

## **ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS**

### **ESSOUKNA**

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

La société ESSOUKNA publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 26 avril 2019. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Moncef BOUSSANOUGA ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE).

**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

|   | Notes    | 31 décembre       | 31 décembre 2017  |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>              |          |                   |                   |
| <b>Actifs immobilisés</b>               |          |                   |                   |
| Immobilisations incorporelles           | <b>3</b> | 8 469             | 8 469             |
| Moins : amortissements                  |          | -8 469            | -8 469            |
|   |          | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
| Immobilisations corporelles             | <b>3</b> | 1 472 399         | 1 463 472         |
| Moins : amortissements                  |          | -1 013 490        | -929 382          |
|   |          | <u>458 909</u>    | <u>534 090</u>    |
| Immobilisations financières             | <b>4</b> | 9 291 705         | 10 651 148        |
| Moins : provisions                      |          | -478 550          | -629 329          |
|   |          | <u>8 813 155</u>  | <u>10 021 819</u> |
| <b>Total des actifs immobilisés</b>     |          | <b>9 272 064</b>  | <b>10 555 909</b> |
| Autres actifs non courants              |          | -                 | -                 |
| <b>Total des actifs non courants</b>    |          | <b>9 272 064</b>  | <b>10 555 909</b> |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                  |          |                   |                   |
| Stocks                                  | <b>5</b> | 57 481 645        | 54 865 908 (*)    |
| Moins : provisions                      |          | -103 069          | -108 144          |
|   |          | <u>57 378 576</u> | <u>54 757 764</u> |
| Clients et comptes rattachés            | <b>6</b> | 1 253 018         | 2 487 748         |
| Moins : provisions                      |          | -199 931          | -199 416          |
|   |          | <u>1 053 087</u>  | <u>2 288 332</u>  |
| Autres actifs courants                  | <b>7</b> | 5 216 192         | 3 577 446 (*)     |
| Moins : provisions                      |          | -22 501           | -28 129           |
|   |          | <u>5 193 691</u>  | <u>3 549 317</u>  |
| Placements et autres actifs financiers  | <b>8</b> | 123 429           | 112 854           |
| Moins : provisions                      |          | -                 | -                 |
|   |          | <u>123 429</u>    | <u>112 854</u>    |
| Liquidités et équivalents de liquidités | <b>9</b> | 708 798           | 391 490           |
| <b>Total des actifs courants</b>        |          | <b>64 457 581</b> | <b>61 099 757</b> |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                 |          | <b>73 729 645</b> | <b>71 655 666</b> |

(\*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes

31 décembre

31 décembre 2017

|                             |  |           |                   |                   |
|-----------------------------|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>     | Capital social   |           | 5 050 500         | 5 050 500         |
|                             | Primes d'émission  |           | 1 676 563         | 1 676 563         |
|                             | Réserves   |           | 21 135 551        | 19 245 612        |
|                             | Autres capitaux propres  |           | 4 287 915         | 5 837 915         |
|                             | Résultats reportés   |           | 1 344 067         | 1 169 199         |
|                             | <b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b> |           | <b>33 494 596</b> | <b>32 979 789</b> |
|                             | Résultat net de l'exercice                                     | <b>10</b> | 950 867           | 1 774 868         |
|                             | <b>Total des capitaux propres avant affectation</b>            | <b>11</b> | <b>34 445 463</b> | <b>34 754 657</b> |
| <b>PASSIFS</b>              |  |           |                   |                   |
| <b>Passifs non courants</b> | Emprunts   | <b>12</b> | 23 757 830        | 16 493 369        |
|                             | Autres passifs financiers                                      | <b>13</b> | 698 127           | 693 726           |
|                             | Provisions   | <b>14</b> | 677 961           | 690 451           |
|                             | <b>Total des passifs non courants</b>                          |           | <b>25 133 918</b> | <b>17 877 546</b> |
| <b>Passifs courants</b>     | Fournisseurs et comptes rattachés                              | <b>15</b> | 2 411 881         | 2 369 053         |
|                             | Autres passifs courants  | <b>16</b> | 1 110 859         | 2 399 880         |
|                             | Concours bancaires et autres passifs financiers                | <b>17</b> | 10 627 524        | 14 254 530        |
|                             | <b>Total des passifs courants</b>                              |           | <b>14 150 264</b> | <b>19 023 463</b> |
|                             | <b>Total des passifs</b>                                       |           | <b>39 284 182</b> | <b>36 901 009</b> |
|                             | <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>               |           | <b>73 729 645</b> | <b>71 655 666</b> |

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

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

|  | Notes | Exercice clos le<br>31 décembre | Exercice clos le<br>31 décembre |
|--|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                       |       |                                 |                                 |
| Ventes de biens immobiliers  | 18    | 10 562 624                      | 20 956 163                      |
| Autres produits d'exploitation                                       | 19    | 39 137                          | 36 121                          |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                             |       | <b>10 601 761</b>               | <b>20 992 284</b>               |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |       |                                 |                                 |
| Variation des stocks de produits finis et des en-cours               | 20    | 2 615 737                       | -10 396 284                     |
| Achats de terrains   | 21    | -                               | -79 230                         |
| Achats d'études et de prestations de services                        | 22    | -236 865                        | -235 703                        |
| Achats de matériels, équipements et travaux                          | 23    | -7 715 041                      | -2 263 572                      |
| Charges de personnel   | 24    | -1 550 876                      | -1 504 648                      |
| Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | 25    | -67 254                         | -812 280                        |
| Autres charges d'exploitation  | 26    | -700 364                        | -665 027                        |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                              |       | <b>-7 654 663</b>               | <b>-15 956 744</b>              |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                       |       | <b>2 947 098</b>                | <b>5 035 540</b>                |
| Charges financières nettes   | 27    | -2 866 603                      | -2 784 867                      |
| Produits des placements  | 28    | 826 187                         | 167 279                         |
| Autres gains ordinaires  | 29    | 79 346                          | 186 943                         |
| Autres pertes ordinaires   | 30    | -12 487                         | -80 459                         |
| <b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>                 |       | <b>973 541</b>                  | <b>2 524 436</b>                |
| Impôt sur les sociétés   | 31    | -22 674                         | -749 568                        |
| <b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>                 |       | <b>950 867</b>                  | <b>1 774 868</b>                |
| Eléments extraordinaires   |       | -                               | -                               |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                    |       | <b>950 867</b>                  | <b>1 774 868</b>                |

