

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ESSOUKNA

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

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

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2018 31 décembre 2017

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	8 469	8 469
	Moins : amortissements		-8 469	-8 469
			<u>-</u>	<u>-</u>
	Immobilisations corporelles	3	1 472 398	1 463 472
	Moins : amortissements		-1 013 490	-929 382
			<u>458 908</u>	<u>534 090</u>
	Immobilisations financières	4	9 366 101	10 725 544
	Moins : provisions		-478 550	-629 329
			<u>8 887 551</u>	<u>10 096 215</u>
	Titres mis en équivalence	5	127 345	374 618
	Actifs d'impôt différé	6	250 355	302 750
	Total des actifs non courants		9 724 159	11 307 673

ACTIFS COURANTS

Stocks	7	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	8	1 252 441	2 487 198
Moins : provisions		-199 931	-199 416
		<u>1 052 510</u>	<u>2 287 782</u>
Autres actifs courants	9	5 225 848	3 586 415 (*)
Moins : provisions		-22 501	-28 129
		<u>5 203 347</u>	<u>3 558 286</u>
Placements et autres actifs financiers	10	554 365	567 676
Liquidités et équivalents de liquidités	11	708 865	392 167
Total des actifs courants		64 897 663	61 563 675
TOTAL DES ACTIFS		74 621 822	72 871 348

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2018 31 décembre 2017

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 050 500	5 050 500
	Réserves consolidées		29 101 770	28 365 535
	Résultat consolidé		636 467	1 996 710
	Total des capitaux propres du groupe	12	34 788 737	35 412 745
	Réserves minoritaires		486 949	486 724
	Résultat minoritaires		58 488	67 614
	Total intérêts minoritaires		545 437	554 338
	Total des capitaux propres avant affectation		35 334 174	35 967 083
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	13	23 757 830	16 493 369
	Autres passifs financiers	14	698 127	693 726
	Provisions	15	677 961	690 451
	Total des passifs non courants		25 133 918	17 877 546
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	16	2 415 036	2 372 229
	Autres passifs courants	17	1 111 134	2 399 960
	Concours bancaires	18	385 822	41 996
	Autres passifs financiers	18	10 241 738	14 212 534
	Total des passifs courants		14 153 730	19 026 719
	Total des passifs		39 287 648	36 904 265
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		74 621 822	72 871 348

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2018 Exercice clos le 31 décembre 2017
Notes

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	19	10 562 624	20 956 163
	Autres produits d'exploitation	20	38 652	35 655
	Total des produits d'exploitation		10 601 276	20 991 818
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	21	2 615 738	-10 396 284
	Achats de terrains	22	-	-79 230
	Achats d'études et de prestations de services	23	-236 866	-235 703
	Achats de matériels, équipements et travaux	24	-7 715 042	-2 263 572
	Charges de personnel	25	-1 550 876	-1 504 648
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-67 254	-812 280
	Autres charges d'exploitation	27	-707 814	-672 675
	Total des charges d'exploitation		-7 662 114	-15 964 392
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 939 162	5 027 426
	Charges financières nettes	28	-2 869 350	-2 782 308
	Produits des placements	29	880 732	249 345
	Autres gains ordinaires	30	79 366	186 943
	Autres pertes ordinaires	31	-12 487	-84 351
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		1 017 423	2 597 055
	Impôt sur les sociétés		-75 569	-447 320
	Résultat des activités ordinaires après impôt		941 854	2 149 735
	Éléments extraordinaires		-	-
	RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRÉES		941 854	2 149 735
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-246 901	-85 411
	RÉSULTAT NET DU GROUPE		694 953	2 064 324
	Part du groupe		636 467	1 996 710
	Part des minoritaires		58 488	67 614

