6. Arije El Médina	3, Rue El Ksar, Imp1, 3 <sup>ème</sup> étage, BP 95, - 3079 Sfax -	
7. Assurances BIAT	Immeuble Assurance BIAT - Les Jardins du Lac-Lac II	30 300 100
8. Assurances Multirisques Ittihad S.A -AMI Assurances -	Cité Les Pins, Les Berges du Lac II -Tunis-	70 026 000
9. Banque de Coopération du Maghreb Arabe "BCMA"	Ministère du domaine de l'Etat et des Affaires foncières, 19, avenue de paris -1000 Tunis -	
10. Banque de Financement des Petites et Moyennes Entreprises - BFPME-	34, rue Hédi Karray, Centre Urbain Nord -1004 El Menzah IV-	70 102 200
11. Banque Franco-Tunisienne "BFT"	Rue Aboubakr Echahid – Cité Ennacim Montplaisir -1002 TUNIS-	71 903 505
12. Banque Tunisienne de Solidarité "BTS"	56, avenue Mohamed V -1002 TUNIS-	71 844 040
13. Banque Tuniso-Koweïtienne -BTK-	10bis, avenue Mohamed V, B.P.49 -1001 TUNIS-	71 340 000
14. Banque Tuniso-Lybieenne « BTL »	25, avenue Kheireddine Pacha, B.P. 102 -1002 TUNIS-	71 781 500
15. Banque Zitouna	2, Boulevard Qualité de la Vie -2015 Kram-	71 164 000
16. BTK Leasing et Factoring	11, rue Hédi Noura, 8ème étage -1001 TUNIS-	70 241 402
17. Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole "CTAMA"	6, avenue Habib Thameur -1069 TUNIS-	71 340 916
18. Citi Bank	55, avenue Jugurtha -1002 TUNIS-	71 782 056
19. Compagnie d'Assurances et de Réas. Tuniso-Européenne "CARTE"	Immeuble Carte, Lot BC4- Centre Urbain Nord, 1082 Tunis	71 184 000
20. .Compagnie d'Assurances et de Réas. Tuniso-Européenne "CARTE VIE "	Immeuble Carte, Entrée B- Lot BC4-Centre Urbain Nord, 1082 Tunis	71 184 160
21. Compagnie d'Assurances Vie et de Capitalisation "HAYETT"	Immeuble COMAR, avenue Habib Bourguiba -1001 TUNIS-	71 333 400
22. Compagnie Méditerranéenne d'Assurances et de Réassurances "COMAR"	26, avenue Habib Bourguiba -1001 TUNIS-	71 340 899
23. Compagnie Nouvelle d'Assurance "Attijari Assurance"	Angle rue Winnipeg et Annecy, les Berges du lac	71 141 420
24. Compagnie Tunisienne pour l'Assurance du Commerce Extérieur "COTUNACE"	Rue Borjine (ex 8006), Montplaisir -1073 TUNIS	71 90 86 00

25.Comptoir National du Plastique	Route de Tunis, km 6,5 AKOUDA	73 343 200
26. Comptoir National Tunisien "CNT"	Route de Gabès Km 1,5, Cité des Martyrs -3003 SFAX-	74 467 500
27. ELBENE INDUSTRIE SA	Centrale Laitière de Sidi Bou Ali -4040 SOUSSE-	36 409 221
28.ENDA Tamweel	Rue de l'assistance, cité El Khadra 1003 Tunis	71 804 002
29. Evolution Economique	Route de Monastir -4018 SOUSSE-	73 227 233
30.GAT Vie	92-94, avenue Hédi Chaker -1002 TUNIS-	71 843 900
31. Groupe des Assurances de Tunisie "GAT"	92-94, avenue Hédi Chaker -1002 TUNIS-	31 350 000
32.International Tourism Investment "ITI SICAF"	9, rue Ibn Hamdiss Esskelli, El Menzah I - 1004 Tunis -	71 235 701
33. La Tunisienne des Assurances Takaful « At-Takâfoulia »	15, rue de Jérusalem 1002-Tunis Belvédère	31 331 800
34.Les Ateliers Mécaniques du Sahel "AMS"	Rue Ibn Khaldoun BP. 63 - 4018 SOUSSE-	73 231 111
35. Loan and Investment Co	Avenue Ouled Haffouz, Complexe El Mechtel, Tunis	71 790 255
36. Meublatex	Route de Tunis -4011 HAMMAM SOUSSE-	73 308 777
37. North Africa International Bank -NAIB -	Avenue Kheireddine Pacha Taksim Ennasim -1002 Tunis	71 950 800
38. Palm Beach Palace Jerba	Avenue Farhat Hached, BP 383 Houmt Souk -4128 DJERBA-	75 653 621
39. Plaza SICAF	Rue 8610 - Z.I. -2035 CHARGUIA-	71 797 433
40.QATAR NATIONAL BANK –TUNISIA-	Rue Cité des Sciences Centre Urbain Nord - B.P. 320 -1080 TUNIS-	36 005 000
41.Safety Distribution	Résidence El Fel, Rue Hédi Nouira Aiana	71 810 750
42.SERVICOM	65, rue 8610 Z.I Charguia I - 2035 Tunis-	70 730 250
43.Société Anonyme Carthage Médical-Centre International Carthage Médical-	Jinen El Ouest, Zone Touristique, -5000 Monastir-	73 524 000
44. Société Africaine Distribution Autocar -ADA-	Route El Fejja km2 El Mornaguia –1153 Manouba-	71 550 711
45. Société des Aghlabites de Boissons et Confiseries " SOBOCO "	Rue de Métal Z. I. Ariana BP 303 -1080 TUNIS-	70 837 332
46. Société Agro Technologies « AGROTECH »	Cité Jugurtha Bloc A, App n°4, 2 <sup>ème</sup> étage Sidi Daoud La Marsa	
47. Société Al Jazira de Transport & de Tourisme	Centre d'animation et de Loisir Aljazira- Plage Sidi Mahrez Djerba-	75 657 300
48.Société Al Majed Investissement SA	Avenue de la Livre Les Berges du Lac II -153 Tunis-	71 196 950
49. Société ALMAJED SANTE	Avenue Habib Bourguiba - 9100 Sidi Bouzid -	36 010 101
50.Société Commerciale Import-Export du Gouvernorat de Nabeul « El Karama »	63, Avenue Bir Challouf -8000 Nabeul-	72 285 330
51. Société de Commercialisation des Textiles « SOCOTEX »	5, bis Rue Charles de Gaulle -1000 Tunis-	71 237 186
52. Société de Développement Economique de Kasserine "SODEK"	Siège de l'Office de Développement du Centre Ouest Rue Suffeïtula, Ezzouhour -1200 KASSERINE-	77 478 680
53.Société de Développement & d'Investissement du Nord-Ouest " SODINO SICAR"	Avenue Taïb M'hiri –Batiment Société de la Foire de Siliana - 6100 SILIANA-	78 873 085
54. Société de Développement et d'Investissement du Sud "SODIS-SICAR"	Immeuble Ettanmia -4119 MEDENINE-	75 642 628
55. Société d'Engrais et de Produits Chimiques de Mégrine " SEPCM "	20, Avenue Taïb Mhiri 2014 Mégrine Riadh	71 433 318
56. Société de Fabrication de Matériel Médical « SOFAMM »	Zone Industrielle El Mahres -3060 SFAX-	74 291 486
57.Société Gabesienne d'Emballage "SOGEMBAL"	GP 1 , km 14, Aouinet -GABES-	75 238 353
58. Société Groupe GMT « GMT »	Avenue de la liberté Zaghouan -1100 Tunis-	72 675 998
59. Société HELA d'Electro-ménagers & de Confort -BATAM-	Rue Habib Maazoun, Im. Taparura n° 46-49 -3000 SFAX-	73 221 910
60.Société Hôtelière KURIAT Palace	Hôtel KURIAT Palace Zone Touristique 5000 Skanés Monastir	73 521 200
61.Société Hôtelière Touristique & Balnéaire MARHABA	Route touristique -4000 SOUSSE -	73 242 170

62.Société Hôtelière & Touristique "le Marabout"	Boulevard 7 Novembre -Sousse-	73 226 245
63.Société Hôtelière & Touristique Syphax	11, rue Ibn Rachiq -1002 Tunis Bélvédère-	71 798 211
64.Société Immobilière & Touristique de Nabeul "SITNA"	Hôtel Nabeul Beach, BP 194 -8000 NABEUL-	72 286 111
65.Société Industrielle de l'Enveloppe et de Cartonnage "EL KHOUTAF"	Route de Gabès Km 1.5-3003 BP.E Safax	74 468 190
66.Société Industrielle Oléicole Sfaxienne "SIOS ZITEX"	Route de Gabès, Km 2 -3003 SFAX-	74 468 326
67.Société Industrielle d'Ouvrage en Caoutchouc "SIOC"	Route de Gabès, Km 3,5, BP 362 -3018 SFAX-	74 677 072
68.Société Industrielle de Textile "SITEX"	Avenue Habib Bourguiba -KSAR HELLAL-	73 455 267
69.Société LLOYD Vie	Avenue de la Monnaie, Les Berges du Lac 2	71 963 293
70.Société Marja de Développement de l'Elevage "SMADEA"	Marja I, BP 117 -8170 BOU SALEM-	78 638 499
71.Société de Mise en Valeur des Iles de Kerkennah "SOMVIK"	Zone Touristique Sidi Frej -3070 Kerkennah-	74 486 858
72. Société Nationale d'Exploitation et de Distribution des Eaux International « SONEDE International »	Avenue Slimane Ben Slimane El Manar II- Tunis 2092-	71 887 000
73.Société Plasticum Tunisie	Z.I Innopark 8 & 9 El Agba -2087 Tunis-	71 646 360
74. Société de Production Agricole Teboulba -SOPAT SA-	Avenue du 23 janvier BP 19 -5080 Téoulba-	73 604 149
75. Société des Produits Pharmaceutique « SO.PRO.PHA »	Avenue Majida Bouleila –Sfax El Jadida-	74 401 510
76. Société de Promotion Immobilière & Commerciale " SPRIC "	5, avenue Tahar Ben Ammar EL Manar -2092 Tunis-	71 884 120
77.Société Régionale Immobilière & Touristique de Sfax "SORITS "	Rue Habib Mâazoun, Imm. El Manar, Entrée D, 2ème entresol -3000 SFAX-	74 223 483
78.Société Régionale d'Importation et d'Exportation « SORIMEX »	Avenue des Martyrs -3000 SFAX-	74 298 838
79.Société Régionale de Transport du Gouvernorat de Nabeul "SRTGN"	Avenue Habib Thameur -8 000 NABEUL-	72 285 443
80. Société de services des Huileries	Route Menzel Chaker Km 3 Immeuble Salem 1 <sup>er</sup> étage app n°13-3013 Sfax.-	74 624 424
81.Société STEG International Services	Résidence du Parc, les Jardins de Carthage, 2046 Les Berges du Lac. Tunis	70 247 800
82.Société TECHNOLATEX SA	Lot N°2 Zone Industrielle Sidi Bouteffaha -9000 Béja -	78 449 022
83.Société de Tourisme Amel " Hôtel Panorama"	Boulevard Taïb M'hiri 4000 Sousse	73 228 156
84.Société Touristique et Balnéaire "Hôtel Houria"	Port El Kantaoui 4011 Hammam Sousse	73 348 250
85.Société Touristique du Cap Bon "STCB"	Hôtel Riadh, avenue Mongi Slim -8000 NABEUL-	72 285 346
86.Société Touristique SANGHO Zarzis	11, rue Ibn Rachiq -1002 Tunis Bélvédère-	71 798 211
87.Société Touristique TOUR KHALAF	Route Touristique -4051 Sousse-	73 241 844
88.Société de Transport du Sahel	Avenue Léopold Senghor -4001 Sousse-	73 221 910
89.Société Tunisienne des Arts Graphiques "STAG"	19, rue de l'Usine Z.I Aéroport -2080 ARIANA-	71 940 191
90.Société Tunisienne d'Assurances "LLOYD Tunisien"	Avenue de la Monnaie, Les Berges du Lac 2	71 962 777
91.Société Tunisienne d'Assurance Takaful –El Amana Takaful-	13, rue Borjine, Montplaisir -1073	70 015 151
92.Société Tunisienne d'Habillement Populaire	8, rue El Moez El Menzah -1004 TUNIS-	71 755 543
93.Société Tunisienne d'Industrie Automobile "STIA"	Rue Taha Houcine Khezama Est -4000 Sousse-	
94.Société Tunisienne de l'Industrie Laitière "STIL"- En Liquidation -	Escalier A Bureau n°215, 2ème étage Ariana Center -2080 ARIANA-	71 231 172
95. Société Tunisienne de Siderurgie « EL FOULADH »	Route de Tunis Km 3, 7050 Menzel Bourguiba, BP 23-24 7050 Menzel Bourguiba	72 473 222
96.Société Tunisienne du Sucre "STS"	Avenue Tahar Haddad -9018 BEJA-	78 454 768
97. société Unie des portefaix et Services Port de la Goulette	15, avenue Farhat Hached -2025 Salammbô	71 979 792
98.Société Union de Factoring	Building Ennour - Centre Urbain Nord- 1004 TUNIS	71 246 200

99.SYPHAX airlines	Aéroport International de Sfax BP Thyna BP 1119 - 3018 Sfax-	74 682 400
100.Tunisian Foreign Bank –TFB-	Angle Avenue Mohamed V et rue 8006, Montplaisir -1002 Tunis-	71 950 100
101.Tunisian Saudi Bank -TSB-	32, rue Hédi Karray - 1082 TUNIS -	70 243 000
102. Tunis International Bank –TIB-	18, Avenue des Etats Unis, Tunis	71 782 411
103. Tyna Travaux	Route Gremda Km 0,5 Immeuble Phinicia Bloc « G » 1 <sup>er</sup> étage étage, App N°3 -3027 Sfax-	74 403 609
104.UIB Assurances	Rue du Lac Turkana –Les berges du Lac -1053 Tunis-	
105.Zitouna Takaful	Boulevard qualité de la Vie, Immeuble LA RENNAISSANCE, Bloc « C » ZITOUNA TAKAFUL, le Kram, Tunis	71 971 370

### III. ORGANISMES FAISANT APPEL PUBLIC A L'EPARGNE

#### LISTE DES SICAV ET FCP

	OPCVM	Catégorie	Type	Gestionnaire	Adresse du gestionnaire
1	AL HIFADH SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT -TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord - 1080 Tunis Mahrajène
2	AMEN ALLIANCE SICAV	MIXTE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
3	AMEN PREMIERE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
4	AMEN TRESOR SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
5	ARABIA SICAV	MIXTE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
6	ATTIJARI FCP CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac-1053 Tunis
7	ATTIJARI FCP DYNAMIQUE	MIXTE	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac-1053 Tunis
8	ATTIJARI FCP OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac-1053 Tunis
9	ATTIJARI OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	ATTIJARI GESTION	Immeuble Fekih, rue des Lacs de Mazurie- Les Berges du Lac-1053 Tunis
10	BTK SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BTK CONSEIL	10 bis, Avenue Mohamed V-Immeuble BTK- 1001 Tunis
11	CAP OBLIG SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	COFIB CAPITAL FINANCES -CCF-	25, rue du Docteur Calmette- 1082 Tunis Mahrajène
12	CGF PREMIUM OBLIGATAIRE FCP (1)	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BH INVEST (2)	Rue Mohamed Sghaier Ouled Ahmed - Immeuble Assurances SALIM- 3ème étage- Centre Urbain Nord -1003 Tunis.
13	FCP AFC AMANETT	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
14	FCP AFEK CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT -TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord - 1080 Tunis Mahrajène
15	FCP AL IMTIEZ	MIXTE	DISTRIBUTION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT -TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord - 1080 Tunis Mahrajène
16	FCP AMEN CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
17	FCP AMEN SELECTION	MIXTE	DISTRIBUTION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
18	FCP AXIS AAA	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	Yasmine Tower-Bloc C-Centre Urbain Nord-1082 Tunis
19	FCP AXIS ACTIONS DYNAMIQUE	MIXTE	CAPITALISATION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	Yasmine Tower-Bloc C-Centre Urbain Nord-1082 Tunis
20	FCP AXIS CAPITAL PRUDENT	MIXTE	CAPITALISATION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	Yasmine Tower-Bloc C-Centre Urbain Nord-1082 Tunis
21	FCP AXIS PLACEMENT EQUILIBRE	MIXTE	CAPITALISATION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	Yasmine Tower-Bloc C-Centre Urbain Nord-1082 Tunis



## DERNIERE MISE A JOUR : 30/04/2024

22	FCP BH CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	BH INVEST	Rue Mohamed Sghaier Ouled Ahmed - Immeuble Assurances SALIM- 3ème étage- Centre Urbain Nord -1003 Tunis.
23	FCP BIAT- CEA PNT TUNISAIR	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
24	FCP BIAT- ÉPARGNE ACTIONS	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
25	FCP BIAT-EQUITY PERFORMANCE	MIXTE	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
26	FCP BNA CAPITALISATION	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BNA CAPITALAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac -1053 Tunis
27	FCP CEA BANQUE DE TUNISIE	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	SOCIETE DE BOURSE DE TUNISIE -SBT-	Place du 14 janvier 2011- 1001 Tunis
28	FCP CEA MAXULA	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
29	FCP DELTA EPARGNE ACTIONS	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV- 1080 Tunis
30	FCP FUTURE 10	MIXTE	DISTRIBUTION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
31	FCP GAT OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	GAT Investissement	92-94, Avenue Hédi Chaker 1002, Tunis
32	FCP GAT PERFORMANCE	MIXTE	DISTRIBUTION	GAT Investissement	92-94, Avenue Hédi Chaker 1002, Tunis
33	FCP GAT VIE MODERE	MIXTE	CAPITALISATION	GAT Investissement	92-94, Avenue Hédi Chaker 1002, Tunis
34	FCP GAT VIE CROISSANCE	MIXTE	CAPITALISATION	GAT Investissement	92-94, Avenue Hédi Chaker 1002, Tunis
35	FCP HAYETT MODERATION	MIXTE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
36	FCP HAYETT PLENITUDE	MIXTE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
37	FCP HAYETT VITALITE	MIXTE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
38	FCP HÉLION ACTIONS DEFENSIF	MIXTE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
39	FCP HÉLION ACTIONS PROACTIF	MIXTE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
40	FCP HÉLION MONEO	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
41	FCP HÉLION SEPTIM	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
42	FCP HELION SEPTIM II	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	HELION CAPITAL	17, rue du Libéria -1002 Tunis
43	FCP ILBOURSA CEA	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
44	FCP INNOVATION	ACTIONS	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV- 1080 Tunis
45	FCP IRADETT 50	MIXTE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
46	FCP IRADETT CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
47	FCP JASMIN 2033	MIXTE	DISTRIBUTION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
48	FCP KOUNOUZ	MIXTE	CAPITALISATION	LA TUNISO-SEOUDIENNE D'INVESTISSEMENT -TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord - 1080 Tunis Mahrajène
49	FCP MAGHREBIA DYNAMIQUE	MIXTE	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghrebria- Tour A- BP 66- 1080 Tunis cedex
50	FCP MAGHREBIA MODERE	MIXTE	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghrebria- Tour A- BP 66- 1080 Tunis cedex
51	FCP MAGHREBIA PRUDENCE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghrebria- Tour A- BP 66- 1080 Tunis cedex
52	FCP MAGHREBIA SELECT ACTIONS	ACTIONS	CAPITALISATION	UNION FINANCIERE -UFI-	Boulevard Mohamed Bouazizi - Immeuble Maghrebria- Tour A- BP 66-



					1080 Tunis cedex
53	FCP MAXULA CROISSANCE DYNAMIQUE	MIXTE	CAPITALISATION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
54	FCP OBLIGATAIRE CAPITAL PLUS	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV- 1080 Tunis
55	FCP OPTIMA	MIXTE	DISTRIBUTION	BNA CAPITALAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac -1053 Tunis
56	FCP PERSONNEL UIB EPARGNE ACTIONS	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
57	FCP PROGRÈS OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BNA CAPITALAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac -1053 Tunis
58	FCP PROSPER + CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	BTK CONSEIL	10 bis, Avenue Mohamed V-Immeuble BTK- 1001 Tunis
59	FCP SALAMETT CAP	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
60	FCP SALAMETT PLUS	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
61	FCP SECURITE	MIXTE	DISTRIBUTION	BNA CAPITALAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac -1053 Tunis
62	FCP SMART CASH	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
63	FCP SMART CASH PLUS	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
64	FCP SMART CEA (3)	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
65	FCP SMART EQUILIBRE OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
66	FCP SMART TRACKER FUND	ACTIONS	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
67	FCP VALEURS AL KAOUTHER	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
68	FCP VALEURS CEA	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
69	FCP VALEURS INSTITUTIONNEL II	MIXTE	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
70	FCP VALEURS MIXTES	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
71	FCP VALEURS SERENITE 2028	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
72	FCP VIVEO NOUVELLES INTRODUITES	MIXTE	DISTRIBUTION	TRADERS INVESTMENT MANAGERS	Rue du Lac Léman, Immeuble Nawrez, Bloc C, Appartement C21, Les Berges du Lac-1053 Tunis
73	FCP Wafa OBLIGATAIRE CAPITALISATION	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	LA TUNISO-SEoudienne D'INVESTISSEMENT -TSI-	Résidence Ines - Boulevard de la Terre - Centre Urbain Nord - 1080 Tunis Mahrajène
74	FIDELITY OBLIGATIONS SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
75	FIDELITY SICAV PLUS	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
76	FINACORP OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	FINANCE ET INVESTISSEMENT IN NORTH AFRICA - FINACORP-	Rue du Lac Loch Ness - Les Berges du Lac -1053 Tunis
77	INTERNATIONALE OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	UIB FINANCE	Rue du Lac Turkana- Immeuble les Reflets du Lac - Les Berges du Lac- 1053 Tunis.
78	LA GENERALE OBLIG-SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	COMPAGNIE GENERALE D'INVESTISSEMENT -CGI-	10, Rue Pierre de Coubertin -1001 Tunis
79	MAC CROISSANCE FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac- 1053 Tunis

## DERNIERE MISE A JOUR : 30/04/2024

80	MAC ÉPARGNANT FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac-1053 Tunis
81	MAC EPARGNE ACTIONS FCP	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac-1053 Tunis
82	MAC EQUILIBRE FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac-1053 Tunis
83	MAC HORIZON 2032 FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac-1053 Tunis
84	MAC HORIZON 2033 FCP	MIXTE	DISTRIBUTION	MAC SA	Green Center- Bloc C 2ème étage, rue du Lac Constance- Les Berges du Lac-1053 Tunis
85	MAXULA INVESTISSEMENT SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
86	MAXULA PLACEMENT SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	MAXULA BOURSE	Rue du Lac Léman- Centre Nawrez - Bloc B- bureau 1.2- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
87	MCP CEA FUND	MIXTE (CEA)	CAPITALISATION	MENA CAPITAL PARTNERS-MCP-	Le Grand Boulevard du Lac- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
88	MCP EQUITY FUND	MIXTE	CAPITALISATION	MENA CAPITAL PARTNERS-MCP-	Le Grand Boulevard du Lac- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
89	MCP SAFE FUND	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	MENA CAPITAL PARTNERS-MCP-	Le Grand Boulevard du Lac- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
90	PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac -1053 Tunis
91	POSTE OBLIGATAIRE SICAV TANIT	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BH INVEST	Rue Mohamed Sghaier Ouled Ahmed - Immeuble Assurances SALIM- 3ème étage- Centre Urbain Nord -1003 Tunis.
92	SANADETT SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	ARAB FINANCIAL CONSULTANTS -AFC-	Carré de l'Or -Les jardins du Lac II- Les Berges du Lac -1053 Tunis
93	SICAV AMEN	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	AMEN INVEST	Avenue Mohamed V-Immeuble AMEN BANK- Tour C -1002 Tunis
94	SICAV AVENIR	MIXTE	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV-1080 Tunis
95	SICAV AXIS TRÉSORERIE	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BMCE CAPITAL ASSET MANAGEMENT	Yasmine Tower-Bloc C-Centre Urbain Nord-1082 Tunis
96	SICAV BH CAPITALISATION	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	BH INVEST	Rue Mohamed Sghaier Ouled Ahmed - Immeuble Assurances SALIM- 3ème étage- Centre Urbain Nord -1003 Tunis.
97	SICAV BH OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	BH INVEST	Rue Mohamed Sghaier Ouled Ahmed - Immeuble Assurances SALIM- 3ème étage- Centre Urbain Nord -1003 Tunis.
98	SICAV BNA	MIXTE	DISTRIBUTION	BNA CAPITAUX -BNAC-	Complexe Le Banquier- Avenue Tahar Hadded- Les Berges du Lac -1053 Tunis
99	SICAV CROISSANCE	MIXTE	DISTRIBUTION	SOCIETE DE BOURSE DE TUNISIE -SBT-	Place du 14 janvier 2011- 1001 Tunis
100	SICAV ENTREPRISE	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
101	SICAV L'INVESTISSEUR	MIXTE	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV-1080 Tunis
102	SICAV L'ÉPARGNANT	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV-1080 Tunis
103	SICAV L'ÉPARGNE OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV-1080 Tunis
104	SICAV OPPORTUNITY	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
105	SICAV PATRIMOINE OBLIGATAIRE	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
106	SICAV PLUS	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
107	SICAV PROSPERITY	MIXTE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
108	SICAV RENDEMENT	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	SOCIETE DE BOURSE DE TUNISIE -SBT-	Place du 14 janvier 2011- 1001 Tunis
109	SICAV SECURITY	MIXTE	DISTRIBUTION	COFIB CAPITAL FINANCES -CCF-	25, rue du Docteur Calmette- 1082 Tunis Mahrajène
110	SICAV TRESOR	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène

111	STB EVOLUTIF FCP	MIXTE	CAPITALISATION	STB FINANCE	34, rue Hédi Karray- El Menzah IV-1080 Tunis
112	STRATÉGIE ACTIONS SICAV	MIXTE	DISTRIBUTION	SMART ASSET MANAGEMENT	5, Rue Mustapha Sfar- 1002 Tunis Belvédère
113	TUNISIAN PRUDENCE FUND	MIXTE	DISTRIBUTION	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – NORTH AFRICA- UGFS NA	Rue du Lac Biwa- Immeuble Fraj 2ème étage- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
114	TUNISIE SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	TUNISIE VALEURS ASSET MANAGEMENT	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
115	TUNISO-EMIRATIE SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	AUTO GERE	Boulevard Beji Caid Essebsi - Lot AFH -DC8, Centre Urbain Nord - 1082 Tunis
116	UBCI-FCP CEA	MIXTE (CEA)	DISTRIBUTION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
117	UBCI-UNIVERS ACTIONS SICAV	ACTIONS	CAPITALISATION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
118	UGFS BONDS FUND	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – NORTH AFRICA- UGFS NA	Rue du Lac Biwa- Immeuble Fraj 2ème étage- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
119	UGFS ISLAMIC FUND	MIXTE	CAPITALISATION	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – NORTH AFRICA- UGFS NA	Rue du Lac Biwa- Immeuble Fraj 2ème étage- Les Berges du Lac- 1053 Tunis
120	UNION FINANCIERE ALYSSA SICAV	OBLIGATAIRE	DISTRIBUTION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
121	UNION FINANCIERE HANNIBAL SICAV	MIXTE	DISTRIBUTION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis
122	UNION FINANCIERE SALAMMBO SICAV	OBLIGATAIRE	CAPITALISATION	UBCI BOURSE	74, Avenue Habib Bourguiba-1000 Tunis

(1) OPCVM en liquidation anticipée

(2) BH INVEST a été désigné comme chargé de l'expédition des affaires courantes de la CGF

(3) Initialement dénommé CGF TUNISIE ACTIONS FCP

#### LISTE DES FCC

	FCC	Gestionnaire	Adresse du gestionnaire
1	FCC BIAT CREDIMMO 1	TUNISIE TITRISATION	Rue du Dinar -Immeuble Youssef Towers -Les jardins du Lac II-1053 Tunis
2	FCC BIAT CREDIMMO 2	TUNISIE TITRISATION	Rue du Dinar -Immeuble Youssef Towers -Les jardins du Lac II-1053 Tunis

#### LISTE DES FONDS D'AMORÇAGE

		Gestionnaire	Adresse
1	PHENICIA SEED FUND	ALTERNATIVE CAPITAL PARTNERS	Immeuble Yosr, Appartements 9 &10, Rue du Lac Victoria, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
2	SOCIAL BUSINESS	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
3	CAPITALEASE SEED FUND 2	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
4	ANAVA SEED FUND	FLAT6LABS Tunisia	15, Avenue de Carthage, Tunis
5	CAPITAL'ACT SEED FUND	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
6	START UP MAXULA SEED FUND	MAXULA GESTION	Rue du Lac Léman, Centre Nawrez, les Berges du Lac, 1053-Tunis
7	HEALTH TECH FUND	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis

#### LISTE DES FONDS COMMUNS DE PLACEMENT À RISQUE

		Gestionnaire	Adresse
1	FCPR ATID FUND I	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
2	FCPR FIDELIUM ESSOR	FIDELIUM FINANCE	Immeuble «Golden Towers», Bloc A, 11ème étage, bureau 11-4, Centre Urbain Nord, 1082-Tunis

3	FCPR CIOK	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
4	FCPR GCT	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
5	FCPR GCT II	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
6	FCPR GCT III	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
7	FCPR GCT IV	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
8	FCPR ONAS	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
9	FCPR ONP	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
10	FCPR SNCPA	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
11	FCPR SONEDE	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
12	FCPR STEG	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
13	FCPR-TAAHIL INVEST	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
14	FRPR IN'TECH	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
15	FCPR-CB	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 - Tunis
16	FCPR TUNISIAN DEVELOPMENT FUND	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
17	FCPR MAX-ESPOIR	MAXULA GESTION	Rue du Lac Léman, Centre Nawrez, les Berges du Lac, 1053-Tunis
18	FCPR AMENCAPITAL 1	AMEN CAPITAL	5 <sup>ème</sup> étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
19	FCPR AMENCAPITAL 2	AMEN CAPITAL	5 <sup>ème</sup> étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
20	FCPR THEEMAR INVESTMENT FUND	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
21	FCPR TUNINVEST CROISSANCE	TUNINVEST GESTION FINANCIÈRE	Immeuble Integra - Centre Urbain Nord - 1082 Tunis Mahrajène
22	FCPR SWING	CAPSA CAPITAL PARTNERS	10 bis, Rue Mahmoud El Materi Mutuelleville, 1002 Tunis
23	FCPR TUNISIAN DEVELOPMENT FUND II	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
24	FCPR PHENICIA FUND	ALTERNATIVE CAPITAL PARTNERS	Immeuble Yosr, Appartements 9 &10, Rue du Lac Victoria, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
25	FCPR FONDS DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL	CDC GESTION	Résidence Lakéo, 2 <sup>ème</sup> étage, rue du Lac Michigan, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
26	FCPR AMENCAPITAL 3	AMEN CAPITAL	5 <sup>ème</sup> étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
27	FCPR INTILAQ FOR GROWTH	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis

28	FCPR INTILAQ FOR EXCELLENCE	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
29	FCPR FONDS CDC CROISSANCE 1	CDC GESTION	Résidence Lakéo, 2ème étage, rue du Lac Michigan, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
30	FCPR MAXULA CROISSANCE ENTREPRISES	MAXULA GESTION	Rue du Lac Léman, Centre Nawrez, les Berges du Lac, 1053-Tunis
31	FCPR TUNISIAN DEVELOPMENT FUND III	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
32	FCPR AFRICAMEN	AMEN CAPITAL	5ème étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
33	FCPR AZIMUTS	CAPSA CAPITAL PARTNERS	10 bis, Rue Mahmoud El Materi, Mutuelleville, 1002-Tunis
34	FCPR TUNISIA AQUACULTURE FUND	SAGES SA	Immeuble Molka, Bureaux B5 & B6, Avenue de la Bourse, Les Jardins du Lac, 1053 -Tunis
35	FCPR MAXULA JASMIN	MAXULA GESTION	Rue du Lac Léman, Centre Nawrez, les Berges du Lac, 1053-Tunis
36	FCPR FONDS DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL II	CDC GESTION	Résidence Lakéo, 2ème étage, rue du Lac Michigan, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
37	FCPR ESSOR FUND	STB MANAGER	Immeuble STB, 34, rue Hédi Karray, Cité des sciences, El Menzah, 1004-Tunis
38	FCPR PHENICIA FUND II	ALTERNATIVE CAPITAL PARTNERS	Immeuble Yosr, Appartements 9 &10, Rue du Lac Victoria, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
39	FCPR MAXULA JASMIN PMN	MAXULA GESTION	Rue du Lac Léman, Centre Nawrez, les Berges du Lac, 1053-Tunis
40	FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA I	ZITOUNA CAPITAL	Immeuble la Renaissance, Bloc A, 3ème étage, Boulevard de La Qualité de Vie, Le Kram, 2015-Tunis
41	FCPR AMENCAPITAL 4	AMEN CAPITAL	5ème étage de la tour C, Immeuble AMEN BANK, Avenue Mohamed V, 1002- Tunis
42	FCPR SWING 2	CAPSA CAPITAL PARTNERS	10 bis, Rue Mahmoud El Materi, Mutuelleville, 1002-Tunis
43	FCPR GAT PRIVATE EQUITY 1	GAT INVESTISSEMENT	92-94, Avenue Hédi Chaker, Belvédère, 1002-Tunis
44	FCPR STB GROWTH FUND	STB MANAGER	Immeuble STB, 34, rue Hédi Karray, Cité des sciences, El Menzah, 1004-Tunis
45	FCPR MOURAFIK	ZITOUNA CAPITAL	Immeuble la Renaissance, Bloc A, 3ème étage, Boulevard de La Qualité de Vie, Le Kram, 2015-Tunis
46	FCPR INKADH	MAC PRIVATE MANAGEMENT	Immeuble Green Center, Bloc D, 2ème étage, Rue du Lac Constance, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
47	FCPR TUNISIAN DEVELOPMENT FUND IV - MUSANADA	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
48	FCPR TUNISIAN DEVELOPMENT FUND IV – MUSANADA II	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
49	FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II	ZITOUNA CAPITAL	Immeuble la Renaissance, Bloc A, 3ème étage, Boulevard de La Qualité de Vie, Le Kram, 2015-Tunis
50	FCPR BYRSA FUND I	DIDO CAPITAL PARTNERS	Avenue Elissa, La Percée Verte, 5ème étage, B5.2, Jardins de Carthage, 1053-Tunis
51	FCPR TANMYA	MAC PRIVATE MANAGEMENT	Immeuble Green Center, Bloc D, 2ème étage, Rue du Lac Constance, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
52	FCPR MOURAFIK II	ZITOUNA CAPITAL	Immeuble la Renaissance, Bloc A, 3ème étage, Boulevard de La Qualité de Vie, Le Kram, 2015-Tunis
53	FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III	ZITOUNA CAPITAL	Immeuble la Renaissance, Bloc A, 3ème étage, Boulevard de La Qualité de Vie, Le Kram, 2015-Tunis
54	FCPR CAPITAL RETOURNEMENT	MAXULA GESTION	Rue du Lac Léman, Centre Nawrez, les Berges du Lac, 1053-Tunis
55	FCPR SWING 3	CAPSA CAPITAL PARTNERS	10 bis, Rue Mahmoud El Materi, Mutuelleville, 1002-Tunis
56	FCPR MOURAFIK III	ZITOUNA CAPITAL	Immeuble la Renaissance, Bloc A, 3ème étage, Boulevard de La Qualité de Vie, Le Kram, 2015-Tunis
57	FCPR MAXULA CAPITAL RETOURNEMENT	MAXULA GESTION	Rue du Lac Léman, Centre Nawrez, les Berges du Lac, 1053-Tunis

58	FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA IV	ZITOUNA CAPITAL	Immeuble la Renaissance, Bloc A, 3ème étage, Boulevard de La Qualité de Vie, Le Kram, 2015-Tunis
59	FCPR GROWTH VENTURE CAPITAL	GAT INVESTISSEMENT	92-94 avenue Hédi Chaker, Belvédère, 1002-Tunis
60	FCPR RELANCE+	MAC PRIVATE MANAGEMENT	Immeuble Green Center, Bloc D, 2ème étage, Rue du Lac Constance, Les Berges du Lac, 1053-Tunis
61	FCPR ADVANCED FUND	GMP CAPITAL	Bureau A12, Immeuble Green Center, Rue du Lac de Constance, Les Berges du Lac 1, 1053-Tunis
62	FCPR PROGRESS FUND	STB MANAGER	Immeuble STB, 34, rue Hédi Karray, Cité des sciences, El Menzah, 1004-Tunis

## LISTE DES FONDS DE FONDS

		Gestionnaire	Adresse
1	FONDS DE FONDS ANAVA	SMART CAPITAL	Immeuble SAPHIR, Bloc A, 1er étage, Avenue du dinar, Les berges du lac II, 1053-Tunis.

## LISTE DES FONDS D'INVESTISSEMENT SPÉCIALISÉS

		Gestionnaire	Adresse
1	FIS INNOVATECH	SMART CAPITAL	Immeuble SAPHIR, Bloc A, 1er étage, Avenue du dinar, Les berges du lac II, 1053-Tunis.
2	FIS 216 CAPITAL FUND I	216 CAPITAL VENTURES	Immeuble Carte, Lot BC4, Centre Urbain Nord, 1082-Tunis
3	FIS EMPOWER FUND-B	UNITED GULF FINANCIAL SERVICES – North Africa	Rue Lac Biwa, Immeuble Fraj, 2 <sup>ème</sup> étage, Les Berges du Lac, 1053 - Tunis
5	FIS Compartiment TITAN Seed Fund I - Dinars	MEDIN Fund Management Company	17, rue Ibn Charaf, 2ème étage, Belvédère, 1002-Tunis
6	FIS Compartiment TITAN Seed Fund I - Euros	MEDIN Fund Management Company	17, rue Ibn Charaf, 2ème étage, Belvédère, 1002-Tunis
7	FIS INNOV INVEST	STB MANAGER	Immeuble STB, 34, rue Hédi Karray, Cité des sciences, El Menzah, 1004-Tunis

\* Cette liste n'est ni exhaustive ni limitative. Les sociétés ne figurant pas sur cette liste et qui répondent à l'un des critères énoncés par l'article 1er de la loi n° 94-117 du 14 novembre 1994 peuvent se faire opposer le caractère de sociétés faisant appel public à l'épargne.

## AVIS DES SOCIÉTÉS

### ETATS FINANCIERS

#### ESSOUKNA

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

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

**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528
Moins : amortissements		-13 951	-11 952
		577	2 576
Immobilisations corporelles	3	1 684 888	1 749 492
Moins : amortissements		-1 214 688	-1 305 034
		470 200	444 458
Immobilisations financières	4	7 970 185	8 174 875
Moins : provisions		-1 957 332	-1 942 242
		6 012 853	6 232 633
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>6 483 630</b>	<b>6 679 667</b>
Autres actifs non courants		-	-
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>6 483 630</b>	<b>6 679 667</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks	5	47 141 534	46 506 213
Moins : provisions		-87 695	-97 031
		47 053 839	46 409 182
Clients et comptes rattachés	6	546 873	558 258
Moins : provisions		-194 408	-194 408
		352 465	363 850
Autres actifs courants	7	2 500 807	1 711 973
Moins : provisions		-46 267	-21 802
		2 454 540	1 690 171
Placements et autres actifs financiers	8	212 082	165 353
Moins : provisions		-	-
		212 082	165 353
Liquidités et équivalents de liquidités	9	363 415	1 361 219
<b>Total des actifs courants</b>		<b>50 436 341</b>	<b>49 989 775</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>56 919 971</b>	<b>56 669 442</b>

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Elle a pour objet social :

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

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

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

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

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

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

---

**1. Déclaration de conformité**

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

**2. Méthodes comptables appliquées**

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

**2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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 (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 salaires et des frais médicaux, la rotation des effectifs et un taux d'actualisation financière.

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

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

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

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

**(en DT)**

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

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

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

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

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

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2023		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>919 540</b>	<b>200 010</b>	<b>719 530</b>
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
- Société Immobilière des Cèllets	40 002	22,22%	200 010	200 010	-
<b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>3 519 881</b>	<b>98 304</b>	<b>3 421 577</b>
- SOGEST	1	0,10%	10	10	-
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 349	6 176
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
- Placement Obligataire SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	11 505	226 048
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	82 440	-
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
- SIVIA	3	0,01%	30	-	30
<b>Total en DT</b>			<b>4 439 421</b>	<b>298 314</b>	<b>4 141 107</b>



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

---

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094 DT, soit une moins-value potentielle de 1 465 383 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

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

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2023, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

---

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts 31 décembre 2023 se présentent comme suit :

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 31 décembre 2023, soit 3 200 192 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 659 018 DT au 31 décembre 2023 et représentent 52% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2023, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA dans le cadre de l'établissement de ses états financiers annuels, pour les montants respectifs de 1 988 DT et 58 903 DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

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

**Suite Note N°5**

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

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



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

---

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

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

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

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

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

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2023, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire et des lots de terrains sis à Manouba, d'une valeur comptable de 10 132 251 DT, viabilisés par la Société ESSOUKNA et destinés à des futurs projets de promotion immobilière.

**ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 31 DÉCEMBRE 2023**

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

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

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



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

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté une action en justice pour le recouvrement de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 04 février 2011 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Au 31 décembre 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non-recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant ne peut obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la Société.

Au 31 décembre 2023, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

### **2) Clients - chèques impayés**

Il s'agit, principalement, d'un chèque impayé qui se rapporte à la vente d'un local à usage commercial conclue le 22 juin 2012. Le contrat de vente n'a pas été enregistré à la recette des finances et prévoit qu'une partie du prix (300 000 DT) soit payée au moyen d'un crédit à octroyer par la Société ESSOUKNA moyennant le consentement d'une hypothèque de premier rang à son profit. Ces conditions de vente n'ont pas été respectées, d'où le versement en banque par la Société ESSOUKNA du chèque retourné impayé (tiré par une ascendante de l'acquéreur). Une action en justice a été intentée pour la récupération du local vendu (livré au client en 2012) et perdue par la Société, devant le tribunal de première instance, le 16 novembre 2015. La Société a interjeté appel du jugement depuis le 29 décembre 2017 mais des reports d'audiences ont été décidés pour ajout du dossier original. Au 31 décembre 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

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

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

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

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

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

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

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

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

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

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



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

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis (*)	Total
<b>Soldes au au 31 décembre 2021</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 155 713	-	39 915	-50 096	32 640 451
<i>Affectation du résultat 2021 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-48 240	-	-	-	-48 240
Bénéfice 2022	-	-	-	-	-	-	-	618 639	618 639
<b>Soldes au au 31 décembre 2022</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 107 473	-	39 915	568 543	33 210 850
<i>Affectation du résultat 2022 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-505 050	-	-	-	-	-505 050
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-46 435	-	-	-	-46 435
Perte 2023	-	-	-	-	-	-	-	-2 864 415	-2 864 415
<b>Soldes au au 31 décembre 2023</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	1 061 038	-	39 915	-2 295 872	29 794 950

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



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

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

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

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

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

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

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

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

### 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

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

À l'occasion de son départ à la retraite, chaque salarié de la Société ESSOUKNA bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) a été comptabilisée au 31 décembre 2023 pour un montant de 251 800 DT (458 421 - 206 621) qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 31 décembre 2023, sur la base des hypothèses suivantes :

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



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

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

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

### 4) Provisions pour risques fiscal et social

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

Au 31 décembre 2023, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 21 563 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

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

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

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

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

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

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

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

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

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

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



---

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

---

***a) Identification des parties liées***

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

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

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

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

---

**Suite Note N°32**

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

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

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

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

*(1) Hypothèques consenties à la BNA :*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2023</i>
<i>Lot n°03 Mannouba</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>2 468 000</i>
<i>Siège social</i>	<i>1 000 000</i>
<b>Total en DT</b>	<b>41 228 000</b>

*(2) Hypothèques reçus des clients :*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2023</i>
<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°34 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

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

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

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

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

---

***Opinion***

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

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

***Fondement de l'opinion***

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

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

***Questions clés de l'audit***

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



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

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

### ***a) Risques identifiés***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *a) Risques identifiés*

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

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

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

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

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

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



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

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

Nous avons :

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

***Rapport de gestion***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

---

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

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

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

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

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

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



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

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

Tunis, le 01 avril 2024

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Tunis, le 01 avril 2024

#### LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE  
MANAGEMENT - GEM**

**Abderrazak GABSI, associé**

**P/ C.K.T AUDIT & CONSEIL**

**Khaled THABET, expert-comptable**

## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS**

#### **SOCIETE LAND'OR**

Siège sociale : Bir Jedid – 2054 Khélidia – Ben Arous

La société LAND'OR publie ci-dessous, ses états financiers individuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2023. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes M Fehmi LAOURINE (A.M.C Ernst&Young) et M Ahmed SAHNOUN (Les commissaires aux comptes associés MTBF).

# BILAN

Arrêté au 31 décembre 2023  
(Montants exprimés en dinar tunisien- DT)

ACTIFS	Notes	31/12/2023	31/12/2022	Variation
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
<b>Actifs Immobilisés</b>				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3.1	4 858 994	4 388 855	470 139
Moins (Amortissement)		(3 329 536)	(2 841 213)	(488 323)
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>		<b>1 529 458</b>	<b>1 547 642</b>	<b>(18 184)</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3.2	85 171 886	70 826 689	14 345 197
Moins (Amortissement)		(29 466 343)	(26 461 324)	(3 005 019)
<b>Total Immobilisations corporelles</b>		<b>55 705 543</b>	<b>44 365 365</b>	<b>11 340 178</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3.3	45 573 417	42 911 177	2 662 240
Moins (provisions)		(3 695 480)	(3 695 480)	-
<b>Total Immobilisations financières</b>		<b>41 877 937</b>	<b>39 215 697</b>	<b>2 662 240</b>
<b>Total des Actifs Immobilisés</b>		<b>99 112 938</b>	<b>85 128 704</b>	<b>13 984 234</b>
<b>Autres Actifs Non Courants</b>	3.4	156 891	313 782	(156 891)
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>99 269 829</b>	<b>85 442 486</b>	<b>13 827 343</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Stocks	3.5	40 669 017	47 365 670	(6 696 653)
Moins (provisions)		(1 068 017)	(1 169 335)	101 318
<b>Total des Stocks</b>		<b>39 601 000</b>	<b>46 196 335</b>	<b>(6 595 335)</b>
Clients Et Comptes Rattachés	3.6	37 451 236	45 733 232	(8 281 996)
Moins (provisions)		(16 846 370)	(17 398 077)	551 707
<b>Total des Clients et comptes rattachés</b>		<b>20 604 866</b>	<b>28 335 155</b>	<b>(7 730 289)</b>
Autres Actifs Courants	3.7	10 340 928	12 086 845	(1 745 917)
Liquidités Et Equivalents De Liquidités	3.8	11 862 297	5 615 289	6 247 008
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>82 409 091</b>	<b>92 233 624</b>	<b>(9 824 533)</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>181 678 920</b>	<b>177 676 110</b>	<b>4 002 810</b>

# BILAN

Arrêté au 31 décembre 2023  
(Montants exprimés en dinar tunisien- DT)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	31/12/2023	31/12/2022	Variation
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital Social	4.1	13 784 285	13 784 285	-
Réserves & Primes liées au Capital	4.1	68 609 924	68 425 504	184 420
Autres Capitaux Propres	4.1	3 225 610	3 303 780	(78 170)
Résultats reportés	4.1	7 786 525	8 884 074	(1 097 549)
Résultat de l'Exercice	4.1	5 637 248	(741 057)	6 378 305
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION</b>		<b>99 043 592</b>	<b>93 656 586</b>	<b>5 387 006</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs Non Courants</b>				
Emprunts	4.2	15 856 257	10 369 990	5 486 267
Provisions	4.3	4 950 136	3 819 884	1 130 252
<b>Total Des Passifs Non Courants</b>		<b>20 806 393</b>	<b>14 189 874</b>	<b>6 616 519</b>
<b>Passifs Courants</b>				
Fournisseurs Et Comptes Rattachés	4.4	33 523 085	30 884 633	2 638 452
Autres Passifs Courants	4.5	5 750 514	6 197 788	(447 274)
Concours Bancaires Et Autres Passifs Financiers	4.6	22 555 336	32 747 229	(10 191 893)
<b>Total Des Passifs Courants</b>		<b>61 828 935</b>	<b>69 829 650</b>	<b>(8 000 715)</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>82 635 328</b>	<b>84 019 524</b>	<b>(1 384 196)</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>181 678 920</b>	<b>177 676 110</b>	<b>4 002 810</b>



# ETAT DE RESULTAT

## Arrêté au 31 décembre 2023

(Montants exprimés en dinar tunisien- DT)

ETAT DE RESULTAT	Notes	31/12/2023	31/12/2022	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	5.1			
Revenus		191 913 954	161 448 006	30 465 948
Autres Produits d'Exploitation		1 567 538	1 775 012	(207 474)
<b>Total Des Produits D'exploitation</b>		<b>193 481 492</b>	<b>163 223 018</b>	<b>30 258 474</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Variation de Stocks des Produits Finis	5.2	(916 170)	4 685 469	(5 601 639)
<b>Achats Consommés</b>	5.3	<b>(140 000 891)</b>	<b>(123 266 211)</b>	<b>(16 734 680)</b>
Achats		(133 980 278)	(132 634 309)	(1 345 969)
Variations Des Stocks		(6 020 613)	9 368 098	(15 388 711)
Autres achats	5.4	(4 371 239)	(3 973 114)	(398 125)
Charges De Personnel	5.5	(15 027 674)	(11 457 855)	(3 569 819)
Dotations Aux Amortissements Et Provisions	5.6	(4 590 846)	(3 866 494)	(724 352)
Autres Charges D'exploitation	5.7	(17 341 726)	(23 054 093)	5 712 367
<b>Total Des Charges D'exploitation</b>		<b>(182 248 546)</b>	<b>(160 932 297)</b>	<b>(21 316 249)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>11 232 946</b>	<b>2 290 721</b>	<b>8 942 225</b>
Charges Financières Nettes	5.8	(5 740 437)	(3 540 745)	(2 199 692)
Produits des placements	5.9	1 021 594	64 865	956 729
Autres Gains Ordinaires	5.10	361 501	826 925	(465 424)
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>		<b>6 875 604</b>	<b>(358 234)</b>	<b>7 233 838</b>
Impôt sur les bénéfices	5.11	(1 238 356)	(382 823)	(855 533)
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>5 637 248</b>	<b>(741 057)</b>	<b>6 378 305</b>

# ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

Arrêté au 31 décembre 2023

(Montants exprimés en dinar tunisien- DT)

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>			
Résultat net		5 637 248	(741 057)
Ajustements pour :			
▪ Amortissements et provisions		4 590 846	3 866 494
▪ QP des subventions aux investissements inscrites au résultat		(50 341)	(50 342)
▪ Charges d'intérêt		1 118 214	694 367
▪ Plus-value sur cession d'immobilisations		(17 130)	(473 785)
Variations des :			
▪ Variation des stocks		6 696 654	(14 733 493)
▪ Variation des créances		8 281 996	3 078 398
▪ Variation des autres actifs		1 696 362	(3 305 115)
▪ Variation des fournisseurs et autres passifs		2 191 176	(2 951 849)
<b>Flux provenant des/&lt;affectés aux&gt;activités d'exploitation</b>		<b>30 145 025</b>	<b>(14 616 382)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>			
Décaissements affectés à l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles.		(15 253 237)	(9 945 213)
Encaissements provenant de cession d'immobilisations corporelles		41 200	1 374 802
Décaissements affectés aux autres actifs non courants		-	(470 672)
Décaissements affectés à l'acquisition d'immobilisations financières		(2 662 240)	(16 372 500)
<b>Flux affectés aux activités d'investissement</b>		<b>(17 874 277)</b>	<b>(25 413 583)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>			
Encaissement financement de stock et autres crédits de gestion		1 000 000	7 500 000
Paiement de dividendes		-	(3 592 440)
Encaissements provenant des comptes courants des actionnaires		-	23 021 181
Encaissement des emprunts		8 925 817	9 343 000
Remboursement des emprunts		(3 149 320)	(1 689 579)
Décaissement achat d'action propres		(199 901)	
<b>Flux provenant des activités de financement</b>		<b>6 576 596</b>	<b>34 582 162</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>18 847 344</b>	<b>(5 447 803)</b>
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>6.1</b>	(18 085 222)	(12 637 419)
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>6.2</b>	<b>762 122</b>	<b>(18 085 222)</b>

**NOTES AUX ETATS FINANCIERS**  
**Exercice arrêté au 31 Décembre 2023**

**Présentation de la société :**

La Société LAND'OR SA ("Land'Or " ou " société ") est une société anonyme de droit tunisien ayant démarré ses activités en juillet 1996. L'objet de la société est l'exploitation de toutes opérations industrielles, commerciales et financières se rattachant à la fabrication, à la transformation, et au commerce des produits carnés et leurs abats, produits de la mer, fromages, plats cuisinés et tous produits agro-alimentaires.

**Faits marquants de l'exercice :**

- Land'Or SA a réalisé une participation de 2 662 400 DT. Cette participation représente l'augmentation de capital de Land'Or Maroc Industries à due concurrence.
- Encaissement des crédits à moyen terme contractés auprès de la Banque de Tunisie (BT) et l'UBCI pour des montants de 2.3 MDT et 6.5 MDT. Ces crédits sont destinés au financement des investissements.

## TABLE DE MATIERES

1.	REFERENTIEL COMPTABLE .....	8
2.	PRINCIPES COMPTABLES.....	8
2.1	Immobilisations corporelles et incorporelles .....	8
2.2	Frais préliminaires et charges à répartir.....	9
2.3	Contrats de location financement .....	9
2.4	Valeurs d'exploitation.....	9
2.5	Emprunts .....	10
2.6	Provision pour dépréciation des comptes clients et autres actifs courants .....	10
2.7	Provisions pour risques et charges .....	10
2.8	Revenus.....	10
2.9	Transactions en monnaie étrangère .....	11
3.	ACTIF .....	12
3.1.	Immobilisations incorporelles : .....	12
3.2.	Immobilisations corporelles : .....	12
3.3.	Immobilisations Financières : .....	13
3.4.	Autres actifs non courants : .....	13
3.5.	Stocks : .....	14
3.6.	Clients et comptes rattachés .....	14
3.7.	Autres actifs courants : .....	15
3.8.	Liquidités et équivalents de liquidités : .....	15
4.	CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS .....	16
4.1.	Capitaux propres : .....	16
4.2.	Emprunts : .....	16
4.3.	Provisions : .....	17
4.4.	Fournisseurs et comptes rattachés : .....	17
4.5.	Autres passifs courants : .....	17
4.6.	Concours bancaires et autres passifs financiers : .....	17
5.	COMPTE DE RESULTAT.....	18
5.1.	Produits d'exploitation : .....	18
5.2.	Variation de stocks des produits finis : .....	18
5.3.	Achats Consommés .....	18
5.4.	Autres achats : .....	18
5.5.	Charges de personnel : .....	19
5.6.	Dotations aux amortissements et aux provisions : .....	19
5.7.	Autres charges d'exploitation : .....	19
5.8.	Charges financières nettes : .....	20
5.9.	Produits de placements : .....	20
5.10.	Autres Gains Ordinaires : .....	20
5.11.	Impôt sur les sociétés : .....	21
6.	ÉTAT DE FLUX DE TRESORERIE.....	22
6.1	Éléments composant les liquidités et équivalents de liquidités : .....	22
6.2	Méthode adoptée pour déterminer la composition des liquidités et équivalents de liquidités et effet de tout changement de méthode en la matière : .....	22
7.	NOTES COMPLEMENTAIRES.....	23
7.1	Note sur les événements postérieurs à la date de clôture : .....	23
7.2	Informations sur les parties liées.....	23
7.2.1	Transactions avec les parties liées.....	23
7.2.2	Soldes avec les parties liées .....	24
7.2.3	Obligations et engagements de la société LAND'OR envers les dirigeants .....	25



## **1. REFERENTIEL COMPTABLE**

Les états financiers sont exprimés en dinars tunisiens («DT») et ont été préparés conformément aux conventions, principes et méthodes comptables prévus par le cadre conceptuel de la comptabilité financière et les normes comptables tunisiennes.

## **2. PRINCIPES COMPTABLES**

Les principes et méthodes comptables les plus significatifs appliqués par la société Land'Or, pour l'élaboration de ses états financiers sont les suivants :

### **2.1. Immobilisations corporelles et incorporelles**

*Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors taxes récupérables et compte tenu des frais se rapportant à leur acquisition et à leur mise en utilisation.*

*Les coûts ultérieurs ne sont pas comptabilisés en actifs sauf s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à ces derniers iront à la société et que ces coûts peuvent être évalués de façon fiable. Les coûts courants d'entretien sont constatés dans le résultat au cours de la période où ils sont encourus.*

*Par la suite les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements, et le cas échéant des pertes de valeur, sauf pour les terrains comptabilisés au coût d'acquisition.*

*L'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles est calculé suivant le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité effective. Les durées de vie appliquées par la société sont les suivantes :*

	Années
Progiciel SAP	10
Autres logiciels informatiques.	3
Dépôt de marques	3
Bâtiment industriel	35
Installations générales, agencements et aménagements (« AA ») des constructions	20
Installations techniques	20
Matériel industriel	20
Outillage industriel	10-15
A.A. matériel et outillage industriel	20
Matériel de transport des biens	7
Matériel de transport des personnes	10
Immobilisations à statut juridique particulier	7-10
Installations générales, agencements et aménagements divers («AAI»)	35
Equipement de bureau	10
Matériel informatique	7

*L'amortissement relatif aux immobilisations acquises au cours de l'exercice est calculé compte tenu de la règle du prorata-temporis.*

*La méthode d'amortissement la durée de vie restante et la valeur résiduelle sont revues par le management à l'occasion de chaque arrêté des états financiers.*

## **2.2. Frais préliminaires et charges à répartir**

Les frais préliminaires sont les frais attachés à des opérations conditionnant l'existence, ou le développement de la société, engagés au moment de la création de la société, ou ultérieurement à cette date dans le cadre d'une extension, de l'ouverture d'un nouvel établissement ou d'une modification de son capital.

Les charges à répartir sont les charges engagées au cours d'un exercice, dans le cadre d'opérations spécifiques (tels que les frais de marketing), ayant une rentabilité globale démontrée et dont la réalisation est attendue au cours des exercices ultérieurs.

Les frais préliminaires et les charges à répartir sont portés à l'actif du bilan en autres actifs non courants dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en exploitation de la société et qu'il est probable que les activités futures permettront de récupérer les montants engagés. Ils sont résorbés sur une durée maximale de trois ans, à partir de la date d'entrée en exploitation de l'activité ou de leur constatation sans dépasser cinq ans, à partir de leur engagement.

## **2.3. Contrats de location financement**

Les contrats de crédit-bail sont examinés pour être qualifiés en contrats de location financement ou de location simple.

Les contrats de location sont classés en tant que contrats de location-financement s'ils transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs.

Les immobilisations corporelles acquises en vertu d'un contrat de location financement sont enregistrées au bilan à leur juste valeur ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. La dette correspondante, nette des intérêts financiers, est inscrite au passif. Le loyer est défalqué entre remboursement du principal et charges financières selon le taux d'intérêt effectif du contrat. Les charges financières sont comptabilisées en charges de l'exercice à moins qu'elles ne soient capitalisées dans le coût d'un actif qualifiant.

Les immobilisations acquises par voie d'un contrat de location financement sont amorties selon la méthode linéaire sur la période la plus courte entre la durée d'utilité et la durée des contrats.

Les frais de location simple sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

## **2.4. Valeurs d'exploitation**

Les stocks sont constitués principalement de produits finis et semi-finis, des pièces de rechange, des matières premières et des emballages.

Les matières premières, emballages et les pièces de rechange sont valorisées au prix d'achat majoré des frais directement liés à l'achat. Ils sont valorisés selon la méthode du coût moyen pondéré.

Les produits finis et semi finis sont valorisés au coût de revient réel. Le coût de revient comprend les frais directement imputés à la production ainsi qu'une quote-part des frais généraux de production alloués à la production. Les frais communs sont alloués entre les différents produits selon des clés de répartition déterminés par le management. Ils sont valorisés selon la méthode du coût moyen pondéré.

La méthode de comptabilisation de flux d'entrée et de sortie de Stocks utilisée par la société est la méthode de l'inventaire permanent. Les stocks à rotation lente sont ramenés à leur valeur de réalisation nette. La valeur de réalisation nette est le prix de vente estimé dans le cours normal d'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés pour réaliser la vente. »

La société dispose d'une comptabilité analytique gérée sur un logiciel qui permet la détermination des clés de répartition.

## **2.5. Emprunts**

Les emprunts à long terme figurent au bilan pour la valeur non amortie sous la rubrique des passifs non courants. La partie à échoir dans un délai inférieur à une année, est reclassée parmi les passifs courants.

## **2.6. Provision pour dépréciation des comptes clients et autres actifs courants**

Le management procède à la clôture de l'exercice à l'estimation d'une provision pour dépréciation des comptes clients et comptes rattachés ainsi que les comptes d'autres actifs courants. A chaque

Date de clôture le management détermine s'il y a des indicateurs de dépréciation des comptes clients et autres actifs courants. Ces indicateurs comprennent des éléments tels que des manquements aux

Paiements contractuels ou des difficultés financières du créancier. La provision est estimée selon la différence entre la valeur comptable de ces créances et la valeur recouvrable estimée au titre de ces créances.

