

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS

ESSOUKNA

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

La société ESSOUKNA publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2020. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Moncef BOUSSANOUGA ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE).

BILAN

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2020 31 décembre 2019

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés				
	Immobilisations incorporelles	3	8 469	8 469
	Moins : amortissements		<u>-8 469</u>	<u>-8 469</u>
			-	-
	Immobilisations corporelles	3	1 581 469	1 597 037
	Moins : amortissements		<u>-1 148 432</u>	<u>-1 112 410</u>
			433 037	484 627
	Immobilisations financières	4	8 313 638	8 890 709
	Moins : provisions		<u>-1 402 456</u>	<u>-668 647</u>
			6 911 182	8 222 062
	Total des actifs immobilisés		7 344 219	8 706 689
	Autres actifs non courants		-	-
	Total des actifs non courants		7 344 219	8 706 689
ACTIFS COURANTS				
	Stocks	5	51 798 523	57 209 515
	Moins : provisions		<u>-100 078</u>	<u>-103 069</u>
			51 698 445	57 106 446
	Clients et comptes rattachés	6	3 062 757	2 050 762
	Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-190 071</u>
			2 872 686	1 860 691
	Autres actifs courants	7	3 412 730	4 722 664
	Moins : provisions		<u>-22 501</u>	<u>-22 501</u>
			3 390 229	4 700 163
	Placements et autres actifs financiers	8	1 642 597	151 209
	Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>
			1 642 597	151 209
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	1 570 839	2 459 161
	Total des actifs courants		61 174 796	66 277 670
	TOTAL DES ACTIFS		68 519 015	74 984 359

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2020 31 décembre 2019

		31 décembre 2020	31 décembre 2019
CAPITAUX PROPRES	Capital social	5 050 500	5 050 500
	Primes d'émission	1 676 563	1 676 563
	Réserves	24 618 356	23 037 876
	Autres capitaux propres	1 387 915	2 587 915
	Résultats reportés	1 295 156	1 694 934
	Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice	34 028 490	34 047 788
	Résultat net de l'exercice	10 -296 607	200 222
	Total des capitaux propres avant affectation	11 33 731 883	34 248 010
PASSIFS			
Passifs non courants	Emprunts	12 14 739 585	21 029 984
	Autres passifs financiers	13 313 578	184 477
	Provisions	14 869 540	807 494
	Total des passifs non courants	15 15 922 703	22 021 955
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	15 3 652 784	3 961 120
	Autres passifs courants	16 2 420 532	2 824 836
	Concours bancaires et autres passifs financiers	17 12 791 113	11 928 438
	Total des passifs courants	18 18 864 429	18 714 394
	Total des passifs	34 34 787 132	40 736 349
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	68 68 519 015	74 74 984 359

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

		Notes	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	18	17 218 005	16 159 009
	Autres produits d'exploitation	19	36 487	36 912
	Total des produits d'exploitation		17 254 492	16 195 921
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	20	-5 410 993	-272 130
	Achats de terrains	21	-	-16 500
	Achats d'études et de prestations de services	22	-198 198	-385 006
	Achats de matériels, équipements et travaux	23	-5 227 237	-9 206 038
	Charges de personnel	24	-2 027 775	-1 980 632
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-900 687	-408 689
	Autres charges d'exploitation	26	-649 445	-723 387
	Total des charges d'exploitation		-14 414 335	-12 992 382
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 840 157	3 203 539
	Charges financières nettes	27	-3 152 852	-3 777 051
	Produits des placements	28	68 461	241 809
	Autres gains ordinaires	29	158 015	680 175
	Autres pertes ordinaires	30	-42 018	-52 148
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		-128 237	296 324
	Impôt sur les sociétés	31	-168 370	-96 102
	Résultat des activités ordinaires après impôt		-296 607	200 222
	Éléments extraordinaires		-	-
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-296 607	200 222

