

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 2021 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 20 juin 2022. 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 2021 31 décembre 2020

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	14 528	8 469
	Moins : amortissements		-9 952	-8 469
			<u>4 576</u>	<u>-</u>
	Immobilisations corporelles	3	1 669 007	1 581 469
	Moins : amortissements		-1 203 716	-1 148 432
			<u>465 291</u>	<u>433 037</u>
	Immobilisations financières	4	8 453 931	8 388 034
	Moins : provisions		-1 497 921	-1 202 446
			<u>6 956 010</u>	<u>7 185 588</u>
	Titres mis en équivalence	5	-	-
	Actifs d'impôt différé	6	382 965	291 125
	Total des actifs non courants		7 808 842	7 909 750

ACTIFS COURANTS

	Stocks	7	49 947 180	51 798 523
	Moins : provisions		-97 031	-100 078
			<u>49 850 149</u>	<u>51 698 445</u>
	Clients et comptes rattachés	8	1 133 548	3 062 120
	Moins : provisions		-190 071	-190 071
			<u>943 477</u>	<u>2 872 049</u>
	Autres actifs courants	9	3 315 090	3 423 330
	Moins : provisions		-22 501	-22 501
			<u>3 292 589</u>	<u>3 400 829</u>
	Placements et autres actifs financiers	10	438 495	1 936 535
	Liquidités et équivalents de liquidités	11	2 319 944	1 571 531
	Total des actifs courants		56 844 654	61 479 389
	TOTAL DES ACTIFS		64 653 496	69 389 139

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2021 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 050 500	5 050 500
	Réserves consolidées		29 011 152	29 228 785
	Résultat consolidé		-952 432	-174 845
	Total des capitaux propres du groupe	12	33 109 220	34 104 440
	Réserves minoritaires		494 522	491 755
	Résultat minoritaires		3 024	2 767
	Total intérêts minoritaires		497 546	494 522
	Total des capitaux propres avant affectation		33 606 766	34 598 962
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	13	13 592 315	14 739 585
	Autres passifs financiers	14	338 118	313 578
	Provisions	15	1 233 788	869 540
	Total des passifs non courants		15 164 221	15 922 703
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	16	3 660 777	3 655 573
	Autres passifs courants	17	5 876 172	2 420 788
	Concours bancaires		-	-
	Autres passifs financiers	18	6 345 560	12 791 113
	Total des passifs courants		15 882 509	18 867 474
	Total des passifs		31 046 730	34 790 177
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		64 653 496	69 389 139

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

ÉTAT DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2021 Exercice clos le 31 décembre 2020
Notes

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	19	11 984 210	17 218 005
	Autres produits d'exploitation	20	31 402	35 952
	Total des produits d'exploitation		12 015 612	17 253 957
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	21	-1 851 343	-5 410 993
	Achats de terrains		-	-
	Achats d'études et de prestations de services	22	-309 936	-198 198
	Achats de matériels, équipements et travaux	23	-5 182 329	-5 227 237
	Charges de personnel	24	-2 192 070	-2 027 775
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-774 483	-773 342
	Autres charges d'exploitation	26	-778 014	-656 829
	Total des charges d'exploitation		-11 088 175	-14 294 374
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		927 437	2 959 583
	Charges financières nettes	27	-2 221 150	-3 152 852
	Produits des placements	28	132 116	83 468
	Autres gains ordinaires	29	148 335	158 175
	Autres pertes ordinaires	30	-	-42 018
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		-1 013 262	6 356
	Impôt sur les sociétés		63 854	-178 434
	Résultat des activités ordinaires après impôt		-949 408	-172 078
	Eléments extraordinaires		-	-
	RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRÉES		-949 408	-172 078
	Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
	RÉSULTAT NET DU GROUPE		-949 408	-172 078
	Part du groupe		-952 432	-174 845
	Part des minoritaires		3 024	2 767

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2021 Exercice clos le 31 décembre 2020
Notes

		Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
	Résultat net	-952 432	-174 845
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	3 024	2 767
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
	Variation des actifs d'impôt différé	-91 840	9 564
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	774 483	773 342
	▪ Variations des :		
	- Stocks	1 851 343	5 410 992
	- Clients	1 928 572	-1 011 964
	- Autres actifs	108 240	1 309 469
	- Autres passifs financiers	24 540	129 101
	- Fournisseurs et autres passifs	3 460 608	-712 640
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-	-54 930
	▪ Dividendes sur titres de participation	-66 868	-53 209
	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	7 039 670	5 627 647
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	18 940	54 930
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-173 577	-56 233
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	6 006	577 071
	Décaissements pour acquisition d'actifs financiers	-79 195	-1 491 388
	Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers	1 505 311	-
	Dividendes reçus	66 868	53 209
	Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	1 344 353	-862 411
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-	-182 516
	Encaissements provenant des emprunts	6 000 000	5 500 000
	Remboursements d'emprunts	-13 592 823	-10 927 724
	Fonds social (variation)	-42 787	-42 752
	Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-7 635 610	-5 652 992
	Incidence des variations du périmètre de consolidation	-	-
	VARIATION DE TRÉSORERIE	748 413	-887 756
	Trésorerie au début de l'exercice	1 571 531	2 459 287
	Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 2 319 944	1 571 531

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Présentation du Groupe

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

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

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

2. Présentation de la Société mère

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

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure du capital de la Société ESSOUKNA se présente comme suit au 31 décembre 2021 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAR	3 516 863	3 516 863	69,63%
BEN HAMADI K.	214 714	214 714	4,25%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
ASSURANCE COMAR	75 412	75 412	1,49%
GAROUI Z.	66 674	66 674	1,32%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
Autres actionnaires	768 290	768 290	15,21%
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 2021 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 2021 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 2021 se résument comme suit :

2.1. Consolidation

➤ Filiales

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

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

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

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

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

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

➤ **Entreprises associées**

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

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

➤ **Périmètre de consolidation**

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

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

2.2. Actions propres et d'autocontrôle

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

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

2.3. Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

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

2.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

2.5. Titres de participations non consolidables

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

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

2.6. Stocks

➤ Terrains à bâtir ou à lotir

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

➤ Travaux en cours

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

➤ Travaux terminés

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

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

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

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

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

2.7. Provision pour garanties conférées aux clients

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

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

2.8. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Revenus

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

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

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

2.9. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.10. Impôts sur le résultat

Conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, le Groupe distingue entre l'impôt courant et l'impôt différé.

➤ Impôt courant

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

➤ Impôt différé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs Brutes				Amortissements				Valeurs Nettes au	
	Soldes au 31/12/2020	Entrées 2021	Sorties 2021	Soldes au 31/12/2021	Soldes au 31/12/2020	Entrées 2021	Sorties 2021	Soldes au 31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020
Logiciels	8 469	6 059	-	14 528	8 469	1 483	-	9 952	4 576	-
Total des immobilisations incorporelles	8 469	6 059	-	14 528	8 469	1 483	-	9 952	4 576	-
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	343 013	7 349	-	350 362	418	7 767
Matériel de transport	500 370	35 882	-79 980	456 272	290 953	84 525	-61 040	314 438	141 834	209 417
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	346 017	81 179	-	427 196	312 608	13 120	-	325 728	101 468	33 409
Équipements de bureaux	101 766	804	-	102 570	92 032	3 058	-	95 090	7 480	9 734
Équipements informatiques	120 036	49 653	-	169 689	109 826	8 272	-	118 098	51 591	10 210
Total des immobilisations corporelles	1 597 037	167 518	-79 980	1 669 007	1 148 432	116 324	-61 040	1 203 716	465 291	433 037
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 605 506	167 518	-79 980	1 683 535	1 156 901	117 807	-61 040	1 213 668	469 867	433 037

