

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ESSOUKNA

Siège social : 46, rue Tarek Ibn Ziyed Mutuelleville -1082 Tunis Mahrajène-

La Société ESSOUKNA publie ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2019 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 30 juin 2020. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Moncef BOUSSANOUGA ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE).

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2019	31 décembre 2018
ACTIFS NON COURANTS			
Actifs immobilisés			
Immobilisations incorporelles	3	8 469	8 469
Moins : amortissements		<u>-8 469</u>	<u>-8 469</u>
		-	-
Immobilisations corporelles	3	1 597 037	1 472 398
Moins : amortissements		<u>-1 112 410</u>	<u>-1 013 490</u>
		484 627	458 908
Immobilisations financières	4	8 965 105	9 366 101
Moins : provisions		<u>-595 982</u>	<u>-478 550</u>
		8 369 123	8 887 551
Titres mis en équivalence	5	-	127 345
Actifs d'impôt différé	6	300 689	250 355
Total des actifs non courants		9 154 439	9 724 159
ACTIFS COURANTS			
Stocks	7	57 209 515	57 481 645
Moins : provisions		<u>-103 069</u>	<u>-103 069</u>
		57 106 446	57 378 576
Clients et comptes rattachés	8	2 050 156	1 252 441
Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-199 931</u>
		1 860 085	1 052 510
Autres actifs courants	9	4 732 799	5 225 848
Moins : provisions		<u>-22 501</u>	<u>-22 501</u>
		4 710 298	5 203 347
Placements et autres actifs financiers	10	439 539	554 365
Liquidités et équivalents de liquidités	11	2 459 287	708 865
Total des actifs courants		66 575 655	64 897 663
TOTAL DES ACTIFS		75 730 094	74 621 822

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2019	31 décembre 2018
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées		29 413 231	29 101 770
Résultat consolidé		35 073	636 467
Total des capitaux propres du groupe	12	34 498 804	34 788 737
Réserves minoritaires		487 252	486 949
Résultat minoritaires		4 503	58 488
Total intérêts minoritaires		491 755	545 437
Total des capitaux propres avant affectation		34 990 559	35 334 174
PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts	13	21 029 984	23 757 830
Autres passifs financiers	14	184 477	698 127
Provisions	15	807 494	677 961
Total des passifs non courants		22 021 955	25 133 918
Passifs courants			
Fournisseurs et comptes rattachés	16	3 964 070	2 415 036
Autres passifs courants	17	2 825 072	1 111 134
Concours bancaires	18	-	385 822
Autres passifs financiers	18	11 928 438	10 241 738
Total des passifs courants		18 717 580	14 153 730
Total des passifs		40 739 535	39 287 648
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		75 730 094	74 621 822

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Ventes de biens immobiliers	19	16 159 009	10 562 624
Autres produits d'exploitation	20	36 402	38 652
Total des produits d'exploitation		16 195 411	10 601 276
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	21	-272 130	2 615 738
Achats de terrains	22	-16 500	-
Achats d'études et de prestations de services	23	-385 006	-236 866
Achats de matériels, équipements et travaux	24	-9 206 038	-7 715 042
Charges de personnel	25	-1 980 632	-1 550 876
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-336 024	-67 254
Autres charges d'exploitation	27	-729 875	-707 814
Total des charges d'exploitation		-12 926 205	-7 662 114
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		3 269 206	2 939 162
Charges financières nettes	28	-3 780 111	-2 869 350
Produits des placements	29	168 527	880 732
Autres gains ordinaires	30	680 380	79 366
Autres pertes ordinaires	31	-52 148	-12 487
Résultat des activités ordinaires avant impôt		285 854	1 017 423
Impôt sur les sociétés		-46 268	-75 569
Résultat des activités ordinaires après impôt		239 586	941 854
Eléments extraordinaires		-	-
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRÉES		239 586	941 854
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-200 010	-246 901
RÉSULTAT NET DU GROUPE		39 576	694 953
Part du groupe		35 073	636 467
Part des minoritaires		4 503	58 488

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2019 Exercice clos le 31 décembre 2018
Notes