## **2.7. Provisions pour risques et charges**

### **> Provisions pour litiges**

Les réclamations contentieuses impliquant la société sont évaluées par la direction juridique. La direction juridique peut dans certains cas faire appel à l'assistance d'avocats spécialisés. L'estimation faite au titre du risque financier encouru fait appel au jugement. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou dont l'échéance n'est pas fixée de façon précise sont classées en passifs non courants.

Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés mais font l'objet d'une information au niveau des notes aux états financiers sauf si la probabilité de sortie des ressources est mesurable.

### **> Provisions pour indemnités de départ à la retraite**

La provision pour indemnité de départ à la retraite correspond à la valeur actualisée des indemnités qui seront servies au personnel calculé selon la convention collective applicable à la société. La provision tient compte des hypothèses financières notamment le taux d'actualisation, les taux de démographies dont l'espérance de vie, l'âge de retraite, le taux de rotation des effectifs et l'évolution des salaires. La provision est présentée parmi les passifs non courants.

## **2.8. Revenus**

Les revenus sont constatés dès lors que les conditions suivantes sont remplies : la société a transféré à l'acheteur les principaux risques et avantages inhérents à la propriété, le montant des revenus peut être mesuré de façon fiable, il est probable que des avantages futurs

associés à l'opération bénéficieront à la société et les coûts encourus ou à encourir concernant l'opération peuvent être mesurés de façon fiable.

Les revenus sont mesurés à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir. Les revenus sont nets de remises et réductions commerciales consenties par la société.

## **2.9. Transactions en monnaie étrangère**

Les transactions en monnaie étrangère sont converties en DT selon le cours de change de la date d'opération. A la clôture de l'exercice, les éléments monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis au cours de change de clôture et les différences de change en résultantes sont constatées en résultat de l'exercice.

La société ne fait pas recours à des moyens de couverture contre le risque de change. En effet, elle utilise, soit le financement en devise si la fluctuation du dinar vis-à-vis les autres devises étrangères est stable soit le financement des importations en dinars en cas de fluctuation importante du cours de change.

### 3. ACTIF

#### 3.1. Immobilisations incorporelles :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Logiciels Informatiques	3 748 656	3 568 417
Dépôts de marques	798 030	591 962
Immobilisations incorporelles en cours <sup>(1)</sup>	312 308	228 476
<b>Total brut</b>	<b>4 858 994</b>	<b>4 388 855</b>
Amortissements	(3 329 536)	(2 841 213)
<b>Total net</b>	<b>1 529 458</b>	<b>1 547 642</b>

<sup>(1)</sup> Le montant de 312 308 DT, qui figure parmi les « immobilisations incorporelles en cours » représente la somme versée pour l'achat d'un logiciel non encore mis en service à la date de clôture.

Les immobilisations incorporelles en cours sont comptabilisées à leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat majoré des frais annexes.

#### 3.2. Immobilisations corporelles :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Terrain nu	1 321 600	1 321 600
Terrain bâti	230 400	230 400
Bâtiment industriel	7 009 565	7 009 565
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	7 105 607	6 771 990
Installations techniques	5 729 202	5 818 730
Matériels industriels	36 207 812	35 285 965
Outillages industriels	4 170 798	3 954 233
Matériels de transport des biens	2 260 565	2 260 565
Matériels de transport des personnes	2 595 205	2 504 837
Equipements de bureau	340 192	323 567
Matériels informatiques	2 072 102	1 937 227
Immobilisations en cours	16 128 838	3 408 010
<b>Total brut</b>	<b>85 171 886</b>	<b>70 826 689</b>
Amortissements	(29 466 343)	(26 461 324)
<b>Total net</b>	<b>55 705 543</b>	<b>44 365 365</b>



### 3.3. Immobilisations Financières :

Cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Titres de participation	43 923 032	41 276 592
Dépôts et cautionnements	16 600	800
Créances immobilisées	1 633 785	1 633 785
<b>Total brut</b>	<b>45 573 417</b>	<b>42 911 177</b>
Provision pour dépréciation	(3 695 480)	(3 695 480)
<b>Total net</b>	<b>41 877 937</b>	<b>39 215 697</b>

Les titres de participation sont comptabilisés à leurs dates d'entrée au coût d'acquisition et font l'objet d'une provision pour dépréciation lorsque leur valeur d'usage est inférieure à leur valeur comptable.

Le détail des titres de participation se présente comme suit :

Dénomination	Capital social	% du Capital	Montant de participation	Montant libéré en Devise	Montant libéré en DT	Montant Provision	Montant Net en DT
ECHARIKA ALYBIA TOUNISIA ALHADITHA LISSINAAT ALGHIDHAIIA ALMOUCHTARAKA	1 000 000 LYD	65%	650 000 LYD	195 000 LYD	226 799	(226 799)	-
LAND'OR FOODS & SERVICES	200 000 DT	99,97%	199 940 DT	199 940 DT	199 940	-	199 940
LAND'OR MAROC <sup>(1)</sup>	9 000 000 MAD	100%	9 000 000 MAD	9 000 000 MAD	1 629 616	(1 629 616)	-
LAND'OR USA HOLDING INC	650 000 USD	100%	650 000 USD	150 000 USD	205 280	(205 280)	-
LAND'OR MAROC INDUSTRIES	135 504 000 MAD	100%	135 504 000 MAD	135 504 000 MAD	41 661 397	-	41 661 397
<b>Total en DT</b>					<b>43 923 032</b>	<b>(2 061 695)</b>	<b>41 861 337</b>

<sup>(1)</sup> Land'Or Maroc a connu des difficultés opérationnelles et financières depuis 2013. Voir note 3.6 pour l'appréciation du risque lié à l'investissement dans la Land'Or Maroc.

### Créances immobilisées :

Les créances immobilisées correspondent, à la cession de savoir-faire pour une valeur globale de 850.000 euros l'équivalent de 1 633 785 DT à la société libyenne ECHARIKA ALYBIA TOUNISIA ALHADITHA LISSINAAT ALGHIDHAIIA ALMOUCHTARAKA, et ce en vertu de la convention établie fin 2010. Compte tenu de l'évolution du contexte politique et économique en Libye, le management a décidé de provisionner à 100% les créances immobilisées ainsi que la participation dans la filiale Libyenne.

### 3.4. Autres actifs non courants :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Frais préliminaires	2 542 939	2 542 939
Charges à répartir	11 894 595	11 894 595
<b>Total brut</b>	<b>14 437 534</b>	<b>14 437 534</b>
Résorptions	(14 280 643)	(14 123 752)
<b>Total net</b>	<b>156 891</b>	<b>313 782</b>

### 3.5. Stocks :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Matières premières	15 634 620	19 300 416
Emballages	6 255 746	7 348 829
Matières consommables	193 992	182 728
Produits finis et en-cours	9 679 184	10 595 353
Stocks divers	4 615 971	4 375 842
Stocks en transit	4 289 504	5 562 502
<b>Total brut</b>	<b>40 669 017</b>	<b>47 365 670</b>
Provision pour dépréciation <sup>(1)</sup>	(1 068 017)	(1 169 335)
<b>Total net</b>	<b>39 601 000</b>	<b>46 196 335</b>

<sup>(1)</sup> il s'agit d'une provision qui couvre principalement le risque de l'obsolescence des emballages à la suite de changement de design ou de changement de composition des produits.

La provision est détaillée comme suit :

En dinar tunisien (TND)	Valeur Brut 31/12/2023	Provision Stock 31/12/2023	Valeur Net 31/12/2023
Matières premières	15 634 620	-	15 634 620
Emballages	6 255 746	(1 068 017)	5 187 729
Matières consommables	193 992	-	193 992
Produits finis et en-cours	9 679 184	-	9 679 184
Stocks divers	4 615 971	-	4 615 971
Stocks en transit	4 289 504	-	4 289 504
<b>Total</b>	<b>40 669 017</b>	<b>(1 068 017)</b>	<b>39 601 000</b>

### 3.6. Clients et comptes rattachés

Le détail des comptes clients se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Clients	36 118 181	44 004 610
Effets impayés	198 251	611 138
Chèques impayés	1 134 804	1 117 484
<b>Total brut</b>	<b>37 451 236</b>	<b>45 733 232</b>
Provision pour dépréciation	(16 846 370)	(17 398 077)
<b>Total net</b>	<b>20 604 866</b>	<b>28 335 155</b>

Les comptes clients au 31/12/2023 incluent une créance pour un montant de 22 925 470 DT (équivalent de 8 461 583 euros) sur la filiale marocaine LAND'OR Maroc, entièrement détenue par Land'Or.

Désignation	Montant en Euro	Montant actualisé en DT	Provision	Montant net
Créance relative à 2022&2023	2 501 091	8 480 450	-	8 480 450
Créance antérieure à 2015	5 960 492	14 445 020	(14 445 020)	-
<b>Total</b>	<b>8 461 583</b>	<b>22 925 470</b>	<b>(14 445 020)</b>	<b>8 480 450</b>

La société Land'Or Maroc a connu des difficultés d'exploitation et financières au cours des exercices 2013 et 2014, et qui se sont poursuivies en 2015, et ce suite à l'incident technique survenu en 2013 et l'interdiction par les autorités sanitaires marocaines d'importation des produits d'origine animale à partir de la Tunisie de septembre 2014 à mai 2015. Ces deux événements ont lourdement pesé sur la situation financière de Land'Or Maroc et sont à l'origine des pertes cumulées de Land'Or Maroc.

La société a engagé un plan de restructuration financière et opérationnelle de Land'Or Maroc. Le plan de restructuration financière inclut un abandon d'une partie de la créance et la conversion d'une autre partie en un prêt à moyen terme et une participation dans le capital social.

Ce plan a fait l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de la Banque Centrale de Tunisie en date du 05/04/2016 et n'ayant pas encore reçu l'approbation définitive à la date de publication des états financiers.

Les créances détenues sur LAND'OR MAROC et postérieures à 2014 ne sont pas provisionnées, elles suivent un rythme normal de paiement. En effet, en 2023 il y a eu un règlement d'une partie de la créance d'un montant de 2 490 078 € soit 8 146 185 DT.

### **3.7. Autres actifs courants :**

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Personnel	34 415	17 155
Avances fournisseurs	445 142	57 817
Etat crédit d'impôt	9 672 392	10 086 930
Débiteurs divers	153 729	618 057
Créances sur des parties liées	114 185	1 595 662
Associés - dividendes à payer	1 148	1 148
Compte de régularisation actif	568 240	308 845
<b>Total brut</b>	<b>10 989 251</b>	<b>12 685 614</b>
Provision pour dépréciation	(648 323)	(598 769)
<b>Total net</b>	<b>10 340 928</b>	<b>12 086 845</b>

### **3.8. Liquidités et équivalents de liquidités :**

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs à l'encaissement	4 140 625	1 677 329
Banques	7 706 939	3 931 814
Autres Valeurs	405	405
Caisses	14 328	5 741
<b>Total</b>	<b>11 862 297</b>	<b>5 615 289</b>

#### 4. CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

##### 4.1. Capitaux propres :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Capital Social	13 784 285	13 784 285	-
Réserves & Primes liées au Capital	68 609 924	68 425 504	184 420
Autres Capitaux Propres	3 225 610	3 303 780	(78 170)
Résultats reportés	7 786 525	8 884 074	(1 097 549)
Résultat de l'Exercice	5 637 248	(741 057)	6 378 305
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>99 043 592</b>	<b>93 656 586</b>	<b>5 387 006</b>
<b>Résultat par Action</b>	<b>0,409</b>	<b>-0,054</b>	<b>0,463</b>

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 13 784 285 DT réparti sur 13 784 285 actions d'une valeur nominale de (1) dinar chacune. Les actions sont toutes ordinaires.

Le résultat par action au titre de l'exercice 2023 s'élève à (0,409 DT/action) contre (0,054 DT/action) pour l'exercice 2022.

##### 4.2. Emprunts :

Le solde de cette rubrique, qui correspond aux échéances à plus d'un an, s'analyse comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Crédits UBCI	4 505 817	-
Crédits BT	11 350 440	10 369 990
<b>Total emprunt</b>	<b>15 856 257</b>	<b>10 369 990</b>

La variation des crédits bancaires correspond au reclassement des échéances à moins d'un an parmi les concours bancaires et autres passifs financiers à court terme et à l'encaissement de nouveaux Emprunts auprès de la BT et de l'UBCI pour 2 380 000 DT et 6 545 817 DT.

Le détail des emprunts bancaires et de leasing à la date du 31 décembre 2023 se détaillent comme suit :

Banque	Montant en principal	Taux d'intérêts	Solde au 31/12/2022		Mouvements de la période			Solde au 31/12/2023	
			Échéance à +1 an	Échéance à -1 an	Nouveau Emprunt	Paiement	Reclassement	Échéance à +1 an	Échéance à -1 an
BH	3 000 000	5,24%	-	114 095	-	114 095	-	-	-
BT	3 000 000	TMM+2,2 5%	1 749 990	541 672	-	500 004	500 004	1 249 986	541 671
BH	231 210	5,293%	-	81 156	-	81 156	-	-	-
BT	7 000 000	8,500%	7 000 000	-	-	-	572 380	6 427 620	572 380
BT	1 200 000		1 200 000	-	-	-	98 141	1 101 859	98 141
BT	420 000		420 000	-	-	-	34 372	385 628	34 372
BT	715 000	8,200%	-	-	715 000	-	58 477	656 523	58 477
BT	1 665 000		-	-	1 665 000	-	136 176	1 528 824	136 176
ATB	723 000		-	723 000	-	723 000	-	-	-
ATB	723 000	0,0727	-	-	-	-	-	-	-
UBCI	5 100 000	0,0778	-	-	5 100 000	680 000	2 040 000	3 060 000	1 360 000
UBCI	-		-	-	1 445 817	-	-	1 445 817	-
<b>Total</b>			<b>10 369 990</b>	<b>1 459 923</b>	<b>8 925 817</b>	<b>2 098 255</b>	<b>3 439 550</b>	<b>15 856 257</b>	<b>2 801 217</b>

#### **4.3. Provisions :**

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Provisions pour risques et charges	4 036 019	2 998 964
Provisions pour départ à la retraite	914 117	820 920
<b>Total Provision</b>	<b>4 950 136</b>	<b>3 819 884</b>

#### **4.4. Fournisseurs et comptes rattachés :**

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Fournisseurs ordinaires locaux	4 582 220	9 053 557
Fournisseurs étrangers	15 838 095	11 012 397
Fournisseurs d'immobilisations	707 404	528 877
Fournisseurs, retenue de garantie	521 632	14 044
Fournisseurs, factures non parvenues	4 246 990	6 074 098
Effets à payer	7 626 744	4 201 660
<b>Total</b>	<b>33 523 085</b>	<b>30 884 633</b>

#### **4.5. Autres passifs courants :**

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Rémunérations dues au personnel	2 360 510	1 852 157
Etat et collectivités locales	561 380	395 830
Créditeurs divers	901 132	662 963
Compte régularisation passif	1 927 492	3 286 838
<b>Total</b>	<b>5 750 514</b>	<b>6 197 788</b>

#### **4.6. Concours bancaires et autres passifs financiers :**

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Echéances à moins d'1 an BT	1 441 217	541 671
Echéance à moins d'1 an BH	-	195 252
Echéance à moins d'1 an UBCI	1 360 000	-
Echéance à moins d'1 an ATB	-	723 000
Financement de stock et préfinancement export	8 500 000	7 500 000
Financement en devise	11 095 277	23 697 353
Concours bancaires	4 898	3 159
Intérêts courus	153 944	86 794
<b>Total</b>	<b>22 555 336</b>	<b>32 747 229</b>



## 5. COMPTE DE RESULTAT

### 5.1. Produits d'exploitation :

Le solde de ce compte se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires local	149 492 705	126 995 215
Chiffre d'affaires export	42 421 249	34 452 791
Autres produits d'exploitation	1 567 538	1 775 012
<b>Total des Produits d'exploitation</b>	<b>193 481 492</b>	<b>163 223 018</b>

### 5.2. Variation de stocks des produits finis :

La variation de stocks des produits finis est passée d'un montant de 4 685 469 DT (Produit) au 31 Décembre 2022 à un montant de 916 170 DT (Charge) au décembre 2023.

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Variation de Stocks des Produits Finis	(916 170)	4 685 469
<b>Total Variation de stocks des produits finis</b>	<b>(916 170)</b>	<b>4 685 469</b>

### 5.3. Achats Consommés

Les achats consommés se détaillent comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Achats matières premières	109 907 577	108 136 909
Achats emballages et autres matières consommables	25 345 699	24 292 054
Achats en transit	(1 272 998)	205 347
Variation de stocks	4 747 615	(9 162 751)
Variation de stocks en transit	1 272 998	(205 347)
<b>Total Provision</b>	<b>140 000 891</b>	<b>123 266 211</b>

### 5.4. Autres achats :

Ce poste se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Autres achats stockables	1 257 445	1 231 719
Achats non stockables	3 113 794	2 741 395
<b>Total</b>	<b>4 371 239</b>	<b>3 973 114</b>

### 5.5. Charges de personnel :

Ce poste se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Salaires et compléments de salaires	12 899 121	9 775 471
Charges sociales légales	2 128 553	1 682 384
<b>Total</b>	<b>15 027 674</b>	<b>11 457 855</b>

### 5.6. Dotations aux amortissements et aux provisions :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Dotations aux amortissements et aux résorptions	4 064 064	3 201 065
Dotations aux provisions	1 917 805	1 226 237
<b>Total</b>	<b>5 981 869</b>	<b>4 427 302</b>
Reprises sur provisions	(1 391 023)	(560 808)
<b>Total net</b>	<b>4 590 846</b>	<b>3 866 494</b>

### 5.7. Autres charges d'exploitation :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Services extérieurs <sup>(1)</sup>	3 258 886	7 691 041
Autres services extérieurs <sup>(2)</sup>	13 056 647	14 537 042
Charges diverses ordinaires	262 534	157 779
Impôts et taxes	763 659	668 231
<b>Total</b>	<b>17 341 726</b>	<b>23 054 093</b>

(1) Les services extérieurs regroupent les charges suivantes :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Etudes et prestation de services	-	5 189 623
Sous-traitance et locations	679 600	627 905
Maintenance	1 571 117	1 326 450
Assurances	975 404	515 490
Etudes et recherches	32 765	31 573
<b>Total</b>	<b>3 258 886</b>	<b>7 691 041</b>

(2) Les autres services extérieurs regroupent les charges suivantes :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Frais Marketing	2 579 119	3 614 013
Publicité	3 227 860	3 481 839
Transport et frais de ventes	4 058 272	4 703 450
Personnel Intérimaires & honoraires	2 441 430	1 896 102
Voyages et déplacements	508 451	613 227
Autres services extérieurs	241 515	228 411
<b>Total</b>	<b>13 056 647</b>	<b>14 537 042</b>

### 5.8. Charges financières nettes :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts relatifs au crédit BT	1 030 069	694 367
Intérêts relatifs au crédit BH	2 132	40 509
Intérêts relatifs au crédit ATB	-	3 820
Intérêts relatifs au crédit UBCI	77 120	-
Autres intérêts	8 893	1 230
Perte/Gain de change nette <sup>(1)</sup>	706 163	(8 632)
Intérêts sur crédits de gestion et autre frais financiers	3 916 060	2 809 450
<b>Total</b>	<b>5 740 437</b>	<b>3 540 745</b>

<sup>(1)</sup> Le détail de la différence de change se présente comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Pertes de changes latentes	(309 746)	2 142 688
Pertes de changes réalisées	1 767 728	1 083 536
<b>Total pertes de change</b>	<b>1 457 982</b>	<b>3 226 224</b>
Gains de changes latents	(6 838)	(2 076 993)
Gains de changes réalisés	(744 981)	(1 157 863)
<b>Total des gains de change</b>	<b>(751 819)</b>	<b>(3 234 856)</b>
<b>Total différences de change</b>	<b>706 163</b>	<b>(8 632)</b>

### 5.9. Produits de placements :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Produits des placements	1 021 594	64 865
<b>Total</b>	<b>1 021 594</b>	<b>64 865</b>

### 5.10. Autres Gains Ordinaires :

Le solde de cette rubrique se détaille comme suit :

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Produits Cession immobilisations	17 130	473 785
Sinistre Assurances	344 371	353 140
<b>Total</b>	<b>361 501</b>	<b>826 925</b>

### 5.11. Impôt sur les sociétés :

L'impôt sur les sociétés s'élève au 31/12/2023 à 1 030 286 DT. Ce montant comprend la contribution sociale solidaire instaurée par l'article 53 de la loi de finance 2018 qui s'élève à 208 070 DT.

Le décompte fiscal est présenté au niveau de l'annexe 3.

En dinar tunisien (TND)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts sur les Bénéfices	1 030 286	371 673
Contribution Conjoncturelle	208 070	11 150
<b>Total</b>	<b>1 238 356</b>	<b>382 823</b>

## 6. ÉTAT DE FLUX DE TRESORERIE

### 6.1. Éléments composant les liquidités et équivalents de liquidités :

Les liquidités et équivalents de liquidités sont composés par les comptes de banques et établissement financiers assimilés ainsi que les comptes de caisse et les valeurs à l'encaissement.

En dinar tunisien (TND)	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Liquidités et équivalents de liquidités	11 862 297	5 615 289
Concours Bancaires	(11 100 175)	(23 700 511)
<b>Trésorerie</b>	<b>762 122</b>	<b>(18 085 222)</b>

### 6.2. Méthode adoptée pour déterminer la composition des liquidités et équivalents de liquidités et effet de tout changement de méthode en la matière :

La méthode utilisée pour déterminer la composition des liquidités et équivalents de liquidités est la méthode autorisée.



## 7. NOTES COMPLEMENTAIRES

### 7.1. Note sur les événements postérieurs à la date de clôture :

Les présents états financiers ont été autorisés pour publication par le conseil d'Administration du 19 avril 2024.

Nous n'avons pas identifié de situations ou événements survenus après la date de clôture de l'exercice 2023 impliquant la modification de certains postes de l'actif ou du passif ou nécessitant une information complémentaire.

### 7.2. Informations sur les parties liées

Les parties liées incluent les principaux actionnaires et dirigeants ainsi que les sociétés du Groupe Land'Or.

Compte tenu des préconisations de la NCT 39 en matière d'informations sur les parties liées, les transactions avec les parties liées se détaillent comme suit :

<u>Parties</u>	<u>Types de liaisons par rapport à Land'Or SA</u>				
	<u>Actionnaires</u>	<u>Filiales</u>	<u>Autres sociétés du groupe Land'Or SA</u>	<u>Fournisseurs</u>	<u>Clients/débiteurs divers</u>
Land'Or Foods and Services		X		X	X
Land'Or Maroc		X		X	X
Land'Or Maroc Industries		X		X	X
Echarika Alybia Tounsi Alhaditha Lésinait Alghidhaïia Almouchtaraka		X	X		
Land'Or USA Holding Inc		X	X		
Land'Or Holding	X			X	X

### 7.3. Transactions avec les parties liées.

La politique de fixation des prix adoptée entre les parties liées est conforme aux pratiques du marché

#### **Produits réalisés par Land'Or avec les sociétés du Groupe**

- Le montant de vente de marchandises par Land'Or à Land'Or Maroc s'élève au titre de l'exercice 2023 à 172 807 DT (51 701 €).
- Une convention de location de bureaux et divers matériels a été conclue le premier janvier 2003 avec la société LAND'OR FOODS & SERVICES SA (LFS). Un avenant a été conclu en 2014. Le montant annuel des loyers à facturer par Land'Or au titre de l'exercice 2023 s'élève à 265 942 DT.

### Relation avec Land'Or Holding

Courant 2023, la société Land'Or a facturé à la société Land'Or Holding un montant de 7 658 DT (HTVA) au titre de la location de bureaux situés à Bir Jedid, 2054, Khelidia. Le solde du compte « Land'Or Holding SA » au 31 décembre 2023 est nul.

### Prestations facturées par les sociétés du groupe :

LFS a facturé à Land'Or au titre de l'exercice 2023 des prestations de transport de marchandise s'élevant à 3 076 970 DT. Le solde du compte fournisseur « LFS » inscrit sur les livres comptables de Land'Or SA arrêté au 31 décembre 2023 est créditeur de 278 270 DT.

### Garanties, sûretés réelles et cautions données

#### – Cautions solidaires au profit de Land'Or Food & Services (LFS) :

La société Land'Or s'est portée caution solidaire pour le remboursement de l'enveloppe de crédits de gestion de 550.000 DT en principal contracté par la société LFS, auprès de la Banque de Tunisie.

Le montant restant à rembourser au 31/12/2023 est nul.

#### – Cautions solidaires au profit de Land'Or Maroc Industries (LMI) :

La société Land'Or s'est portée caution solidaire pour le remboursement du crédit à moyen terme contracté par Land'Or Maroc Industries auprès de la BERD pour un montant en principal de 119,1 Millions de Dirhams marocains soit l'équivalent de 11,3 M€ / 34 980 861 DT. Land'Or s'est portée caution solidaire envers la BERD au titre de l'intégralité de ce prêt et a consenti à titre de garanties un nantissement sur ses équipements et sur ses parts sociales détenues dans le capital de LMI. Le montant restant à rembourser au 31/12/2023 s'élève à 34 980 861 DT.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration en date du 1er septembre 2020 et ratifiée, telle que modifiée et complétée par les avenants et accords de garanties subséquents par votre Conseil d'Administration du 25 février 2022.

### 7.3.1. Soldes avec les parties liées

En dinar tunisien (DT)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances</b>		
Land'Or Maroc (1)	22 925 470	30 795 649
LFS	333 627	617 004
Land'Or Holding	-	8 680
LMI	37 325	1 522 962
<b>Total créances</b>	<b>23 296 422</b>	<b>32 944 295</b>
<b>Avances</b>		
Land'Or Maroc	17 131	17 131
LAND'OR USA HOLDING INC	97 054	97 054
<b>Total avances (2)</b>	<b>114 185</b>	<b>114 185</b>
<b>Dettes</b>		
LFS	278 270	5 299 758
LM	-	948 514
<b>Total Dettes</b>	<b>278 270</b>	<b>6 248 272</b>

(1) Solde provisionné à hauteur de 14.445.020 DT

(2) Solde intégralement provisionné

### **7.3.2. Obligations et engagements de la société LAND'OR envers les dirigeants**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Land'Or SA a alloué aux dirigeants une rémunération totale, charges comprises, de 970 864 DT ;

L'administrateur salarié est lié à la société par un contrat de travail avant la prise de ses fonctions d'administrateur, sa rémunération et les avantages lui revenant sont fixés par son contrat de travail.

Le montant des jetons de présence est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2023 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et s'élève à 130 000 DT bruts à répartir entre les membres du Conseil d'Administration. Le montant alloué au Comité Permanent d'Audit est de 12 000 DT bruts.

Une estimation de départ à la retraite pour l'administrateur salarié et le Directeur Général de 434 367 DT est enregistrée dans la rubrique provision pour départ à la retraite (Note 4.3) conformément à la convention sectorielle.

# Annexes

**Annexe (1):** Tableau d'Amortissement des Immobilisations Corporelles & Incorporelles

**Annexe (2):** Tableau de Résorption des Autres Actifs Non Courants

**Annexe (3):** Tableau de détermination du Résultat Fiscal

**Annexe (4):** Schéma des soldes intermédiaires de gestion

**Annexe (5):** Tableau de passage des charges par nature aux charges par destination

**Annexe (6):** Tableau des engagements Hors Bilan

**Annexe (7):** Tableau de mouvements des capitaux propres

# Annexe (1)

## TABLEAU D'A MORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES AU 31/12/2023

RUBRIQUE	VB AU 01/01/2023	ACQUISIT° 2023	VALEUR CESSION 2023	TRANSFERT 2023	VB AU 31/12/2023	AMORT. CUMUL. 2022	DOTATION 2023	REPRISE /CESSION 2023	AMORT. CUMUL. 2023	VCN 2023
BATIMENT INDUSTRIEL	7 009 565	-	-	-	7 009 565	2 538 629	210 035	-	2 748 664	4 260 901
QUIPEMENT DE BUREAU	323 567	20 581	(3 956)	-	340 192	237 679	15 789	(3 956)	249 512	90 680
INST.G. AA CONST.	6 771 990	342 716	(9 099)	-	7 105 607	2 637 715	299 708	(6 730)	2 930 693	4 174 914
INSTAL. TECHNIQ.	5 818 730	85 045	(181 573)	7 000	5 729 202	3 295 458	233 360	(179 769)	3 349 049	2 380 153
MAT.DE TRANSP. DE PERS.	2 504 837	90 368	-	-	2 595 205	1 095 084	332 650	-	1 427 734	1 167 471
MAT.DE TRANSP.BIENS	2 260 565	-	-	-	2 260 565	471 605	330 926	-	802 531	1 458 034
MAT.INDUSTRIEL	35 285 965	312 725	(138 290)	747 412	36 207 812	13 148 315	1 611 045	(133 908)	14 625 452	21 582 360
MAT.INFORMATIQUE	1 937 227	127 189	-	7 686	2 072 102	1 275 863	149 852	-	1 425 715	646 387
OUTILLAGE INDUST.	3 954 233	314 632	(104 983)	6 916	4 170 798	1 760 976	235 485	(89 468)	1 906 993	2 263 805
TERRAIN NU	1 321 600	-	-	-	1 321 600	-	-	-	-	1 321 600
TERRAIN BATI	230 400	-	-	-	230 400	-	-	-	-	230 400
IMMOBILISATIONS CORP.EN COURS	3 408 010	13 489 842	-	(769 014)	16 128 838	-	-	-	-	16 128 838
<b>Total</b>	<b>70 826 689</b>	<b>14 783 098</b>	<b>(437 901)</b>	<b>-</b>	<b>85 171 886</b>	<b>26 461 324</b>	<b>3 418 850</b>	<b>(413 831)</b>	<b>29 466 343</b>	<b>55 705 543</b>



## Annexe (1)

### TABLEAU D'AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AU 31/12/2023

RUBRIQUE	VB AU 01/01/2023	ACQUISIT° 2023	TRANSFERT 2023	VB AU 31/12/2023	AMORT. CUMUL. 2022	DOTATION 2023	AMORT. CUMUL. 2023	VCN 2022
LOGICIEL INFORMATIQUE	3 568 417	155 568	24 671	3 748 656	2 628 822	294 036	2 922 858	825 798
DEPOT DE MARQUE	591 962	206 068	-	798 030	212 391	194 287	406 678	391 352
IMMOBILISATIONS INCORP.EN COURS	228 476	108 503	(24 671)	312 308	-	-	-	312 308
Total	<b>4 388 855</b>	<b>470 139</b>	-	<b>4 858 994</b>	<b>2 841 213</b>	<b>488 323</b>	<b>3 329 536</b>	<b>1 529 458</b>

## Annexe (2)

### TABLEAU DE RESORPTION DES FRAIS PRELIMINAIRES AU 31/12/2023

RUBRIQUE	VB AU 01/01/2023	VB AU 31/12/2023	AMORT. CUMUL. 2022	DOTATION 2023	AMORT. CUMUL. 2023	VCN 2023
FRAIS PRELIMINAIRES	2 542 939	2 542 939	2 542 939	-	2 542 939	-
CHARGES A REPARTIR	11 894 595	11 894 595	11 580 813	156 891	11 737 704	156 891
<b>Total</b>	<b>14 437 534</b>	<b>14 437 534</b>	<b>14 123 752</b>	<b>156 891</b>	<b>14 280 643</b>	<b>156 891</b>

## Annexe (3)

### TABLEAU DE DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL

DESIGNATION	A IMPOSER	A DEDUIRE
<b>BENEFICE NET COMPTABLE OU PERTE NETTE COMPTABLE (1) (après modifications comptables)</b>	<b>5 637 248</b>	
<b>- A REINTEGRER</b>	<b>3 629 090</b>	
Amortissements des voitures de tourisme d'une puissance supérieure à 9 chevaux	-	
Charges sur voitures de tourisme d'une puissance supérieure à 9 chevaux	15 468	
Provisions constituées (Créances client)	-	
Provisions constituées (stock)	647 502	
Cadeaux et frais de réceptions excédentaires	660 125	
Impôt sur les sociétés	1 030 286	
Taxe sur les voyages	850	
Amendes et pénalités non déductibles	108 245	
Pertes de changes non réalisées	(309 746)	
Contribution conjoncturelle	206 057	
Autres Réintégrations	1 270 303	
<b>A DEDUIRE</b>		<b>2 397 762</b>
Dividendes - Revenus des parts des fonds d'amorçage et fonds communs de placement A risque		999 900
Reprise sur provision clients		551 707
Reprise pour provision de stock non déduite initialement		748 821
Reprise autres Provisions		90 496
Gains de changes non réalisés		6 838

**RESULTAT FISCAL AVANT DEDUCTION DES PROVISIONS**

Bénéfice 6 868 576  
Déficit

**RESULTAT FISCAL AVANT DEDUCTION DES REPORTS DEFICITAIRES**

Bénéfice 6 868 576  
Déficit

**RESULTAT AVANT AMORTISSEMENT DE L'EXERCICE**

Bénéfice 6 868 576  
Déficit

**RESULTAT APRES REPORT DEFICITAIRE**

Bénéfice 6 868 576  
Déficit

**BASE DE L'IMPÔT MINIMUM Marché local**

**176 758 760**

**BASE DE L'IMPÔT MINIMUM Export**

**43 657 084**

**RESULTAT NET FISCAL**

**IMPÔT SUR LES SOCIETES AU TAUX DE 15%**

**1 030 286**

**CONTRIBUTION SOCIALE DE SOLIDARITE 3%**

**206 057**

## Annexe (4)

### SCHEMA DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION AU 31/12/2023

				<i>(Exprimé en dinars)</i>				
PRODUITS		CHARGES		2023	2022			
(1)	Ventes des Marchandises et autres produits d'exploitation		Coût d'achat des marchandises vendues	.	<i>Marge Commerciale</i>	-	-	
(2)	Revenus et autres produits d'exploitation	193 481 492						
	Production stockée	-	Ou (Déstockage de production)	916 170				
	<b>Total</b>	<b>193 481 492</b>	<b>Total</b>	<b>916 170</b>	.	<b>Production</b>	<b>192 565 322</b>	<b>167 908 487</b>
.	(2) Production	192 565 322	Achats consommés	144 372 130	.	<b>Marge sur coût matières</b>	<b>48 193 192</b>	<b>40 669 163</b>
.	(1) Marge Commerciale	-	(1) et (2) Autres charges externes	16 578 067				
.	(2) Marge sur coût matière	48 193 192						
.	Subvention d'exploitation							
	<b>Total</b>	<b>48 193 192</b>	<b>Total</b>	<b>16 578 067</b>	.	<b>Valeur Ajoutée Brute (1) et (2)</b>	<b>31 615 125</b>	<b>18 283 300</b>
.	Valeur Ajoutée Brute	<b>31 615 125</b>	Impôts et taxes	763 659				
			Charges de personnel	15 027 674	.	<b>Excédent Brut ou Insuffisance</b>		
			<b>Total</b>	<b>15 791 333</b>	.	<b>D'exploitation</b>	<b>15 823 792</b>	<b>6 157 214</b>
.	Excédent brut d'exploitation	<b>15 823 792</b>	ou Insuffisance brute d'exploitation					
	Autres produits ordinaires	361 501	Autres charges ordinaires	-				
	Produits financiers	1 021 594	Charges financières	5 740 437				
	Transferts et reprises de charges	-	Dotations aux amortissements et aux provisions ordinaires	4 590 846				
			Impôt sur le résultat ordinaire	1 238 356	.	<b>Résultat des Activités Ordinaires</b>		
	<b>Total</b>	<b>17 206 887</b>	<b>Total</b>	<b>11 569 639</b>	.	<b>(positif ou négatif)</b>	<b>5 637 248</b>	<b>(741 057)</b>
.	Résultat positif des Activités ordinaires	<b>5 637 248</b>	Résultat négatif des activités ordinaires	-				
			Impôt sur les éléments extraordinaires et sur les modifications comptables	-	.	<b>Résultat Net après Modifications</b>		
	<b>Total</b>	<b>5 637 248</b>	<b>Total</b>	-	.	<b>Comptables</b>	<b>5 637 248</b>	<b>(741 057)</b>

## Annexe (5)

### TABLEAU DE PASSAGE DES CHARGES PAR NATURE AUX CHARGES PAR DESTINATION

Liste des comptes de charges par nature	Montant	Ventilation				Observations
		Coût des ventes	Frais de distribution	Frais D'administration	Autres Charges	
Achats de matières et Emballages	134 270 387	134 270 387	-	-	-	
Achats matières et fournitures	5 354 128	4 893 116	206 505	254 507	-	
Autres services extérieurs	3 258 886	71 265	2 822 656	364 965	-	
Charges diverse ordinaires	262 535	52 431	47 237	162 867	-	
Charges Financières	5 740 437	-	-	5 740 437	-	
Dotations aux Amortissements et aux provisions	4 590 846	-	-	4 590 846	-	
Impôts sur les bénéfices	1 238 356	-	-	1 238 356	-	
Impôts, taxes et versements assimilés	763 659	165 088	25 453	573 118	-	
Personnel & Personnel extérieur à l'entreprise	16 510 220	11 414 059	242 172	4 853 989	-	
Services extérieurs	11 574 100	2 402 900	8 414 914	756 286	-	
Achats Stocks en Transit	-	-	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>183 563 554</b>	<b>153 269 246</b>	<b>11 758 937</b>	<b>18 535 371</b>	<b>-</b>	



## Annexe (6)

### TABLEAU DE ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### 1- ENGAGEMENTS FINANCIERS

TYPE D'ENGAGEMENT	Valeur Totale	Tiers	Observations
<b>1- Engagements donnés</b>			
1-a Garanties personnelles			
Cautionnement	550 000		Caution solidaire LFS Caution solidaire et personnelle de Land'Or au profil Land'Or Maroc Industries
Cautionnement	34 980 861	BERD	
1-b Garanties réelles			
<b>Hypothèque</b>	12 791 657	BT	Lot de terrain SELMA II
	-	BH	
	5 865 817	UBCI	
<b>Nantissement</b>	12 791 657	BT	En rang utile Fond de commerce et matériel En rang utile Fond de commerce et matériel
	5 865 817	UBCI	
1-c Effets escomptés non échues			
<b>Total</b>	<b>72 845 809</b>		
<b>2- Engagements reçus</b>			
2-a Garanties personnelles			
Cautionnement			
2-b Garanties réelles			
2-c Effets escomptés non échues	<b>2 152 315</b>	BT	
2-d Créances à l'exportation (Lettre de crédit)			
2-e Abandon de créances			
<b>Total</b>	<b>2 152 315</b>		
<b>3- Engagements réciproques</b>			
Crédit consenti non encore versé			
Avals et Cautions	<b>2 730 404</b>	(BH, BT)	
Crédit documentaire	<b>431 326</b>	BT	
<b>Total</b>	<b>3 161 730</b>		

#### 2- DETTES GARANTIES PAR DES SURETES

POSTES CONCERNES	VALEUR COMPTABLES DES BIENS DONNES EN GARANTIE
Emprunt Obligataire	
Emprunt d'investissement	
Emprunt courant de gestion	

## Annexe (7)

### TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

En Dinars	Capital Social	Réserves & Primes liées au Capital		Autres Capitaux Propres				Résultats reportés	Résultat de l'Exercice	Total des capitaux propres
		Réserve Légale	Prime d'émission	Réserves spéciales de réévaluation	Autres réserves	Subvention d'invest.	Actions rachetées par la Société			
<b>Soldes au (31/12/2021) avant affectation</b>	<b>11 226 376</b>	<b>365 277</b>	<b>46 940 296</b>	<b>3 052 403</b>	<b>50 010</b>	<b>251 709</b>	-	<b>5 399 972</b>	<b>7 733 201</b>	<b>75 019 244</b>
Affectation et imputations (AGO 28/06/2022)	-	656 659	-	-	-	-	-	3 484 102	(4 140 761)	-
Distribution des Dividendes (AGO 28/06/2022)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3 592 440)	(3 592 440)
Augmentation de capital (AGE 19/11/2021)	2 557 909	-	20 463 272	-	-	-	-	-	-	23 021 181
Subvention Mise à Niveau	-	-	-	-	-	(50 342)	-	-	-	(50 342)
Résultat de l'exercice 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	(741 057)	(741 057)
<b>Soldes au (31/12/2022) avant affectation</b>	<b>13 784 285</b>	<b>1 021 936</b>	<b>67 403 568</b>	<b>3 052 403</b>	<b>50 010</b>	<b>201 367</b>	-	<b>8 884 074</b>	<b>(741 057)</b>	<b>93 656 586</b>
Affectation et imputations (AGO 26/06/2023)	-	356 492	-	-	-	-	-	(1 097 549)	741 057	-
Subvention d'investissement	-	-	-	-	-	(50 341)	-	-	-	-
Rachat des actions propres	-	-	(172 072)	-	-	-	(27 829)	-	-	(199 901)
Résultat de l'exercice 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	5 637 248	5 637 248
<b>Soldes au (31/12/2023) avant affectation</b>	<b>13 784 285</b>	<b>1 378 428</b>	<b>67 231 496</b>	<b>3 052 403</b>	<b>50 010</b>	<b>151 026</b>	<b>(27 829)</b>	<b>7 786 525</b>	<b>5 637 248</b>	<b>99 043 592</b>

**SOCIETE LAND 'OR S.A**  
**RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Tunis, le 26 avril 2024

**Messieurs les actionnaires de la société Land 'Or S.A,**

**I. Rapport sur l'audit des Etats Financiers**

**1. Opinion**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des Etats Financiers de la société Land 'Or S.A (« Land 'Or » ou « société »), qui comprennent le bilan arrêté au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état de flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

Ces Etats Financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 99 043 592 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 5 637 248 DT.

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

**2. Fondement de l'opinion**

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit 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 Etats Financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des Etats Financiers en Tunisie et nous nous sommes acquitté 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.

**3. 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 Etats Financiers de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des Etats 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 la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport.

**Evaluation des créances clients**

Risques identifiés

Les créances clients figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant brut de 37 451 236 DT (dont une créance sur Land 'Or Maroc pour un montant de 22 925 470 DT) provisionnées à hauteur de 16 846 370 DT (dont une provision de 14 445 020 DT relative à la créance sur Land 'Or Maroc).

Dans le cadre de l'évaluation de la recouvrabilité de ces créances, la société détermine à chaque date de clôture s'il y a des indices de dépréciation de ces créances selon des critères quantitatifs et qualitatifs. Le montant de la provision pour dépréciation fait appel au jugement et il est calculé selon la différence entre la valeur comptable de ces créances et la valeur recouvrable estimée au titre de ces créances.

#### Procédures d'audit mises en œuvre en réponse aux risques identifiés

Nous avons examiné la conformité aux normes comptables tunisiennes en vigueur de la méthodologie mise en œuvre par la Direction pour l'estimation de la provision pour dépréciation des créances douteuses. Nos procédures d'audit mises en œuvre ont consisté principalement à :

- Revoir l'ancienneté des créances clients et l'historique des règlements (y compris les règlements postérieurs à la clôture) ;
- Vérifier l'existence des éventuelles garanties ainsi que les éléments qualitatifs retenus par la Direction (telles que des informations sur les perspectives et performances futures des débiteurs et notamment Land'Or Maroc).
- Apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur recouvrable des créances.
- Revoir les jugements effectués par la Direction dans le cadre de l'évaluation des risques et l'appréciation du caractère raisonnable des estimations et des hypothèses retenues pour le calcul des provisions pour dépréciation des créances.
- Apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes aux états financiers concernant cette estimation.

#### **4. Rapport de gestion du Conseil d'administration (« rapport de gestion »)**

La responsabilité du rapport de gestion incombe au Conseil d'Administration.

Notre opinion sur les Etats 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 Etats 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 Etats 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.

#### **5. Responsabilités de la Direction et des responsables de la gouvernance pour les Etats Financiers**

Le Conseil d'administration est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des Etats Financiers conformément au Système Comptable des Entreprises, de la mise en place du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'Etats Financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que de la détermination des estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Lors de la préparation des Etats 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.

## **6. Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des Etats Financiers**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Etats Financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport 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 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 Etats Financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit 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 Etats 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 Etats 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 Etats Financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les Etats 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 Etats 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.

## **II. Rapport sur les vérifications spécifiques**

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.

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

Nous avons procédé à l'examen des procédures de contrôle interne relatives au traitement de l'information comptable et à la préparation des Etats Financiers. Nous signalons, conformément à ce qui est requis par l'article 3 de la loi 94-117 du 14 novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, que nous n'avons pas relevé, sur la base de notre examen, d'insuffisances majeures susceptibles d'impacter notre opinion sur les Etats Financiers.

Un rapport traitant des faiblesses et des insuffisances identifiées au cours de notre audit a été remis à la Direction de la société.

### **2. 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.

Sur la base des diligences que nous avons estimées nécessaires à mettre en œuvre, nous n'avons pas détecté d'irrégularités liées à la conformité des comptes des valeurs mobilières de la société avec la réglementation en vigueur.

## **Les commissaires aux comptes**

**A.M.C Ernst & Young**

**Fehmi Laourine**  
**Associé**

**Les Commissaires aux Comptes Associés**

**M.T.B.F**  
**Ahmed Sahnoun**  
**Associé**

**SOCIÉTÉ LAND 'OR S.A**  
**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Tunis, le 26 avril 2024

**Messieurs les actionnaires de la société Land 'Or S.A,**

En application des dispositions de l'article 200 et suivants et l'article 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous reportons ci-dessous sur les conventions conclues et les opérations réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 à la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

**I. Conventions et opérations nouvellement conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023**

Votre Conseil d'Administration ne nous a pas informés de conventions nouvellement conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**II. Opérations réalisées relatives à des conventions antérieures (autres que les rémunérations des dirigeants)**

L'exécution des conventions suivantes, conclues au cours des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

**1. Convention de crédit et de garanties avec la Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (« BERD »)**

Un accord de financement, arrêté entre la « BERD », « Land'Or Maroc Industries » (« LMI ») et Land'Or en vertu duquel, la « BERD » accordera à LMI un prêt de 82,2 millions de Dirhams marocains, porté à la suite d'un avenant à 119,1 M Dirhams marocains (soit l'équivalent de 11,3 M€ / 34 980 861 DT). Land'Or s'est portée caution solidaire envers la BERD au titre de l'intégralité de ce prêt et a consenti à titre de garanties un nantissement sur ses équipements et sur ses parts sociales détenues dans le capital de LMI. Le montant restant à rembourser au 31/12/2023 s'élève à 31 115 542 DT. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration en date du 1er septembre 2020 et ratifiée, telle que modifiée et complétée par les avenants et accords de garanties subséquents par votre conseil d'administration du 25 février 2022.

**2. Conventions avec Land'Or Foods and Services (« LFS »)**

2.1. Une convention de prestation de service a été signée en 2003 et porte sur la location par « Land 'Or » de bureaux et de divers matériels à la société « LFS ». Le produit comptabilisé en 2023 au titre de cette convention, telle que modifiée par les avenants subséquents, s'élève à 265 942 DT en hors taxes. Le solde du compte client « LFS » au 31 décembre 2023 s'élève à un montant de

333 627 DT.

2.2. Une convention de prestation logistique a été signée en 2003. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en 2023. Cet avenant a été autorisé par le Conseil d'Administration du 01<sup>er</sup> septembre 2023 avec date effet au 01<sup>er</sup> janvier 2023. Cette convention a pour objet le transport de toute Marchandise propriété de « Land'Or » par le prestataire jusqu'aux points de livraison.

**Rémunération :**

- Facturation mensuelle : sur la base d'un forfait de 0,200 TND/ KG transporté ;
- Facturation semestrielle : au terme de chaque semestre de l'année et sur la base des charges réelles arrêtées par le Prestataire, celui-ci procède à l'établissement d'une facture complémentaire ou d'une facture d'avoir garantissant une marge nette (hors éléments exceptionnels) de 10% .

La charge comptabilisée en 2023 par Land'Or SA au titre des prestations fournies par « LFS » s'élèvent à 3 076 970 DT en hors taxes. Le solde du compte fournisseur « LFS » inscrit sur les livres comptables de Land'Or SA arrêté au 31 décembre 2023 est créditeur de 278 270 DT.

2.3. Par ailleurs, la société Land'Or s'est portée caution solidaire pour le remboursement des crédits de gestion contractés par « LFS » auprès de la Banque de Tunisie pour 550 000 DT en principal.

**3. Relation avec la Filiale Marocaine Land'Or Maroc SARL (« Land'Or Maroc »)**

3.1. Land'Or SA a réalisé un chiffre d'affaires de 172 807 DT (51 701 €) au titre de la vente de produits finis à « Land'Or Maroc » en 2023. Le solde du compte client « Land'Or Maroc » arrêté au 31 décembre 2023 est débiteur de 22 925 470 DT (8 461 583 €). Ce solde a été provisionné à hauteur de 14 445 020 DT.

3.2. Le compte courant actionnaire « Land'Or Maroc » est débiteur dans les livres comptables de Land'Or de 17 131 DT au 31 décembre 2023. Ce solde a été totalement provisionné.

3.3. La dette vis-à-vis de « Land'Or Maroc » au titre des commissions sur ventes est nulle au 31 décembre 2023.

**4. Relation avec la Filiale Américaine « Land'Or USA Holding INC »**

Le compte courant actionnaire détenu sur « Land'Or USA Holding INC » est débiteur dans les livres de Land'Or de 97 054 DT au 31 décembre 2023. Ce solde a été totalement provisionné.

**5. Relation avec Land'Or Holding SA**

Courant 2023, Land'Or a facturé à la société « Land'Or Holding SA » un montant de 7 658 DT (HTVA) au titre de la location de bureaux situés à Bir Jedid, 2054, Khelidia. Le solde du compte « Land'Or Holding SA » au 31 décembre 2023 est nul.

**6. Relation avec la filiale « Land'Or Maroc Industries SARL » (« LMI »)**

Le compte de la société LMI au 31 décembre 2023 est débiteur de 37 325 DT.

**7. Emprunts**

7.1. Au 31 décembre 2023, les dettes de la société Land'Or liées à des contrats de location financement s'élèvent à un montant nul.

7.2. Les emprunts bancaires conclus par la société et produisant leur effet au 31 décembre 2023 se présentent comme suit (Montants en DT) :

Banque	Montant en principal	Modalité de remboursement	Garantie	Solde au 31/12/2023	
				Echéance à +1 an	Echéance à -1 an
BT	3 000 000	Remboursable sur 7 ans dont 12 mois de franchise	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m Nantissements en 1er rang Fond de commerce et matériel.	1 249 986	541 671
BT	7 000 000	Remboursable sur 9 ans dont 2 années de grâce	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m Nantissements en 1er rang Fond de commerce et matériel.	6 427 620	572 380
BT	1 200 000	Remboursable sur 9 ans dont 1,5 années de grâce	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m Nantissements en 1er rang Fond de commerce et matériel.	1 101 859	98 141
BT	420 000	Remboursable sur 9 ans dont une année et 5 mois une période de grâce	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m Nantissements en 1er rang Fond de commerce et matériel.	385 628	34 372
BT	715 000	Remboursable sur une durée de 8 ans dont une année de franchise	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m Nantissements en 1er rang Fond de commerce et matériel.	656 523	58 477
BT	1 665 000	Remboursable sur une durée de 8 ans	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m Nantissements en 1er rang Fond de commerce et matériel.	1 528 824	136 176
UBCI	5 100 000	Emprunt spécifique tri-génération et remboursable sur 9 ans	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m Nantissements en 1er rang Fond de commerce et matériel.	3 060 000	1 360 000
UBCI	1 445 817	Remboursable sur une durée de 12 ans dont 02 années de franchise est remboursable à la Banque semestriellement	Hypothèque en rang utile au profit de la Banque qui accepte la totalité des parts indivises lui revenant dans la propriété : objet du Titre Foncier N°38526 Ben Arous, situé à Khelidia, Ben Arous, en bordure de chemins, d'une superficie globale de 8826m	1 445 817	-
<b>Total</b>				<b>15 856 257</b>	<b>2 801 217</b>

Au 31 décembre 2023, les dettes de la société Land'Or liées aux opérations de financement à court terme (financement de stock, préfinancement export, financement en devise, etc.) s'élèvent à 19 595 277 DT. Elles se détaillent comme suit :

Banque	Montant en DT
BT	16 500 799
UIB	2 578 021
Attijari	228 722
Zitouna	287 735
<b>Total</b>	<b>19 595 277</b>

### III. Obligations et engagements de la société envers les dirigeants

Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés par l'article 200 II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

- Le montant des jetons de présence fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2023 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à 130 000 DT bruts à répartir entre les

membres du Conseil d'Administration. Le montant alloué au Comité permanent d'Audit est de 12 000 DT bruts ;

- La rémunération annuelle brute du Directeur Général a été fixée par décision du Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> septembre 2020. Elle est payable sur 12 mensualités ;
- Le président du conseil d'administration, nommé par le Conseil d'Administration du 20 avril 2022, continue à percevoir sa rémunération de Directeur général adjoint tel que ratifié par l'acte de précision dudit conseil.
- L'administrateur salarié perçoit un salaire mensuel brut moyen de 16 312 DT. En sus de son salaire, l'administrateur salarié bénéficie d'une prime de rendement, d'une prime de productivité et d'une prime de bilan conformément aux dispositions de la convention sectorielle de lait et ses dérivés ;
- Outre les rémunérations susmentionnées, les dirigeants de la société bénéficient de la prise en charge, par la société, du carburant, des vignettes et des frais d'assurance relatifs aux voitures de fonction mises à leurs dispositions.
- Les obligations et engagements de la société Land'Or envers le directeur général, le président du Conseil d'Administration et l'administrateur salarié tels qu'ils ressortent des états financiers au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, se présentent comme suit :

En DT	Président du Conseil d'Administration		Directeur Général		Administrateur Salarié (*)	
	Charges de l'exercice 2023	Passif	Charges de l'exercice 2023	Passif	Charges / Reprises de l'exercice 2023	Passif
		Au 31/12/2023		Au 31/12/2023		Au 31/12/2023
Salaires Brutes	222 892	-	460 469	-	195 746	-
Charges sociales et fiscales	-	-	-	-	39 482	-
<b>Salaires</b>	<b>222 892</b>	<b>-</b>	<b>460 469</b>	<b>-</b>	<b>235 228</b>	<b>-</b>
<b>Primes et congés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 275</b>	<b>109 870</b>
<b>Indemnités pour départ à la retraite (Estimation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95 806</b>	<b>357 667</b>	<b>(22 868)</b>	<b>76 700</b>

(\*) La rémunération de l'administrateur salarié n'a pas fait l'objet d'une décision du conseil d'administration.

Par ailleurs, et 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 de l'article 200 et suivants et l'article 475 du Code des Sociétés Commerciales

#### Les commissaires aux comptes

**AMC Ernst & Young**

**Fehmi Laourine**  
Associé

**Les Commissaires aux Comptes Associés**

**M.T.B.F**  
**Ahmed Sahnoun**  
Associé



## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS**

#### **ONE TECH HOLDING**

16, Rue des entrepreneurs, Zone Industrielle Charguia II 2035 -Ariana

La société One Tech Holding publie, ci-dessous, ses états financiers individuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de son Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 16 Mai 2024. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Ahmed Rekik (Cabinet ZAHAF & Associés) & Mr Walid Masmoudi (ECC MAZARS).

**BILAN**  
(Exprimé en dinars)

<b>ACTIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Au 31/12/2022</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immobilisations incorporelles		179 119	171 622
Moins : Amortissements		-161 683	-149 197
	<b>B - 1</b>	<u>17 436</u>	<u>22 425</u>
Immobilisations corporelles		10 997 225	10 790 699
Moins : Amortissements		-4 160 518	-3 563 428
	<b>B - 1</b>	<u>6 836 707</u>	<u>7 227 271</u>
Immobilisations financières		210 857 232	210 334 720
Moins : Provisions		-289 012	-235 003
<i>S/Total</i>	<b>B - 2</b>	<u>210 568 220</u>	<u>210 099 717</u>
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>217 422 363</b>	<b>217 349 413</b>
Autres actifs non courants		1 411 450	2 045 456
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>218 833 813</b>	<b>219 394 869</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks		0	0
Moins : Provisions		0	0
<i>S/Total</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
Clients et comptes rattachés		1 993 881	2 726 931
Moins : Provisions		0	0
<i>S/Total</i>	<b>B - 3</b>	<u>1 993 881</u>	<u>2 726 931</u>
Autres actifs courants		8 248 299	13 745 506
Moins : Provisions		0	0
	<b>B - 4</b>	<u>8 248 299</u>	<u>13 745 506</u>
Placements et autres actifs financiers	<b>B - 5</b>	16 643 848	15 761 145
Liquidités et équivalents de liquidités	<b>B - 6</b>	596 953	187 195
		<b>27 482 981</b>	<b>32 420 777</b>
<b>Total des actifs</b>		<b>246 316 794</b>	<b>251 815 646</b>

**BILAN**

(Exprimé en dinars)

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Notes</b>	<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Au 31/12/2022</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		80 400 000	80 400 000
Réserves légales		8 040 000	8 040 000
Prime d'émission		244 808	14 177 225
Resultats reportés		139 353 498	115 156 718
Réserves fonds sociales		325 707	235 307
Actions propres		-543 392	
<b>Total des capitaux propres avant resultat de l'exercice</b>		<b>227 820 621</b>	<b>218 009 250</b>
Résultat de l'exercice		12 512 802	24 376 780
<b>Total capitaux propres avant affectation</b>	<b>B - 7</b>	<b>240 333 423</b>	<b>242 386 030</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts	<b>B - 8</b>	1 653 861	4 267 013
Provision pour risques et charges		335 000	335 000
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>1 988 861</b>	<b>4 602 013</b>
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés	<b>B - 9</b>	267 540	561 780
Autres passifs courants	<b>B - 10</b>	1 067 004	1 182 074
Autres passifs financiers	<b>B - 11</b>	2 659 966	3 083 749
Concours bancaires		0	0
<b>Total des passifs courants</b>		<b>3 994 510</b>	<b>4 827 603</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>5 983 371</b>	<b>9 429 616</b>
<b>Total capitaux propres et passifs</b>		<b>246 316 794</b>	<b>251 815 646</b>

**ETAT DE RESULTAT**  
(Exprimé en dinars)

	Notes	2023 Au 31/12/2023	2022 Au 31/12/2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Dividendes	<i>R - 1</i>	16 407 580	29 730 310
Autres produits d'exploitation		462 164	450 675
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>16 869 744</b>	<b>30 180 985</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation des stocks des produits finis et des encours		0	0
Achats d'approvisionnements consommés	<i>R - 2</i>	124 102	131 619
Charges de personnel	<i>R - 3</i>	2 755 690	2 543 718
Dotations aux amortissements et aux provisions	<i>R - 4</i>	1 134 558	882 846
Reprise sur provision	<i>R - 4</i>	-14 616	-385
Autres charges d'exploitation	<i>R - 5</i>	1 323 836	2 053 927
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>5 323 570</b>	<b>5 611 725</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>11 546 174</b>	<b>24 569 260</b>
Charges financières nettes	<i>R - 6</i>	340 326	1 211 684
Produits des placements	<i>R - 7</i>	1 240 719	912 871
Autres gains ordinaires		119 585	168 329
Autres pertes ordinaires		19 056	0
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>		<b>12 547 096</b>	<b>24 438 776</b>
Impôt sur les bénéfices		34 294	61 996
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT</b>		<b>12 512 802</b>	<b>24 376 780</b>
Éléments extraordinaires (Pertes)		0	0
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>12 512 802</b>	<b>24 376 780</b>
Effet des modifications comptables (net d'impôt)		0	0
<b>RÉSULTAT APRÈS MODIFICATIONS COMPTABLES</b>		<b>12 512 802</b>	<b>24 376 780</b>
Résultat par action		<b>0,156</b>	<b>0,303</b>

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

(Exprimé en dinars)

	Notes	2023 Au 31/12/2023	2022 Au 31/12/2022
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>			
- Résultat net		12 512 802	24 376 780
- Ajustements pour :			
. Dotation aux amortissements		1 134 558	882 846
. Reprise sur provisions		-14 616	-385
. Variation des créances	F - 1	733 050	-401 531
. Variation des autres actifs courants	F - 2	5 497 207	-8 771 655
. Variation des autres actifs non courants		177 648	-424 704
. Variation des fournisseurs	F - 3	-294 240	-31 194
. Variation des autres passifs	F - 4	-148 200	238 187
. Variation des placements courant et autres actifs financiers	F - 5	-882 703	5 543 196
. Plus ou moins value de cession des titres de participation			506 966
. Plus ou moins value de cession des immobilisations			-715
<b>Flux de trésorerie provenant de (affectés à ) l'exploitation</b>		<b>18 715 506</b>	<b>21 917 791</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
- Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	F - 6	-214 023	-123 981
- Encaissement provenant de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles			715
- Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	F - 7	-522 512	-227 000
- Encaissement provenant de la cession d'immobilisations financières			38 800
<b>Flux de trésorerie provenant de (affectés aux) activités d'investissement</b>		<b>-736 535</b>	<b>-311 466</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			
- Opération sur actions propres		-405 809	0
- Dividendes et autres distributions		-14 159 406	-18 609 053
- Encaissement provenant des emprunts		0	0
- Remboursement d'emprunts		-3 003 998	-3 004 097
<b>Flux de trésorerie provenant de (affectés aux) activités de financement</b>		<b>-17 569 213</b>	<b>-21 613 150</b>
<b>INCIDENCES DES VARIATIONS DES TAUX DE CHANGE SUR LES LIQUIDITES ET EQUIVALENT DE LIQUIDITES</b>			
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>409 758</b>	<b>-6 825</b>
Trésorerie au début de l'exercice	F - 8	187 195	194 020
Trésorerie à la clôture de l'exercice	F - 9	596 953	187 195

## **NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS EXERCICE 2023**

### **I. PRESENTATION DE LA SOCIETE**

La société ONE TECH HOLDING est une société anonyme régie par la loi n° 2000-93 du 3 novembre 2000 portant promulgation du Code des Sociétés Commerciales constituée suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale Constitutive du 15 octobre 2010 avec un capital initial de 180 000 Dinars divisé en 18 000 actions de 10 Dinars chacune.