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		-296 607	200 222
▪ Ajustements pour :			
- Amortissements & provisions		900 687	408 689
▪ Variations des :			
- Stocks		5 410 992	272 130
- Clients		-1 011 995	-797 744
- Autres actifs		1 309 934	493 528
- Autres passifs financiers		129 101	-513 650
- Fournisseurs et autres passifs		-712 640	3 263 216
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-54 930	-
▪ Dividendes sur titres de participation		-38 202	-145 997
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		5 636 340	3 326 391
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		54 930	-
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-56 233	-124 638
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		577 071	373 216
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-1 491 388	-
Dividendes reçus		38 202	145 997
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		-877 418	248 578
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes et autres distributions		-176 768	-353 535
Encaissements provenant des emprunts		5 500 000	6 100 000
Remboursements d'emprunts		-10 927 724	-7 141 145
Fonds social (variation)		-42 752	-44 140
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		-5 647 244	-1 438 820
VARIATION DE TRÉSORERIE		-888 322	2 136 149
Trésorerie au début de l'exercice		2 459 161	323 012
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9&17	1 570 839	2 459 161

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2020 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
CTAMA	178 480	178 480	3,53%
BEN HAMADI KAIS	165 750	165 750	3,28%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
ASSURANCE COMAR	80 849	80 849	1,60%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
GAROU ZOUHEIR	62 998	62 998	1,25%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
Autres actionnaires	829 353	829 353	16,42%
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 et ses ventes de biens immobiliers (locaux à usage commercial ou d'habitation, terrains lotis ...) sont assujetties à la TVA (au taux de 19% ou 13% selon la catégorie de l'opération).

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 2020 conformément aux dispositions de la loi n° 96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n° 96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et par les arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 2020 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

2. Méthodes comptables appliquées

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 se résument comme suit :

2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

2.2. Titres de participations

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

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

2.3. Stocks

➤ Terrains à bâtir ou à lotir

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

➤ Travaux en cours

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

➤ Travaux terminés

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

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

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

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.*

2.4. Provision pour garanties conférées aux clients

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

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

2.5. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Revenus

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

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

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

2.7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie

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

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs Brutes				Amortissements				Valeurs Nettes au	
	Soldes au 31/12/2019	Entrées 2020	Sorties 2020	Soldes au 31/12/2020	Soldes au 31/12/2019	Entrées 2020	Sorties 2020	Soldes au 31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019
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	333 599	9 414	-	343 013	7 767	17 181
Matériel de transport	530 221	41 950	-71 801	500 370	278 223	12 730	-71 801	290 953	209 417	251 998
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	334 833	11 184	-	346 017	305 082	7 526	-	312 608	33 409	29 751
Équipements de bureaux	99 020	2 746	-	101 766	88 779	3 253	-	92 032	9 734	10 241
Équipements informatiques	119 683	353	-	120 036	106 727	3 099	-	109 826	10 210	12 956
Total des immobilisations corporelles	1 597 037	56 233	-71 801	1 581 469	1 112 410	36 022	-71 801	1 148 432	433 037	484 627
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 480 868	56 233	-71 801	1 589 938	1 021 959	36 022	-71 801	1 156 901	433 037	484 627

Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2020. Le rapprochement des résultats de cet inventaire physique avec les données correspondantes de la comptabilité financière (ou des tableaux d'amortissements) n'a pas été effectué de manière exhaustive. Cependant, nos travaux d'audit nous ont permis de nous assurer de l'existence physique et de l'état de fonctionnement de la majorité des actifs immobilisés.

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Participations :	4 198 758	4 324 665
- Titres de participation	4 439 391	4 439 391
- Moins : Provisions	-240 633	-114 726
Fonds gérés :	2 427 722	3 619 399
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 589 545	4 173 320
- Moins : Provisions	-1 161 823	-553 921
Prêts au personnel :	284 182	272 478
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	284 182	272 478
- Moins : Provisions	-	-
Échéances à plus d'un an sur emprunt national	-	5 000
Dépôts et cautionnements versés	520	520
<i>Total en DT</i>	6 911 182	8 222 062

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2020		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe ESSOUKNA :			919 540	200 010	719 530
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
- Société Immobilière des Œillets	40 002	22,22%	200 010	200 010	-
Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :			3 519 851	40 623	3 479 228
- SOGEST	1	0,10%	10	-	10
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	900	10 100
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 273	6 252
- BNA CAPITALUX	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	35 450	46 990
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			4 439 391	240 633	4 198 758