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

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

|   | Notes   | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2017 |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>   | <b>Résultat net</b>   | <b>950 867</b>                       | <b>1 774 868</b>                     |
|   | ▪ Ajustements pour :  |                                      |                                      |
|   | - Amortissements & provisions   | 67 254                               | 812 280                              |
|   | ▪ Variations des :  |                                      |                                      |
|   | - Stocks  | -2 615 738                           | 10 396 284                           |
|   | - Clients   | 1 234 730                            | 402 264                              |
|   | - Autres actifs   | -1 638 745                           | -111 323                             |
|   | - Autres passifs financiers   | 4 401                                | 25 081                               |
|   | - Fournisseurs et autres passifs  | -1 246 193                           | -1 426 074                           |
|   | ▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations                                      | -546 981                             | -39 725                              |
|   | ▪ Dividendes sur titres de participation  | -130 419                             | -126 206                             |
|   | <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>   | <b>-3 790 405</b>                    | <b>11 707 449</b>                    |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b> | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles               | -                                    | 46 747                               |
|   | Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles     | -8 927                               | -286 985                             |
|   | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières               | 1 739 247                            | 78 556                               |
|   | Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières                      | -                                    | -                                    |
|   | Dividendes reçus  | 130 419                              | 126 206                              |
|   | <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b> | <b>1 730 320</b>                     | <b>-35 476</b>                       |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE AUX LIÉS ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>   | Dividendes et autres distributions  | -1 212 120                           | -1 212 103                           |
|   | Encaissements provenant des emprunts  | 13 150 000                           | -                                    |
|   | Remboursements d'emprunts   | -9 856 336                           | -11 668 682                          |
|   | Fonds social (variation)  | -47 941                              | -43 021                              |
|   | <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>   | <b>2 033 603</b>                     | <b>-12 923 806</b>                   |
|   | <b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>  | <b>-26 482</b>                       | <b>-1 251 833</b>                    |
|   | <b>Trésorerie au début de l'exercice</b>  | <b>349 494</b>                       | <b>1 601 327</b>                     |
|   | <b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b> 9&17                                 | <b>323 012</b>                       | <b>349 494</b>                       |

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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

---

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

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

| <b>Actionnaires</b> | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Valeur nominale en DT</b> | <b>% d'intérêt</b> |
|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| SIMPAN              | 3 516 863               | 3 516 863                    | 69,63%             |
| CTAMA               | 178 480                 | 178 480                      | 3,53%              |
| ASSURANCE COMAR     | 74 761                  | 74 761                       | 1,48%              |
| FCP OPTIMA          | 65 000                  | 65 000                       | 1,29%              |
| FCP SÉCURITÉ        | 60 000                  | 60 000                       | 1,19%              |
| Autres actionnaires | 1 155 396               | 1 155 396                    | 22,88%             |
| <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.

**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 2018 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 2018 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 2018 se résument comme suit :

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

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

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

***2.2. Titres de participations***

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

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

### 2.3. Stocks

#### ➤ *Terrains à bâtir ou à lotir*

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

#### ➤ *Travaux en cours*

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

#### ➤ *Travaux terminés*

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

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

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



*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.

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 retraitements n'a été opéré.

## **2.6. Revenus**

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

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

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

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

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

La provision résulte d'un calcul effectué selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (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.

### ***2.8. 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.

### ***2.9. Modification des soldes d'ouverture***

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 79 de la loi de finances pour l'année 2019, portant clarification du régime fiscal du secteur de la promotion immobilière, les soldes d'ouverture des rubriques « Stocks » et « Autres actifs courants » ont été ajustés pour le même montant de la TVA récupérable qui a grevé les stocks à usage d'habitation autres que ceux ayant fait l'objet de contrats ou de promesses de vente conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Suite à ces ajustements, les chiffres correspondants des états financiers arrêtés au 31 décembre 2017 ont été retraités pour les besoins de la comparabilité comme suit :

| <b>Rubrique</b>                  | <b>Solde avant<br/>retraitement au<br/>31/12/2017</b> | <b>Solde après<br/>retraitement au<br/>31/12/2017</b> | <b>Montant de<br/>l'ajustement<br/>en DT (*)</b> |
|----------------------------------|---|---|--|
| <b>Bilan - actifs courants :</b> |   |   |  |
| - Stocks                         | 57 435 544  | 54 865 908  | (2 569 636)                                      |
| - Autres actifs courants         | 1 007 810   | 3 577 446   | 2 569 636  |

(\*) Ce montant s'analyse comme suit :

| <b>Libellé</b>                           | <b>Montant en DT</b> |
|--|----------------------|
| TVA à récupérer sur les terrains à bâtir | 927 753              |
| TVA à récupérer sur les travaux en cours | 437 681              |
| TVA à récupérer sur les travaux terminés | 1 204 202            |
| <b>Total</b>                             | <b>2 569 636</b>     |

**NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**
*(en DT)*

|   | Valeurs brutes          |                 |                 |                         | Amortissements          |                 |                 |                         | Valeurs nettes au |                |
|---|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------|
|   | Soldes au<br>31/12/2017 | Entrées<br>2018 | Sorties<br>2018 | Soldes au<br>31/12/2018 | Soldes au<br>31/12/2017 | Entrées<br>2018 | Sorties<br>2018 | Soldes au<br>31/12/2018 | 31/12/2018        | 31/12/2017     |
| Logiciels   | 8 469                   | -               | -               | 8 469                   | 8 469                   | -               | -               | 8 469                   | -                 | -              |
| <b>Total des immobilisations incorporelles</b>                        | <b>8 469</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>8 469</b>            | <b>8 469</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>8 469</b>            | <b>-</b>          | <b>-</b>       |
| Terrains  | 162 500                 | -               | -               | 162 500                 | -                       | -               | -               | -                       | 162 500           | 162 500        |
| Bâtiments administratifs  | 350 780                 | -               | -               | 350 780                 | 314 771                 | 9 414           | -               | 324 185                 | 26 595            | 36 009         |
| Matériel de transport   | 413 231                 | -               | -               | 413 231                 | 141 689                 | 60 746          | -               | 202 435                 | 210 796           | 271 542        |
| Installations générales, agencements & aménagements des constructions | 329 577                 | 4 053           | -               | 333 630                 | 290 974                 | 7 017           | -               | 297 991                 | 35 639            | 38 603         |
| Équipements de bureaux  | 97 949                  | 392             | -               | 98 341                  | 82 287                  | 3 390           | -               | 85 677                  | 12 664            | 15 662         |
| Équipements informatiques   | 109 435                 | 4 482           | -               | 113 917                 | 99 661                  | 3 541           | -               | 103 202                 | 10 715            | 9 774          |
| <b>Total des immobilisations corporelles</b>                          | <b>1 463 472</b>        | <b>8 927</b>    | <b>-</b>        | <b>1 472 399</b>        | <b>929 382</b>          | <b>84 108</b>   | <b>-</b>        | <b>1 013 490</b>        | <b>458 909</b>    | <b>534 090</b> |
| <b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>         | <b>1 471 941</b>        | <b>8 927</b>    | <b>-</b>        | <b>1 480 868</b>        | <b>937 851</b>          | <b>84 108</b>   | <b>-</b>        | <b>1 021 959</b>        | <b>458 909</b>    | <b>534 090</b> |

*Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2018. 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**

|  | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Participations :</b>                              | <b>4 412 581</b>                     | <b>5 291 850</b>                     |
| - Titres de participation                            | 4 439 391                            | 5 469 439                            |
| - Moins : Provisions                                 | -26 810                              | -177 589                             |
| <b>Fonds gérés :</b>                                 | <b>4 121 580</b>                     | <b>4 475 955</b>                     |
| - Fonds gérés (par SICAR INVEST)                     | 4 573 320                            | 4 927 695                            |
| - Moins : Provisions                                 | -451 740                             | -451 740                             |
| <b>Prêts au personnel</b>                            | <b>268 474</b>                       | <b>238 494</b>                       |
| - Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel    | 268 474                              | 238 494                              |
| - Moins : Provisions                                 | -                                    | -                                    |
| <b>Échéances à plus d'un an sur emprunt national</b> | <b>10 000</b>                        | <b>15 000</b>                        |
| <b>Dépôts et cautionnements versés</b>               | <b>520</b>                           | <b>520</b>                           |
| <b><i>Total en DT</i></b>                            | <b>8 813 155</b>                     | <b>10 021 819</b>                    |