Selon décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2011, la société ONE TECH HOLDING a décidé de porter son capital de 180 000 Dinars à 3 000 000 Dinars par la création de 282 000 actions de 10 Dinars chacune, représentant un montant de 2 820 000 Dinars.

Selon décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 septembre 2012, il a été décidé de diminuer la valeur nominale des actions de la société ONE TECH HOLDING pour passer à une valeur nominale de 1 Dinar par action au lieu de 10 Dinars par action.

Suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 24 décembre 2012, il a été décidé d'augmenter le capital social de la société ONE TECH HOLDING, par apport en nature, d'un montant de 48 078 075 Dinars avec une prime d'émission de 117 360 434 Dinars, pour porter le capital de 3 000 000 Dinars à 51 078 075 Dinars, et ce par l'émission de 48 078 075 actions d'une valeur nominale de 1 Dinar chacune.

Suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 mars 2013, il a été décidé d'augmenter le capital social de la société ONE TECH HOLDING, de 51 078 075 Dinars à 53 600 000 Dinars par souscription en numéraire d'un montant de 2 521 925 Dinars et l'émission de 2 521 925 actions au prix d'émission 6,500 Dinars représentant un nominal de 1 Dinar et une prime d'émission de 5,500 Dinars à libérer intégralement à la souscription.

Suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 octobre 2022, il a été décidé d'augmenter le capital social de la société ONE TECH HOLDING, de 53 600 000 Dinars à 80 400 000 Dinars par incorporation des réserves d'un montant de 26 800 000 Dinars et ce par la création et l'émission de 26 800 000 actions nouvelles gratuites de 1 dinar de nominal l'une, à répartir entre les actionnaires et les cessionnaires de droits d'attribution à raison d'une action nouvelle gratuite pour deux actions anciennes, portant jouissance à partir du premier janvier 2022.

La société ONE TECH HOLDING a pour objet la détention et la gestion de participations dans d'autres sociétés et généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou successibles d'en faciliter la réalisation, l'exploitation ou le développement.

### **II. REFERENTIEL COMPTABLE**

Les états financiers de la société « ONE TECH HOLDING », ont été arrêtés au 31 décembre 2023 selon les dispositions du système comptable tunisien tel que promulgué par la loi 96-112 du 30 décembre 1996.



### III. RESPECT DES NORMES COMPTABLES TUNISIENNES

Les états financiers de la société présentés en dinars tunisiens ont été élaborés en conformité avec les principes comptables généralement admis. Ils ont été établis compte tenu des conventions comptables exigées en la matière.

### IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La société OTH n'a pas enregistré entre la date de clôture des comptes au 31 décembre 2023 et la date d'arrêté des états financiers, des événements qui entraîneront des modifications importantes de l'actif ou de passif et qui auront, ou risquent d'avoir, des répercussions importantes sur les activités futures de l'entreprise.

### V. LES BASES DE MESURE

#### 1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles acquises par la société sont comptabilisées à leurs coûts d'acquisition et amorties linéairement selon les taux basés sur la durée probable d'utilisation et détaillés ainsi :

Désignation	Taux
- Logiciel .....	20%
- Site Web .....	33%
- Construction .....	5%
- Matériel de transport .....	20%
- Agencement et aménagement.....	10%
- Mobilier et matériel de bureau .....	20%
- Matériel informatique.....	20%

Les dotations aux amortissements sur les acquisitions de l'exercice sont calculées en respectant la règle du prorata temporis.

#### 2. Placements

Lors de leur acquisition, les placements sont comptabilisés à leur coût. Les frais d'acquisition, tels que les commissions d'intermédiaires, les honoraires, les droits et les frais de banque sont exclus. Toutefois, les honoraires d'étude et de conseil engagés à l'occasion de l'acquisition de placements à long terme peuvent être inclus dans le coût.

Les placements à long terme, détenus dans l'intention de les conserver durablement notamment pour exercer sur la société émettrice un contrôle exclusif, ou une influence notable ou un contrôle conjoint, ou pour obtenir des revenus et des gains en capital sur une longue échéance ou pour protéger, ou promouvoir des relations commerciales, sont présentés dans la rubrique « immobilisations financières ».

Les placements à court terme, dont la société n'a pas l'intention de conserver pendant plus d'un an et qui, de par leur nature, peuvent être liquidés à brève échéance, sont présentés dans la rubrique « Placements et autres actifs financiers ».

A la date de clôture, il est procédé à l'évaluation des placements à long terme à leur valeur d'usage. Les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions. Les plus-values par rapport au coût ne sont pas constatées.

Les placements à court terme font l'objet d'une évaluation à la valeur de marché pour les titres cotés et à la juste valeur pour les autres placements à court terme. Les titres cotés qui sont très liquides sont comptabilisés à leur valeur de marché et les plus-values et moins-values dégagées sont portées en résultat. Pour les titres cotés qui ne sont pas très liquides et les autres placements à court terme, les moins-values par rapport au coût font l'objet de provision et les plus-values ne sont pas constatées.

## VI. NOTES DETAILLEES

### B. NOTES RELATIVES AU BILAN

#### B.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Site web	35 038	27 541
Logiciels	144 081	144 081
Agencement, Aménagement et installation	2 092 128	2 076 226
Mobilier et matériel de bureau	209 843	206 783
Matériel informatique	365 315	355 889
Matériel de transport	1 633 210	1 466 260
Construction	4 779 544	4 779 544
Terrain	1 898 500	1 898 500
Immobilisations en cours	18 685	7 497
<b>Sous Total</b>	<b>11 176 344</b>	<b>10 962 321</b>
Amts-Site web	25 803	20 102
Amts-logiciels	135 881	129 095
Amts-Construction	1 672 840	1 433 863
Amts-Agencement, Aménagement et installation	629 081	414 721
amts-Mobilier et matériel de bureau	185 860	170 979
amts-Matériel informatique	340 455	321 992
Amts-Matériel de transport	1 332 281	1 221 873
<b>Sous Total</b>	<b>4 322 201</b>	<b>3 712 625</b>
<b>Total</b>	<b>6 854 143</b>	<b>7 249 696</b>

Le tableau présenté ci-après met en relief, par nature d'immobilisations :

- Les valeurs d'origine ;
- Les mouvements de l'exercice ;
- Les amortissements pratiqués ;
- Les valeurs comptables nettes arrêtées à la date de clôture du bilan

ONE TECH HOLDING  
16, Rue des entrepreneurs-ZI -La Charguia 2  
2035 Ariana



TABLEAU DES IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS AU 31 DECEMBRE 2023

DESIGNATIONS	VALEURS D'ORIGINE				AMORTISSEMENTS				V.C.N
	Au 31/12/2022	Acquisitions	Reclassement/ Cessions	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Dotations	Régularisations	Au 31/12/2023	Au 31/12/2023
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>									
Site WEB	27 541	7 497	0	35 038	20 102	5 701	0	25 803	9 235
Logiciels	144 081	0	0	144 081	129 095	6 786	0	135 881	8 200
<b>S/ TOTAL</b>	<b>171 622</b>	<b>7 497</b>	<b>0</b>	<b>179 119</b>	<b>149 197</b>	<b>12 487</b>	<b>0</b>	<b>161 684</b>	<b>17 435</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>									
Terrain	1 898 500	0	0	1 898 500	0	0	0	0	1 898 500
Construction	4 779 544	0	0	4 779 544	1 433 863	238 977	0	1 672 840	3 106 704
Matériel de transport	1 466 260	166 950	0	1 633 210	1 221 873	110 408	0	1 332 281	300 929
Agencement, Aménagement et installation	2 076 226	15 902	0	2 092 128	414 721	214 360	0	629 081	1 463 047
Immobilisations en cours	7 497	11 188	0	18 685	0	0	0	0	18 685
Mobilier et materiel de bureau	206 783	3 060	0	209 843	170 979	14 881	0	185 860	23 983
Materiel informatique	355 889	9 426	0	365 315	321 992	18 463	0	340 455	24 860
<b>S/TOTAL</b>	<b>10 790 699</b>	<b>206 526</b>	<b>0</b>	<b>10 997 225</b>	<b>3 563 428</b>	<b>597 089</b>	<b>0</b>	<b>4 160 517</b>	<b>6 836 708</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 962 321</b>	<b>214 023</b>	<b>0</b>	<b>11 176 344</b>	<b>3 712 625</b>	<b>609 576</b>	<b>0</b>	<b>4 322 201</b>	<b>6 854 143</b>

## B.2. Immobilisations financières

Désignation	Solde au 31/12/2022	Acquisitions /souscriptions	Cessions/Reclassement	Solde au 31/12/2023	Nombre des titres 31/12/2023	%
Actions "TUNISIE CABLES"	87 571 803	0	0	87 571 803	512 191	92,45%
Actions "FUBA"	47 222 411	0	0	47 222 411	183 983	53,48%
Actions "TTEI"	26 033 279	0	0	26 033 279	147 994	99,99%
Actions "TECHNIPLAST"	13 802 355	0	0	13 802 355	87 978	79,98%
Actions "OTBS"	13 590 415	522 512	0	14 112 927	274 202	93,27%
Actions "ELEONETECH"	5 878 040	0	0	5 878 040	10 996	54,98%
Actions "AUTO CABLES TUNISIE"	2 677 188	0	0	2 677 188	19 791	48,87%
Actions "HELIOLFEX"	2 187 873	0	0	2 187 873	120 977	65,39%
Actions "ONE TECH MOBILE"	459 996	0	0	459 996	23 995	20,00%
Actions "ONE TECH ENGINEERING & CONSULTING"	40 000	0	0	40 000	4 000	40,00%
<b>Total participation Groupe One Tech</b>	<b>199 463 360</b>	<b>522 512</b>	<b>0</b>	<b>199 985 872</b>	<b>1 386 107</b>	
Actions "SPCS"	2 000 000	0	0	2 000 000	200 000	5,63%
Actions "ARIJ AL-MEDINA"	20 000	0	0	20 000	20	2,00%
Actions "MED INSTITUTE TECHNOLOGY"	100 000	0	0	100 000	1 000	1,82%
Actions "UADH"	250 003	0	0	250 003	38 462	
Actions "Alfa Hyundai"	707	0	0	707	1	
Actions "KSM"	2 100 000	0	0	2 100 000	21 000	1,87%
Actions "MCS"	500000	0	0	500 000	5 000	13,89%
Actions "SOFIA TECH"	3 997 039	0	0	3 997 039	18 949	23,76%
Actions "ASSURANCE MAGHREBIA"	1 248 750	0	0	1 248 750	22 500	0,50%
Actions "STUCOM"	654 861	0	0	654 861	36 595	9,99%
<b>Total participation hors Groupe</b>	<b>10 871 360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 871 360</b>	<b>343 527</b>	
<b>Total</b>	<b>210 334 720</b>	<b>522 512</b>	<b>0</b>	<b>210 857 232</b>	<b>1 729 634</b>	
Provision actions " UADH "	-235 003	0	14 616	-220 387		
Provision actions " ASSURANCE MAGHREBIA"	0	0	-68 625	-68 625		
Provision actions " OTBS"	0	0	0	0		
<b>Total immobilisations financières nettes</b>	<b>210 099 717</b>	<b>522 512</b>	<b>-54 009</b>	<b>210 568 220</b>		

### B.3. Clients et comptes rattachés

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
OTBS	689 464	906 126
OTMA	528 854	297 633
TUNISIE CABLES	281 789	170 854
OTM	223 130	44 625
HELIOFLEX	74 240	44 743
STUCOM	66 341	152 320
FUBA	44 885	383 528
TECHNIPLAST	30 196	52 000
ELEONETECH	30 101	622 968
AUTO CABLE	12 501	21 876
SOFIA TECHNOLOGIES	12 380	12 380
TTEI	0	17 878
<b>Total</b>	<b>1 993 881</b>	<b>2 726 931</b>

### B.4. Autres actifs courants

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Produits à recevoir	5 970 379	12 679 642
Etat, crédit d'IS	1 028 788	950 665
Compte courant- STUCOM	656 696	0
Compte courant- SOFIA TECH	463 646	0
Charges constatées d'avance	69 849	30 189
Débiteurs divers	48 639	66 356
Prêts au personnel	10 302	18 654
<b>Total</b>	<b>8 248 299</b>	<b>13 745 506</b>

#### B.4.1– Produits à recevoir

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Dividendes à recevoir - FUBA	0	400
Dividendes à recevoir -TUNISIE CABLE	0	5 241 101
Dividendes à recevoir - STUCOM	136 070	344 860
Dividendes à recevoir - TTEI	5 030 059	4 998 941
Dividendes à recevoir - EOT	699 600	2 013 940
Dividendes à recevoir - MCS	50 000	50 000
Divers	54 650	30 400
<b>Total</b>	<b>5 970 379</b>	<b>12 679 642</b>



#### B.5. Placements et autres actifs financiers

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Placements courants	16 154 044	14 953 461
Titres SICAV	489 804	807 684
<b>Total</b>	<b>16 643 848</b>	<b>15 761 145</b>

#### B.6. Liquidités et équivalents de liquidités

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Banques « TND »	596 490	176 499
Caisse	465	10 696
<b>Total</b>	<b>596 955</b>	<b>187 195</b>

#### B.7. Capitaux propres avant affectation

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Capital souscrit - appelé, versé	80 400 000	80 400 000
Actions propres	-543 392	0
Réserves légales	8 040 000	8 040 000
Prime d'émission	244 808	14 177 225
Résultats reportés	139 353 498	115 156 718
Réserves fonds sociales	325 707	235 307
<b>Sous total</b>	<b>227 820 621</b>	<b>218 009 250</b>
Résultat de la période	12 512 802	24 376 780
<b>Total</b>	<b>240 333 423</b>	<b>242 386 030</b>
Nombre d'actions	80 400 000	80 400 000
Résultat/Action	0,156	0,303

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi de finances pour la gestion de l'année 2014, les résultats reportés provenant de l'exercice 2013 et antérieurs, s'élevant à 255 114 dinars, ainsi que la prime d'émission pour 244 808 dinars, sont hors champ d'application de la retenue à la source libératoire de 10% en cas de distribution.

Le tableau présenté ci-après met en relief la variation des capitaux propres :

Désignation	Date	Capital	Primes liées au capital	Réserves légales	Réserves pour Fond Social	Résultats reportés	Actions propres	Résultat de la période	Total
<b>Situation des capitaux propres au</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>80 400 000</b>	<b>14 177 225</b>	<b>8 040 000</b>	<b>235 307</b>	<b>115 156 718</b>	<b>0</b>	<b>24 376 780</b>	<b>242 386 030</b>
Affectation résultat bénéficiaire 2022									
<i>Report à nouveau</i>						24 196 780		-24 376 780	-180 000
<i>Réserves</i>					180 000				180 000
<i>Dividendes</i>			-14 070 000						-14 070 000
<i>Autres opérations impactant les capitaux propres</i>			137 583						137 583
<b>Situation des capitaux propres après affectation</b>		<b>80 400 000</b>	<b>244 808</b>	<b>8 040 000</b>	<b>415 307</b>	<b>139 353 498</b>		<b>0</b>	<b>228 453 613</b>
Fond social					-89 600				-89 600
Résultat de l'exercice								12 512 802	12 512 802
Actions propres							-543 392		-543 392
<b>Situation des capitaux propres au</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>80 400 000</b>	<b>244 808</b>	<b>8 040 000</b>	<b>325 707</b>	<b>139 353 498</b>	<b>-543 392</b>	<b>12 512 802</b>	<b>240 333 423</b>

## B.8. Emprunts

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Emprunts bancaires	1 653 861	4 267 013
<b>Total</b>	<b>1 653 861</b>	<b>4 267 013</b>

Au 31 décembre 2023, le tableau détaillant les emprunts se présente comme suit :

Emprunt	Montant débloqué	Remboursement	Partie à moins d'un an	Partie à plus d'un an
Emprunt 4,3 MDT	4 300 000	3 909 091	390 909	0
Emprunt 2 MDT	2 000 000	1 600 000	400 000	0
Emprunt 10 MDT	10 000 000	6 523 896	1 822 269	1 653 861
<b>TOTAL</b>	<b>16 300 000</b>	<b>12 032 987</b>	<b>2 613 178</b>	<b>1 653 861</b>

## B.9. Fournisseurs et comptes rattachés

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Fournisseurs d'exploitation	263 751	557 991
Fournisseurs de titres de participation	3 789	3 789
<b>Total</b>	<b>267 540</b>	<b>561 780</b>

## B.10. Autres passifs courants

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Charges à payer	602 815	707 022
Etat, déclarations mensuelles	173 728	192 534
Personnel-autres charges à payer	131 705	135 868
CNSS	105 442	100 057
CAVIS	25 985	24 783
Produits constatés d'avances	25 100	19 293
Personnel-rémunération dues	710	1 192
Créditeurs divers	570	570
Actionnaires dividendes à payer	569	375
Personnels, assurance groupe	380	380
<b>Total</b>	<b>1 067 004</b>	<b>1 182 074</b>

### B.11. Autres passifs financiers

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Echéances à moins d'un an sur emprunts	2 613 178	3 004 025
Intérêts courus	46 789	79 724
<b>Total</b>	<b>2 659 966</b>	<b>3 083 749</b>

## R. NOTES RELATIVES L'ETAT DE RESULTAT

### R.1. Dividendes

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Dividendes – TUNISIE CABLES	6 009 461	9 245 157
Dividendes – TTEI	5 031 556	11 998 941
Dividendes – TECHNIPLAST	4 046 988	5 598 600
Dividendes – ELEONETECH	1 099 600	1 649 400
Dividendes – OTM	119 975	499 896
Dividendes – SPCS	100 000	249 649
Dividendes – AUTO CABLES	0	488 667
<b>Total</b>	<b>16 407 580</b>	<b>29 730 310</b>

### R.2. Achats d'approvisionnements consommés

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Frais de bourse	124 102	131 619
<b>Total</b>	<b>124 102</b>	<b>131 619</b>

### R.3. Charges de personnel

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Salaires et compléments de salaires	2 409 558	2 238 815
Charges sociales	320 581	281 830
Autres charges de personnel	25 551	23 073
<b>Total</b>	<b>2 755 690</b>	<b>2 543 718</b>

#### R.4. Dotations aux amortissements et aux provisions

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Dotations aux amortissements des immobilisations	609 576	609 551
Dotations aux provisions pour dépréciation titres de participation	68 625	0
Dotations provision risque et charge	0	0
Dotations pour résorption	456 357	273 295
Reprise sur provision des titres de participation	-14 616	-385
<b>Total</b>	<b>1 119 942</b>	<b>882 461</b>

#### R.5. Autres charges d'exploitation

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Honoraires et intermédiaires	798 640	904 739
Missions et Déplacements	130 592	138 936
Impôts et taxes	128 616	157 280
Jetons de présence	110 000	770 000
Services extérieurs	108 414	111 303
Entretien & réparation	77 227	68 294
Annonces et publicité	69 891	127 905
Primes d'assurance	47 365	32 601
Réception et cadeau	30 469	30 912
Frais postaux et télécommunications	29 810	27 077
Dons et subventions	24 000	79 825
Services bancaires et assimilés	13 624	9 916
Fourniture de bureau	12 998	14 502
Frais de formation	10 676	7 220
Charges loyer	3 458	5 034
Transfert de charges	-271 944	-431 617
<b>Total</b>	<b>1 323 836</b>	<b>2 053 927</b>

#### R.6. Charges financières nettes

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Charges d'intérêts	485 139	710 977
Produit financier	-123 301	0
Pertes de changes	1 811	-6 259
Gains de changes	-23 323	0
Perte sur cession des titres	0	506 966
<b>Total</b>	<b>340 326</b>	<b>1 211 684</b>

## R.7. Produits des placements

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Produits de placements	1 221 640	912 817
Produits nets/cessions des titres	19 079	54
<b>Total</b>	<b>1 240 719</b>	<b>912 871</b>

## F. NOTES RELATIVES L'ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

### F.1. Variation des créances clients

Désignation	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2023	Variation
Rubrique « <i>Clients</i> »	2 726 931	1 993 881	733 050
<b>Total</b>			<b>733 050</b>

### F.2. Variation des autres actifs courants

Désignation	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2023	Variation
Rubrique « <i>Autres actifs courants</i> »	13 745 506	8 248 299	5 497 207
<b>Total</b>			<b>5 497 207</b>

### F.3. Variation des dettes fournisseurs

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022	Variation
Rubrique « <i>Fournisseurs</i> »	267 540	561 780	-294 240

### F.4. Variation des autres passifs courants

Désignation	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022	Variation
Rubrique « <i>Autres passifs courants</i> »	1 067 004	1 182 074	-115 070
Ajustement "intérêt Cournus"	46 788	79 724	-32 936
Ajustement "Dividende à payer"	569	375	-194
<b>Total</b>			<b>-148 200</b>

### F.5. Variation des placements et autres actifs financiers

Désignation	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2023	Variation
Rubrique « <i>Placements et autres actifs financiers</i> »	15 761 145	16 643 848	-882 703



**F.6. Décaissements provenant de l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles**

<b>Désignation</b>	<b>Montant</b>
Acquisition matériel informatique	-9 426
Acquisition mobilier et matériel de bureau	-3 060
Acquisition Matériel de transport	-166 950
Agencement, Aménagement en cours	-11 188
Agencement, Aménagement et installation	-15 902
Site WEB	-7 497
<b>Total</b>	<b>-214 023</b>

**F.7. Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations financières**

<b>Désignation</b>	<b>Montant</b>
Actions "OTBS"	522 512
<b>Total</b>	<b>522 512</b>

**F.8. Trésorerie début de l'exercice**

<b>Désignation</b>	<b>Montant</b>
Rubrique « <i>Liquidités et équivalents de liquidités</i> »	187 195

**F.9. Trésorerie- fin de l'exercice**

<b>Désignation</b>	<b>Montant</b>
Rubrique « <i>Liquidités et équivalents de liquidités</i> »	596 953

## VII. ENGAGEMENTS HORS BILAN - OTH

Les engagements hors bilan de la société au 31 décembre 2023 se détaillent comme suit :

- La société ONE TECH HOLDING a hypothéqué l'ensemble immobilier de la propriété sise à la zone industrielle Ariana, en garantie de l'emprunt contracté auprès de la BIAT pour un montant de 4 300 000 DT et auprès de l'ATB pour un montant de 2 000 000 DT. L'encours au 31 décembre 2023 de ces deux crédits remonte à 790 909 DT
- La société ONE TECH HOLDING se porte garante à l'ATB pour les sommes qui peuvent ou pourront lui être dues par la société OTBS pour quelques causes que ce soit, et ce au titre du crédit à moyen terme d'un montant global de 2 000 000 DT. Ce crédit est intégralement remboursé.
- La société ONE TECH HOLDING a hypothéqué l'ensemble immobilier de la propriété sise à la zone industrielle Ariana, en garantie de l'emprunt contracté auprès de la BIAT pour un montant de 10 000 000 DT. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 3 475 866 DT
- OTH a accordé une garantie à première demande pour garantir l'ensemble des emprunteuses au titre du contrat de crédit BEI, à savoir les sociétés TUNISIE CABLES, TECHNIPLAST INDUSTRIE, ELEONETECH, FUBA PRINTED CIRCUITS et TTEI. La garantie couvre l'intégralité du montant à savoir 21 000 000 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 11 263 750 euros
- OTH a souscrit une garantie solidaire, avec les autres emprunteuses à savoir les sociétés Tunisie Câbles et ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING S.A.R.L, exigeant d'eux de se garantir mutuellement. La garantie couvre l'intégralité du montant du crédit IFC soit 23 000 000 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 8 000 000 euros
- En 2022, La société « ONE TECH HOLDING » a donné une garantie au profit d'un fournisseur de sa filiale « FUBA PRINTED CIRCUITS » « Circuit Foil Luxembourg », pour garantir irrévocablement et inconditionnellement le paiement des factures échues non payés (délai de règlement 90 jours) par la filiale « FUBA PRINTED CIRCUITS » pour un montant maximum de 250 000 euros. Cette garantie est valable pour une durée de 2 ans ; jusqu'au 16 Mai 2024
- La société « ONE TECH HOLDING » se porte caution solidaire à hauteur de de 600 000 dinars au profit de la société « SOFIA CAPITAL RISQUE » ayant accordé à la filiale « SOFIA TECH » un financement de 1 200 000 dinars dans le cadre de l'extension du projet Ausy qu'elle compte entreprendre.
- La société ONE TECH HOLDING se porte garante de la filiale « ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING » à travers la signature par son Directeur Général Adjoint de la lettre de confort demandée par la SOGELEASE, filiale du groupe Société Générale Maroc, et ce en couverture de son engagement sous forme d'un crédit leasing, d'une enveloppe maximale de 2 000 000 euros qu'elle accordera à la filiale ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING ». La lettre de confort signée mentionne un montant de 1 945 076 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 518 023 euros.
- Le conseil d'administration du 26 Août 2021 a autorisé la société « ONE TECH HOLDING » de signer en tant que garant, l'avenant d'extension au contrat de financement signé le 11 décembre 2017 avec la BEI accordant aux sociétés emprunteuses soient, TECHNIPLAST Industrie, TTEI, FUBA, ELEONTECH et TUNISIE CABLES, un financement complémentaire

d'un montant total de 9 000 000 Euros, le montant de la garantie accordée par OTH s'élève à 4 000 0000 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 3 022 352 euros.

## VIII. PARTIES LIEES

Désignation	Solde au	Mouvements de l'exercice				Solde au
	31/12/2022	Achat	Produit &	Encaissement &	Décaissement	31/12/2023
			Remboursement	Conversion		
<b>Fournisseurs</b>						
OTBS	-286 558	130 362	0	0	318 073	-98 847
FUBA	-34 521	8 334	0	0	42 855	0
ONE TECH E&C	-2 619	0	0	0	0	-2 619
TTEI	-1 160	640	0	0	1 800	0
ALPHA HYUNDAI MOTOR	-662	96 950	0	0	97 612	0
TECHNIPLAST	-2 729	0	0	0	2 729	0
ALPHA SERVICES TUNISIE	0	99 859	0	0	99 407	-452
<b>Clients</b>						
ELEONTECH	622 968	0	72 550	665 417	0	30 101
FUBA	383 528	0	0	338 643	0	44 885
HELIOFLEX	44 743	0	29 498	0	0	74 241
OTBS	906 126	0	298 134	514 796	0	689 464
OTM	44 626	0	178 504	0	0	223 130
STUCOM	152 320	0	0	85 978	0	66 342
TECHNIPLAST	52 000	0	72 780	94 584	0	30 196
TUNISIE CABLES	170 854	0	354 266	243 331	0	281 788
TTEI	17 878	0	0	17 878	0	0
OTMA	297 633	0	231 221	0	0	528 854
AUTOCABLES	21 876	0	25 002	34 377	0	12 501
SOFIA TECHNOLOGIES	12 380	0	0	0	0	12 380
<b>Produits à recevoir</b>						
TTEI	4 998 941	0	5 031 556	5 000 438	0	5 030 059
TECHNIPLAST INDUSTRIE	0	0	4 046 988	4 046 988	0	0
FUBA	400	0	0	400	0	0
STUCOM	344 861	0	0	208 791	0	136 070
TUNISIE CABLES	5 241 101	0	6 009 461	11 250 562	0	0
ELEONTECH	2 013 940	0	1 099 600	2 413 940	0	699 600
OTM	0	0	119 975	119 975	0	0
<b>Débiteurs divers</b>						
SOFIA TECHNOLOGIES	0	0	463 646	0	0	463 646
STUCOM	0	0	656 696	0	0	656 696
OTBS	4 583	0	0	0	0	4 583

Tunis, le 15 avril 2024

Mesdames et Messieurs les actionnaires  
de la Société ONE TECH HOLDING

## RAPPORT GÉNÉRAL DES CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS DE L'EXERCICE 2023

### RAPPORT SUR L'AUDIT DES ETATS FINANCIERS

#### *Opinion*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des états financiers de la société **ONE TECH HOLDING** (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état de flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces comptes, arrêtés par le conseil d'administration du 29 Mars 2024 présentent :

Un total bilan de.....	246 316 794TND
Des produits d'exploitation de .....	16 407 580TND
Un résultat bénéficiaire de.....	12 512 802TND

A notre avis, les états financiers de la société ONE TECH HOLDING sont réguliers et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société au 31 décembre 2023, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises.

#### *Fondement de l'opinion*

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités des commissaires aux comptes 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 la question décrite ci-après constitue la question clés de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport.

#### *Titres de participation*

Selon la norme comptable n°7, relative aux placements, la société est tenue d'effectuer, à la date de clôture, une évaluation des placements à long terme à leur valeur d'usage. Cette évaluation est importante pour notre audit en ce qui concerne les participations ayant une valeur mathématique inférieure au coût d'acquisition.

Les informations fournies par la société sur la valorisation des titres de participation figurent à la Note « V- Les bases de mesures », qui expliquent qu'à la date de clôture, il est procédé à l'évaluation des placements à long terme à leur valeur d'usage et que les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions.

La société ONE TECH HOLDING détient une participation de 93,27% au capital de la société ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS « OTBS » comptabilisée pour un montant de 14 112 927 dinars. Au 31 décembre 2023, la société OTBS présente des capitaux propres de 3 975 593 dinars.

La direction de la société a estimé que la valeur d'usage de la société OTBS est supérieure à son coût d'acquisition. De ce fait, aucune provision n'a été comptabilisée. Le processus d'évaluation par la direction repose sur des hypothèses de rentabilité, lesquelles sont fondées sur les conjonctures économiques et de marché prévues à l'avenir. En 2022 et 2023, le résultat de la filiale OTBS est bénéficiaire.

La société ONE TECH HOLDING détient une participation de 53,48% au capital de la société FUBA PRINTED CIRCUITS comptabilisée pour un montant de 47 222 411 dinars. Au 31 décembre 2023, la société FUBA PRINTED CIRCUITS présente des capitaux propres de 20 379 572 dinars.

La direction de la société a estimé que la valeur d'usage de la société FUBA PRINTED CIRCUITS est supérieure à son coût d'acquisition. De ce fait, aucune provision n'a été comptabilisée. Le processus d'évaluation par la direction repose sur des hypothèses de rentabilité, lesquelles sont fondées sur les conjonctures économiques et de marché prévues à l'avenir.

La société ONE TECH HOLDING détient une participation de 23,76% au capital de la société SOFIA TECH comptabilisée pour un montant de 3 997 039 dinars, Au 31 décembre 2023, la société SOFIA TECH présente des capitaux propres négatifs.

La direction de la société a estimé que la valeur d'usage de la société SOFIA TECH est supérieure à son coût d'acquisition ; de ce fait, aucune provision n'a été comptabilisée. Le processus d'évaluation par la direction repose sur des hypothèses de rentabilité, lesquelles sont fondées sur les conjonctures économiques et de marché prévues à l'avenir

Nos procédures d'audit consistent, entre autres, à vérifier la traduction chiffrée des hypothèses utilisées par la société. A cet effet, des changements dans les hypothèses utilisées pourraient impacter d'une manière ou d'une autre la valeur des titres de participation OTBS, FUBA PRINTED CIRCUITS et SOFIA TECH.

### ***Rapport du conseil d'administration***

La responsabilité du rapport d'activité incombe au conseil d'administration de la société. Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas au rapport de gestion et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ce rapport.

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. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

### ***Responsabilités de la direction et des responsables de la section 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 des commissaires aux comptes 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 professionnelles 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.

Une description plus détaillée des responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers se trouve sur le site Web de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, à [www.oect.org.tn](http://www.oect.org.tn). Cette description fait partie du présent rapport de l'auditeur.

### **RAPPORT RELATIF A D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

Dans le cadre de notre audit, nous avons procédé à l'examen des procédures de contrôle interne relatives au traitement de l'information comptable et à la préparation des états financiers. Nous signalons, conformément à ce qui est requis par l'article 3 de la loi 94-117 du 14 novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, que nous n'avons pas relevé sur la base de notre examen d'insuffisances majeures susceptibles d'impacter notre opinion sur les états financiers.

En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et nous n'avons pas d'observations à formuler sur la conformité de la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la société à la réglementation en vigueur.

### **Les Commissaires aux Comptes**

**Ahmed REKIK**

**CABINET ZAHAF & ASSOCIES**

**Walid MASMOUDI**

**ECC MAZARS**

Tunis, le 15 AVRIL 2024

Mesdames et Messieurs les actionnaires  
de la Société ONE TECH HOLDING

**RAPPORT SPÉCIAL DES CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE  
CLOS AU 31 DECEMBRE 2023**

Conformément aux dispositions des articles 200 et suivants et de l'article 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous vous présentons les conventions et opérations visées par les articles sus-indiqués.

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 sur celles obtenues à travers 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.

**I. Conventions et opérations réalisées au cours de l'exercice 2023**

La direction de votre société nous a avisé de l'existence des conventions et opérations suivantes :

- 1** La société « ONE TECH HOLDING » a souscrit en 2023 à un billet de trésorerie émis par la société « ONE TECH MOBILE », pour un montant de 2 000 000 DT renouvelé 4 fois, et pour un montant de 1 000 000 DT renouvelé 3 fois et rémunérés au taux d'intérêt de TMM+1%. Ce dernier a été remboursé intégralement en décembre 2023.
- 2** La société « ONE TECH HOLDING » a souscrit en 2023, à des billets de trésorerie émis par la société « FUBA PRINTED CIRCUITS », pour un montant de 700 000 DT renouvelé 2 fois et remboursé intégralement en décembre 2023, pour un montant de 800 000 DT rémunérés au taux d'intérêt de TMM +1% et pour un montant de 350 000 DT au taux de TMM+1% remboursé en octobre 2023.
- 3** La société « ONE TECH HOLDING » a acquis en 2023 auprès de la société « TTEI » un matériel de transport d'une valeur de 70 000 DT.
- 4** La société « ONE TECH HOLDING » a acquis auprès de la société « ALPHA HYUNDAI MOTOR SA », une voiture I30 pour un montant de 96 950 DT.
- 5** Le conseil d'administration du 28 mars 2023 a autorisé à la société « ONE TECH HOLDING » de se porter caution solidaire à hauteur de 600 000 TND avec la société « SOFIA TECH » envers la Société « SOFIA CAPITAL RISQUE » en contrepartie du financement accordé par cette dernière pour un montant de 1 200 000 DT.
- 6** La société « FUBA PRINTED CIRCUITS » a facturé à la société « ONE TECH HOLDING » pour un montant de 8 334 DT, des frais de mission à l'étranger.

## **II. Conventions et opérations approuvées au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2023**

L'exécution des conventions et opérations suivantes, conclues au cours des exercices antérieurs et approuvées par les assemblées générales des actionnaires, s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Elles sont présentées ci-après :

- 7** La société « ONE TECH HOLDING » a souscrit en 2023, un billet de trésorerie émis par la société « SOFIA TECH », pour un montant de 150 000 DT renouvelé 10 fois en 2023. Elle a été remboursée 6 fois au taux d'intérêt de 8% et 4 fois au taux d'intérêt de TMM+1%.
- 8** Un contrat de location a été conclu entre la société « ONE TECH HOLDING » et la société « TUNISIE CABLES » pour un montant annuel de 112 000 dinars HT avec date effet le 01 mars 2022. Le loyer facturer au cours de l'exercice 2023 est de 118 244 dinars HT.
- 9** La société « ONE TECH HOLDING » a conclu une convention de prestations des services, conseil et assistance avec sa filiale « AUTO CABLES ». Le montant facturé par la société « ONE TECH HOLDING » au titre de l'exercice est de 25 000 DT HT.
- 10** La société « ONE TECH HOLDING » a donné une garantie au profit d'un fournisseur de sa filiale « FUBA PRINTED CIRCUITS » « Circuit Foil Luxembourg », pour garantir irrévocablement et inconditionnellement le paiement des factures échues non payés (délai de règlement 90 jours) par la filiale « FUBA PRINTED CIRCUITS » pour un montant maximum de 250 000 euros. Cette garantie est valable pour une durée de 2 ans, jusqu'au 16 mai 2024.
- 11** Les sociétés « ONE TECH HOLDING », « SOFIA HOLDING » et « SOFIA TECH » ont signé en date du 12 septembre 2022, une convention comptes courants actionnaires, dont ces deux premières avanceront à cette dernière la somme globale maximale d'un million de dinars Tunisiens (500 000 TND), selon les besoins de la société et à la demande de son directeur général. Ces avances seront rémunérées au taux de 8% l'an, en HT, et ce à compter de la mise à disposition des fonds jusqu'au parfait remboursement.

Les avances en comptes courants actionnaires accordées à la société « SOFIA TECH » au cours de l'exercice 2023 totalisent 431 500 DT, et les intérêts facturés à ce titre s'élèvent à 32 146 DT.

- 12** La société « ONE TECH HOLDING » a signé en date du 15 août 2022, une convention de prêt avec la société « STUCOM », dont « ONE TECH HOLDING » accepte de consentir au profit de « STUCOM » un crédit d'un montant de 600 000 TND.

Le déblocage a eu lieu courant l'année 2023 et les intérêts facturés à ce titre totalisent 56 696 DT.

- 13** Le conseil d'administration du 26 Août 2021 a autorisé la société « ONE TECH HOLDING » de signer en tant que garant, l'avenant d'extension au contrat de financement signé le 11 décembre 2017 avec la BEI accordant aux sociétés emprunteuses soient, TECHNIPLAST Industrie, TTEI, FUBA, ELEONTECH et TUNISIE CABLES, un financement complémentaire d'un montant total de 9 000 000 Euros. Le montant de la garantie accordée par ONE TECH HOLDING est de 4 000 000 Euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 3 022 352 euros.
- 14** La société « ONE TECH HOLDING » a conclu en janvier 2021 avec la société « ONE TECH MOBILE » un contrat de prestation de services qui porte sur la stratégie de communication, des affaires juridiques, systèmes d'information et autres..., pour une rémunération annuelle forfaitaire de 150 000 dinars HT et ce pour une période de 3 ans. Le montant facturé par la société « ONE TECH HOLDING » au titre de l'exercice 2023 est de 150 000 dinars HT.

- 15** La société « COFINVEST » a facturé en 2023 à la société « ONE TECH HOLDING » pour un montant de 205 397 dinars au titre des prestations de conseil en gestion et en finance d'entreprise et des marchés.
- 16** La société « TTEI » a facturé à la société « ONE TECH HOLDING » au titre de sa quote part dans les frais de maintenance table serveur pour un montant de 640 dinars.
- 17** La société « ONE TECH HOLDING » a contracté au cours de l'exercice 2018 un emprunt bancaire auprès de la BIAT pour un montant de 10 000 000 dinars, débloqué à hauteur de 7 222 998 dinars au cours des années 2018 et 2019, et à hauteur de 2 777 002 dinars au cours de l'exercice 2020. En 2023 le solde dudit emprunt, à rembourser, est de 3 476 130 dinars.
- 18** Le conseil a autorisé la conclusion par la société « ONE TECH HOLDING » d'un contrat de crédit ayant pour parties :
- La société financière internationale « SFI » en qualité de prêteur ; et
  - La société « ONE TECH HOLDING », sa filiale Tunisienne « TUNISIE CABLES S.A » et sa filiale de droit marocain « ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING S.A.R.L » en qualité d'emprunteuses.

Le contrat de crédit est consenti pour un montant global maximum de 23 000 000 euros. Le taux d'intérêt est au choix de l'emprunteur, soit un taux variable égal à EURIBOR+2,15%, soit un taux fixe déterminable au moment de chaque tirage.

La société One Tech Holding a souscrit une garantie solidaire, avec les autres emprunteuses, exigeant d'eux de se garantir mutuellement. La garantie couvre l'intégralité du montant du crédit IFC soit 23 000 000 euros.

En novembre 2021, un avenant a été signé augmentant le taux variable à EURIBOR+2,35%.

L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 8 000 000 euros.

- 19** La société « ONE TECH HOLDING » a signé avec les sociétés « TUNISIE CABLES » et « ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING » une convention de répartition des frais liés au contrat de financement par la société financière internationale « SFI » pour une valeur totale de 23 000 000 d'euros.

Les frais refacturés à « TUNISIE CABLES » et « ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING » au titre de l'exercice 2023 s'élèvent respectivement à 212 865 DT et 207 898 DT.

- 20** La société ONE TECH HOLDING s'est portée garante à l'ATB pour les sommes qui peuvent ou pourront lui être dues, par la société OTBS au titre des crédits bancaires à moyen terme contractés par cette dernière d'un montant global de 2 000 000 dinars. Ces crédits sont intégralement remboursés.

- 21** La société ONE TECH HOLDING se porte garante de la filiale « ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING » à travers la signature par son Directeur Général Adjoint de la lettre de confort demandée par la SOGELEASE, filiale du groupe Société Générale Maroc, et ce en couverture de son engagement sous forme d'un crédit leasing, d'une enveloppe maximale de 2 000 000 euros qu'elle accordera à la filiale ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING ». La lettre de confort signée mentionne un montant de 1 945 076 euros.

L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 518 023 euros.

- 22** La société ONE TECH HOLDING a conclu un contrat de maintenance avec la société « ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS » en date du 01 avril 2017. Ce contrat a fait l'objet d'un avenant

en date du 01<sup>er</sup> mars 2022 modifiant ainsi l'article 3 et 4 dudit contrat et prévoyant une rémunération annuelle et forfaitaire au profit de la société ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS de 61 000,000 dinars HT et ayant pour date d'effet le 01<sup>er</sup> mars 2022. La charge constatée par la société ONE TECH HOLDING, au titre de l'exercice 2023, s'élève à 72 594 dinars TTC.

- 23 La société « ONE TECH HOLDING » a acquis du matériel informatique auprès de la société « ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS » pour un montant de 9 425 dinars, des licences Microsoft, et antivirus pour un montant de 14 902 dinars.
- 24 La société ONE TECH HOLDING a conclu un contrat de prestations d'infogérance avec la société ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS avec date d'effet le 1<sup>er</sup> juillet 2018. La charge supportée par la société ONE TECH HOLDING, au cours de l'exercice 2023, est de 13 091 Dinars.
- 25 La société ONE TECH HOLDING a conclu, un contrat avec la société ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS portant sur la location à cette dernière du premier étage de son siège social avec 25 places de parking et l'exploitation de 50% du sous-sol, avec date d'effet le 1<sup>er</sup> avril 2017. En mars 2022, un avenant a été signé modifiant ainsi l'article 1 et 3 dudit contrat et prévoyant un loyer annuel de 164 000 dinars HT avec une majoration de 3% l'an à partir du 01/04/2023. Le montant facturé par la société « ONE TECH HOLDING » au titre de l'exercice 2023 s'élève à 168 920 Dinars.
- 26 La société « HYUNDAI SERVICES TUNISIE SARL » a facturé à la société « ONE TECH HOLDING » des frais d'entretiens et de réparation des voitures pour un montant de 99 859 dinars.
- 27 La société « ONE TECH HOLDING » a facturé la somme, de 271 943 dinars sous forme de notes de débit de répartition de charges communes aux filiales, TECHNIPLAST INDUSTRIE, HELIOFLEX NORTH AFRICA SPS, ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS et ELEONETECH.
- 28 La société One Tech Holding a souscrit à une garantie à première demande pour garantir l'ensemble des emprunteuses au titre du contrat de crédit BEI, à savoir les sociétés, TUNISIE CABLES, TECHNIPLAST INDUSTRIE, ELEONETECH, FUBA PRINTED CIRCUITS et TTEI ; ladite garantie couvre l'intégralité du montant à savoir 21.000.000 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 11 263 750 euros.

### **III. Obligations et engagements de la société envers les dirigeants**

Les obligations et engagements envers les dirigeants concernant leurs rémunérations tels que visés par l'article 200 II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

- 1) La rémunération du président du conseil d'administration et administrateur délégué servie par la société ONE TECH HOLDING et ses filiales totalise un montant brut de 652 703 dinars courant l'exercice 2023. Il bénéficie en outre d'une voiture de fonction avec la prise en charge des frais y afférents ainsi que les frais de télécommunication et tous les frais de représentation inhérents à sa fonction.
- 2) La rémunération du directeur général servie par la société ONE TECH HOLDING et ses filiales totalise un montant brut de 570 762 dinars courant l'exercice 2023. Il bénéficie en outre d'une voiture de fonction avec la prise en charge des frais y afférents ainsi que les frais de télécommunication et tous les frais de représentation inhérents à sa fonction.

- 3) La rémunération du directeur général adjoint servie par la société ONE TECH HOLDING et ses filiales totalise un montant brut de 416 226 dinars courant l'exercice 2023. Il bénéficie en outre d'une voiture de fonction avec la prise en charge des frais y afférents ainsi que les frais de télécommunication et tous les frais de représentation inhérents à sa fonction.
- 4) Au cours de l'exercice 2023, la société ONE TECH HOLDING a servi au secrétaire général, administrateur, un montant de 10 000 dinars, une rémunération entant que membre dans le comité d'audit. Il bénéficie en outre d'une voiture de fonction avec la prise en charge des frais y afférents ainsi que les frais de télécommunication et tous les frais de représentation inhérents à sa fonction.
- 5) Au cours de l'exercice 2023, la société ONE TECH HOLDING a servi à deux administrateurs, une rémunération de 10 000 dinars chacun, en tant que membre du comité d'audit.
- 6) Au cours de l'exercice 2023, la société ONE TECH HOLDING a servi aux administrateurs, des jetons de présence de 30 000 dinars chacun, en tant que membre du conseil d'administration.

Par ailleurs, et 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 de l'article 475 du Code des Sociétés Commerciales.

#### **Les Commissaires aux Comptes**

**Ahmed REKIK**  
**CABINET ZAHAF & ASSOCIES**

**Walid MASMOUDI**  
**ECC MAZARS**



## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

#### **ONE TECH HOLDING**

16, Rue des entrepreneurs, Zone Industrielle Charguia II 2035 -Ariana

La société One Tech Holding publie, ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 16 Mai 2024. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Ahmed Rekik (Cabinet ZAHAF & Associés) & Mr Walid Masmoudi (ECC MAZARS).

## Groupe Onetech

Bilan consolidé actif à Fin Décembre 2023

Chiffres présentés en TND



	Notes	Fin Décembre 2023	Fin Décembre 2022
<b>ACTIFS</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
<b>Actifs immobilisés</b>			
Ecart d'acquisition	B1	11 135 157	12 625 289
Immobilisations incorporelles		9 368 022	9 053 838
Amort & Prov Immobilisations incorporelles		(8 622 031)	(8 121 897)
<b>S/TOTAL</b>	<b>B2</b>	<b>745 991</b>	<b>931 941</b>
Immobilisations corporelles		506 835 852	465 958 555
Amort & Prov Immobilisations corporelles		(305 847 449)	(275 159 663)
<b>S/TOTAL</b>	<b>B3</b>	<b>200 988 403</b>	<b>190 798 892</b>
Titres mis en équivalence	B4	6 384 250	5 975 555
Immobilisations financières		20 108 258	20 143 894
Provisions Immobilisations financières		(1 176 363)	(1 568 412)
<b>S/TOTAL</b>	<b>B5</b>	<b>18 931 895</b>	<b>18 575 482</b>
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>238 185 696</b>	<b>228 907 159</b>
Autres actifs non courants	B6	8 129 885	10 704 509
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>246 315 581</b>	<b>239 611 668</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks		189 954 564	202 476 344
Provisions Stocks		(7 242 682)	(6 575 437)
<b>S/TOTAL</b>	<b>B7</b>	<b>182 711 882</b>	<b>195 900 907</b>
Clients et comptes rattachés		247 425 944	252 128 728
Provisions Clients et comptes rattachés		(13 149 824)	(11 176 917)
<b>S/TOTAL</b>	<b>B8</b>	<b>234 276 120</b>	<b>240 951 811</b>
Autres actifs courants	B9	30 545 081	24 450 450
Placements et autres actifs financiers	B10	31 066 114	21 604 910
Liquidités et équivalents de liquidités	B11	72 789 653	51 364 461
<b>Total des actifs courants</b>		<b>551 388 850</b>	<b>534 272 539</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>797 704 431</b>	<b>773 884 207</b>

**Groupe Onetech**

Bilan consolidé capitaux propres et passifs à Fin Décembre 2023

Chiffres présentés en TND



	Notes	Fin Décembre 2023	Fin Décembre 2022
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		80 400 000	80 400 000
Réserves		259 267 999	238 732 537
Autres capitaux propres		8 546 136	21 233 876
<b>Total des capitaux propres s avant résultat de l'exercice</b>		<b>348 214 135</b>	<b>340 366 413</b>
Résultat de l'exercice		38 332 438	13 791 941
<b>Total des capitaux propres s avant affectation</b>	<b>B12</b>	<b>386 546 573</b>	<b>354 158 354</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>			
Réserves des minoritaires		57 890 514	52 484 162
Résultat des minoritaires		4 027 667	647 769
<b>Total des intérêts minoritaires</b>		<b>61 918 181</b>	<b>53 131 931</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes assimilés	<b>B13</b>	74 652 033	76 069 632
Provisions pour risques et charges	<b>B14</b>	2 438 322	4 812 490
Autres passifs non courants		620 916	-
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>77 711 271</b>	<b>80 882 122</b>
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés	<b>B15</b>	151 283 141	170 104 868
Autres passifs courants	<b>B16</b>	42 232 598	35 025 721
Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>B17</b>	78 012 667	80 581 211
<b>Total des passifs courants</b>		<b>271 528 406</b>	<b>285 711 800</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>349 239 677</b>	<b>366 593 922</b>
<b>Total capitaux propres et passif</b>		<b>797 704 431</b>	<b>773 884 207</b>

**Groupe Onetech**

Etat de résultat consolidé Jusqu'à Fin Décembre 2023

Chiffres présentés en TND



	Notes	Jusqu'à Fin Décembre 2023	Jusqu'à Fin Décembre 2022
<b>RUBRIQUES</b>			
<b>Produits d'exploitation</b>			
Revenus	R1	1 104 751 430	1 046 772 970
Autres produits d'exploitation	R2	2 025 136	2 830 072
Production immobilisée	R3	362 558	756 575
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>1 107 139 124</b>	<b>1 050 359 617</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Variation des stocks des produits finis et des encours (+ ou -)	R4	(10 058 218)	3 656 057
Achats de matières et d'approvisionnements consommés	R5	(830 913 935)	(836 067 898)
Charges de personnel	R6	(111 408 807)	(98 425 247)
Dotations aux amortissements et aux provisions	R7	(36 504 536)	(37 239 442)
Autres charges d'exploitation	R8	(54 842 588)	(51 139 049)
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>(1 043 728 084)</b>	<b>(1 019 215 579)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>63 411 040</b>	<b>31 144 038</b>
Charges financières nettes	R9	(9 743 792)	(10 406 728)
Produits des placements	R10	2 651 478	1 874 404
Autres gains ordinaires	R11	2 177 155	1 582 281
Autres Pertes ordinaires	R12	(2 753 490)	(2 360 293)
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>		<b>55 742 391</b>	<b>21 833 702</b>
Impôt sur les bénéfices	R13	(12 213 986)	(6 564 141)
<b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDES</b>		<b>43 528 405</b>	<b>15 269 561</b>
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	R14	(1 576 995)	(979 547)
Quote part du résultat des sociétés mises en équivalence	R15	408 695	149 696
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>42 360 105</b>	<b>14 439 710</b>
Quote-part des intérêts minoritaires		(4 027 667)	(647 769)
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>		<b>38 332 438</b>	<b>13 791 941</b>

**Groupe Onetech**

Etat de flux de trésorerie Jusqu'à Fin Décembre 2023

Chiffres présentés en TND



	Jusqu'à Fin Décembre 2023	Jusqu'à Fin Décembre 2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>42 360 105</b>	<b>14 439 710</b>
Ajustements pour :		
Dotation aux amortissements & provisions	34 927 540	37 239 442
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	1 576 996	979 547
- Variation des stocks et en cours	12 940 693	(22 996 439)
- Variation des créances	5 634 539	(33 308 680)
- Variation des autres actifs non courants	(580 841)	(4 788 454)
- Variation des autres actifs courants	(5 481 295)	(2 806 405)
- Variation des placements et autres actifs financiers	(9 461 203)	15 783 068
- Variation des fournisseurs	(18 155 379)	31 706 935
- Variation des autres passifs courants	7 931 177	(3 449 038)
- Variation des autres passifs financiers	(6 560 165)	14 457 605
- Plus ou moins value de cession	(379 369)	(374 244)
- Quote-part subvention d'investissement inscrite au résultat	(1 771 527)	(2 576 996)
- Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	(408 695)	(149 696)
- Plus ou moins value sur cession d'actions propres	24 153	-
<b>Flux de trésorerie provenant de (affectés à ) l'exploitation</b>	<b>62 596 729</b>	<b>44 156 355</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		
Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(26 198 493)	(32 823 620)
Encaissement provenant de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	795 911	545 853
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	(550 696)	(4 914 632)
Encaissement provenant de la cession d'immobilisations financières	753 044	1 318 953
Variation du périmètre de consolidation	(1 075 241)	16 446 938
<b>Flux de trésorerie provenant de (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>(26 275 475)</b>	<b>(19 426 508)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		
Encaissement suite à l'émission d'actions	-	-
Dividendes et autres distributions	(17 826 886)	(22 951 412)
Encaissement subvention d'investissement	2 596 431	1 051 288
Encaissement provenant des emprunts	32 344 097	15 703 314
Remboursement d'emprunts	(33 825 371)	(23 497 435)
Cession (acq.) d'actions propres	(429 963)	-
Variation des billets de trésorerie	-	-
<b>Flux de trésorerie provenant de (affectés aux) activités de financement</b>	<b>(17 141 692)</b>	<b>(29 694 245)</b>
Effet de la variation des cours de change sur les liquidités et équivalents de liquidités	58 688	(124 504)
Effet des modifications comptables sur les liquidités et équivalents de liquidités	-	(916 525)
Effet de la variation du périmètre sur les liquidités et équivalents de liquidités	-	-
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>19 238 250</b>	<b>(6 005 427)</b>
Trésorerie au début de l'exercice	50 231 062	56 236 489
Trésorerie à la clôture de l'exercice	69 469 312	50 231 062
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>19 238 250</b>	<b>(6 005 427)</b>

**NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES  
ARRETES AU 31 DECEMBRE 2023**

**I- PRESENTATION DU GROUPE**

En vertu des dispositions de l'article 461 du Code des Sociétés Commerciales, le groupe de sociétés est un ensemble de sociétés ayant chacune sa personnalité juridique mais liées par des intérêts communs en vertu desquels la société mère tient les autres sociétés sous son pouvoir de droit ou de fait et y exerce son contrôle. Selon le même article, le contrôle est présumé dès lors qu'une société détient directement ou indirectement 40% au moins des droits de vote dans une autre société et qu'aucun autre associé n'y détienne une fraction supérieure à la sienne.

Le groupe « ONE TECH » est composé des sociétés suivantes :

- **ONE TECH HOLDING S.A.** « OTH »: Société mère ;

**Pôle câblerie**

- **TUNISIE CABLES S.A.** « TC » : société filiale ;
- **AUTO CABLES TUNISIE S.A.** « ACT » : entreprise associée.

**Pôle mécatronique**

- **FUBA PRINTED CIRCUITS TUNISIE S.A.** « FUBA » : société filiale.
- **ELEONETECH S.A.** : société filiale.
- **TUNISIAN TELECOM ELECTRIC INTERNATIONAL S.A.** « TTEI » : société filiale.
- **TECHNIPLAST INDUSTRIE S.A.** « TECHNIPLAST » : société filiale.
- **ONE TECH GMBH** : société filiale (Allemagne).
- **ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING SARL** : « OTMA »: société filiale (Maroc).

**Pôle télécom**

- **ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS S.A.** « OTBS » : société filiale.
- **ONE TECH B.S INTERNATIONAL** : société filiale.
- **SYSTEL SA** : société filiale.
- **ONE TECH AFRICA SA** : co-entreprise (côte d'ivoire).

**Autres activités**

- **HELIOFLEX NORTH AFRICA S.P.S. S.A.** « HELIOFLEX »: société filiale.
- **ONE TECH ENGINEERING & CONSULTING S.A.** « OTEC »: entreprise associée.

**II- INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION :**

Le détail de l'ensemble consolidé se présente comme suit :



Société	Taux de contrôle			Taux d'intérêt	Nature de contrôle	Méthode d'intégration
	Direct	Indirect	Total			
ONE TECH HOLDING	100,00%	-	100,00%	100,00%	Exclusif	Intégration globale
FUBA	53,483%	-	53,483%	53,483%	Exclusif	Intégration globale
TUNISIE CABLES	92,453%	-	92,453%	92,453%	Exclusif	Intégration globale
AUTO CABLES	48,867%	-	48,867%	48,867%	Influence notable	Mise en équivalence
TTEI	99,996%	-	99,996%	99,996%	Exclusif	Intégration globale
ELEONETECH	54,980%	-	54,980%	54,980%	Exclusif	Intégration globale
TECHNIPLAST	79,980%	-	79,980%	79,980%	Exclusif	Intégration globale
HELIOFLEX	65,393%	0,001%	65,394%	65,393%	Exclusif	Intégration globale
OTBS	93,266%	-	93,266%	93,266%	Exclusif	Intégration globale
ONE TECH BS INTERNATIONAL	-	100,00%	100,00%	86,349%	Exclusif	Intégration globale
SYSTEL	-	99,65%	99,65%	92,940%	Exclusif	Intégration globale
ONE TECH GMBH	-	100,00%	100,00%	53,483%	Exclusif	Intégration globale
ONE TECH EC	40,00%	-	40,00%	40,00%	Influence notable	Mise en équivalence
ONETECH AFRICA	-	50,00%	50,00%	46,470%	Conjoint	Intégration proportionnelle
ONETECH MAROC	-	100,00%	100,00%	90,459%	Exclusif	Intégration globale

### **III- REFERENTIEL COMPTABLE**

Les états financiers consolidés sont exprimés en Dinar Tunisien. Ils ont été établis conformément aux conventions, principes et méthodes comptables prévus par le cadre conceptuel de la comptabilité financière et les normes comptables tunisiennes en vigueur.

Les états financiers de la société mère, de ses filiales et de la société associée, servant à l'établissement des états financiers consolidés sont établis à la même date.

Les informations utilisées pour l'établissement des états financiers consolidés ont été extraites des états financiers individuels revus par les commissaires aux comptes des sociétés du groupe ainsi que du système d'information et comptable desdites sociétés. L'élimination des opérations réciproques a été effectuée sur cette base d'information.

Les sociétés « ONE TECH MOBILE », « SOFIA TECH », « SALGETEL » et « TUNISIE FLOWER » n'ont pas été consolidées car le contrôle est destiné à être temporaire et elles sont détenues dans l'unique perspective de leurs sorties ultérieures dans un avenir proche (§11, NCT 35).

### **IV- PROCEDURES SUIVIES POUR LA PREPARATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

Après avoir déterminé le périmètre de consolidation et le pourcentage d'intérêt, la démarche suivie pour la préparation des états financiers consolidés est passée par les étapes suivantes :

- L'ajustement et l'homogénéisation des comptes individuels ;
- L'intégration des comptes ou le cumul des comptes ;
- L'élimination des opérations ayant impact sur le résultat ;
- L'élimination des opérations réciproques ;
- L'élimination des titres détenus par la société mère et la répartition des capitaux propres des sociétés consolidées ;
- Etablissement des comptes consolidés.

#### **1) L'homogénéisation et l'ajustement des comptes individuels**

L'homogénéisation vise à corriger les divergences entre les méthodes et pratiques comptables utilisées par les sociétés du groupe. Il s'agit d'un retraitement dans les comptes individuels.

L'opération d'ajustement fait partie de cette étape. Elle est importante dans le processus de consolidation et intervient aussi bien dans les comptes de la société consolidée que dans ceux de la société mère.

Les travaux effectués et les retraitements opérés ont concernés principalement :

- L'homogénéisation de la nomenclature des comptes individuels ;
- Le rapprochement des soldes des comptes réciproques entre les sociétés du groupe ;
- L'homogénéisation dans la présentation des états financiers ;
- L'impact, le cas échéant, de l'effet de l'impôt différé sur les écritures d'ajustement et d'homogénéisation.

Par ailleurs, il était nécessaire de créer des écritures d'ajustements dans chacune des sociétés du groupe afin de préparer l'étape d'élimination des comptes réciproques.

## **2) La conversion des comptes des filiales étrangères**

Dans le cadre du processus de consolidation, la conversion des comptes des établissements étrangers « ONE TECH GMBH », « ONE TECH AFRICA » « ONE TECH BS INTERNATIONAL » et « ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING » est effectuée après retraitements d'homogénéité.

L'approche de conversion imposée par IAS 21 exige l'utilisation des procédures suivantes :

- Les actifs et les passifs de chaque bilan présenté doivent être convertis au cours de clôture à la date de chacun de ces bilans ;
- Les produits et les charges de chaque compte de résultat doivent être convertis au cours de change en vigueur aux dates des transactions ;
- Tous les écarts de change en résultant doivent être comptabilisés en tant que différence de change inscrite dans le compte « Autres capitaux propres ».

A cet effet, les éléments de l'état de résultats ont été convertis ; le résultat ainsi obtenu a été reporté au bilan. Pour des raisons pratiques, un cours approchant les cours de change aux dates des transactions, soit le cours moyen pour la période, a été utilisé pour convertir les éléments de produits et charges.

## **3) L'intégration des comptes**

Pour les sociétés contrôlées d'une manière exhaustive, l'étape d'intégration consiste à cumuler rubrique par rubrique les comptes des sociétés (mère et filiales) après l'étape d'homogénéisation et d'ajustement.