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 34,668 DT, soit une moins-value potentielle de 1 167 KDT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2019 de 14 085 KDT, soit une plus-value latente de 27 700 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 2020, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts 31 décembre 2020 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 31 décembre 2020
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
<i>Total en DT</i>	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 2020, soit 3 589 545 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 161 823 DT au 31 décembre 2020 et représentent 32% 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 2020, 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 30 260 DT et 58 432 DT.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Terrains à bâtir :	13 504 398	22 077 963
- LOT M'HAMDIA	472 243	431 746
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	4 360 525	4 120 710
- LOT MANOUBA	-	9 165 942
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 450 850	1 405 870
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 539 052	3 429 911
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 588 551	3 430 607
Travaux en cours :	22 072 029	14 674 628
- PROJET KAIROUAN	3 330 712	3 463 368
- PROJET MANOUBA	9 878 549	-
- PROJET HC 5 BOUMHEL	-	7 113 112
- PROJET HHC 1 BOUMHEL	5 496 323	2 010 992
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	3 366 445	2 087 156

Travaux terminés :	16 222 096	20 456 924
- 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	25 626	25 626
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 689 066	3 890 339
- RÉSIDENCE "PRESTIGE" LOT HC 5 BOUMHEL	1 481 484	-
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	172 909	309 969
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 462 704	7 546 563
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	1 544 303	3 261 713
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	1 522 715	5 099 425
Total brut en DT	51 798 523	57 209 515
Moins : Provisions	-100 078	-103 069
- Travaux terminés (*)	-100 078	-103 069
Total net en DT	51 698 445	57 106 446

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

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

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

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

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

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

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la norme comptable NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 13 504 398 DT au 31 décembre 2020, inclut un montant de 3 962 427 DT de charges d'emprunt, dont 541 830 DT au titre de l'exercice 2020.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2020, 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 2020

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</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	11/06/2013	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	2 816 190	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	28 752	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	3 920	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	4 750	-	1 760
Frais de topographie	885	885	4 110	896	-
Campagne géotechnique	3 731	3 731	2 372	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	-	7 780	-
Frais de location trax	-	-	-	510	-
TNB	-	-	50 696	77 967	-
TVA à récupérer	-381 132	-365 280	-	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 598 351	2 490 624	2 910 790	408 702	1 040 327
Charges financières encourues avant 2020	831 559	939 983	1 219 971	63 541	365 543
Charges financières encourues en 2020	109 142	157 944	229 764	-	44 980
Charges financières incorporées (2)	940 701	1 097 927	1 449 735	63 541	410 523
% des charges financières (2)/(1)	36%	44%	50%	16%	39%
Coût total du terrain au 31/12/2020	3 539 052	3 588 551	4 360 525	472 243	1 450 850

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 671 901	1 658 507
Clients - effets à recevoir (1)	90 856	92 255
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
Total brut en DT	3 062 757	2 050 762
Moins : Provisions	-190 071	-190 071
Total net en DT	2 872 686	1 860 691

Suite Note N° 6

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 2020, 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 2020, 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 2020, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Fournisseurs - comptes débiteurs :	131 727	235 059
- Entrepreneurs, avances et acomptes	128 133	231 495
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	3 594	3 564
Personnel - avances et acomptes	3 240	4 095
État - comptes débiteurs :	2 779 454	3 946 298
- Crédit d'impôt sur les Sociétés	522 955	609 553
- TVA déductible ou à reporter	2 256 499	3 336 745
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	227 214	233 753
- SIMPAR	-	-
- SIVIA	227 214	233 753
- EL MADINA	-	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	-
Charges constatées d'avance	2 793	1 582
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	180 806	246 358
Autres comptes débiteurs	87 496	55 519
<i>Total brut en DT</i>	3 412 730	4 722 664
Moins : Provisions	-22 501	-22 501
<i>Total net en DT</i>	3 390 229	4 700 163

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Placements monétaires	1 500 000	-
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	113 597	122 209
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
<i>Total en DT</i>	1 642 597	151 209

