

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 2023 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 10 Juin 2024. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Khaled THABET (C.K.T AUDIT & CONSEIL).

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
ACTIFS NON COURANTS			
Actifs immobilisés			
Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528
Moins : amortissements		-13 951	-11 952
		577	2 576
Immobilisations corporelles	3	1 684 888	1 749 492
Moins : amortissements		-1 214 688	-1 305 034
		470 200	444 458
Immobilisations financières	4	8 044 581	8 249 271
Moins : provisions		-1 757 322	-1 742 232
		6 287 259	6 507 039
Titres mis en équivalence	5	-	-
Actifs d'impôt différé	6	442 350	431 221
Total des actifs non courants		7 200 386	7 385 294
ACTIFS COURANTS			
Stocks	7	47 141 534	46 506 213
Moins : provisions		-87 695	-97 031
		47 053 839	46 409 182
Clients et comptes rattachés	8	546 136	558 258
Moins : provisions		-194 408	-194 408
		351 728	363 850
Autres actifs courants	9	2 513 834	1 723 994
Moins : provisions		-46 267	-21 802
		2 467 567	1 702 192
Placements et autres actifs financiers	10	534 205	475 309
Liquidités et équivalents de liquidités	11	363 612	1 361 492
Total des actifs courants		50 770 951	50 312 025
TOTAL DES ACTIFS		57 971 337	57 697 319

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées		28 131 750	28 010 480
Résultat consolidé		-2 846 051	672 754
Total des capitaux propres du groupe	12	30 336 199	33 733 734
Réserves minoritaires		501 496	497 546
Résultat minoritaires		4 811	3 951
Total intérêts minoritaires		506 307	501 497
Total des capitaux propres avant affectation		30 842 506	34 235 231
PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts	13	12 329 096	9 349 694
Autres passifs financiers	14	369 663	396 145
Provisions	15	1 003 805	975 414
Total des passifs non courants		13 702 564	10 721 253
Passifs courants			
Fournisseurs et comptes rattachés	16	2 975 651	3 397 499
Autres passifs courants	17	2 141 294	1 917 991
Concours bancaires		-	-
Autres passifs financiers	18	8 309 322	7 425 345
Total des passifs courants		13 426 267	12 740 835
Total des passifs		27 128 831	23 462 088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		57 971 337	57 697 319

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

ÉTAT DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Ventes de biens immobiliers	19	6 620 185	17 449 129
Autres produits d'exploitation	20	32 802	31 352
Total des produits d'exploitation		6 652 987	17 480 481
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	21	635 321	-3 440 967
Achats de terrains	22	-	-2 630 696
Achats d'études et de prestations de services	23	-296 245	-198 340
Achats de matériels, équipements et travaux	24	-4 975 287	-5 685 792
Charges de personnel	25	-2 208 004	-2 219 744
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-188 849	-262 722
Autres charges d'exploitation	27	-681 927	-805 369
Total des charges d'exploitation		-7 714 991	-15 243 630
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-1 062 004	2 236 851
Charges financières nettes	28	-2 022 799	-1 735 337
Produits des placements	29	39 302	97 342
Autres gains ordinaires	30	209 344	70 080
Autres pertes ordinaires	31	-	-
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-2 836 157	668 936
Impôt sur les sociétés		-5 083	7 769
Résultat des activités ordinaires après impôt		-2 841 240	676 705
Eléments extraordinaires		-	-
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRÉES		-2 841 240	676 705
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-2 841 240	676 705
Part du groupe		-2 846 051	672 754
Part des minoritaires		4 811	3 951

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(Montants exprimés en dinars)