L'intégration des comptes consiste à reprendre :

- Au bilan de la société consolidante, tous les éléments composant l'actif et le passif des sociétés filiales ;
- Au compte de résultat, toutes les charges et tous les produits concourant à la détermination du bénéfice de l'exercice.

Il s'agit donc de cumuler les différents postes du bilan, de l'état de résultat et de l'état de flux de trésorerie des différentes sociétés du groupe.

Les sociétés AUTO CABLES TUNISIE et ONE TECH ENGINEERING & CONSULTING ont été consolidées par la méthode de mise en équivalence selon laquelle la participation est initialement enregistrée à son coût historique et est ensuite ajustée pour prendre en compte les changements postérieurs à l'acquisition de la quote-part de l'investisseur dans les capitaux propres de l'entreprise détenue. L'état de résultat reflète la quote-part de l'investisseur dans les résultats de l'entreprise détenue.

## **4) L'élimination des comptes réciproques**

Dans le souci de présenter le groupe comme une entité économique unique, il y a lieu d'éliminer toutes les opérations réciproques entre les sociétés du groupe. Ces opérations résultent des échanges de biens et services d'une part, et des échanges financiers d'autre part.

L'étape d'homogénéisation a permis d'identifier les opérations réciproques (échanges de biens et services et facturation de quotes-parts dans les charges communes) ainsi que les comptes dans lesquels elles ont été constatées dans les sociétés du groupe.

Les opérations réciproques entre les sociétés du groupe consistent en des échanges de biens et services et des facturations de quote-part dans les charges communes.

Cette étape nécessite auparavant l'élimination des profits internes sur cessions d'immobilisations, ainsi que les dividendes intra-groupe.

#### **5) Détermination de l'écart de première consolidation**

L'écart de première consolidation est la différence entre le prix d'acquisition des titres et la quote-part dans les capitaux propres à la date de la prise de contrôle avec ajustement par rapport aux résultats réalisés postérieurement.

L'écart d'acquisition est obtenu par différence entre les actifs et les passifs identifiables valorisés à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition des titres. Il correspond ainsi à des éléments non affectables ou susceptibles d'être revendus. Cet écart inclut toute une série d'éléments subjectifs qui entrent dans l'évaluation de la juste valeur des éléments d'actifs et de passifs identifiables.

Selon la NCT 38, lorsque l'acquisition (c'est à dire la prise de contrôle) résulte d'achats successifs de titres, une différence de première consolidation est déterminée pour chacune des transactions significatives, prises individuellement. Le coût d'acquisition est alors comparé à la part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis lors de cette transaction.

Les plus ou moins-values, constatées découlant de l'opération d'apport de titres dans les filiales réalisée par TUNISIE CABLES, FUBA, OTBS et TTEI ont été éliminées, en consolidation, en ajustant le coût des titres apportés (Profit interne) retenu pour déterminer l'écart d'acquisition. Ce traitement n'affecte pas les comptes de résultat ainsi que la trésorerie du groupe courant la période concernée.

#### **6) Traitement des écarts d'acquisition :**

L'écart d'acquisition positif (Goodwill), déterminé dans la consolidation et compte tenu des hypothèses retenues, doit être amorti, selon les dispositions de la norme comptable N° 38 relative aux regroupements d'entreprises, sur une base systématique sur sa durée d'utilité qui ne peut excéder vingt ans à compter de sa comptabilisation initiale. Sur cette base, la société ONE TECH HOLDING a amorti le goodwill linéairement au taux de 5% par an.

L'écart d'acquisition négatif (Goodwill négatif), déterminé dans la consolidation et compte tenu des hypothèses retenues, doit être traité conformément à la norme comptable N° 38 relative aux regroupements d'entreprises. Dans la mesure où l'écart d'acquisition négatif correspond à des pertes et des dépenses futures attendues identifiées dans le plan d'acquisition de l'acquéreur, qui peuvent être évaluées de manière fiable, mais qui ne représentent pas à la date d'acquisition des passifs identifiables, cette fraction du goodwill négatif doit être comptabilisée en produits dans l'état de résultat lorsque les pertes et les dépenses futures sont comptabilisées. (Cas de la société OTBS)

Dans la mesure où l'écart d'acquisition négatif ne correspond pas à des pertes et des dépenses futures identifiables attendues, il doit être comptabilisé en produit dans l'état de résultat, de la manière suivante :

- Le montant du goodwill négatif n'excédant pas les justes valeurs des actifs non monétaires identifiables acquis doit être comptabilisé en produits sur une base systématique sur la durée d'utilité moyenne pondérée restant à courir des actifs amortissables identifiables acquis ; (taux d'amortissement annuel estimé à 10%)

- Le montant du goodwill négatif excédant les justes valeurs des actifs non monétaires identifiables acquis doit être comptabilisé immédiatement en produits.

#### 7) Répartition des capitaux propres et élimination des titres :

Cette étape de la consolidation consiste dans la comptabilisation de la part de ONE TECH HOLDING dans les capitaux propres des sociétés consolidées qui impose d'éliminer, en contrepartie, les titres de participations y afférents.

Celle-ci étant comptabilisée à son coût d'acquisition (Achat ou apport), il en résulte un écart appelé « écart de consolidation » qui a pour origine :

- L'écart de première consolidation qui s'explique par l'existence d'un goodwill ;
- La part de la société mère dans la variation des capitaux propres de la filiale depuis cette date ;
- La partie restante est affectée aux intérêts minoritaires.

#### V- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif de nature à affecter l'activité et la situation financière de la société n'est intervenu entre la date de clôture et celle de l'arrêté des états financiers.

#### VI- NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

##### B. NOTES RELATIVES AU BILAN

##### 1) Ecart d'acquisition

Le tableau récapitulant la détermination de l'écart d'acquisition par société et par lot d'acquisition se présente comme suit :

Désignation	31-déc.-23	31-déc.-22
Goodwill local	13 366 028	13 366 028
Amort Goodwill Local	-10 792 310	-10 166 686
<b>Sous total 1</b>	<b>2 573 718</b>	<b>3 199 342</b>
Ecart d'acquisition	3 625 930	3 539 066
Amortissement écart d'acquisition	4 935 509	5 886 881
<b>Sous total 1</b>	<b>8 561 439</b>	<b>9 425 947</b>
<b>Total</b>	<b>11 135 157</b>	<b>12 625 289</b>

Ecart d'acquisition / Entités	V.B Fin Décembre 2023	Amort. Antérieurs	Dotation	Reprise / sortie	Cumulé au Fin Décembre 2023	Valeur Nette
<b>-1- Titres détenus par OTH</b>						
ONE TECH MOBILE	-	-	-	-	-	-
FUBA	6 423 379	(3 238 463)	(321 168)	-	(3 559 631)	2 863 748
TUNISIE CABLES	(1 401 601)	3 490 792	(208 530)	-	3 282 262	1 880 661
TTEI	3 653 020	(527 663)	(315 162)	-	(842 825)	2 810 195
ELEONETECH	779 308	(392 906)	(38 966)	-	(431 872)	347 436
TECHNIPLAST	(704 410)	704 410	-	-	704 410	-
HELIOFLEX	445 895	(224 799)	(22 294)	-	(247 093)	198 802
OTBS	(6 217 654)	6 375 210	(12 852)	-	6 362 358	144 704
<b>Total</b>	<b>2 977 937</b>	<b>6 186 581</b>	<b>(918 972)</b>	<b>-</b>	<b>5 267 609</b>	<b>8 245 546</b>
<b>-2- Titres détenus par OTBS</b>						
SYSTEL	647 993	(299 700)	(32 400)	-	(332 100)	315 893
<b>Total</b>	<b>647 993</b>	<b>(299 700)</b>	<b>(32 400)</b>	<b>-</b>	<b>(332 100)</b>	<b>315 893</b>
<b>-3- Ecart d'acquisition opérations de fusion</b>						
TUNISIE CABLES	6 117 904	(5 156 632)	(305 896)	-	(5 462 528)	655 376
ELEONETECH	300 000	(300 000)	-	-	(300 000)	-
OTBS	6 948 124	(4 710 054)	(319 728)	-	(5 029 782)	1 918 342
<b>Total</b>	<b>13 366 028</b>	<b>(10 166 686)</b>	<b>(625 624)</b>	<b>-</b>	<b>(10 792 310)</b>	<b>2 573 718</b>
<b>Total Général</b>	<b>16 991 958</b>	<b>(4 279 805)</b>	<b>(1 576 996)</b>	<b>-</b>	<b>(5 856 801)</b>	<b>11 135 157</b>

## 2) Immobilisations incorporelles

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Logiciels	8 063 667	7 741 462
Concessions de brevets	128 454	128 454
Recherches et Développements	118 801	118 801
Transferts Technologiques	998 703	998 703
Immobilisations incorporelles en cours	58 397	66 418
<b>Sous total</b>	<b>9 368 022</b>	<b>9 053 838</b>
Amort Logiciels	(7 460 870)	(6 961 325)
Amort Concessions de brevets	(43 657)	(43 068)
Amort recherches et développements	(118 801)	(118 801)
Amort Transfert Technologique	(998 703)	(998 703)
<b>Sous total</b>	<b>(8 622 031)</b>	<b>(8 121 897)</b>
<b>Total</b>	<b>745 991</b>	<b>931 941</b>

## 3) Immobilisations corporelles

Le tableau des immobilisations et des amortissements arrêtés au 31 Décembre 2023 se détaille comme suit :

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Terrains	19 944 048	17 841 722
Constructions	74 717 844	53 031 587
Matériel et Outillage	324 706 106	306 442 711
Agencement, Aménagement & Installation	54 712 104	52 757 643
Immobilisations en cours	3 655 812	9 628 978
Matériel de bureau & Informatique	16 283 825	14 687 412
Matériel de transport	12 816 113	11 568 502
<b>Sous total</b>	<b>506 835 852</b>	<b>465 958 555</b>
Amort Constructions	(32 704 214)	(29 712 404)
Amort Matériel et outillages industriels	(218 438 687)	(195 948 215)
Amort Agencement, Aménagement & Installation	(33 301 134)	(30 174 906)
Amort Matériels de bureau & Informatique	(13 278 165)	(11 706 039)
Amort Matériel de transport	(8 125 249)	(7 618 099)
<b>Sous total</b>	<b>(305 847 449)</b>	<b>(275 159 663)</b>
<b>Total</b>	<b>200 988 403</b>	<b>190 798 892</b>



**Groupe Onetech**  
**Tableau de variation des immobilisations**  
 Arrêté au 31 décembre 2023  
 Chiffres présentés en dinars



DESIGNATIONS	V. Brute au 31/12/2022	Acquis	Sortie Cession	Recalass	Variation périmètre	Variation des Cours de change	V. Brute au 31/12/2023	Amort. Cumulé 31/12/2022	Dotation	Sortie Cession	Variation périmètre	Variation des Cours de change	Amort. Cumulé 31/12/2023	VCN Au 31/12/2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>														
Logiciels	7 741 462	296 489	-	7 497	-	18 219	8 063 667	(6 961 325)	(485 493)	-	-	(14 052)	(7 460 870)	602 797
Concessions de brevets	128 454	-	-	-	-	-	128 454	(43 068)	(589)	-	-	-	(43 657)	84 797
Recherches et Développements	118 801	-	-	-	-	-	118 801	(118 801)	-	-	-	-	(118 801)	-
Transferts Technologiques	998 703	-	-	-	-	-	998 703	(998 703)	-	-	-	-	(998 703)	-
Immobilisations incorporelles en cours	66 418	5 000	(13 021)	-	-	-	58 397	-	-	-	-	-	-	58 397
<b>S/T total</b>	<b>9 053 838</b>	<b>301 489</b>	<b>(13 021)</b>	<b>7 497</b>	<b>-</b>	<b>18 219</b>	<b>9 368 022</b>	<b>(8 121 897)</b>	<b>(486 082)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14 052)</b>	<b>(8 622 031)</b>	<b>745 991</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>														
Terrains	17 841 722	150 000	-	1 845 304	-	107 022	19 944 048	-	-	-	-	-	-	19 944 048
Constructions	53 031 587	451 156	-	21 054 089	-	181 012	74 717 844	(29 712 404)	(2 975 101)	-	-	(16 709)	(32 704 214)	42 013 630
Matériel et Outillage	306 442 711	15 282 888	(517 752)	1 309 277	-	2 188 982	324 706 106	(195 948 215)	(21 638 418)	179 060	-	(1 031 114)	(218 438 687)	106 267 419
Agencement, Aménagement & Installation	52 757 643	1 932 727	-	(193 769)	-	215 503	54 712 104	(30 174 906)	(3 004 536)	-	-	(121 692)	(33 301 134)	21 410 970
Matériel de transport	11 568 502	2 457 179	(1 209 568)	-	-	-	12 816 113	(7 618 099)	(1 448 441)	941 291	-	-	(8 125 249)	4 690 864
Matériel de bureau & Informatique	14 687 412	1 543 276	-	-	-	53 137	16 283 825	(11 706 039)	(1 539 710)	11 644	-	(44 060)	(13 278 165)	3 005 660
Immobilisations en cours	9 628 978	2 831 350	(17 406)	(8 829 721)	-	42 611	3 655 812	-	-	-	-	-	-	3 655 812
<b>S/T total</b>	<b>465 958 555</b>	<b>24 648 576</b>	<b>(1 744 726)</b>	<b>15 185 180</b>	<b>-</b>	<b>2 788 267</b>	<b>506 835 852</b>	<b>(275 159 663)</b>	<b>(30 606 206)</b>	<b>1 131 995</b>	<b>-</b>	<b>(1 213 575)</b>	<b>(305 847 449)</b>	<b>200 988 403</b>
<b>T total Général</b>	<b>475 012 393</b>	<b>24 950 065</b>	<b>(1 757 747)</b>	<b>15 192 677</b>	<b>-</b>	<b>2 806 486</b>	<b>516 203 874</b>	<b>(283 281 560)</b>	<b>(31 092 288)</b>	<b>1 131 995</b>	<b>-</b>	<b>(1 227 627)</b>	<b>(314 469 480)</b>	<b>201 734 394</b>

#### 4) Titres mis en équivalence

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Titres mis en équivalence AUTO CABLES	6 372 681	5 963 263
Titres mis en équivalence ONE TECH EC	11 569	12 291
<b>Total</b>	<b>6 384 250</b>	<b>5 975 555</b>

#### 5) Immobilisations financières

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Titres de participations	19 236 821	19 272 328
Dépôts et cautionnements	847 226	847 355
Personnel, avances et prêts	24 211	24 211
<b>Sous total</b>	<b>20 108 258</b>	<b>20 143 894</b>
Moins : Provisions sur titres de participation	(1 176 363)	(1 568 412)
<b>Sous total</b>	<b>(1 176 363)</b>	<b>(1 568 412)</b>
<b>Total</b>	<b>18 931 895</b>	<b>18 575 482</b>

#### 6) Autres actifs non courants

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Charges à répartir	4 428 164	6 430 594
Frais préliminaires	5 053 771	4 778 717
Ecart de conversion sur emprunt	3 693 246	4 261 524
Résorption des charges reportées	(5 045 296)	(4 766 326)
<b>Total</b>	<b>8 129 885</b>	<b>10 704 509</b>

#### 7) Stocks

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Stocks de pièces de rechanges	14 319 069	12 727 472
Stocks de matières premières et consommables	89 092 039	95 099 605
Stocks de produits finis et en cours	74 758 326	84 896 277
Stocks travaux en cours	1 967 444	2 085 317
Stocks de marchandises	9 817 686	7 667 673
<b>Sous total</b>	<b>189 954 564</b>	<b>202 476 344</b>
Prov Stocks de marchandises	(3 560 970)	(3 559 735)
Prov Stocks de matières premières et consommables	(1 880 947)	(1 527 936)
Prov Stocks de produits finis et travaux en cours	(603 666)	(319 782)
Prov Stocks de pièces de rechanges	(1 197 099)	(1 167 984)
<b>Sous total</b>	<b>(7 242 682)</b>	<b>(6 575 437)</b>
<b>Total</b>	<b>182 711 882</b>	<b>195 900 907</b>

## 8) Clients et comptes rattachés

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Clients ordinaires	231 347 979	234 621 139
Clients chèques et effets en portefeuille	5 882 542	7 967 909
Clients douteux et litigieux	10 195 423	9 539 680
<b>Sous total</b>	<b>247 425 944</b>	<b>252 128 728</b>
Moins : Provisions clients	(13 149 824)	(11 176 917)
<b>Sous total</b>	<b>(13 149 824)</b>	<b>(11 176 917)</b>
<b>Total</b>	<b>234 276 120</b>	<b>240 951 811</b>

## 9) Autres actifs courants

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Personnel, prêts et avances	1 374 298	1 271 238
État, crédit de TVA	9 836 977	5 868 709
Fournisseurs, matières et emballages en consignation	1 737 689	1 725 017
Débiteurs divers	4 475 673	3 346 766
Produits à recevoir	2 999 169	1 637 616
Charges constatées d'avance	2 751 114	1 450 277
Provisions sur Débiteurs Divers	(873 446)	(873 560)
Caution douanière	47 956	47 956
État, crédit d'IS	5 201 937	7 503 103
Fournisseurs, avances et acomptes	2 993 714	2 473 328
<b>Total</b>	<b>30 545 081</b>	<b>24 450 450</b>

## 10) Placements et actifs financiers

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Prêt courant	56 180	81 755
Provisions sur actifs financiers	(5 450)	(5 450)
Titres BVMT & SICAV	1 272 400	1 796 634
Placements courants	29 741 288	19 714 317
Intérêts courus sur placements	1 696	17 654
<b>Total</b>	<b>31 066 114</b>	<b>21 604 910</b>

### 11) Liquidités et équivalents de liquidités

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Banques EUR	64 108 662	40 959 846
Caisses	24 859	21 257
Banques TND	7 028 717	9 334 008
Banques USD	1 580 471	1 049 350
Régies d'avance	46 944	-
<b>Total</b>	<b>72 789 653</b>	<b>51 364 461</b>

### 12) Capitaux propres

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Capital social	80 400 000	80 400 000
Réserves consolidés	259 267 999	238 732 537
Prime d'émission	244 807	14 177 225
Réserves de conversion groupe	2 720 950	1 834 894
Subventions d'investissement	6 123 771	5 221 757
Autres capitaux propres	- 543 392	-
Résultat de l'exercice	38 332 438	13 791 941
<b>Total</b>	<b>386 546 573</b>	<b>354 158 354</b>

### 13) Intérêts minoritaires

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Réserves des minoritaires	57 890 514	52 484 162
Résultat des minoritaires	4 027 667	647 769
<b>Total</b>	<b>61 918 181</b>	<b>53 131 931</b>

Le tableau de variation des capitaux propres et des intérêts minoritaires se présente comme suit :

<b>Groupe Onetech</b> Tableau de variation de capitaux propres consolidés à Fin Décembre 2023 Chiffres présentés en TND									
	Capital social	Prime d'émission	Autres capitaux propres	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des CP	Réserves des minoritaires	Résultat des minoritaires	Total des CP Part du Groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2023</b>	<b>80 400 000</b>	<b>14 177 225</b>	<b>7 056 651</b>	<b>238 732 537</b>	<b>13 791 941</b>	<b>354 158 354</b>	<b>52 484 162</b>	<b>647 769</b>	<b>407 290 285</b>
Affectation du résultat de l'exercice N-1	-	-	-	13 791 941	(13 791 941)	-	647 769	(647 769)	-
Dividendes versés	-	(14 070 000)	-	(930 253)	-	(15 000 253)	(2 561 287)	-	(17 561 540)
Augmentation de capital	-	-	-	(1 022 235)	-	(1 022 235)	(19 437)	-	(1 041 672)
Changement de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Reclassements	-	137 582	(404 175)	8 749 023	-	8 482 430	7 138 215	-	15 620 645
Variation des subventions	-	-	685 688	-	-	685 688	-	-	685 688
Ecart de conversion	0	-	963 165	(0)	-	963 165	94 783	-	1 057 948
Variation du périmètre	-	-	-	(53 014)	-	(53 014)	106 309	-	53 295
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	38 332 438	38 332 438	-	4 027 667	42 360 105
<b>Situation à fin 2023</b>	<b>80 400 000</b>	<b>244 807</b>	<b>8 301 329</b>	<b>259 267 999</b>	<b>38 332 438</b>	<b>386 546 573</b>	<b>57 890 514</b>	<b>4 027 667</b>	<b>448 464 754</b>

**14) Emprunts et dettes assimilées**

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Emprunts bancaires	72 823 771	73 319 194
Emprunts leasing	1 828 262	2 750 438
<b>Total</b>	<b>74 652 033</b>	<b>76 069 632</b>

**15) Provisions**

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Provision pour risques et charges	2 438 322	4 812 490
<b>Total</b>	<b>2 438 322</b>	<b>4 812 490</b>

**16) Fournisseurs et comptes rattachés**

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Fournisseurs d'exploitation	137 057 074	154 437 222
Fournisseurs d'immobilisations	4 500 693	5 743 328
Fournisseurs, factures non parvenues	9 725 374	9 924 318
<b>Total</b>	<b>151 283 141</b>	<b>170 104 868</b>

**17) Autres passifs courants**

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Clients, avances et acomptes	1 711 160	2 360 407
Créditeurs divers	265 317	600 219
Dividendes à payer	1 069 106	1 334 451
CNSS	6 894 248	6 328 345
Etat, impôts et taxes	9 951 657	7 186 379
Personnel, charges à payer	4 909 000	4 793 933
Personnel, rémunérations dues	6 165 652	4 727 814
Charges à payer	6 152 486	3 805 038
Produits constatés d'avance	1 294 053	1 081 043
Provisions courantes	1 532 104	1 463 437
Impôts différés - passif	1 299 261	1 344 655
Clients, emballages consignés	988 554	-
<b>Total</b>	<b>42 232 598</b>	<b>35 025 721</b>

## 18) Concours bancaires et autres passifs financiers

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Découverts bancaires	3 320 341	1 133 399
Échéances à moins d'un an sur emprunts bancaires	29 670 295	28 220 878
Échéances à moins d'un an sur crédit leasing	731 934	636 878
Emprunt courant liés cycle d'exploitation	43 862 006	50 157 448
Chèques à payer	21 738	15 517
Intérêts courus sur emprunts	406 353	417 091
<b>Total</b>	<b>78 012 667</b>	<b>80 581 211</b>

## R. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE RESULTAT

### 1) Revenus

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Chiffre d'affaires Export - produits finis	935 958 870	892 356 228
Chiffre d'affaires Export - marchandises	2 071 876	-
Chiffre d'affaires Export - prestation de services	10 136 696	15 866 823
Chiffre d'affaires Export - travaux	4 948 477	6 726 316
Chiffre d'affaires Local - produits finis	143 237 343	122 085 685
Chiffre d'affaires Local - prestation de services	4 028 793	4 086 745
Autres revenus	4 149 400	4 901 628
Dividendes (Holding)	219 975	749 545
<b>Total</b>	<b>1 104 751 430</b>	<b>1 046 772 970</b>

### 2) Autres produits d'exploitation

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Produits des activités annexes	253 609	253 080
Quote-part subvention d'investissement inscrite au résultat	1 771 527	2 576 992
<b>Total</b>	<b>2 025 136</b>	<b>2 830 072</b>

### 3) Production immobilisée

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Production immobilisée	362 558	756 575
<b>Total</b>	<b>362 558</b>	<b>756 575</b>

### 4) Variation des stocks des produits finis et encours

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Variation des stocks des produits finis et des encours	(10 058 218)	3 656 057
<b>Total</b>	<b>(10 058 218)</b>	<b>3 656 057</b>



## 5) Achats de matières et d'approvisionnements consommés

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Achats - matières et consommables	(762 509 992)	(799 443 271)
Variation de stocks - matières et consommables	(4 662 830)	19 203 906
Variation de stocks - marchandises	2 145 594	(308 935)
Achats - marchandises	(32 017 477)	(23 630 519)
Achats - pièces de rechanges	(11 095 039)	(11 087 668)
Variation de stocks - pièces de rechanges	1 290 315	720 017
Electricités & eaux	(18 350 754)	(17 081 662)
Carburants	(148 746)	(144 171)
Divers achats non stockés	(3 164 996)	(1 331 700)
Achats de travaux et sous-traitances	(2 333 198)	(2 829 448)
Achats petits matériels et outillages	(66 812)	(134 447)
<b>Total</b>	<b>(830 913 935)</b>	<b>(836 067 898)</b>

## 6) Charges de personnel

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Salaires bruts	(91 840 466)	(81 136 573)
Charges sociales légales	(16 118 847)	(14 169 098)
Autres charges personnel	(3 449 494)	(3 119 576)
<b>Total</b>	<b>(111 408 807)</b>	<b>(98 425 247)</b>

## 7) Dotations aux amortissements et aux provisions

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Dotations aux amortissements	(35 018 565)	(34 074 314)
Dotations aux provisions	(9 157 639)	(8 470 154)
Reprises sur provisions	7 671 668	5 305 026
<b>Total</b>	<b>(36 504 536)</b>	<b>(37 239 442)</b>

## 8) Autres charges d'exploitation

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Entretien et réparation	(4 913 044)	(5 486 710)
Jetons de présence	(523 249)	(1 154 999)
Charges de location	(886 035)	(517 005)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(4 526 928)	(4 455 234)
Autres services extérieurs	(4 091 915)	(4 081 240)
Déplacements, missions, réceptions	(2 540 309)	(2 132 386)
Frais de formation	(890 077)	(834 954)
Frais de télécommunication	(665 198)	(670 364)
Frais de transport	(22 719 444)	(22 020 141)
Impôts et Taxes	(2 600 680)	(2 087 092)
Personnel extérieur à l'entreprise	(1 820 310)	(202 058)
Commissions sur vente	(1 815 033)	(1 680 415)

Primes d'assurances	(4 287 475)	(3 470 378)
Publicité, publication et relation publique	(973 226)	(1 340 443)
Services bancaires et assimilés	(1 060 157)	(937 927)
Sous-traitance générale	(529 508)	(67 703)
<b>Total</b>	<b>(54 842 588)</b>	<b>(51 139 049)</b>

#### 9) Charges financières nettes

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Charges d'intérêts	(8 756 014)	(7 094 462)
Pertes de changes	(11 848 774)	(16 676 652)
Autres charges financières	106 522	(86 207)
Gains de change	10 754 474	13 623 150
Charges nettes sur cession de VM	-	(172 557)
<b>Total</b>	<b>(9 783 705)</b>	<b>(10 406 728)</b>

#### 10) Produits des placements

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Plus-value de cession de titres	311 675	466 245
Produits des placements	2 339 803	1 408 159
<b>Total</b>	<b>2 651 478</b>	<b>1 847 404</b>

#### 11) Autres gains ordinaires

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Plus-values de cession d'immobilisations corp et incorporelles	646 830	137 769
Autres gains sur éléments non récurrents	1 530 325	1 444 512
<b>Total</b>	<b>2 177 155</b>	<b>1 582 281</b>

#### 12) Autres pertes ordinaires

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Autres pertes sur éléments non récurrents	(2 276 820)	(2 360 293)
Moins-values de cession d'immobilisations corp et incorporelles	(476 670)	-
<b>Total</b>	<b>(2 753 490)</b>	<b>(2 360 293)</b>

#### 13) Impôts sur les bénéfices

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Impôts sur les sociétés	(12 259 380)	(7 740 926)
Produits d'impôts différés	45 394	1 176 785
<b>Total</b>	<b>(12 213 986)</b>	<b>(6 564 141)</b>

**14) Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition**

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	(1 576 995)	(979 547)
<b>Total</b>	<b>(1 576 995)</b>	<b>(979 547)</b>

**15) Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence**

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022
AUTO CABLES	409 417	150 233
ONE TECH EC	(722)	(537)
<b>Total</b>	<b>408 695</b>	<b>149 696</b>

## S. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

Désignation	31-décembre 2023	31-décembre 2022	Variation
Régies d'avance	46 944	-	46 944
Banques TND	7 028 717	9 334 008	(2 305 291)
Banques EUR	64 108 662	40 959 846	23 148 816
Banques USD	1 580 471	1 049 350	531 121
Caisses	24 859	21 257	3 602
<b>Sous total</b>	<b>72 789 653</b>	<b>51 364 461</b>	<b>21 425 192</b>
Découverts bancaires	(3 320 341)	(1 133 399)	(2 186 942)
<b>Total</b>	<b>69 469 312</b>	<b>50 231 062</b>	<b>19 238 250</b>

## T. LES ENGAGEMENTS HORS BILAN DE OTH

Les engagements hors bilan de la société au 31 décembre 2023 se détaillent comme suit :

- La société ONE TECH HOLDING a hypothéqué l'ensemble immobilier de la propriété sise à la zone industrielle Ariana, en garantie de l'emprunt contracté auprès de la BIAT pour un montant de 4 300 000 DT et auprès de l'ATB pour un montant de 2 000 000 DT. L'encours au 31 décembre 2023 de ces deux crédits remonte à 790 909 DT.
- La société ONE TECH HOLDING se porte garante à l'ATB pour les sommes qui peuvent ou pourront lui être dues par la société OTBS pour quelques causes que ce soit, et ce au titre du crédit à moyen terme d'un montant global de 2 000 000 DT. Ce crédit est intégralement remboursé.
- La société ONE TECH HOLDING a hypothéqué l'ensemble immobilier de la propriété sise à la zone industrielle Ariana, en garantie de l'emprunt contracté auprès de la BIAT pour un montant de 10 000 000 DT. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 3 475 866 DT.
- OTH a accordé une garantie à première demande pour garantir l'ensemble des emprunteuses au titre du contrat de crédit BEI, à savoir les sociétés TUNISIE CABLES, TECHNIPLAST INDUSTRIE, ELEONETECH, FUBA PRINTED CIRCUITS et TTEI. La garantie couvre l'intégralité du montant à savoir 21 000 000 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 11 263 750 euros.
- OTH a souscrit une garantie solidaire, avec les autres emprunteuses à savoir les sociétés Tunisie Câbles et ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING S.A.R.L, exigeant d'eux de se garantir mutuellement. La garantie couvre l'intégralité du montant du crédit IFC soit 23 000 000 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 8 000 000 euros.
- En 2022, La société « ONE TECH HOLDING » a donné une garantie au profit d'un fournisseur de sa filiale « FUBA PRINTED CIRCUITS » « Circuit Foil Luxembourg », pour garantir irrévocablement et inconditionnellement le paiement des factures échues non payés (délai de règlement 90 jours) par la filiale « FUBA PRINTED CIRCUITS » pour un montant maximum de 250 000 euros. Cette garantie est valable pour une durée de 2 ans, jusqu'au 16 Mai 2024.
- La société « ONE TECH HOLDING » se porte caution solidaire à hauteur de de 600 000 dinars au profit de la société « SOFIA CAPITAL RISQUE » ayant accordé à la filiale « SOFIA TECH » un financement de 1 200 000 dinars dans le cadre de l'extension du projet Ausy qu'elle compte entreprendre.

- La société ONE TECH HOLDING se porte garante de la filiale « ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING » à travers la signature par son Directeur Général Adjoint de la lettre de confort demandée par la SOGELEASE, filiale du groupe Société Générale Maroc, et ce en couverture de son engagement sous forme d'un crédit leasing, d'une enveloppe maximale de 2 000 000 euros qu'elle accordera à la filiale ONE TECH MOLDING AND ASSEMBLING ». La lettre de confort signée mentionne un montant de 1 945 076 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 518 023 euros.
- Le conseil d'administration du 26 Août 2021 a autorisé la société « ONE TECH HOLDING » de signer en tant que garant, l'avenant d'extension au contrat de financement signé le 11 décembre 2017 avec la BEI accordant aux sociétés emprunteuses soient, TECHNIPLAST Industrie, TTEI, FUBA, ELEONTECH et TUNISIE CABLES, un financement complémentaire d'un montant total de 9 000 000 Euros, le montant de la garantie accordée par OTH s'élève à 4 000 0000 euros. L'encours au 31 décembre 2023 de ce crédit remonte à 3 022 352 euros.

Tunis, le 15 avril 2024

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la  
Société ONE TECH HOLDING SA

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2023**

**RAPPORT SUR L'AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

***Opinion***

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, et en application des dispositions de l'article 471 du code des sociétés commerciales, nous avons procédé à l'audit des états financiers consolidés du groupe ONE TECH HOLDING (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé, l'état de résultat consolidé et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés arrêtés par le conseil d'administration du 29 mars 2024, présentent :

Un total bilan de .....	797 704 431 TND
Un résultat bénéficiaire (part du groupe) de .....	38 332 438 TND

A notre avis, les états financiers consolidés du groupe ONE TECH HOLDING sont réguliers et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises.

***Fondement de l'opinion***

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités des commissaires aux comptes pour l'audit des états financiers consolidés* » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés 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 la question décrite ci-après constitue la question clés de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport.

#### ***Ecart d'acquisition (Goodwill)***

Selon les normes comptables tunisiennes, le Groupe est tenu d'amortir le Goodwill sur une base systématique sur sa durée d'utilité. La durée et le mode d'amortissement doivent être réexaminés au minimum à la clôture de chaque exercice pour traduire le rythme attendu de consommation des avantages économiques futurs résultant du goodwill.

Les informations fournies par le Groupe sur le goodwill figurent à la Note « IV- *Procédures suivies pour la préparation des états financiers consolidés* », qui expliquent que le goodwill est amorti, selon les dispositions de la norme comptable N° 38, relative aux regroupements d'entreprises, sur une base systématique sur sa durée d'utilité qui ne peut excéder vingt ans à compter de sa comptabilisation initiale. Sur cette base, le Groupe a amorti le goodwill linéairement au taux de 5% par an.

Le solde du goodwill provenant des titres ONE TECH BUSINESS SOLUTIONS « OTBS » s'élève, au 31 décembre 2023, à 2 063 046 TND. Ladite filiale a enregistré des résultats déficitaires au titre de certaines années de la période postérieure à la date d'acquisition. En revanche, les performances de la filiale OTBS se sont relativement améliorées à partir de l'exercice 2021.

Le solde du goodwill provenant des titres FUBA PRINTED CIRCUITS s'élève, au 31 décembre 2023, à 2 863 748 TND. Ladite filiale a enregistré des résultats déficitaires au titre de certaines années de la période postérieure à la date d'acquisition.

La direction du Groupe a réalisé un test de dépréciation et a estimé que la durée d'utilité attendue du goodwill n'est pas significativement différente des estimations antérieures. Le processus d'évaluation par la direction repose sur des hypothèses de rentabilité, lesquelles sont fondées sur les conjonctures économiques et de marché prévues à l'avenir.

Nos procédures d'audit consistent, entre autres, à vérifier la traduction chiffrée des hypothèses utilisées par le Groupe. A cet effet, des changements dans les hypothèses utilisées pourraient entraîner une dépréciation ultérieure des écarts d'acquisition provenant des titres FUBA PRINTED CIRCUITS et OTBS.

#### ***Rapport du conseil d'administration***

La responsabilité du rapport d'activité du Groupe incombe au conseil d'administration de la société ONE TECH HOLDING. Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas au rapport de gestion du Groupe et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ce rapport.

Notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes du groupe dans le rapport de gestion par référence aux données figurant dans les états financiers consolidés. Nos travaux consistent à lire le rapport de gestion du Groupe et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celui-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si le rapport de gestion du Groupe semble autrement comporter une anomalie significative. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.



### ***Responsabilité de la direction et des responsables de la section gouvernance pour les états financiers consolidés***

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux normes comptables tunisiennes, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

### ***Responsabilités des commissaires aux comptes pour l'audit des états financiers consolidés***

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

Une description plus détaillée des responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers se trouve sur le site Web de l'Ordre des Experts comptables de Tunisie, à [www.oect.org.tn](http://www.oect.org.tn). Cette description fait partie du présent rapport d'audit.

### **RAPPORT RELATIF A D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

En application des dispositions de l'article 3 de la loi 94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, et sur la base de nos travaux effectués conformément aux normes professionnelles applicables en Tunisie, nous n'avons pas relevé des insuffisances majeures qui sont de nature à affecter l'efficacité et la fiabilité du système de contrôle interne relatif au traitement de l'information comptable aboutissant à la préparation des états financiers consolidés.

#### **Les commissaires aux comptes**

**CABINET ZAHAF & ASSOCIES**  
**Mr Ahmed REKIK**

**Cabinet ECC MAZARS**  
**Mr Walid MASMOUDI**

## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS**

#### **Société Immobilière et de Participations « SIMPAR »**

Siège social : 14, rue Masmouda 1082 Tunis

La société immobilière et de participations « SIMPAR » publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Samir LABIDI et Mr Anis SMAOUI.

**BILAN - ACTIFS****(Montants exprimés en dinars)****Notes 31 décembre 2023 31 décembre 2022****ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	120 161	116 153
	Moins : amortissements		-83 913	-55 865
			<u>36 248</u>	<u>60 287</u>
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	3 668 524	3 484 499
	Moins : amortissements		-1 783 111	-1 739 239
			<u>1 885 413</u>	<u>1 745 260</u>
	Immobilisations financières	<b>4</b>	15 754 167	15 761 097
	Moins : provisions		-3 596 945	-3 279 717
			<u>12 157 222</u>	<u>12 481 381</u>
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>14 078 883</b>	<b>14 286 928</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>14 078 883</b>	<b>14 286 928</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Stocks	<b>5</b>	56 255 977	50 506 225
	Moins : provisions		-521 795	-521 795
			<u>55 734 182</u>	<u>49 984 430</u>
	Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	2 587 291	3 122 662
	Moins : provisions		-129 591	-129 591
			<u>2 457 700</u>	<u>2 993 071</u>
	Autres actifs courants	<b>7</b>	2 615 534	2 387 939
	Moins : provisions		-5 250	-5 250
			<u>2 610 284</u>	<u>2 382 689</u>
	Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	67 150	72 341
	Moins : provisions		-7 560	-7 560
			<u>59 590</u>	<u>64 781</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	995 769	2 054 602
	<b>Total des actifs courants</b>		<b>61 857 525</b>	<b>57 479 572</b>
	<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>75 936 408</b>	<b>71 766 500</b>

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

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

Notes 31 décembre 2023 31 décembre 2022

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 500 000	5 500 000
	Réserves		29 706 737	29 766 153
	Autres capitaux propres		3 041 071	3 041 071
	Résultats reportés		-8 740 784	-6 409 054
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>29 507 024</b>	<b>31 898 170</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	-1 396 284	-2 331 731
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>28 110 740</b>	<b>29 566 438</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	27 746 669	28 385 474
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	1 488 144	1 520 777
	Provisions	<b>14</b>	533 287	526 611
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>29 768 100</b>	<b>30 432 861</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	4 147 889	2 080 364
	Autres passifs courants	<b>16</b>	3 238 213	2 382 929
	Concours bancaires	<b>17</b>	-	1 879 496
	Autres passifs financiers	<b>18</b>	10 671 466	5 424 411
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>18 057 568</b>	<b>11 767 200</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>47 825 668</b>	<b>42 200 062</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>75 936 408</b>	<b>71 766 500</b>

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

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

Exercice clos le  
Notes 31 décembre 2023 Exercice clos le  
31 décembre 2022

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Ventes de biens immobiliers	19	11 160 030	13 011 459
Produits des participations	20	561 755	245 540
Autres produits d'exploitation	21	188 796	187 674
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>11 910 581</b>	<b>13 444 673</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	22	5 749 752	-4 303 322
Achats de terrains		-	-
Achats d'études et de prestations de services	23	-866 519	-483 827
Achats de matériels, équipements et travaux	24	-10 085 456	-3 667 963
Charges de personnel	25	-2 373 639	-2 056 653
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-429 083	-6 891
Autres charges d'exploitation	27	-1 211 182	-1 317 650
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-9 216 127</b>	<b>-11 836 306</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>2 694 454</b>	<b>1 608 368</b>
Charges financières nettes	28	-4 044 483	-3 794 656
Autres gains ordinaires	29	25 152	54 263
Autres pertes ordinaires	30	-46 095	-169 829
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-1 370 972</b>	<b>-2 301 854</b>
Impôt sur les sociétés	31	-25 312	-29 877
<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</b>
Éléments extraordinaires		-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</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 2023	Exercice clos le 32 décembre 2022
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</b>
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	429 083	6 891
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-5 749 752	4 303 322
	- Clients	535 371	817 948
	- Autres actifs	-227 595	1 210 481
	- Fournisseurs et autres passifs	3 965 234	186 167
	▪ Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	-22 500	-43 600
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>-2 466 443</b>	<b>4 149 478</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	22 500	43 600
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-221 286	-213 881
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	150 087	408 479
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-137 970	-103 886
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>-186 669</b>	<b>134 311</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-	-
	Encaissements provenant des emprunts	8 600 000	14 704 679
	Remboursements d'emprunts	-5 066 811	-18 745 147
	Fonds social (variation)	-59 415	-51 309
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>3 473 774</b>	<b>-4 091 777</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>820 663</b>	<b>192 012</b>
	Trésorerie au début de l'exercice	175 106	-16 906
	Trésorerie à la clôture de l'exercice	9 & 17 995 769	175 106

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

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

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

Créée en 1973 sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA), la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) est une société anonyme au capital de 5 500 000 DT, divisé en 1 100 000 actions de valeur nominale de 5 DT chacune, admises à la cote permanente de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Le siège social de la SIMPAR est sis à Tunis, 14 rue Masmouda - Mutuelleville. Elle est dirigée par un Conseil d'Administration.

Son activité principale est la promotion immobilière, en sa qualité de promoteur immobilier agréé par le Ministère de l'Équipement, et son activité accessoire est la prise de participations.

La structure du capital social de la SIMPAR se présente comme suit au 31 décembre 2023 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
Banque Nationale Agricole (BNA)	332 951	1 664 755	30,27%
Groupe des Assurances de Tunisie	297 081	1 485 405	27,01%
CTAMA	116 349	581 745	10,58%
Société ZIED SARL	112 281	561 405	10,21%
SOIVM SICAF	58 010	290 050	5,27%
SICAR INVEST	47 189	235 945	4,29%
AFRIQUE AUTOS	29 372	146 860	2,67%
Autres actionnaires	106 767	533 835	9,71%
<b>Total</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>100%</b>

La SIMPAR 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**

---

Les états financiers de la SIMPAR ont été arrêtés, au 31 décembre 2023, conformément au Système Comptable des Entreprises en Tunisie promulgué par la loi n°96-112 du 30 décembre 1996.

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration de ces états financiers se résument comme suit :

### **1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition après déduction de la quote-part de la TVA déductible conformément aux dispositions des articles 9 et 10 du code de la TVA.

Les immobilisations corporelles et incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire aux taux suivants :

- Logiciels	33,33%
- Bâtiments administratifs	5%
- Bâtiments de rapport	5%
- Matériel de transport	20%
- Agencements, aménagements et installations	10%
- Équipements de bureaux	20%
- Équipements informatiques	33,33%

Les immobilisations dont le coût d'entrée ne dépasse pas 500 DT font l'objet d'un amortissement intégral au cours de l'année de leur acquisition.

### **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 facteurs 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 SIMPAR).

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.

### **3. Stocks**

#### ***3.1- 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).

Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée pour l'excédent du coût d'entrée du terrain sur sa valeur nette de réalisation.

#### ***3.2- 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.

#### ***3.3- 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).

### **4. Provision pour frais de réparation**

Une provision pour frais réparation est constituée pour la meilleure estimation des dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par la Société sur les projets de promotion immobilière commercialisés et qui ne seront pas couvertes par les retenues de garantie opérées sur les facturations des entrepreneurs ou par les contrats d'assurance décennale (en tenant compte de la franchise).

## 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 initialement, parmi les passifs financiers, à leur valeur d'encaissement.

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

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus, sauf à ce qu'ils soient incorporés dans le coût d'un actif qualifié qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu (cas des projets de promotion immobilière et des lotissements), et ce, conformément aux prescriptions de la norme comptable NCT 13 relative aux *Charges d'emprunt*.

Selon cette norme, l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût d'un actif qualifié commence lorsque des dépenses relatives à cet actif ont été réalisées, des coûts d'emprunt sont encourus et les activités indispensables à la préparation de cet actif (élaboration des plans, obtention des autorisations de bâtir, construction physique, etc.) préalablement à son utilisation ou à sa vente prévue sont en cours. Elle cesse lorsque ces activités sont pratiquement toutes terminées.

Ainsi, les coûts d'emprunt supportés pendant la phase d'aménagement d'un terrain sont incorporés dans le coût de cet actif dans la période au cours de laquelle les opérations relatives à ce développement sont menées. Toutefois, les charges d'emprunt encourues lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'un aménagement ne sont pas incorporables.

## 6. Revenus

Les ventes de biens immobiliers sont comptabilisées, sur la base des contrats de vente conclus avec les clients, lorsque les conditions suivantes sont toutes satisfaites :

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

En effet, les clients ne disposent que d'une possibilité limitée de modifier les plans - par exemple en sélectionnant une option parmi celles proposées par la Société - ou ne peuvent exiger que des variations mineures des plans d'origine.

Les conditions de comptabilisation de la vente d'un bien immobilier sont vérifiées lorsque le contrat de vente est signé par les deux parties et soumis à la formalité d'enregistrement, le bien immobilier est livré à l'acquéreur (établissement d'un procès-verbal de mise en possession et/ou de remise des clés) et le prix de vente est intégralement encaissé par la Société ou que cette dernière dispose de documents probants montrant clairement que l'encaissement intégral du prix de vente est raisonnablement sûr à très court terme (attestation d'octroi d'un prêt pour le financement de l'acquisition du bien immobilier émanant d'un établissement de crédit).

Les charges, y compris les garanties et autres coûts devant être encourus postérieurement à la livraison des biens immobiliers, sont évaluées de façon fiable et comptabilisées dans un compte de passif en contrepartie d'un compte de charge (constitution de provisions pour garantie conférée aux clients).

#### **7. Provision pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi**

Une provision pour avantages du personnel 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 post-retraite (sous forme de prise en charge des primes d'assurance groupe).

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

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

*(en DT)*

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 31/12/2023	Soldes au 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022
Logiciels	116 152	4 009	-	120 161	55 865	28 048	-	83 913	36 248	60 287
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>116 152</b>	<b>4 009</b>	<b>-</b>	<b>120 161</b>	<b>55 865</b>	<b>28 048</b>	<b>-</b>	<b>83 913</b>	<b>36 248</b>	<b>60 287</b>
Terrains	1 453 016	-	-	1 453 016	-	-	-	-	1 453 016	1 453 016
Bâtiments administratifs	524 942	-	-	524 942	415 432	11 065	-	426 497	98 445	109 510
Bâtiments de rapport	589 787	-	-	589 787	589 787	-	-	589 787	-	-
Matériel de transport	355 030	151 748	33 253	473 525	237 739	43 585	33 253	248 071	225 454	117 291
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	200 050	-	-	200 050	200 050	-	-	200 050	-	-
Installations générales, agencements & aménagements divers	167 147	55 716	-	222 863	117 818	13 169	-	130 987	91 876	49 329
Équipements de bureaux	86 709	-	-	86 709	82 792	1 546	-	84 338	2 371	3 917
Équipements informatiques	107 819	9 813	-	117 632	95 619	7 762	-	103 381	14 251	12 200
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 484 500</b>	<b>217 277</b>	<b>33 253</b>	<b>3 668 524</b>	<b>1 739 237</b>	<b>77 127</b>	<b>-</b>	<b>1 783 111</b>	<b>1 885 413</b>	<b>1 745 262</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>3 600 652</b>	<b>221 286</b>	<b>33 253</b>	<b>3 788 685</b>	<b>1 795 103</b>	<b>105 175</b>	<b>-</b>	<b>1 867 024</b>	<b>1 921 661</b>	<b>1 805 549</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
<b>Participations :</b>	<b>9 403 084</b>	<b>9 676 709</b>
- Titres de participation	11 056 874	11 056 874
- Moins : Provisions	-1 653 790	-1 380 166
<b>Fonds gérés :</b>	<b>2 134 133</b>	<b>2 322 637</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 070 248	4 215 148
- Moins : Provisions	-1 936 115	-1 892 511
<b>Prêts au personnel :</b>	<b>489 667</b>	<b>351 697</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	496 707	358 737
- Moins : Provisions	-7 040	-7 040
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>130 338</b>	<b>130 338</b>
<i><b>Total en DT</b></i>	<b>12 157 222</b>	<b>12 481 381</b>

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

	<b>Nombre de titres</b>	<b>% de participation</b>	<b>Soldes au 31/12/2023</b>		
			<i>Valeur brute</i>	<i>Provision</i>	<i>Valeur nette</i>
<b>Sociétés du Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 892 109</b>	<b>369 420</b>	<b>5 522 689</b>
- ESSOUKNA	3 516 863	69,63%	1 762 841	-	1 762 841
- SODET SUD	18 185	8,44%	1 930 125	-	1 930 125
- SICAR INVEST	85 000	8,50%	1 179 980	-	1 179 980
- SOIVM SICAF	40 000	10,00%	390 000	-	390 000
- Société Immobilière des Œillets	40 000	22,22%	200 000	200 000	-
- SIVIA	32 626	23,30%	209 743	-	209 743
- EL MADINA	12 143	13,49%	121 430	121 430	0
- TIS	500	20,00%	50 000	-	50 000
- SOGEST	7 471	74,71%	47 990	47 990	-
<b>Sociétés hors Groupe SIMPAR :</b>			<b>5 164 765</b>	<b>1 284 370</b>	<b>3 880 395</b>
- TUNIS RE	473 351	2,37%	3 506 808	307 429	3 199 379
- SOMOCER	134 619	0,58%	235 186	138 664	96 522
- STB	51 039	0,21%	501 582	314 370	187 212
- ATB	60 000	0,08%	365 619	201 459	164 160
- CIMENT DE BIZERTE	36 000	0,10%	286 653	254 937	31 716
- Autres	-	-	268 917	67 511	201 406
<b>Total en DT</b>			<b>11 056 874</b>	<b>1 653 790</b>	<b>9 403 084</b>



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

---

En 2014, la SIMPAR a procédé à l'acquisition de 4 465 actions SODET SUD, société du Groupe BNA, pour un montant de 558 125 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 SIMPAR a procédé à la souscription de 13 720 actions SODET SUD pour un montant global de 1 372 000 DT.

Après cette opération, la participation de la SIMPAR dans le capital de la SODET SUD remonte à 18 185 actions, ce qui correspond à un pourcentage d'intérêt de 8,44%.

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094 DT, soit une moins-value potentielle de 1 380 KDT non comptabilisée par la SIMPAR.

En effet, un rapport d'évaluation des 12 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 30 juin 2022 par un expert indépendant du Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 40 832 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2022 de 13 888 KDT, soit une plus-value latente de 26 944 KDT.

En conclusion, la SIMPAR, tout en s'alignant aux sociétés du Groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2023, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

Les produits à recevoir (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges à payer (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST, société du Groupe BNA, et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2023, ont été comptabilisés sur la base de situations arrêtées par cette dernière et communiquées à la SIMPAR lors de l'établissement des états financiers relatifs à l'exercice 2023. Ils se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Montant du fonds géré</b>	<b>Produits à recevoir</b>	<b>Commissions à payer</b>	<b>Résultat sur placement</b>
Fonds géré n°4	720 014	1 019	5 382	-4 363
Fonds géré n°8	793 550	-	11 747	-11 747
Fonds géré n°15	427 000	5 116	26 757	-21 641
Fonds géré n°22	2 129 684	-	24 730	-24 730
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>4 070 248</i></b>	<b><i>6 135</i></b>	<b><i>68 616</i></b>	<b><i>-62 481</i></b>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 31 décembre 2023, soit 4 070 248 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 1 936 117 DT au 31 décembre 2023 et représentent 48% 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.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>23 762 910</b>	<b>28 908 035</b>
- Ariana TF 60290	7 909 029	7 533 843
- Sousse- tranche 2	1 226 711	1 200 296
- Chotrana TF 8735 - tranches 2 & 3	55 738	54 212
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.4	-	4 727 241
- Route de Raoued - tranche 3	870 611	2 275 292
- Jardins d'El Menzah - El Houda	1 546 194	1 510 864
- Jardins de Carthage - HSC 1.1.3	12 056 001	11 507 661
- Autres terrains à bâtir	98 626	98 626
<b>Travaux en cours :</b>	<b>22 784 627</b>	<b>10 642 004</b>
- Route de Raoued - tranches 2	3 750 505	0
- Les Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	13 601 631	5 263 144
- El Mourouj VI - EHC 17	-	3 826 950
- Chotrana TF 8735 - HSC 7	2 860 712	644 009
- Chotrana TF 8735 - HSC 8	2 571 779	907 901

**Suite Note N°5**

<b>Travaux terminés :</b>	<b>9 708 440</b>	<b>10 956 186</b>
- Résidence La Brise	-	436 534
- Résidence du Parc	74 359	133 242
- Résidence Mimosas	13 742	13 742
- Résidence Le Patio	181 006	870 118
- Résidence La Perle	111 963	111 963
- Néapolis Center Nabeul	379 320	379 320
- Lotissement Soussse - tranche 1	6 053 893	6 091 512
- Résidence Onyx	487 702	2 673 018
- Résidence Ranim	2 159 717	-
- Autres travaux terminés	246 738	246 738
<b>Total brut en DT</b>	<b>56 255 977</b>	<b>50 506 225</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-521 795</b>	<b>-521 795</b>
- Terrains à bâtir (*)	-9 775	-9 775
- Travaux terminés (**)	-512 020	-512 020
<b>Total net en DT</b>	<b>55 734 182</b>	<b>49 984 430</b>

(\*) Une provision pour dépréciation d'une parcelle de terrain sise à Ksar Said, figurant parmi les éléments du stock de terrains à bâtir, a été constituée pour la totalité de son coût d'acquisition. Ce terrain a été exproprié pour cause d'utilité publique et ne pourrait plus être aménagé, ni vendu.

(\*\*) Des provisions pour dépréciation de certains locaux (aux résidences Les Emeraudes, Les Orangers, Essafsaf et Le Diamant), figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour la totalité de leurs coûts de production. En outre, d'autres provisions pour dépréciation de certains locaux au Centre Commercial et Administratif Néapolis Nabeul, figurant parmi les éléments du stock de travaux terminés, ont été constituées pour environ 75% de leurs coûts de production.

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 127 678	2 086 187
Clients - effets à recevoir	446 857	1 018 641
Clients locataires - Néapolis Center	12 756	17 834
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>2 587 291</b>	<b>3 122 662</b>
Moins : Provisions	-129 591	-129 591
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>2 457 700</b>	<b>2 993 071</b>

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>627 944</b>	<b>194 062</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	551 701	129 133
- Bureaux d'études, avances et acomptes	6 025	6 025
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	70 218	58 904
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>109 503</b>	<b>111 165</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>1 392 465</b>	<b>839 857</b>
- Acomptes provisionnels	566 144	558 357
- Retenues à la source	805	1 131
- TVA déductible ou à reporter	824 704	279 557
- Autres impôts et taxes	812	812
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>11 742</b>	<b>12 079</b>
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>-</b>	<b>812 149</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>151 469</b>	<b>81 362</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>322 411</b>	<b>337 264</b>
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>2 615 534</b>	<b>2 387 939</b>
Moins : Provisions	-5 250	-5 250
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>2 610 284</b>	<b>2 382 689</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an ou impayées)	67 150	72 341
Moins : Provisions	-7 560	-7 560
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>59 590</b>	<b>64 781</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Chèques à encaisser	38 171	1 043 348
BNA Nord Hilton	634 306	849 624
BNA Avenue de Paris	171 039	-
BT	146 942	149 519
BH Kheireddine Pacha	4 910	11 710
Caisse	401	401
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>995 769</b>	<b>2 054 602</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Résultat de l'exercice en DT	-1 396 284	-2 331 731
Nombre d'actions ordinaires en circulation	1 100 000	1 100 000
Résultat par action de valeur nominale de 5 DT	<b>-1,269</b>	<b>-2,120</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 2021</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>835 819</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-6 409 053</b>	<b>31 949 479</b>
<i>Répartition du bénéfice 2021 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-51 309	-	-	-	<b>-51 309</b>
Perte de l'exercice 2022	-	-	-	-	-	-	-	-2 331 731	<b>-2 331 731</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2022</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>784 510</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-8 740 784</b>	<b>29 566 438</b>
<i>Répartition du bénéfice 2022 :</i>									
- Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-59 415	-	-	-	<b>-59 415</b>
Perte de l'exercice 2023	-	-	-	-	-	-	-	-1 396 284	<b>-1 396 284</b>
<b>Soldes au 31 décembre 2023</b>	<b>5 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>550 000</b>	<b>28 431 642</b>	<b>725 095</b>	-	<b>41 071</b>	<b>-10 137 068</b>	<b>28 110 740</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>784 510</b>	<b>835 819</b>
- Trésorerie	693 746	683 287
- Prêts au personnel	90 764	152 532
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>20 479</b>	<b>17 698</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent		-
- Intérêts des prêts au personnel	20 479	17 698
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>79 895</b>	<b>68 977</b>
- Restauration	38 282	33 270
- Aides au personnel (non remboursables)	37 725	31 235
- Bonifications d'intérêts	3 888	4 472
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>725 095</b>	<b>784 510</b>
- Trésorerie	520 295	693 746
- Prêts au personnel	204 800	90 764

**NOTE N°12 : EMPRUNTS NON COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA : (*)</b>	<b>27 746 669</b>	<b>28 385 474</b>
- Crédit pour acquisition du terrain Ariana	3 324 961	3 324 961
- Crédit pour acquisition du terrain Sousse	1 573 264	1 573 264
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 099 890	2 199 780
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 498 538	2 997 075
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 EL Mourouj VI	238 889	1 083 333
- Crédit pour réalisation du projet Sousse	523 500	523 500
- Crédit pour réalisation du projet Lac 1-11-2 et 1-11-4	1 500 000	-
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	2 144 444	-
- Crédit pour réalisation du projet HSC 8 CHOUTRANA	2 500 000	-
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	-	951 515
- Crédit pour acquisition du terrain Jardins de Carthage	5 000 000	5 000 000
- Crédit COVID-19	650 000	850 000
- Autre crédits	7 693 183	9 882 045
<b>Total en DT</b>	<b>27 746 669</b>	<b>28 385 474</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Cautiionnements reçus	33 892	33 892
Dépôts reçus pour lotissements	1 010 709	931 622
Dépôts reçus pour enregistrement d'actes	228 201	393 952
Dépôts reçus pour rédaction d'actes	207 640	157 808
Dépôts reçus pour frais de syndic	7 702	3 502
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 488 144</b>	<b>1 520 777</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	144 802	141 766
Provision pour indemnités de départ à la retraite (2)	241 848	270 692
Provisions pour risques fiscal et social	87 709	68 058
Provisions pour litiges (ECF, prud'homme ...) (3)	58 928	46 095
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>533 287</b>	<b>526 611</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). Ces provisions sont constatées sur la base d'un pourcentage de 0,5% du prix de vente, et ce, suite à une décision prise au niveau du Conseil d'Administration.

Selon une Note de la Direction Générale en date du 30 juin 2016, chacune des provisions pour garantie conférée aux clients est reprise pour 100% de son montant après l'écoulement de quatre semestres suivant celui de sa constitution.

### **2) Provisions pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi**

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

- une prime d'assurance groupe annuelle égale à 700 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.

Par ailleurs, à l'occasion de son départ en retraite, chaque salarié de la Société SIMPAR bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour IDR a été comptabilisée au 31 décembre 2023 pour un montant de 241 848 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 2023, sur la base d'un taux d'augmentation des salaires de 5% par an, d'un turn-over de 3% et de charges sociales de 23,07%.

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

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

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la SIMPAR sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2017, pour un montant de 86 000 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la SIMPAR et la SIVIA).

Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (dont 391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). La SIMPAR a versé à la Trésorerie Générale de Tunisie sa quote-part s'élevant à 107 841 DT et qui a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de la provision pour litige comptabilisée à ce titre.

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

Le 28 novembre 2023, la cour d'appel a prononcé en faveur de l'entreprise ECF, un jugement définitif condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 884 231 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 492 132 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014).

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Entrepreneurs	1 572 856	617 117
Fournisseurs ordinaires	235 391	249 952
Architectes	15 895	36 259
Bureaux d'études	45 901	42 858
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 647 885	665 737
Fournisseurs, factures non parvenues	629 961	468 440
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 147 889</b>	<b>2 080 364</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>1 437 395</b>	<b>922 184</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>501 551</b>	<b>521 165</b>
- Personnel, charges à payer	443 438	463 052
- Personnel, rémunérations dues	58 113	58 113
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>157 915</b>	<b>94 172</b>
- Retenues à la source	157 515	63 894
- Contribution sociale de solidarité (*)	400	400
- Autres impôts et taxes à payer	-	29 877
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>298 969</b>	<b>201 394</b>
- CNSS	50 599	33 259
- CNSS - régime complémentaire	9 119	4 298
- Assurance groupe	25 932	-
- Prêts CNSS (oppositions)	690	902
- Charges sociales à payer	212 629	162 935
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>281 776</b>	<b>-</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>16 968</b>	<b>13 460</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>380 656</b>	<b>508 975</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>162 983</b>	<b>121 580</b>
<b>Total en DT</b>	<b>3 238 213</b>	<b>2 382 929</b>

(\*) La contribution sociale de solidarité (CSS), instituée par la loi de finances pour l'année 2023, est calculée au taux de 1% sur la base du bénéfice imposable de l'exercice 2023 avec un minimum de 400 DT.