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	35 073	636 467
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	4 503	58 488
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	200 010	246 901
	Élimination de l'impact de d'impôt différé	-50 334	52 395
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	336 024	67 254
	▪ Variations des :		
	- Stocks	272 130	-2 615 738
	- Clients	-797 715	1 234 757
	- Autres actifs	493 049	-1 639 432
	- Autres passifs financiers	-513 650	4 401
	- Fournisseurs et autres passifs	3 262 972	-1 246 019
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-	-546 981
	▪ Dividendes sur titres de participation	-72 715	-179 668
	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	3 169 347	-3 927 175
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	-
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-124 638	-8 926
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	515 821	1 763 176
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-	-
	Dividendes reçus	72 715	179 668
	Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	463 898	1 933 918
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-411 716	-1 279 593
	Encaissements provenant des emprunts	6 100 000	13 150 000
	Remboursements d'emprunts	-7 141 145	-9 856 336
	Fonds social (variation)	-44 140	-47 941
	Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-1 497 001	1 966 130
	Incidence des variations du périmètre de consolidation	-	-
	VARIATION DE TRÉSORERIE	2 136 244	-27 127
	Trésorerie au début de l'exercice	323 043	350 171
	Trésorerie à la clôture de l'exercice	2 459 287	323 043

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Présentation du Groupe

Le Groupe ESSOUKNA se compose, comme le montre le tableau suivant, de trois sociétés opérant, en Tunisie, dans deux domaines d'activités, à savoir la promotion immobilière et la prise de participations :

Société	Forme juridique	Activité	% de contrôle et d'intérêt	Position dans le groupe
Société ESSOUKNA	Société anonyme	Promotion immobilière	100%	Société mère
Société ZIED	SARL	Prise de participations	62,01%	Filiale
Immobilière des Œillets	Société anonyme	Promotion immobilière	22,22%	Ets associée

Le Groupe ESSOUKNA fait partie du Groupe SIMPAR qui fait lui-même partie du Groupe Banque Nationale Agricole (BNA).

2. Présentation de la Société mère

La Société ESSOUKNA, promoteur immobilier agréé, a été créée en novembre 1983, à l'initiative de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAR) et sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA).

Il s'agit d'une société anonyme, au capital de 5 050 500 DT, dont les actions sont cotées en bourse depuis le 20 septembre 2006.

Elle a pour objet social :

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

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

La structure du capital de la Société ESSOUKNA se présente comme suit au 31 décembre 2019 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAR	3 516 863	3 516 863	69,63%
CTAMA	178 480	178 480	3,53%
BEN HAMADI K.	120 988	120 988	2,39%
ASSURANCE COMAR	80 849	80 849	1,60%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
GAROUI Z.	59 552	59 552	1,18%
Autres actionnaires	968 768	968 768	19,18%
TOTAL	5 050 500	5 050 500	100%

La Société ESSOUKNA est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 2019 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 des Normes Comptables Tunisiennes, dont notamment les Normes Comptables NCT 35, relative aux états financiers consolidés, et NCT 36, relative aux participations dans les entreprises associées, publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1^{er} décembre 2003. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation dans les états financiers des transactions et autres événements au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 consolidés arrêtés au 31 décembre 2019 se résument comme suit :

2.1. Consolidation

➤ **Filiales**

Les filiales correspondent aux entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles il a le pouvoir d'exercer le contrôle des activités. Elles sont consolidées à compter de la date du transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date de leur cession.

Toutes les transactions intra-groupe ainsi que les soldes, pertes ou profits s'y rapportant sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont, le cas échéant, modifiées afin d'assurer une homogénéité avec les méthodes du Groupe. Une présentation distincte est faite des intérêts minoritaires.

Les filiales sont consolidées par intégration globale (I.G.).

Sont exclues du périmètre de consolidation les entités pour lesquelles les titres de participation ont été acquis uniquement en vue d'une cession ultérieure dans un avenir proche.

Lorsque des restrictions sévères et durables mettent en cause la capacité du Groupe à contrôler la politique d'exploitation et les actifs d'une filiale ou d'une participation, celle-ci est également exclue du périmètre de consolidation. Tel est le cas des filiales en liquidation ou placées sous le contrôle d'un administrateur judiciaire. La valeur de la participation dans ces entités est reprise sous la rubrique « Participations et parts dans les entreprises liées non consolidées ».

➤ **Entreprises associées**

Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées par mise en équivalence (M.E.).

La comptabilisation par mise en équivalence implique la constatation, dans l'état de résultat du Groupe, de la quote-part dans les résultats de l'exercice des entreprises associées. Les participations du Groupe dans les entreprises associées sont comptabilisées au bilan pour un montant reflétant la part du Groupe dans l'actif net de chaque entreprise associée.

➤ **Périmètre de consolidation**

Les pourcentages de contrôle et les pourcentages d'intérêt revenant au Groupe dans les sociétés retenues dans le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation qui leur sont appliquées se présentent comme suit :

Société	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
Société ESSOUKNA	100%	100%	I.G.
Société ZIED	62,01%	62,01%	I.G.
Immobilière des Œillets	22,22%	22,22%	M.E.