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Chèques à l'encaissement	398 623	369 610
Effets à l'encaissement	1 036	5 500
Banque Nationale Agricole (BNA)	1 170 663	2 083 408
Banque de l'Habitat (BH)	384	521
Caisse	133	122
<i>Total en DT</i>	1 570 839	2 459 161

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Résultat de l'exercice en dinars	-296 607	200 222
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500
Résultat par action de valeur nominale un dinar	-0,059	0,040

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
Soldes au au 31 décembre 2018	5 050 500	1 676 563	505 050	19 545 109	1 085 392	4 248 000	39 915	2 294 934	34 445 463
<i>Répartition du bénéfice 2018 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	500 000	100 000	-	-	-600 000	-
- Dividendes	-	-	-	-353 535	-	-	-	-	-353 535
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-44 140	-	-	-	-44 140
Bénéfice 2019	-	-	-	-	-	-	-	200 222	200 222
Réinvestissement exonéré devenu disponible	-	-	-	1 700 000	-	-1 700 000	-	-	-
Soldes au au 31 décembre 2019	5 050 500	1 676 563	505 050	21 391 574	1 141 252	2 548 000	39 915	1 895 156	34 248 010
<i>Répartition du bénéfice 2019 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	500 000	100 000	-	-	-600 000	-
- Dividendes	-	-	-	-176 768	-	-	-	-	-176 768
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-42 752	-	-	-	-42 752
Perte 2020	-	-	-	-	-	-	-	-296 607	-296 607
Réinvestissement exonéré devenu disponible	-	-	-	1 200 000	-	-1 200 000	-	-	-
Soldes au au 31 décembre 2020	5 050 500	1 676 563	505 050	22 914 806	1 198 500	1 348 000	39 915	998 549	33 731 883

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Solde au 1er janvier :	1 141 252	1 085 392
- Trésorerie	746 564	722 490
- Prêts au personnel	394 689	362 902
Ressources de l'exercice :	108 649	108 998
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	8 649	8 998
Emplois de l'exercice :	51 401	53 137
- Restauration	17 875	19 512
- Aides au personnel (non remboursables)	22 469	24 128
- Bonifications d'intérêts	11 057	9 497
Solde au 31 décembre :	1 198 500	1 141 252
- Trésorerie	800 721	746 564
- Prêts au personnel	397 779	394 689

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	1 150 000	1 916 667
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	3 000 000	4 500 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	1 516 694	1 872 095
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	-	1 543 982
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	1 125 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	-	2 200 000
- Crédit pour construction KAIROUAN	930 499	1 278 261
- Crédit pour construction EHC 1 BOUMHAL	3 333 333	-
- Crédit pour construction HC 28 EL MOUROUJ VI	1 414 059	2 962 789
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	1 517 727	3 180 000
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	752 273	1 576 190
Total en DT	14 739 585	21 029 984

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

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Cautionnements reçus	313 578	184 477
Total en DT	313 578	184 477

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Provisions pour frais de réparation (1)	213 185	214 843
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	117 676	114 886
Provisions pour risques fiscal et social (3)	235 734	228 820
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)	217 919	217 919
Provisions pour autres litiges	85 026	31 026
Total en DT	869 540	807 494

1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

2) Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

3) Provisions pour risques fiscal et social

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

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

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

Au 31 décembre 2020, 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 34 009 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 de 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 2020, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 73 647 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 indemnités pour empêchement des travaux de construction relatifs au Projet El Bosten 8 (lot Soukra III) et pour augmentation des prix des matériaux de construction. Dans ce cadre, l'entreprise ECF a procédé à une opposition conservatoire (sur le titre foncier du projet immobilier) en date du 9 septembre 2016 visant le recouvrement d'un montant de 958 877 DT. Il s'ensuit que la Société ESSOUKNA serait, éventuellement, appelée à payer sa quote-part s'élevant à 191 775 DT (20%). Une action en justice a été engagée par la SIVIA (chef de file) en vue d'enlever cette opposition conservatoire et de libérer le titre foncier afin de faciliter la vente des biens immobiliers restants.