**NOTE N°17 : CONCOURS BANCAIRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
Découverts bancaires - BNA	-	1 879 496
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>-</b>	<b>1 879 496</b>

**NOTE N°18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>9 076 697</b>	<b>4 904 701</b>
- Crédit pour réalisation du projet HSC 7 Choutrana	55 556	-
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-2	1 191 547	1 099 890
- Crédit pour acquisition du terrain Lac 1-11-4	1 498 538	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 17 El Mourouj VI	2 816 667	416 667
- Crédit pour réalisation du projet 1-4-3 Lac II	-	1 462 917
- Crédit pour réalisation du projet Chotrana HSC 9/10	1 070 455	1 427 273
- Crédit COVID-19	250 000	150 000
- Crédit direct	2 193 934	347 954
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>1 594 769</b>	<b>519 710</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>10 671 466</b>	<b>5 424 411</b>

**NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Ventes de logements	10 405 918	9 999 770
Ventes de terrains lotis	61 112	1 861 817
Ventes de magasins et autres immeubles	693 000	1 149 872
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>11 160 030</b>	<b>13 011 459</b>

**NOTE N°20 : PRODUITS DES PAPTICIPATIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Dividendes / titres de participation	555 619	245 540
Produits des fonds gérés	6 136	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>561 755</b>	<b>245 540</b>

**NOTE N°21 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Loyers magasins et bureaux	35 684	46 269
Cotisations syndics	55 600	44 380
Ventes dossiers d'appel d'offres	400	1 175
Frais de dossiers	2 385	1 352
Autres produits d'exploitation (jetons de présence ...)	94 727	94 499
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>188 796</b>	<b>187 674</b>

**NOTE N°22 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Variation du stock de terrains à bâtir	-5 145 125	-827 752
Variation du stock de travaux en cours	12 142 623	1 296 966
Variation du stock de travaux terminés	-1 247 746	-4 772 535
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>5 749 752</b>	<b>-4 303 322</b>

**NOTE N°23 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet Choutrana - tranche 2	-	83 570
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	230 694	207 836
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	242 237	-
- Projet EHC 17 El Mourouj VI	187 379	48 064
- Projet Choutrana - Hsc 7	48 304	44 985
- Projet Choutrana - Hsc 8	54 499	21 146
- Terrain Houda Jardins d'El Menzah	35 131	41 660
- Projet Ariana	10 542	32 516
- Autres projets	57 733	4 050
<b>Total en DT</b>	<b>866 519</b>	<b>483 827</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°24 : ACHATS DE MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet Raoued - tranches 2 et 3	2 085 931	18 079
- Projet Résidences du Parc - HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	1 713 946	-
- Projet Choutrana - tranche 2	-	1 946 899
- Projet Choutrana - Hsc 7	2 046 849	9 862
- Projet Choutrana - Hsc 8	1 536 346	8 370
- Projet HEHC 17 EL Mourouj VI	2 678 780	1 665 395
- Autres projets	23 604	19 358
<b>Total en DT</b>	<b>10 085 456</b>	<b>3 667 963</b>

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

**NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Salaires et compléments de salaires	1 889 986	1 621 489
Charges sociales légales	390 075	352 586
Autres charges de personnel	93 578	82 578
<b>Total en DT</b>	<b>2 373 639</b>	<b>2 056 653</b>

**NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	105 175	65 568
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	273 626	135 058
Dotations aux provisions pour dépréciation des fonds gérés	43 606	37 746
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	134 074	77 145
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-	-96 329
Reprises provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-28 843	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-98 555	-212 297
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>429 083</b>	<b>6 891</b>

**NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	113 024	133 333
Divers services extérieurs	598 714	597 553
Commissions des fonds gérés et services bancaires	195 918	341 810
Autres charges ordinaires	34 822	22 831
Jetons de présence (servis par la Société)	108 000	99 000
Impôts, taxes et versements assimilés	160 704	123 123
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 211 182</b>	<b>1 317 650</b>

**NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Intérêts des emprunts relatifs aux projets (*)	3 939 184	3 411 565
Intérêts débiteurs des CCB	105 299	383 091
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>4 044 483</b>	<b>3 794 656</b>

(\*) Les intérêts sur emprunts relatifs aux projets encourus en 2023 s'élèvent à 3 939 184 DT et s'analysent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 939 398 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et travaux terminés : 1 059 935 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 939 851 DT

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	22 500	43 600
Autres produits ordinaires	2 652	10 663
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>25 152</b>	<b>54 263</b>

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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Autres pertes ordinaires	46 095	169 829
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>46 095</b>	<b>169 829</b>



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

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>
<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>-1 370 972</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>487 939</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	273 626
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-
- Provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés	43 606
- Provisions pour frais de réparation	55 495
- Provisions pour risques et charges	78 579
- Contribution sociale de solidarité	400
- Autres charges non déductibles	36 233
<b>Déductions :</b>	<b>872 033</b>
- Provisions pour dépréciation des titres cotés	195 794
- Dividendes	548 841
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	28 843
- Reprises sur provisions pour risques et charges	46 095
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	52 460
- Reprises sur provisions pour dépréciation des fonds gérés	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-1 755 066</b>
Pertes reportées au 31/12/2023	-13 627 926
Amortissements différés au 31/12/2023	-529 226
<b>Min d'IS (0,2% du chiffre d'affaires brut local)</b>	<b>25 312</b>

## **NOTE N°33 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

---

### ***a) Identification des parties liées***

Les parties liées à la SIMPAR, autres que les dirigeants sociaux (Président du Conseil d'Administration et Directeur Général), sont les suivantes :

- BNA - Banque Nationale Agricole (société tête du groupe BNA) ;
- ESSOUKNA (filiale) ;
- Société ZIED (filiale) ;
- Immobilière des Œillets (filiale) ;
- SIVIA (filiale) ;
- EL MADINA (filiale) ;
- SOGEST (filiale) ;
- SICAR INVEST (entreprise associée) ;
- T.I.S (entreprise associée) ;
- CTAMA (actionnaire et administrateur).

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

- 1) La SIMPAR a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2023, est de l'ordre de 36 823 366 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2023, au titre de ces emprunts ont totalisé 3 939 184 DT.
- 2) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 1-11-2 et HSC 1-11-4 pour un montant de 12 000 000 DT contracté en octobre 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2.5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 1 500 000 DT.
- 3) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 4 500 000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2 500 000 DT.
- 4) La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 2 500 000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2 200 000 DT.
- 5) En 2023, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées au titre de ces conventions s'élève à 246 060 DT. Au 31 décembre 2023, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 143 901 DT.

- 6) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 61 113 DT.
- 7) Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les débloques effectués en 2023 sur des anciens crédits non encore utilisés, se présentent comme suit :

<b>Emprunt</b>	<b>Taux d'intérêt</b>	<b>Montant Emprunté</b>	<b>Montant débloqué</b>	<b>Remboursement En principal</b>	<b>Remboursement En intérêts</b>
Projet HSC7 Choutarna	TMM+3%	2.500.000	2.200.000	-	-
Projet EHC17 El Mourouj 6	TMM+3%	4.000.000	2.400.000	844.444	293.454
Projet HSC8 Choutarna	TMM+3%	4.500.000	2.500.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 jardin du lac	TMM+2.5%	12.000.000	1.500.000	-	-
<b>Total en DT</b>		<b>23 000 000</b>	<b>8 600 000</b>	<b>844 444</b>	<b>293 454</b>

- 8) En 2023, la T.I.S a facturé à la SIMPAR les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 16 822 DT. Au 31 décembre 2023, le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT.
- 9) Les commissions revenant à SICAR INVEST au titre de sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2023, s'élèvent à 68 616 DT.
- 10) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des indemnités de départ à la retraite (six fois le salaire brut pour tout employé partant en retraite) et des compléments de retraite (au profit des membres adhérents). En 2023, les charges supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	<b>Montant</b>
Assurance Complément de Retraite	49 517
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	121 274
<b>Total en DT</b>	<b>170 791</b>

- 11) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 3 156 621 DT. Au 31 décembre 2023, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est débiteur de 1 204 026 DT.

**NOTE N°34 : ENGAGEMENTS HORS BILAN****a) Hypothèques accordées à la BNA au titre des emprunts contractés :**

<i>Objet de l'hypothèque</i>	<i>Engagement</i>
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 69346, 52195,44714, 106339, 42073, 84244, 85781,107269 et 200773 Sousse	3 000 000
Propriété sise à Sousse - titres fonciers n° 41239, 107204 et 105684 Sousse	700 000
Propriété sise à Sousse - titre foncier n° 105729 Sousse	100 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 18 - El Mourouj VI	1 200 000
Propriété sise au Lotissement AFH - EHC 17 - El Mourouj VI	900 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.4.3 - Les Berges du Lac II	2 200 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.4 - Les Berges du Lac II	3 300 000
Propriété sise au lotissement Les Résidences du Parc HSC 1.11.2 - Les Berges du Lac II	3 000 000
Propriété sise au Berges du Lac II - HSC 1-1-3	7 200 000
Propriété sise à El Mourouj VI - EHC 18	5 000 000
Propriété sise à El Mourouj V - EHC 25	7 400 000
Propriété sise aux Jardins du Lac - HSC 1.4.3	3 400 000
Propriété sise à Sousse - Tranche 1	1 530 000
Propriété sise à Choutrana HSC 9-10	2 800 000
Propriété sise à Mutuelleville (siège social)	1 000 000
Nantissement des titres cotés	10 300 000
Construction sur terrain HSC 7	2 500 000
Construction sur terrain HSC 8	4 500 000
Construction sur terrains HSC 1.11.2 et HSC 1.11.4	12 000 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>72 030 000</i></b>

**b) Hypothèques et nantissements obtenus du personnel au titre des prêts accordés :**

<b>Objet de l'hypothèque ou du nantissement</b>	<b>Privilège</b>
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur le logement L 24 sis à la Rue 6712, Cité Ibn Khaldoun, à distraire du titre foncier n° 107264	15 000
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang, en pari-passu avec la STB, sur le lot de terrain Slim et Zied 23 objet du titre foncier n° 7742 Ariana	35 310
Hypothèque du 1 <sup>er</sup> rang, en pari-passu avec l'UBCI, sur l'appartement C2 - résidence El Bousten IV	40 000
Hypothèque en rang utile sur titre foncier n° 70770 Tunis	19 000
Hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A14 - résidence Le Cristal	40 000
Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang sur l'appartement A2 - résidence La Couronne	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement A8 - résidence El Bousten 8	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C22 - résidence Mariem El Mourouj 6	70 000
Privilège sur voiture SUZUKI Cellerio, 3953 TU 222	14 112
Privilège sur voiture DONGFENG DFM, 1983 TU 213	19 500
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C25 - Résidence le PATIO	70 000
Hypothèque en 2 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement B17 - Résidence le PATIO	70 000
Hypothèque en 1 <sup>ème</sup> rang sur l'appartement C2 - Résidence ONYX	70 000
<b>Total en DT</b>	<b>602 922</b>

c) La SIMPAR a reçu des cautions bancaires de garantie de bonne exécution, auprès des entrepreneurs, dont le montant global est de 691 966 DT au 31 décembre 2023.

d) Les intérêts à échoir sur les crédits à moyen et court terme totalisent un montant de 6 851 158 DT au 31 décembre 2023.

**NOTE N°35 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2023</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>
Ventes de biens immobiliers	11 160 030	13 011 459
Produits des participations	561 755	245 540
Autres produits d'exploitation	188 796	187 674
Production stockée ou déstockage	5 749 752	-4 303 202
Achats consommés	-10 951 975	-4 151 790
Services extérieurs et autres charges externes	-1 050 478	-1 194 527
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>5 657 880</b>	<b>3 795 034</b>
Charges de personnel	-2 373 639	-2 056 653
Impôts et taxes	-160 704	-123 123
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 123 537</b>	<b>1 615 258</b>
Charges financières nettes	-4 044 483	-3 794 656
Autres gains ordinaires	25 152	54 263
Autres pertes ordinaires	-46 095	-169 829
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-429 083	-6 891
Impôt sur les sociétés	-25 312	-29 877
Eléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-1 396 284</b>	<b>-2 331 731</b>

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

*Messieurs les Actionnaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR),*

**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, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société Immobilière et de Participations - SIMPAR (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 28.110.740 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (1.396.284) DT.

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

***Fondement de l'opinion***

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

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

***Questions clés de l'audit***

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

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



## 1) Évaluation des titres de participation

### a) *Risques identifiés*

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de 12.157.222 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 à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre un montant de 4.070.248 DT au 31 décembre 2023. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de ces titres de participation.

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

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

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

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

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

- Vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés ;
- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres (notamment dans le cas de la SODET SUD en prenant en considération une plus-value potentielle sur le stock de terrains sur la base d'une expertise externe récente) sont fondés sur une documentation probante ;
- Vérifier que les garanties prises en compte pour le calcul des provisions pour dépréciation des titres de participation à travers les fonds gérés sont admises et convenablement documentées (contrat d'assurance, contrat d'hypothèque, etc.), et sont déduites des montants des pertes potentielles encourues par la Société pour leur juste valeur ;
- Vérifier les cours de bourse utilisés.

## 2) Évaluation des stocks de biens immobiliers

### a) *Risques identifiés*

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de 55.734.182 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 73% 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 le commencement des travaux d'aménagement ou de construction des biens immobiliers destinés à la vente jusqu'à l'obtention du procès-verbal de récolement.

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..

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;

- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains aménagés ou des projets de promotion immobilière, 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.

### ***Responsabilité 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 sur 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 2023.

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

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

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

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

Tunis, le 22 avril 2024

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ CSL**

**Samir LABIDI**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI**

---

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET DE PARTICIPATIONS - SIMPAR**  
**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

*Messieurs les Actionnaires de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR),*

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)**

---

- 12)** La SIMPAR a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel de TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2023, est de l'ordre de 36 823 366 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2023, au titre de ces emprunts ont totalisé 3.939.184 DT.
- 13)** La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 1-11-2 et HSC 1-11-4 pour un montant de 12.000.000 DT contracté en octobre 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+2,5% et une durée de remboursement de 3 ans (dont une année de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 1.500.000 DT.
- 14)** La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 8 Choutrana pour un montant de 4.500.000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2.500.000 DT.
- 15)** La SIMPAR a obtenu un crédit auprès de la BNA, destinés au financement du projet HSC 7 Choutrana pour un montant de 2 500 000 DT contracté en mars 2023, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 3 ans (dont 18 mois de grâces). Le montant débloqué en 2023 est de 2 200 000 DT.
- 16)** Les informations relatives à ces nouveaux crédits, garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers acquis ou construits, ainsi que les débloques effectués en 2023 sur des anciens crédits non encore utilisés, se présentent comme suit :

Emprunt	Taux d'intérêt	Montant Emprunté	Montant débloqué	Remboursement En principal	Remboursement En intérêts
Projet HSC7 Choutarna	TMM+3%	2.500.000	2.200.000	-	-
Projet EHC17 El Mourouj 6	TMM+3%	4.000.000	2.400.000	844.444	293.454
Projet HSC8 Choutarna	TMM+3%	4.500.000	2.500.000	-	-
Projet HSC 1-11-2/4 jardin du lac	TMM+2,5%	12.000.000	1.500.000	-	-
<b>Total en DT</b>		<b>23.000. 000</b>	<b>8.600.000</b>	<b>844.444</b>	<b>293.454</b>

- 17) En 2023, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Le montant cumulé des prestations de services facturées au titre de ces conventions s'élève à 246.060 DT. Au 31 décembre 2023, le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la SIMPAR est créditeur de 143.901 DT.
- 18) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec les sociétés ESSOUKNA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets le projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). Le chiffre d'affaires réalisé en 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 61.112 DT.
- 19) La SIMPAR a réalisé, en groupement avec la société EL MADINA, un projet de promotion immobilière à Chotrana I. Le chiffre d'affaires réalisé en 2023 et revenant à la SIMPAR, au titre de ce projet, s'élève à 3 156 621 DT. Au 31 décembre 2023, le solde de la société EL MADINA chez la SIMPAR est débiteur de 1 204 026 DT.
- 20) La T.I.S a facturé à la SIMPAR, en 2023, les frais de maintenance ainsi que les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 16.822 DT. Le solde du fournisseur T.I.S chez la SIMPAR est créditeur de 784 DT au 31 décembre 2023.
- 21) Les commissions revenant à SICAR INVEST pour sa gestion des fonds gérés de la SIMPAR au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 68.616 DT.
- 22) La SIMPAR a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement des avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2023, les primes supportées par la SIMPAR au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

	Montant total
Assurance Complément de Retraite	49.517
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	121.274
<b>Total en DT</b>	<b>170.791</b>

- 23) Au cours de l'exercice 2023, la SIMPAR a vendu à un administrateur de la Société ESSOUKNA, société filiale du groupe, un appartement à la résidence « ONYX » projet réalisé en groupement avec la SPI EL MEDINA pour un prix de 187 600 DT.

- 24) Au cours de l'exercice 2023, la SIMPAR a signé une convention avec la société SODET SUD destiné au financement du compte courant associé pour un montant de 10 158 DT et un taux d'intérêt annuel égal au TMM. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'Administration du 05 Avril 2023.

### Obligations et engagements de la SIMPAR 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 28 janvier 2016. 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, qui exerce ses fonctions depuis janvier 2015, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 31 décembre 2014, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Président Directeur Général). Les éléments de cette rémunération découlent des différentes décisions du Conseil d'Administration régissant la rémunération du Président Directeur Général, notamment celles en date du 27 janvier 1978, 19 novembre 1980, 6 mars 1984, 22 mai 1990 et 15 décembre 2004.

Les éléments de rémunération du Directeur Général englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant) et une indemnité mensuelle nette de 600 DT au titre des remboursements des frais de téléphone, d'eau et d'électricité ;

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

	Président du Conseil d'Administration partant	Président du Conseil d'Administration actuel	Directeur Général
Rémunération annuelle brute	1.676	2.629	249.488
Avantages en nature	-	-	13.008
Charges sociales légales et RC	387	606	7.314
Primes d'assurance groupe	-	-	11.695
<b>Total en DT</b>	<b>2.063</b>	<b>3.235</b>	<b>282.505</b>

- 3) En 2023, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Directeur Général par intérim de la société SIVIA au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023 et en application de la décision du Conseil d'Administration de cette dernière, a bénéficié d'une rémunération brute de 23.256 DT.
- 4) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 avril 1988, la SIMPAR a reversé les montants 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 a bénéficié d'un montant brut de 64.929 DT au cours de l'exercice 2023.
- 5) En 2023, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.750 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société ESSOUKNA du 16 juin 2023.
- 6) En 2023, le Directeur Général de la SIMPAR, en sa qualité de Président du Comité Permanent d'Audit de la société SIVIA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, a bénéficié d'une rémunération brute de 3.125 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société SIVIA du 03 mai 2023.
- 7) Les membres du Conseil d'Administration de la SIMPAR (y compris le Président) ont perçu, en 2023, des jetons de présence dont le montant total brut est de 108.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2023.



8) En 2023, les quatre membres du Comité Permanent d'Audit de la SIMPAR, institué en application de la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération brute globale de 15.000 DT, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2023.

Enfin, et 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 22 avril 2024

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ CSL**

**Samir LABIDI**

**P/ ICCA**

**Anis SMAOUI**

**FCP AFEK CEA**  
**SITUATION ANNUELLE ARRETEE AU 31 DECEMBRE 2023**  
**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Exercice clos le 31 Décembre 2023**

**Opinion**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre conseil d'administration du 17 Mars 2023 et en application des dispositions du code des organismes de placement collectif, nous avons effectué l'audit des états financiers annuels du fonds commun de placement « FCP AFEK CEA » et la vérification de la composition de l'actif net pour l'exercice clos le 31 Décembre 2023. Ces états financiers font ressortir un total bilan de 288 783,473 TND, un actif net de 285 128,437 TND et un bénéfice net annuel de 5 442,678 TND.

A notre avis, les états financiers annuels ci-joints sont sincères et réguliers et donnent, pour tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du fonds commun de placement « FCP AFEK CEA » au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière et de la variation de l'actif net 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 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.

**Observation**

Nous attirons l'attention sur la note 2.3 « Evaluation des autres placements » des états financiers, qui décrit la nouvelle méthode adoptée par FCP AFEK pour la valorisation du portefeuille des obligations et valeurs assimilées suite aux recommandations énoncées dans le procès-verbal de la réunion tenu le 29 aout 2017 à l'initiative du ministère des finances et en présence des différents parties prenantes. Ce traitement comptable appliqué d'une manière prospective et prévoyant une hétérogénéité dans les méthodes de valorisation du portefeuille des obligations et des valeurs assimilées, devrait être, à notre avis, confirmé par les instances habilitées en matière de normalisation comptable. Notre opinion ne comporte pas de réserve à l'égard de ce point

**Rapport de gestion**

La responsabilité du rapport de gestion incombe au gestionnaire du fonds. 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 20 du code des organismes de placement collectif, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes du fonds 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.

### **Responsabilité du gestionnaire du fonds commun de placement pour les états financiers**

Le gestionnaire du fonds commun de placement est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément au système comptable des entreprises en vigueur en Tunisie, 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 au gestionnaire du fonds commun de placement qu'il incombe d'évaluer la capacité du fonds commun de placement 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 le gestionnaire du fonds commun de placement a l'intention de liquider le fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Il incombe au gestionnaire du fonds commun de placement de surveiller le processus d'information financière du fonds commun de placement.

### **Responsabilité 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 de la profession applicables en Tunisie permette 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.

Une description plus détaillée des responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers se trouve sur le site web de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, [www.oect.org.tn](http://www.oect.org.tn). Cette description fait partie du présent rapport de l'auditeur.

### **Rapport relatif aux 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 portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne relatif au traitement de l'information comptable et à la Préparation des états financiers.

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 gestionnaire.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

Tunis, le 02 avril 2024

**Le Commissaire aux Comptes**

**BDO TUNISIE**

**Adnène ZGHIDI**

**BILAN ARRETE AU 31 Décembre 2023**

(Montants exprimés en dinars tunisiens)

<b>Actif</b>	<b>Note</b>	<b>31-déc.-23</b>	<b>31-déc.-22</b>
<b>Portefeuille-titres</b>	<b>3.1</b>	<b>283 279,265</b>	<b>226 803,117</b>
Actions cotées et droits rattachés		203 776,790	175 446,774
Emprunts d'Etat		79 502,475	51 356,343
<b>Placements monétaires et disponibilités</b>	<b>3.3</b>	<b>5 143,589</b>	<b>4 054,131</b>
Placements monétaires		-	-
Disponibilités		5 143,589	4 054,131
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>3.5</b>	<b>360,619</b>	<b>370,391</b>
<b>Total Actif</b>		<b>288 783,473</b>	<b>231 227,639</b>
<b>Passif</b>			
<b>Opérateurs Créditeurs</b>	<b>3.6</b>	<b>1 357,384</b>	<b>1 202,297</b>
<b>Autres créditeurs divers</b>	<b>3.7</b>	<b>2 297,652</b>	<b>1 909,255</b>
<b>Total Passif</b>		<b>3 655,036</b>	<b>3 111,552</b>
<b>Actif net</b>		<b>285 128,437</b>	<b>228 116,087</b>
<b>Capital</b>	<b>3.8</b>	<b>278 378,413</b>	<b>227 188,687</b>
<b>Sommes distribuables</b>	<b>3.11</b>	<b>6 750,024</b>	<b>927,400</b>
Sommes distribuables des exercices antérieurs		0,466	- 5 973,859
Sommes distribuables de la période		6 749,558	6 901,259
<b>Actif net</b>		<b>285 128,437</b>	<b>228 116,087</b>
<b>TOTAL PASSIF ET ACTIF NET</b>		<b>288 783,473</b>	<b>231 227,639</b>

## ETAT DE RESULTAT

(Montants exprimés en dinars tunisiens)

	Note	Période du 1er janvier au 31 Décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
<b>Revenus du portefeuille titres</b>	<b>3.2</b>	<b>13 868,833</b>	<b>12 832,806</b>
Dividendes Actions cotées		10 731,440	12 165,750
Revenus des emprunts d'Etat		3 137,393	667,056
<b>Revenus des placements monétaires</b>	<b>3.4</b>	<b>128,361</b>	<b>214,253</b>
Revenus des comptes à vue		128,361	214,253
<b>Total des revenus des placements</b>		<b>13 997,194</b>	<b>13 047,059</b>
<b>Charges de gestion des placements</b>	<b>3.9</b>	<b>5 031,090</b>	<b>4 419,033</b>
<b>Revenus nets des placements</b>		<b>8 966,104</b>	<b>8 628,026</b>
<b>Autres charges</b>	<b>3.10</b>	<b>3 004,473</b>	<b>2 098,191</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>5 961,631</b>	<b>6 529,835</b>
<b>Régularisation du résultat d'exploitation</b>		<b>787,927</b>	<b>371,424</b>
<b>Sommes distribuables de la période</b>		<b>6 749,558</b>	<b>6 901,259</b>
<b>Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)</b>		<b>(787,927)</b>	<b>(371,424)</b>
<b>Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres</b>		<b>(1 812,347)</b>	<b>10 913,919</b>
<b>Plus (ou moins) values réalisées sur cession des titres</b>		<b>1 411,603</b>	<b>13 927,117</b>
<b>Frais de négociation de titres</b>		<b>(118,209)</b>	<b>(373,783)</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>5 442,678</b>	<b>30 997,088</b>

**ETAT DE VARIATION DE L'ACTIF NET**  
(Montants exprimés en dinars tunisiens)

	Période du 1er janvier au 31 Décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 Décembre 2022
<b>Variation de l'actif net résultant</b>	<b>5 442,678</b>	<b>30 997,088</b>
<b>des opérations d'exploitation</b>		
Résultat d'exploitation	5 961,631	6 529,835
Variation des plus (ou moins) valeurs potentielles sur titres	(1 812,347)	10 913,919
Plus ou moins-values réalisées sur cession des titres	1 411,603	13 927,117
Frais de négociation de titres	(118,209)	(373,783)
<b>Distributions de dividendes</b>	<b>(926,934)</b>	<b>0,000</b>
<b>Transaction sur capital</b>	<b>52 496,606</b>	<b>(20 047,972)</b>
<b>Souscription</b>	<b>78 416,741</b>	<b>71 717,105</b>
Capital	84 700,000	83 900,000
Régularisation des sommes non distribuables	(7 078,355)	(10 811,207)
Régularisation des sommes distribuables	795,096	(1 371,688)
<b>Rachat</b>	<b>25 920,135</b>	<b>91 765,077</b>
Capital	28 300,000	111 200,000
Régularisation des sommes non distribuables	(2 387,034)	(17 009,417)
Régularisation des sommes distribuables	7,169	(2 413,420)
Droits de sortie	0,000	(12,086)
<b>Variation de l'actif net</b>	<b>57 012,350</b>	<b>10 949,116</b>
<b>Actif net</b>		
En début de période	228 116,087	217 166,971
En fin de période	285 128,437	228 116,087
<b>Nombre d'actions</b>		
En début de période	2 433	2 706
En fin de période	2 997	2 433
<b>Valeur liquidative</b>	<b>95,137</b>	<b>93,758</b>
<b>Taux de rendement de la période</b>	<b>1,877%</b>	<b>16,830%</b>

## **Notes aux états financiers annuels**

**Arrêtés au 31 Décembre 2023**

### **Présentation du fonds**

FCP AFEK CEA est un FCP de distribution de catégorie mixte, dédié exclusivement aux titulaires de Comptes d'Epargne en Actions « CEA ».

FCP AFEK CEA a obtenu le visa du CMF le 17 mars 2011 avec un démarrage des opérations de souscriptions publiques le 01 juillet 2011.

Le capital initial du fonds s'élève à 100 000 dinars divisé en 1000 parts de 100 Dinars chacune. Sa durée de vie a été fixée à 20 ans.

Le dépositaire du fonds est la TUNISIAN SAUDI BANK « TSB ». Son gestionnaire est la Tuniso-Séoudienne d'Investissement « TSI ».

La TSI et la TSB assurent le rôle de distributeur des parts du fonds.

### **1. Référentiel d'élaboration des états financiers**

Les états financiers de FCP AFEK CEA arrêtés au 31/12/2023 sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, et notamment les normes 16 à 18 relatives aux OPCVM, telles qu'approuvées par arrêté du ministre des finances du 22 Janvier 1999.

### **2. Principes comptables appliqués**

Les états financiers de FCP AFEK CEA sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

#### **2.1. Prise en compte des placements et des revenus y afférents**

Les placements en portefeuille titres et les placements monétaires sont comptabilisés au moment du transfert de propriété pour leur prix d'achat. Les frais encourus à l'occasion de l'achat sont imputés en capital.

Les intérêts sur les placements en BTA et sur les placements monétaires sont pris en compte en résultat à mesure qu'ils sont courus.

Les dividendes relatifs aux actions sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon.

#### **2.2. Evaluation des placements en actions**

Les placements en actions admises à la cote sont évalués, à la date d'arrêté, à leurs valeurs de marché. La différence par rapport au prix d'achat ou par rapport à la clôture précédente constitue, selon le cas, une plus ou moins-value potentielle portée directement en capitaux propres, en tant que sommes non distribuables. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

La valeur de marché, applicable pour l'évaluation des titres admis à la cote, correspond au cours en bourse à la date du 31 décembre ou à la date antérieure la plus récente.



### **2.3. Evaluation des autres placements**

Conformément aux normes comptables applicables aux OPCVM, les placements en BTA sont évalués, postérieurement à leur comptabilisation initiale :

- À la valeur de marché lorsqu'ils font l'objet de transactions ou de cotation à une date récente ;
- Au coût amorti lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet, depuis leur acquisition, de transactions ou de cotation à un prix différent ;
- À la valeur actuelle lorsqu'il est estimé que ni la valeur de marché ni le coût amorti ne constitue une base raisonnable de la valeur de réalisation du titre et que les conditions de marché indiquent que l'évaluation à la valeur actuelle en application de la méthode actuarielle est appropriée.

Considérant les circonstances et les conditions actuelles du marché obligataire et l'absence d'une courbe de taux pour les émissions obligataires, ni la valeur de marché ni la valeur actuelle ne constituent, au 31 décembre 2023, une base raisonnable pour l'estimation de la valeur de réalisation du portefeuille des obligations du fonds figurant au bilan arrêté à la même date.

En conséquence, les placements en obligations ont été évalués, au 31 décembre 2023, au coût amorti compte tenu de l'étalement, à partir de la date d'acquisition, de toute décote et/ou surcote sur la maturité résiduelle des titres.

Dans un contexte de passage progressif à la méthode actuarielle, et compte tenu des recommandations énoncées dans le Procès-verbal de la réunion tenue le 29 Août 2017 à l'initiative du ministère des finances en présence des différentes parties prenantes, les Bons du trésor assimilables (BTA) sont valorisés comme suit :

- Au coût amorti pour les souches de BTA ouvertes à l'émission avant le 31/12/2017 à l'exception de la ligne de BTA « Juillet 2032 » (compte tenu de l'étalement, à partir de la date d'acquisition, de toute décote et/ou surcote sur la maturité résiduelle des titres) ;
- A la valeur actuelle (sur la base de la courbe des taux des émissions souveraines) pour la ligne de BTA « Juillet 2032 » ainsi que les souches de BTA ouvertes à l'émission à compter du 1er janvier 2018 »

Le fonds détient des souches de BTA, valorisées à la valeur actuelle sur la base de la courbe des taux des émissions souverains :

- BTA 7.2% Février 2027,
- BTA 6,5% Juin 2025,
- BTA 7% Juillet 2028,
- BTA 7,2% Mai 2027.

### **2.4. Cession des placements**

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de leur valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins-value réalisée portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Le prix d'achat des placements cédés est déterminé par la méthode du coût moyen pondéré.

### 3. Notes sur les éléments du bilan et de l'état de résultat

#### 3.1 Portfeuille titres :

Le solde de ce poste s'élève au 31/12/2023 à 283 279,265 TND et se détaille comme suit :

Code ISIN	Désignation du titre	Nombre de titres	Coût d'acquisition en TND	Valeur actuelle au 31/12/2023	% actif
	<b>Actions et droits rattachés</b>		<b>217 406,073</b>	<b>203 776,790</b>	<b>70,564%</b>
TN0007300015	ARTES	3750	25 848,300	24 247,500	8,396%
TN0003100609	BNA	3100	27 029,422	25 181,300	8,720%
TN0002200053	BT	2700	16 357,642	14 412,600	4,991%
TN0001300557	BTE (ADP)	1300	18 588,263	6 461,000	2,237%
TN0007310139	HANNIBAL LEAS.AA	2000	10 400,000	10 540,000	3,650%
TN0007540016	NBL AA	4000	23 683,000	21 156,000	7,326%
TN0007610017	SAH AA	1970	19 070,300	15 734,390	5,449%
TN0006590012	SIAME	6500	21 812,663	24 791,000	8,585%
TNNGTFLC2986	STA	494	9 651,869	9 633,000	3,336%
TN0002600955	STB	7250	26 154,614	26 825,000	9,289%
TN0007200017	WIFAK LEAS	2850	18 810,000	24 795,000	8,586%
	<b>Titres de créance émis par le Trésor négociables sur le marché financier</b>		<b>75 757,500</b>	<b>79 502,475</b>	<b>27,530%</b>
	<b>Bons du trésor assimilables</b>		<b>49 322,500</b>	<b>51 500,362</b>	<b>17,834%</b>
TN0008000705	BTA 6.5% JUIN 2025	5	4 750,000	4 955,781	1,716%
TN0008000697	BTA 7% 10 JUILLET 2028	5	4 525,000	4 631,136	1,604%
TN0008000721	BTA 7.2% FEVRIER 2027	20	18 692,000	19 707,513	6,824%
TN0008000747	BTA 7.2% MAI 2027	23	21 355,500	22 205,932	7,689%
			<b>26 435,000</b>	<b>28 002,113</b>	<b>9,697%</b>
TNHG2VXQ3BG0	EMPRUNT NATIONAL 2022 T1 CB	200	20 000,000	21 115,603	7,312%
TNTKTEO5CIW5	EMPRUNT NATIONAL 2023 T1 CC	65	6 435,000	6 886,510	2,385%
	<b>Total</b>		<b>293 163,573</b>	<b>283 279,265</b>	<b>98,094%</b>

Les entrées en portefeuille titres au cours de l'exercice 2023 se détaillent ainsi :

Acquisitions	Coût d'acquisition
Actions sociétés et droits	69 555,710
Emprunts d'Etat	26 435,000
<b>TOTAL</b>	<b>95 990,710</b>

Les sorties du portefeuille titres au cours de l'exercice 2023 se détaillent ainsi :

Sorties (cession/remboursement)	Coût d'acquisition	Prix de cession/ Remboursement	Plus ou moins-values réalisées
Actions sociétés et droits	39 253,177	40 664,780	1 411,603
Emprunts d'Etat	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>39 253,177</b>	<b>40 664,780</b>	<b>1 411,603</b>

### 3.2 Note sur les revenus du portefeuille titres :

Les revenus du portefeuille titres totalisent 13 868,833 TND au 31/12/2023 et se détaillent comme suit :

Désignation	Période du 01/01 au 31/12/2023	Période du 01/01 au 31/12/2022
<b>Dividendes</b>	<b>10 731,440</b>	<b>12 165,750</b>
- des actions et valeurs assimilées admises à la cote	10 731,440	12 165,750
<b>Revenus des obligations et valeurs assimilées</b>	<b>3 137,393</b>	<b>667,056</b>
Revenus des Emprunts d'Etat	3 137,393	667,056
- intérêts	3 137,393	667,056
- primes de remboursement	0,000	0,000
<b>TOTAL</b>	<b>13 868,833</b>	<b>12 832,806</b>

### 3.3 Note sur les placements monétaires et disponibilités

Le solde de ce poste s'élève au 31/12/2023 à 5 143, 589 TND et se détaille comme suit :

Désignation du titre	Nbre	Coût d'acquisition	Valeur actuelle au 31/12/2023	% actif
<b>PLACEMENTS MONETAIRES</b>		-	-	<b>0,000%</b>
<b>Disponibilités</b>		<b>5 143,589</b>	<b>5 143,589</b>	<b>1,781%</b>
Dépôts à vue		6 689,633	6 689,633	2,316%
Sommes à l'encaissement		-	-	0,000%
Sommes à régler		- 1 546,044	- 1 546,044	- 0,535%
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>5 143,589</b>	<b>5 143,589</b>	<b>1,781%</b>

### 3.4 Note sur les revenus des placements monétaires

Le solde de ce poste s'élève pour la période du 01/01 au 31/12/2023 à 128,361 TND et représente le montant des intérêts au titre de la période du 01/01 au 31/12/2023 sur les placements monétaires.

Désignation	Période du 01/01 au 31/12/2023	Période du 01/01 au 31/12/2022
Intérêts des comptes courants	128,361	214,253
<b>TOTAL</b>	<b>128,361</b>	<b>214,253</b>

### 3.5 Note sur Les créances d'exploitation

La créance d'exploitation s'élève au 31/12/2023 à 360,619 TND et se détaille comme suit :

Désignation	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Autres débiteurs RAS sur BTA	360,619	370,391
<b>TOTAL</b>	<b>360,619</b>	<b>370,391</b>

### **3.6 Note sur les Opérateurs Créditeurs**

Le solde de ce poste s'élève au 31/12/2023 à 1 357,384 TND et représente le montant de la rémunération à payer aux gestionnaire, dépositaire et distributeurs et se détaille comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Montant au 31/12/2023</b>	<b>Montant au 31/12/2022</b>
Commission distributeurs (TSB et TSI)	258,554	229,017
Commission gestionnaire (TSI)	969,556	858,775
Commission dépositaire (TSB)	129,274	114,505
<b>TOTAL</b>	<b>1 357,384</b>	<b>1 202,297</b>

### **3.7 Note sur les autres créditeurs divers**

Le solde de ce poste s'élève au 31/12/2023 à 2 297,652 TND et représente le montant de la redevance du CMF et les honoraires du commissaire aux comptes et se détaille comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Montant au 31/12/2023</b>	<b>Montant au 31/12/2022</b>
Redevance CMF	23,702	19,203
Etat impôts à payer	0,000	0,000
Honoraires commissaire aux comptes	2 273,950	1890,052
<b>TOTAL</b>	<b>2 297,652</b>	<b>1 909,255</b>

### **3.8 Note sur le capital**

Les mouvements sur le capital au cours de l'exercice 2023 se détaillent ainsi :

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Capital initial</b>		
Montant (en nominal)	243 300,000	270 600,000
Nombre de Parts	2 433	2 706
Nombre de porteurs de Parts	87	91
<b>Souscriptions réalisées (en nominal)</b>		
Montant	84 700,000	83 900,000
Nombre de parts émises	847	839
<b>Rachats effectués (en nominal)</b>		
Montant	28 300,000	111 200,000
Nombre de parts rachetées	283	1 112
<b>Capital au 31-12-</b>		
Montant (en nominal)	299 700,000	243 300,000
Sommes non distribuables	-21 321,587	-16 111,313
Montant du capital au 31-12	278 378,413	227 188,687
<b>Nombre de parts</b>	<b>2 997</b>	<b>2 433</b>
Nombre de porteurs de Parts	88	87

#### **3.8.1. Note sur les sommes non distribuables**

Les sommes non distribuables correspondent d'une part aux variations des plus ou moins-values potentielles sur titres et aux plus ou moins-values réalisées sur cession de titres, augmentées des droits de sortie et diminuées des frais de négociation de titres, et d'autre part aux régularisations correspondantes effectuées à l'occasion des opérations de souscription ou de rachat de Parts.

Le solde de ce poste se détaille comme suit au 31/12/2023 :

Désignation	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Variation des plus (ou moins) valeurs potentielles sur titres OPCVM	0,000	0,000
Variation des plus (ou moins) valeurs potentielles sur actions et droits	-1 812,347	10 913,919
Variation des plus (ou moins) valeurs potentielles sur Emprunt d'Etat	0,000	0,000
Plus (ou moins) valeurs réalisées sur cession titres OPCVM	0,000	0,000
Plus (ou moins) valeurs réalisées sur cession obligations et valeurs assimilées	1 411,603	13 927,117
Frais négociation de titres	-118,209	-373,783
Droit de sortie	0,000	12,086
<b>RESULTATS NON DISTRIBUABLES DE LA PERIODE</b>	<b>-518,953</b>	<b>24 479,339</b>
Sommes non distribuables des exercices antérieurs	-16 111,313	-46 788,862
Régularisations sommes non distribuables souscriptions	-7 078,355	-10 811,207
Régularisations sommes non distribuables rachats	2 387,034	17 009,417
<b>TOTAL SOMMES NON DISTRIBUABLES</b>	<b>-21 321,587</b>	<b>-16 111,313</b>

### 3.9 Note sur les charges de gestion des placements

Le solde de ce poste s'élève au 31/12/2023 à 5 031,090 TND et représente le montant de la rémunération du gestionnaire, du dépositaire et des distributeurs et se détaille comme suit :

Désignation	Période du 01/01 au 31/12/2023	Période du 01/01 au 31/12/2022
Commission distributeurs (TSI & TSB)	958,308	841,732
Commission gestionnaire (TSI)	3 593,614	3 156,426
Commission dépositaire (TSB)	479,168	420,875
<b>TOTAL</b>	<b>5 031,090</b>	<b>4 419,033</b>

### 3.10 Note sur les autres charges

Le solde de ce poste s'élève au 31/12/2023 3 004,473 TND et représente le montant de la redevance du CMF et les honoraires du commissaire aux comptes et se détaille comme suit :

Désignation	Période du 01/01 au 31/12/2023	Période du 01/01 au 31/12/2022
Redevance CMF	239,575	210,430
Honoraires commissaire aux comptes	2 764,898	1 887,761
<b>TOTAL</b>	<b>3 004,473</b>	<b>2 098,191</b>

### 3.11 Note sur les sommes distribuables

Les sommes distribuables correspondent aux résultats distribuables de l'exercice augmentés ou diminués des régularisations correspondantes effectuées à l'occasion des opérations de souscription ou de rachat de parts. Le solde de ce poste se détaille comme suit au 31/12/2023 :

Désignation	Résultats Distribuables	Régularisations souscriptions	Régularisations rachats	Sommes Distribuables
Exercices n-1 et antérieurs	0,466	0,000	0,000	0,466
Exercice 2023	5 961,631	795,096	-7,169	6 749,558
<b>SOMMES DISTRIBUABLES</b>				<b>6 750,024</b>

#### 4. Autres informations

##### 4.1- Engagements hors bilan

A la date du 31 Décembre 2023, FCP AFEK CEA n'a pas d'engagement hors bilan.

##### 4.2- Données par part et ratios pertinents

###### 4.2.1- Données par part

Désignation	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Revenus des placements	4,670	5,363	2,576	0,746	2,493
Charges de gestion des placements	-1,679	-1,816	-1,415	-1,475	-1,679
<b>REVENUS NET DES PLACEMENTS</b>	<b>2,992</b>	<b>3,546</b>	<b>1,161</b>	<b>-0,729</b>	<b>0,815</b>
Autres produits	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Autres charges	-1,002	-0,862	-0,768	-1,028	-1,228
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1,989</b>	<b>2,684</b>	<b>0,393</b>	<b>-1,757</b>	<b>-0,414</b>
Régularisation du résultat d'exploitation	-0,263	0,153	-0,082	-0,267	0,223
<b>SOMMES DISTRIBUABLES DE L'EXERCICE</b>	<b>1,726</b>	<b>2,837</b>	<b>0,311</b>	<b>-2,024</b>	<b>-0,190</b>
Variation des plus (ou moins) valeurs potentielle sur titres	-0,605	4,486	3,017	-12,988	11,434
Plus (ou moins) valeurs réalisées sur cession des titres	0,471	5,724	-0,351	1,367	-7,101
Frais de négociation de titres	-0,039	-0,154	-0,094	-0,040	-0,117
<b>Plus ou moins-values sur titres et frais négociation</b>	<b>-0,173</b>	<b>10,056</b>	<b>2,571</b>	<b>-11,661</b>	<b>4,215</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>1,816</b>	<b>12,740</b>	<b>2,964</b>	<b>-13,418</b>	<b>3,802</b>
Droits d'Entrée et de sortie	0,000	-0,005	-0,001	0,000	0,000
<b>RÉSULTAT NON DISTRIBUABLE DE L'EXERCICE</b>	<b>-0,173</b>	<b>10,061</b>	<b>2,572</b>	<b>-11,661</b>	<b>4,215</b>
Régularisation du résultat non distribuable	0,205	0,613	-0,175	-2,216	0,973
<b>SOMMES NON DISTRIBUABLES DE L'EXERCICE</b>	<b>0,032</b>	<b>10,670</b>	<b>2,396</b>	<b>-13,877</b>	<b>5,188</b>
Distribution de dividendes	0,381	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Valeur Liquidative</b>	<b>95,137</b>	<b>93,759</b>	<b>80,253</b>	<b>77,546</b>	<b>93,447</b>

###### 4.2.2- Ratios de gestion des placements

Désignation	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Charges gestion des placements / Actif Net Moyen	2,178%	1,985%	2,055%	1,883%	1,665%
Autres charges / Actif Net Moyen	1,301%	0,942%	1,115%	1,312%	1,219%
Résultat distribuable Exercice / Actif Net Moyen	2,581%	2,933%	0,571%	-2,243%	-0,410%
Actif Net Moyen	230 944,091	222 641,529	186 362,274	157 162,234	171 238,291

### **4.3 Rémunération du gestionnaire, du dépositaire et des distributeurs**

La gestion du FCP AFEK CEA est confiée à la Tuniso-Séoudienne d'Investissement "TSI", Celle-ci est chargée, des choix des placements et de la gestion administrative et comptable du FCP. En contrepartie de ses prestations, la TSI perçoit une rémunération TTC de 1,5% l'an calculée sur la base de l'actif net quotidien.

La TUNISIAN SAUDI BANK « TSB » assure les fonctions de dépositaire pour FCP AFEK CEA, consistant notamment à conserver les titres et les fonds du FCP et d'encaisser le montant des souscriptions des porteurs de parts entrants et le règlement du montant des rachats aux porteurs de parts sortants. En contrepartie de ses services, La TSB perçoit une rémunération TTC de 0,2% l'an calculée sur la base de l'actif net quotidien.

La TSI et la TSB assurent le rôle de distributeur des parts du FCP AFEK CEA. Pour l'ensemble de leurs prestations, les distributeurs perçoivent une rémunération TTC de 0,4% l'an calculée sur la base de l'actif net quotidien et répartie entre eux selon des critères arrêtés en commun accord.

## Etats financiers annuels de SICAV

### LA GENERALE OBLIG-SICAV

LA GENERALE OBLIG-SICAV publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du **20 mai 2024**. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes FINOR représenté par M. Karim DEROUICHE.

### BILAN ARRETE AU 31 DECEMBRE 2023

(Montants exprimés en dinars tunisiens)

<b>ACTIF</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Portefeuille-titres</b>	4	5 140 268,503	6 743 012,732
Obligations et valeurs assimilées		4 640 976,507	6 238 312,396
Titres des Organismes de Placement Collectif		499 291,996	504 700,336
<b>Placements monétaires et disponibilités</b>		5 032 552,882	4 783 372,036
Placements monétaires	5	2 986 670,966	3 496 882,202
Disponibilités		2 045 881,916	1 286 489,834
<b>Créances d'exploitation</b>	6	7 120,266	6 238,243
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>10 179 941,651</b>	<b>11 532 623,011</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Opérateurs créditeurs</b>	7	21 069,104	25 280,165
<b>Autres créditeurs divers</b>	8	13 915,071	16 485,800
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>34 984,175</b>	<b>41 765,965</b>
<b>ACTIF NET</b>			
<b>Capital</b>	9	9 639 352,398	10 870 495,116
<b>Sommes distribuables</b>			
Sommes distribuables de l'exercice		505 605,078	620 361,930
<b>ACTIF NET</b>		<b>10 144 957,476</b>	<b>11 490 857,046</b>
<b>TOTAL PASSIF ET ACTIF NET</b>		<b>10 179 941,651</b>	<b>11 532 623,011</b>



## ETAT DE RESULTAT

(Montants exprimés en dinars tunisien)

	<i>Note</i>	<i>Année 2023</i>	<i>Année 2022</i>
<b>Revenus du portefeuille-titres</b>	10	427 136,282	505 931,388
Revenus des obligations et valeurs assimilées		416 731,962	420 758,220
Revenus des titres des Organismes de Placement Collectif		10 404,320	85 173,168
<b>Revenus des placements monétaires</b>	11	204 931,412	309 748,495
<b>Revenus des prises en pension</b>	12	2 295,600	112 241,564
<b>TOTAL DES REVENUS DES PLACEMENTS</b>		634 363,294	927 921,447
<b>Charges de gestion des placements</b>	13	(69 587,710)	(93 072,105)
<b>REVENU NET DES PLACEMENTS</b>		564 775,584	834 849,342
<b>Autres charges</b>	14	(23 161,248)	(26 430,183)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		541 614,336	808 419,159
Régularisation du résultat d'exploitation		(36 009,258)	(188 057,229)
<b>SOMMES DISTRIBUABLES DE L'EXERCICE</b>		505 605,078	620 361,930
Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)		36 009,258	188 057,229
Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres		67 944,111	(9 015,641)
Variation plus (ou moins) values potentielles sur titres		(13 972,311)	(7 563,801)
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		595 586,136	791 839,717

**ETAT DE VARIATION DE L'ACTIF NET**  
(Montants exprimés en dinars tunisiens)

	<u>Année 2023</u>	<u>Année 2022</u>
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET RESULTANT DES OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>	<u>595 586,136</u>	<u>791 839,717</u>
Résultat d'exploitation	541 614,336	808 419,159
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	(13 972,311)	(7 563,801)
Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	67 944,111	(9 015,641)
<b>TRANSACTIONS SUR LE CAPITAL</b>	<u>(1 941 485,706)</u>	<u>(1 389 686,289)</u>
<b>Souscriptions</b>		
- Capital	47 134 057,314	46 733 382,020
- Régularisation des sommes non distribuables	2 841 733,300	2 184 457,670
- Régularisation des sommes distribuables	1 447 962,536	947 470,904
<b>Rachats</b>		
- Capital	(48 931 024,092)	(47 888 065,550)
- Régularisation des sommes non distribuables	(2 950 242,970)	(2 231 403,200)
- Régularisation des sommes distribuables	(1 477 971,794)	(1 135 528,133)
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET</b>	<u><b>(1 345 899,570)</b></u>	<u><b>(597 846,572)</b></u>
<b>ACTIF NET</b>		
En début de l'exercice	11 490 857,046	12 088 703,618
En fin de l'exercice	10 144 957,476	11 490 857,046
<b>NOMBRE D'ACTIONS</b>		
En début de l'exercice	87 244	96 946
En fin de l'exercice	<u>72 822</u>	<u>87 244</u>
<b>VALEUR LIQUIDATIVE</b>	<u><b>139,312</b></u>	<u><b>131,709</b></u>
<b>TAUX DE RENDEMENT</b>	<u><b>5,77%</b></u>	<u><b>5,63%</b></u>

## NOTES AUX ETATS FINANCIERS

### NOTE 1 : PRESENTATION DE LA SOCIETE

La GENERALE-OBLIG SICAV est une société d'investissement à capital variable de catégorie obligataire régie par la loi n°2001- 83 du 24 juillet 2001 portant promulgation du code des organismes de placement collectif. Elle a été créée le 26 juillet 2000 à l'initiative de la Compagnie Internationale de Leasing « CIL » et a reçu l'agrément de Monsieur le Ministre des Finances en date du 10 Janvier 2000.

Elle a pour objet la gestion, au moyen de l'utilisation de ses fonds propres et à l'exclusion de toutes autres ressources, d'un portefeuille de valeurs mobilières à revenu fixe.

Ayant le statut de société d'investissement à capital variable, GENERALE-OBLIG SICAV bénéficie des avantages fiscaux prévus par la loi n°95-88 du 30 octobre 1995 dont notamment l'exonération de ses bénéfices annuels de l'impôt sur les sociétés. En revanche, les revenus qu'elle encaisse au titre de ses placements, sont soumis à une retenue à la source libératoire de 20%.

La gestion de la GENERALE-OBLIG SICAV est confiée à la Compagnie Générale d'Investissement « CGI », le dépositaire étant l'ATB.

La GENERALE OBLIG-SICAV est devenue une sicav de capitalisation par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mai 2017.

### NOTE 2 : REFERENTIEL D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2023, sont établis conformément aux préconisations du système comptable et notamment les normes 16 à 18 relatives aux OPCVM, telles que approuvées par arrêté du ministre des finances du 22 Janvier 1999.

### NOTE 3 : PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille-titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

#### **3.1-Prise en compte des placements et des revenus y afférents**

Les placements en portefeuille-titres et les placements monétaires sont comptabilisés au moment du transfert de propriété pour leur prix d'achat. Les frais encourus à l'occasion de l'achat sont supportés par le gestionnaire.

Les intérêts sur les placements en obligations et bons et sur les placements monétaires sont pris en compte en résultat à mesure qu'ils sont courus.

Les dividendes relatifs aux titres d'OPCVM sont pris en compte en résultat à la date du détachement du coupon.

#### **3.2- Evaluation des placements en obligations et valeurs assimilées**

Conformément aux normes comptables applicables aux OPCVM, les placements en obligations et valeurs similaires sont évalués, postérieurement à leur comptabilisation initiale :

- A la valeur de marché lorsqu'elles font l'objet de transactions ou de cotation à une date récente
- Au coût amorti lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet, depuis leur acquisition, de transactions ou de cotation à un prix différent ;
- A la valeur actuelle lorsqu'il est estimé que ni la valeur de marché ni le coût amorti ne constitue une base raisonnable de la valeur de réalisation du titre et que les conditions de marché indiquent que l'évaluation à la valeur actuelle en application de la méthode actuarielle est appropriée.

Considérant les circonstances et les conditions actuelles du marché obligataire, et l'absence d'une courbe de taux pour les émissions obligataires, ni la valeur de marché ni la valeur actuelle ne constituent, au 31 Décembre 2023, une base raisonnable pour l'estimation de la valeur de réalisation du portefeuille des obligations de la société « GENERALE OBLIG-SICAV » figurant au bilan arrêté à la même date.

En conséquence, les placements en obligations sont évalués au coût amorti compte tenu de l'étalement, à partir de la date d'acquisition de toute décote et/ou surcote sur la maturité résiduelle des titres.

### **3.3- Evaluation des titres OPCVM**

Les placements en titres OPCVM sont évalués, en date d'arrêté, à leur valeur liquidative. La différence par rapport au prix d'achat constitue, selon le cas, une plus ou moins-value potentielle portée directement en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

### **3.4- Opérations de pensions livrées**

- ***Titres mis en Pension***

Les titres donnés en pension sont maintenus à l'actif du bilan sous une rubrique distincte parmi le portefeuille titres, « Titres mis en pension ».

La dette correspondant à la somme reçue du cessionnaire et devant être restituée à l'issue de la pension est également individualisée et présentée sous une rubrique spécifique au passif du bilan, « Dettes sur opérations de pensions livrées ».

Les mêmes règles d'évaluation des placements et de prise en compte des revenus y afférents développés dans les paragraphes précédents, sont applicables aux titres donnés en pension.

Sont considérés des intérêts, les revenus résultant de la différence entre le prix de rétrocession et le prix de cession au titre des opérations de pensions livrées.

Ainsi, la SICAV procède à la constatation de la charge financière représentant les intérêts courus qui devraient être versés au cessionnaire sous une rubrique distincte de l'état de résultat « intérêts des mises en pension ».

- ***Titres reçus en Pension***

Les titres reçus en pension ne sont pas inscrits à l'actif au niveau du portefeuille titres. La créance correspondant à la somme due au cédant est individualisée et présentée parmi les placements monétaires sous la rubrique « Créances sur opérations de pensions livrées ».

Les rémunérations y afférentes sont inscrites à l'état de résultat sous une rubrique spécifique « Revenus des prises en pension ».

### **3.5- Evaluation des autres placements**

Les placements monétaires sont évalués à leur prix d'acquisition.

### **3.6- Cession des placements**

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de leur valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins-value réalisée portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Le prix d'achat des placements cédés est déterminé par la méthode du coût moyen pondéré.

#### Note 4: Portefeuille titres

Le solde de ce poste s'élève au 31 Décembre 2023 à D : 5.140.268,503 , s'analysant ainsi :

Code ISIN	Désignation du titre	Nombre	coût d'acquisition	Valeur au 31/12/2023	% actif net
	<b><u>Obligations et valeurs assimilés</u></b>		<b>4 469 239,500</b>	<b>4 640 976,507</b>	<b>45,75%</b>
	<b>Obligations des sociétés</b>		<b>4 469 117,000</b>	<b>4 640 850,614</b>	<b>45,75%</b>
TN0003400348	EO SUB AMEN BANK 2009 A	3 000	19 860,000	20 080,022	0,20%
TN0003400355	EO SUB AMEN BANK 2009 B	3 000	19 860,000	20 214,862	0,20%
TN0003400405	EO SUB AMEN BANK 2010-1(TMM+0,85%)	3 000	39 870,000	40 812,213	0,40%
TN0003400660	EO AMEN BANK SUB 2020 B	5 000	300 000,000	319 540,455	3,15%
TN0003600509	EO ATB 2007/1 (TMM+2%)	5 000	180 000,000	188 642,911	1,86%
TN0003600640	EO SUB ATB 2017 CAT A	1 000	40 000,000	42 551,620	0,42%
TN0004700811	EO ATL 2020-1	5 000	200 000,000	203 468,270	2,01%
TN0004700811	EO ATL 2021/1	5 000	400 000,000	429 711,201	4,24%
TN4J4VCBM140	EO ATL 2022/1	2 000	160 000,000	162 657,923	1,60%
TNMA55MMDD46	EO ATL 2023/1 CAT A	1 000	100 000,000	107 157,260	1,06%
TN0004620134	EO BTK 2009	1 000	13 287,000	14 078,169	0,14%
TN0004201455	EO CIL 2018/1	1 900	38 000,000	41 081,144	0,40%
TN0004201471	EO CIL 2020/1	10 000	300 000,000	301 859,017	2,98%
TN0003900230	EO UIB 2009/1	2 000	13 240,000	13 507,405	0,13%
TN0003900263	EO UIB 2011/1 CAT B	2 500	100 000,000	101 762,623	1,00%
TN0001901073	EO BH SUB 2019-1	2 000	40 000,000	42 456,830	0,42%
TNSH8NXC1WC4	EO SUB BH 2021-2	5 000	375 000,000	381 362,787	3,76%
TN0007780067	EO ABC 2020/1 CAT A	10 000	400 000,000	418 561,749	4,13%
TN0002102150	EO TLF 2021-1	1 500	90 000,000	94 980,394	0,94%
TNYJL6N2AEP6	EO TLF 2022/1 TF	2 000	160 000,000	168 997,770	1,67%
TNXIY8MEDJE3	EO TLF 2022/2	4 000	320 000,000	325 036,066	3,20%
TN0002601060	EO SUB STB 2021/1	5 000	400 000,000	425 551,781	4,19%
TN4J4VCBM14	EO TJR LEASING 2022/1	9 500	760 000,000	776 778,142	7,66%
	<b>Emprunt national</b>		<b>122,500</b>	<b>125,893</b>	<b>0,00%</b>
TN0008000515	Emprunt National 2014/CAT/C	10	122,500	125,893	0,00%
	<b><u>Titres des Organismes de Placement Collectif</u></b>		<b>471 369,104</b>	<b>499 291,996</b>	<b>4,92%</b>
	<b>Titres des OPCVM</b>		<b>471 369,104</b>	<b>499 291,996</b>	<b>4,92%</b>
TN0007150014	SICAV ENTREPRISE	1 104	112 837,242	121 267,776	1,20%
TNUR2EE3X1V2	FCP SALAMETT CAP	9 330	187 635,630	193 728,120	1,91%
TN21K187JU11	FCP SALAMETT PLUS	2 500	25 147,500	32 995,000	0,33%
TN9APUZ8DQV0	FCP HELION MONEO	500	50 990,500	53 832,000	0,53%
TNDUQFATMV53	MAXULA INVESTISSEMENT SICAV	900	94 758,232	97 469,100	0,96%
<b>TOTAL</b>			<b>4 940 608,604</b>	<b>5 140 268,503</b>	<b>50,67%</b>
<b>Pourcentage par rapport à l'Actif</b>					<b>50,49%</b>

Les mouvements enregistrés durant l'exercice sur le poste "Portefeuille - titres", sont indiqués ci-après :

	<u>Coût</u> <u>d'acquisition</u>	<u>Intérêts</u> <u>courus</u> <u>nets</u>	<u>Plus (moins)</u> <u>values</u> <u>latentes</u>	<u>Valeur</u> <u>au 31 décembre</u>	<u>Plus (moins)</u> <u>values</u> <u>réalisées</u>
<u>Soldes au 31</u> <u>décembre 2022</u>	6 479 908,133	251 848,216	11 256,383	6 743 012,732	
<u>* Acquisitions de</u> <u>l'exercice</u>					
Obligations	100 000,000			100 000,000	
Titres OPCVM	10 627 859,000			10 627 859,000	
<u>* Remboursements</u> <u>et cessions de</u> <u>l'exercice</u>					
Obligations de sociétés	(1 647 738,500)			(1 647 738,500)	
Titres OPCVM	(10 619 295,029)			(10 619 295,029)	67 944,111
Emprunt national	(125,000)			(125,000)	
<u>* Variations des plus</u> <u>ou moins values</u> <u>portefeuilles titres</u>			(13 972,311)	(13 972,311)	
<u>* Variations des</u> <u>intérêts courus</u>		(49 472,389)		(49 472,389)	
<u>Soldes au 31</u> <u>décembre 2023</u>	4 940 608,604	202 375,827	(2 715,928)	5 140 268,503	67 944,111

**GO SICAV**

16, Avenue Jean Jaurès  
1001 - Tunis

**Note 5 : Placements monétaires**

Le solde de ce poste s'élève au 31 Décembre 2023 à D : 2.986.670,966 , se détaillant comme suit :

	Désignation du titre	Montant	Coût d'acquisition	Valeur au 31/12/2023	% Actif net
<b>Certificats de dépôt</b>		<b>3,000,000</b>	<b>2,970,823.376</b>	<b>2,986,670.966</b>	<b>29.44%</b>
TNETT47SUQ9	Certificat de dépôt ATB au 08/01/2024 à 9,75% pour 20 jours	500,000	497,845.001	499,245.747	4.92%
TNUZA5Q7AW99	Certificat de dépôt BTE au 17/01/2024 à 9% pour 30 jours	500,000	497,022.332	498,411.910	4.91%
TNWSX84ZZGS9	Certificat de dépôt BTE au 17/01/2024 à 9% pour 20 jours	500,000	498,009.950	498,407.960	4.91%
TN1QHPIH2BW9	Certificat de dépôt TSB au 17/01/2024 à 9% pour 20 jours	500,000	498,009.950	498,407.960	4.91%
TNM8TU2MYTJ6	Certificat de dépôt UNIFACT OR au 05/02/2024 à 10,29% pour 90 jours	1,000,000	979,936.143	992,197.389	9.78%
<b>TOTAL</b>		<b>3,000,000</b>	<b>2,970,823.376</b>	<b>2,986,670.966</b>	<b>29.44%</b>
<b>Pourcentage par rapport au total des actifs</b>					<b>29.34%</b>

**Note 6 : Créances d'exploitation**

Cette rubrique s'élève au 31/12/2023 à D : 7.120,266 contre D : 6.238,243 au 31/12/2022 et se détaille ainsi :

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Intérêts sur dépôts à vue à recevoir	7,120.266	6,238.243
<b>Total</b>	<b><u>7,120.266</u></b>	<b><u>6,238.243</u></b>

**Note 7 : Opérateurs créditeurs**

Cette rubrique s'élève au 31/12/2023 à D : 21.069,104 contre D : 25.280,165 au 31/12/2022 et se détaille ainsi :

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rémunération du dépositaire	5,948.890	5,949.025
Rémunération du gestionnaire	15,120.214	19,331.140
<b>Total</b>	<b><u>21,069.104</u></b>	<b><u>25,280.165</u></b>

**Note 8 : Autres créditeurs divers**

Cette rubrique s'élève au 31/12/2023 à D : 13.915,071 contre D : 16.485,800 au 31/12/2022 et se détaille ainsi :

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Honoraires du commissaire aux comptes	5,194.728	6,884.383
CMF	912.014	1,142.352
Etat retenue à la source	7,808.329	8,459.065
<b>Total</b>	<b><u>13,915.071</u></b>	<b><u>16,485.800</u></b>

## GO SICAV

16, Avenue Jean Jaurès

1001 - Tunis

### Note 9 : Capital

Les mouvements enregistrés sur le capital au cours de l'exercice 2023 se détaillent ainsi :

#### Capital au 31-12-2022

Montant	10,870,495.116
Nombre de titres	87,244
Nombre d'actionnaires	367

#### Souscriptions réalisées

Montant	47,134,057.314
Nombre de titres émis	378,286
Nombre d'actionnaires nouveaux	102

#### Rachats effectués

Montant	(48,931,024.092)
Nombre de titres rachetés	(392,708)
Nombre d'actionnaires sortants	(114)

#### Autres mouvements

Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	(5,959.813)
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	(13,972.311)
Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	67,944.111
Résultat incorporé à la VL (A)	620,361.930
Régularisation du résultat incorporé à la VL	(102,549.857)

#### Capital au 31-12-2023

Montant	9,639,352.398
Nombre de titres	72,822
Nombre d'actionnaires	355

(A): Selon décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 mai 2023.