2.2. Actions propres et d'autocontrôle

Conformément aux dispositions de la Norme Comptable NCR 02, relative aux Capitaux propres :

- Les actions émises par la Société ESSOUKNA et rachetées dans l'optique de réguler les cours en bourse ou encore celles qui sont détenues par les filiales du Groupe sont présentées, au bilan, en soustraction des capitaux propres dans la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » ;
- Les plus ou moins-values réalisées sur les actions propres rachetées sont comptabilisées directement en capitaux propres dans la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » sous l'intitulé « Plus ou moins-values sur actions propres et d'autocontrôle » ;
- Les dividendes perçus sur les actions propres rachetées sont portés également au niveau de la rubrique « Actions propres et d'autocontrôle » sous l'intitulé « Dividendes sur actions propres et d'autocontrôle ».

2.3. Transactions en monnaies étrangères

Le périmètre de consolidation n'inclut pas de filiales étrangères.

Les transactions en monnaies étrangères effectuées par les Sociétés du Groupe sont comptabilisées par application du taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Lorsque le règlement survient durant l'exercice au cours duquel la transaction a été conclue, la différence de change entre le montant enregistré initialement et le montant effectif du règlement constitue un gain ou une perte qui est pris en compte dans la détermination du résultat de l'exercice.

À la date de clôture, les éléments monétaires libellés en monnaies étrangères sont évalués en utilisant le taux de change en vigueur à cette date. Le gain ou la perte de change en résultant est également pris en compte dans la détermination du résultat de l'exercice.

2.4. 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 du Groupe. 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%

2.5. Titres de participations non consolidables

Les titres de participation non consolidables 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 aux Sociétés du Groupe). 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 non consolidables 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.

2.6. Stocks

➤ *Terrains à bâtir ou à lotir*

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

➤ *Travaux en cours*

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

➤ *Travaux terminés*

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

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

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

Pour les projets achevés dont le procès-verbal de récolement a été obtenu depuis 5 ans et pour les lotissements dont la réception définitive par les autorités compétentes date de 5 ans, une mission d'expertise est confiée à un expert qualifié en vue d'évaluer le prix de vente du m² :

- a) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m², aucune provision n'est à comptabiliser ;
- b) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m², une provision est à comptabiliser pour les locaux ou 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.

2.7. 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 les Sociétés du Groupe se présentent comme suit :

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

2.8. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

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.).

2.9. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.10. Impôts sur les sociétés

Conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue entre les impôts courants et les impôts différés.

➤ Impôt courant

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur propres à chacune des Sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapporte le résultat.

➤ Impôt différé

Des impôts différés sont comptabilisés lorsque des différences temporaires existent entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs bases fiscales.

Des passifs d'impôt différé sont reconnus pour toutes les différences temporaires taxables à l'exception :

- Des différences temporaires taxables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition ;
- Des différences temporaires taxables relatives aux investissements dans des entreprises sous contrôle exclusif, dans la mesure où le Groupe est capable de contrôler la date à laquelle la différence temporaire s'inversera et qu'il est probable que cette différence temporaire ne s'inversera pas dans un avenir prévisible.

Des actifs d'impôt différé sont constatés pour toutes les différences temporaires déductibles et les pertes fiscales reportables dans la mesure où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces différences temporaires et ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable (prévue par la norme comptable internationale IAS 12, *Impôts sur le résultat*, n'ayant pas d'équivalente en Tunisie) par référence au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture de la période. Ils ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les actifs et les passifs d'impôt différé sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, et les actifs et passifs d'impôt différé concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

2.11. Présentation de l'état consolidé des flux de trésorerie

À partir de l'exercice 2018, l'état consolidé 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 non consolidables, 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 31/12/2018	Entrées 2019	Sorties 2019	Soldes au 31/12/2019	Soldes au 31/12/2018	Entrées 2019	Sorties 2019	Soldes au 31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018
Logiciels	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
Total des immobilisations incorporelles	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	324 185	9 414	-	333 599	17 181	26 595
Matériel de transport	413 231	116 990	-	530 221	202 435	75 788	-	278 223	251 998	210 796
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	333 630	1 203	-	334 833	297 991	7 091	-	305 082	29 751	35 639
Équipements de bureaux	98 341	679	-	99 020	85 677	3 102	-	88 779	10 241	12 664
Équipements informatiques	113 917	5 766	-	119 683	103 202	3 525	-	106 727	12 956	10 715
Total des immobilisations corporelles	1 472 399	124 638	-	1 597 037	1 013 490	98 920	-	1 112 410	484 627	458 909
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 480 868	124 638	-	1 605 506	1 021 959	98 920	-	1 120 879	484 627	458 909

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2019 appartiennent entièrement à la Société ESSOUKNA. Un inventaire physique de ces actifs a été effectué à la fin de l'année 2019. Le rapprochement de ses résultats avec les données comptables correspondantes (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 immobilisations incorporelles et corporelles de la société mère.