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2021 appartiennent entièrement à la Société ESSOUKNA. Un inventaire physique de ces actifs a été effectué à la fin de l'année 2021. 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 2021	Solde au 31 décembre 2020
Participations (non consolidables) :	4 471 448	4 473 164
- Titres de participation	4 513 817	4 513 787
- Moins : Provisions	-42 369	-40 623
Fonds gérés :	2 133 993	2 427 722
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 589 545	3 589 545
- Moins : Provisions	-1 455 552	-1 161 823
Prêts au personnel :	350 049	284 182
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	350 049	284 182
- Moins : Provisions	-	-
Dépôts et cautionnements versés	520	520
<i>Total en DT</i>	6 956 010	7 185 588

NOTE N°4-1 : PARTICIPATIONS NON CONSOLIDABLES

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31 décembre 2021		
			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	55	10 945
SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 391	6 134
BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
SICAV PLACEMENT OBLIGATAIRE	300	0,01%	30 000	-	30 000
BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	37 923	44 517
SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
SIVIA	3	0,01%	30	-	30
Total en DT			4 513 817	42 369	4 471 418

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 31,369 DT, soit une moins-value potentielle de 1 335 KDT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2020 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 2021, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts au 31 décembre 2021 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 31 décembre 2021
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	587 210
Fonds géré n°22	2 671 300
Total en DT	3 589 545

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 31 décembre 2021, soit 3 589 545 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations à travers les fonds gérés totalisent 1 455 552 DT au 31 décembre 2021 et représentent 41% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2021, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA dans le cadre de l'établissement de ses états financiers annuels, pour les montants respectifs de 65 248 DT et 59 484 DT.

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société mise en équivalence	Actif net au 31/12/2020	% d'intérêt au 31/12/2020	TME au 31/12/2020	Actif net au 31/12/2021	% d'intérêt au 31/12/2021	TME au 31/12/2021
IMMOBILIERE DES ŒILLETES	-508 161	22,22%	-	-1 948 771	22,22%	(*) -
Total en DT			-			-

(*) La valeur des TME au 31 décembre 2021 est nulle, étant donné que la quote-part du Groupe dans la perte de l'exercice 2021 (-345 833 DT) dépasse le montant de la participation dans l'entreprise associée "Immobilière des Œilletes" (200 010 DT). En effet, un investisseur ne peut pas perdre plus que son investissement net dans une entreprise associée, en l'absence d'un engagement au-delà de son apport en capital.

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Sources des impôts différés actifs	Solde au 31 décembre 2020	Incidence sur les réserves de 2021	Incidence sur le résultat de 2021	Solde au 31 décembre 2021
AID / provisions pour risques et charges	90 057	-	44 843	134 900
AID / provisions pour dépréciation des titres de participation	200 844	-	46 997	247 841
AID / provisions pour dépréciation des créances douteuses	224	-	-	224
AID / pertes fiscales reportables	-	-	-	-
Total en DT	291 125	-	91 840	382 965

NOTE N°7 : STOCKS (*)

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Terrains à bâtir :	9 184 086	13 504 398
- LOT M'HAMDIA	474 843	472 243
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	-	4 360 525
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 488 463	1 450 850
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 539 052	3 539 052
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 588 551	3 588 551
Travaux en cours :	28 163 096	22 072 029
- PROJET KAIROUAN	3 506 706	3 330 712
- PROJET MANNOUBA	10 600 297	9 878 549
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	4 665 803	-
- PROJET HHC 1 BOUMHEL	9 390 290	5 496 323
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	3 366 445

Travaux terminés :	12 599 998	16 222 096
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUMBOULA EL JAMILA" LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	33 105	33 105
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	20 548	25 626
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 665 304	3 689 066
- RÉSIDENCE "PRESTIGE" LOT HC 5 BOUMHEL	-	1 481 484
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	1 287	172 909
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 389 070	7 462 704
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	298 078	1 544 303
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	212 305	1 522 715
- RÉSIDENCE "SAPHIR" LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	690 117	-
Total brut en DT	49 947 180	51 798 523
Moins : Provisions	-97 031	-100 078
- Travaux terminés (**)	-97 031	-100 078
Total net en DT	49 850 149	51 698 445