**Note 10 : Revenus du portefeuille titres**

Les revenus du portefeuille-titres totalisent à la clôture de l'exercice D : 427.136,282, contre D : 505.931,388 en 2022 et se détaillent comme suit :

	<b>Année 2023</b>	<b>Année 2022</b>
<b><u>Revenus des obligations et valeurs assimilées</u></b>		
<i>Revenus des obligations</i>		
- intérêts	416,722.650	420,742.461
<i>Revenus des titres émis par le trésor et négociables sur le marché financier</i>		
- intérêts (Emprunt National)	9.312	15.759
<b><u>Revenus des titres des Organismes de Placement Collectif</u></b>		
<i>Revenus des Titres OPCVM</i>		
- Dividendes	10,404.320	85,173.168
<b>Total</b>	<b>427,136.282</b>	<b>505,931.388</b>

**Note 11 : Revenus des placements monétaires**

Les revenus des placements monétaires totalisent à la clôture de l'exercice D : 204.931,412, contre D : 309.748,495 en 2022 et se détaillent ainsi :

	<b>Année 2023</b>	<b>Année 2022</b>
Intérêts des dépôts à vue	28,596.087	32,291.774
Intérêts des certificats de dépôt	176,335.325	277,456.721
<b>Total</b>	<b>204,931.412</b>	<b>309,748.495</b>

**Note 12 : Revenus des prises en pension**

Les Intérêts perçus au titre des opérations de prises en pension s'analysent comme suit :

	<b>Année 2023</b>	<b>Année 2022</b>
Intérêts des pensions livrées	2,295.600	112,241.564
<b>Total</b>	<b>2,295.600</b>	<b>112,241.564</b>

**Note 13 : Charges de gestion des placements**

Les charges de gestion des placements totalisent à la clôture de l'exercice D : 69.587,710 contre D : 93.072,105 en 2022 et se détaillent ainsi :

	<b>Année 2023</b>	<b>Année 2022</b>
Commission de gestion de la CGI	63,637.845	87,122.240
Rémunération du dépositaire	5,949.865	5,949.865
<b>Total</b>	<b>69,587.710</b>	<b>93,072.105</b>

**Note 14 : Autres charges**

Les autres charges totalisent à la clôture de l'exercice D : 23.161,248 contre D : 26.430,183 en 2022 et se détaillent ainsi:

	<b>Année 2023</b>	<b>Année 2022</b>
Honoraires commissaire aux comptes	12,000.105	11,474.025
Redevance CMF	10,695.459	14,642.413
Contribution Sociale de Solidarité	400.000	200.000
Autres	65.684	113.745
<b>Total</b>	<b>23,161.248</b>	<b>26,430.183</b>

(\*): A partir du 1er janvier 2014, la redevance du CMF est supportée par la société, et ce ,suivant avenant à la convention de gestionnaire signé en date du 02 septembre 2013 .

## GO SICAV

16, Avenue Jean Jaurès  
1001 - Tunis

### Note 15 : Autres informations

#### 15.1. Données par action et ratios pertinents

<u>Données par action</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Revenus des placements	8.711	10.636	9.106	8.576	8.487
Charges de gestion des placements	(0.956)	(1.067)	(1.052)	(0.868)	(0.803)
<b>Revenus net des placements</b>	<b>7.756</b>	<b>9.569</b>	<b>8.054</b>	<b>7.708</b>	<b>7.684</b>
Autres charges	(0.318)	(0.303)	(0.274)	(0.247)	(0.240)
<b>Résultat d'exploitation (1)</b>	<b>7.438</b>	<b>9.266</b>	<b>7.780</b>	<b>7.461</b>	<b>7.445</b>
Régularisation du résultat d'exploitation	(0.494)	(2.156)	(2.099)	(1.137)	(0.972)
<b>Sommes distribuables de l'exercice</b>	<b>6.943</b>	<b>7.111</b>	<b>5.681</b>	<b>6.324</b>	<b>6.472</b>
Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	(0.192)	(0.087)	0.099	0.102	0.081
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	0.933	(0.103)	0.051	(0.623)	(0.954)
<b>Plus (ou moins) values sur titres (2)</b>	<b>0.741</b>	<b>(0.190)</b>	<b>0.150</b>	<b>(0.522)</b>	<b>(0.873)</b>
<b>Résultat net de l'exercice (1) + (2)</b>	<b>8.179</b>	<b>9.076</b>	<b>7.930</b>	<b>6.939</b>	<b>6.572</b>
<b>Résultat non distribuable de l'exercice</b>	<b>0.741</b>	<b>(0.190)</b>	<b>0.150</b>	<b>(0.522)</b>	<b>(0.873)</b>
Régularisation du résultat non distribuable	(0.082)	0.094	0.032	0.130	0.242
<b>Sommes non distribuables de l'exercice</b>	<b>0.659</b>	<b>(0.096)</b>	<b>0.182</b>	<b>(0.392)</b>	<b>(0.631)</b>
Valeur liquidative	139.312	131.709	124.695	118.832	112.900
<b>Ratios de gestion des placements</b>					
Charges de gestion des placements / actif net moyen	0.71%	0.83%	0.86%	0.75%	0.73%
Autres charges / actif net moyen	0.23%	0.24%	0.22%	0.21%	0.22%
Résultat distribuable de l'exercice / actif net moyen	5.12%	5.55%	4.67%	5.46%	5.88%

**GO SICAV**

*16, Avenue Jean Jaurès*

*1001 - Tunis*

**15.2 Rémunération du gestionnaire et du dépositaire*****Rémunération du gestionnaire :***

La gestion de la "GENERALE OBLIG-SICAV" est confiée à la Compagnie Générale d'Investissement "CGI". Celle-ci est chargée des choix des placements et de la gestion administrative et comptable de la société. En contre partie de ses prestations, le gestionnaire perçoit une rémunération en hors taxes de 0,5% l'an, calculée sur la base de l'actif net quotidien.

***Rémunération du dépositaire :***

La banque "ARAB TUNISIAN BANK" assure la fonction de dépositaire de fonds et de titres. En contre partie de ses prestations, le dépositaire perçoit une rémunération annuelle forfaitaire de D : 5.000 HT.

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

***I- RAPPORT SUR L'AUDIT DES ETATS FINANCIERS***

***Opinion***

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des états financiers de la société « GENERALE-OBLIG SICAV » qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

Ces états financiers font apparaître un total du bilan de D : 10.179.942, un actif net de D : 10.144.957 et un bénéfice de D : 595.586.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société au 31 décembre 2023, ainsi que sa performance financière et la variation de son actif net 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 professionnelles applicables en Tunisie. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont amplement décrites dans la section « Responsabilité 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.

***Paragraphe d'observation***

Les disponibilités représentent à la clôture de l'exercice, 20,10% du total des actifs, se situant ainsi au-dessus du seuil de 20% fixé par l'article 2 du décret n°2001-2278 du 25 septembre 2021.

Notre conclusion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

***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.

### ***Responsabilité 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 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 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.

## **II- RAPPORT RELATIF A D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

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 portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société. A 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 incombe à la direction et au conseil d'administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

Tunis, le 23 Avril 2024

**Le commissaire aux comptes :**

**FINOR  
Karim DEROUICHE**

## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

En application des dispositions des articles 200 et suivants et 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous avons l'honneur de vous informer que votre Conseil d'administration ne nous a donné avis d'aucune convention entrant dans le cadre des dispositions précitées.

De notre côté, nous n'avons relevé, au cours de nos investigations, aucune opération entrant dans le cadre des dispositions des articles précités.

Tunis, le 23 Avril 2024

**Le commissaire aux comptes :**

**FINOR  
Karim DEROUICHE**

## Etats financiers annuels de SICAV

### SICAV BH CAPITALISATION

SICAV BH CAPITALISATION publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du **15 mai 2024**. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes PROAUDIT représenté par Mme Sana JAMOUSSE.

#### BILAN au 31 décembre 2023 (unité : TND)

<u>ACTIF</u>		31/12/2023	31/12/2022
	Notes		
<b>AC - 1 Portefeuille-titres</b>	<b>3 - 1</b>	<b>18 415 628</b>	<b>14 996 339</b>
a- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés		1 056 213	326 765
b- Obligations et valeurs assimilées		17 359 415	14 669 574
<b>AC 2 - Placements monétaires et disponibilités</b>		<b>4 989 070</b>	<b>5 280 509</b>
a- Placements monétaires	<b>3 - 2</b>	3 436 869	4 357 033
b- Disponibilités		1 552 201	923 476
<b>AC 3 - Créances d'exploitation</b>	<b>3 - 3</b>	<b>43 408</b>	<b>45 998</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>23 448 106</b>	<b>20 322 846</b>
<u>PASSIF</u>			
<b>PA 1 - Opérateurs créditeurs</b>	<b>3 - 4</b>	40 550	37 973
<b>PA 2 - Autres créditeurs divers</b>	<b>3 - 5</b>	275 153	261 486
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>315 703</b>	<b>299 459</b>
<u>ACTIF NET</u>			
<b>CP1 - Capital</b>	<b>3 - 6</b>	<b>21 634 887</b>	<b>18 961 790</b>
<b>CP- 2 Sommes capitalisables</b>		<b>1 497 516</b>	<b>1 061 597</b>
a- Sommes capitalisables de l'exercice antérieur (*)	<b>3 - 7</b>	-	-
b- Sommes capitalisables de l'exercice	<b>3 - 7</b>	1 497 516	1 061 597
<b>ACTIF NET</b>		<b>23 132 403</b>	<b>20 023 387</b>
<b>TOTAL PASSIF ET ACTIF NET</b>		<b>23 448 106</b>	<b>20 322 846</b>

(\*) Les sommes capitalisables de l'exercice antérieur ont été capitalisées suivant décision de l'assemblée générale ordinaire du 4 Mai 2023 affectant ces sommes au niveau du poste capital.

**ETAT DE RESULTAT**  
**Période allant du 1er janvier au 31 décembre 2023**  
 (Unité en TND)

	Notes	Période du 01/01/2023 au 31/12/2023	Période du 01/01/2022 au 30/12/2022
<b><u>PR 1 - Revenus du portefeuille-titres</u></b>	4-1	1 241 122	814 337
a- Dividendes		4 887	15 428
b- Revenus des obligations et valeurs assimilées		1 236 235	798 909
<b><u>PR 2 - Revenus des placements monétaires (*)</u></b>	4-2	391 143	442 225
<b>TOTAL REVENUS DES PLACEMENTS</b>		<b>1 632 265</b>	<b>1 256 562</b>
<b><u>CH 1 - Charges de gestion des placements</u></b>	4-3	155 384	143 438
<b>REVENU NET DES PLACEMENTS</b>		<b>1 476 881</b>	<b>1 113 124</b>
<b><u>CH 2 - Autres charges</u></b>	4-4	71 695	70 129
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 405 186</b>	<b>1 042 995</b>
<b><u>PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation</u></b>		92 330	18 602
<b>Sommes capitalisables de l'exercice</b>		<b>1 497 516</b>	<b>1 061 597</b>
<b><u>PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)</u></b>		(92 330)	(18 602)
* Variation des +/- values potentielles sur titres		(2 764)	1 492
* +/- values réalisées sur cession des titres		14 007	(266)
* Frais de négociation des titres		(64)	-
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>1 416 365</b>	<b>1 044 221</b>



**ETAT DE VARIATION DE L'ACTIF NET**  
**Période allant du 1er janvier au 31 décembre 2023**  
**(Unité en TND)**

	<i>Période du 01/01/2023 au 31/12/2023</i>	<i>Période du 01/01/2022 au 30/12/2022</i>
<b><u>AN 1 - Variation de l'actif net résultant des opérations d'exploitation</u></b>	<b><u>1 416 365</u></b>	<b><u>1 044 221</u></b>
a- Résultat d'exploitation	1 405 186	1 042 995
b- Variation des +/- values potentielles sur titres	(2 764)	1 492
c- +/- values réalisées sur cession de titres	14 007	(266)
d- Frais de négociation des titres	(64)	-
<b><u>AN 2 - Distribution des dividendes</u></b>	-	-
<b><u>AN 3 - Transactions sur le capital</u></b>		
<b>a- Souscriptions</b>	<b>14 592 789</b>	<b>11 841 900</b>
* Capital	13 313 542	33 032 000
* Régularisation des sommes non capitalisables	752 384	(21 515 944)
* Régularisation des sommes capitalisables	526 863	325 844
<b>b- Rachats</b>	<b>12 900 138</b>	<b>10 939 382</b>
* Capital	11 799 565	30 496 200
* Régularisation des sommes non capitalisables	666 040	(19 864 060)
* Régularisation des sommes capitalisables	434 533	307 242
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET</b>	<b>3 109 016</b>	<b>1 946 739</b>
<b>AN 4 - Actif net</b>		
a- En début de l'exercice	20 023 387	18 076 648
b- En fin de l'exercice	23 132 403	20 023 387
<b><u>AN 5 - Nombre d'actions</u></b>		
a- En début de l'exercice	543 795	518 437
b- En fin de l'exercice	587 214	543 795
<b>VALEUR LIQUIDATIVE</b>	<b>39,393</b>	<b>36,822</b>
<b>AN 6 - TAUX DE RENDEMENT ANNUALISE</b>	<b>6,98%</b>	<b>5,60%</b>

**NOTES AUX ETATS FINANCIERS**  
**(LES CHIFFRES SONT EXPRIMES EN DINARS)**

**PRESENTATION DE SICAV BH CAPITALISATION**

« **SICAV BH PLACEMENT** » actuellement dénommée « **SICAV BH CAPITALISATION** » est une société d'investissement à capital variable régie par la loi n° 2001-83 du 24 Juillet 2001 portant promulgation du code des organismes de placement collectif. Elle a été promue par la BH Bank sous la forme d'une SICAV de catégorie mixte, de type distribution. Elle a reçu l'agrément du ministre des Finances le 12 février 1994, sa date d'ouverture au public est le 22 septembre 1994.

« **SICAV BH PLACEMENT** », a obtenu l'agrément du CMF n°30-2018 du 21 novembre 2018 pour le changement de la catégorie de ladite SICAV de SICAV Mixte à SICAV Obligataire, ainsi que l'agrément du CMF n°31-2018 du 21 novembre 2018 pour le changement de la dénomination de ladite SICAV en « **SICAV BH CAPITALISATION** ».

Suivant procès-verbal enregistré en date du 20 décembre 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire de SICAV BH PLACEMENT, tenue en date du 18 décembre 2018, a décidé de changer la dénomination de la SICAV de « SICAV BH PLACEMENT » en « SICAV BH CAPITALISATION » et de changer la catégorie de la SICAV de Mixte à Obligataire et de modifier ses orientations de placement, en conséquence.

Ces modifications sont entrées en vigueur à partir du 2 janvier 2019.

**1. NOTE SUR LE REFERENTIEL D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS**

Les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2023 ont été établis conformément aux dispositions des Normes Comptables Tunisiennes et notamment les normes comptables relatives aux OPCVM.

**2. NOTE SUR LES BASES DE MESURE ET LES PRINCIPES COMPTABLES PERTINENTS APPLIQUES**

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

**2.1. Prise en compte des placements et des revenus y afférents**

- a. Les placements en portefeuilles-titres et les placements monétaires sont comptabilisés au moment du transfert de propriété pour leurs prix d'achats, les frais encourus à l'occasion d'achats sont imputés en capital.
- b. Les dividendes relatifs aux actions et valeurs assimilées sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon.
- c. Les intérêts sur les placements en obligations et valeurs similaires et sur les placements monétaires sont pris en compte en résultat à mesure qu'ils sont courus.

**2.2. Evaluation, en date d'arrêté, du portefeuille des obligations et valeurs assimilées**

Conformément aux normes comptables applicables aux OPCVM, les obligations et valeurs similaires sont évaluées, postérieurement à leur comptabilisation initiale :

- À la valeur de marché lorsqu'elles font l'objet de transactions ou de cotation à une date récente ;
- Au coût amorti, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet, depuis leur acquisition, de transactions ou de cotations à un prix différent ;

- A la valeur actuelle lorsqu'il est estimé que ni la valeur de marché ni le coût amorti ne constitue une base raisonnable de la valeur de réalisation du titre et que les conditions de marché indiquent que l'évaluation à la valeur actuelle en application de la méthode actuarielle est appropriée.

Considérant les circonstances et les conditions actuelles du marché obligataire et l'absence d'une courbe de taux pour les émissions obligataires, ni la valeur de marché ni la valeur actuelle ne constituent, au 31 Décembre 2023, une base raisonnable pour l'estimation de la valeur de réalisation du portefeuille des obligations de la SICAV « BH CAPITALISATION » figurant au bilan arrêté à la même date.

En conséquence, les placements en obligations sont évalués au coût amorti compte tenu de l'étalement, à partir de la date d'acquisition, de toute décote et/ou surcote sur la maturité résiduelle des titres.

### 2.3. Evaluation des autres placements

Les titres OPCVM sont évalués, en date d'arrêté, à leurs valeurs liquidatives. La différence par rapport au prix d'achat constitue, selon le cas, une plus au moins value potentielle portée directement en capitaux propres, en tant que « somme non capitalisable ». Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Les placements monétaires sont évalués à leurs prix d'acquisition.

### 2.4. Cession des placements

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de la valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins value réalisée portée directement en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Le prix d'achat des placements cédés est déterminé par la méthode du coût moyen pondéré.

### 2.5. Evaluation des titres reçus en Pension

Les titres reçus en pension ne sont pas inscrits à l'actif au niveau du portefeuille titres. La créance correspondant à la somme due au cédant est individualisée et présentée parmi les placements monétaires sous la rubrique « Créances sur opérations de pensions livrées ».

Les rémunérations y afférentes sont inscrites à l'état de résultat parmi les revenus des placements monétaires. Ils sont présentés au niveau de la note sur les revenus des placements monétaires sous une rubrique distincte « Intérêts des pensions livrés ».

## 3. NOTE SUR LE BILAN :

### 3.1. Note sur le Portefeuille titres :

Désignation du titre	Code ISIN	Nbre de titres	Coût d'acquisition	Val au 31.12.2023	% actif	% actif net	Note / garantie
<b>Obligations et valeurs assimilées :</b>			<b>16 745 960</b>	<b>17 359 415</b>	<b>74,03%</b>	<b>75,04%</b>	
<b>Titres émis par le Trésor :</b>			<b>9 280 000</b>	<b>9 560 386</b>	<b>40,77%</b>	<b>41,33%</b>	
EMP NAT 2022 T4 CB TV	TN7PM93UZP50	2 500	250 000	252 409	1,08%	1,09%	
EMP NAT 2022 T4 CB TF	TNWRCVSYL730	2 500	250 000	252 260	1,08%	1,09%	
EMP NAT 21 T2 CB	TN0008000895	15 000	1 500 000	1 537 032	6,56%	6,64%	

EMP NAT 2023 T2 CB TV	TNN50G7PX8W5	3 000	300 000	314 424	1,34%	1,36%	
EMP NAT 2023 T1 CB TV	TN3C6DVEWM76	3 000	300 000	320 261	1,37%	1,38%	
EMP NAT 2023 T1 CB TF	TNCGJF5TW027	2 000	200 000	213 661	0,91%	0,92%	
EMP NAT 2022 T3 CC TV	TNIZ090I5G66	7 500	750 000	768 187	3,28%	3,32%	
EMP NAT 2022 T3 CC TF	TN4A4WPDZOC1	7 500	750 000	766 885	3,27%	3,32%	
EMP NAT 2022 T3 CB TV	TN0JN6PVVH38	7 500	750 000	767 835	3,27%	3,32%	
EMP NAT 2022 T3 CB TF	TNRGVSC8DE36	7 500	750 000	766 446	3,27%	3,31%	
EMP NAT 22 T2 CB TV	TNFOOWIRG8H7	10 000	1 000 000	1 044 449	4,45%	4,52%	
EMP NAT 22 1T CBTF	TNHG2VXQ3BG0	5 000	500 000	528 187	2,25%	2,28%	
EMP NAT 2021 T3 CB TV	TN5QHxz8T348	9 800	980 000	990 112	4,22%	4,28%	
EMP NAT 22 T2 CBTF	TNQVHB5WZ2K2	5 000	500 000	520 493	2,22%	2,25%	
EMP NAT T1 2021 CAT B	TN0008000838	5 000	500 000	517 745	2,21%	2,24%	
<b>Titres émis par des sociétés :</b>			<b>7 465 960</b>	<b>7 799 029</b>	<b>33,26%</b>	<b>33,71%</b>	
BIAT 2022-1 CD TV	TNG0JL1IIN67	15 000	1 500 000	1 576 250	6,72%	6,81%	BB
AMEN BANK SUB 2023-2 CATF	TNDE9EH7SA12	2 000	200 000	202 724	0,86%	0,88%	AMEN BANK
AMEN BANK SUB 2023-2 CATV	TNL8PGUB9C93	3 000	300 000	304 102	1,30%	1,31%	AMEN BANK
AMEN BANK SUB 2023-2 CATV	TNL8PGUB9C93	3 000	300 000	304 102	1,30%	1,31%	AMEN BANK
ATL 2023-2 CA TAUX 10.7	TN06F5NFW3K1	5 000	500 000	509 004	2,17%	2,20%	BBB+
ATL 2023-2 CA TAUX 10.7	TN06F5NFW3K1	2 000	200 000	203 602	0,87%	0,88%	BBB+
ATL 2023-1 CA TF	TNMA55MMDD46	5 000	500 000	535 786	2,28%	2,32%	BBB+
ATL 2023-1 CA TF	TNMA55MMDD46	2 000	200 000	214 315	0,91%	0,93%	BBB+
ATL 2017-2 CB TF	TN0004700712	3 000	60 000	60 798	0,26%	0,26%	BB
CIL 2020 -1 CA TF	TN0004201471	2 000	60 000	60 373	0,26%	0,26%	BBB-
BTE 2016 CB TF	TNO001300656	3 000	60 000	63 386	0,27%	0,27%	BTE
BNA 2017-1 CB TF	TN0003100716	1 000	20 000	20 726	0,09%	0,09%	BNA
BH 2019-1 CA TV	TN0001901081	550	7 333	8 014	0,03%	0,03%	BH
BH 2009	TN0001900844	5 000	38 003	38 008	0,16%	0,16%	BH
ATB 2017 CB TV	TN0003600640	2 500	100 000	106 376	0,45%	0,46%	ATB
A.BANK 2021-1 CA TV	TN0003400686	4 000	400 000	422 885	1,80%	1,83%	A B
A.BANK 2020-03 CA TF	TN0003400660	6 300	378 000	402 543	1,72%	1,74%	A B
A.BANK 2009 CB TV	TN0003400355	5 000	33 120	33 712	0,14%	0,15%	A B
UIB 2011-1 20 ANS TX FIXE	TN0003900263	300	9 504	9 716	0,04%	0,04%	UIB
ABC 2020-1 CA TF	TN0007780067	4 000	160 000	167 425	0,71%	0,72%	AAA. TN
TLF 2021 CA TF	TNZSBU7F6WY7	3 000	180 000	182 506	0,78%	0,79%	BB+
TLF 2020 CA TF	TN0002102143	3 000	180 000	193 628	0,83%	0,84%	
TLF 2023-2 FIXE 10.70%	TNMCJHUZPRD0	5 000	500 000	504 476	2,15%	2,18%	BBB-
TL 2017-1	TN0002101962	3 000	60 000	62 128	0,26%	0,27%	
STB 2020-1 CA TF	TN0002601201	4 000	160 000	169 548	0,72%	0,73%	STB
HL 2023-1 FIXE 10.75%	TNL7VQZVHR54	2 000	200 000	213 158	0,91%	0,92%	

HL 2017-3	TN0007310444	3 000	120 000	127 378	0,54%	0,55%	BB+
HL 2020-02	TN0007310543	2 000	80 000	80 911	0,35%	0,35%	F2
HL 2020-03	TN0007310550	3 000	180 000	193 694	0,83%	0,84%	BB+
HL 2022-1	TN77U54Q5NV3	6 000	480 000	508 403	2,17%	2,20%	BB+
HL 2023-1 VAR TMM+2.60%	TNAGSVAWF5T2	3 000	300 000	319 352	1,36%	1,38%	
<b>Titres OPCVM :</b>			<b>1 056 212</b>	<b>1 056 213</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,57%</b>	
SICAV-BHO	TN0001900752	9 956	1 056 212	1 056 213	4,50%	4,57%	
<b>Total Général</b>			<b>17 802 172</b>	<b>18 415 628</b>	<b>78,54%</b>	<b>79,61%</b>	

Les mouvements enregistrés durant l'exercice sur le poste « Portefeuille titres » sont indiqués ci-après :

Désignation	Coût d'acquisition	Intérêts courus	Plus (moins) valeurs latentes	Valeur au 31 Décembre	Plus (moins) valeurs réalisées
<b>Soldes au 31 décembre 2022</b>	<b>14 502 186</b>	<b>490 868</b>	<b>3 285</b>	<b>14 996 339</b>	
<b>* Acquisitions de l'exercice</b>					
Emprunt National émis par l'Etat	800 000			800 000	
Obligations émises par les sociétés	3 209 504			3 209 504	
Titres OPCVM	3 359 904			3 359 904	
<b>* Cessions et remboursements de l'exercice</b>					
Annuités et cessions Emprunt National	-20 000			-20 000	
Annuités et cessions des obligations	-1 422 250			-1 422 250	238
Cession des Titres OPCVM	-2 627 692			-2 627 692	13 769
<b>* Variation des plus ou moins valeurs latentes</b>					
Titres OPCVM			-2 764	-2 764	
<b>* Variation des intérêts courus</b>		122 587		122 587	
<b>Soldes au 31 décembre 2023</b>	<b>17 801 652</b>	<b>613 455</b>	<b>521</b>	<b>18 415 628</b>	<b>14 007</b>

### 3.2. Placements monétaires :

Le solde de ce poste s'élève à **3 436 869** dinars au 31-12-2023 et se détaille comme suit :

Désignation	Code ISIN	Qté	Durée (Jours)	Taux	Coût d'acquisition	Valeur 31/12/2023	% Actif	Emetteur
<b>Certificats de Dépôt</b>					<b>1 481 198</b>	<b>1 493 081</b>	<b>6,37%</b>	
CD141123/23012 4BHC-UF	TNAN2UVD6VZ0	2	70	10,82%	983 516	994 819	4,24%	UF
CD271223/16012 4BHC-BTL	TNLWLXLJT807	1	20	10,49%	497 682	498 262	2,13%	BTL
<b>Pensions livrées</b>					<b>1 899 013</b>	<b>1 943 788</b>	<b>8,29%</b>	
PL091023/09012 4BHC-TSB		1	92	9,80%	999 581	1 022 438	4,36%	TSB
PL041023/04012 4BHC-BTL		1	92	10,00%	700 000	717 306	3,06%	BTL
PL021023/03012 4BHC-AB		1	93	9,15%	199 432	204 044	0,87%	AMEN BANK
<b>total</b>					<b>3 380 211</b>	<b>3 436 869</b>	<b>14,66%</b>	

### 3.3. Créance d'exploitation :

Le solde de ce poste s'élève à **43 408** dinars au 31-12-2023 et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances	548	548
Retenue à la source/Intérêt courus à l'achat EO 2011-1	10	-
Agios Crédeurs à encaisser	1 106	2 074
Annuité EO BH 2009 échue à encaisser	41 744	43 376
<b>Total</b>	<b>43 408</b>	<b>45 998</b>

### 3.4. Opérateurs créditeurs :

Le solde de ce poste s'élève à **40 550** dinars au 31-12-2023 et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération du gestionnaire à payer	28 647	25 315
Rémunération du distributeur à payer	4 761	5 063
Rémunération du dépositaire à payer	7 142	7 595
<b>Total</b>	<b>40 550</b>	<b>37 973</b>

### 3.5. Autres créditeurs divers

Le solde de ce poste s'élève au 31-12-2023 à **275 153** dinars et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Jetons de présence	25 000	18 750
Actionnaires dividendes à payer	219 676	219 676
Redevances CMF à payer	1 983	1 697
Etat retenues à la source	17	17
Honoraires CAC à payer	17 426	15 798
Rémunération du Directeur Général	167	167
TCL à payer	387	278
Autres créditeurs	5 103	5 103
Intérêts intercalaires encaissés d'avance (*)	5 394	-
<b>Total</b>	<b>275 153</b>	<b>261 486</b>

(\*) Il s'agit des intérêts intercalaires EO TLF 2023/2 encaissés le 08/12/2023 et dont la période de souscription a été clôturée le 08/01/2024.

### 3.6. Note sur le capital

Les mouvements sur le capital au cours de la période allant du 01-01-2023 au 31-12-2023 se détaillent ainsi :

<b>Capital au 31-12-2022</b>		
Montant		18 961 790
Nombre de titres		543 795
Nombre d'actionnaires		255
<b>Souscriptions réalisées</b>		
Montant (en nominal)		13 313 542
Nombre de titres émis		381 816
<b>Rachats effectués</b>		
Montant (en nominal)		(11 799 565)
Nombre de titres rachetés		(338 397)
<b>Autres mouvements</b>		
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres		(2 764)
Plus (ou moins) values réalisés sur cessions de titres		14 007
Frais de négociation de titre		(64)
Résultat incorporé à la VL (*)		1 061 597
Régularisation du résultat incorporé à la VL		84 763
Régularisation des sommes non capitalisables de l'exercice		(83 198)
Régularisation des sommes non capitalisables des exercices antérieurs		84 779
<b>Capital au 31-12-2023</b>		
Montant		21 634 887
Nombre de titres		587 214
Nombre d'actionnaires		398

(\*) : Suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 Mai 2023

### 3.7. Note sur les sommes capitalisables :

Les sommes capitalisables correspondent au résultat capitalisable de l'exercice augmenté et/ou diminué des régularisations correspondantes effectuées à l'occasion des opérations de souscription ou de rachat d'actions. Le solde de ce poste au 31-12-2023 se détaille ainsi :

Désignations	Résultat d'exploitation	Régularisation de l'exercice antérieur	Régularisation de l'exercice en cours	Sommes capitalisables (*)
Exercice antérieur	1 042 995	18 602	-	1 061 597
Exercice en cours	1 405 186	-	92 330	1 497 516

(\*) : Les sommes capitalisables des exercices antérieurs ont été capitalisées suivant décision de l'assemblée générale ordinaire du 4 Mai 2023 affectant ces sommes au niveau du poste capital.

### 4. NOTE SUR L'ETAT DE RESULTAT :

#### 4.1. Notes sur les revenus du portefeuille titre :

Les revenus du portefeuille titres totalisent au 31 Décembre 2023 la somme de **1 241 122** dinars et se détaillent ainsi :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes	4 887	15 428
Revenus des obligations & valeurs assimilées	1 236 235	798 909
<b>Total</b>	<b>1 241 122</b>	<b>814 337</b>

#### 4.2. Note sur les revenus des placements monétaires :

Les revenus des placements monétaires totalisent au 31 Décembre 2023 la somme de **391 143** dinars et se détaillent ainsi :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Revenus de certificats de dépôt	145 668	192 351
Intérêts sur comptes à terme	206 952	208 211
Revenus de Billets de trésorerie	25 894	29 531
Intérêts sur Dépôts à vue	12 926	12 132
<b>Total</b>	<b>391 143</b>	<b>442 225</b>

#### 4.3. Charges de gestion des placements :

Le solde de ce poste s'élève au 31 Décembre 2023 à **155 384** dinars et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération du gestionnaire (a)	103 089	95 625
Rémunération du dépositaire (b)	31 377	28 688
Rémunération du distributeur (c)	20 918	19 125
<b>Total</b>	<b>155 384</b>	<b>143 438</b>



- (a) : Le conseil d'administration, réuni en date du 25 Août 2020, a décidé de réviser à la hausse la commission payée en faveur du gestionnaire, la « BH INVEST », en la portant de 0,45% (TTC) à 0,50% (TTC) de l'actif net de la SICAV par an, applicable à partir de 18 septembre 2020.
- (b) : Le conseil d'administration, réuni en date du 15 novembre 2018, a décidé de réviser à la hausse la commission payée en faveur du dépositaire, la BH Bank, en la portant de 1000 dinars HT à 0,15%TTC de l'actif net de la SICAV par an, applicable à partir de 15 janvier 2019.
- (c) : Le conseil d'administration, réuni en date du 15 novembre 2018, a décidé d'instaurer une commission de distribution en faveur du distributeur, la BH Bank de 0,1% TTC de l'actif net de la SICAV par an, applicable à partir de 15 janvier 2019.

#### 4.4. Autres charges :

Le solde de ce poste s'élève au 31 Décembre 2023 à **71 695** dinars et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Redevances CMF	20 918	19 125
Honoraires commissaires aux comptes	19 054	19 097
Jetons de présence	25 000	26 250
Rémunération du Directeur Général (*)	2 000	2 000
TCL	4 077	3 440
Autres charges	246	17
Contribution sociale de solidarité	400	200
<b>Total</b>	<b>71 695</b>	<b>70 129</b>

(\*) Rémunération qui sera déduite des frais de gestion du gestionnaire

#### 5. DONNEES PAR ACTION ET RATIOS PERTINENTS :

##### 5.1. Données par action :

Données par action	2023	2022	2021	2020	2019
Revenus des placements	2,780	2,311	1,762	1,143	1,772
Charge de gestion des placements	0,265	0,264	0,246	0,134	0,214
<b><u>Revenu net de placements</u></b>	<b>2,515</b>	<b>2,047</b>	<b>1,516</b>	<b>1,009</b>	<b>1,558</b>
Autres produits	-	-	0,263	0,066	-
Autres charges	0,122	0,129	0,107	0,070	0,151
<b><u>Résultat d'exploitation (1)</u></b>	<b>2,393</b>	<b>1,918</b>	<b>1,672</b>	<b>1,005</b>	<b>1,407</b>
Régularisation du résultat d'exploitation	0,157	0,034	0,057	0,814	-0,020
<b><u>Somme capitalisable de l'exercice</u></b>	<b>2,550</b>	<b>1,952</b>	<b>1,729</b>	<b>1,819</b>	<b>1,386</b>
Variation des +/- values potentielles sur titres	-0,005	0,003	-0,004	-0,040	1,452
+/- values réalisées sur cession des titres	0,024	-	0,014	0,006	-1,576
Frais de négociation de titre	-	-	-0,002	-	-0,021
<b><u>+/- values sur titres (+) Frais de négociation (2)</u></b>	<b>0,019</b>	<b>0,002</b>	<b>0,007</b>	<b>-0,034</b>	<b>-0,145</b>
<b><u>Résultat net de l'exercice (1) + (2)</u></b>	<b>2,412</b>	<b>1,920</b>	<b>1,679</b>	<b>0,971</b>	<b>1,262</b>
<b><u>Résultat non capitalisable de l'exercice</u></b>	<b>0,019</b>	<b>0,002</b>	<b>0,007</b>	<b>-0,034</b>	<b>-0,145</b>
Régularisation du résultat non capitalisable	0,003	-	0,005	-0,077	-
<b><u>Somme non capitalisable de l'exercice</u></b>	<b>0,022</b>	<b>0,002</b>	<b>0,012</b>	<b>-0,112</b>	<b>-0,145</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
<b>Valeur liquidative</b>	<b>39,393</b>	<b>36,822</b>	<b>34,868</b>	<b>33,127</b>	<b>31,420</b>

## 5.2. Ratios pertinents :

Libellé	2023	2022	2021	2020	2019
Actif Net Moyen	20 917 338	19 120 426	16 736 587	6 528 450	4 630 862
Charges de gestion des placements / actif net moyen	0,74%	0,75%	0,76%	0,72%	0,66%
Autres charges / actif net moyen	0,34%	0,37%	0,33%	0,38%	0,46%
Résultat capitalisable de l'exercice / actif net moyen	6,72%	5,45%	5,18%	5,39%	4,32%

## 6. REMUNERATION DU GESTIONNAIRE ET DU DEPOSITAIRE

- La gestion de la SICAV « BH CAPITALISATION » est confiée à la BH INVEST ; celle-ci est chargée des choix des placements et de la gestion administrative et comptable de la société. En contrepartie, le gestionnaire perçoit une rémunération de 0,5% (TTC) l'an calculée sur la base de l'actif net quotidien. Cette rémunération a été révisé à la hausse suivant décision du conseil d'administration du 25 août 2020 en passant de 0,45% (TTC) à 0,5% (TTC) de l'Actif Net de la SICAV par an à compter du 18/09/2020.
- La BH Bank assure les fonctions de dépositaire pour la SICAV BH CAPITALISATION. Elle est chargée à ce titre :
  - ❖ De conserver les titres et les fonds de la société.
  - ❖ D'encaisser le montant des souscriptions des actionnaires entrants et le règlement des rachats aux actionnaires sortants.

En contrepartie de ces services, la BH Bank percevait une rémunération de 1 000 Dinars HT par an. Cette rémunération a été portée à 0,15% TTC de l'actif net de la SICAV par an à compter de 15/01/2019.

- Le conseil d'administration de la SICAV « BH CAPITALISATION », réuni en date du 15 novembre 2018, a décidé d'instaurer une commission de distribution en faveur du distributeur, la BH Bank, de 0,1% TTC de l'actif net de la SICAV par an entrée en vigueur à compter de 15/01/2019.

# RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS ARRETES AU 31 DECEMBRE 2023

## I. RAPPORT SUR L'AUDIT DES ETATS FINANCIERS

### 1. Opinion sur les états financiers

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre conseil d'administration réuni le 25 mars 2021, nous avons effectué l'audit des états financiers de la société SICAV « BH CAPITALISATION » qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints, faisant apparaître un total du bilan, de **D : 23 448 106**, un actif net de **D : 23 132 403** et un bénéfice de **D : 1 416 365** présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière et de la variation de son actif net pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises.

### 2. Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit 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

### 3. Rapport de gestion

La responsabilité du rapport de gestion incombe à la direction. 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.

### 4. Responsabilités de la direction pour l'établissement des 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.

#### **5. 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 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 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 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.

## **II. RAPPORT RELATIF AUX OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

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.

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

En application des dispositions de l'article 3 de la 94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société. A ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficacité incombe à la direction et au conseil d'administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

### **2. 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.

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 de la société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 27 Mars 2024

**Le commissaire aux comptes :**

**ProAudit**

**Mme Sana JAMOSSI**

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AU TITRE  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes de la société « SICAV BH CAPITALISATION », nous vous présentons notre rapport spécial sur les conventions réglementées prévues par les articles 200 et suivants du code des sociétés commerciales.

**I. Conventions réglementées**

**I.1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2023**

En application des dispositions des articles 200 et suivants du code des sociétés commerciales, nous portons à votre connaissance que nous n'avons pas été informés par votre conseil d'administration de conventions nouvelles conclues par votre société et entrants dans le champ d'application de ces articles.

Par ailleurs, nos travaux n'ont pas révélé l'existence de telles opérations.

**I.2. Conventions conclues au cours des exercices précédents et qui continuent à produire des effets au cours de l'exercice 2023**

- Le conseil d'administration, réuni en date du 25 Août 2020, a décidé de réviser à la hausse la commission payée en faveur du gestionnaire, la « BH INVEST », en la portant de 0,45% (TTC) à 0,50% (TTC) de l'actif net de la SICAV par an, applicable à partir de 18 septembre 2020.

La charge supportée à ce titre, en 2023, s'élève à 103 089 dinars.

- Le conseil d'administration, réuni en date du 15 novembre 2018, a décidé d'instaurer une commission de distribution en faveur du distributeur, la BH Bank de 0,1% TTC de l'actif net de la SICAV par an. Cette commission est entrée en vigueur à compter du 15 janvier 2019.

La charge supportée à ce titre, en 2023, s'élève à 20 918 dinars.

- Le conseil d'administration, réuni en date du 15 novembre 2018, a décidé de réviser à la hausse la commission payée en faveur du dépositaire, la « BH Bank », en la portant de 1 000 dinars HT à 0,15% TTC de l'actif net de la SICAV par an. Cette modification est entrée en vigueur à compter du 15 janvier 2019.

La charge supportée à ce titre, en 2023, s'élève à 31 377 dinars.

**II. Obligations et engagements vis-à-vis des dirigeants**

- Le conseil d'administration du 16 décembre 2011 a décidé de porter l'indemnité brute annuelle du président du conseil d'administration à 4 235 dinars, qui sera déduite des frais de gestion du gestionnaire.
- Le Directeur Général de la société a perçu une indemnité annuelle brute de 2 000 dinars.
- Votre conseil d'administration du 10 Octobre 2023 a porté le montant des jetons de présence, à servir en 2024, au titre de l'exercice 2023 de 2500 dinars nets à 3750 dinars par administrateur.

Au 31 décembre 2023, la charge enregistrée au titre des jetons de présence totalise un montant brut de 25 000 dinars.

Tunis, le 27 Mars 2024

**Le commissaire aux comptes :**

**ProAudit**

**Mme Sana JAMOUSI**

## Etats financiers annuels de SICAV

### SICAV BH OBLIGATAIRE

SICAV BH OBLIGATAIRE publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du **15 mai 2024**. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes PROAUDIT représenté par M. Tarak ZAHAF.

<b>BILAN</b>			
<b>au 31 Décembre 2023</b>			
<b>(unité: Dinars tunisiens )</b>			
<b><u>ACTIF</u></b>		<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
	<b>Notes</b>		
<b>AC - 1 Portefeuille-titres</b>	<b>3 - 1</b>	<b>75 853 521</b>	<b>78 893 363</b>
a- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés		4 237 486	5 425 762
b- Obligations et valeurs assimilées		71 616 035	73 467 601
<b>AC 2 - Placements monétaires et disponibilités</b>	<b>3 - 3</b>	<b>19 986 566</b>	<b>26 735 240</b>
a- Placements monétaires		13 939 964	23 687 831
b- Disponibilités		6 046 602	3 047 409
<b>AC 3 - Créances d'exploitation</b>	<b>3 - 5</b>	<b>647 261</b>	<b>678 814</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>96 487 348</b>	<b>106 307 417</b>
<b><u>PASSIF</u></b>			
<b>PA 1 - Opérateurs créditeurs</b>	<b>3 - 7</b>	129 443	147 390
<b>PA 2 - Autres créditeurs divers</b>	<b>3 - 8</b>	459 317	459 780
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>588 760</b>	<b>607 170</b>
<b><u>ACTIF NET</u></b>			
<b>CP1 - Capital</b>	<b>3 - 6</b>	<b>89 851 938</b>	<b>100 033 061</b>
<b>CP 2 - Sommes distribuables</b>		<b>6 046 650</b>	<b>5 667 186</b>
a - Sommes distribuables des exercices antérieurs		73	18
b - Sommes distribuables de l'exercice		6 046 577	5 667 168
<b>ACTIF NET</b>		<b>95 898 588</b>	<b>105 700 247</b>
<b>TOTAL PASSIF ET ACTIF NET</b>		<b>96 487 348</b>	<b>106 307 417</b>

**ETAT DE RESULTAT**  
**Période allant du 01 janvier au 31 Décembre 2023**  
 (unité: Dinars tunisiens )

	Notes	Période du 01/01/2023 au 31/12/2023	Période du 01/01/2022 au 31/12/2022
<b><u>PR 1 - Revenus du portefeuille-titres</u></b>	<b>3 – 2</b>	<b>5 564 471</b>	<b>4 204 891</b>
a- Dividendes		-	-
b- Revenus des obligations et valeurs assimilées		5 564 471	4 204 891
<b><u>PR 2 - Revenus des placements monétaires</u></b>	<b>3 – 4</b>	<b>1 403 651</b>	<b>2 195 352</b>
<b>TOTAL DES REVENUS DES PLACEMENTS</b>		<b>6 968 122</b>	<b>6 400 243</b>
- <b><u>CH 1 - Charges de gestion des placements</u></b>	<b>3 – 9</b>	538 951	575 228
- <b>REVENU NET DES PLACEMENTS</b>		<b>6 429 171</b>	<b>5 825 015</b>
- <b><u>CH 2 - Autres charges</u></b>	<b>3 – 10</b>	171 105	173 331
- <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6 258 066</b>	<b>5 651 684</b>
<b><u>PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation</u></b>		(211 489)	15 484
<b>SOMMES DISTRIBUABLES DE L'EXERCICE</b>		<b>6 046 577</b>	<b>5 667 168</b>
<b><u>PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)</u></b>		211 489	(15 484)
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres		(488 335)	233 690
Plus (ou moins) values réalisés sur cessions de titres		771 691	56 236
Frais de négociation de titre		-	-
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>6 541 422</b>	<b>5 941 610</b>



**ETAT DE VARIATION DE L'ACTIF NET**  
**Période allant du 01 janvier au 31 Décembre 2023**

(unité: Dinars tunisiens)

	Période du 01/01/2023 au 31/12/2023	Période du 01/01/2022 au 31/12/2022
<b><u>AN 1 - Variation de l'actif net résultant des opérations d'exploitation</u></b>	<b>6 541 422</b>	<b>5 941 610</b>
a- Résultat d'exploitation	6 258 066	5 651 684
b- Variation des +/- values potentielles sur titres	(488 335)	233 690
c- +/- values réalisées sur cession de titres	771 691	56 236
d- Frais de négociation des titres	-	-
<b><u>AN 2 - Distribution des dividendes</u></b>	<b>5 667 105</b>	<b>4 736 995</b>
<b><u>AN 3 - Transactions sur le capital</u></b>		
<b>a- Souscriptions</b>	<b>57 441 079</b>	<b>58 617 293</b>
* Capital	56 131 000	56 701 900
* Régularisation des sommes non distribuables	(393 589)	(574 769)
* Régularisation des sommes distribuables	1 703 668	2 490 162
<b>b- Rachats</b>	<b>68 117 056</b>	<b>55 547 620</b>
* Capital	66 673 700	53 279 400
* Régularisation des sommes non distribuables	(471 810)	(535 926)
* Régularisation des sommes distribuables	1 915 166	2 804 146
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET</b>	<b>(9 801 660)</b>	<b>4 274 288</b>
<b>AN 4 - Actif net</b>		
a- En début de l'exercice	105 700 248	101 425 959
b- En fin de l'exercice	95 898 588	105 700 247
<b><u>AN 5 - Nombre d'actions</u></b>		
a- En début de l'exercice	1 008 920	974 695
b- En fin de l'exercice	903 493	1 008 920
<b>VALEUR LIQUIDATIVE</b>	<b>106,142</b>	<b>104,766</b>
<b>AN 6 - TAUX DE RENDEMENT ANNUALISE</b>	<b>6,68%</b>	<b>5,67%</b>

**NOTES AUX ETATS FINANCIERS**  
**(LES CHIFFRES SONT EXPRIMES EN DINARS)**

**PRESENTATION DE SICAV BH OBLIGATAIRE**

« **SICAV BH OBLIGATAIRE** » est une société d'investissement à capital variable de catégorie obligataire de type distribution, régie par la loi n° 2001-83 du 24 juillet 2001 portant promulgation du code des organismes de placement collectif. Elle a été créée le 5 juin 1997, et a reçu l'agrément du ministre des Finances le 14 avril 1997.

**1. NOTE SUR LE REFERENTIEL D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS**

Les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2023 ont été établis conformément aux dispositions des Normes Comptables Tunisiennes et notamment les normes comptables relatives aux OPCVM.

**2. NOTE SUR LES BASES DE MESURE ET LES PRINCIPES COMPTABLES PERTINENTS APPLIQUES**

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

**2.1. Prise en compte des placements et des revenus y afférents**

- a. Les placements en portefeuilles-titres et les placements monétaires sont comptabilisés au moment du transfert de propriété pour leurs prix d'achats, les frais encourus à l'occasion d'achats sont imputés en capital.
- b. Les dividendes relatifs aux actions et valeurs assimilées sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon.
- c. Les intérêts sur les placements en obligations et valeurs similaires et sur les placements monétaires sont pris en compte en résultat à mesure qu'ils sont courus.

**2.2. Evaluation, en date d'arrêté, du portefeuille des obligations et valeurs assimilées**

Conformément aux normes comptables applicables aux OPCVM, les obligations et valeurs similaires sont évaluées, postérieurement à leur comptabilisation initiale :

- À la valeur de marché lorsqu'elles font l'objet de transactions ou de cotation à une date récente ;
- Au coût amorti, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet, depuis leur acquisition, de transactions ou de cotations à un prix différent ;
- A la valeur actuelle lorsqu'il est estimé que ni la valeur de marché ni le coût amorti ne constitue une base raisonnable de la valeur de réalisation du titre et que les conditions de marché indiquent que l'évaluation à la valeur actuelle en application de la méthode actuarielle est appropriée.

Considérant les circonstances et les conditions actuelles du marché obligataire et l'absence d'une courbe de taux pour les émissions obligataires, ni la valeur de marché ni la valeur actuelle ne constituent, au 31 Décembre 2023, une base raisonnable pour l'estimation de la valeur de réalisation du portefeuille des obligations de la SICAV « BH OBLIGATAIRE » figurant au bilan arrêté à la même date.

En conséquence, les placements en obligations sont évalués au coût amorti compte tenu de l'étalement, à partir de la date d'acquisition, de toute décote et/ou surcote sur la maturité résiduelle des titres.

### 2.3. Evaluation des autres placements

Les titres OPCVM sont évalués, en date d'arrêté, à leurs valeurs liquidatives. La différence par rapport au prix d'achat constitue, selon le cas, une plus ou moins value potentielle portée directement en capitaux propres, en tant que « somme non distribuable ». Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Les placements monétaires sont évalués à leurs prix d'acquisition.

### 2.4. Evaluation des titres reçus en Pension

Les titres reçus en pension ne sont pas inscrits à l'actif au niveau du portefeuille titres. La créance correspondant à la somme due au cédant est individualisée et présentée parmi les placements monétaires sous la rubrique « Créances sur opérations de pensions livrées ».

Les rémunérations y afférentes sont inscrites à l'état de résultat parmi les revenus des placements monétaires. Ils sont présentés au niveau de la note sur les revenus des placements monétaires sous une rubrique distincte « Intérêts des pensions livrés ».

### 2.5. Cession des placements

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de la valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins value réalisée portée directement en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Le prix d'achat des placements cédés est déterminé par la méthode du coût moyen pondéré.

## 3. NOTE SUR LE BILAN :

### 3.1. Note sur le Portefeuille titres :

L'état du portefeuille titre ainsi que la note à long terme au 31 décembre 2023 et se détaille ainsi :

	Code ISIN	Nbre de titres	Coût d'acquisition	Val. au 31.12.2023	% Actif	% Actif Net	Note / Garantie
<b>Titre</b>	-		<b>69 148 976</b>	<b>71 616 035</b>	<b>74,22%</b>	<b>74,68%</b>	
<b>Titres de l'Etat</b>	-		<b>41 150 000</b>	<b>42 486 623</b>	<b>44,03%</b>	<b>44,30%</b>	
EMP NAT 2022 T4 CB TV	TN7PM93UZP50	22 500	2 250 000	2 271 677	2,35%	2,37%	
EMP NAT 2022 T4 CB TF	TNWRCVSYL730	22 500	2 250 000	2 270 341	2,35%	2,37%	
EMP NAT T1 2021 CAT B	TN0008000838	20 000	2 000 000	2 070 979	2,15%	2,16%	
EMP NAT 22 T2 CBTF	TNQVHB5WZ2K2	10 000	1 000 000	1 040 986	1,08%	1,09%	
EMP NAT 22 T2 CB TV	TNFOOWIRG8H7	20 000	2 000 000	2 088 899	2,16%	2,18%	
EMP NAT 22 1T CBTV	TN0OU20VQYS5	2 000	200 000	213 226	0,22%	0,22%	
EMP NAT 22 1T CBTV	TN0OU20VQYS5	10 000	1 000 000	1 066 130	1,10%	1,11%	

EMP NAT 2021 T3 CB TV	TN5QHXZ8T348	7 000	700 000	707 223	0,73%	0,74%	
EMP NAT 2022 T3 CB TF	TNRGVSC8DE36	30 000	3 000 000	3 065 783	3,18%	3,20%	
EMP NAT 2022 T3 CB TV	TN0JN6PVVH38	30 000	3 000 000	3 071 341	3,18%	3,20%	
EMP NAT 2022 T3 CC TF	TN4A4WPDZOC1	30 000	3 000 000	3 067 542	3,18%	3,20%	
EMP NAT 2022 T3 CC TV	TNIZ090I5G66	30 000	3 000 000	3 072 748	3,18%	3,20%	
EMP NAT 2023 T1 CB TF	TNCGJF5TW027	23 000	2 300 000	2 457 101	2,55%	2,56%	
EMP NAT 2023 T1 CB TV	TN3C6DVEWM76	34 500	3 450 000	3 683 006	3,82%	3,84%	
EMP NAT 2023 T2 CB TV	TNN50G7PX8W5	5 000	500 000	524 040	0,54%	0,55%	
EMP NAT 21 T2 CB	TN0008000895	105 000	10 500 000	10 759 226	11,15%	11,22%	
EMP NAT 22 1T CBTF	TNHG2VXQ3BG0	10 000	1 000 000	1 056 375	1,09%	1,10%	
<b>Obligations de sociétés</b>	-		<b>27 998 976</b>	<b>29 129 412</b>	<b>30,19%</b>	<b>30,38%</b>	
BIAT 2022-1 CD TV	TNG0JL1IIN67	25 000	2 500 000	2 627 084	2,72%	2,74%	BB
ATL 2023-1 CA TF	TNMA55MMDD46	3 000	300 000	321 472	0,33%	0,34%	BBB+
HL 2023-1 VAR TMM+2.60%	TNAGSVAWF5T2	15 000	1 500 000	1 596 761	1,65%	1,67%	
ATL 2023-1 CA TF	TNMA55MMDD46	15 000	1 500 000	1 607 359	1,67%	1,68%	BBB+
A. LEASE 2022-1 CA TF	TN4J4VCBM14O	5 000	400 000	408 855	0,42%	0,43%	ATTIJARI LEASING
ABC 2020-1 CA TF	TN0007780067	5 000	200 000	209 281	0,22%	0,22%	AAA.TN
A.BANK 2009 CA TF	TN0003400348	20 000	132 760	134 236	0,14%	0,14%	A B
A.BANK 2009 CB TV	TN0003400355	15 000	99 359	101 136	0,10%	0,11%	A B
A.BANK 2009 CB TV	TN0003400355	5 000	32 655	33 247	0,03%	0,03%	A B
A.BANK 2010	TN000340040	40 000	532 697	545 260	0,57%	0,57%	A B
A. BANK 2010	TN0003400405	35 000	466 305	477 297	0,49%	0,50%	A B
A.BANK 2020-03 CA TF	TN0003400660	20 000	1 200 000	1 277 915	1,32%	1,33%	A B
A.BANK 2021-1 CA TV	TN0003400686	31 000	3 100 000	3 277 357	3,40%	3,42%	A B
ATB 2017 CB TV	TN0003600640	37 500	1 500 000	1 595 642	1,65%	1,66%	ATB
ATL 2017-1 CC TF	TN0004700704	50 000	1 000 000	1 049 784	1,09%	1,09%	BBB
ATL 2021-1 CA TF	TNFUHZ3R7VR5	10 000	800 000	859 420	0,89%	0,90%	BBB+
ATL 2017-2 CB TF	TN0004700712	5 000	100 000	101 330	0,11%	0,11%	BB
A. LEASE 2016-2 CB TF	TN0006610430	5 000	100 000	105 216	0,11%	0,11%	BB+
BH 2009	TN0001900844	75 000	570 050	570 116	0,59%	0,59%	BH
BH 2019-1 CA TV	TN0001901081	6 000	120 000	127 420	0,13%	0,13%	BH
BNA 2009	TN0003100674	25 000	165 800	171 055	0,18%	0,18%	BNA
BNA 2017-1 CB TF	TN0003100716	40 000	800 000	829 045	0,86%	0,86%	BNA
BNA 2017-1 CB TF	TN0003100716	24 000	480 000	497 427	0,52%	0,52%	BNA
BTK 2009	TN0004620134	15 000	199 350	211 150	0,22%	0,22%	BTK
CIL 2020 -1 CA TF	TN0004201471	5 000	150 000	150 932	0,16%	0,16%	BBB-
CIL 2023-1 TF 10.55%	TNY1F6BOX6F5	5 000	500 000	523 123	0,54%	0,55%	BBB
A.BANK 2008 CB TF	TN0003400330	7 500	187 500	193 761	0,20%	0,20%	AMEN BANK
HL 2017-1 CB TF	TN0007310360	5 000	100 000	105 592	0,11%	0,11%	BB

HL 2017-3	TN0007310444	15 000	600 000	636 888	0,66%	0,66%	BB+
HL 2020-02	TN0007310543	18 160	726 400	734 669	0,76%	0,77%	F2
HL 2020-03	TN0007310550	12 000	720 000	774 777	0,80%	0,81%	BB+
HL 2022-1	TN77U54Q5NV3	17 000	1 360 000	1 440 476	1,49%	1,50%	BB+
HL 2023-1 FIXE 10.75%	TNL7VQZVHR54	10 000	1 000 000	1 065 792	1,10%	1,11%	
SERVICOM 2016	TN0007340128	5 000	300 000	0	0,00%	0,00%	SERVICOM
STB 2008/1 CB TV	TN0002600997	5 000	31 250	32 461	0,03%	0,03%	STB
STB 2010/1	TN0002601045	20 000	265 800	274 569	0,28%	0,29%	STB
STB 2019-1 CA TV	TN0002601151	5 000	100 000	100 739	0,10%	0,11%	STB
STB 2020-1 CA TF	TN0002601201	6 000	240 000	254 321	0,26%	0,27%	STB
TL 2017-1	TN0002101962	10 000	200 000	207 092	0,21%	0,22%	
TL 2017-2	TN0002101988	10 000	400 000	423 508	0,44%	0,44%	
TLF 2019-1	TN0002102127	7 500	450 000	471 579	0,49%	0,49%	BBB+
TLF 2019-1	TN0002102127	4 000	240 000	251 509	0,26%	0,26%	BBB+
TLF 2023-2 FIXE 10.70%	TNMCJHUZPRD0	5 000	500 000	504 476	0,52%	0,53%	BBB-
TLF 2020 CA TF	TN0002102143	7 000	420 000	451 798	0,47%	0,47%	
TLF 2021 CA TF	TNZSBU7F6WY7	6 000	360 000	365 012	0,38%	0,38%	BB+
TLF 2019-1 CA TV	TN0002102119	7 500	150 000	156 541	0,16%	0,16%	BBB
UIB 2009 CB TF	TN0003900230	30 000	199 050	203 096	0,21%	0,21%	UIB
WIFAK BANK 2022-2	TNR4CLXNS261	10 000	1 000 000	1 071 836	1,11%	1,12%	BH
<b>Titres des OPCVM</b>	-		<b>3 959 141</b>	<b>4 237 486</b>	<b>4,39%</b>	<b>4,42%</b>	
MCP SAFE FUND	TNGUV3GCXU41	21 396	3 050 275	3 056 931	3,17%	3,19%	
TUNISIE SICAV	TN0002100998	10 135	908 866	1 180 555	1,22%	1,23%	
<b>Total Général</b>	-		<b>73 108 117</b>	<b>75 853 521</b>	<b>78,61%</b>	<b>79,10%</b>	

(\*) Emprunt Obligataire « SERVICOM 2016 »

Les cinquième, sixième, septièmes et huitièmes échéances de l'échéancier initial de l'emprunt obligataire « SERVICOM 2016 » prévues respectivement pour le 12 Février 2019, le 12 Août 2019, le 12 Février 2020 et le 12 Août 2020 n'ont pas été réglé aux échéances convenues.