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Participations (non consolidables) :	4 471 726	4 486 977
- Titres de participation	4 513 787	4 513 787
- Moins : Provisions	-42 061	-26 810
Fonds gérés :	3 619 399	4 121 580
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 173 320	4 573 320
- Moins : Provisions	-553 921	-451 740
Prêts au personnel :	272 478	268 474
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	272 478	268 474
- Moins : Provisions	-	-
Échéances à plus d'un an sur emprunt national	5 000	10 000
Dépôts et cautionnements versés	520	520
<i>Total en DT</i>	8 369 123	8 887 551

NOTE N°4-1 : PARTICIPATIONS NON CONSOLIDABLES

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31 décembre 2019		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
SIMPAR	112 281	10,00%	993 936	-	993 936
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	4 139	6 386
BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
SICAV PLACEMENT OBLIGATAIRE	300	0,01%	30 000	-	30 000
BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	37 922	44 518
SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			4 513 787	42 061	4 471 726

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 2019 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 38,480 DT, soit une moins-value potentielle de 1 208 KDT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2019 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

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 2019, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouvrés 31 décembre 2019 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 31 décembre 2019
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	1 046 660
Fonds géré n°22	2 795 625
<i>Total en DT</i>	<i>4 173 320</i>

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 1 673 320 DT au 31 décembre 2019.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 553 921 DT au 31 décembre 2019. 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 2019, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA pour le besoin d'établissement des états financiers, pour les montants respectifs de 95 812 DT et (119 616) DT.

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société mise en équivalence	Actif net au 31/12/2018	% au
IMMOBILIERE DES ŒILLETS	573 026	
<i>Total en DT</i>		

(*) La valeur des TME au 31 décembre 2019 est nulle, étant donné que la quote-part du Groupe dans la perte de l'exercice 2019 (-239 992 DT) dépasse le montant dans une entreprise associée, en l'absence d'un engagement au-delà de son apport en capital.

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Sources des impôts différés actifs	Solde au 31 décembre 2018	Incidence sur les réserves de 2019	Incidence sur le résultat de 2019	Solde au 31 décembre 2019
AID / provisions pour risques et charges	117 452	-	23 901	141 353
AID / provisions pour dépréciation des titres de participation	132 405	-	26 567	158 972
AID / provisions pour dépréciation des créances douteuses	498	-	-134	364
AID / pertes fiscales reportables	-	-	-	-
<i>Total en DT</i>	250 355	-	50 334	300 689

NOTE N°7 : STOCKS (*)

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Terrains à bâtir :	22 077 963	23 379 215
- LOT M'HAMDIA	431 746	431 746
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOT EHC 1 BOUMHEL	-	1 330 469
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	4 120 710	3 866 318
- LOT MANOUBA	9 165 942	8 619 754
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 405 870	1 347 917
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 429 911	3 262 452
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	1 233 200
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 430 607	3 194 182
Travaux en cours :	14 674 628	12 866 793
- PROJET KAIROUAN	3 463 368	2 933 647
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	-	2 533 868
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	-	4 008 640
- PROJET HC 5 BOUMHEL	7 113 112	3 390 638
- PROJET HHC 1 BOUMHEL	2 010 992	-
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	2 087 156	-

Travaux terminés :	20 456 924	21 235 637
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUMBOULA EL JAMILA" LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	33 105	34 451
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	25 626	29 265
- RÉSIDENCE "EL BOUSTEN 8" SOUKRA TRANCHE 3	-	36 902
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 890 339	11 702 258
- RÉSIDENCE "LEILA" LOTS EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	-	334 738
- RÉSIDENCE "AHLEM" LOT HC 4 BOUMHEL	-	101 266
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	309 969	1 060 056
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 546 563	7 646 517
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	3 261 713	-
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	5 099 425	-
Total brut en DT	57 209 515	57 481 645
Moins : Provisions	-103 069	-103 069
- Travaux terminés (**)	-103 069	-103 069
Total net en DT	57 106 446	57 378 576

(*) Les stocks de biens immobiliers proviennent exclusivement de la Société ESSOUKNA (société mère).