Notes Exercice clos le 31 décembre 2023 Exercice clos le 31 décembre 2022

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
		-2 846 051	672 754
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net		
	Part des minoritaires dans le résultat des sociétés consolidées	4 811	3 951
	Élimination de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
	Variation des actifs d'impôt différé	-11 129	-48 256
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	142 754	92 893
	▪ Variations des :		
	- Stocks	-635 321	3 440 967
	- Clients	12 122	575 959
	- Autres actifs	-789 840	1 591 097
	- Autres passifs financiers	-26 482	97 021
	- Fournisseurs et autres passifs	-198 545	-4 222 398
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-120 032	-
	▪ Dividendes sur titres de participation	-35 607	-94 048
	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	-4 503 320	2 109 940
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	141 180	-
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-129 036	-80 485
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	204 690	204 660
	Décaissements pour acquisition d'actifs financiers	-58 896	-36 815
	Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers	-	-
	Dividendes reçus	35 607	94 048
	Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	193 545	181 408
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
	Dividendes et autres distributions	-505 050	-
	Encaissements provenant des emprunts	11 250 000	4 028 000
	Remboursements d'emprunts	-7 386 620	-7 229 560
	Fonds social (variation)	-46 435	-48 240
	Flux de trésorerie provenant des activités de financement	3 311 895	-3 249 800
	Incidence des variations du périmètre de consolidation	-	-
	VARIATION DE TRÉSORERIE	-997 880	-958 452
	Trésorerie au début de l'exercice	1 361 492	2 319 944
	Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 363 612	1 361 492

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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.

Suite Note N°1

La structure du capital de la Société ESSOUKNA se présente comme suit au 31 décembre 2023 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAR	3 516 863	3 516 863	69,63%
BEN HAMADI KAIS	203 620	203 620	4,03%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
GORGI MOHAMED IYADH	88 001	88 001	1,74%
CHAOUCH RIADH	70 100	70 100	1,39%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
ASSURANCE COMAR	50 616	50 616	1,00%
Autres actionnaires	712 753	712 753	14,11%
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 2023 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 2023 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 2023 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 :

Suite 4 Note N°2

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.

Suite 5 Note N°2

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

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

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

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

2.9. Revenus

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

- 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.

Suite 6 Note N°2

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

2.10. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.11. Impôts sur 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.

Suite 7 Note N°2

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

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

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

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

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

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs Brutes		Amortissements		Valeurs Nettes au				
	Soldes au 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 31/12/2022	Soldes au 31/12/2023	
Logiciels	14 528	-	-	14 528	1 999	-	13 951	577	2 576
Total des immobilisations incorporelles	14 528	-	-	14 528	1 999	-	13 951	577	2 576
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	-	-	350 780	-	-
Matériel de transport	530 322	127 732	-193 640	464 414	58 351	-172 492	274 269	190 145	141 912
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	428 624	1 304	-	429 928	12 464	-	351 697	78 231	89 391
Équipements de bureaux	107 226	-	-	107 226	1 665	-	100 089	7 137	8 802
Équipements informatiques	170 040	-	-	170 040	9 666	-	137 853	32 187	41 853
Total des immobilisations corporelles	1 749 492	129 036	-193 640	1 684 888	82 146	-172 492	1 214 688	470 200	444 458
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 764 020	129 036	-193 640	1 699 416	84 145	-172 492	1 228 639	470 777	447 034

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2023 appartiennent entièrement à la Société ESSOUKNA. Un inventaire physique de ces actifs a été effectué à la fin de l'année 2023. 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 2023	Solde au 31 décembre 2022
Participations (non consolidables) :	4 415 513	4 423 247
- Titres de participation	4 513 817	4 513 817
- Moins : Provisions	-98 304	-90 570
Fonds gérés :	1 541 174	1 773 130
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 200 192	3 424 792
- Moins : Provisions	-1 659 018	-1 651 662
Prêts au personnel :	330 052	310 142
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	330 052	310 142
- Moins : Provisions	-	-
Dépôts et cautionnements versés	520	520
Total en DT	6 287 259	6 507 039

NOTE N°4-1 : PARTICIPATIONS NON CONSOLIDABLES

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31 décembre 2023		
			Valeur brute	Provision	Valeur
SIMPAR	112 281	10,00%	993 936	-	993 936
SOGEST	1	0,10%	10	10	-
SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 349	6 176
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	11 505	226 048
ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	82 440	-
SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
SIVIA	3	0,01%	30	-	30
Total en DT			4 513 817	98 304	4 415 513

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 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094 DT, soit une moins-value potentielle de 1 465 383 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation de 12 lots de terrains à bâtir ou à lotir appartenant à la SODET SUD, établi le 30 juin 2022 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 40 831 848 DT, contre une valeur comptable du stock de terrains au bilan arrêté au 31 décembre 2022 de 13 887 784 DT, soit une plus-value latente de 26 944 064 DT.