La SICAV BH Obligataire a procédé au reclassement de ces échéances impayées, dont le montant en principal s'élève à 200.000 Dinars, au niveau de la rubrique « Créances d'exploitations ». La SICAV BH Obligataire a procédé aussi à la suspension de la comptabilisation des produits d'intérêts sur cet Emprunt Obligataire, et à la constatation d'une dépréciation pour un montant de 200.000 Dinars.

SICAV BH Obligataire a convenu à un accord de restructuration de cet emprunt qui a été validé par l'assemblée Générale spécial des souscripteurs du 01/10/2019. Cet accord porte principalement sur la modification du taux de rémunération de l'emprunt qui passe de 8.2% à 11.6% et le rééchelonnement de la créance. Cet accord n'a pas été respecté.

SICAV BH Obligataire a constaté au cours de l'année 2021 une dépréciation de 259 820 Dinars sur ce titre.

Les mouvements enregistrés durant l'exercice sur le poste « Portefeuille titres » sont indiqués ci-après :

Désignation	Coût d'acquisition	Intérêts courus (*)	Plus (moins) values latentes (*)	Valeur au 31 Décembre	Plus (moins) values réalisées
<b>Soldes au 31 décembre 2022</b>	<b>76 045 306</b>	<b>2 381 377</b>	<b>466 680</b>	<b>78 893 363</b>	
<b>* Acquisitions de l'exercice</b>					
Emprunt National émis par l'Etat	6 250 000			6 250 000	
Obligations émises par les sociétés	5 300 000			5 300 000	
Titres OPCVM	4 970 166			4 970 166	
<b>* Cessions et remboursements de l'exercice</b>					
Annuités et cessions des obligations	-13 787 250			-13 787 250	
Cession des Titres OPCVM	-5 670 105			-5 670 105	771 691
<b>* Variation des plus ou moins values latentes</b>					
Titres OPCVM			-488 335	-488 335	
<b>* Variation des intérêts courus</b>		385 682		385 682	
<b>Soldes au 31 décembre 2023</b>	<b>73 108 117</b>	<b>2 767 059</b>	<b>-21 655</b>	<b>75 853 521</b>	<b>771 691</b>

(\*) : Dans le but de ramener à zéro la valeur des obligations SERVICOM 2016, acquise auparavant à une valeur de 300 000 Dinars, la SICAV a procédé, courant les exercices antérieurs, à la constatation de la dépréciation de valeur de ces obligations par la comptabilisation de moins-values latentes sur ces titres.

### 3-2 Note sur les revenus du portefeuille titres

Les revenus du portefeuille titres affichent un solde de **5 564 471** dinars au 31-12-2023 et se détaillent comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Revenus des obligations	2 479 846	2 728 548
Revenus des titres de l'Etat	3 084 625	1 476 343
<b>Total</b>	<b>5 564 471</b>	<b>4 204 891</b>

### 3-3 Note sur les placements monétaires et les disponibilités

Les montants placés sur le marché monétaire et les disponibilités s'élèvent au 31-12-2023 à **19 986 566** dinars et se détaillent comme suit :

#### a- Les placements monétaires

Le solde de ce poste s'élève au 31-12-2023 à **13 939 964** Dinars, et se détaille comme suit :

Désignation	Code ISIN	Qté	Durée (Jours)	Taux	Coût d'acquisition	Valeur 31/12/2023	% Actif	Emetteur
<b>Certificats de Dépôt</b>					<b>5 410 856</b>	<b>5 490 804</b>	<b>5,69%</b>	
CD131223/020124KALAASGHIR	TNLOMI3WMSR6	1	20	8,99%	498 012	499 901	0,52%	BH
CD131223/020124SOUSSECORN	TNL0MI3WMSR6	1	20	8,99%	498 012	499 901	0,52%	BH
CD281223/170124KELIBIA	TN4UXRAXXVW2	1	20	8,99%	498 012	498 410	0,52%	BH
CD041023/020124BHLEASING	0410020124BH	4	90	10,65%	1 958 505	1 999 539	2,07%	BH
CD181023/160124BHLEASING	1810160124BL	4	90	10,70%	1 958 315	1 993 053	2,07%	BH
<b>Pension Livrée</b>					<b>8 299 045</b>	<b>8 449 160</b>	<b>8,76%</b>	
PL011123/300124BHO-BTE		1	90	9,50%	1 000 461	1 016 566	1,05%	BTE
PL021023/030124BHO-AB		1	93	9,15%	999 086	1 022 194	1,06%	AMEN BANK
PL031123/090124BHO-BTE		1	67	9,50%	500 422	508 213	0,53%	BTE
PL041023/040124BHO-BTL		1	97	10,00%	800 000	819 778	0,85%	BTL
PL131023/110124BHO-BTL		1	90	10,00%	1 000 000	1 022 222	1,06%	BTL
PL161023/160124BHO-BTL		1	92	10,00%	1 000 000	1 021 389	1,06%	BTL
PL231023/230124BHO-BTE		1	92	9,50%	1 000 257	1 018 734	1,06%	BTE
PL231023/240124BHO-BTL		1	93	10,00%	1 000 000	1 019 444	1,06%	BTL
PL251223/250324BHO-TSB		1	91	9,99%	499 300	500 270	0,52%	TSB
PL261223/260224BHO-TSB		1	62	9,99%	499 519	500 350	0,52%	TSB
<b>TOTAL</b>					<b>13 709 901</b>	<b>13 939 964</b>	<b>14,45%</b>	

#### b- Disponibilité :

Le solde de ce poste s'élève à **6 046 602** dinars au 31-12-2023 et se détaille comme suit :

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Comptes à terme (i)	-	2 639 237
Avoirs en banque	6 046 602	408 172
<b>Total</b>	<b>6 046 602</b>	<b>3 047 409</b>

### 3-4 Note sur les revenus des placements monétaires

Les revenus des placements monétaires s'élèvent au 31/12/2023 à **1 403 651** Dinars et se détaillent comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des comptes à terme	434 069	788 645
Intérêts des billets de trésorerie	15 216	72 469
Intérêts des certificats de dépôt	954 366	1 334 238
<b>Total</b>	<b>1 403 651</b>	<b>2 195 352</b>

### 3-5 Créances d'exploitation :

Le solde de ce poste s'élève à **647 261** dinars au 31-12-2023 et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Titres de créance échus*	86	86
Agios créditeurs à encaisser	3 667	10 740
Annuitée EO BH 2009 échue à encaisser	626 160	650 640
Compte d'attente	17 348	17 348
<b>Total</b>	<b>647 261</b>	<b>678 814</b>

(\*) Les sommes en principal se rapportant à la cinquième, sixième, septième et huitième échéance de l'échéancier initial de l'emprunt obligataire « *SERVICOM 2016* », considérées comme impayées par la SICAV BH Obligataire, et dont le montant s'élève à 200 000 Dinars ont été reclassées parmi les Titres de créances échus. Une provision pour dépréciation de 200.000 Dinars a été constatée sur cette créance. Les fractions intérêts conventionnels et intérêts de retard se rapportant à la cinquième échéance, et qui ont été reclassé parmi les Titres de créances échus, ont fait l'objet de réservation d'intérêts pour un montant de 17.370 Dinars.

### 3-6 Note sur le capital

Les mouvements sur le capital au cours de la période allant du 01-01-2023 au 31-12-2023 se détaillent ainsi :

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capital au 1<sup>er</sup> Janvier</b>		
Montant	100 033 061	96 359 478
Nombre de titres	1 008 920	974 695



Nombre d'actionnaires	911	962
<b>Souscriptions réalisées</b>		
Montant (Nominal)	56 131 000	56 701 900
Régul. des sommes non distribuables	(393 589)	(574 769)
Nombre de titres émis	561 310	567 019
<b>Rachats effectués</b>		
Montant (Nominal)	(66 673 700)	(53 279 400)
Régul. des sommes non distribuables	471 810	535 926
Nombre de titres rachetés	666 737	532 794
<b>Autres effets sur le capital</b>		
Variation des plus ou moins-values potentielles sur titres	(488 335)	233 690
Plus ou moins-values réalisées sur cession des titres	771 692	56 236
Frais de négociation des titres	-	-
<b>Capital au 31 Décembre</b>		
Montant	89 851 938	100 033 061
Nombre de titres	903 493	1 008 920
Nombre d'actionnaires	850	911

### 3-7 Opérateurs créditeurs :

Le solde de ce poste s'élève à **129 443** dinars au 31-12-2023 et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération du gestionnaire à payer	128 253	146 200
Rémunération du dépositaire à payer	1 190	1 190
<b>Total</b>	<b>129 443</b>	<b>147 390</b>

### 3-8 Autres créditeurs divers

Le solde de ce poste s'élève au 31-12-2023 à **459 317** dinars et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Solde des souscriptions Rachats	-	10 054
Jetons de présence à payer	28 125	28 125
Actionnaires dividendes à payer	386 619	383 435
Etat retenues à la source	17	17
Honoraires commissaire aux comptes à payer	26 283	27 541
Redevances CMF à payer	7 782	8 942
TCL à payer	1 412	1 499
Autres rémunérations	167	167

Compte d'attente passif	3 518	-
Intérêts intercalaires encaissés d'avance (*)	5 394	-
<b>Total</b>	<b>459 317</b>	<b>459 780</b>

(\*) Il s'agit des intérêts intercalaires EO TLF 2023/2 encaissés le 08/12/2023 et dont la période de souscription a été clôturée le 08/01/2024.

### 3-9 Charges de gestion des placements :

Le solde de ce poste s'élève au 31 décembre 2023 à **538 951** dinars et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération du gestionnaire	537 761	574 038
Rémunération du dépositaire	1 190	1 190
<b>Total</b>	<b>538 951</b>	<b>575 228</b>

### 3-10 Autres charges :

Le solde de ce poste s'élève au 31 décembre 2023 à **171 105** dinars et se détaille comme suit :

Désignation	31/12/2023	31/12/2022
Redevances CMF	98 047	104 372
Honoraires commissaire aux comptes	25 025	22 259
Jetons de présence	28 125	28 140
Rémunération du Directeur Général	2 000	1 973
Contribution Sociale de Solidarité	400	200
TCL	17 331	16 380
Autres charges	177	7
<b>Total</b>	<b>171 105</b>	<b>173 331</b>

## 4. DONNEES PAR ACTION ET RATIOS PERTINENTS :

### 4.1. Données par action :

Données par action	2023	2022	2021	2020	2019
Revenus des placements	7,712	6,344	6,458	5,611	8,132
Charge de gestion des placements	0,597	0,570	0,623	0,463	0,586
<b><u>Revenu net de placements</u></b>	<b>7,116</b>	<b>5,774</b>	<b>5,835</b>	<b>5,148</b>	<b>7,546</b>
Autres produits	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Autres charges	0,189	0,172	0,173	0,153	0,203
<b><u>Résultat d'exploitation (1)</u></b>	<b>6,927</b>	<b>5,602</b>	<b>5,662</b>	<b>4,995</b>	<b>7,343</b>
Régularisation du résultat d'exploitation	-0,234	0,015	-0,465	0,454	-1,473
<b><u>Somme distribuable de l'exercice</u></b>	<b>6,692</b>	<b>5,617</b>	<b>5,197</b>	<b>5,449</b>	<b>5,870</b>

Variation des +/- valeurs potentielles sur titres	-0,540	0,232	-0,277	0,146	0,153
+/- valeurs réalisées sur cession des titres	0,854	0,056	0,284	0,014	0,131
Frais de négociation de titre	0,000	0,000	-0,001	0,000	-0,003
<b><u>+/- valeurs sur titres (+) Frais de négociation (2)</u></b>	<b>0,314</b>	<b>0,287</b>	<b>0,006</b>	<b>0,160</b>	<b>0,281</b>
<b><u>Résultat net de l'exercice (1) + (2)</u></b>	<b>7,240</b>	<b>5,889</b>	<b>5,668</b>	<b>5,155</b>	<b>7,624</b>
<b><u>Résultat non distribuable de l'exercice</u></b>	<b>0,314</b>	<b>0,287</b>	<b>0,006</b>	<b>0,160</b>	<b>0,281</b>
Régularisation du résultat non distribuable	-0,013	0,000	-0,004	0,015	-0,059
<b><u>Somme non distribuable de l'exercice</u></b>	<b>0,301</b>	<b>0,287</b>	<b>0,002</b>	<b>0,175</b>	<b>0,222</b>
Distribution de dividendes	5,617	5,198	5,449	5,870	5,520
<b>Valeur liquidative</b>	<b>106,142</b>	<b>104,766</b>	<b>104,059</b>	<b>104,309</b>	<b>104,555</b>

#### 4.2. Ratios pertinents :

Libellé	2023	2022	2021	2020	2019
Actif Net Moyen	98 075 416	104 385 072	110 002 391	97 674 621	103 166 661
Charges de gestion des placements / actif net moyen	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,45%
Autres charges / actif net moyen	0,17%	0,17%	0,15%	0,16%	0,16%
Résultat distribuable de l'exercice / actif net moyen	6,67%	5,69%	5,02%	5,20%	5,66%

#### 5. REMUNERATION DU GESTIONNAIRE ET DU DEPOSITAIRE

- La gestion de la SICAV BH OBLIGATAIRE est confiée à l'établissement gestionnaire BH INVEST. Celui-ci est chargé des choix des placements et de la gestion administrative et comptable de la société. En contrepartie de ses prestations, le gestionnaire perçoit une rémunération annuelle (TTC) fixée à 0,55% applicable depuis le 18 septembre 2020 (0,45% TTC auparavant) et décomptée sur la base de l'actif net quotidien.
- La BH BANK assure les fonctions de dépositaire pour la SICAV BH OBLIGATAIRE. Elle est chargée à ce titre de conserver les titres et les fonds de la SICAV. En contrepartie de ses services, la BH BANK perçoit une rémunération qui s'élève à 1 190 DT TTC par an (prise en charge dans sa totalité par le gestionnaire).

# **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS ARRETES AU 31 DECEMBRE 2023**

## **I. RAPPORT SUR L'AUDIT DES ETATS FINANCIERS**

### **1. Opinion sur les états financiers**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre conseil d'administration réuni le 09 mars 2022, nous avons effectué l'audit des états financiers de la société « SICAV BH OBLIGATAIRE » qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints, faisant apparaître un total du bilan, de **D : 96 487 348**, un actif net de **D : 95 898 588** et un bénéfice de **D : 6 541 422** présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière et de la variation de son actif net pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises.

### **2. Fondement de l'opinion**

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit 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

### **3. Rapport de gestion**

La responsabilité du rapport de gestion incombe à la direction. 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.

### **4. Responsabilités de la direction pour l'établissement des 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.

#### **5. 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 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 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 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.

## **II. RAPPORT RELATIF AUX OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

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.

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

En application des dispositions de l'article 3 de la 94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société. A 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 incombe à la direction et au conseil d'administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne. Un rapport traitant des faiblesses et des insuffisances identifiées au cours de notre audit a été remis à la direction générale de la société.

### **2. 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.

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 de la société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 27 Mars 2024

**Le commissaire aux comptes**

**ProAudit**

**Mr. Tarak ZAHAF**

## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes de la société SICAV BH OBLIGATAIRE, nous vous présentons notre rapport spécial sur les conventions réglementées prévues par les articles 200 et suivants du code des sociétés commerciales.

### **I. Conventions réglementées**

#### **I.1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2023**

En application des dispositions des articles 200 et suivants du code des sociétés commerciales, nous portons à votre connaissance que nous n'avons pas été informés par votre conseil d'administration de conventions nouvelles conclues par votre société et entrants dans le champ d'application de ces articles.

Par ailleurs, nos travaux n'ont pas révélé l'existence de telles opérations.

#### **I.2. Conventions conclues au cours des exercices précédents et qui continuent à produire des effets au cours de l'exercice 2023**

- La convention de dépositaire conclue le 18 Juin 1997 entre la société « SICAV BH OBLIGATAIRE » et la « BH BANK » continue à produire ses effets au cours de l'exercice 2022. Le dépositaire perçoit une rémunération fixe annuelle de 1 190 Dinars TTC.  
La charge supportée à ce titre, au 31 décembre 2023, s'élève à 1 190 dinars.
- La convention de gestion conclue entre la société « SICAV BH OBLIGATAIRE » et la société « BH INVEST » continue à produire ses effets au cours de l'exercice 2023. En vertu de cette convention, la société « BH INVEST » assure l'ensemble des tâches relatives à la gestion commerciale, financière, et administrative. La rémunération annuelle est calculée au taux de 0,55% TTC de l'actif net.  
La charge supportée à ce titre, au titre de l'exercice 2023, s'élève à 537 761 dinars.

### **II. Obligations et engagements vis-à-vis des dirigeants**

- La rémunération du directeur général s'élève à 167 Dinars brut par mois.  
Courant 2023, le Directeur Général de la société a perçu une rémunération annuelle brute de 2 000 dinars.

L'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2023 statuant sur les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2022 a fixé le montant brut des jetons de présence à 4 687,500 Dinars brut par administrateur. La charge enregistrée au titre des jetons de présence (y compris la quote-part de régularisations afférentes à l'exercice précédent) totalise un montant brut de 28 125 Dinars.

Tunis, le 27 Mars 2024

**Le commissaire aux comptes**

**ProAudit**

**Mr. Tarak ZAHAF**

**Messieurs les membres du conseil d'administration de la société de gestion « Zitouna Capital »**

**Tunis, le 27/02/2024**

**Rapport général sur l'audit des états financiers arrêtés au 31 Décembre 2023**

**Opinion**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre conseil d'administration du 23 mars 2022, nous avons effectué l'audit des états financiers du fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I » qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers audités font ressortir un actif net de **45.830.186 Dinars** et une valeur liquidative égale à **10.535,675 Dinars** par part.

A notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I » au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière 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 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 du fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I » 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.

**Paragraphe d'observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant :

-Le fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I », constitué le 21 mars 2019 et dont la période de souscription a été clôturée le 20 avril 2020, a entrée en période de pré-liquidation à partir du 01 janvier 2024. Le dossier étant déposé au Conseil du Marché Financier et au centre de contrôle des impôts.

**Rapport de gestion :**

La responsabilité du rapport de gestion incombe au gestionnaire.

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 20 du code des Organismes de Placement Collectif, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes du fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I » 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 du gestionnaire et des responsables de la gouvernance pour les états financiers**

Le gestionnaire du fonds est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, ainsi que du contrôle interne qu'elle 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 au gestionnaire du fonds qu'il incombe d'évaluer la capacité du fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I » 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 le gestionnaire du fonds a l'intention de liquider le fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I » ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Il incombe au gestionnaire du fonds de surveiller le processus d'information financière du fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I ».

### **Responsabilité 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 applicables en Tunisie, permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes 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 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'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 du gestionnaire, 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 gestionnaire 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 prévu 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.

#### **Rapport relatif aux 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 en 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 94-117 du 14 Novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds commun de placement à risque « ZITOUNA MOUCHARAKA I ».

A ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficacité incombe au gestionnaire.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

#### **Vérifications spécifiques relatives au respect des ratios prudentiels :**

Nous avons procédé à l'appréciation du respect par le FCPR « ZITOUNA MOUCHARAKA I » des normes prudentielles prévues par le premier article du décret n° 2012-891 du 24 Juillet 2012 portant application des dispositions de l'article 22 quarter du Code des Organismes de Placement Collectif, promulgué par la Loi n° 2001-83 du 24 Juillet 2001.

De cette appréciation, il ressort que le seuil de 15% autorisé a été respecté.

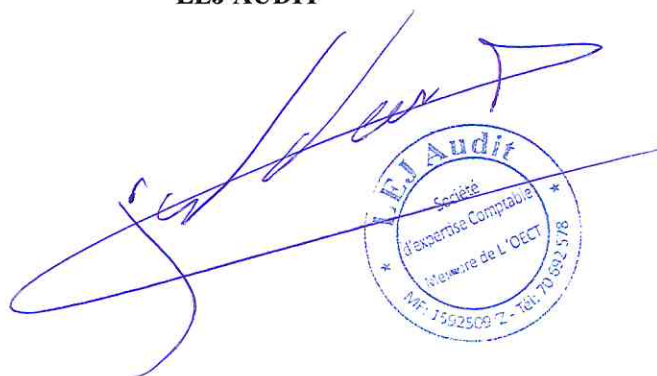


Nous avons procédé à l'appréciation du respect par le FCPR « ZITOUNA MOUCHARAKA I » des normes prudentielles prévues par le deuxième article du décret n° 2012-891 du 24 Juillet 2012 portant application des dispositions de l'article 22 quarter du Code des Organismes de Placement Collectif, promulgué par la Loi n° 2001-83 du 24 Juillet 2001.

De cette appréciation, il ressort que le seuil de 30% autorisé a été respecté.

**Bessem JEDDOU**

**Commissaire aux comptes  
LEJ AUDIT**



A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the following text: "LEJ Audit", "Société", "d'Expertise Comptable", "Membre de L'OECC", and "N°F: 1592509 Z - Tél: 70 692 578".

<b>BILAN</b>			
<i>(exprimé en Dinars Tunisiens)</i>			
	Note	<u>Au 31/12/2023</u>	<u>Au 31/12/2022</u>
<b>ACTIFS</b>			
AC 1 - Portefeuille titres		<b>37 818 100</b>	<b>35 250 067</b>
a - Actions, valeurs assimilées et droits rattachés	5-1-1	35 646 442	31 950 067
- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés		32 171 302	32 950 067
- Plus/moins-value potentielle sur actions		3 475 140	-1 000 000
b - Obligations et valeurs assimilées	5-1-2	4 110 000	3 300 000
c - Autres valeurs			
AC 2 - Placements monétaires et disponibilités		<b>6 127 476</b>	<b>6 570 564</b>
a - Placements monétaires	5-1-3	5 704 053	1 705 133
b - Disponibilités	5-1-4	423 423	4 865 431
AC 3 - Créances d'exploitation		0	0
AC 4 - Autres actifs		0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>45 883 919</b>	<b>41 820 631</b>
<b>PASSIF</b>			
PA 1 - Opérateurs créditeurs	5-1-5	23 801	6 300
PA 2 - Autres créditeurs divers	5-1-6	29 932	16 166
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>53 733</b>	<b>22 466</b>
<b>ACTIF NET</b>			
CP 1 - Capital	5-1-7	<b>47 255 781</b>	<b>42 500 000</b>
a- Capital		43 500 000	43 500 000
b- Sommes non distribuables de l'exercice	5-1-8	3 755 781	-1 000 000
CP 2 - Résultats Cumulés		<b>-1 429 648</b>	<b>-701 835</b>
a - Résultat net des exercices antérieurs		-701 835	-3 107
b- Résultat de l'exercice		-723 760	-698 728
<b>ACTIF NET</b>		<b>45 830 186</b>	<b>41 798 165</b>
<b>TOTAL PASSIF ET ACTIF NET</b>		<b>45 883 919</b>	<b>41 820 631</b>

<b>ETAT DE RESULTAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2023</b>			
<i>(exprimés en Dinars Tunisiens)</i>			
	Note	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<i>PR 1 - Revenus du portefeuille titres</i>		153 894	70 000
a- Dividendes	5-2-1	153 894	70 000
b - Revenus des obligations et valeurs assimilées		-	-
c - Revenus des autres valeurs		-	-
<i>PR 2 - Revenus des placements monétaires</i>	5-2-2	349 229	444 293
<b>Total des revenus des placements</b>		<b>503 123</b>	<b>514 293</b>
<i>CH 1 - Charges de gestion du Fonds</i>	5-2-3	1 201 905	1 195 715
<b>Revenu net des placements</b>		<b>-698 782</b>	<b>-681 422</b>
PR 3 - Autres produits		9 658	-
CH 2 - Autres charges	5-2-4	34 636	17 306
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>-723 760</b>	<b>-698 728</b>
PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation		-	-
<b>Sommes distribuables de l'exercice</b>		<b>-723 760</b>	<b>-698 728</b>
PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)		-	-
Variation des plus (ou moins) valeurs potentielles sur titres		4 475 140	-1 000 000
Plus (ou moins) valeurs réalisées sur cession des titres		280 641	-
Frais de négociation		-	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>4 032 021</b>	<b>-1 698 728</b>

<b>ETAT DE VARIATION DE L'ACTIF NET</b>		
<i>Exercices clos le 31/12/2023</i>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>AN 1 - VARIATION DE L'ACTIF NET RÉSULTANT DES OPÉRATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 089 626</b>	<b>-1 698 728</b>
a - Résultat d'exploitation	-723 760	-698 728
b - Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	4 475 140	-1 000 000
c - Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	280 641	-
d - Frais de négociation de titres	-	-
<b>AN 2 - DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES</b>		
<b>AN 3 - TRANSACTIONS SUR LE CAPITAL</b>	-	-
a- Souscriptions		
Capital	-	-
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	-	-
Régularisation des sommes distribuables	-	-
Droits d'entrée	-	-
b- Rachats	-	-
Capital	-	-
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	-	-
Régularisation des sommes distribuables	-	-
Droits de sortie	-	-
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET</b>	<b>4 032 021</b>	<b>-1 698 728</b>
<b>AN 4 - ACTIF NET</b>		
a - en début d'exercice	41 798 165	43 496 893
b - en fin d'exercice	45 830 186	41 798 165
<b>AN 5 - NOMBRE D'ACTIONS</b>		
a - en début d'exercice	4 350	4 350
b - en fin d'exercice*	4 350	4 350
<b>VALEUR LIQUIDATIVE</b>	<b>10 536</b>	<b>9 609</b>
<b>AN 6 - TAUX DE RENDEMENT ANNUEL HORS DISTRIBUTION</b>	<b>9,65%</b>	<b>-3,91%</b>



## Notes aux états financiers :

### Note 1. Présentation de la société :

#### (a) Présentation du fonds :

Le fonds « ZITOUNA MOUCHARAKA I » est un fond commun de placement à risque.

Il est régi par la loi 2001-83 du 24 juillet 2001 portant promulgation du code des Organismes de Placement Collectif et par la loi 2005-58 du 18 juillet 2005 et ses textes d'application et par la loi.

Le fonds a été agréé par la décision du conseil du marché financier n°7/2019 du 13 Mars 2019.

Les premières libérations afférentes au montant du fonds ont porté sur un total **15.000.000 DT**, divisé en **1.500 parts** d'un montant nominal de **10.000 DT** chacune.

Les deuxièmes libérations ont porté sur un total **28.500.000 DT**, divisé en **2.850 parts** d'un montant nominal de **10.000 DT** chacune.

Les souscripteurs du fonds sont les suivants (en DT) :

Désignation	Nombre de parts en 2019	Montant Souscription en 2019	Nombre de parts en 2020	Montant Souscription en 2020	Nombre de parts au 31/12/2023	Montant Souscription au 31/12/2023
Banque ZITOUNA	1 300	13 000 000	2300	23 000 000	3 600	36 000 000
ZITOUNA TAKAFUL	200	2 000 000	300	3 000 000	500	5 000 000
MAJDA TUNISIA	-	-	250	2 500 000	250	2 500 000
<b>Total Parts A</b>	<b>1 500</b>	<b>15 000 000</b>	<b>2 850</b>	<b>28 500 000</b>	<b>4 350</b>	<b>43 500 000</b>

La gestion du fonds a été confiée à la société de gestion de fonds « ZITOUNA CAPITAL S.A », régie par la loi n°2001-83 du 24 juillet 2001, portant promulgation du code des organismes de placement collectif.

#### (b) Objet du Fonds :

Le Fonds « ZITOUNA MOUCHARAKA I » a pour objet le renforcement des fonds propres d'entreprises implantées en Tunisie.

Il intervient essentiellement et à hauteur de 75% dans les entreprises implantées dans les zones de développement régionales.

#### (c) Régime fiscal applicable au Fonds « ZITOUNA MOUCHARAKA I » :

##### c-1) Pour les titulaires des parts :

##### i) Souscripteurs des parts du Fonds :

Les montants réinvestis dans la souscription aux parts des fonds sont déductibles de la base de l'impôt sur les revenus des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés sans que le minimum d'impôt prévu par les articles 12 et 12 bis de la loi n° 89-114 du 30 décembre 1989 ne soit exigible et sous réserve de la satisfaction de certaines conditions.

##### ii) Revenus des parts du fonds :

Les revenus provenant des parts du fonds sont considérés comme étant des revenus distribués et sont exonérés de l'impôt sur les revenus des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

**iii) Plus-values de cession des parts du fonds :**

La plus-value provenant de la cession des parts du fonds est déductible de la base de l'impôt sur les revenus des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

**c-2) Impôt direct applicable au fonds :**

Selon le code des organismes de placement collectif, le fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** » n'a pas de personnalité morale et est en conséquence en dehors du champ d'application de l'impôt.

De ce fait les revenus réalisés par ces dits fonds ne sont pas imposables en Tunisie.

Toutefois, les revenus des capitaux mobiliers réalisés par les fonds communs de placement à risque sont soumis à une retenue à la source **libératoire et définitive** de 20%.

**c-3) Impôt indirect applicable au fonds :**

De part la nature de son activité, le fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** » se trouve être non assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

**(d) Rémunération du gestionnaire du fonds :**

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** », la société « **ZITOUNA CAPITAL S.A** » perçoit une commission de gestion de 2,25% HT au maximum de la valeur cumulée des souscriptions au fonds.

Ces commissions sont rattachées à l'exercice de leur facturation qui coïncide avec leur rattachement comptable.

**(e) Rémunération du dépositaire du fonds :**

Le dépôt des actifs du fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** » a été confié à la Banque ZITOUNA.

Sa rémunération est fixée à 0,1% HT du montant de l'actif net du Fonds évalué au 31/12 de chaque année sans que cette rémunération ne soit inférieure à 10.000 TND HT et supérieur à un maximum de 20.000 TND HT.

**(f) La rémunération du commissaire aux comptes :**

La rémunération du commissaire aux comptes est fixée d'un commun accord entre lui et la société de gestion en application du barème des honoraires des auditeurs des comptes des entreprises de Tunisie. Les honoraires sont facturés par le commissaire aux comptes directement au fonds.

**(g) La rémunération des membres des comités :**

Les frais des trois comités consultatif, d'investissement et de contrôle charaïque sont supportés par le fonds.

Le montant des frais de chaque comité est plafonné à 15.000 DT par an.

**(h) Autres frais :**

Le fonds peut prendre en charge certains frais liés à des prestations externes relatives aux prestations et services d'expertise liés directement aux dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

**Note 2. Faits marquants de l'exercice :**

Courant l'exercice 2023, le fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** » a procédé à :

- La libération de sa participation au capital de la société **INPACKT** pour un montant de 241.747 DT ;
- La libération en OCA dans la société **MAGHREB PAPIER DECOUPE** pour un montant de 810.000 DT.

**Note 3. Référentiel comptable :**

Les états financiers du fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** », arrêtés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, ont été établis conformément au système comptable des entreprises, promulgué par la loi n° 96-112 du 30 décembre 1996.

Les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2023, sont établis conformément aux préconisations du système comptable et notamment les normes 16 à 18 relatives aux OPCVM, telles que approuvées par arrêté du ministre des Finances du 22 Janvier 1999.



**Note 4. Bases de mesure et principes comptables pertinents :**

Les bases de mesure et les principes comptables pertinents adoptés par la société pour l'établissement de ses états financiers peuvent être résumés comme suit :

**(a) Bases de mesure :**

Les éléments d'actif et de passif du fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** » sont évalués à la valeur historique ou à la valeur de réalisation nette.

**(b) Unité monétaire**

Les états financiers du fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** » sont libellés en Dinar Tunisien.

**(c) Sommaire des principales méthodes comptables**

Les principales méthodes comptables utilisées pour la préparation des états financiers du fonds peuvent être récapitulées comme suit :

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille-titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

**i- Prise en compte des placements**

Les placements en portefeuille titres et les placements monétaires sont pris en compte en comptabilité au moment du transfert de propriété pour leur prix d'achat frais exclus. Les frais encourus à l'occasion de l'achat sont imputés en capital.

**ii- Comptabilisation des revenus afférents aux placements**

Les profits courus à l'achat sur les obligations et valeurs assimilées sont constatés au bilan pour leur montant net de retenues à la source au titre de l'impôt dans la mesure où celles-ci sont effectuées à titre définitif et libératoire.

Les profits précomptés sur les placements sur le marché monétaire, notamment les billets de trésorerie et les certificats de dépôt, sont constatés au bilan pour leur montant net de retenue à la source au titre de l'impôt, dans la mesure où celles-ci sont effectuées à titre définitif et libératoire.

Les dividendes relatifs aux actions et valeurs assimilées sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon.

Les profits sur les placements en obligations et valeurs assimilées et sur les placements monétaires sont pris en compte en résultat à mesure qu'ils sont courus pour leur montant net de retenues à la source du fait que ces retenues sont effectuées à titre définitif et libératoire.

**iii- Evaluation à la date d'arrêté des situations :**

Les placements en obligations et valeurs similaires sont évalués à leur prix d'acquisition. La différence par rapport au prix de remboursement est répartie sur la période restant à courir et constitue, selon le cas, une plus ou moins value potentielle portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Les actions non admises à la côte de la BVMT sont évaluées à leur juste valeur. Cette dernière est déterminée par référence à des critères objectifs tels que le prix stipulé dans des transactions récentes sur les titres, considérées et la valeur mathématique des titres. Toutes moins-values par rapport au coût font l'objet d'une provision pour dépréciation alors que les plus-values ne sont pas constatées.

Les actions non admises à la côte de la BVMT sont évaluées à leur juste valeur. La juste valeur applicable pour l'évaluation de ces titres, correspond à la valeur mathématique de la société émettrice ou toute autre méthode permettant une juste valorisation de la participation (le coût d'une transaction récente, Discounted-Cash-Flow...).

Les actions non admises à la cote de la BVMT et qui sont négociées dans les mêmes conditions que les actions admises à la cote sont évaluées à leur valeur de marché, qui correspond au cours moyen pondéré du jour de calcul de la valeur liquidative, ou à la date antérieure la plus récente.

**iiii Placements à court terme :**

Les valeurs mobilières négociables acquises dans l'intention d'être liquidées avant l'expiration d'une année ou qui de part leur nature, peuvent être liquidées à brève échéance sont portées parmi les placements courants.

Lors de leur acquisition, les placements à court terme sont comptabilisés à leur coût. Les frais d'acquisition, tels que les commissions d'intermédiaires, les honoraires, les droits et les frais de banque sont exclus.

A la date de clôture, les placements à court terme font l'objet d'une évaluation à la valeur de marché pour les titres cotés et à la juste valeur pour les autres placements à court terme. Les titres cotés qui sont très liquides sont comptabilisés à leur valeur de marché et les plus-values et moins-values dégagées portées en résultat. Pour les titres cotés qui ne sont pas très liquides et les autres placements à court terme, les moins-values par rapport au coût font l'objet de provision et les plus-values ne sont pas constatées.

Pour les titres cotés, la valeur de marché est déterminée par référence au cours moyen du mois de décembre publié dans le bulletin officiel de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Pour les placements à court terme en titres émis par des O.P.C.V.M, la juste valeur est déterminée par référence à la valeur liquidative publiée pour la journée du 31 décembre dans le bulletin officiel du Conseil du Marché Financier.

Le transfert des placements à court terme en placements à long terme s'effectue individuellement au plus faible de la valeur comptable et de la juste valeur, ou à la valeur du marché s'ils étaient antérieurement comptabilisés à cette valeur.

**V Cession des placements**

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de leur valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins-value réalisée portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.



**5. Notes explicatives des différentes rubriques figurant dans le corps des états financiers :**

**5-1- Notes au bilan :**

**5-1-1- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés :**

Les placements en actions et en valeurs assimilées s'élevaient au **31 décembre 2023** à une valeur nette de **35.646.442 DT** contre **31.950.067 DT** au 31 décembre 2022 et sont détaillés comme suit :

Désignation	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Plus ou Moins- valeur Latente	Valeur/ action au 31/12/2023	Valeur au 31/12/2023	Méthodes d'évaluation
<b>New Box Tunisia</b>	230 000	2 300 000	1 265 000	15,50	3 565 000	Transaction récente (cession d'un bloc d'actions)
<b>Printec</b>	500 000	5 000 000	1 070 000	12,14	6 070 000	DCF + Multiple + Transaction récente + VMC
<b>Polymed</b>	150 000	1 500 000	(417 000)	7,22	1 083 000	DCF + Multiple + VMC
<b>STEP</b>	33 000	3 900 000	(879 839)	91,52	3 020 161	Multiple + VMC
<b>Solutions Composites</b>	154 968	2 479 488	681 859	20,40	3 161 347	Transaction récente (Cession partielle FCPR ZM I)
<b>Methania Industries</b>	142 858	5 000 030	(1 495 723)	24,53	3 504 307	DCF + Multiple + VMC
<b>Maghreb Papier Découpe - MPD</b>	14 250	2 850 000	712 500	250,00	3 562 500	Transaction récente (entrée en capital d'un nouvel investisseur)
<b>NAEHCO</b>	92 308	1 200 004	0	13,00	1 200 004	Multiple + VMC
<b>PRIMED</b>	35 000	3 500 000	0	100,00	3 500 000	DCF avec décote
<b>SAIPH</b>	15 649	1 200 028	0	76,68	1 200 028	Valeur d'entrée
<b>INPACKT</b>	502 617	3 241 752	2 538 343	11,50	3 600 005	DCF + Multiple
<b>TOTAL</b>		<b>32 171 302</b>	<b>3 475 140</b>		<b>35 646 442</b>	

Durant l'exercice 2023, le fonds a mis en place une politique de valorisation et de provisionnement des participations conformément à la Norme comptable N°17 relative au portefeuille-titres et autres opérations effectuées par les OPCVM et les plus ou moins-values potentielles sont portées directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elles apparaissent également comme composante du résultat net de l'exercice.

#### 5-1-2- Obligations et valeurs assimilées :

Les placements en obligations et valeurs assimilées du fonds **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA I**, sont afférents à des placements en OCA et à des acquisitions de titres SICAV ainsi que les produits courus à la date d'arrêté.

Ils totalisent au 31 décembre 2023 une valeur brute de 4.110.000 DT contre une valeur brute de 3.300.000 DT au 31 décembre 2022 et peuvent être détaillés comme suit :

Désignation	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
OCA SOLUTION COMPOSITES	1 500 000	1 500 000
OCA STEP	800 000	800 000
OCA POLYMED	500 000	500 000
OCA PRIMED	500 000	500 000
OCA MAGHREB PAPIER DECOUPE	810 000	-
<b>Total OCA</b>	<b>4 110 000</b>	<b>3 300 000</b>

#### 5-1-3 Placements Monétaires :

Les placements monétaires du fonds « **ZITOUNA MOUCHARAKA I** » totalisent **5.704.053** au 31.12.2023 contre 1.705.133 DT au 31 décembre 2022 et se détaillent comme suit :

	Montant	Début	Fin	Profits courus net	Total
Contrat ISTITHMAR 1	5.700.000	28/12/2023	27/03/2024	4.053	5.704.053
<b>Total</b>	<b>5.700.000</b>			<b>4.053</b>	<b>5.704.053</b>

#### 5-1-4- Disponibilités :

Figurent sous cet intitulé, les fonds disponibles en banque ouverts au nom du Fonds, qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à **423.423 DT** contre la somme de **4.865.431 DT** au 31 décembre 2022.

#### 5-1-5- Opérateurs Créditeurs :

Figurent sous cet intitulé, les dettes au 31 décembre 2023 envers le dépositaire qui s'élèvent à **23.801 DT**.

#### 5-1-6- Autres créditeurs divers :

Figurent sous cet intitulé, l'encours des charges à payer afférents aux honoraires du commissaire aux comptes qui s'élèvent à **16.800 DT** au 31 décembre 2023, les charges à payer au comité charaique pour un montant de **5.400 DT**, des dettes fiscales qui s'élèvent à **30 DT** au 31 décembre 2023 et des dettes envers le compte d'intérêt général pour un montant de **7.702 DT** provenant de la purification des dividendes reçus de la participation dans la société INPACKT.



#### 5-1-7- Capital (montant du fonds) :

Le montant initial du fonds « ZITOUNA MOUCHARAKA I » s'élève au 31 décembre 2023 à la somme de 43.500.000 DT contre 43.500.000 DT au 31 décembre 2022 et peut être présenté comme suit :

<b>Capital au 31-12-2022</b>	<b>Parts A</b>
Montant	43 500 000
Nombre de titres	4 350
Nombre d'actionnaires	3
<b>Souscriptions réalisées 2023</b>	
Montant	0
Nombre de titres émis	0
Nombre de nouveaux souscripteurs 2023	0
<b>Rachats effectués 2023</b>	
Montant	0
Nombre de titres rachetés 2023	0
Nombre d'actionnaires sortants 2023	0
<b>Autres mouvements 2023</b>	
Plus ou moins-values potentielles sur titres	3 475 140
Plus ou moins- values réalisées sur cession de titres	280 641
Régularisation des sommes non distribuables 2023	0
<b>Capital au 31-12-2023</b>	
Montant	43 500 000
Nombre de titres	4 350
Nombre des souscripteurs	3

#### 5-1-8- Sommes non distribuables :

Les sommes non distribuables au 31 décembre 2023 ont atteint **3.755.781 DT**, elles englobent les plus ou moins-values réalisées et potentielles sur titres de participation et se détaillent comme suit :

- Plus-value potentielle sur titres **New Box Tunisia** à hauteur de 1.265.000 DT;
- Plus-value potentielle sur titres **PRINTEC** à hauteur de 1.070.000 DT;
- Moins-value potentielle sur titres **POLYMED SA** à hauteur de (417.000) DT;
- Moins-value potentielle sur titres **STEP** à hauteur de (879.839) DT;
- Plus-value potentielle sur titres **Solutions Composites** à hauteur de 681.859 DT;
- Moins-value potentielle sur titres **METHANIA INDUSTRIES** à hauteur de (1.495.723) DT;
- Plus-value potentielle sur titres **Maghreb Papier Découpe** à hauteur de 712.500 DT;
- Plus-value potentielle sur titres **INPACKT** à hauteur de 2.538.343 DT;
- Plus-value **réalisée** sur titres **Solutions Composites** à hauteur de 280.641 DT.

## 5-2- Notes à l'état de résultat :

### 5-2-1- Dividendes :

Les dividendes collectés par le FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA I s'élèvent à **153.894 DT** en 2023 provenant de la part du fonds dans les dividendes distribués par la société INPACKT.

### 5-2-2- Revenus des placements monétaires :

Les revenus des placements monétaires s'élèvent à fin 2023 à **349.229 DT** contre la somme de 444.293 DT à fin 2022.

### 5-2-3- Charges de gestion du fonds :

Les charges de gestion du fonds s'élèvent à fin 2023 à **1.201.905 DT** contre 1.195.715 DT à fin 2022.

Elles comprennent essentiellement les charges directement liées à l'activité du fonds, notamment la rémunération revenant au gestionnaire, ainsi que la rémunération revenant au dépositaire des titres ainsi que la rémunération des membres des comités du fonds.

Le détail des charges de gestion afférentes à l'exercice 2023 se détaillent ainsi :

- commission au gestionnaire totalisant 1.165.504 DT à fin 2023 (1.164.714 DT à fin 2022),
- commission au dépositaire totalisant 23.801 DT à fin 2023 (23.801 DT à fin 2022);
- rémunération des membres du Comité d'Investissement totalisant à 3.600 DT à fin 2023 (1.800 DT à fin 2022);
- rémunération des membres du Comité consultatif totalisant à 3.600 DT à fin 2023 (nul à fin 2022);
- rémunération des membres du Comité Charaïque totalisant à 5.400 DT à fin 2023 (5 400 DT à fin 2022).

### 5-2-4- Autres charges :

Figurent sous cet intitulé essentiellement, les diverses charges affectées au fonds se détaillent comme suit :

- les honoraires d'audit qui s'élèvent à **19.848 DT** à fin 2023 (16.323 DT à fin 2022),
- les charges de purification des produits ont totalisé **7.562 DT** à fin 2023 (contre 140 DT en 2022) ;
- les commissions bancaires ont totalisé **664 DT** à fin 2023 (contre 797 DT en 2022) ;
- les frais de courtage ont totalisé **6.427 DT** ;
- les divers impôts et taxes ont atteint **135 DT** en 2023 contre (46 DT en 2022).

## Note 6. Engagements hors bilan:

Néant



F.M.B.Z KPMG TUNISIE  
6, Rue du Riyal - Immeuble KPMG  
Les Berges du Lac - 1053 Tunis  
Tél : + (216) 71 19 43 44  
Fax : + (216) 71 19 43 20  
www.kpmg.com/tn

*Tunis, le 26 février 2024*

**A MESSIEURS LES MEMBRES DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DU GESTIONNAIRE  
« ZITOUNA CAPITAL »**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

**Messieurs les Membres du Conseil d'Administration du Gestionnaire « ZITOUNA CAPITAL »,**

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

**Opinion :**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des états financiers du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** » qui comprennent le bilan au **31 décembre 2023**, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net 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 un actif net de **60.671.839 DT** et une valeur liquidative égale à **10.111,973 DT** par part.

Ces comptes ont été arrêtés par le gestionnaire sur la base des éléments disponibles à cette date.

A notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** » au **31 décembre 2023**, ainsi que de sa performance financière 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 professionnelles d'audit 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 du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** » 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.

Rapport de gestion :

La responsabilité du rapport de gestion incombe au gestionnaire.

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 20 du code des Organismes de Placement Collectif, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** » 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 du gestionnaire pour les états financiers :

Le gestionnaire est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle de ces états financiers, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, 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 au gestionnaire qu'il incombe d'évaluer la capacité du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** » 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 le gestionnaire a l'intention de liquider le fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** » ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Il incombe au gestionnaire de surveiller le processus d'information financière du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** ».

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 professionnelles d'audit 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 professionnelles d'audit 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.

## ***II- Rapport relatif aux 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 94-117 du 14 Novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à

une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds commun de placement à risque « FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II ».

A 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 incombe au gestionnaire.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Skander MILADI**



**BILAN**  
**Exercice clos le 31 décembre 2023**  
 (Exprimé en Dinars Tunisiens)

LIBELLE	Note	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
<b><u>ACTIFS</u></b>			
<b>Portefeuille titres</b>	<b>AC 1</b>	40 660 019	19 550 007
a - Actions, valeurs assimilées et droits rattachés		40 660 019	19 550 007
b - Obligations et valeurs assimilées		0	0
c - Autres valeurs		0	0
<b>Placements monétaires et disponibilités</b>	<b>AC 2</b>	20 092 786	42 161 066
a - Placements monétaires		14 681 920	0
b - Disponibilités		5 410 866	42 161 066
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>AC 3</b>	0	0
<b>Autres actifs</b>	<b>AC 4</b>	0	0
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>60 752 805</b>	<b>61 711 073</b>
<b><u>PASSIFS</u></b>			
Opérateurs créditeurs	<b>PA 1</b>	47 052	9 400
Autres créditeurs divers	<b>PA 2</b>	33 914	23 413
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>80 966</b>	<b>32 813</b>
<b>Capital</b>	<b>CP 1</b>	60 000 000	60 000 000
<b>Sommes distribuables</b>	<b>CP 2</b>	671 839	1 678 260
a - Sommes distribuables des exercices antérieurs		0	278 864
b - Sommes distribuables de l'exercice		671 839	1 399 396
<b>ACTIF NET</b>		<b>60 671 839</b>	<b>61 678 260</b>
<b>TOTAL ACTIF NET ET PASSIFS</b>		<b>60 752 805</b>	<b>61 711 073</b>

**FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II****ETAT DE RESULTAT**  
**Exercice clos le 31 décembre 2023**  
(Exprimé en Dinars Tunisiens)

<b>LIBELLE</b>	<b>Note</b>	<b>Du 01.01.2023 Au 31.12.2023</b>	<b>Du 01.01.2022 Au 31.12.2022</b>
<b>Revenus du portefeuille titres</b>	<b>PR 1</b>	<b>333 437</b>	<b>0</b>
a- Dividendes		333 437	0
b - Revenus des obligations et valeurs assimilées		0	0
c - Revenus des autres valeurs		0	0
Revenus des placements monétaires	<b>PR 2</b>	1 764 415	2 625 044
<b>Total des revenus des placements</b>		<b>2 097 852</b>	<b>2 625 044</b>
Charges de gestion des placements	<b>CH 1</b>	-1 390 073	-1 187 341
<b>REVENU NET DES PLACEMENTS</b>		<b>707 780</b>	<b>1 437 703</b>
Autres produits		130	0
Autres charges	<b>CH 2</b>	-35 470	-38 307
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>671 839</b>	<b>1 399 396</b>
Régularisation du résultat d'exploitation		0	0
<b>SOMMES DISTRIBUABLES DE L'EXERCICE</b>		<b>671 839</b>	<b>1 399 396</b>
Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)		0	0
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres		0	0
Plus (ou moins) values réalisées sur cession des titres		0	0
Frais de négociation		0	0
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>671 839</b>	<b>1 399 396</b>



**FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II****Etat de variation de l'actif net**  
Exercice clos le 31 décembre 2023  
(Exprimé en Dinars Tunisiens)

<b>LIBELLE</b>	<b>Du 01.01.2023 Au 31.12.2023</b>	<b>Du 01.01.2022 Au 31.12.2022</b>
<b><u>VARIATION DE L'ACTIF NET RÉSULTANT DES OPÉRATIONS D'EXPLOITATION</u></b>	<b>671 839</b>	<b>1 399 396</b>
a - Résultat d'exploitation	671 839	1 399 396
b - Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	0	0
c - Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	0	0
d - Frais de négociation de titres	0	0
<b><u>DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES</u></b>	<b>-1 678 260</b>	<b>-471 001</b>
<b><u>TRANSACTIONS SUR LE CAPITAL</u></b>	<b>0</b>	<b>6 220 000</b>
<b>a- Souscriptions</b>	<b>0</b>	<b>6 220 000</b>
Capital	0	6 220 000
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	0	0
Régularisation des sommes distribuables	0	0
Commissions de souscription	0	0
<b>b- Rachats</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capital	0	0
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	0	0
Régularisation des sommes distribuables	0	0
Droits de sortie	0	0
<b><u>VARIATION DE L'ACTIF NET</u></b>	<b>-1 006 421</b>	<b>7 148 395</b>
<b><u>ACTIF NET</u></b>		
a- en début d'exercice	61 678 260	54 529 865
b - en fin d'exercice	60 671 839	61 678 260
<b><u>NOMBRE DE PARTS</u></b>		
a- en début d'exercice	6 000	5 378
b - en fin d'exercice	6 000	6 000
<b><u>VALEUR LIQUIDATIVE</u></b>	<b>10 111,973</b>	<b>10 279,710</b>
<b><u>TAUX DE RENDEMENT ANNUEL</u></b>	<b>-1,63%</b>	<b>1,38%</b>

## NOTE 1 : PRESENTATION DU FONDS

« **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** » est un fonds commun de placement à risque, régi par le code des organismes de placement collectif, la loi n° 88-92 du 2 août 1988 relative aux sociétés d'investissement, les textes subséquents la complétant ou la modifiant et le décret n°2006-381 du 3 février 2006 portant application des dispositions de l'article 22 bis du code des organismes de placement collectif. Il a été créé à l'initiative conjointe de la Société « ZITOUNA CAPITAL » et de BANQUE ZITOUNA et a reçu l'agrément du Conseil du Marché Financier, en date du 10 Février 2021.

Il a pour objet la participation, pour le compte des porteurs de parts et en vue de sa rétrocession, au renforcement des fonds propres des entreprises.

A ce titre, le fonds intervient au moyen de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou de parts sociales et d'une façon générale de toutes les autres catégories de titres assimilés à des fonds propres.

Le montant projeté du fonds est de 60.000.000 DT réparti en 6.000 parts de 10.000 DT chacune. **Au 31.12.2023**, il a été souscrit et libéré totalement. Sa durée de vie est de 10 ans, éventuellement prorogée de deux périodes d'un an.

Désignation	Montant Souscrit et libéré
BANQUE ZITOUNA	47 850 000
ZITOUNA TAKAFUL	10 450 000
MAJDA TUNISIA	1 000 000
ZITOUNA CAPITAL	700 000
<b>Total Général des Parts libérés</b>	<b>60 000 000</b>

Etant une copropriété de valeurs mobilières dépourvue de la personnalité morale, le fonds se trouve en dehors du champ d'application de l'impôt sur les revenus des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

En revanche, les revenus des montants, disponibles et non investis, dans tout instrument financier « chariâa compliant » sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 20%.

**FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** est un fonds de distribution.

Le dépositaire de ce fonds est BANQUE ZITOUNA. Le gestionnaire étant ZITOUNA CAPITAL.

## NOTE 2 : REFERENTIEL D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers arrêtés au **31 décembre 2023**, sont établis conformément aux préconisations du système comptable et notamment les normes 16 à 18 relatives aux OPCVM, telles qu'approuvées par l'arrêté du ministre des finances du 22 Janvier 1999.

### **NOTE 3 : PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES**

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille-titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

#### **3.1- *Prise en compte des placements et des revenus y afférents***

Les placements en portefeuille-titres et les placements dans des instruments financiers charaïques sont comptabilisés au moment du transfert de propriété pour leur prix d'achat. Les frais encourus à l'occasion de l'achat sont imputés en capital.

Les dividendes relatifs aux actions et valeurs assimilées, sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon pour les titres admis à la cote et au moment où le droit au dividende est établi pour les titres non admis à la cote.

Les rémunérations des placements dans des instruments financiers charaïques sont prises en compte dans le résultat à mesure qu'elles sont courues.

#### **3.2- *Evaluation des placements en actions et valeurs assimilées***

Les placements en actions et OPCVM sont évalués, en date du **31.12.2023**, à leur valeur de marché pour les titres admis à la cote et à la valeur liquidative pour les OPCVM. La différence par rapport au prix d'achat ou par rapport à la clôture précédente constitue, selon le cas, une plus ou moins-value potentielle portée directement en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Les titres non cotés sont évalués à leur juste valeur.

Pour la détermination de la valeur liquidative des parts du Fonds, il est tenu compte des règles d'évaluation suivantes qui correspondent aux indications de valorisation préconisées dans le « Guide International d'Evaluation à l'usage du Capital investissement et du Capital Risque » publié par « l'IPEV Valuation Board (International Private Equity and Venture Capital Valuation Board) ».

#### **3.3- *Evaluation des autres placements***

Les placements des sommes disponibles non investis dans des instruments financiers charaïques sont évalués à leur prix d'acquisition.

#### **3.4- *Cession des placements***

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de leur valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins-value réalisée portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice. Le prix d'achat des placements est déterminé par la méthode du coût moyen pondéré.

NOTE 4 : NOTES SUR LES ELEMENTS DU BILAN ET DE L'ETAT DE RESULTAT

NOTE 4.1 : NOTES SUR LE BILAN

*AC 1 : Portefeuille titres*

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 40.660.019 DT et se détaille comme suit :



FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II

	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Plus ou moins-values potentielles	Valeur au 31.12.2023	% des montants souscrits	Méthode d'évaluation
<b>a- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés</b>						
<b>Actions non cotées</b>						
Société INPACKT	565 218	6 500 007	0	6 500 007	10,83%	Coût d'acquisition
Société Maghreb Stone Paper	255 000	2 550 000	0	2 550 000	4,25%	Coût d'acquisition
Société Nour Agricole	100 000	1 000 000	0	1 000 000	1,67%	Coût d'acquisition
BERG LIFE SCIENCES	2 800	7 000 000	0	7 000 000	11,67%	Coût d'acquisition
APEX	404 615	5 260 000	0	5 260 000	8,77%	Coût d'acquisition
MAS METAL	7 000 000	7 000 000	0	7 000 000	11,67%	Coût d'acquisition
FONDINOR	85 000	8 500 000	0	8 500 000	14,17%	Coût d'acquisition
TUNIFERT	84 546	1 860 012	0	1 860 012	3,10%	Coût d'acquisition
AUTO-SERVICES TUNISIE AST	99 000	990 000	0	990 000	1,65%	Coût d'acquisition
<b>Total</b>		<b>40 660 019</b>	<b>0</b>	<b>40 660 019</b>	<b>67,77%</b>	

La valorisation du portefeuille a été effectuée conformément à la politique de valorisation et de provisionnement validée par le Comité Consultatif N°3 du 04 octobre 2023.

### **AC 2 : Placements monétaires et disponibilités**

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 20.092.786 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
<b>a - Placements monétaires</b>		
Contrat Istithmar – Banque Zitouna	14 600 000	0
Profits courus / Contrat Istithmar	102 400	0
Retenue à la source / Profits courus	-20 480	0
<b>Sous-Total</b>	<b>14 681 920</b>	<b>0</b>
<b>b – Disponibilités</b>		
Dépôts à vue – Banque ZITOUNA	454 564	38 042 449
Dépôts à vue – Wifak Bank	4 862 478	3 985 481
Intérêts courus sur dépôts à vue WIB	93 824	133 136
<b>Sous-Total</b>	<b>5 410 866</b>	<b>42 161 066</b>
<b>Total</b>	<b>20 092 786</b>	<b>42 161 066</b>

### **PA1 : Opérateurs créditeurs**

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 47.052 DT et s'analyse comme suit :

Désignation	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
Rémunération du gestionnaire à payer	2 351	0
Rémunération du dépositaire à payer	35 701	0
Rémunération / Comités	9 000	9 400
<b>Total</b>	<b>47 052</b>	<b>9 400</b>

### **PA 2 : Autres créditeurs divers**

Cette rubrique s'élève au **31.12.2023** à 33.914 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
Honoraires du CAC à payer	17 500	18 371
Intérêt Général	16 384	0
Redevance CMF à payer	0	1 362
Déclaration à payer	30	3 680
<b>Total</b>	<b>33 914</b>	<b>23 413</b>

### CP1 : Capital

Les mouvements sur le capital au cours de la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023 se détaillent comme suit :

<b>Capital au 31.12.2022</b>	
Montant en Nominal	60 000 000
Nombre de parts souscrits	6 000
Nombre de porteurs de parts	4
<b>Souscriptions réalisées (En Nominal)</b>	
Montant en Nominal	0
Nombre de parts souscrits	0
Nombre de porteurs de parts	0
<b>Rachats effectués (En Nominal)</b>	
Montant en Nominal	0
Nombre de parts rachetés	0
Nombre de porteurs de parts	0
<b>Capital au 31.12.2023</b>	
Montant en Nominal	60 000 000
Nombre de parts souscrits	6 000
Nombre de porteurs de parts	4

Libellé	Mouvement sur le capital	Mouvement sur l'Actif Net
<b>Capital début de période au 01.01.2023</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Souscriptions de la période	0	0
Rachats de la Période	0	0
<b>Autres Mouvements</b>	<b>0</b>	<b>671 839</b>
Variation des plus ou moins-values potentielles sur titres	0	0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions de titres	0	0
Frais de négociation	0	0
Sommes distribuables de l'exercice		671 839
<b>Montant Fin de période au 31.12.2023</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 671 839</b>



## NOTE 4.2 : NOTES SUR L'ETAT DE RESULTAT

### *PR 1 : Revenus du portefeuille titre*

Le solde de cette rubrique pour la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023, dont le montant s'élève à 333.437 DT se détaille comme suit :

Désignation	Du 01.01.2023 Au 31.12.2023	Du 01.01.2022 Au 31.12.2022
Dividendes - Inpackt	333 437	0
<b>Total</b>	<b>333 437</b>	<b>0</b>

### *PR 2 : Revenus des placements monétaires*

Le solde de cette rubrique pour la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023, dont le montant s'élève à 1.764.415 DT se détaille comme suit :

Désignation	Du 01.01.2023 Au 31.12.2023	Du 01.01.2022 Au 31.12.2022
Profits courus / Contrat Istithmar	1 269 214	2 138 478
Profits / dépôts à vue	495 201	486 566
<b>Total</b>	<b>1 764 415</b>	<b>2 625 044</b>

### *CH 1 : Charges de gestion des placements*

Le solde de ce poste s'élève pour la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023 à 1.390.073 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Du 01.01.2023 Au 31.12.2023	Du 01.01.2022 Au 31.12.2022
Rémunération du gestionnaire	1 329 372	1 133 240
Rémunération du dépositaire	35 701	35 701
Rémunération / Comité investissement	15 000	9 000
Rémunération / Comité consultatif	4 000	4 000
Rémunération / Comité charaïque	6 000	5 400
<b>Total</b>	<b>1 390 073</b>	<b>1 187 341</b>

NOTE 5 : AUTRES INFORMATIONS

5-1 Données par part

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Revenus des placements	350	438
Charges de gestion des placements	-232	-198
<b>Revenus nets des placements</b>	<b>118</b>	<b>240</b>
Autres produits	0	0
Autres charges	-6	-6
<b>Résultat d'exploitation (1)</b>	<b>112</b>	<b>233</b>
Régularisation du résultat d'exploitation	0	0
<b>Sommes distribuables de l'exercice</b>	<b>112</b>	<b>233</b>
Variation des plus (ou moins) values potentielles	0	0
Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	0	0
Frais de négociation	0	0
<b>Plus (ou moins) values sur titres et frais de négociation (2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net de l'exercice (1) + (2)</b>	<b>112</b>	<b>233</b>
<b>Résultat non distribuable de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Régularisation du résultat non distribuable	0	0
<b>Sommes non distribuables de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valeur liquidative</b>	<b>10 111,973</b>	<b>10 279,710</b>
<b>Charges de gestion / actif net moyen</b>	<b>2,27%</b>	<b>2,04%</b>
<b>Autres charges / actif net moyen</b>	<b>0,06%</b>	<b>0,07%</b>
<b>Résultat distribuable de l'exercice / actif net moyen</b>	<b>1,10%</b>	<b>2,41%</b>

### **5-2 Engagements hors bilan**

Les engagements hors bilan au 31/12/2023 se détaillent ainsi :

Désignation	Montant au 31.12.2023	% garantie
<b><u>Engagements recus :</u></b>	Néant	
<b><u>Engagements donnés : Accords de financement donnés</u></b>		
- Accords de financement donnés (en DT)	9.200.000	

### **5-3 Rémunération du gestionnaire**

La gestion du **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA II** est confiée à la société ZITOUNA CAPITAL. Celle-ci est chargée des choix des placements et de la gestion administrative et financière du FCPR. La société de Gestion perçoit du Fonds, au titre de rémunération pour ses missions :

- 2,25% HT l'an sur les montants des souscriptions investis, diminués des montants restitués aux souscripteurs en principal ainsi que des pertes définitives
- 1,5% HT l'an sur les montants des souscriptions non investis

### **5-4 Rémunération du dépositaire**

La fonction de dépositaire est confiée à **BANQUE ZITOUNA**. Une commission annuelle de 0,1% HTVA de l'actif net géré avec un minimum de 10.000 DT HTVA et un maximum de 30.000 DT HTVA par an. Les commissions sont facturées par le dépositaire au Fonds annuellement.