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

|  | Nombre<br>de titres | Participation<br>directe en % | Soldes au 31/12/2018 |               |                  |
|--|---------------------|-------------------------------|----------------------|---------------|------------------|
|  |                     |                               | Valeur<br>brute      | Provision     | Valeur<br>nette  |
| <b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>   |                     |                               | <b>919 540</b>       | -             | <b>919 540</b>   |
| - Société ZIED                         | 71 953              | 62,01%                        | 719 530              | -             | 719 530          |
| - Société Immobilière des Œillets      | 40 002              | 22,22%                        | 200 010              | -             | 200 010          |
| <b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b> |                     |                               | <b>3 519 851</b>     | <b>26 810</b> | <b>3 493 041</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               | 4 139         | 6 386            |
| - BNA CAPITAUX                         | 82                  | 0,16%                         | 8 200                | -             | 8 200            |
| - SICAR INVEST                         | 59 000              | 5,90%                         | 790 000              | -             | 790 000          |
| - PLACEMENT OBLIGATAIRE<br>SICAV       | 300                 | 0,01%                         | 30 000               | -             | 30 000           |
| - BTS                                  | 200                 | 0,01%                         | 2 000                | -             | 2 000            |
| - TUNIS RE                             | 33 444              | 0,17%                         | 237 553              | -             | 237 553          |
| - ELBENE INDUSTRIE                     | 20 610              | 0,21%                         | 82 440               | 22 671        | 59 769           |
| - SODET SUD                            | 17 862              | 8,29%                         | 1 895 750            | -             | 1 895 750        |
| <b>Total en DT</b>                     |                     |                               | <b>4 439 391</b>     | <b>26 810</b> | <b>4 412 581</b> |

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

La Société ESSOUKNA a procédé, en 2014, 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 2017 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 42,166 DT, soit une moins-value potentielle de 1 142 581 DT 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 2017 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 2018, 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 2018 se présentent comme suit :

| <b>Fonds gérés</b>        | <b>Solde au 31 décembre 2018</b> |
|---------------------------|----------------------------------|
| Fonds géré n°4            | 158 580                          |
| Fonds géré n°8            | 172 455                          |
| Fonds géré n°15           | 1 046 660                        |
| Fonds géré n°22           | 3 195 625                        |
| <b><i>Total en DT</i></b> | <b><i>4 573 320</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 pour atteindre 1 538 320 DT au 31 décembre 2018.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 451 740 DT au 31 décembre 2018. 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 2018, 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 148 787 DT et (88 001) DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

|   | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Terrains à bâtir :</b>               | <b>23 379 215</b>                    | <b>22 137 352</b>                    |
| - LOT M'HAMDIA                          | 431 746                              | 431 746                              |
| - LOT SOUKRA (école primaire)           | 93 177                               | 93 177                               |
| - LOT EHC 1 BOUMHEL                     | 1 330 469                            | 1 299 424                            |
| - LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH         | 3 866 318                            | 3 615 213                            |
| - LOT MANOUBA                           | 8 619 754                            | 8 148 886                            |
| - TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2            | 1 347 917                            | 1 285 071                            |
| - LOTS HSC 1.5.3 LAC                    | 3 262 452                            | 3 111 826                            |
| - LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI              | 1 233 200                            | 1 167 493                            |
| - LOTS HSC 1.11.6 LAC                   | 3 194 182                            | 2 984 516                            |
| <b>Travaux en cours :</b>               | <b>12 866 793</b>                    | <b>11 752 450</b>                    |
| - PROJET KAIROUAN                       | 2 933 647                            | 2 613 344                            |
| - PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V            | 2 533 868                            | 946 631                              |
| - PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI            | 4 008 640                            | 776 788                              |
| - PROJET SOUSSE (LOTISSEMENT TRANCHE 1) | -                                    | 6 361 516                            |
| - PROJET HC 5 BOUMHEL                   | 3 390 638                            | 1 054 171                            |

| <b>Travaux terminés :</b>                                       | <b>21 235 637</b> | <b>20 976 106</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| - 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                   | 34 451            | 34 451            |
| - RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET                             | 98 689            | 98 689            |
| - RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II                         | 29 265            | 37 723            |
| - RÉSIDENCE "EL BOUSTEN 8" SOUKRA TRANCHE 3                     | 36 902            | 98 069            |
| - RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA                            | 182 119           | 293 020           |
| - RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327                        | 11 702 258        | 13 444 088        |
| - RÉSIDENCE "LEILA" LOTS EHC 27&28 EL MOUROUJ VI                | 334 738           | 812 231           |
| - RÉSIDENCE "AHLEM" LOT HC 4 BOUMHEL                            | 101 266           | 2 410 059         |
| - RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V                    | 1 060 056         | 3 738 400         |
| - LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)                                | 7 646 517         | -                 |
| <b>Total brut en DT</b>   | <b>57 481 645</b> | <b>54 865 908</b> |
| <b>Moins : Provisions</b>                                       | <b>-103 069</b>   | <b>-108 144</b>   |
| - Travaux terminés (*)  | -103 069          | -108 144          |
| <b>Total net en DT</b>  | <b>57 378 576</b> | <b>54 757 764</b> |

(\*) Des provisions pour dépréciation de certains locaux, faisant partie des résidences ESSALEM, ESSOUMBOULA 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 23 379 215 DT au 31 décembre 2018, inclut un montant de 5 041 963 DT de charges d'emprunt, dont 1 126 831 DT au titre de l'exercice 2018.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2018, 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 2018