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 2023, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouvrés au 31 décembre 2023 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 31 décembre 2023
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	587 210
Fonds géré n°22	2 281 947
<i>Total en DT</i>	<i>3 200 192</i>

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 2023, soit 3 200 192 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations à travers les fonds gérés totalisent 1 659 018 DT au 31 décembre 2023 et représentent 52% 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 2023, 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 1 988 DT et 58 903 DT.

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société mise en équivalence	Actif net au 31/12/2022	% d'intérêt au 31/12/2022	TME au 31/12/2022	Actif net au 31/12/2023	% d'intérêt au 31/12/2023	TME au 31/12/2023
IMMOBILIERE DES ŒILLETES	-3 506 864	22,22%	-	-4 279 216	22,22%	(*) -
Total en DT			-			-

(*) La valeur des TME au 31 décembre 2023 est nulle, étant donné que la quote-part du Groupe dans les pertes accumulées dépasse le montant de la participation dans l'entreprise associée "Immobilière des Œillets" (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 2022	Incidence sur les réserves de 2023	Incidence sur le résultat de 2023	Solde au 31 décembre 2023
AID / provisions pour risques et charges	117 935	-	9 807	127 742
AID / provisions pour dépréciation des titres de participation	312 252	-	1 322	313 574
AID / provisions pour dépréciation des créances douteuses	1 034	-	-	1 034
AID / pertes fiscales reportables	-	-	-	-
Total en DT	431 221	-	11 129	442 350

NOTE N°7 : STOCKS (*)

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Terrains à bâtir :	15 504 682	20 402 201
- LOT M'HAMDIA	502 426	490 976
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOT 23 NOUVELLE MEDINA	3 209 767	2 813 271
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 567 061	1 528 610
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	-	3 636 572
- LOTS MANOUBA	10 132 251	11 839 595
Travaux en cours :	16 170 166	8 566 343
- PROJET MANNOUBA LOT 3	3 320 795	-
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	12 849 371	8 566 343

Suite Note N°7

	15 466 686	17 537 669
Travaux terminés :		
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA" LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	29 480	33 105
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	8 614	20 548
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 599 222	3 642 272
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	1 287	1 287
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 323 894	7 367 531
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	186 264	298 078
- RÉSIDENCE "SAPHIR" LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	119 787
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	311 934	949 741
- COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN	3 715 807	4 815 136
Total brut en DT	47 141 534	46 506 213
Moins : Provisions	-87 695	-97 031
- Travaux terminés (**)	-87 695	-97 031
Total net en DT	47 053 839	46 409 182

(*) 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 2023 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 15 504 682 DT au 31 décembre 2023, inclut un montant de 1 035 954 DT de charges d'emprunt, dont 309 435 DT au titre de l'exercice 2023.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2023, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire et des lots de terrains sis à Manouba, d'une valeur comptable de 10 132 251 DT, viabilisés par la Société ESSOUKNA et destinés à des futurs projets de promotion immobilière.

ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 31 DÉCEMBRE 2023

<i>Désignation</i>	<i>Terrain Nouvelle Medina</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Soussse Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	16/03/2022	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 445 800	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	174 730	18 189	58 798
Honoraires avocat	5 000	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	5 166	-	1 760
Frais de topographie	1 400	896	-
Campagne géotechnique	6 480	-	65
Honoraires d'architecture	35 294	14 280	-
Honoraires d'études	66 764	-	-
Frais de location trax	-	510	-
TNB	23 455	101 650	-
TVA à récupérer	-	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 764 088	438 885	1 040 327
Charges financières encourues avant 2023	174 695	63 541	488 283
Charges financières encourues en 2023	270 984	-	38 451
Charges financières incorporées (2)	445 679	63 541	526 734
% des charges financières (2)/(1)	16%	14%	51%
Coût total du terrain au 31/12/2023	3 209 767	502 426	1 567 061

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	130 256	161 256
Clients - effets à recevoir (1)	111 543	92 665
Clients - chèques impayés (2)	304 337	304 337
Total brut en DT	546 136	558 258
Moins : Provisions	-194 408	-194 408
Total net en DT	351 728	363 850

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 du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 04 février 2011 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Au 31 décembre 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel. 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 ne peut pas obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la société.

Au 31 décembre 2023, 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, principalement, d'un 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. La Société a interjeté appel du jugement depuis le 29 décembre 2017 mais des reports d'audiences ont été décidés pour ajout du dossier original. Au 31 décembre 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

Au 31 décembre 2023, 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 2023	Solde au 31 décembre 2022
Fournisseurs - comptes débiteurs :	804 914	81 629
- Entrepreneurs, avances et acomptes	777 650	54 852
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	27 264	26 777
Personnel - avances et acomptes	2 250	2 700
État - comptes débiteurs :	1 485 017	1 458 908
- TVA déductible ou à reporter	881 112	758 216
- Crédit IS	603 905	700 692
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :	108 247	81 826
- SIMPAR	4 875	-
- SIVIA (*)	103 700	81 826
- EL MEDINA	-328	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	-
Charges constatées d'avance	5 763	4 487
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	27 376	24 669
Autres comptes débiteurs	80 267	69 775
Total brut en DT	2 513 834	1 723 994
Moins : Provisions	-46 267	-21 802
Total net en DT	2 467 567	1 702 192

(*) 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 2023	Solde au 31 décembre 2022
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	188 082	141 353
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000
Placement SICAV	322 123	309 956
Total en DT	534 205	475 309

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Placement monétaire à très court terme	-	1 000 000
Chèques à l'encaissement	3 064	292
Effets à l'encaissement	1 500	-
BNA Bank	357 860	360 155
BH Bank	185	129
Caisse	1 003	916
Total en DT	363 612	1 361 492

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Capital social (de la société mère)	5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées	28 131 750	28 010 480
Résultat consolidé (*)	-2 846 051	672 754
Total en DT	30 336 199	33 733 734

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

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Société ESSOUKNA	-2 853 905	666 305
Société ZIED	7 854	6 449
IMMOBILIÈRE DES CÉILLETS	-	-
Total en DT	-2 846 051	672 754

NOTE N°13 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	383 333	1 150 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	1 500 000	3 265 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	889 097	1 516 694
- Crédit pour construction 4&28 JARD. D'EL MENZAH	4 500 000	-
- Crédit pour construction MANOUBA LOT 3	2 250 000	-
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	2 056 666	2 468 000
- Crédit COVID-19	750 000	950 000
Total en DT	12 329 096	9 349 694

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

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Cautionnements reçus	369 663	396 145
Total en DT	369 663	396 145

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Provisions pour frais de réparation (1)	113 039	171 763
Provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) (2)	251 800	294 286
Provision pour autres avantages postérieurs à l'emploi (3)	97 763	124 500
Provisions pour risques fiscal et social (4)	257 329	259 654
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (5)	48 090	94 185
Provisions pour autres litiges	235 784	31 026
Total en DT	1 003 805	975 414

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 indemnités de départ à la retraite (IDR)

À l'occasion de son départ à la retraite, chaque salarié de la Société ESSOUKNA bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) a été comptabilisée au 31 décembre 2023 pour un montant de 251 800 DT (458 421 - 206 621) qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 31 décembre 2023, sur la base des hypothèses suivantes :

- Taux d'augmentation des salaires : 5% par an ;
- Turn-over : 3% ;
- Charges sociales : 23,07%.

3) 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 10 % ; et
- Une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

4) 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 et décrits ci-dessus.