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

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

Exercice clos le
Notes 31 décembre 2018 31 décembre 2017

		Exercice clos le Notes 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	636 467	1 996 710
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	58 488	67 614
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	246 901	85 411
	Élimination de l'impact de d'impôt différé	52 395	-302 750
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	67 254	812 280
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-2 615 738	10 396 284
	- Clients	1 234 757	402 290
	- Autres actifs	-1 639 432	-112 148
	- Autres passifs financiers	4 401	25 081
	- Fournisseurs et autres passifs	-1 246 019	-1 426 317
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-546 981	-39 725
	▪ Dividendes sur titres de participation	-179 668	-208 270
	Flux de trésorerie affectés aux (ou provenant de) activités d'exploitation	-3 927 175	11 696 460
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	46 747
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-8 926	-286 985
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	1 763 176	72 592
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-	-
	Dividendes reçus	179 668	208 270
	Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	1 933 918	40 624
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-1 279 593	-1 276 710
	Encaissements provenant des emprunts	13 150 000	-
	Remboursements d'emprunts	-9 856 336	-11 668 682
	Fonds social (variation)	-47 941	-43 021
	Flux de trésorerie provenant des (ou affectés à) activités de financement	1 966 130	-12 988 413
	Incidence des variations du périmètre de consolidation	-	-
	VARIATION DE TRÉSORERIE	-27 127	-1 251 329
	Trésorerie au début de l'exercice	350 171	1 601 500
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 11 & 19	323 043	350 171

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

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

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Présentation du Groupe

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

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

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

2. Présentation de la Société mère

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

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure du capital de la Société ESSOUKNA se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAR	3 516 863	3 516 863	69,63%
CTAMA	178 480	178 480	3,53%
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%
TOTAL	5 050 500	5 050 500	100%

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

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 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 des Normes Comptables Tunisiennes, dont notamment les Normes Comptables NCT 35, relative aux états financiers consolidés, et NCT 36, relative aux participations dans les entreprises associées, publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1^{er} décembre 2003. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation dans les états financiers des transactions et autres événements au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

2. Méthodes comptables appliquées

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2018 se résument comme suit :

2.1. Consolidation

➤ *Filiales*

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

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

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

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

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

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

➤ **Entreprises associées**

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

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

➤ **Périmètre de consolidation**

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

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

2.2. Actions propres et d'autocontrôle

Conformément aux dispositions de la Norme Comptable NCT 02, relative aux capitaux propres :

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

2.3. Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

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

2.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

2.5. Titres de participations non consolidables

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

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

2.6. Stocks

➤ **Terrains à bâtir ou à lotir**

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

➤ **Travaux en cours**

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

➤ **Travaux terminés**

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

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

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

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

- a) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m², aucune provision n'est à comptabiliser ;
- b) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m², une provision est à comptabiliser pour les locaux ou les lots non promis à la vente à la date de l'arrêté de la situation comptable. Le montant de la provision est la différence entre la valeur d'expertise et la valeur comptable.

2.7. Provision pour garanties conférées aux clients

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

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

2.8. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

2.9. 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.).

2.10. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.11. Impôts sur les sociétés

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

➤ Impôt courant

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

➤ Impôt différé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13. 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^{er} 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 :

Rubrique	Solde avant retraitement au 31/12/2017	Solde après retraitement au 31/12/2017	Montant de l'ajustement en DT (*)
Bilan - actifs courants :			
- 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 :

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2017	Entrées 2 018	Sorties 2 018	Soldes au 31/12/2018	Soldes au 31/12/2017	Entrées 2 018	Sorties 2 018	Soldes au 31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017
Logiciels	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
Total des immobilisations incorporelles	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	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	4 052	-	333 629	290 974	7 016	-	297 990	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	3 542	-	103 203	10 714	9 774
Total des immobilisations corporelles	1 463 472	8 926	-	1 472 398	929 382	84 108	-	1 013 490	458 908	534 090
Total des immobilisations corporelles et incorporelles	1 471 941	8 926	-	1 480 867	937 851	84 108	-	1 021 959	458 908	534 090

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2018 appartiennent entièrement à la Société ESSOUKNA. Un inventaire physique de ces actifs a été effectué à la fin de l'année 2018. Le rapprochement de ses résultats avec les données comptables correspondantes (ou des tableaux d'amortissements) n'a pas été effectué de manière exhaustive. Cependant, nos travaux d'audit nous ont permis de nous assurer de l'existence physique et de l'état de fonctionnement de la majorité des immobilisations incorporelles et corporelles de la société mère.