(**) 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°7-1 : STOCK DE TERRAINS À BÂTIR

Le stock de terrains à bâtir figurant à l'actif du bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2019 appartiennent entièrement à la Société ESSOUKNA (société mère).

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 22 077 963 DT au 31 décembre 2019, inclut un montant de 5 817 208 DT de charges d'emprunt, dont 1 188 966 DT au titre de l'exercice 2019.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2019, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire.

ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 31 DÉCEMBRE 2019

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain Manouba</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	05/09/2013	11/06/2013	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	6 069 840	2 816 190	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	504 729	28 752	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	-	3 920	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	9 328	4 750	-	1 760
Frais de topographie	885	885	1 792	4 110	896	-
Campagne géotechnique	3 731	3 731	400	772	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	18 700	-	7 080	-
Frais de location trax	-	-	-	-	510	-
TNB	-	-	164 044	42 245	38 170	-
TVA à récupérer	-381 132	-365 280	-	-	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 598 351	2 491 124	6 768 832	2 900 739	368 205	1 040 327
Charges financières encourues avant 2019	664 101	703 058	1 915 922	974 030	63 541	307 590
Charges financières encourues en 2019	236 425	167 459	481 188	245 941	-	57 953
Charges financières incorporées (2)	900 526	870 517	2 397 110	1 219 971	63 541	365 543
% des charges financières (2)/(1)	35%	40%	35%	42%	17%	35%
Coût total du terrain au 31/12/2018	3 430 607	3 429 911	9 165 942	4 120 710	431 746	1 405 870

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	1 657 901	451 403
Clients - effets à recevoir (1)	92 255	501 038
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
Total brut en DT	2 050 156	1 252 441
Moins : Provisions	-190 071	-199 931
Total net en DT	1 860 085	1 052 510

Suite 1 Note N°8

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 des actions en justice pour le recouvrement forcé de cette créance impayée. Un jugement a été prononcé en sa faveur, en date du 13 janvier 2010 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 31 décembre 2019, l'exécution de ce jugements n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. 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 n'a pas encore obtenu son titre de propriété individuel.

Au 31 décembre 2019, 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 d'un seul 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 ESSOUKNA le 16 novembre 2015.

Au 31 décembre 2019, 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°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Fournisseurs - comptes débiteurs :	235 059	102 312
- Entrepreneurs, avances et acomptes	231 495	96 993
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	3 564	5 319
Personnel - avances et acomptes	4 095	3 780
État - comptes débiteurs :	3 956 433	4 295 495
- TVA déductible ou à reporter	3 346 930	3 643 608
- Crédit IS	609 503	651 887
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	233 753	502 263
- SIMPAR	-	253 084
- SIVIA	233 753	191 985
- EL MEDINA	-	28 597
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	28 597
Charges constatées d'avance	1 582	1 624
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	246 358	191 204
Autres comptes débiteurs	55 519	129 170
<i>Total brut en DT</i>	4 732 799	5 225 848
Moins : Provisions	-22 501	-22 501
<i>Total net en DT</i>	4 710 298	5 203 347

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	122 209	94 429
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	5 000	5 000
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000
Placement SICAV	288 330	430 936
<i>Total en DT</i>	439 539	554 365

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Chèques à l'encaissement	369 610	77 778
Effets à l'encaissement	5 500	-
Banque Nationale Agricole (BNA)	2 083 525	630 180
Banque de l'Habitat (BH)	521	661
Caisse	131	246
<i>Total en DT</i>	2 459 287	708 865

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Capital social (de la société mère)	5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées	29 413 231	29 101 770
Résultat consolidé (*)	35 073	636 467
<i>Total en DT</i>	34 498 804	34 788 737

(*) La contribution de chaque société du Groupe dans le résultat consolidé est la suivante :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Société ESSOUKNA	227 733	787 899
Société ZIED	7 350	95 469
IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	-200 010	-246 901
<i>Total en DT</i>	35 073	636 467

NOTE N°13 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	1 916 667	2 300 000
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	4 500 000	4 500 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	1 872 095	3 346 457
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	1 543 982	1 543 982
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	-	192 500
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	2 200 000	2 200 000
- Crédit pour construction KAIROUAN	1 278 261	1 917 391
- Crédit pour construction SOUKRA TF 31 327	-	1 397 500
- Crédit pour construction HC 28 EL MOUROUJ VI	2 962 789	2 453 333
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	3 180 000	2 600 000
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	1 576 190	1 306 667
<i>Total en DT</i>	21 029 984	23 757 830

NOTE N°14 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Cautionnements reçus	184 477	698 127
<i>Total en DT</i>	184 477	698 127