Au 31 décembre 2023, 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 21 563 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 et qui a abouti au paiement à la CNSS de cotisations complémentaires et de pénalités de retard.

Au 31 décembre 2023, une provision pour risques et charges de 86 852 DT a été comptabilisée, pour les mêmes chefs de redressement, au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie.

5) 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 2021, 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).

Suite au retrait par l'entreprise ECF d'un montant de 849 144 DT de la Trésorerie Générale de Tunisie, au cours de l'exercice 2022, la Société ESSOUKNA a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 169 829 DT tout en effectuant une reprise partielle de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, en partie, l'arrêt de la cour d'appel (en ce qui concerne la retenue de garantie) avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire. Compte tenu de ce jugement, le Groupement Immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230 475 DT. Au cours de l'exercice 2023, la Société ESSOUKNA a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 46 095 DT tout en effectuant une reprise de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 28 novembre 2023, la cour d'appel a prononcé en faveur de l'entreprise ECF, un jugement définitif condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 884 231 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 492 132 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée jusqu'au 31 décembre 2023 pour un montant de 48 090 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et du montant consigné à la Trésorerie Générale de Tunisie (129 788 DT).

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Entrepreneurs	159 485	422 165
Fournisseurs ordinaires	221 728	124 488
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 412 929	1 422 206
Fournisseurs, retenues de garantie	45 413	48 659
Fournisseurs, factures non parvenues	1 136 096	1 379 981
Total en DT	2 975 651	3 397 499

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Clients - avances et acomptes reçus	1 211 863	752 366
Personnel - comptes créditeurs :	400 124	495 769
- Personnel, charges à payer	400 124	495 769
- Personnel, rémunérations dues	-	-
État - comptes créditeurs :	86 621	95 381
- Retenues à la source	66 910	65 271
- Contribution Sociale de solidarité (CSS)	800	6 830
- Autres impôts et taxes à payer	18 911	23 280
Organismes sociaux :	173 523	221 004
- CNSS	79 740	101 968
- CNSS - régime complémentaire	16 075	21 522
- Assurance groupe	16 370	16 303
- CNRPS	-	-
- CNAM	-	-
- Charges sociales à payer	61 338	81 211
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	328	79 126
Jetons de présence à payer	92 500	92 500
Actionnaires - dividendes à payer	650	645
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	78 248	65 623
Autres comptes créditeurs	97 437	115 577
Total en DT	2 141 294	1 917 991

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

	Solde au 31 décembre 2023	Solde au 31 décembre 2022
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	8 270 598	7 386 621
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	766 667	766 667
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	627 598	865 455
- Crédit pour acquisition du terrain Manouba	1 765 000	2 311 000
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	-	310 166
- Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL	-	3 083 333
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	411 333	-
- Crédit pour réalisation du projet 4&28 JARD. D'EL MENZAH	4 500 000	-
- Crédit COVID-19	200 000	50 000
Intérêts courus sur emprunts BNA	38 724	38 724
Total en DT	8 309 322	7 425 345

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Ventes de logements	980 225	13 428 930
Ventes de bureaux	1 362 500	-
Ventes de magasins	419 925	441 095
Ventes de terrains lotis	3 857 535	3 579 104
Total en DT	6 620 185	17 449 129

NOTE N°20 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Location de bureaux	252	252
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	2 550	1 100
Total en DT	32 802	31 352

NOTE N°21 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Variation du stock de terrains à bâtir	4 897 519	-11 218 115
Variation du stock de travaux en cours	-7 603 823	19 596 753
Variation du stock de travaux terminés	2 070 983	-4 937 671
Total en DT	-635 321	3 440 967

NOTE N°22 : ACHATS DE TERRAINS

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Achats de terrains à bâtir - lot 23 Nouvelle Médina	-	2 445 800
Droits d'enregistrement / achats de terrains	-	174 730
Autres frais / achats de terrains	-	10 166
Total en DT	-	2 630 696