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Participations (non consolidables) :	4 486 977	5 366 246
- Titres de participation	4 513 787	5 543 835
- Moins : Provisions	-26 810	-177 589
Fonds gérés :	4 121 580	4 475 955
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 573 320	4 927 695
- Moins : Provisions	-451 740	-451 740
Prêts au personnel :	268 474	238 494
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	268 474	238 494
- Moins : Provisions	-	-
Échéances à plus d'un an sur emprunt national	10 000	15 000
Dépôts et cautionnements versés	520	520
<i>Total en DT</i>	8 887 551	10 096 215

NOTE N°4-1 : PARTICIPATIONS NON CONSOLIDABLES

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31 décembre 2018		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
SIMPAR	112 281	10,00%	993 936	-	993 936
SOGEST	1	0,10%	10	-	10
SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 139	6 386
BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	22 671	59 769
SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			4 513 787	26 810	4 486 977

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

La Société ESSOUKNA (société mère) 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 2016 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 consolidés 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 :

Fonds gérés	Solde au 31 décembre 2018
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
<i>Total en DT</i>	<i>4 573 320</i>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 1 538 320 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 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société mise en équivalence	Actif net au 31/12/2017	% d'intérêt au 31/12/2017	TME au 31/12/2017	Actif net au 31/12/2018	% d'intérêt au 31/12/2018	TME au 31/12/2018
IMMOBILIERE DES ŒILLETS	1 685 693	22,22%	374 618	573 026	22,22%	127 345
<i>Total en DT</i>			374 618			127 345

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Sources des impôts différés actifs	Solde au 31 décembre 2017	Incidence sur les réserves de 2018	Incidence sur le résultat de 2018	Solde au 31 décembre 2018
AID / provisions pour risques et charges	138 760	-	-21 308	117 452
AID / provisions pour dépréciation des titres de participation	163 626	-	-31 221	132 405
AID / provisions pour dépréciation des créances douteuses	364	-	134	498
AID / pertes fiscales reportables	-	-	-	-
<i>Total en DT</i>	302 750	-	-52 395	250 355

NOTE N°7 : STOCKS (*)

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Terrains à bâtir :	23 379 215	22 137 352
- 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
Travaux en cours :	12 866 793	11 752 450
- 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

Travaux terminés :	21 235 637	20 976 106
- 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	-
Total brut en DT	57 481 645	54 865 908
Moins : Provisions	-103 069	-108 144
- Travaux terminés (**)	-103 069	-108 144
Total net en DT	57 378 576	54 757 764

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

(**) Des provisions pour dépréciation de certains locaux, faisant partie des résidences ESSALEM, 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°7-1 : STOCK DE TERRAINS À BÂTIR

Le stock de terrains à bâtir figurant à l'actif du bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2018 appartient entièrement à la Société ESSOUKNA (société mère).

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

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

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

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

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la Norme Comptable NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 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 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain EHC 35 El Mourouj</i>	<i>Terrain Manouba</i>	<i>Terrain EHC 1 Boumhel</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	03/11/2014	05/09/2013	27/03/2012	11/06/2013	17/10/2007	21/11/2013
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	-	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 598 351	2 491 124	995 724	6 703 832	1 154 224	2 892 288	368 205	1 040 327
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
Charges financières incorporées (2)	664 101	703 058	237 476	1 915 922	176 245	974 030	63 541	307 590
% des charges financières (2)/(1)	26%	28%	24%	29%	15%	34%	17%	30%
Coût total du terrain au 31/12/2018	3 262 452	3 194 182	1 233 200	8 619 754	1 330 469	3 866 318	431 746	1 347 917

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	451 403	2 003 621
Clients - effets à recevoir (1)	501 038	183 577
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
Total brut en DT	1 252 441	2 487 198
Moins : Provisions	-199 931	-199 416
Total net en DT	1 052 510	2 287 782

