

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 2017 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 26 avril 2018. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Moncef BOUSSANOUGA ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE).

BILAN CONSOLIDÉ - ACTIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2017	31 décembre 2016
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	1 463 472	1 367 045
Moins : amortissements		<u>-929 382</u>	<u>-1 028 073</u>
		534 090	338 972
Immobilisations financières	4	10 725 544	10 204 915 (*)
Moins : provisions		<u>-629 329</u>	<u>-420 209</u>
		10 096 215	9 784 706
Titres mis en équivalence	5	374 618	1 069 978
Actifs d'impôt différé	6	302 750	-
Total des actifs non courants		11 307 673	11 193 656
ACTIFS COURANTS			
Stocks	7	57 435 544	67 831 828
Moins : provisions		<u>-108 144</u>	<u>-151 325</u>
		57 327 400	67 680 503
Clients et comptes rattachés	8	2 487 198	2 889 488
Moins : provisions		<u>-199 416</u>	<u>-</u>
		2 287 782	2 889 488
Autres actifs courants	9	1 016 779	904 631 (*)
Moins : provisions		<u>-28 129</u>	<u>-11 143</u>
		988 650	893 488
Placements et autres actifs financiers	10	567 676	546 112 (*)
Liquidités et équivalents de liquidités	11	392 167	1 601 500
Total des actifs courants		61 563 675	73 611 091
TOTAL DES ACTIFS		72 871 348	84 804 747

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

BILAN CONSOLIDÉ - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2017	31 décembre 2016
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées		28 365 535	28 103 462
Résultat consolidé		1 996 710	1 527 165
Total des capitaux propres du groupe	12	35 412 745	34 681 127
Réserves minoritaires		486 724	483 962
Résultat minoritaires		67 614	67 333
Total intérêts minoritaires		554 338	551 295
Total des capitaux propres avant affectation		35 967 083	35 232 422
PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts	13	16 493 369	32 199 113
Autres passifs financiers	14	693 726	668 645
Provisions	15	690 451	330 589 (*)
Total des passifs non courants		17 877 546	33 198 347
Passifs courants			
Fournisseurs et comptes rattachés	16	2 372 229	3 981 260 (*)
Autres passifs courants	17	2 399 960	2 217 246 (*)
Concours bancaires	18	41 996	-
Autres passifs financiers	18	14 212 534	10 175 472
Total des passifs courants		19 026 719	16 373 978
Total des passifs		36 904 265	49 572 325
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		72 871 348	84 804 747

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Ventes de biens immobiliers	19	20 956 163	18 056 251
Autres produits d'exploitation	20	35 655	30 004 (*)
Total des produits d'exploitation		20 991 818	18 086 255
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	21	-10 396 284	-3 742 112
Achats de terrains	22	-79 230	-
Achats d'études et de prestations de services	23	-235 703	-310 724
Achats de matériels, équipements et travaux	24	-2 263 572	-6 671 913
Charges de personnel	25	-1 504 648	-1 482 367
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	26	-812 280	-194 305
Autres charges d'exploitation	27	-672 675	-678 642 (*)
Total des charges d'exploitation		-15 964 392	-13 080 063
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		5 027 426	5 006 192
Charges financières nettes	28	-2 782 308	-3 146 864
Produits des placements	29	249 345	283 407
Autres gains ordinaires	30	186 943	142 272 (*)
Autres pertes ordinaires	31	-84 351	-4 909 (*)
Résultat des activités ordinaires avant impôt		2 597 055	2 280 098
Impôt sur les sociétés		-447 320	-541 317
Résultat des activités ordinaires après impôt		2 149 735	1 738 781
Éléments extraordinaires		-	-162 495
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRÉES		2 149 735	1 576 286
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-85 411	18 211
RÉSULTAT NET DU GROUPE		2 064 324	1 594 497
Part du groupe		1 996 710	1 527 165
Part des minoritaires		67 614	67 332