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 295 748 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée 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°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Entrepreneurs	409 367	921 894
Fournisseurs ordinaires	412 284	136 673
Fournisseurs, effets à payer	260 540	-
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 997 317	1 943 839
Fournisseurs, retenues de garantie	28 637	28 649
Fournisseurs, factures non parvenues	544 639	930 065
<i>Total en DT</i>	3 652 784	3 961 120

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Clients - avances et acomptes reçus	1 121 809	1 587 627
Personnel - comptes créditeurs :	473 841	387 403
- Personnel, charges à payer	473 841	387 403
- Personnel, rémunérations dues	-	-
État - comptes créditeurs :	107 678	141 734
- Retenues à la source	66 080	107 414
- Contribution de Solidarité Sociale - CSS	6 735	3 844
- Autres impôts et taxes à payer	34 863	30 476
Organismes sociaux :	215 156	213 350
- CNSS	117 515	111 936
- CNSS - régime complémentaire	15 621	24 472
- Assurance groupe	17 429	12 291
- CNRPS	7 184	-
- CNAM	1 483	-
- Charges sociales à payer	55 924	64 651
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	277 695	119 441
- SIMPAR	123 267	51 333
- EL MADINA	77 214	34 054
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	77 214	34 054
Compte d'attente (à régulariser)	-	54 204
Jetons de présence à payer	86 250	92 500
Actionnaires - dividendes à payer	645	643
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	137 458	207 617
Autres comptes créditeurs	-	20 317
<i>Total en DT</i>	2 420 532	2 824 836

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

	Solde au 31 décembre 2020	Solde au 31 décembre 2019
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	12 791 113	11 805 803
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	766 667	383 333
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	865 455	1 474 361
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	192 500
- Crédit pour acquisition du terrain Manouba	1 500 000	-
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31327	628 875	1 397 500
- Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL	666 667	-
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	620 332	639 130
- Crédit pour réalisation du projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 828 117	2 962 789
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	3 035 455	3 180 000
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	1 504 545	1 576 190
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	375 000	-
Intérêts courus sur emprunts BNA	-	122 635
Découverts bancaires - BNA	-	-
<i>Total en DT</i>	12 791 113	11 928 438

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Ventes de logements	15 872 017	15 609 670
Ventes de bureaux	915 130	99 400
Ventes de magasins	299 893	261 441
Ventes de terrains lotis	130 965	188 498
<i>Total en DT</i>	17 218 005	16 159 009

NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Location de bureaux	787	762
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	5 700	6 150
<i>Total en DT</i>	36 487	36 912

NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Variation du stock de terrains à bâtir	8 573 565	1 301 252
Variation du stock de travaux en cours	-7 397 401	-1 807 835
Variation du stock de travaux terminés	4 234 829	778 713
<i>Total en DT</i>	5 410 993	272 130

NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Compléments achats terrains à bâtir	-	16 500
Droits d'enregistrement / achats de terrains	-	-
<i>Total en DT</i>	-	16 500

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Achats d'études et de prestations de services : (*)		
- Projet EHC 1 BOUMHEL	94 374	83 033
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ VI	29 412	44 454
- Projet KAIROUAN	5 083	8 961
- Projet HC 5 BOUMHEL	57 313	56 991
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 321	112 981
- Projet MANOUBA	6 795	13 324
- Projet HC 1 MENZAH 7	600	-
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	-	65 624
- Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	1 600	-
- Autres projets	700	-362
Total en DT	198 198	385 006

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)		
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ VI	1 195 000	772 426
- Projet KAIROUAN	223 821	312 802
- Projet HC 5 BOUMHEL	228 748	3 057 287
- Projet EHC 1 BOUMHEL	3 279 819	597 490
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 705	2 646 580
- Projet M'HAMDIA	39 797	-
- Projet MANOUBA	247 270	35 176
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	1 815	1 775 168
- Autres projets	8 262	9 109
Total en DT	5 227 237	9 206 038

(*) 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 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Salaires et compléments de salaires	1 550 233	1 522 227
Charges sociales légales	461 744	449 296
Autres charges de personnel (congrés payés)	15 798	9 109
Total en DT	2 027 775	1 980 632