Suite Note N°8

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°9 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Fournisseurs - comptes débiteurs :	102 312	67 280
- Entrepreneurs, avances et acomptes	96 993	66 581
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	5 319	699
Personnel - avances et acomptes	3 780	4 140
État - comptes débiteurs :	4 295 495	2 999 775
- TVA déductible ou à reporter	3 643 608	2 999 775
- Crédit IS	651 887	-
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :	502 263	400 937
- SIMPAR	253 084	77 133
- SIVIA	191 985	280 778
- EL MEDINA	28 597	-
- IMMOBILIERE DES GEILLETS	28 597	43 026
Charges constatées d'avance	1 624	1 373
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	191 204	50 142
Autres comptes débiteurs	129 170	62 768
<i>Total brut en DT</i>	5 225 848	3 586 415
Moins : Provisions	-22 501	-28 129
<i>Total net en DT</i>	5 203 347	3 558 286

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
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
Placement SICAV	430 936	454 822
<i>Total en DT</i>	554 365	567 676

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Chèques à l'encaissement	77 777	60 029
Banque Nationale Agricole (BNA)	630 181	331 133
Banque de l'Habitat (BH)	661	859
Caisse	246	146
<i>Total en DT</i>	708 865	392 167

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Capital social (de la société mère)	5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées	29 101 770	28 365 535
Résultat consolidé (*)	636 467	1 996 710
<i>Total en DT</i>	34 788 737	35 412 745

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

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Société ESSOUKNA	787 899	1 972 208
Société ZIED	95 469	109 913
IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	-246 901	-85 411
<i>Total en DT</i>	636 467	1 996 710

NOTE N°13 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition des lots de terrain 4&28 JARDINS 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	-
Total en DT	23 757 830	16 493 369

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

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Cautionnements reçus	698 127	693 726
Total en DT	698 127	693 726

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
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
Provisions pour litiges, dont notamment ECF (4)	110 078	110 078
Provisions pour autres litiges	52 226	52 226
Total en DT	677 961	690 451

Suite 1 Note N°15

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.

Suite 2 Note N°15

3) Provisions pour risques fiscal et social

- Courant l'exercice 2015, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification fiscale approfondie couvrant la période 2011-2014 au titre des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise. Une notification des résultats de cette vérification fiscale approfondie a été adressée à la Société en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet d'ajuster à la hausse le crédit de TVA d'un montant de 267 316 DT, de réclamer à la Société un complément d'impôts et taxes à payer de 605 545 DT, dont 144 823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse l'excédent d'impôt sur les sociétés d'un montant de 62 748 DT.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la Société a formulé son opposition quant aux résultats de cette vérification fiscale approfondie, une première fois en date du 30 décembre 2015, et une deuxième fois en date du 13 juin 2016 suite à la réponse de l'Administration Fiscale parvenue à la Société le 1^{er} juin 2016.

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°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
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	622 452	142 541
<i>Total en DT</i>	2 415 036	2 372 229

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Clients - avances et acomptes reçus	211 438	1 314 960
Personnel - comptes créditeurs :	378 697	312 747
- Personnel, charges à payer	378 697	312 747
- Personnel, rémunérations dues	-	-
État - comptes créditeurs :	90 611	345 550
- Retenues à la source	71 471	62 861
- IS à liquider	-	262 883
- CSS	400	-
- Autres impôts et taxes à payer	18 740	19 806
Organismes sociaux :	175 793	158 984
- 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
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	-	16 974
Compte d'attente à régulariser	54 204	54 204
Jetons de présence à payer	92 500	92 500
Actionnaires - dividendes à payer	638	624
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	88 001	87 538
Autres comptes créditeurs	19 252	15 879
<i>Total en DT</i>	1 111 134	2 399 960

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

	Solde au 31 décembre 2018	Solde au 31 décembre 2017
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	10 203 528	14 145 744
- Crédit pour acquisition des terrains 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	-
Intérêts courus sur emprunts BNA	38 210	66 790
Découverts bancaires - BNA	385 822	41 996
<i>Total en DT</i>	10 627 560	14 254 530

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
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	-	-
<i>Total en DT</i>	10 562 624	20 956 163

NOTE N°20 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Location de bureaux	252	255
Honoraires d'assistance	30 000	28 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	8 400	7 400
<i>Total en DT</i>	38 652	35 655