| <i>Désignation</i>                         | <i>Terrain<br/>1.5.3 Lac</i> | <i>Terrain<br/>1.11.6 Lac</i> | <i>Terrain EHC 35<br/>El Mourouj</i> | <i>Terrain<br/>Manouba</i> | <i>Terrain EHC 1<br/>Boumhel</i> | <i>Terrain Jardins<br/>d'El Menzah</i> | <i>Terrain<br/>M'hamdia</i> | <i>Terrain Souss<br/>Tranche 2</i> |
|--|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>Date d'acquisition du terrain</b>       | <b>17/07/2014</b>            | <b>08/12/2014</b>             | <b>03/11/2014</b>                    | <b>05/09/2013</b>          | <b>27/03/2012</b>                | <b>11/06/2013</b>                      | <b>17/10/2007</b>           | <b>21/11/2013</b>                  |
| Coût d'achat du terrain                    | 2 797 056                    | 2 680 783                     | 926 802                              | 6 069 840                  | 1 221 666                        | 2 816 190                              | 301 000                     | 979 264                            |
| Droits d'enregistrement                    | 171 076                      | 163 969                       | 52 416                               | 488 229                    | 75 383                           | 28 752                                 | 18 189                      | 58 798                             |
| Honoraires avocat                          | 2 000                        | 2 000                         | -                                    | -                          | 1 232                            | 3 920                                  | 2 360                       | 440                                |
| Droits d'enregistrement du contrat de prêt | 4 736                        | 4 536                         | 1 668                                | 9 328                      | 1 679                            | 4 750                                  | -                           | 1 760                              |
| Frais de topographie                       | 885                          | 885                           | 896                                  | 1 792                      | 560                              | 4 110                                  | 896                         | -                                  |
| Campagne géotechnique                      | 3 731                        | 3 731                         | 2 349                                | 400                        | 4 000                            | 772                                    | -                           | 65                                 |
| Honoraires d'architecture                  | -                            | -                             | 4 621                                | 5 376                      | 11 154                           | -                                      | 7 080                       | -                                  |
| Frais de location trax                     | -                            | -                             | -                                    | -                          | -                                | -                                      | 510                         | -                                  |
| TNB  | -                            | -                             | 6 973                                | 128 868                    | 19 891                           | 33 794                                 | 38 170                      | -                                  |
| TVA à récupérer                            | -381 132                     | -365 280                      | -                                    | -                          | -181 341                         | -                                      | -                           | -                                  |
| <b>Coût hors charges financières (1)</b>   | <b>2 598 351</b>             | <b>2 491 124</b>              | <b>995 724</b>                       | <b>6 703 832</b>           | <b>1 154 224</b>                 | <b>2 892 288</b>                       | <b>368 205</b>              | <b>1 040 327</b>                   |
| Charges financières encourues avant 2018   | 513 474                      | 493 892                       | 183 362                              | 1 483 155                  | 176 245                          | 756 719                                | 63 541                      | 244 744                            |
| Charges financières encourues en 2018      | 150 627                      | 209 166                       | 54 114                               | 432 767                    | -                                | 217 311                                | -                           | 62 846                             |
| <b>Charges financières incorporées (2)</b> | <b>664 101</b>               | <b>703 058</b>                | <b>237 476</b>                       | <b>1 915 922</b>           | <b>176 245</b>                   | <b>974 030</b>                         | <b>63 541</b>               | <b>307 590</b>                     |
| <b>% des charges financières (2)/(1)</b>   | <b>26%</b>                   | <b>28%</b>                    | <b>24%</b>                           | <b>29%</b>                 | <b>15%</b>                       | <b>34%</b>                             | <b>17%</b>                  | <b>30%</b>                         |
| <b>Coût total du terrain au 31/12/2018</b> | <b>3 262 452</b>             | <b>3 194 182</b>              | <b>1 233 200</b>                     | <b>8 619 754</b>           | <b>1 330 469</b>                 | <b>3 866 318</b>                       | <b>431 746</b>              | <b>1 347 917</b>                   |

## NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

|  | Solde au<br>31 décembre<br>2018 | Solde au<br>31 décembre 2017 |
|--|---------------------------------|------------------------------|
| Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers | 451 980                         | 2 004 171                    |
| Clients - effets à recevoir (1)                  | 501 038                         | 183 577                      |
| Clients - chèques impayés (2)                    | 300 000                         | 300 000                      |
| <b>Total brut en DT</b>                          | <b>1 253 018</b>                | <b>2 487 748</b>             |
| Moins : Provisions                               | -199 931                        | -199 416                     |
| <b>Total net en DT</b>                           | <b>1 053 087</b>                | <b>2 288 332</b>             |

Suite 1 Note N° 6

### 1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 120 543 DT, concernant deux clients douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de ces créances impayées. Deux jugements ont été prononcés en sa faveur, le premier en date du 13 janvier 2010 et le deuxième en date du 14 février 2011 ; ils condamnent chacun de ces deux clients douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 31 décembre 2018, l'exécution de ces deux 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 ces deux clients récalcitrants n'ont pas encore obtenu leurs titres de propriété individuels.

Au 31 décembre 2018, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 48 755 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 2018, 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**

|   | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>                   | <b>102 311</b>                       | <b>67 280</b>                        |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes                        | 96 992                               | 66 581                               |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes                  | 5 319                                | 699                                  |
| <b>Personnel - avances et acomptes</b>                      | <b>3 780</b>                         | <b>4 140</b>                         |
| <b>État - comptes débiteurs :</b>                           | <b>4 285 840</b>                     | <b>2 990 806</b>                     |
| - Crédit d'impôt sur les Sociétés                           | 651 937                              | -                                    |
| - TVA déductible ou à reporter                              | 3 633 903                            | 2 990 806                            |
| <b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b> | <b>502 263</b>                       | <b>400 937</b>                       |
| - SIMPAR  | 253 084                              | 77 133                               |
| - SIVIA   | 191 985                              | 280 778                              |
| - EL MADINA   | 28 597                               | -                                    |
| - IMMOBILIERE DES ŒILLETS                                   | 28 597                               | 43 026                               |
| <b>Charges constatées d'avance</b>                          | <b>1 624</b>                         | <b>1 373</b>                         |
| <b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>   | <b>191 204</b>                       | <b>50 142</b>                        |
| <b>Autres comptes débiteurs</b>                             | <b>129 170</b>                       | <b>62 768</b>                        |
| <b><i>Total brut en DT</i></b>                              | <b>5 216 192</b>                     | <b>3 577 446</b>                     |
| Moins : Provisions  | -22 501                              | -28 129                              |
| <b><i>Total net en DT</i></b>                               | <b>5 193 691</b>                     | <b>3 549 317</b>                     |

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

|  | <b>Solde au<br/>31 décembre<br/>2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--------------------------------------|
| Prêts au personnel (échéances à moins d'un an) | 94 429                                   | 83 854                               |
| 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                               |
| <b><i>Total en DT</i></b>                      | <b>123 429</b>                           | <b>112 854</b>                       |

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

|                                 | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Chèques à l'encaissement        | 77 777                               | 60 029                               |
| Banque Nationale Agricole (BNA) | 630 180                              | 330 456                              |
| Banque de l'Habitat (BH)        | 661                                  | 859                                  |
| Caisse                          | 180                                  | 146                                  |
| <b><i>Total en DT</i></b>       | <b>708 798</b>                       | <b>391 490</b>                       |