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	107 824	98 920
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	736 282	190 097
Dotations aux provisions pour risques et charges	161 275	244 430
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	2 790	16 846
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-2 473	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-2 991	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances clients	-	-9 860
Reprises sur provisions pour risques et charges	-102 020	-131 744
<i>Total en DT</i>	900 687	408 689

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Achats non stockés de matières et fournitures	35 999	39 754
Divers services extérieurs	277 732	277 039
Commissions des fonds gérés	58 432	119 616
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	55 311	85 792
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	75 000	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	135 721	108 686
<i>Total en DT</i>	649 445	723 387

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	3 127 899	3 715 869
Intérêts débiteurs des CCB	40 602	61 252
Intérêts des placements monétaires	-15 034	-
Autres produits financiers	-615	-70
Total en DT	3 152 852	3 777 051

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours de l'exercice 2020, s'élèvent à 3 127 899 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	: 1 000 373 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés	: 617 016 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	: 1 510 510 DT

NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Dividendes sur titres de participation	38 202	145 997
Dividendes sur fonds gérés	21 459	20 934
Autres produits sur fonds gérés	8 800	74 878
Total en DT	68 461	241 809

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	54 930	-
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	40 617	635 709
Autres gains ordinaires	62 468	44 466
Total en DT	158 015	680 175

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Règlement litiges clients	-	21 210
Règlements / redressement CNSS	-	30 869
Règlements / redressement fiscal	42 018	-
Autres pertes ordinaires	-	69
Total en DT	42 018	52 148

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Exercice clos le 31 décembre 2020
Bénéfice comptable avant impôt	-128 237
Réintégrations :	963 398
- Contribution sociale de solidarité - CSS	6 735
- Provisions pour risques et charges	161 275
- Provision pour avantages postérieurs à l'emploi	2 790
- Redressement fiscal	42 018
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés et fonds gérés	735 247
- Autres charges non déductibles	15 333
Déductions :	161 681
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	38 202
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	21 459
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-
- Reprises sur provisions pour risques et charges	102 020
- Reprises sur provisions pour dépréciation des créances clients	-
Bénéfice imposable	673 480
Impôt sur les sociétés (25%)	168 370
Chiffre d'affaires TTC	19 537 105
Min d'IS (0,2% du CA TTC)	39 074
Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)	-691 325
Crédit d'IS	-522 955

NOTE N°32 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

a) Identification des parties liées

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

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

b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées

- 1) La Société ESSOUKNA a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2020, est de l'ordre de 27 530 698 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2020, au titre de ces emprunts ont totalisé 3 127 899 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2020, à 3 589 545 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2020, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 58 432 DT au titre des commissions de gestion revenant à SICAR INVEST.
- 3) Deux bureaux du siège social ont été loués aux sociétés du groupe ZIED et Immobilières des Œillets. Les loyers constatés parmi les produits de l'exercice 2020, ont totalisé 787 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec Immobilière des Œillets une convention d'assistance en date du 16 octobre 2018. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2020, est de 30 000 DT.
- 5) Les prestations de services facturées par SOGEST au titre des études techniques et du pilotage des projets ont été comptabilisées parmi les charges de l'exercice 2020, pour un montant total de 134 578 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 62 248 DT au 31 décembre 2020.

- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche), en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Cèllets. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à la Société en 2020, au titre de ce projet, est de 130 965 DT.
- 7) En 2020, la TIS a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 4 685 DT (TTC).
- 8) Au cours de l'exercice 2020, la Société ESSOUKNA a vendu à la Banque Nationale Agricole (BNA), société tête du groupe, un local commercial au complexe « Imam Sahnoun - Kairouan » pour un prix de 821.080 DT.
- 9) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite, égale à 6 salaires bruts, et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2020, les primes supportées par la Société au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

Objet du contrat d'assurance	Montant total des primes en 2020
Assurance Complément de Retraite	66.135
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	30.807
<i>Total en DT</i>	<i>96.942</i>

NOTE N°33 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2020</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	62 580 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	3 380 614
Cautions reçues sur marchés	697 496
Total en DT	67 396 268