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Provisions pour frais de réparation (1)	214 843	226 404
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	114 886	98 040
Provisions pour risques fiscal et social (3)	228 820	191 213
Provisions pour litiges, dont notamment ECF (4)	217 919	110 078
Provisions pour autres litiges	31 026	52 226
<i>Total en DT</i>	807 494	677 961

1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

2) Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

- Une prime d'assurance groupe annuelle moyenne égale à 686 DT par retraité ;
- Un taux de croissance annuelle des primes d'assurance groupe de 5% ;
- Une probabilité de départ préalable à la retraite de 5% ;
- Un taux d'actualisation financière de 8 % ; et
- Une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

3) 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 d'un montant de 267 316 DT, de réclamer à la Société un complément d'impôts et taxes à payer de 605 545 DT, dont 144 823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse l'excédent d'impôt sur les sociétés d'un montant de 62 748 DT.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la Société a formulé son opposition quant aux résultats de cette vérification fiscale approfondie, une première fois 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 à la Société le 1^{er} juin 2016.

En l'absence d'accord entre la Société et l'administration fiscale sur les résultats définitifs de ladite vérification fiscale approfondie, un arrêté de taxation d'office a été établi et adressé à la Société en date du 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 en date du 19 novembre 2015 (voir ci-dessus).

Au 31 décembre 2019, 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 48 484 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. Une notification des résultats de cette vérification sociale approfondie a été adressée à la Société en date du 21 juin 2018, réclamant le paiement de 43 357 DT au titre de cotisations complémentaires, dont un montant de 12 419 DT (y compris des pénalités de retard de 4 418 DT) a été accepté par la Société et payé à la CNSS en date du 6 juillet 2018. Le reliquat, soit 30 938 DT, majorée d'une pénalité de retard de 735 DT a été payé au cours du premier semestre de l'année 2019.

Au 31 décembre 2019, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 52 259 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

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

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 295 748 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers arrêtés au 31 décembre 2019, 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).

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Entrepreneurs	921 894	214 342
Fournisseurs ordinaires	136 673	307 543
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 943 839	1 264 422
Fournisseurs, retenues de garantie	28 649	6 277
Fournisseurs, factures non parvenues	933 015	622 452
Total en DT	3 964 070	2 415 036

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Clients - avances et acomptes reçus	1 587 627	211 438
Personnel - comptes créditeurs :	387 403	378 697
- Personnel, charges à payer	387 403	378 697
État - comptes créditeurs :	141 934	90 611
- Retenues à la source	107 414	71 471
- Contribution Sociale de solidarité (CSS)	4 044	400
- Autres impôts et taxes à payer	30 476	18 740
Organismes sociaux :	213 350	175 793
- CNSS	111 936	78 886
- CNSS - régime complémentaire	24 472	13 897
- Assurance groupe	12 291	12 468
- CNRPS	-	4 076
- CNAM	-	1 198
- Charges sociales à payer	64 651	65 268
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	119 441	-
Compte d'attente à régulariser	54 204	54 204
Jetons de présence à payer	92 500	92 500
Actionnaires - dividendes à payer	643	638
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	207 617	88 001
Autres comptes créditeurs	20 353	19 252
Total en DT	2 825 072	1 111 134

NOTE N°18 : CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS (COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	11 805 803	10 203 528
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	383 333	-
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	1 474 361	1 659 361
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	192 500	256 667
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327	1 397 500	1 397 500
- Crédit pour réalisation du projet HC 4 BOUMHEL	-	1 020 000
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	639 130	-
- Crédit pour réalisation projet EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	-	930 000
- Crédit pour réalisation du projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 962 789	2 146 667
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	3 180 000	1 300 000
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	1 576 190	1 493 333
Intérêts courus sur emprunts BNA	122 635	38 210
Découverts bancaires - BNA	-	385 822
<i>Total en DT</i>	11 928 438	10 627 560

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Ventes de logements	15 609 670	10 244 039
Ventes de bureaux	99 400	71 000
Ventes de magasins	261 441	247 585
Ventes de terrains lotis	188 498	-
<i>Total en DT</i>	16 159 009	10 562 624

NOTE N°20 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Location de bureaux	252	252
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	6 150	8 400
<i>Total en DT</i>	36 402	38 652

NOTE N°21 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Variation du stock de terrains à bâtir	1 301 252	-1 241 864
Variation du stock de travaux en cours	-1 807 835	-1 114 343
Variation du stock de travaux terminés	778 713	-259 531
<i>Total en DT</i>	272 130	-2 615 738