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| Bénéfice de l'exercice en dinars                       | 950 867                                      | 1 774 868                                    |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation             | 5 050 500                                    | 5 050 500                                    |
| <b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b> | <b>0,188</b>                                 | <b>0,351</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 2016</b>     | <b>5 050 500</b> | <b>1 676 563</b>  | <b>505 050</b> | <b>17 396 252</b>      | <b>976 354</b>            | <b>5 798 000</b>                               | <b>39 915</b>               | <b>2 792 296</b>       | <b>34 234 930</b> |
| <i>Répartition du bénéfice 2016 :</i> |                  |                   |                |                        |                           |  |                             |                        |                   |
| - Dotations en réserves               | -                | -                 | -              | 1 000 000              | 100 000                   | -  | -                           | -1 100 000             | -                 |
| - Dividendes                          | -                | -                 | -              | -689 023               | -                         | -  | -                           | -523 097               | -1 212 120        |
| Dépenses fonds social                 | -                | -                 | -              | -                      | -43 021                   | -  | -                           | -                      | -43 021           |
| Bénéfice 2017                         | -                | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | 1 774 868              | 1 774 868         |
| <b>Soldes au au 31 décembre 2017</b>  | <b>5 050 500</b> | <b>1 676 563</b>  | <b>505 050</b> | <b>17 707 229</b>      | <b>1 033 333</b>          | <b>5 798 000</b>                               | <b>39 915</b>               | <b>2 944 067</b>       | <b>34 754 657</b> |
| <i>Répartition du bénéfice 2017 :</i> |                  |                   |                |                        |                           |  |                             |                        |                   |
| - Dotations en réserves               | -                | -                 | -              | 1 500 000              | 100 000                   | -  | -                           | -1 600 000             | -                 |
| - Dividendes                          | -                | -                 | -              | -1 212 120             | -                         | -  | -                           | -                      | -1 212 120        |
| Dépenses fonds social                 | -                | -                 | -              | -                      | -47 941                   | -  | -                           | -                      | -47 941           |
| Bénéfice 2018                         | -                | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | 950 867                | 950 867           |
| Réinvestissement exonéré devenu dispo | -                | -                 | -              | 1 550 000              | -                         | -1 550 000                                     | -                           | -                      | -                 |
| <b>Soldes au au 31 décembre 2018</b>  | <b>5 050 500</b> | <b>1 676 563</b>  | <b>505 050</b> | <b>19 545 109</b>      | <b>1 085 392</b>          | <b>4 248 000</b>                               | <b>39 915</b>               | <b>2 294 934</b>       | <b>34 445 463</b> |

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

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| <b>Solde au 1er janvier :</b>                    | <b>1 033 333</b>                             | <b>976 354</b>                               |
| - Trésorerie                                     | 710 984                                      | 637 441                                      |
| - Prêts au personnel                             | 322 349                                      | 338 913                                      |
| <b>Ressources de l'exercice :</b>                | <b>109 123</b>                               | <b>109 074</b>                               |
| - Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent | 100 000                                      | 100 000                                      |
| - Intérêts des prêts au personnel                | 9 123  | 9 074  |
| <b>Emplois de l'exercice :</b>                   | <b>57 064</b>                                | <b>52 094</b>                                |
| - Restauration                                   | 19 296                                       | 19 829                                       |
| - Aides au personnel (non remboursables)         | 21 864                                       | 20 283                                       |
| - Bonifications d'intérêts                       | 15 904                                       | 11 982                                       |
| <b>Solde au 31 décembre :</b>                    | <b>1 085 392</b>                             | <b>1 033 333</b>                             |
| - Trésorerie                                     | 722 490                                      | 710 984                                      |
| - Prêts au personnel                             | 362 902                                      | 322 349                                      |

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

|  | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>           |                                      |                                      |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH  | 2 300 000                            | 1 916 667                            |
| - Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA                 | 4 500 000                            | 3 715 152                            |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE | 3 346 457                            | 3 155 818                            |
| - Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC               | 1 543 982                            | 1 224 537                            |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V     | 192 500                              | 449 167                              |
| - Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC          | 2 200 000                            | 1 833 333                            |
| - Crédit pour construction HC 4 BOUMHEL                      | -                                    | 1 020 000                            |
| - Crédit pour construction KAIROUAN                          | 1 917 391                            | 958 695                              |
| - Crédit pour construction EHC 27&28 EL MOUROUJ VI           | -                                    | 930 000                              |
| - Crédit pour construction SOUKRA TF 31 327                  | 1 397 500                            | 1 290 000                            |
| - Crédit pour construction HC 28 EL MOUROUJ VI               | 2 453 333                            | -                                    |
| - Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL                      | 2 600 000                            | -                                    |
| - Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V               | 1 306 667                            | -                                    |
| <b>Total en DT</b>   | <b>23 757 830</b>                    | <b>16 493 369</b>                    |

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

|                      | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Cautionnements reçus | 698 127                              | 693 726                              |
| <b>Total en DT</b>   | <b>698 127</b>                       | <b>693 726</b>                       |

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

|  | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Provisions pour frais de réparation (1)              | 226 404                              | 257 315                              |
| Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2) | 98 040                               | 95 216                               |
| Provisions pour risques fiscal et social (3)         | 191 213                              | 175 616                              |
| Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)      | 110 078                              | 110 078                              |
| Provisions pour autres litiges                       | 52 226                               | 52 226                               |
| <b><i>Total en DT</i></b>                            | <b>677 961</b>                       | <b>690 451</b>                       |

## 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

## 2) Provision pour 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<sup>er</sup> juin 2016.

Au 31 décembre 2018, 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 63 136 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 a fait l'objet d'une opposition de la part de la Société en date du 29 juin 2018, restée sans suite jusqu'à la date d'achèvement de nos travaux d'audit, soit en mars 2019.

Au 31 décembre 2018, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée pour la partie non acceptée par la Société ESSOUKNA s'élevant à 30 938 DT.

#### **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. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA 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 2018, pour un montant de 110 078 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 la SIVIA).

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

|                                      | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Entrepreneurs                        | 214 342                              | 222 692                              |
| Fournisseurs ordinaires              | 307 543                              | 180 409                              |
| Entrepreneurs, retenues de garantie  | 1 264 422                            | 1 820 310                            |
| Fournisseurs, retenues de garantie   | 6 277                                | 6 277                                |
| Fournisseurs, factures non parvenues | 619 297                              | 139 365                              |
| <b><i>Total en DT</i></b>            | <b>2 411 881</b>                     | <b>2 369 053</b>                     |



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

|   | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Clients - avances et acomptes reçus</b>                  | <b>211 438</b>                       | <b>1 314 960</b>                     |
| <b>Personnel - comptes créditeurs :</b>                     | <b>378 697</b>                       | <b>312 747</b>                       |
| - Personnel, charges à payer                                | 378 697                              | 312 747                              |
| - Personnel, rémunérations dues                             | -                                    | -                                    |
| <b>État - comptes créditeurs :</b>                          | <b>90 411</b>                        | <b>345 500</b>                       |
| - Retenues à la source                                      | 71 471                               | 62 861                               |
| - IS à liquider   | -                                    | 262 833                              |
| - Contribution de Solidarité Sociale - CSS                  | 200                                  | -                                    |
| - Autres impôts et taxes à payer                            | 18 740                               | 19 806                               |
| <b>Organismes sociaux :</b>                                 | <b>175 793</b>                       | <b>158 984</b>                       |
| - CNSS  | 78 886                               | 70 335                               |
| - CNSS - régime complémentaire                              | 13 897                               | 15 748                               |
| - Assurance groupe  | 12 468                               | 11 812                               |
| - CNRPS   | 4 076                                | 1 400                                |
| - CNAM  | 1 198                                | 435                                  |
| - Charges sociales à payer                                  | 65 268                               | 59 254                               |
| <b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...) | <b>-</b>                             | <b>16 974</b>                        |
| <b>Compte d'attente</b> (à régulariser)                     | <b>54 204</b>                        | <b>54 204</b>                        |
| <b>Jetons de présence à payer</b>                           | <b>92 500</b>                        | <b>92 500</b>                        |
| <b>Actionnaires - dividendes à payer</b>                    | <b>638</b>                           | <b>624</b>                           |
| <b>Charges à payer</b> (charges des fonds gérés ...)        | <b>88 001</b>                        | <b>87 538</b>                        |
| <b>Autres comptes créditeurs</b>                            | <b>19 177</b>                        | <b>15 849</b>                        |
| <b>Total en DT</b>  | <b>1 110 859</b>                     | <b>2 399 880</b>                     |