(1) Hypothèques consenties à la BNA :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2020</i>
Kairouan	3 150 000
Manouba	6 060 000
Soukra TF 31327 Ariana	14 000 000
Jardins d'El Menzah	2 300 000
Lot EHC 1 Boumhel	9 000 000
Sousse	6 450 000
Lot HC 5 Boumhel	6 400 000
Lot EHC 46 El Mourouj V	4 000 000
Lot HC 28 El Mourouj VI	7 000 000
Lot EHC 35 El Mourouj VI	4 220 000
Total en DT	62 580 000

Suite Note N°33**(2) Hypothèques reçus des clients :**

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2020</i>
Boutique n° 2 - Résidence TASNIM - Nasr II	300 000
Appartement F2 - Résidence FAÏROUZ - Nasr II	109 188
Total en DT	409 188

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Ventes de biens immobiliers	17 218 005	16 159 009
Autres produits d'exploitation	36 487	36 912
Production stockée ou déstockage de production	-5 410 993	-272 130
Achats consommés	-5 425 435	-9 607 544
Services extérieurs et autres charges externes	-513 724	-614 701
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	5 904 340	5 701 546
Charges de personnel	-2 027 775	-1 980 632
Impôts et taxes	-135 721	-108 686
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	3 740 844	3 612 228
Charges financières nettes	-3 152 852	-3 777 051
Produits des placements	68 461	241 809
Autres gains ordinaires	158 015	680 175
Autres pertes ordinaires	-42 018	-52 148
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-900 687	-408 689
Impôt sur les sociétés	-168 370	-96 102
Éléments extraordinaires	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	-296 607	200 222

RAPPORT GÉNÉRAL
EXERCICE CLOS LE 31/12/2020

Mesdames et Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2020, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société ESSOUKNA (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2020, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 33.731.883 DT, y compris le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (296.607) DT.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société au 31 décembre 2020, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Fondement de l'opinion

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

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

Questions clés de l'audit

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

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

1) Évaluation des titres de participation

a) Risques identifiés

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 6.626.480 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 3.589.545 DT au 31 décembre 2020. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de certains titres de participation.

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

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2020, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité apparentée.

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

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

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

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

2) Évaluation des stocks de biens immobiliers

a) Risques identifiés

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 51.698.445 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 75% du total des actifs).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

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

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

Rapport de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui

peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;

- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité du système de contrôle interne

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2020.

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

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

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

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

Tunis, le 15 mars 2021

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

RAPPORT SPÉCIAL
EXERCICE CLOS LE 31/12/2020

Mesdames et Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,

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

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

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

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

L'en-cours de ces crédits bancaires se détaille comme suit au 31 décembre 2020 :

Terrain / Projet	Échéances à plus d'un an	Échéances à moins d'un an	En-cours au 31/12/2020
<i>Crédits pour le financement des acquisitions de terrains et des travaux de viabilisation :</i>			
LOTS N° 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	1 150 000	766 667	1 916 667
LOTS MANOUBA	3 000 000	1 500 000	4 500 000
LOTS SOUSSE - ACQUISITION	1 516 694	627 598	2 144 292
LOTS SOUSSE - VIABILISATION	-	237 857	237 857
<i>Sous-total (1)</i>	5 666 694	3 132 122	8 798 816

Crédits pour le financement des travaux de construction et d'équipement :

LOT KAIROUAN	930 499	620 332	1 550 831
LOT SOUKRA TF 31327	-	628 875	628 875
LOT HC 28 ELMOUROUJ VI	1 414 059	2 828 117	4 242 176
LOT HC 5 BOUMHEL	1 517 727	3 035 455	4 553 182
LOT EHC 46 ELMOUROUJ V	752 273	1 504 545	2 256 818
LOT EHC 1 BOUMHEL (*)	3 333 333	666 667	4 000 000
LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI (**)	1 125 000	375 000	1 500 000
Sous-total (2)	9 072 891	9 658 991	18 731 882
TOTAL (1+2) EN DT	14 739 585	12 791 113	27 530 698

(*) Deux emprunts BNA de 2 000 000 DT et 7 000 000 DT ont été contractés respectivement en décembre 2019 et juin 2020, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 24 mois à partir du 30 septembre 2021. Les montants débloqués en 2020 totalisent 4 000 000 DT.