NOTE N°22 : ACHATS DE TERRAINS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Compléments achats terrains à bâtir (<i>rédaction contrat terrain Manouba</i>)	16 500	-
Droits d'enregistrement / achats de terrains	-	-
<i>Total en DT</i>	16 500	-

NOTE N°23 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Achats d'études et de prestations de services : (*)		
- Projet EHC 1 BOUMHEL	83 033	11 154
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	44 454	4 620
- Projet KAIROUAN	8 961	1 700
- Projet HC 5 BOUMHEL	56 991	70 570
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	112 981	81 651
- Projet MANOUBA	13 324	400
- Projet SOUSSE	-	34 558
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	65 624	36 899
- Projet EHC 48 EL MOUROUJ V	-	4 230
- Autres projets	-362	-8 917
Total en DT	385 006	236 865

(*) 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 en cours de réalisation.

NOTE N°24 : ACHATS DE MATÉRIEL, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)		
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	772 426	6 971
- Projet KAIROUAN	312 802	122 855
- Projet HC 5 BOUMHEL	3 057 287	2 151 869
- Projet EHC 1 BOUMHEL	597 490	19 891
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 646 580	3 012 698
- Projet SOUSSE	-	892 869
- Projet MANOUBA	35 176	37 702
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	1 775 168	1 440 309
- Autres projets	9 109	29 877
Total en DT	9 206 038	7 715 041

(*) 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°25 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Salaires et compléments de salaires	1 522 227	1 215 824
Charges sociales légales	449 296	323 272
Autres charges de personnel (congrés payés)	9 109	11 780
Total en DT	1 980 632	1 550 876

NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	98 920	84 108
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	117 432	13 397
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	515
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	244 430	73 064
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	16 846	2 824
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-	-7 573
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-	-5 075
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances clients	-9 860	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-5 628
Reprises sur provisions pour risques et charges	-131 744	-88 378
<i>Total en DT</i>	336 024	67 254

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Achats non stockés de matières et fournitures	39 754	32 023
Divers services extérieurs	278 811	280 172
Commissions des fonds gérés	119 616	88 001
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	89 932	122 379
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence	81 250	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	109 262	92 739
Total en DT	729 875	707 814

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	3 715 869	2 835 053
Intérêts débiteurs des CCB	61 254	40 925
Revenus des placements monétaires	3 058	-9 816
Autres produits financiers	-70	-1 230
Pénalités sociales	-	4 418
Total en DT	3 780 111	2 869 350

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets encourus au cours de l'exercice 2019 s'élèvent à 3 715 869 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 188 965 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 1 675 232 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 851 672 DT

NOTE N°29 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Dividendes sur titres de participation	72 715	184 964
Produits nets sur cession des valeurs mobilières	-	546 981
Perte / décomptabilisation titres SAI IFRIKIA liquidée	-	-156 602
Reprise / provision pour dépréciation titres SAI IFRIKIA	-	156 602
Dividendes sur fonds gérés	20 934	34 264
Produits/charges sur fonds gérés	74 878	114 523
Total en DT	168 527	880 732

NOTE N°30 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Produits résultant des avoirs fournisseurs	205	11 507
Reprises en produits de dépôts et cautionnements clients (apurement)	635 709	61 557
Autres gains ordinaires	44 466	6 302
Total en DT	680 380	79 366

NOTE N°31 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Règlement litiges clients	21 210	-
Règlement en partie du montant du redressement social	30 869	12 487
Autres pertes ordinaires	69	
Total en DT	52 148	12 487

NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2019</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	56 070 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	5 567 349
Cautions reçues sur marchés	757 145
<i>Total en DT</i>	<i>63 132 652</i>

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2019</i>
<i>Kairouan</i>	<i>3 150 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>4 500 000</i>
<i>Soukra TF 31327 Ariana</i>	<i>14 000 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>2 300 000</i>
<i>Lot EHC 1 Boumhel</i>	<i>2 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot HC 5 Boumhel</i>	<i>6 400 000</i>
<i>Lot EHC46 El Mourouj V</i>	<i>4 000 000</i>
<i>Lot HC 28 El Mourouj VI</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Lot EHC 35 El Mourouj V</i>	<i>1 770 000</i>
<i>Lot 1.11.6. Berges du Lac</i>	<i>2 200 000</i>
<i>Lot 1.5.3. Berges du Lac</i>	<i>2 300 000</i>
<i>Total en DT</i>	<i>56 070 000</i>

(2) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2019</i>
<i>Boutique n° 2 Résidence TASNIM Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F 2 Résidence FAÏROUZ Nasr II</i>	<i>109 188</i>
<i>Total en DT</i>	<i>409 188</i>

NOTE N°33 : ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les états financiers consolidés du Groupe ESSOUKNA ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation. Les activités ont commencé à être affectées par le Covid-19 au premier trimestre 2020 et le Groupe s'attend à un impact sur ses états financiers consolidés en 2020.