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

|  | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>          | <b>10 203 528</b>                    | <b>14 145 744</b>                    |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH  | -                                    | 383 333                              |
| - Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA                 | -                                    | 784 849                              |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE | 1 659 361                            | 641 861                              |
| - Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC               | -                                    | 638 889                              |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V     | 256 667                              | 256 667                              |
| - Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC          | -                                    | 366 667                              |
| - Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327         | 1 397 500                            | 2 580 000                            |
| - Crédit pour réalisation du projet HC 4 BOUMHEL             | 1 020 000                            | 3 060 000                            |
| - Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN                 | -                                    | 1 643 478                            |
| - Crédit pour réalisation projet EHC 27&28 EL MOUROUJ VI     | 930 000                              | 2 790 000                            |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 45 EL MOUROUJ V      | -                                    | 1 000 000                            |
| - Crédit pour réalisation du projet HC 28 EL MOUROUJ VI      | 2 146 667                            | -                                    |
| - Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL                      | 1 300 000                            | -                                    |
| - Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V               | 1 493 333                            | -                                    |
| <b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>                      | <b>38 210</b>                        | <b>66 790</b>                        |
| <b>Découverts bancaires - BNA</b>                            | <b>385 786</b>                       | <b>41 996</b>                        |
| <b><i>Total en DT</i></b>                                    | <b>10 627 524</b>                    | <b>14 254 530</b>                    |

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

|                          | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--------------------------|--|--|
| Ventes de logements (*)  | 10 244 039                                   | 19 919 926                                   |
| Ventes de bureaux        | 71 000                                       | 90 557                                       |
| Ventes de magasins       | 247 585                                      | 945 680                                      |
| Ventes de terrains lotis | -  | -  |
| <b>Total en DT</b>       | <b>10 562 624</b>                            | <b>20 956 163</b>                            |

(\*) Dont un montant de 327 400 DT relatif au contrat de vente de l'appartement A-R-2 de la résidence « Marwa - Soukra III » enregistré à la recette des finances au cours du mois de mars 2019.

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

|                                     | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|-------------------------------------|--|--|
| Location de bureaux                 | 737  | 721  |
| Honoraires d'assistance             | 30 000                                       | 28 000                                       |
| Ventes de dossiers d'appel d'offres | 8 400  | 7 400  |
| <b>Total en DT</b>                  | <b>39 137</b>                                | <b>36 121</b>                                |

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| Variation du stock de terrains à bâtir | -1 241 863                                   | 6 734 166                                    |
| Variation du stock de travaux en cours | -1 114 343                                   | -6 351 744                                   |
| Variation du stock de travaux terminés | -259 531                                     | 10 013 862                                   |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>-2 615 737</b>                            | <b>10 396 284</b>                            |

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| Compléments achats de terrains à bâtir<br>( HC 28 et EHC 27 El Mourouj VI) | -  | 79 110                                       |
| Droits d'enregistrement / achats de terrains                               | -  | 120  |
| <b><i>Total en DT</i></b>  | <b>-</b>                                     | <b>79 230</b>                                |

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

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre<br/>2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| <b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b> |  |  |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                     | 11 154   | -  |
| - Projet EHC 45 EL MOUROUJ V                               | -  | 49 607                                       |
| - Projet EHC 35 EL MOUROUJ V                               | 4 620  | -  |
| - Projet KAIROUAN  | 1 700  | 2 022  |
| - Projet HC 5 BOUMHEL                                      | 70 570   | 56 585                                       |
| - Projet HC 28 EL MOUROUJ VI                               | 81 651   | 61 258                                       |
| - Projet MANOUBA   | 400  | -  |
| - Projet SOUSSE  | 34 558   | 8 573  |
| - Projet EHC 46 EL MOUROUJ V                               | 36 899   | 62 388                                       |
| - Projet EHC 48 EL MOUROUJ V                               | 4 230  | -  |
| - Autres projets   | -8 917   | -4 730                                       |
| <b><i>Total en DT</i></b>                                  | <b>236 865</b>                                   | <b>235 703</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**

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| <b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b> |  |  |
| - Projet EHC 35 EL MOUROUJ V                             | 6 971  | -  |
| - Projet EHC 45 EL MOUROUJ V                             | -  | 960 963                                      |
| - Projet KAIROUAN  | 122 855                                      | 143 492                                      |
| - Projet HC 5 BOUMHEL                                    | 2 151 869                                    | 34 556                                       |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                   | 19 891                                       | -  |
| - Projet HC 28 EL MOUROUJ VI                             | 3 012 698                                    | 12 071                                       |
| - Projet SOUSSE  | 892 869                                      | 657 499                                      |
| - Projet MANOUBA   | 37 702                                       | -  |
| - Projet EHC 46 EL MOUROUJ V                             | 1 440 309                                    | 428 364                                      |
| - Autres projets   | 29 877                                       | 26 627                                       |
| <b>Total en DT</b>                                       | <b>7 715 041</b>                             | <b>2 263 572</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**

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| Salaires et compléments de salaires        | 1 215 824                                    | 1 191 711                                    |
| Charges sociales légales                   | 323 272                                      | 317 216                                      |
| Autres charges de personnel (congés payés) | 11 780                                       | -4 279                                       |
| <b>Total en DT</b>                         | <b>1 550 876</b>                             | <b>1 504 648</b>                             |

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

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--|--|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles                                       | 84 108                                       | 70 078                                       |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés) | 13 397                                       | 209 278                                      |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients   | 515  | 199 416                                      |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants   | -  | 28 119                                       |
| Dotations aux provisions pour risques et charges  | 73 064                                       | 402 427                                      |
| Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi  | 2 824  | 95 216                                       |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)  | -7 573                                       | -159   |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks  | -5 075                                       | -43 181                                      |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants  | -5 628                                       | -11 133                                      |
| Reprises sur provisions pour risques et charges   | -88 378                                      | -137 781                                     |
| <b><i>Total en DT</i></b>   | <b>67 254</b>                                | <b>812 280</b>                               |

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

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--|--|
| Achats non stockés de matières et fournitures | 32 023                                       | 36 602                                       |
| Divers services extérieurs                    | 278 139                                      | 269 144                                      |
| Commissions des fonds gérés                   | 88 001                                       | 87 538                                       |
| Rémunération d'intermédiaires et honoraires   | 117 889                                      | 67 182                                       |
| Autres charges ordinaires                     | -  | 11 250                                       |
| Rémunérations des membres du CPA              | 11 250                                       | 11 250                                       |
| Jetons de présence (servis par la Société)    | 81 250                                       | 81 250                                       |
| Impôts, taxes et versements assimilés         | 91 812                                       | 100 811                                      |
| <b><i>Total en DT</i></b>                     | <b>700 364</b>                               | <b>665 027</b>                               |