NOTE N°21 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Variation du stock de terrains à bâtir	-1 241 864	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
<i>Total en DT</i>	-2 615 738	10 396 284

NOTE N°22 : ACHATS DE TERRAINS

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Achats d'études et de prestations de services : (*)	236 866	235 703
- 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	34 559	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
Total en DT	236 866	235 703

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)	7 715 042	2 263 572
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	6 972	-
- 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
Total en DT	7 715 042	2 263 572

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

NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL

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

NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
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
<i>Total en DT</i>	67 254	812 280

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Achats non stockés de matières et fournitures	32 023	36 602
Divers services extérieurs	280 172	270 918
Commissions des fonds gérés	88 001	87 538
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	122 379	72 755
Autres charges ordinaires	-	11 250
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence	81 250	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	92 739	101 112
<i>Total en DT</i>	707 814	672 675

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	2 835 053	2 823 883
Intérêts débiteurs des CCB	40 925	18 920
Revenus des placements monétaires	-9 816	-58 958
Autres produits financiers	-1 230	-1 537
Pénalités sociales	4 418	-
Total en DT	2 869 350	2 782 308

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets et 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
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés	:	881 720 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	:	792 841 DT

NOTE N°29 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Dividendes sur titres de participation	184 964	208 272
Produits nets sur cession des valeurs mobilières	546 981	-
Perte / décomptabilisation titres SAI IFRIKIA liquidée	-156 602	-
Reprise / provision pour dépréciation titres SAI IFRIKIA	156 602	-
Dividendes sur fonds gérés	34 264	31 027
Autres produits sur fonds gérés	114 523	10 046
Total en DT	880 732	249 345

NOTE N°30 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	39 725
Produits résultant des avoirs fournisseurs	11 507	59 704
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	61 557	81 007
Autres gains ordinaires	6 302	6 507
<i>Total en DT</i>	79 366	186 943

NOTE N°31 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Règlement litiges clients	-	84 351
Règlement de la partie acceptée par la société mère du montant du redressement social	12 487	-
<i>Total en DT</i>	12 487	84 351

NOTE N°32 : 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
Total en DT	71 329 646

(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
Total en DT	62 820 000

(2) Hypothèques reçues 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
Total en DT	461 188

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018**

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA,

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société ESSOUKNA et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2018, l'état consolidé du résultat et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir des capitaux propres positifs (hors intérêts minoritaires) de 34.788.737 DT, y compris un bénéfice consolidé de 636.467 DT.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2018, ainsi que sa performance financière consolidée et ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

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

1) Évaluation des titres de participation non consolidables

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2018 pour un montant net de 8.608.557 DT, représentent l'un des postes les plus importants de ce bilan (se référer à la Note 4 des états financiers consolidés). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 1.538.320 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 ESSOUKNA 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 ESSOUKNA dans les capitaux propres de cette entité.

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

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

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

- Vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés ;
- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres (notamment dans le cas de la SODET SUD en prenant en considération une plus-value potentielle sur le stock de terrains sur la base d'une expertise externe récente) sont fondés sur une documentation probante ;
- Vérifier que les garanties prises en compte pour le calcul des provisions pour dépréciation des titres de participation à travers les fonds gérés sont admises et convenablement documentées (contrat d'assurance, contrat d'hypothèque, etc.), et sont déduites des montants des pertes potentielles encourues par le Groupe pour leur juste valeur ;
- Vérifier les cours de bourse utilisés.

2) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2018 pour un montant net de 57.378.576 DT et représentent le poste le plus important de ce bilan (environ 77% du total des actifs). Ils proviennent entièrement de la Société ESSOUKNA.

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains ou des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) sont respectés ;

- Vérifié que 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 les valeurs nettes de réalisation correspondantes et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion relatif au Groupe

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

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

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

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

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

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Groupe.

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux Normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Tunisie, permettra toujours de détecter toute anomalie

significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une description plus détaillée des responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers consolidés se trouve sur le site web de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, à 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 des systèmes de contrôle interne

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de ses filiales. À cet effet, nous avons consulté les rapports des commissaires aux comptes des sociétés appartenant au Groupe. Nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombe au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Tunis, le 10 avril 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