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

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

NOTE N°7-1 : STOCK DE TERRAINS À BÂTIR

Le stock de terrains à bâtir figurant à l'actif du bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2021 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 9 184 086 DT au 31 décembre 2021, inclut un montant de 2 550 305 DT de charges d'emprunt, dont 37 613 DT au titre de l'exercice 2021.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2021, 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 2021

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	-	1 760
Frais de topographie	885	885	896	-
Campagne géotechnique	3 731	3 731	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	10 380	-
Frais de location trax	-	-	510	-
TNB	-	-	77 967	-
TVA à récupérer	-381 132	-365 280	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 598 351	2 490 624	411 302	1 040 327
Charges financières encourues avant 2021	940 701	939 983	63 541	410 523
Charges financières encourues en 2021	-	157 944	-	37 613
Charges financières incorporées (2)	940 701	1 097 927	63 541	448 136
% des charges financières (2)/(1)	36%	44%	15%	43%
Coût total du terrain au 31/12/2020	3 539 052	3 588 551	474 843	1 488 463

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	755 984	2 671 264
Clients - effets à recevoir (1)	77 564	90 856
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
Total brut en DT	1 133 548	3 062 120
Moins : Provisions	-190 071	-190 071
Total net en DT	943 477	2 872 049

Suite 1 Note N°8

1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de cette créance impayée. Un jugement a été prononcé en sa faveur, en date du 13 janvier 2010 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 31 décembre 2021, l'exécution de ce jugements n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant n'a pas encore obtenu son titre de propriété individuel.

Au 31 décembre 2021, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

2) Clients - Chèques impayés

Il s'agit d'un seul chèque impayé qui se rapporte à la vente d'un local à usage commercial conclue le 22 juin 2012. Le contrat de vente n'a pas été enregistré à la recette des finances et prévoit qu'une partie du prix (300 000 DT) soit payée au moyen d'un crédit à octroyer par la Société ESSOUKNA moyennant le consentement d'une hypothèque de premier rang à son profit. Ces conditions de vente n'ont pas été respectées, d'où le versement en banque par la Société ESSOUKNA du chèque retourné impayé (tiré par une ascendante de l'acquéreur). Une action en justice a été intentée pour la récupération du local vendu (livré au client en 2012) et perdue par la Société ESSOUKNA le 16 novembre 2015.

Au 31 décembre 2021, 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 2021	Solde au 31 décembre 2020
Fournisseurs - comptes débiteurs :	549 083	131 728
- Entrepreneurs, avances et acomptes	141 285	128 133
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	407 798	3 595
Personnel - avances et acomptes	2 430	3 240
État - comptes débiteurs :	2 177 704	2 790 053
- TVA déductible ou à reporter	1 581 215	2 267 148
- Crédit IS	596 489	522 905
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	267 750	227 214
- SIMPAR	-	-
- SIVIA (*)	267 750	227 214
- EL MEDINA	-	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	-
Charges constatées d'avance	1 545	2 793
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	246 054	180 806
Autres comptes débiteurs	70 524	87 496
<i>Total brut en DT</i>	3 315 090	3 423 330
Moins : Provisions	-22 501	-22 501
<i>Total net en DT</i>	3 292 589	3 400 829

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

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Placements monétaires	-	1 500 000
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	113 286	113 597
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	-	5 000
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000
Placement SICAV	301 209	293 938
<i>Total en DT</i>	438 495	1 936 535

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Chèques à l'encaissement	1 993 631	398 623
Effets à l'encaissement	205 378	1 036
Banque Nationale Agricole (BNA)	119 946	1 171 288
Banque de l'Habitat (BH)	257	384
Caisse	732	200
<i>Total en DT</i>	2 319 944	1 571 531