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

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--|--|
| Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*) | 2 835 053                                    | 2 823 883                                    |
| Intérêts débiteurs des CCB                        | 38 178                                       | 18 920                                       |
| Revenus des placements monétaires                 | -9 816                                       | -56 399                                      |
| Autres produits financiers                        | -1 230                                       | -1 537                                       |
| Pénalités sociales                                | 4 418  | -  |
| <b>Total en DT</b>                                | <b>2 866 603</b>                             | <b>2 784 867</b>                             |

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets encourus au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 2 835 053 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 160 492 DT
- : 881 720 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 792 841 DT

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

|  | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|--|--|--|
| Dividendes sur titres de participation                   | 130 419                                      | 126 206                                      |
| Produits nets sur cessions de 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                               | 34 264                                       | 31 027                                       |
| Autres produits sur fonds gérés                          | 114 523                                      | 10 046                                       |
| <b>Total en DT</b>                                       | <b>826 187</b>                               | <b>167 279</b>                               |

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

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--|--|
| Profits sur cessions d'immobilisations corporelles      | -  | 39 725                                       |
| Produits / avoirs fournisseurs                          | 11 487                                       | 59 704                                       |
| Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients | 61 557                                       | 81 007                                       |
| Autres gains ordinaires                                 | 6 302  | 6 507  |
| <b><i>Total en DT</i></b>                               | <b>79 346</b>                                | <b>186 943</b>                               |

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

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--|--|
| Règlement litiges clients   | -  | 80 459                                       |
| Règlement de la partie acceptée par la Société<br>du montant du redressement social | 12 487                                       | -  |
| <b><i>Total en DT</i></b>   | <b>12 487</b>                                | <b>80 459</b>                                |



**NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL****Exercice clos le  
31 décembre 2018**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Bénéfice comptable avant impôt</b>                                       | <b>973 541</b>    |
| <b>Réintégrations :</b>   | <b>93 413</b>     |
| - Pénalités sociales  | 4 418             |
| - Contribution de solidarité sociale - CSS                                  | 200               |
| - Provisions pour frais de réparation                                       | 57 467            |
| - Provisions pour risques et charges  | 15 597            |
| - Provision pour avantages postérieurs à l'emploi                           | 2 824             |
| - Redressement social   | 12 487            |
| - Provisions pour dépréciation des créances clients                         | -                 |
| - Autres charges non déductibles  | 420               |
| <b>Déductions :</b>   | <b>1 083 865</b>  |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)   | 130 419           |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)               | 34 264            |
| - Revenus des valeurs mobilières (plus-values sur fonds gérés)              | 114 523           |
| - Revenus des valeurs mobilières (plus-values sur cession actions BNA)      | 546 981           |
| - Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation     | 163 672           |
| - Reprises sur provisions pour frais de réparation                          | 88 378            |
| - Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants      | 5 628             |
| <b>Bénéfice imposable</b>   | <b>-16 911</b>    |
| <b>Impôt sur les sociétés (25%)</b>   | <b>-</b>          |
| <b>Chiffre d'affaires TTC</b>   | <b>11 337 234</b> |
| <b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>  | <b>22 674</b>     |
| <b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b> | <b>-674 611</b>   |
| <b>Crédit d'IS</b>  | <b>-651 937</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 et Directeur Général), sont les suivantes :

- BNA - 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) ;
- CTAMA (actionnaire et administrateur).

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

- 1) La Société ESSOUKNA a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel variant entre TMM + 2,5% et TMM + 3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2018, est de l'ordre de 30 639 113 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2018, au titre de ces emprunts ont totalisé 2 835 053 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2018, à 4 573 320 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2018, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 88 001 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 2018, ont totalisé 737 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec Immobilière des Œillets une convention d'assistance en date du 16 octobre 2018. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2018, est de l'ordre 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 2018, pour un montant total de 123 104 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 46 236 DT au 31 décembre 2018.
- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de promotion immobilière « El Bosten Soukra Tranche 3 », en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part du chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, en 2018, au titre de ce projet est de 66 286 DT.
- 7) La Société ESSOUKNA a continué 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 dépenses encourues, imputable à la Société en 2018 au titre de ce projet, est de l'ordre de 927 427 DT.

- 8) La TIS a facturé à la Société ESSOUKNA, en 2018, les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 13 434 DT(TTC)
- 9) 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 à 6 salaires bruts, et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2018, 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 2018</b> |
|---|---|
| Assurance Complément de Retraite            | 31 708                                  |
| Assurance Indemnité de Départ à la Retraite | 19 646                                  |
| <b>Total en DT</b>                          | <b>51 353</b>                           |

- 10) La Société ESSOUKNA a signé avec le Directeur Général de la SIVIA (société du Groupe Immobilier de la BNA) un contrat de vente pour l'acquisition de l'appartement G-1-3 de la résidence « Marwa - Soukra III » pour un prix de 186 500 DT qui correspond au coût de revient (charges financières incluses) majoré de deux pour cent, et ce, en application de la décision du Conseil d'Administration en date du 27 décembre 2017 et des dispositions du règlement intérieur du fonds social applicables dans les circonstances.

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

| <i>Libellée</i>                     | <i>Montant au 3 décembre 2018</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Hypothèques consenties à la BNA (1) | 62 820 000                        |
| Hypothèques reçues des clients (2)  | 461 188                           |
| Hypothèques reçues du personnel     | 328 970                           |
| Intérêts non courus sur emprunts    | 7 019 112                         |
| Cautions reçues sur marchés         | 700 376                           |
| <b>Total en DT</b>                  | <b>71 329 646</b>                 |

**(1) Hypothèques consenties à la BNA**

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i> | <i>Montant au 31 décembre 2018</i> |
|--|------------------------------------|
| Kairouan                               | 3 150 000                          |
| Manouba                                | 4 500 000                          |
| Soukra TF 31327 Ariana                 | 14 000 000                         |
| Jardins d'El Menzah                    | 2 300 000                          |
| Lot HC 4 Boumhel                       | 5 100 000                          |
| Sousse                                 | 6 450 000                          |
| Lot HC 5 Boumhel                       | 6 400 000                          |
| Lot EHC46 El Mourouj V                 | 4 000 000                          |
| Lots EHC 27-28 El Mourouj V            | 4 650 000                          |
| Lot HC 28 El Mourouj VI                | 7 000 000                          |
| Lot EHC 35 El Mourouj V                | 770 000                            |
| Lot 1.11.6. Berges du Lac              | 2 200 000                          |
| Lot 1.5.3. Berges du Lac               | 2 300 000                          |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>62 820 000</b>                  |

**(2) Hypothèques reçus des clients :**

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i>          | <i>Montant au 3 décembre 2018</i> |
|---|-----------------------------------|
| Boutique n° 2 Résidence TASNIM Nasr II          | 300 000                           |
| Appartement F 2 Résidence FAÏROUZ Nasr II       | 109 188                           |
| Appartement A 9 Résidence NOUR EL HOUDA Nasr II | 52 000                            |
| <b>Total en DT</b>                              | <b>461 188</b>                    |