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Encaissements recus des clients		22 381 935	17 723 358
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel		-7 343 910	-11 274 290
Intérêts payés		-3 255 413	-2 991 708
Intérêts reçus		138 996	-
Impôts sur les bénéfices payés		-665 234	-16 485
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		11 256 374	3 440 875
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements pour acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-270 243	-62 383
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		46 748	11 530
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-190 737	-195 156
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		232 180	190 767 (*)
Dividendes reçus		208 270	343 093
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement		26 218	287 851
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes distribués		-1 276 673	-1 271 466
Encaissements provenant des emprunts		-	8 400 000
Remboursements d'emprunts		-11 257 248	-8 685 748
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		-12 533 921	-1 557 214
VARIATION DE TRÉSORERIE		-1 251 329	2 171 512
Trésorerie au début de l'exercice		1 601 500	-570 012
Trésorerie à la clôture de l'exercice	11 & 18	350 171	1 601 500

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Présentation du Groupe

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

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

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

2. Présentation de la Société mère

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

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure du capital de la Société ESSOUKNA se présente comme suit au 31 décembre 2017 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAR	3 516 863	3 516 863	69,634%
CTAMA	178 480	178 480	3,534%
ASSURANCE COMAR	69 711	69 711	1,380%

FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,287%
STRATÉGIE ACTIONS SICAV	62 540	62 540	1,238%
FCP SÉCURITÉ	54 225	54 225	1,074%
Autres actionnaires	1 103 681	1 103 681	21,853%
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 2017 conformément aux dispositions de la loi n°96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et des Normes Comptables Tunisiennes, dont notamment les Normes Comptables NCT 35, relative aux états financiers consolidés, et NCT 36, relative aux participations dans les entreprises associées, publiées par l'arrêté du Ministre des Finances du 1^{er} décembre 2003. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation dans les états financiers des transactions et autres événements au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

2. Méthodes comptables appliquées

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2017 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).

Une provision pour dépréciation est constituée pour les immeubles et les terrains aménagés, dont les travaux de construction ou d'aménagement ont été achevés depuis plus de trois ans, à partir de la date du procès-verbal de récolement et qui ne sont pas encore vendus ou promis à la vente, ainsi que ceux promis à la vente depuis plus d'un an, et ce, conformément aux taux suivants :

a) *Pour les locaux construits :*

- 15% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 3^{ème} année ;
- 30% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 4^{ème} année ;
- 45% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 5^{ème} année ;
- 60% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 6^{ème} année.

b) *Pour les terrains aménagés :*

- 5% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 3^{ème} année ;
- 10% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 4^{ème} année ;
- 15% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 5^{ème} année ;
- 25% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 6^{ème} année ;
- 40% du coût de revient comptabilisé après la fin de la 7^{ème} année.

2.7. Provision pour garanties conférées aux clients

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

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

2.8. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Revenus

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

- 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.).

2.9. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.10. Impôts sur les sociétés

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

➤ *Impôt courant*

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

➤ *Impôt différé*

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

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

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

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

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

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

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

L'état consolidé des flux de trésorerie est présenté selon le modèle de référence prévu par la Norme Générale NCT 01 (utilisation de la méthode directe pour les flux de trésorerie liés à l'exploitation) et en retenant les options suivantes :

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

2.13. Changement de présentation de certains postes des états financiers consolidés

Afin d'améliorer la présentation de la situation financière du Groupe ESSOUKNA à la date de clôture ainsi que de résultats de ses opérations pour l'exercice clos à cette date, des changements ont été opérés en matière de présentation de certaines rubriques des états financiers consolidés, et ce, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

En effet, à partir de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Au niveau du bilan consolidé :

- Les échéances impayées sur fonds gérés (correspondant à des participations non consolidables) figurent, au niveau de l'actif du bilan consolidé, parmi les immobilisations financières ;
- Les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés figurent, au niveau de l'actif du bilan consolidé, en diminution des immobilisations financières ;
- Les échéances à moins d'un an sur emprunt national figurent, au niveau de l'actif du bilan consolidé, parmi les placements et autres actifs financiers (courants) ;
- Les échéances à moins d'un an sur prêts octroyés au personnel figurent, au niveau de l'actif du bilan consolidé, parmi les placements et autres actifs financiers (courants) ;
- Les provisions pour dépréciation des autres actifs courants figurent, au niveau de l'actif du bilan consolidé, en diminution des autres actifs courants ;
- Les charges à payer au titre des fonds gérés (SICAR INVEST) figurent, au niveau du passif du bilan consolidé, parmi les autres passifs courants.