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Capital social (de la société mère)	5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées	29 011 152	29 228 785
Résultat consolidé (*)	-952 432	-174 845
<i>Total en DT</i>	33 109 220	34 104 440

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Société ESSOUKNA	-957 367	-179 362
Société ZIED	4 935	4 517
IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	-	-
<i>Total en DT</i>	-952 432	-174 845

NOTE N°13 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	1 916 667	1 150 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	4 675 000	3 000 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	2 382 149	1 516 694
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	225 000	1 125 000
- Crédit pour construction KAIROUAN	310 166	930 499
- Crédit pour construction EHC 1 BOUMHAL	3 083 333	3 333 333
- Crédit pour construction HC 28 EL MOUROUJ VI	-	1 414 059
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	-	1 517 727
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	-	752 273
- Crédit COVID-19	1 000 000	-
Total en DT	13 592 315	14 739 585

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

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Cautionnements reçus	338 118	313 578
Total en DT	338 118	313 578

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Provisions pour frais de réparation (1)	194 377	213 185
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	416 756	117 676
Provisions pour risques fiscal et social (3)	319 710	235 734
Provisions pour litiges, dont notamment ECF (4)	217 919	217 919
Provisions pour autres litiges	85 026	85 026
<i>Total en DT</i>	1 233 788	869 540

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.

Par décision du Conseil d'Administration prise au cours du second semestre de l'année 2021, le régime des indemnités de départ à la retraite a été modifié. Ainsi, à l'occasion de son départ en retraite, chaque salarié bénéficiera de 12 salaires au lieu de 6 salaires.

En attendant de signer avec la compagnie d'assurance un avenant pour inclure cette modification du régime des indemnités de départ à la retraite et sur la base des informations communiquées par cette dernière, la Société ESSOUKNA a procédé, au 31 décembre 2021, à la comptabilisation d'une provision additionnelle pour avantages du personnel postérieurs à l'emploi d'un montant de 294 286 DT, représentant le coût des services passés.

3) Provisions pour risques fiscal et social

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

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

En l'absence d'accord entre la Société et l'administration fiscale sur les résultats définitifs de ladite vérification fiscale approfondie, un arrêté de taxation d'office a été établi et adressé à la Société en date du 26 décembre 2019 ; il confirme la totalité des chefs de redressement et des ajustements de la situation fiscale au titre de la période 2011-2014, tels que notifiés à la Société en date du 19 novembre 2015 (voir ci-dessus).

Au 31 décembre 2021, 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 35 120 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

- Courant l'exercice 2018, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification sociale approfondie couvrant la période 2015-2017 au titre des salaires déclarés. Une notification des résultats de cette vérification sociale approfondie a été adressée à la Société en date du 21 juin 2018, réclamant le paiement de 43 357 DT au titre de cotisations complémentaires, dont un montant de 12 419 DT (y compris des pénalités de retard de 4 418 DT) a été accepté par la

Société et payé à la CNSS en date du 6 juillet 2018. Le reliquat, soit 30 938 DT, majorée d'une pénalité de retard de 735 DT a été payé au cours du premier semestre de l'année 2019.

Au 31 décembre 2021, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 103 499 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

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

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 295 748 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers arrêtés au 31 décembre 2020, pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Entrepreneurs	139 802	409 367
Fournisseurs ordinaires	359 665	412 284
Fournisseurs, effets à payer	-	260 540
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 836 642	1 997 317
Fournisseurs, retenues de garantie	12 886	28 637
Fournisseurs, factures non parvenues	1 311 782	547 428
<i>Total en DT</i>	3 660 777	3 655 573