### **5-5 Commissions et Redevances**

Le Fonds prendra en charge les différentes commissions et redevances CMF, notamment les frais de constitution tels que les frais liés à la mise en place des documents légaux, les frais du visa du CMF, etc.

### **5-6 Rémunération des comités**

Les frais des trois comités : consultatif, investissement et contrôle choraïque sont supportés par le Fonds. Le montant des frais de chaque comité est plafonné à quinze (15) mille dinars par an.





F.M.B.Z KPMG TUNISIE  
6, Rue du Riyal - Immeuble KPMG  
Les Berges du Lac - 1053 Tunis  
Tél : + (216) 71 19 43 44  
Fax : + (216) 71 19 43 20  
www.kpmg.com/tn

*Tunis, le 26 Février 2024*

**A MESSIEURS LES MEMBRES DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DU GESTIONNAIRE  
« ZITOUNA CAPITAL »**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Messieurs les Membres du Conseil d'Administration du Gestionnaire « **ZITOUNA CAPITAL** »,

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

Opinion :

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des états financiers du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** » qui comprennent le bilan au **31 décembre 2023**, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net 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 un actif net de **31.028.218 DT** et une valeur liquidative égale à **10.342,739 DT** par part.

Ces comptes ont été arrêtés par le gestionnaire sur la base des éléments disponibles à cette date.

A notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** » au **31 décembre 2023**, ainsi que de sa performance financière 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 professionnelles d'audit 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 du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** » 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.

Rapport de gestion :

La responsabilité du rapport de gestion incombe au gestionnaire.

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 20 du code des Organismes de Placement Collectif, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** » 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 du gestionnaire pour les états financiers :

Le gestionnaire est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle de ces états financiers, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, 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 au gestionnaire qu'il incombe d'évaluer la capacité du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** » 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 le gestionnaire a l'intention de liquider le fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** » ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Il incombe au gestionnaire de surveiller le processus d'information financière du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** ».

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 professionnelles d'audit 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 professionnelles d'audit 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.

## ***II- Rapport relatif aux 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 94-117 du 14 Novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à

une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds commun de placement à risque « **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** ».

A 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 incombe au gestionnaire.

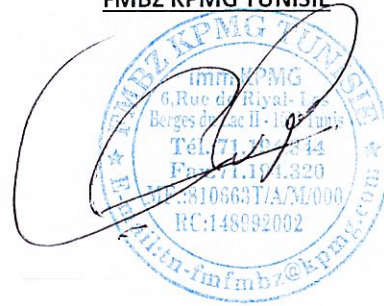
Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Skander MILADI**

**Partner**

**FMBZ KPMG TUNISIE**



**FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III**

<b><u>ACTIFS</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>Au 31.12.2023</u></b>
<b>AC 1 - Portefeuille titre</b>	AC 1	<b>3 500 000</b>
a - Actions, valeurs assimilées et droits rattachés		3 500 000
b - Obligations et valeurs assimilées		0
c - Autres valeurs		0
<b>AC 2 - Placements monétaires et disponibilités</b>	AC 2	<b>26 073 635</b>
a - Placements monétaires		25 812 022
b - Disponibilités		261 613
<b>AC 3 - Créances d'exploitation</b>		<b>0</b>
<b>AC 4 - Autres actifs</b>	<u>AC 3</u>	<b>1 500 000</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>31 073 635</b>
<b><u>PASSIFS</u></b>		
PA 1 - Opérateurs créditeurs	PA 1	32 417
PA 2 - Autres créditeurs divers	PA 2	13 000
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>45 417</b>
<b>CP 1 - Capital</b>	CP 1	<b>30 000 000</b>
<b>CP 2 - Sommes distribuables</b>	CP 2	<b>1 028 218</b>
a - Sommes distribuables des exercices antérieurs		0
b - Sommes distribuables de l'exercice		1 028 218
c- Régul. Résultat distribuables de la période		0
<b>ACTIF NET</b>		<b>31 028 218</b>
<b>TOTAL ACTIF NET ET PASSIFS</b>		<b>31 073 635</b>



**ETAT DE RESULTAT**  
**Exercice clos le 31 décembre 2023**  
 (Exprimé en Dinars Tunisiens)

	<b>Note</b>	<b>Du 15.03.2023 Au 31.12.2023</b>
<b>Revenus du portefeuille titres</b>		0
a- Dividendes		0
b - Revenus des obligations et valeurs assimilées		0
c - Revenus des autres valeurs		0
Revenus des placements monétaires	<b>PR 2</b>	1 521 368
<b>Total des revenus des placements</b>		<b>1 521 368</b>
Charges de gestion des placements	<b>CH 1</b>	-443 400
<b>REVENU NET DES PLACEMENTS</b>		<b>1 077 968</b>
Autres produits		0
Autres charges	<b>CH 2</b>	-49 750
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 028 218</b>
Régularisation du résultat d'exploitation		0
<b>SOMMES DISTRIBUABLES DE L'EXERCICE</b>		<b>1 028 218</b>
Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)		0
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres		0
Plus (ou moins) values réalisées sur cession des titres		0
Frais de négociation		0
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>1 028 218</b>

FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III

Etat de variation de l'actif net  
Exercice clos le 31 décembre 2023  
(Exprimé en Dinars Tunisiens)

	<u>Du 15.03.2023</u> <u>Au 31.12.2023</u>
<b><u>VARIATION DE L'ACTIF NET RÉSULTANT DES OPÉRATIONS D'EXPLOITATION</u></b>	<b><u>1 028 218</u></b>
a - Résultat d'exploitation	1 028 218
b - Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	0
c - Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	0
d - Frais de négociation de titres	0
<b><u>DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b><u>TRANSACTIONS SUR LE CAPITAL</u></b>	<b><u>30 000 000</u></b>
<b>a- Souscriptions</b>	<b>30 000 000</b>
Capital	30 000 000
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	0
Régularisation des sommes distribuables	0
Commissions de souscription	0
<b>b- Rachats</b>	<b>0</b>
Capital	0
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	0
Régularisation des sommes distribuables	0
Droits de sortie	0
<b><u>VARIATION DE L'ACTIF NET</u></b>	<b><u>31 028 218</u></b>
<b><u>ACTIF NET</u></b>	
a- en début d'exercice	0
b - en fin d'exercice	31 028 218
<b><u>NOMBRE DE PARTS</u></b>	
a- en début d'exercice	0
b - en fin d'exercice	3 000
<b><u>VALEUR LIQUIDATIVE</u></b>	<b><u>10 342,739</u></b>
<b><u>TAUX DE RENDEMENT ANNUEL</u></b>	<b><u>3,43%</u></b>

## NOTE 1 : PRESENTATION DU FONDS

« FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III » est un fonds commun de placement à risque, régi par le code des organismes de placement collectif, la loi n° 88-92 du 2 août 1988 relative aux sociétés d'investissement, les textes subséquents la complétant ou la modifiant et le décret n°2006-381 du 3 février 2006 portant application des dispositions de l'article 22 bis du code des organismes de placement collectif. Il a été créé à l'initiative conjointe de la Société « ZITOUNA CAPITAL » et de BANQUE ZITOUNA et a reçu l'agrément du Conseil du Marché Financier, en date du 10 novembre 2022.

Il a pour objet la participation, pour le compte des porteurs de parts et en vue de sa rétrocession, au renforcement des fonds propres des entreprises.

A ce titre, le fonds intervient au moyen de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou de parts sociales et d'une façon générale de toutes les autres catégories de titres assimilés à des fonds propres.

Le montant projeté du fonds est de 30.000.000 DT réparti en 3.000 parts de 10.000 DT chacune. Au **31.12.2023**, il a été souscrit à hauteur de 30.000.000 DT et libéré à hauteur de 28.500.000 DT. Sa durée de vie est de 10 ans, éventuellement prorogée de deux périodes d'un an.

Désignation	Montant Souscrit	Montant Libéré
BANQUE ZITOUNA	24 500 000	23 000 000
ZITOUNA TAKAFUL	5 500 000	5 500 000
<b>Total Général des Parts libérés</b>	<b>30 000 000</b>	<b>28 500 000</b>

Etant une copropriété de valeurs mobilières dépourvue de la personnalité morale, le fonds se trouve en dehors du champ d'application de l'impôt sur les revenus des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

En revanche, les revenus des montants, disponibles et non investis, dans tout instrument financier « chariâa compliant » sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 20%.

FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III est un fonds de distribution.

Le dépositaire de ce fonds est BANQUE ZITOUNA. Le gestionnaire étant ZITOUNA CAPITAL.

## NOTE 2 : REFERENTIEL D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers arrêtés au **31 décembre 2023**, sont établis conformément aux préconisations du système comptable et notamment les normes 16 à 18 relatives aux OPCVM, telles qu'approuvées par l'arrêté du ministre des finances du 22 Janvier 1999.



### **NOTE 3 : PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES**

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille-titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

#### **3.1- *Prise en compte des placements et des revenus y afférents***

Les placements en portefeuille-titres et les placements dans des instruments financiers charaïques sont comptabilisés au moment du transfert de propriété pour leur prix d'achat. Les frais encourus à l'occasion de l'achat sont imputés en capital.

Les dividendes relatifs aux actions et valeurs assimilées, sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon pour les titres admis à la cote et au moment où le droit au dividende est établi pour les titres non admis à la cote.

Les rémunérations des placements dans des instruments financiers charaïques sont prises en compte dans le résultat à mesure qu'elles sont courues.

#### **3.2- *Evaluation des placements en actions et valeurs assimilées***

Les placements en actions et OPCVM sont évalués, en date du **31.12.2023**, à leur valeur de marché pour les titres admis à la cote et à la valeur liquidative pour les OPCVM. La différence par rapport au prix d'achat ou par rapport à la clôture précédente constitue, selon le cas, une plus ou moins-value potentielle portée directement en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Les titres non cotés sont évalués à leur juste valeur.

Pour la détermination de la valeur liquidative des parts du Fonds, il est tenu compte des règles d'évaluation suivantes qui correspondent aux indications de valorisation préconisées dans le « Guide International d'Evaluation à l'usage du Capital investissement et du Capital Risque » publié par « l'IPEV Valuation Board (International Private Equity and Venture Capital Valuation Board) ».

#### **3.3- *Evaluation des autres placements***

Les placements des sommes disponibles non investis dans des instruments financiers charaïques sont évalués à leur prix d'acquisition.

#### **3.4- *Cession des placements***

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de leur valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins-value réalisée portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice. Le prix d'achat des placements est déterminé par la méthode du coût moyen pondéré.

**NOTE 4 : NOTES SUR LES ELEMENTS DU BILAN ET DE L'ETAT DE RESULTAT**

**NOTE 4.1 : NOTES SUR LE BILAN**

***AC 1 : Portefeuille titres***

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 3.500.000 DT et se détaille comme suit :



FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III

	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Plus ou moins-values potentielles	Valeur au 31.12.2023	% des montants souscrits	Méthode d'évaluation
a- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés						
Actions non cotées						
FONDINOR	35 000	3 500 000	0	3 500 000	11,66%	Coût d'acquisition
<b>Total</b>		<b>3 500 000</b>	<b>0</b>	<b>3 500 000</b>	<b>11,66%</b>	

### **AC 2 : Placements monétaires et disponibilités**

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 26.073.635 DT et se détaille comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Au 31.12.2023</b>
<b>a - Placements monétaires</b>	
Contrat Istithmar – Banque Zitouna	19 700 000
Profits courus / Contrat Istithmar	35 022
Contrat Istithmar – El Baraka Bank	6 000 000
Profits courus / Contrat Istithmar	77 000
<b>Sous-Total</b>	<b>25 812 022</b>
<b>b – Disponibilités</b>	
Dépôts à vue – Banque ZITOUNA	261 613
<b>Sous-Total</b>	<b>261 613</b>
<b>Total</b>	<b>26 073 635</b>

### **AC 3 : Autres Actifs**

Le solde de ce poste se présente, au **31/12/2023**, comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Au 31.12.2023</b>
Capital souscrit non encore libéré	1 500 000
<b>Total</b>	<b>1 500 000</b>

### **PA1 : Opérateurs créditeurs**

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 32.417 DT et s'analyse comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Au 31.12.2023</b>
Rémunération du gestionnaire à payer	2 616
Rémunération du dépositaire à payer	23 801
Rémunération / Comités	6 000
<b>Total</b>	<b>32 417</b>

### **PA 2 : Autres créditeurs divers**

Cette rubrique s'élève au **31.12.2023** à 13.000 DT et se détaille comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Au 31.12.2023</b>
Honoraires du CAC à payer	13 000
<b>Total</b>	<b>13 000</b>



**CP1 : Capital**

Les mouvements sur le capital au cours de la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023 se détaillent comme suit :

<b>Capital au 31.12.2022</b>	
Montant en Nominal	0
Nombre de parts souscrits	0
Nombre de porteurs de parts	0
<b>Souscriptions réalisées (En Nominal)</b>	
Montant en Nominal	30 000 000
Nombre de parts souscrits	3 000
Nombre de porteurs de parts	2
<b>Rachats effectués (En Nominal)</b>	
Montant en Nominal	0
Nombre de parts rachetés	0
Nombre de porteurs de parts	0
<b>Capital au 31.12.2023</b>	
Montant en Nominal	30 000 000
Nombre de parts souscrits	3 000
Nombre de porteurs de parts	2

<b>Libellé</b>	<b>Mouvement sur le capital</b>	<b>Mouvement sur l'Actif Net</b>
<b>Capital début de période au 15.03.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Souscriptions de la période	30 000 000	30 000 000
Rachats de la Période	0	0
<b>Autres Mouvements</b>	<b>0</b>	<b>1 028 218</b>
Variation des plus ou moins-values potentielles sur titres	0	0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions de titres	0	0
Frais de négociation	0	0
Sommes distribuables de l'exercice		1 028 218
<b>Montant Fin de période au 31.12.2023</b>	<b>30 000 000</b>	<b>31 028 218</b>

## NOTE 4.2 : NOTES SUR L'ETAT DE RESULTAT

### *PR 2 : Revenus des placements monétaires*

Le solde de cette rubrique pour la période allant du 15.03.2023 au 31.12.2023, dont le montant s'élève à 1.521.368 DT se détaille comme suit :

Désignation	Du 15.03.2023 Au 31.12.2023
Profits courus / Contrat Istithmar	1 521 368
<b>Total</b>	<b>1 521 368</b>

### *CH 1 : Charges de gestion des placements*

Le solde de ce poste s'élève pour la période allant du 15.03.2023 au 31.12.2023 à 443.400 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Du 15.03.2023 Au 31.12.2023
Rémunération du gestionnaire	409 599
Rémunération du dépositaire	23 801
Rémunération / Comité investissement	3 000
Rémunération / Comité consultatif	4 000
Rémunération / Comité charaique	3 000
<b>Total</b>	<b>443 400</b>

### *CH 2 : Autres charges*

Le solde de ce poste s'élève pour la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023 à 49.750 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Du 15.03.2023 Au 31.12.2023
Honoraires du CAC	13 000
Frais de constitution CMF	36 000
Commissions bancaires	370
Impôts et taxes	380
<b>Total</b>	<b>49 750</b>



NOTE 5 : AUTRES INFORMATIONS

5-1 Données par part

	<b>31.12.2023</b>
Revenus des placements	507
Charges de gestion des placements	-148
<b>Revenus nets des placements</b>	<b>359</b>
Autres produits	0
Autres charges	-17
<b>Résultat d'exploitation (1)</b>	<b>343</b>
Régularisation du résultat d'exploitation	0
<b>Sommes distribuables de l'exercice</b>	<b>343</b>
Variation des plus (ou moins) values potentielles	0
Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	0
Frais de négociation	0
<b>Plus (ou moins) values sur titres et frais de négociation (2)</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net de l'exercice (1) + (2)</b>	<b>343</b>
<b>Résultat non distribuable de l'exercice</b>	<b>0</b>
Régularisation du résultat non distribuable	0
<b>Sommes non distribuables de l'exercice</b>	<b>0</b>
<b>Valeur liquidative</b>	<b>10 342,739</b>
<b>Charges de gestion/ actif net moyen</b>	<b>1,43%</b>
<b>Autres charges / actif net moyen</b>	<b>0,16%</b>
<b>Résultat distribuable de l'exercice / actif net moyen</b>	<b>3,31%</b>

### 5-2 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31/12/2023 se détaillent ainsi :

Désignation	Montant au 31.12.2023	% garantie
<u>Engagements reçus :</u>	Néant	
<u>Engagements donnés : Accords de financement donnés</u>		
- Accords de financement donnés (en DT)	2.750.000	

### 5-3 Rémunération du gestionnaire

La gestion du **FCPR ZITOUNA MOUCHARAKA III** est confiée à la société ZITOUNA CAPITAL. Celle-ci est chargée des choix des placements et de la gestion administrative et financière du FCPR. La société de Gestion perçoit du Fonds, au titre de rémunération pour ses missions :

- 2,25% HT l'an sur les montants des souscriptions investis, diminués des montants restitués aux souscripteurs en principal ainsi que des pertes définitives
- 1,5% HT l'an sur les montants des souscriptions non investis

### 5-4 Rémunération du dépositaire

La fonction de dépositaire est confiée à **BANQUE ZITOUNA**. Une commission annuelle de 0,1% HTVA de l'actif net géré avec un minimum de 10.000 DT HTVA et un maximum de 20.000 DT HTVA par an. Les commissions sont facturées par le dépositaire au Fonds annuellement.

### 5-5 Commissions et Redevances

Le Fonds prendra en charge les différentes commissions et redevances CMF, notamment les frais de constitution tels que les frais liés à la mise en place des documents légaux, les frais du visa du CMF, etc.

### 5-6 Rémunération des comités

Les frais des trois comités : consultatif, investissement et contrôle choraique sont supportés par le Fonds. Le montant des frais de chaque comité est plafonné à quinze (15) mille dinars par an.

### 5-7 Frais de délégation Administrative et Comptable

Les frais du cabinet de tenue comptable seront supportés par le Gestionnaire.

Messieurs les membres du conseil d'administration de la société de gestion « Zitouna Capital »

Tunis, le 27/02/2024

**Rapport général sur l'audit des états financiers arrêtés au 31 Décembre 2023**

**Opinion**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des états financiers du fonds commun de placement à risque « MOURAFIK » qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers audités font ressortir un actif net de 33.882.958 Dinars et une valeur liquidative égale à 9.965,576 Dinars par part.

A notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du fonds commun de placement à risque « MOURAFIK » au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière 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 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 du fonds commun de placement à risque « MOURAFIK » 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.

**Rapport de gestion :**

La responsabilité du rapport de gestion incombe au gestionnaire.

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 20 du code des Organismes de Placement Collectif, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes du fonds commun de placement à risque « MOURAFIK » 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







- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction du gestionnaire, 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 gestionnaire 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 le fonds à cesser son activité.

- 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 prévu 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.

#### **Rapport relatif aux 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 en 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 94-117 du 14 Novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds commun de placement à risque « MOURAFIK ».

A 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 incombe au gestionnaire.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

#### **Vérifications spécifiques relatives au respect des ratios prudentiels :**

Nous avons procédé à l'appréciation du respect par le FCPR « MOURAFIK » des normes prudentielles prévues par le premier article du décret n° 2012-891 du 24 Juillet 2012 portant application des dispositions de l'article 22 quarter du Code des Organismes de Placement Collectif, promulgué par la Loi n° 2001-83 du 24 Juillet 2001.

De cette appréciation, il ressort que le seuil de 15% autorisé a été respecté.

Nous avons procédé à l'appréciation du respect par le FCPR « MOURAFIK » des normes prudentielles prévues par le deuxième article du décret n° 2012-891 du 24 Juillet 2012 portant application des dispositions de l'article 22 quater du Code des Organismes de Placement Collectif, promulgué par la Loi n° 2001-83 du 24 Juillet 2001.

De cette appréciation, il ressort que le seuil de 30% autorisé a été respecté.

**Bessem JEDDOU**

**Commissaire aux comptes  
LEJ AUDIT**



A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the following text: "LEJ Audit", "Société d'expertise Comptable", "Membre de L'OECC", and "MF: 1592509/Z - Tél: 70 692 578".

**BILAN**  
*(exprimé en Dinars Tunisiens)*

	Note	<u>Au 31/12/2023</u>	<u>Au 31/12/2022</u>
<i>ACTIFS</i>			
AC 1 - Portefeuille titres	5-1-1	24 166 683	15 400 027
a - Actions, valeurs assimilées et droits rattachés		22 566 683	15 400 027
- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés		22 600 027	15 400 027
- Plus/moins value potentielle sur actions		(33 344)	-
b - Obligations et valeurs assimilées	5-1-2	1 600 000	-
c - Autres valeurs		-	-
AC 2 - Placements monétaires et disponibilités		9 758 007	12 808 635
a - Placements monétaires	5-1-3	2 712 000	-
b - Disponibilités	5-1-4	7 046 007	12 808 635
AC 3 - Créances d'exploitation		-	-
AC 4 - Autres actifs		-	1 787
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>33 924 690</b>	<b>28 210 449</b>
<i>PASSIF</i>			
PA 1 - Opérateurs créditeurs	5-1-5	24 769	25 010
PA 2 - Autres créditeurs divers	5-1-6	16 963	17 139
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>41 732</b>	<b>42 149</b>
<i>ACTIF NET</i>			
CP 1 - Capital	5-1-7	33 966 656	28 000 000
a- Capital		34 000 000	28 000 000
b- Sommes non distribuables de l'exercice	-	33 344	-
CP 2 - Résultats Cumulés	-	83 698	168 299
a - Résultat net des exercices antérieurs	-	-	-
b- Résultat de l'exercice	-	83 700	157 088
C- Réserves non distribuables		1	11 211
<b>ACTIF NET</b>		<b>33 882 958</b>	<b>28 168 299</b>
<b>TOTAL PASSIF ET ACTIF NET</b>		<b>33 924 690</b>	<b>28 210 449</b>

**ETAT DE RESULTAT POUR L'EXERCICE CLOS LE**  
*(exprimés en Dinars Tunisiens)*

	Note	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<i>PR 1 - Revenus du portefeuille titres</i>		0	0
a- Dividendes		0	0
b - Revenus des obligations et valeurs assimilées		0	0
c - Revenus des autres valeurs		0	0
 <i>PR 2 - Revenus des placements monétaires</i>	 5-2-1	 747 878	 934 008
<b><i>Total des revenus des placements</i></b>		<b>747 878</b>	<b>934 008</b>
 <i>CH 1 - Charges de gestion du Fonds</i>	 5-2-2	 814 689	 708 741
<b><i>Revenu net des placements</i></b>		<b>-66 811</b>	<b>225 268</b>
 <i>PR 3 - Autres produits</i>		 0	 0
 <i>CH 2 - Autres charges</i>	 5-2-3	 16 889	 68 180
<b><i>Résultat d'exploitation</i></b>		<b>-83 700</b>	<b>157 088</b>
 <i>PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation</i>		 0	 0
<b><i>Sommes distribuables de l'exercice</i></b>		<b>-83 700</b>	<b>157 088</b>
 <i>PR 4 - Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)</i>		 0	 0
<i>Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres</i>		-33 344	0
<i>Plus (ou moins) values réalisées sur cession des titres Frais de négociation</i>		0	0
<b><i>Résultat net de l'exercice</i></b>		<b>-117 044</b>	<b>157 088</b>



**ETAT DE VARIATION DE L'ACTIF NET**  
**Exercices clos le 31/12/2023**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>AN 1 - VARIATION DE L'ACTIF NET RÉSULTANT DES OPÉRATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>-117 044</b>	<b>157 088</b>
a - Résultat d'exploitation	-83 700	157 088
b - Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	-33 344	0
c - Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	0	0
d - Frais de négociation de titres	0	0
<b>AN 2 - DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES</b>	<b>-168 298</b>	<b>-9 964</b>
<b>AN 3 - TRANSACTIONS SUR LE CAPITAL</b>	<b>6 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
a- Souscriptions		
Capital	6 000 000	12 000 000
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	0	0
Régularisation des sommes distribuables	0	0
Droits d'entrée	0	0
b- Rachats		
Capital	0	0
Régularisation des sommes non distribuables de l'exercice	0	0
Régularisation des sommes distribuables	0	0
Droits de sortie	0	0
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET</b>	<b>5 714 658</b>	<b>12 147 124</b>
<b>AN 4 - ACTIF NET</b>		
a - en début d'exercice	28 168 299	16 021 175
b - en fin d'exercice	33 882 958	28 168 299
<b>AN 5 - NOMBRE D'ACTIONS</b>		
a - en début d'exercice	2 800	1 600
b - en fin d'exercice*	3 400	2 800
<b>VALEUR LIQUIDATIVE</b>	<b>9 965,576</b>	<b>10 060,107</b>
<b>AN 6 - TAUX DE RENDEMENT ANNUEL</b>	<b>-0,94%</b>	<b>0,47%</b>

## Notes aux états financiers :

### Note 1. Présentation de la société :

#### (a) Présentation du fonds :

Le fonds « MOURAFIK » est un fond commun de placement à risque d'un montant cible de **34.000.000 DT**. Il est régi par la loi 2001-83 du 24 juillet 2001 portant promulgation du code des Organismes de Placement Collectif et par la loi 2005-58 du 18 juillet 2005 et ses textes d'application et par la loi.

Le fonds a été agréé par la décision du conseil du marché financier n°43 en date du 5 novembre 2020.

Les libérations afférentes au montant du fonds ont porté sur un total **34.000.000 DT**, divisé en **3.400 parts** d'un montant nominal de **10.000 DT** chacune, pouvant être détaillé par souscripteur comme suit :

Désignation	Montant Souscrit et libéré Initialement
BANQUE ZITOUNA	22 500 000
CDC	10 000 000
ZITOUNA TAKAFUL	1 500 000
<b>Total Parts A</b>	<b>34 000 000</b>

La gestion du fonds a été confiée à la société de gestion de fonds « ZITOUNA CAPITAL S.A », régie par la loi n°2001-83 du 24 juillet 2001, portant promulgation du code des organismes de placement collectif.

#### (b) Objet du Fonds :

Le Fonds « MOURAFIK » a pour objet le renforcement des fonds propres d'entreprises implantées en Tunisie.

Il intervient essentiellement en investissant au moins 65% de son actif dans des :

- Entreprises objet de restructuration et les entreprises transmises d'une manière volontaire suite au décès ou l'incapacité de gestion ou à la retraite, telles que prévues par l'article 15 de la loi n°47-2019 du 29 mai 2019 relative à l'amélioration du climat de l'investissement, par l'article 29 de la loi de finances 2020, et par l'article 13 du décret-loi du Chef du Gouvernement n°2020-30 du 10 juin 2020.
- Autres entreprises ouvrant droit aux avantages fiscaux prévus par la réglementation en vigueur au titre du réinvestissement, notamment par le code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

#### (c) Régime fiscal applicable au Fonds « MOURAFIK » :

##### c-1) Pour les titulaires des parts :

##### i) Souscripteurs des parts du Fonds :

Les montants réinvestis dans la souscription aux parts des fonds sont déductibles de la base de l'impôt sur les revenus des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés sous réserves du minimum d'impôt prévu par les articles 12 et 12 bis de la loi n° 89-114 du 30 décembre 1989.

##### ii) Revenus des parts du fonds :

Les revenus provenant des parts du fonds sont considérés comme étant des revenus distribués et sont exonérés de l'impôt sur les revenus des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

##### iii) Plus-values de cession des parts du fonds :

La plus-value provenant de la cession des parts du fonds est déductible de la base de l'impôt sur les revenus des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.



**c-2) Impôt direct applicable au fonds :**

Selon le code des organismes de placement collectif, le fonds « **MOURAFIK** » n'a pas de personnalité morale et est en conséquence en dehors du champ d'application de l'impôt.

De ce fait les revenus réalisés par ces dits fonds ne sont pas imposables en Tunisie.

Toutefois, les revenus des capitaux mobiliers réalisés par les fonds communs de placement à risque sont soumis à une retenue à la source **libératoire et définitive** de 20%.

**c-3) Impôt indirect applicable au fonds :**

De part la nature de son activité, le fonds « **MOURAFIK** » se trouve être non assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

**(d) Rémunération du gestionnaire du fonds :**

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du fonds « **MOURAFIK** », la société « **ZITOUNA CAPITAL S.A** » perçoit des rémunérations pour ses missions :

- Une commission de gestion de 2,25% HT sur les montants des souscriptions investis, diminués des montants restitués aux souscripteurs en principal ainsi que des pertes définitives ;
- Une commission de gestion de 1,5% HT sur les montants des souscriptions non investis.

**(e) Rémunération du dépositaire du fonds :**

Le dépôt des actifs du fonds « **MOURAFIK** » a été confié à la Banque ZITOUNA.

Sa rémunération est fixée à 0,1% HT du montant de l'actif net du Fonds évalué au 31/12 de chaque année sans que cette rémunération ne soit inférieure à 10.000 TND HT et supérieur à un maximum de 20.000 TND HT.

**(f) La rémunération du commissaire aux comptes :**

La rémunération du commissaire aux comptes est fixée d'un commun accord entre lui et la société de gestion. Les honoraires sont facturés par le commissaire aux comptes directement au fonds.

**(g) La rémunération des membres des comités :**

Les frais des trois comités consultatif, d'investissement et de contrôle charaique sont supportés par le fonds.

Le montant des frais de chaque comité est plafonné à 15.000 DT par an.

**(h) Autres frais :**

Le fonds peut prendre en charge certains frais liés à des prestations externes relatives aux prestations et services d'expertise liés directement aux dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

**Note 2. Faits marquants de l'exercice :**

Courant l'exercice 2023, des libérations du capital ont été réalisées pour un montant global de 6.000.000 DT.

De plus le fonds a procédé à quatre opérations d'investissement, à savoir :

- OCA TUNISIA EXPRESS SA pour un montant de 500.000 DT ;
- Actions MFI pour un montant de 5.000.000 DT ;
- OCA EL OUCHMA SA pour un montant de 1.100.000 DT ;
- Actions VILAVI pour un montant de 2.200.000 DT



FCPR MOURAFIK

Montant du fonds : 34.000.0000 TND

Etats financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

**Note 3. Référentiel comptable :**

Les états financiers du fonds « MOURAFIK », arrêtés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, ont été établis conformément au système comptable des entreprises promulgué par la loi n° 96-112 du 30 décembre 1996.

Les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2023, sont établis conformément aux préconisations du système comptable et notamment les normes 16 à 18 relatives aux OPCVM, telles que approuvées par arrêté du ministre des Finances du 22 Janvier 1999.

**Note 4. Bases de mesure et principes comptables pertinents :**

Les bases de mesure et les principes comptables pertinents adoptés par la société pour l'établissement de ses états financiers peuvent être résumés comme suit :

**(a) Bases de mesure :**

Les éléments d'actif et de passif du fonds « MOURAFIK » sont évalués à la valeur historique ou à la juste valeur.

**(b) Unité monétaire**

Les états financiers du fonds « MOURAFIK » sont libellés en Dinar Tunisien.

**(c) Sommaire des principales méthodes comptables**

Les principales méthodes comptables utilisées pour la préparation des états financiers du fonds peuvent être récapitulées comme suit :

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille-titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

**i-Prise en compte des placements**

Les placements en portefeuille titres et les placements monétaires sont pris en compte en comptabilité au moment du transfert de propriété pour leur prix d'achat frais exclus. Les frais encourus à l'occasion de l'achat sont imputés en capital.

**ii-Comptabilisation des revenus afférents aux placements**

Les profits courus à l'achat sur les obligations et valeurs assimilées sont constatés au bilan pour leur montant net de retenues à la source au titre de l'impôt dans la mesure où celles-ci sont effectuées à titre définitif et libératoire.

Les profits précomptés sur les placements sur le marché monétaire, notamment les billets de trésorerie et les certificats de dépôt, sont constatés au bilan pour leur montant net de retenue à la source au titre de l'impôt, dans la mesure où celles-ci sont effectuées à titre définitif et libératoire.

Les dividendes relatifs aux actions et valeurs assimilées sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon.

Les profits sur les placements en obligations et valeurs assimilées et sur les placements monétaires sont pris en compte en résultat à mesure qu'ils sont courus pour leur montant net de retenues à la source du fait que ces retenues sont effectuées à titre définitif et libératoire.

**iii-Evaluation à la date d'arrêté des situations :**

Les placements en obligations et valeurs similaires sont évalués à leur prix d'acquisition. La différence par rapport au prix de remboursement est répartie sur la période restant à courir et constitue, selon le cas, une plus ou moins-value potentielle portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

FCPR MOURAFIK

Montant du fonds : 34.000.0000 TND

Etats financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Les actions non admises à la cote de la BVMT sont évaluées à leur juste valeur. La juste valeur applicable pour l'évaluation de ces titres, correspond à la valeur mathématique de la société émettrice ou toute autre méthode permettant une juste valorisation de la participation (le coût d'une transaction récente, Discounted-Cash-Flow...).

Les actions non admises à la cote de la BVMT et qui sont négociées dans les mêmes conditions que les actions admises à la cote sont évaluées à leur valeur de marché, qui correspond au cours moyen pondéré du jour de calcul de la valeur liquidative, ou à la date antérieure la plus récente.

#### **IV-Placements à court terme :**

Les valeurs mobilières négociables acquises dans l'intention d'être liquidées avant l'expiration d'une année ou qui de par leur nature, peuvent être liquidées à brève échéance sont portées parmi les placements courants.

Lors de leur acquisition, les placements à court terme sont comptabilisés à leur coût. Les frais d'acquisition, tels que les commissions d'intermédiaires, les honoraires, les droits et les frais de banque sont exclus.

A la date de clôture, les placements à court terme font l'objet d'une évaluation à la valeur de marché pour les titres cotés et à la juste valeur pour les autres placements à court terme. Les titres cotés qui sont très liquides sont comptabilisés à leur valeur de marché et les plus-values et moins-values dégagées portées en résultat. Pour les titres cotés qui ne sont pas très liquides et les autres placements à court terme, les moins-values par rapport au coût font l'objet de provision et les plus-values ne sont pas constatées.

Pour les titres cotés, la valeur de marché est déterminée par référence au cours moyen du mois de décembre publié dans le bulletin officiel de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Pour les placements à court terme en titres émis par des O.P.C.V.M, la juste valeur est déterminée par référence à la valeur liquidative publiée pour la journée du 31 décembre dans le bulletin officiel du Conseil du Marché Financier.

Le transfert des placements à court terme en placements à long terme s'effectue individuellement au plus faible de la valeur comptable et de la juste valeur, ou à la valeur du marché s'ils étaient antérieurement comptabilisés à cette valeur.

#### **V Cession des placements**

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de leur valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins-value réalisée portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.



**Note 5. Notes explicatives des différentes rubriques figurant dans le corps des états financiers :**

**5-1- Notes au bilan :**

**5-1-1- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés :**

Les placements en actions et en valeurs assimilées s'élèvent au 31 décembre 2023 à une valeur nette de **22.566.683 DT** contre 15.400.027 DT au 31 décembre 2022 et peuvent être détaillés comme suit :

Libellé	Nombre de titres	Côut d'acquisition	Plus/moins value latente	Valeur au 31/12/2023
Société « PELLET & PALLET INDUSTRY P&PI »	200 000	2 000 000	(343 400)	1 656 600
Société « BIWARE »	38 940	2 000 000	(504 704)	1 495 296
Société « STE ORIENT TEA KYUFI »	20 000	2 000 000	814 760	2 814 760
Société « STE EL OUCHMA ETIQUETTES »	24 000	2 400 000		2 400 000
Société « TUNISIA EXPRESS SA »	3 077	2 000 000		2 000 000
Société « PARTICIPATION SAIPH »	65 203	5 000 027		5 000 027
Société « MEDITERRANIAN FEED COMPANY »	500 000	5 000 000		5 000 000
Société « VILAVI »	220 000	2 200 000		2 200 000
<b>Total Brut des Participations</b>	<b>1 071 220</b>	<b>22 600 027</b>	<b>(33 344)</b>	<b>22 566 683</b>

- Titres PELLET&PELLET INDUSTRY valorisés par la combinaison de la méthode de la valeur mathématique corrigée et la méthode des multiples ;
- Titres BIWARE valorisés par la combinaison de la méthode de la valeur mathématique corrigée, la méthode des multiples et la DCF ;
- Titres ORIENT TEA KYUFI valorisés par la combinaison de la méthode de la valeur mathématique corrigée et la méthode des multiples ;
- Les autres titres ont été valorisés au coût d'investissement.

Durant l'exercice 2023, le fonds a mis en place une politique de valorisation et de provisionnement des participations conformément à la Norme comptable N°17 relative au portefeuille-titres et autres opérations effectuées par les OPCVM et les plus ou moins-values potentielles sont portées directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elles apparaissent également comme composante du résultat net de l'exercice.

**5-1-2- Obligations et valeurs assimilées :**

Les obligations et valeurs assimilées s'élèvent au 31 décembre 2023 à une valeur nette de 1.600.000 DT et peuvent être détaillés comme suit :

Libellé	Valeur Brute Au 31/12/2022	Participations Non Libérées	Valeur Nette Au 31/12/2022	Valeur Brute au 31/12/2023	Participations Non Libérées	Valeur Nette au 31/12/2023
OCA TUNISIA EXPRESS	-	-	-	500 000	-	500 000
OCA EL OUCHMA	-	-	-	1 100 000	-	1 100 000
<b>Total Brut des Participations</b>	-	-	-	<b>1 600 000</b>	-	<b>1 600 000</b>

**5-1-3 Placements Monétaires :**

Les placements monétaires du fonds « MOURAFIK » totalisent **2.712.000** au 31.12.2023 et se détaillent comme suit :

	Montant	Début	Fin	Profits courus net	Total
<b>Contrat ISTITHMAR</b>	2.700.000	07/12/2023	06/03/2024	12.000	2.712.000
<b>Total</b>	<b>2.700.000</b>			<b>12.000</b>	<b>2.712.000</b>

**5-1-4- Disponibilités :**

Figurent sous cet intitulé, les fonds disponibles en banque ouverts au nom du Fonds, qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à **7.046.007 DT** contre 12.808.635 DT au 31 décembre 2022.

**5-1-5- Opérateurs Créditeurs :**

Figurent sous cet intitulé, les dettes au 31 décembre 2023, envers le gestionnaire du fonds et envers le dépositaire du fonds qui s'élèvent à **24.769 DT** contre 25.010 DT au 31 décembre 2022.

**5-1-6- Autres créditeurs divers :**

Figurent sous cet intitulé, l'encours des charges à payer afférents aux honoraires du commissaire aux comptes, des dettes envers le CMF, des dettes envers les comités du fonds totalisant **16.963 DT** au 31 décembre 2023 contre 17.139 DT au 31 décembre 2022.

**5-1-7 Capital (montant du fonds) :**

Le montant initial du fonds « MOURAFIK » s'élève au 31 décembre 2023 à la somme de **34.000.000 DT** (28.000.000 DT au 31 décembre 2022) et peut être présenté comme suit :

Capital	Parts
Montant	<b>28 000 000</b>
Nombre de titres	<b>2 800</b>
Nombre d'actionnaires	<b>3</b>

Souscriptions réalisées 2023	
Montant	<b>6 000 000</b>
Nombre de titres émis	<b>6 000</b>
Nombre de nouveaux souscripteurs 2023	-

Rachats effectués 2023	
Montant	-
Nombre de titres rachetés 2022	-
Nombre d'actionnaires sortants 2022	-

Autres mouvements 2023	
Plus ou moins-values potentielles sur titres	- <b>33 343</b>
Plus ou moins-values réalisées sur cession de titres	-
Régularisation des sommes non distribuables 2022	-

Capital au 31-12-2023	
Montant	<b>34 000 000</b>
Nombre de titres	<b>3 400</b>
Nombre des souscripteurs	<b>3</b>



FCPR MOURAFIK

Montant du fonds : 34.000.0000 TND

Etats financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

## 5-2- Notes à l'état de résultat :

### 5-2-1-Revenus des placements monétaires :

Les revenus des placements monétaires s'élevèrent à fin 2023 à la somme de **747.878 DT** contre 934.008 DT à fin 2022.

### 5-2-2-Charges de gestion du fonds :

Les charges de gestion du fonds s'élevèrent à fin 2023 à la somme de **814.689 DT** contre 708.741 DT à fin 2022.

Elles comprennent essentiellement les charges directement liées à l'activité du fonds, notamment la rémunération revenant au gestionnaire, la rémunération revenant au dépositaire des titres ainsi que les frais revenant aux membres du Comité d'Investissement, du comité consultatif et du comité charaïque.

Courant l'exercice 2023, la rémunération revenante :

- au gestionnaire s'élève à fin 2023 la somme de 771.888 DT (672.462 DT à fin 2022),
- au dépositaire s'élève à fin 2023 la somme de 23.801 DT (17.279 DT à fin 2022) ;

Courant l'exercice 2023, la rémunération revenante aux membres :

- du Comité d'Investissement s'élève à fin 2023 la somme de 12.000 DT (9.000 DT à fin 2022) ;
- du Comité Consultatif s'élève à fin 2023 la somme de 4.000 DT (4.000 DT à fin 2022) ;
- du Comité Charaïque s'élève à fin 2023 la somme de 3.000 DT (6.000 DT à fin 2022) ;

### 5-2-3-Autres charges :

Figurent sous cet intitulé essentiellement, les diverses charges affectées au fonds se détaillent comme suit :

- les honoraires du commissaire aux comptes qui s'élevèrent à 14.703 DT à fin 2023 (16.869 DT à fin 2022),
- les honoraires de due diligence qui s'élevèrent à 1.489 DT à fin 2023 (37.857 DT à fin 2022),
- les honoraires d'avocat étant nul à fin 2023 (11.865 DT à fin 2022),
- les commissions bancaires pour 562 DT à fin 2023 (364 DT à fin 2022) ;
- Frais de publication CMF pour 480 à fin 2022
- Impôts et taxes et divers frais pour 135 DT en 2023 (contre 745 en 2022).

## Note 6. Engagements hors bilan :

Les engagements de financement au 31 décembre 2023 portent sur un montant de :

- 3.000.000 DT afférents à un accord de participation dans le capital de la société LA VAGUE BLEUE ;



F.M.B.Z KPMG TUNISIE  
6, Rue du Riyal - Immeuble KPMG  
Les Berges du Lac - 1053 Tunis  
Tél : + (216) 71 19 43 44  
Fax : + (216) 71 19 43 20  
www.kpmg.com/tn

*Tunis, le 26 Février 2024*

**A MESSIEURS LES MEMBRES DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DU GESTIONNAIRE  
« ZITOUNA CAPITAL »**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Messieurs les Membres du Conseil d'Administration du Gestionnaire « *ZITOUNA CAPITAL* »,

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

*Opinion :*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des états financiers du fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** » qui comprennent le bilan au **31 décembre 2023**, l'état de résultat et l'état de variation de l'actif net 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 un actif net de **40.486.211 DT** et une valeur liquidative égale à **10.121,553 DT** par part.

Ces comptes ont été arrêtés par le gestionnaire sur la base des éléments disponibles à cette date.

A notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** » au **31 décembre 2023**, ainsi que de sa performance financière 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 professionnelles d'audit 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 du fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** » 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.

Rapport de gestion :

La responsabilité du rapport de gestion incombe au gestionnaire.

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 20 du code des Organismes de Placement Collectif, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations données sur les comptes du fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** » 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 du gestionnaire pour les états financiers :

Le gestionnaire est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle de ces états financiers, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, 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 au gestionnaire qu'il incombe d'évaluer la capacité du fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** » 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 le gestionnaire a l'intention de liquider le fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** » ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Il incombe au gestionnaire de surveiller le processus d'information financière du fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** ».

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 professionnelles d'audit 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 professionnelles d'audit 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.

## ***II- Rapport relatif aux 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.

### **Effacité du système de contrôle interne :**

En application des dispositions de l'article 3 de la loi 94-117 du 14 Novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, portant réorganisation du marché financier, nous avons procédé à

une évaluation générale portant sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds commun de placement à risque « **FCPR MOURAFIK II** ».

A 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 gestionnaire.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié des déficiences importantes du contrôle interne.

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
*Skander MILADI*



**FCPR MOURAFIK II****BILAN**  
**Exercice clos le 31 décembre 2023**  
(Exprimé en Dinars Tunisiens)

<b>LIBELLE</b>	<b>NOTE</b>	<b><u>Au 31.12.2023</u></b>	<b><u>Au 31.12.2022</u></b>
<b><u>ACTIFS</u></b>			
<b>Portefeuille titres</b>	<b>AC1</b>	<b>20 850 076</b>	<b>10 900 076</b>
a- Actions et valeurs assimilées		20 850 076	10 900 076
b- Obligations et valeurs assimilées		0	0
c - Autres valeurs		0	0
<b>PLACEMENTS MONETAIRES ET DISPONIBILITES</b>	<b>AC2</b>	<b>19 681 170</b>	<b>8 758 142</b>
a- Placements monétaires		19 442 133	0
b- Disponibilités		239 037	8 758 142
<b>Créances d'exploitations</b>	<b>AC3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>AC4</b>	<b>0</b>	<b>13 500 000</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>40 531 245</b>	<b>33 158 218</b>
<b><u>PASSIFS</u></b>			
Opérateurs créditeurs	<b>PA1</b>	30 535	19 043
Autres créditeurs divers	<b>PA2</b>	14 500	26 617
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>45 035</b>	<b>45 660</b>
<b>Capital</b>	<b>CP1</b>	<b>40 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>Sommes distribuables</b>	<b>CP2</b>	<b>486 211</b>	<b>112 558</b>
a - Sommes distribuables des exercices antérieurs		0	0
b - Sommes distribuables de l'exercice		486 212	112 558
<b>ACTIF NET</b>		<b>40 486 211</b>	<b>33 112 558</b>
<b>TOTAL ACTIF NET ET PASSIFS</b>		<b>40 531 245</b>	<b>33 158 218</b>

**FCPR MOURAFIK II****ETAT DE RESULTAT**  
**Exercice clos le 31 décembre 2023**  
(Exprimé en Dinars Tunisiens)

LIBELLE	NOTE	Du 01.01.2023	Du 16.03.2022
		Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
<b>Revenus du portefeuille-titres</b>		0	0
a- Dividendes		0	0
b- Revenus des obligations et valeurs assimilées		0	0
c- Revenus des autres valeurs		0	0
Revenus des placements monétaires	PR2	1 348 147	469 206
<b>Total des revenus des placements</b>		<b>1 348 147</b>	<b>469 206</b>
Charges de gestion des placements	CH 1	-844 804	-298 790
<b>REVENUS NETS DES PLACEMENTS</b>		<b>503 342</b>	<b>170 416</b>
Autres produits		0	0
Autres charges	CH 2	-17 131	-57 859
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>486 211</b>	<b>112 558</b>
Régularisation du résultat d'exploitation		0	0
<b>SOMMES DISTRIBUABLES DE L'EXERCICE</b>		<b>486 211</b>	<b>112 558</b>
<b>Régularisation du résultat d'exploitation (annulation)</b>		0	0
Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres		0	0
Plus (ou moins) values réalisées sur cession des titres		0	0
Frais de négociation		0	0
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>486 211</b>	<b>112 558</b>



**FCPR MOURAFIK II****Etat de variation de l'actif net**  
Exercice clos le 31 décembre 2023  
(Exprimé en Dinars Tunisiens)

LIBELLE	Du 01.01.2023	Du 16.03.2022
	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
<b>Variation de l'actif net résultant des opérations d'exploitation</b>	<b>486 211</b>	<b>112 558</b>
a- Résultat d'exploitation	486 211	112 558
b- Variation des plus (ou moins) values potentielles sur titres	0	0
c- plus (ou moins) values réalisées sur cession des titres	0	0
d- Frais de négociation de titres	0	0
<b>Distributions de dividendes</b>	<b>-112 558</b>	<b>0</b>
<b>Transactions sur le capital</b>	<b>7 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>a- Souscriptions</b>	<b>7 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
- Capital	7 000 000	33 000 000
- Régularisation des sommes non distribuables	0	0
- Régularisation des sommes distribuables	0	0
<b>b- Rachats</b>		
- Capital	0	0
- Régularisation des sommes non distribuables	0	0
- Régularisation des sommes distribuables	0	0
- Commissions de rachat	0	0
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET</b>	<b>7 373 653</b>	<b>33 112 558</b>
<b>VARIATION DE L'ACTIF NET</b>		
a- Début de période	33 112 558	0
b- Fin de période	40 486 211	33 112 558
<b>NOMBRE DE PARTS</b>		
a- Début de période	3 300	0
b- Fin de période	4 000	3 300
<b>VALEUR LIQUIDATIVE</b>	<b>10 121,553</b>	<b>10 034,108</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT ANNUALISE</b>	<b>0,87%</b>	<b>0,34%</b>

## NOTE 1 : PRESENTATION DU FONDS

« **FCPR MOURAFIK II** » est un fonds commun de placement à risque, régi par le code des organismes de placement collectif, la loi n° 88-92 du 2 août 1988 relative aux sociétés d'investissement, les textes subséquents la complétant ou la modifiant et le décret n°2006-381 du 3 février 2006 portant application des dispositions de l'article 22 bis du code des organismes de placement collectif. Il a été créé à l'initiative conjointe de la Société « ZITOUNA CAPITAL » et de BANQUE ZITOUNA et a reçu l'agrément du Conseil du Marché Financier, en date du 24 Février 2022.

Il a pour objet la participation, pour le compte des porteurs de parts et en vue de sa rétrocession, au renforcement des fonds propres des entreprises.

A ce titre, le fonds intervient au moyen de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou de parts sociales et d'une façon générale de toutes les autres catégories de titres assimilés à des fonds propres.

Le montant projeté du fonds est de 40.000.000 DT réparti en 4.000 parts de 10.000 DT chacune. **Au 31.12.2023**, il a été souscrit à hauteur de 33.000.000 DT et libéré à hauteur de 19.500.000 DT. Sa durée de vie est de 10 ans, éventuellement prorogée de deux périodes d'un an.

Désignation	Montant Souscrit	Montant Libéré
BANQUE ZITOUNA	39 500 000	39 500 000
ZITOUNA TAKAFUL	500 000	500 000
<b>Total Général des Parts libérés</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

Etant une copropriété de valeurs mobilières dépourvue de la personnalité morale, le fonds se trouve en dehors du champ d'application de l'impôt sur les revenus des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

En revanche, les revenus des montants, disponibles et non investis, dans tout instrument financier « chariâa compliant » sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 20%.

**FCPR MOURAFIK II** est un fonds de distribution.

Le dépositaire de ce fonds est BANQUE ZITOUNA. Le gestionnaire étant ZITOUNA CAPITAL.

## NOTE 2 : REFERENTIEL D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers arrêtés au **31 décembre 2023**, sont établis conformément aux préconisations du système comptable et notamment les normes 16 à 18 relatives aux OPCVM, telles qu'approuvées par l'arrêté du ministre des Finances du 22 Janvier 1999.

### **NOTE 3 : PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES**

Les états financiers sont élaborés sur la base de l'évaluation des éléments du portefeuille-titres à leur valeur de réalisation. Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

#### **3.1- *Prise en compte des placements et des revenus y afférents***

Les placements en portefeuille-titres et les placements dans des instruments financiers charaïques sont comptabilisés au moment du transfert de propriété pour leur prix d'achat. Les frais encourus à l'occasion de l'achat sont imputés en capital.

Les dividendes relatifs aux actions et valeurs assimilées, sont pris en compte en résultat à la date de détachement du coupon pour les titres admis à la cote et au moment où le droit au dividende est établi pour les titres non admis à la cote.

Les rémunérations des placements dans des instruments financiers charaïques sont prises en compte dans le résultat à mesure qu'ils sont courus.

#### **3.2- *Evaluation des placements en actions et valeurs assimilées***

Les placements en actions et OPCVM sont évalués, en date du **31.12.2023**, à leur valeur de marché pour les titres admis à la cote et à la valeur liquidative pour les OPCVM. La différence par rapport au prix d'achat ou par rapport à la clôture précédente constitue, selon le cas, une plus ou moins-value potentielle portée directement en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice.

Les titres non cotés sont évalués à leur juste valeur.

Pour la détermination de la valeur liquidative des parts du Fonds, il est tenu compte des règles d'évaluation suivantes qui correspondent aux indications de valorisation préconisées dans le « Guide International d'Evaluation à l'usage du Capital investissement et du Capital Risque » publié par « l'IPEV Valuation Board (International Private Equity and Venture Capital Valuation Board) ».

#### **3.3- *Evaluation des autres placements***

Les placements des sommes disponibles non investis dans des instruments financiers charaïques sont évalués à leur prix d'acquisition.

#### **3.4- *Cession des placements***

La cession des placements donne lieu à l'annulation des placements à hauteur de leur valeur comptable. La différence entre la valeur de cession et le prix d'achat du titre cédé constitue, selon le cas, une plus ou moins-value réalisée portée directement, en capitaux propres, en tant que somme non distribuable. Elle apparaît également comme composante du résultat net de l'exercice. Le prix d'achat des placements est déterminé par la méthode du coût moyen pondéré.



**FCPR MOURAFIK II**

	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Plus ou moins-values potentielles	Valeur au 31.12.2023	% des montants souscrits	Méthode d'évaluation
<b>a- Actions, valeurs assimilées et droits rattachés</b>						
<b>Actions non cotées</b>						
Société Djerba Trade and Service	250 000	2 500 000	0	2 500 000	6,25%	Coût d'acquisition
Société Arabe des Industries Pharmaceutiques	49 555	3 800 076	0	3 800 076	9,50%	Coût d'acquisition
Société des Abattoirs de Volailles	46 000	4 600 000	0	4 600 000	11,50%	Coût d'acquisition
Société Mediterranean Feed Industry	495 000	4 950 000	0	4 950 000	12,38%	Coût d'acquisition
Société VILAVI	500 000	5 000 000	0	5 000 000	12,50%	Coût d'acquisition
<b>Total</b>		<b>20 850 076</b>	<b>0</b>	<b>20 850 076</b>	<b>52,13%</b>	

La valorisation du portefeuille a été effectuée conformément à la politique de valorisation et de provisionnement validée par le Comité Consultatif N°2 du 04 octobre 2023.

## **AC 2 : Placements monétaires et disponibilités**

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 19.681.170 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
<b>a - Placements monétaires</b>		
Contrat Istithmar – Banque Zitouna	19 300 000	0
Profits courus / Contrat Istithmar	177 666	0
Retenue à la source / Profits courus	-35 533	0
<b>Sous-Total</b>	<b>19 442 133</b>	<b>0</b>
<b>b – Disponibilités</b>		
Dépôts à vue – Banque ZITOUNA	239 037	8 758 142
<b>Sous-Total</b>	<b>239 037</b>	<b>8 758 142</b>
<b>Total</b>	<b>19 681 170</b>	<b>8 758 142</b>

## **PA1 : Opérateurs créditeurs**

Le solde de ce poste s'élève au **31.12.2023** à 30.535 DT et s'analyse comme suit :

Désignation	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
Rémunération du gestionnaire à payer	734	7 643
Rémunération du dépositaire à payer	23 801	0
Rémunération / Comités	6 000	11 400
<b>Total</b>	<b>30 535</b>	<b>19 043</b>

## **PA 2 : Autres créditeurs divers**

Cette rubrique s'élève au **31.12.2023** à 14.500 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
Honoraires du CAC à payer	13 500	10 755
Redevance CMF à payer	0	397
Zitouna Capital	800	15 465
Retenue à la source due	200	15 465
<b>Total</b>	<b>14 500</b>	<b>26 617</b>

## NOTE 4.2 : NOTES SUR L'ETAT DE RESULTAT

### *PR 2 : Revenus des placements monétaires*

Le solde de cette rubrique pour la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023, dont le montant s'élève à 1.348.147 DT se détaille comme suit :

Désignation	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023	Du 16/03/2022 Au 31/12/2022
Profits courus / Contrats Istithmar	1 238 407	437 293
Profits / dépôts à vue	109 740	31 913
<b>Total</b>	<b>1 348 147</b>	<b>469 206</b>

### *CH 1 : Charges de gestion des placements*

Le solde de ce poste s'élève pour la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023 à 844.204 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023	Du 16/03/2022 Au 31/12/2022
Rémunération du gestionnaire	809 403	259 589
Rémunération du dépositaire	23 801	23 801
Rémunération / Comité investissement	3 000	8 000
Rémunération / Comité consultatif	2 000	2 000
Rémunération / Comité charaïque	6 600	5 400
<b>Total</b>	<b>844 804</b>	<b>298 790</b>

### *CH 2 : Autres charges*

Le solde de ce poste s'élève pour la période allant du 01.01.2023 au 31.12.2023 à 17.528 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023	Du 16/03/2022 Au 31/12/2022
Honoraires du CAC	15 569	10 755
Frais de constitution CMF	0	46 000
Frais CMF	-397	397
Commissions bancaires	336	273
Impôts et taxes	135	75
Pénalités de retard	0	359
Honoraire due diligence	1 489	0
<b>Total</b>	<b>17 131</b>	<b>57 859</b>



NOTE 5 : AUTRES INFORMATIONS

5-1 Données par part

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Revenus des placements	337	142
Charges de gestion des placements	-211	-91
<b>Revenus nets des placements</b>	<b>126</b>	<b>52</b>
Autres produits	0	0
Autres charges	-4	-18
<b>Résultat d'exploitation (1)</b>	<b>122</b>	<b>34</b>
Régularisation du résultat d'exploitation	0	0
<b>Sommes distribuables de l'exercice</b>	<b>122</b>	<b>34</b>
Variation des plus (ou moins) values potentielles	0	0
Plus (ou moins) values réalisées sur cession de titres	0	0
Frais de négociation	0	0
<b>Plus (ou moins) values sur titres et frais de négociation (2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net de l'exercice (1) + (2)</b>	<b>122</b>	<b>34</b>
<b>Résultat non distribuable de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Régularisation du résultat non distribuable	0	0
<b>Sommes non distribuables de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valeur liquidative</b>	<b>10 121,553</b>	<b>10 034,110</b>
<i>Charges de gestion / actif net moyen</i>	<u>2,30%</u>	<u>1,33%</u>
<i>Autres charges / actif net moyen</i>	<u>0,05%</u>	<u>0,26%</u>
<i>Résultat distribuable de l'exercice / actif net moyen</i>	<u>1,32%</u>	<u>0,50%</u>

### 5-2 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31/12/2023 se détaillent ainsi :

Désignation	Montant au 31.12.2023	% garantie
<b>Engagements reçus :</b>	Néant	
<b>Engagements donnés : Accords de financement donnés</b>		
- Accords de financement donnés (en DT)	9 870 000	

### 5-3 Rémunération du gestionnaire

La gestion du FCPR MOURAFIK II est confiée à la société ZITOUNA CAPITAL. Celle-ci est chargée des choix des placements et de la gestion administrative et financière du FCPR. La société de Gestion perçoit du Fonds, au titre de rémunération pour ses missions :

- 2,25% HT l'an sur les montants des souscriptions investis, diminués des montants restitués aux souscripteurs en principal ainsi que des pertes définitives
- 1,5% HT l'an sur les montants des souscriptions non investis

### 5-4 Rémunération du dépositaire

La fonction de dépositaire est confiée à BANQUE ZITOUNA. Une commission annuelle de 0,1% HTVA de l'actif net géré avec un minimum de 10.000 DT HTVA et un maximum de 20.000 DT HTVA par an. Les commissions sont facturées par le dépositaire au Fonds annuellement.

### 5-5 Commissions et Redevances

Le Fonds prendra en charge les différentes commissions et redevances CMF, notamment les frais de constitution tels que les frais liés à la mise en place des documents légaux, les frais du visa du CMF, etc.

### 5-6 Rémunération des comités

Les frais des trois comités : consultatif, investissement et contrôle choraique sont supportés par le Fonds. Le montant des frais de chaque comité est plafonné à quinze (15) mille dinars par an.

### 5-7 Frais de délégation Administrative et Comptable

Les frais du cabinet de tenue comptable seront supportés par le Gestionnaire.