Au niveau de l'état consolidé du résultat :

- Les produits de location de bureaux et de vente de dossiers d'appel d'offres figurent, au niveau de l'état consolidé du résultat, parmi les autres produits d'exploitation ;
- Les pertes sur affaires litigieuses figurent, au niveau de l'état consolidé du résultat, parmi les autres pertes ordinaires.

Les chiffres correspondants des états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 ont été retraités pour les besoins de la comparabilité comme suit :

Rubrique	Solde avant retraitement au 31/12/2016	Solde après retraitement au 31/12/2016	Montant du retraitement
Bilan consolidé - actifs :			
- Immobilisations financières	9 524 454	9 784 706	260 250
- Autres actifs courants	961 788	893 488	(68 300)
- Placements et autres actifs financiers	738 072	546 112	(191 960)
Bilan consolidé - passifs :			
- Provisions pour risques et charges	330 599	330 589	10
- Fournisseurs et comptes rattachés	4 074 713	3 981 260	(93 453)
- Autres passifs courants	2 123 793	2 217 246	93 453
État consolidé du résultat :			
- Autres produits d'exploitation	28 000	30 004	2 004
- Autres gains ordinaires	144 276	142 272	(2 004)
- Autres charges d'exploitation	678 996	678 642	(354)
- Autres pertes ordinaires	4 555	4 909	354

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2016	Entrées 2 017	Sorties 2 017	Soldes au 31/12/2017	Soldes au 31/12/2016	Entrées 2 017	Sorties 2 017	Soldes au 31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016
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	304 093	10 678	-	314 771	36 009	46 687
Matériel de transport	324 241	264 780	175 790	413 231	264 887	45 570	168 768	141 689	271 542	59 354
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	310 303	19 274	-	329 577	274 148	16 826	-	290 974	38 603	36 155
Équipements de bureaux	111 703	1 014	14 768	97 949	89 257	7 798	14 768	82 287	15 662	22 446
Équipements informatiques	107 518	1 917	-	109 435	95 688	3 974	-	99 661	9 774	11 830
Total des immobilisations corporelles	1 367 045	286 985	190 558	1 463 472	1 028 073	84 846	183 536	929 382	534 090	338 972
Total des immobilisations corporelles et incorporelles	1 375 514	286 985	190 558	1 471 941	1 036 542	84 846	183 536	937 851	534 090	338 972

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurant au bilan consolidé au 31 décembre 2017 appartiennent entièrement à la Société ESSOUKNA. Un inventaire physique de ces actifs a été effectué à la fin de l'année 2017. 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 2017	Solde au 31 décembre 2016
Participations (non consolidables) :	5 366 246	4 778 313
- Titres de participation	5 543 835	4 943 837
- Moins : Provisions	-177 589	-165 524
Fonds gérés :	4 475 955	4 715 250
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 927 695	4 969 935
- Moins : Provisions	-451 740	-254 685
Prêts au personnel :	238 494	270 623
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	238 494	270 623
- Moins : Provisions	-	-
Échéances à plus d'un an sur emprunt national	15 000	20 000
Dépôts et cautionnements versés	520	520
<i>Total en DT</i>	10 096 215	9 784 706

NOTE N°4-1 : PARTICIPATIONS NON CONSOLIDABLES

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31 décembre 2017		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
BNA	102 973	0,26%	873 446	-	873 446
SIMPAR	112 281	10,00%	993 936	-	993 936
SOGEST	1	0,10%	10	-	10
SICAV BNA	110	0,01%	11 000	241	10 759
SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 401	6 124
BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
SAI IFRIKIA	1 100	11,00%	156 602	156 602	-
SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	7 070	782 930
SICAV PLACEMENT OBLIGATAIRE	300	0,01%	30 000	-	30 000
BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	9 275	73 165
SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			5 543 835	177 589	5 366 246