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Clients - avances et acomptes reçus	4 708 095	1 121 809
Personnel - comptes créditeurs :	459 764	473 841
- Personnel, charges à payer	416 967	473 841
- Personnel, rémunérations dues	42 797	-
État - comptes créditeurs :	117 895	107 878
- Retenues à la source	81 132	66 080
- Contribution Sociale de solidarité (CSS)	3 037	6 935
- Autres impôts et taxes à payer	33 726	34 863
Organismes sociaux :	223 308	215 156
- CNSS	104 713	117 515
- CNSS - régime complémentaire	22 099	15 621
- Assurance groupe	17 057	17 429
- CNRPS	-	7 184
- CNAM	-	1 483
- Charges sociales à payer	79 439	55 924
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	22 217	277 695
Jetons de présence à payer	98 750	86 250
Actionnaires - dividendes à payer	645	645
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	120 141	137 458
Autres comptes créditeurs	125 357	56
Total en DT	5 876 172	2 420 788

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

	Solde au 31 décembre 2021	Solde au 31 décembre 2020
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	6 345 560	12 791 113
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	-	766 667
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	-	865 455
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	-	-
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327	-	628 875
- Crédit pour acquisition du terrain Manouba	300 000	1 500 000
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	620 332	620 332
- Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL	4 250 000	666 667
- Crédit pour réalisation du projet HC 28 EL MOUROUJ VI	-	2 828 117
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	-	3 035 455
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	275 228	1 504 545
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	900 000	375 000
Intérêts courus sur emprunts BNA	-	-
Découverts bancaires - BNA	-	-
<i>Total en DT</i>	6 345 560	12 791 113

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Ventes de logements	9 216 313	15 872 017
Ventes de bureaux	713 214	915 130
Ventes de magasins	1 940 527	299 893
Ventes de terrains lotis	114 156	130 965
<i>Total en DT</i>	11 984 210	17 218 005

NOTE N°20 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Location de bureaux	252	252
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	1 150	5 700
<i>Total en DT</i>	31 402	35 952

NOTE N°21 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Variation du stock de terrains à bâtir	4 320 312	8 573 565
Variation du stock de travaux en cours	-6 091 067	-7 397 401
Variation du stock de travaux terminés	3 622 098	4 234 829
<i>Total en DT</i>	1 851 343	5 410 993

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Achats d'études et de prestations de services : (*)		
- Projet EHC 1 BOUMHEL	145 254	94 374
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	49 136	29 412
- Projet KAIROUAN	17 677	5 083
- Projet HC 5 BOUMHEL	-	57 313
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 643	2 321
- Projet MANOUBA	1 854	6 795
- Projet HC 1 MENZAH 7	-	600
- Projet M'HAMDIA	2 600	-
- Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	90 772	1 600
- Autres projets	-	700
Total en DT	309 936	198 198

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

NOTE N°23 : ACHATS DE MATÉRIEL, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)		
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	809 613	1 195 000
- Projet KAIROUAN	539 656	223 821
- Projet HC 5 BOUMHEL	3 305	228 748
- Projet EHC 1 BOUMHEL	3 495 908	3 279 819
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	798	2 705
- Projet M'HAMDIA	-	39 797
- Projet MANOUBA	296 260	247 270
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	1 352	1 815
- Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	35 437	-
- Autres projets	-	8 262
Total en DT	5 182 329	5 227 237

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

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Salaires et compléments de salaires	1 666 032	1 550 233
Charges sociales légales	513 669	461 744
Autres charges de personnel (congrés payés)	12 369	15 798
Total en DT	2 192 070	2 027 775

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	117 806	107 824
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	306 533	608 937
Dotations aux provisions pour risques et charges	143 393	161 275
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	299 080	2 790
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-11 057	-2 473
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-3 047	-2 991
Reprises sur provisions pour risques et charges	-78 225	-102 020
<i>Total en DT</i>	774 483	773 342

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Achats non stockés de matières et fournitures	28 494	35 999
Divers services extérieurs	340 553	279 530
Commissions des fonds gérés	59 484	58 432
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	118 540	59 291
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence	100 000	75 000
Impôts, taxes et versements assimilés	119 693	137 327
<i>Total en DT</i>	778 014	656 829