(**) Deux emprunts BNA de 1 000 000 DT et 2 450 000 DT ont été contractés respectivement en septembre 2019 et juin 2020, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 20 mois à partir du 31 août 2021. Les montants débloqués en 2020 totalisent 1 500 000 DT.

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, au titre de ces crédits bancaires, ont totalisé 3.127.899 DT.

11) Les conventions d'études techniques et de pilotage des projets de promotion immobilière conclues avec la SOGEST (actionnaire et administrateur) au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Ainsi, le montant cumulé des prestations de services facturées en 2020, au titre de ces conventions, s'élève à 134.578 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créditeur de 62.248 DT au 31 décembre 2020.

12) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2020 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 130.965 DT.

13) La Société ESSOUKNA a loué aux sociétés « ZIED » et « Immobilière des Œillets », parties liées, deux bureaux dans son siège social ; les revenus de location (hors TVA) relatifs à l'exercice 2020 s'élèvent respectivement à 510 DT et 277 DT.

14) En vertu d'une convention d'assistance en date du 16 octobre 2018, la société « Immobilière des Œillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2018-2020 :

- La réalisation des projets de promotion immobilière sur les lots de terrains lui appartenant et qui sont en stock ;
- La commercialisation des locaux achevés et ceux en cours de construction ;
- La tenue de sa comptabilité et toutes les tâches administratives nécessaires à son activité.

Le montant des prestations fournies au titre de cette convention d'assistance par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2020 est de 30.000 DT.

- 15) En 2020, la T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 4.685 DT (TTC).
- 16) Au cours de l'exercice 2020, la Société ESSOUKNA a vendu à la Banque Nationale Agricole (BNA), société tête du groupe, un local commercial au complexe « Imam Sahnoun - Kairouan » pour un prix de 821.080 DT.
- 17) Les commissions revenant à SICAR INVEST (société du groupe BNA) pour sa gestion des fonds gérés de la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 58.432 DT.
- 18) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2020, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

Montants des primes en 2020	
Assurance Complément de Retraite	66.135
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	30.807
Total en DT	96.942

Obligations et engagements de la Société ESSOUKNA envers ses dirigeants

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :
- La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 22 juin 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
 - La rémunération du Directeur Général actuel a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 07 juin 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 500 litres), la prise en charge par la Société des frais de téléphone et une prime mensuelle de 600 DT (nette d'impôt) destinée à couvrir les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz, telle que fixée par le Conseil d'Administration en date du 19 mai 2015.
- Outre les éléments de rémunération sus-indiqués, le Directeur Général bénéficie d'une prime d'intéressement dont le montant est fixé annuellement par le Conseil d'Administration.
- La rémunération du Directeur Général Adjoint a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 02 décembre 2019. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 400 litres) et deux primes mensuelles de 100 DT et 400 DT destinées à couvrir respectivement les frais de téléphone et les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

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

- 2) Les charges de personnel encourues par la Société ESSOUKNA au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, se résument comme suit :

	Président du Conseil	Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Rémunération annuelle brute	5.204	195.430	190.917
Avantages en nature	-	33.036	26.285
Charges sociales légales	1.200	13.611	28.153
Primes d'assurance groupe	-	2.638	2.722
Primes d'assurance complément de retraite	-	13.856	21.438
Total en DT	6.404	258.571	269.515

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 mars 1991, la Société ESSOUKNA a reversé les montants (nets des retenues à la source) des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général a bénéficié de la somme de 22.100 DT au cours de l'exercice 2020.
- 4) En 2020, les membres du Conseil d'Administration de la Société ESSOUKNA (y compris le Président) ont perçu des jetons de présence dont le montant total brut est de 75.000 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 30 juin 2020.
- 5) Au cours de l'exercice 2020, les membres du Comité Permanent d'Audit de la Société ESSOUKNA, institué en application de la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération globale brute de 11.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 30 juin 2020.

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

Tunis, le 15 mars 2021

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