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 42,166 DT, soit une moins-value potentielle de 1 142 581 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2016 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 produits à recevoir (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges à payer (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2017, ont été comptabilisés sur la base de situations arrêtées par cette dernière et communiquées à la Société ESSOUKNA lors de l'établissement des états financiers relatifs à l'exercice 2017. Ils se présentent comme suit :

Fonds gérés	Montant du fonds géré	Produits à recevoir	Commissions à payer	Résultat sur placement
Fonds géré n°4	158 580	769	2 514	-1 745
Fonds géré n°8	172 455	821	3 024	-2 203
Fonds géré n°15	1 046 660	19 518	26 758	-7 240
Fonds géré n°22	3 550 000	29 034	55 246	-26 212
Total en DT	4 927 695	50 142	87 538	-37 400

Il s'ensuit que le taux de rentabilité financière global des fonds gérés est nettement inférieur au taux de rendement des placements sans risque offert par le marché, bien entendu sans tenir compte des économies d'impôt sur les sociétés réalisées lors des opérations de réinvestissement exonéré des bénéficiaires à l'origine de création de ces FCPR.

Par ailleurs, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés (non consolidables) ont été ajustées à la hausse pour un montant de 197 055 DT, pour atteindre un solde de 451 740 DT au 31 décembre 2017 contre 254 685 DT au 31 décembre 2016. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST (qui dispose des dossiers physiques des participations, y compris les derniers états financiers audités) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance ...), régulièrement constituées et évaluées correctement.

NOTE N°5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Société mise en équivalence	Actif net au 31/12/2016	% d'intérêt au 31/12/2016	TME au 31/12/2016	Actif net au 31/12/2017	% d'intérêt au 31/12/2017	TME au 31/12/2017
IMMOBILIERE DES ŒILLETS	2 071 402	22,22%	460 335	1 685 693	22,22%	374 618
SIP SICAR (*)	3 048 218	20%	609 643	-	-	-
Total en DT			1 069 978			374 618

(*) SIP SICAR ne fait plus partie du périmètre de consolidation du Groupe ESSOUKNA, suite à sa fusion par absorption avec SICAR INVEST.

NOTE N°6 : ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Sources des impôts différés actifs	Solde au 31 décembre 2016	Incidence sur les réserves de 2017	Incidence sur le résultat de 2017	Solde au 31 décembre 2017
AID / provisions pour risques et charges	-	-	138 760	138 760
AID / provisions pour dépréciation des titres de participation	-	-	163 626	163 626
AID / provisions pour dépréciation des créances douteuses	-	-	364	364
AID / pertes fiscales reportables	-	-	-	-
Total en DT	-	-	302 750	302 750

Le solde cumulé des actifs d'impôt différé, s'élevant au 31 décembre 2017 à 302 750 DT, se rapporte pour un montant de 158 273 DT aux exercices suivants:

- Actifs d'impôt différé provenant de l'exercice 2016 : 29 226 DT
- Actifs d'impôt différé provenant des exercices antérieurs à 2016 : 129 047 DT

Le principe de comptabilisation des impôts différés (en plus des impôts courants) a été adopté, pour la première fois, lors de l'établissement des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, et ce, sans retraitement des données comparatives.

NOTE N°7 : STOCKS (*)

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Terrains à bâtir :	23 065 105	29 799 271
- LOT M'HAMDIA	431 746	431 746
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOT EHC 46 EL MOUROUJ V	-	517 838
- LOT EHC 1 BOUMHEL	1 480 765	1 480 765
- LOT HC 5 BOUMHEL	-	1 105 029
- LOT HC 28 EL MOUROUJ VI	-	632 096
- LOTS 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	3 615 213	3 441 775
- LOT MANOUBA	8 148 886	7 798 144
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 1	-	5 424 455
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 285 071	1 220 924
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 492 958	3 351 475
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	1 167 493	1 110 670
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 349 796	3 191 177
Travaux en cours :	12 190 131	5 838 386
- PROJET EHC 45 EL MOUROUJ V	-	3 386 767
- PROJET KAIROUAN	2 840 010	2 451 619
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	1 008 590	-
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	783 845	-
- PROJET SOUSSE (LOTISSEMENT TRANCHE 1)	6 361 516	-
- PROJET HC 5 BOUMHEL	1 196 170	-