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	2 192 390	3 127 899
Intérêts débiteurs des CCB	35 948	40 602
Revenus des placements monétaires	-6 882	-15 034
Autres produits financiers	-306	-615
Total en DT	2 221 150	3 152 852

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets encourus au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 2 192 390 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	:	37 613 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés	:	1 291 855 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	:	862 922 DT

NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dividendes sur titres de participation	66 868	53 209
Dividendes sur fonds gérés	20 591	21 459
Produits/charges sur fonds gérés	44 657	8 800
Total en DT	132 116	83 468

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	54 930
Produits résultant des avoirs fournisseurs	-	160
Reprises en produits de dépôts et cautionnements clients (apurement)	40 550	40 617
Autres gains ordinaires	107 785	62 468
<i>Total en DT</i>	148 335	158 175

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Règlement litiges clients	-	-
Règlement en partie du montant du redressement social	-	-
Règlements / redressement fiscal	-	42 018
Autres pertes ordinaires	-	-
<i>Total en DT</i>	-	42 018

NOTE N°31 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2021</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	79 280 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	3 265 749
Cautions reçues sur marchés	752 167
Total en DT	84 036 074

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2021</i>
Kairouan	3 150 000
Manouba	6 060 000
Soukra TF 31327 Ariana	14 000 000
Jardins d'El Menzah	18 000 000
Lot EHC 1 Boumhel	9 000 000
Sousse	6 450 000
Lot HC 5 Boumhel	6 400 000
Lot EHC46 El Mourouj V	4 000 000
Lot HC 28 El Mourouj VI	7 000 000
Lot EHC 35 El Mourouj V	4 220 000
Siège Social	1 000 000
Total en DT	79 280 000

Suite Note N°31**(2) Hypothèques reçus des clients :**

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2021</i>
Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II	300 000
Appartement F 2 Résidence FAÏROUZ Nasr II	109 188
Total en DT	409 188

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021**

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 2021, 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 33.109.220 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (952.432) 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 2021, 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 2021 pour un montant net de 6.605.441 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 3.589.545 DT au 31 décembre 2021. 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 2021, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité.

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

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

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

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

2) Caractère recouvrable des actifs d'impôt différé

a) Risques identifiés

Les actifs d'impôt différé figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2021 présente un solde débiteur de 382.965 DT. Comme le montre la Note 6 des états financiers consolidés, ce solde provient de différences temporaires déductibles composées de provisions pour dépréciation et de provisions pour risques et charges, comptabilisées notamment par la Société ESSOUKNA, non admises en déduction à la date de clôture mais qui le seront une fois les pertes ou les charges provisionnées seront réalisées.

Nous avons identifié ce sujet comme un point clé de l'audit compte tenu de l'incertitude relative au caractère recouvrable des actifs d'impôt différé au 31 décembre 2021 et du jugement exercé par la Direction à cet égard. Le caractère recouvrable des actifs d'impôt différé repose notamment sur la capacité de la Société ESSOUKNA de disposer de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces différences temporaires pourront être imputées.

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

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

Nos travaux d'audit ont consisté principalement à :

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

3) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan consolidé au 31 décembre 2021 pour un montant net de 49.850.149 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 les coûts d'acquisition ou de production des biens immobiliers (y compris les coûts d'emprunt incorporés et la TVA non récupérable) sont couverts par les valeurs nettes de réalisation correspondantes et, dans le cas contraire, les provisions pour dépréciation nécessaires sont comptabilisées.

Rapport de gestion relatif au Groupe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité des systèmes de contrôle interne

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, tel que modifié par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé aux vérifications périodiques portant sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de ses filiales. À cet effet, nous avons consulté les rapports des commissaires aux comptes des sociétés appartenant au Groupe. Nous rappelons que la responsabilité de la conception et de la mise en place d'un système de contrôle interne ainsi que la surveillance périodique de son efficacité et de son efficience incombent 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 2021.

Tunis, le 17 mai 2022

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé

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

Abderrazak GABSI, associé