À la date d'arrêté des états financiers consolidés 2019 du Groupe ESSOUKNA, par le Conseil d'Administration, la Direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA,

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

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 consolidés de la Société ESSOUKNA et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2019, l'état consolidé du résultat et l'état consolidé 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 consolidés font ressortir des capitaux propres positifs (hors intérêts minoritaires) de 34.498.804 DT, y compris le résultat bénéficiaire consolidé s'élevant à 35.073 DT.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2019, ainsi que sa performance financière consolidée et ses flux de trésorerie consolidés 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 consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Groupe 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 consolidés 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 non consolidables

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2019 pour un montant net de 8.091.125 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). 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 consolidés, 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 1.673.320 DT au 31 décembre 2019. 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 ESSOUKNA par cette dernière.

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2019, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité.

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 le Groupe pour leur juste valeur ;
- Vérifier les cours de bourse utilisés.

2) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé

a) Risques identifiés

Les actifs d'impôt différé figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2019 présente un solde débiteur de 300.689 DT. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient de différences temporaires déductibles composées de provisions pour dépréciation et de provisions pour risques et charges, comptabilisées notamment par la Société ESSOUKNA, non admises en déduction à la date de

clôture mais qui le seront une fois les pertes ou les charges provisionnées seront réalisées.

Nous avons identifié ce sujet comme un point clé de l'audit compte tenu de l'incertitude relative au caractère recouvrable des actifs d'impôt différé au 31 décembre 2019 et du jugement exercé par la Direction à cet égard. Le caractère recouvrable des actifs d'impôt différé repose notamment sur la capacité de la Société ESSOUKNA de disposer de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces différences temporaires pourront être imputées.

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

En l'absence de différences temporaires imposables relatives à la société concernée par les différences temporaires déductibles, les actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour autant qu'il est probable que cette société dégagera des bénéfices imposables suffisants dans les exercices au cours desquels ces différences temporaires déductibles se résorberont, ou que cette société a des opportunités de planification fiscale grâce auxquelles elle générera des bénéfices imposables au cours des exercices appropriés.

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

- Vérifier que la méthodologie retenue par la Direction pour identifier et évaluer les différences temporaires déductibles et les actifs d'impôt différé correspondants est appropriée ;
- S'assurer que les règles fiscales (taux d'imposition, période de déduction, etc.) applicables dans les circonstances sont comprises et respectées par la Direction ;
- Apprécier la capacité de la société concernée par les différences temporaires déductibles à dégager des bénéfices imposables futurs permettant de les résorber. À cet effet, nous avons examiné la fiabilité du processus d'établissement des prévisions financières à moyen terme, comparé les projections de résultats des exercices antérieurs avec les performances financières réelles correspondantes et vérifié que les bénéfices attendus sur les exercices à venir sont suffisants pour absorber, dans la période appropriée, les différences temporaires déductibles sources des actifs d'impôt différé ;
- S'assurer que les opportunités de planification fiscale offertes à la société concernée (telle que la cession d'un actif pour un prix supérieur à sa valeur comptable) sont réalisables et pourront générer, en cas de besoin, un bénéfice imposable dans la période appropriée.

3) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2019 pour un montant net de 57.106.446 DT et représentent le poste le plus important de ce bilan (environ 75% du total des actifs). Ils proviennent entièrement de la Société ESSOUKNA.

Comme indiqué dans la Note 2 des états financiers consolidés, 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 stocks 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 relatives 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) sont respectés ;
- 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 les valeurs nettes de réalisation correspondantes et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion relatif au Groupe

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

En application des dispositions des articles 266 et 471 du Code des Sociétés Commerciales, notre responsabilité consiste à vérifier l'exactitude des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion relatif au Groupe, et ce, par référence aux états financiers consolidés.

Nos travaux consistent à lire le rapport de gestion relatif au 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 relatif au Groupe 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 relatif au Groupe, 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 consolidés

Le Conseil d'Administration est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément au système comptable des entreprises, ainsi que du contrôle interne qu'il 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 de l'auditeur 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 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 consolidés 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 consolidés 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 du Groupe 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 consolidés 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 Groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés 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 des systèmes 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 des systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de ses filiales. À cet effet, nous avons consulté les rapports des commissaires aux comptes des sociétés appartenant au Groupe. 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 Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Tunis, le 05 juin 2020

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé

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

Abderrazak GABSI, associé