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

|   | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2017</b> |
|---|--|--|
| Ventes de biens immobiliers   | 10 562 624                                   | 20 956 163                                   |
| Autres produits d'exploitation  | 39 137                                       | 36 121                                       |
| Production stockée ou déstockage de production                          | 2 615 737                                    | -10 396 284                                  |
| Achats consommés  | -7 951 906                                   | -2 578 505                                   |
| Services extérieurs et autres charges externes                          | -608 552                                     | -564 216                                     |
| <b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>   | <b>4 657 040</b>                             | <b>7 453 279</b>                             |
| Charges de personnel  | -1 550 876                                   | -1 504 648                                   |
| Impôts et taxes   | -91 812                                      | -100 811                                     |
| <b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>3 014 352</b>                             | <b>5 847 820</b>                             |
| Charges financières nettes  | -2 866 603                                   | -2 784 867                                   |
| Produits des placements   | 826 187                                      | 167 279                                      |
| Autres gains ordinaires   | 79 346                                       | 186 943                                      |
| Autres pertes ordinaires  | -12 487                                      | -80 459                                      |
| Dotations aux amortissements et aux provisions<br>(nettes des reprises) | -67 254                                      | -812 280                                     |
| Impôt sur les sociétés  | -22 674                                      | -749 568                                     |
| Eléments extraordinaires  | -  | -  |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                       | <b>950 867</b>                               | <b>1 774 868</b>                             |

# RAPPORT GÉNÉRAL

*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 2017, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société ESSOUKNA (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2018, 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 34.445.463 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 950.867 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 2018, 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 2018 pour un montant net de 8.534.161 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 1.538.320 DT au 31 décembre 2018. 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 2018, 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 2018 pour un montant net de 57.378.576 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 78% 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.

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 à d'autres obligations légales et réglementaires**

---

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

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

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Société. À ce sujet, nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombe 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 2018.

#### ***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 de la Société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 25 mars 2019

### **LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

**Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé**

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

**Abderrazak GABSI, associé**

## RAPPORT SPÉCIAL

### 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 plusieurs crédits auprès de la Banque Nationale Agricole (BNA), société tête du groupe, 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 2018 :

| Projet  | Échéances à plus d'un an | échéances à moins d'un an | En-cours au 31/12/2018 |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| <i>Crédits pour le financement d'acquisitions de terrains</i> |                          |                           |                        |
| LOTS N° 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH                            | 2.300.000                | -                         | 2.300.000              |
| LOTS MANOUBA  | 4.500.000                | -                         | 4.500.000              |
| LOTS SOUSSE   | 2.513.957                | 641.861                   | 3.155.818              |
| LOT HSC 1.5.3 LAC   | 1.543.982                | -                         | 1.543.982              |
| LOT EHC 35 EL MOUROUJ V                                       | 192.500                  | 256.667                   | 449.167                |
| LOT HSC 1.11.6 LAC  | 2.200.000                | -                         | 2.200.000              |
| <i>Sous-total (1)</i>   | <i>13.250.439</i>        | <i>898.528</i>            | <i>14.148.967</i>      |

---

---

**Crédits pour le financement des travaux de construction**

---

|                              |                   |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| LOT HC 4 BOUMHEL             | -                 | 1.020.000         | 1.020.000         |
| LOT KAIROUAN                 | 1.917.391         | -                 | 1.917.391         |
| LOTS EHC 27-28 EL MOUROUJ VI | -                 | 930.000           | 930.000           |
| LOT SOUKRA TF 31327          | 1.397.500         | 1.397.500         | 2.795.000         |
| LOTS SOUSSE                  | 832.500           | 1.017.500         | 1.850.000         |
| LOT HC 28 EL MOUROUJ VI      | 2.453.333         | 2.146.667         | 4.600.000         |
| LOT HC 5 BOUMHEL             | 2.600.000         | 1.300.000         | 3.900.000         |
| LOT EHC 46 EL MOUROUJ V      | 1.306.667         | 1.493.333         | 2.800.000         |
| <i>Sous-total (2)</i>        | <b>10.507.391</b> | <b>9.305.000</b>  | <b>19.812.391</b> |
| <b>TOTAL (1+2) EN DT</b>     | <b>23.757.830</b> | <b>10.203.528</b> | <b>33.961.358</b> |

---

---

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, au titre de ces crédits bancaires, ont totalisé 2.835.053 DT, dont 38.210 DT d'intérêts courus et non encore échus figurant parmi les passifs financiers courants au bilan arrêté à cette date.

- 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 2018, au titre de ces conventions, s'élève à 123.104 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créditeur de 46.236 DT au 31 décembre 2018.
- 3) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, du projet de promotion immobilière EL BOUSTEN III SOUKRA. La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2018 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, s'élève à 66.286 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a entamé 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 coûts encourus en 2018 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 927.427 DT.
- 5) La Société ESSOUKNA a loué aux sociétés « ZIED » et « Immobilière des Œillets », parties liées, deux bureaux dans son siège social ; le revenu de location relatif à l'exercice 2018 s'élève respectivement à 483 DT et 254 DT.
- 6) En vertu d'une convention d'assistance en date du 16 octobre 2018, la société « Immobilière des Œillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2018-2020 :
  - 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 2018 est de 30.000 DT.

- 7) La T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA, en 2018, les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 13.434 DT (TTC).
- 8) 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 2018 s'élèvent à 88.001 DT.
- 9) 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 tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2018, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

| <i>Montants des primes en 2018</i>          |               |
|---|---------------|
| Assurance Complément de Retraite            | 31.708        |
| Assurance Indemnité de Départ à la Retraite | 19.646        |
| <b>TOTAL EN DT</b>                          | <b>51.353</b> |

- 10) La Société ESSOUKNA a signé avec le Directeur Général de la SIVIA un contrat de vente portant sur l'appartement G-1-3 de la résidence MARWA - SOUKRA III pour un prix de 186.500 DT qui correspond au coût de revient (charges financières incluses) majoré de 2%, et ce, en application de la décision du Conseil d'Administration en date 27 décembre 2017 et des dispositions du règlement intérieur du fonds social applicables dans les circonstances.

### **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 22 juin 2017, 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, qui exerce ses fonctions depuis octobre 2017, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 07 juin 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 500 litres), la prise en charge par la Société des frais de téléphone et une prime mensuelle de 600 DT (nette d'impôt) destinée à couvrir les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz, telle que fixée par le Conseil d'Administration en date du 19 mai 2015.
- Outre les éléments de rémunération sus indiqués, le Directeur Général bénéficie d'une prime d'intéressement dont le montant est fixé annuellement par le Conseil d'Administration.

- 2) Les charges de personnel encourues par la Société ESSOUKNA au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, se résument comme suit :

|                                | <b>Président du Conseil</b> | <b>Directeur Général</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Rémunération annuelle brute    | 5.204                       | 186.608                  |
| Avantages en nature            | -                           | 36.836                   |
| Charges sociales légales et RC | 1.200                       | 8.459                    |
| Primes d'assurance groupe      | -                           | 1.991                    |
| <b>TOTAL EN DT</b>             | <b>6.404</b>                | <b>233.894</b>           |

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 mars 1991, la Société ESSOUKNA a reversé les montants (nets des retenues à la source) des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général a bénéficié de la somme de 5.766 DT au cours de l'exercice 2018.
- 4) Les membres du Conseil d'Administration de la Société ESSOUKNA (y compris le Président) ont perçu, en 2018, 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 26 avril 2018.
- 5) Au cours de l'exercice 2018, 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 26 avril 2018.

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 25 mars 2019

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

**Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé**

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

**Abderrazak GABSI, associé**