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

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Achats d'études et de prestations de services : (*)	296 245	198 340
- Projet EHC 1 BOUMHEL	-	2 030
- Projet KAIROUAN	1 766	75 103
- Projet NOUVELLE MEDINA	102 056	-
- Projet MANOUBA	112 883	27 753
- Projet M'HAMDIA	3 750	-
- Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	75 790	93 454
Total en DT	296 245	198 340

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)	4 975 287	5 685 792
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	-	148 442
- Projet KAIROUAN	349	1 171 688
- Projet HSC 1.11.6 JARDINS DU LAC	10 696	-
- Projet EHC 1 BOUMHEL	3 933	-
- Projet NOUVELLE MEDINA	23 455	-
- Projet M'HAMDIA	7 700	15 982
- Projet MANOUBA	1 451 982	714 831
- Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	3 477 172	3 618 425
- Autres projets	-	16 424
Total en DT	4 975 287	5 685 792

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

NOTE N°25 : CHARGES DE PERSONNEL

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Salaires et compléments de salaires	1 698 591	1 640 538
Charges sociales légales	440 893	500 404
Autres charges de personnel (congrés payés)	68 520	78 802
Total en DT	2 208 004	2 219 744

NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	84 145	103 318
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	15 090	355 087
Dotations aux provisions pour risques et charges	280 528	168 364
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	2 030
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-	4 337
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	24 465	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-	-110 776
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-9 336	-699
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-69 223	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-136 820	-258 939
Total en DT	188 849	262 722

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Achats non stockés de matières et fournitures	24 949	35 602
Divers services extérieurs	248 654	259 899
Commissions des fonds gérés	58 903	59 669
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	141 119	170 650
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence	81 250	75 000
Impôts, taxes et versements assimilés	115 802	193 299
Total en DT	681 927	805 369

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	2 036 573	1 828 583
Intérêts débiteurs des CCB	60	73
Revenus des placements monétaires	-13 834	-93 307
Autres produits financiers	-	-12
Total en DT	2 022 799	1 735 337

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets encourus au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 2 036 573 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	: 309 435 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés	: 778 653 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	: 948 485 DT

NOTE N°29 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Dividendes sur titres de participation	37 314	78 628
Dividendes sur fonds gérés	1 988	17 802
Produits/charges sur fonds gérés	-	912
Total en DT	39 302	97 342

NOTE N°30 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Reprises en produits de dépôts et cautionnements clients (apurement)	33 855	754
Profits sur cessions d'immobilisations	120 032	-
Autres gains ordinaires	55 457	69 326
Total en DT	209 344	70 080

NOTE N°31 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Perte encourue / affaire ECF	46 095	169 829
Reprise sur provision pour litige ECF	-46 095	-169 829
Total en DT	-	-

NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2023</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	41 228 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	338 970
Intérêts non courus sur emprunts	2 877 217
Cautions reçues sur marchés	705 044
Total en DT	45 558 419

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2023</i>
<i>Lot n°03 Mannouba</i>	<i>7 250 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>6 060 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>18 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot 23 Nouvelle Medina</i>	<i>2 468 000</i>
<i>Siège social</i>	<i>1 000 000</i>
Total en DT	41 228 000

(1) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2023</i>
<i>Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F 2 Résidence FAÏROUZ Nasr II</i>	<i>109 188</i>
Total en DT	409 188

SOCIÉTÉ ESSOUKNA

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2023

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 2023, 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 30.336.199 DT, y compris le résultat déficitaire consolidé s'élevant à (2.846.051) 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 2023, 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 2023 pour un montant net de 5.956.687 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 3.200.192 DT au 31 décembre 2023. 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 2023, 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 2023 présente un solde débiteur de 442.350 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 2023 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 2023 pour un montant net de 47.141.534 DT et représentent le poste le plus important de ce bilan (environ 81% 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 2023.

Tunis, le 10 mai 2024

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE
MANAGEMENT - GEM**
Abderrazak GABSI, associé

P/ C.K.T AUDIT & CONSEIL
Khaled THABET, expert-comptable