Travaux terminés :	22 180 308	32 194 171
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUMBOULA EL JAMILA" LOTS HSC 57 & 58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	34 451	40 313
- RÉSIDENCE LOTS S5-1 & S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	37 723	40 875
- RÉSIDENCE "EL BOUSTEN 8" SOUKRA TRANCHE 3	98 069	251 816
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	293 020	2 887 317
- RÉSIDENCE "JIHENE" LOT EHC 19 EL MOUROUJ V	-	139 066
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	14 245 520	18 680 853
- RÉSIDENCE "LEILA" LOTS EHC 27 & 28 EL MOUROUJ VI	890 999	4 058 079
- RÉSIDENCE "AHLEM" LOT HC 4 BOUMHEL	2 607 967	5 987 787
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	3 864 494	-
Total brut en DT	57 435 544	67 831 828
Moins : Provisions	-108 144	-151 325
- Travaux terminés (**)	-108 144	-151 325
Total net en DT	57 327 400	67 680 503

(*) 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.

(***) Les différentes catégories de stocks de biens immobiliers (projets en cours et projets terminés) destinés à l'habitation non sociale et n'ayant pas fait l'objet de contrats ou de promesses de vente avant le 1er janvier 2018 ont été évalués, au 31 décembre 2017, à leur coût de revient TVA comprise, malgré le fait que la loi de finances pour l'année 2018 a soumis les ventes d'immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation par les promoteurs immobiliers à la TVA au taux de 13% en 2018 et 2019 et 19% à partir de 2020. En effet, selon la note commune n°22 de l'année 2018, les dispositions de l'article 9 du code de la TVA ne sont pas applicables aux promoteurs immobiliers et, par conséquent, ils ne peuvent pas se prévaloir d'un crédit de départ.

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 2017 appartiennent 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. Elle considère que la juste valeur 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 considère que les prescriptions de la Norme NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 23 065 105 DT au 31 décembre 2017, inclut un montant de 3 915 132 DT de charges d'emprunt, dont 945 251 DT au titre de l'exercice 2017.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2017, 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 2017

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain EHC 35 El Mourouj</i>	<i>Terrain Manouba</i>	<i>Terrain EHC 1 Boumhel</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain TR 2 Sousse</i>
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	03/11/2014	05/09/2013	27/03/2012	11/06/2013	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	926 802	6 069 840	1 221 666	2 816 190	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	52 416	488 229	75 383	28 752	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	-	-	1 232	3 920	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	1 668	9 328	1 679	4 750	-	1 760
Frais de topographie (Année d'engagement)	885 (2014)	885 (2014)	896 (2014)	1 792 (2014)	560 (2011)	4 110 (2013)	896 (2007)	- -
Campagne géotechnique (Année d'engagement)	3 731 (2014)	3 731 (2015)	2 349 (2014)	-	4 000 (2013)	772 (2013)	-	65 (2014)
Honoraires d'architecture (Année d'engagement)	- (2014)	-	- (2017)	5 376 (2014)	-	- (2014)	7 080 (2009)	- -
Frais de location trax (Année d'engagement)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	510 (2012)	- -
TNB	-	-	-	91 166	-	-	38 170	-
Coût hors charges financières (1)	2 979 484	2 855 904	984 131	6 665 731	1 304 520	2 858 494	368 205	1 040 327
Charges financières antérieures à 2013	-	-	-	-	43 216	-	63 541	-
Charges financières 2013	-	-	-	176 781	64 994	96 751	-	-
Charges financières 2014	81 122	23 157	16 974	332 948	46 735	170 173	-	44 928
Charges financières 2015	162 398	163 517	57 303	322 343	21 300	165 202	-	68 064
Charges financières 2016	128 471	148 599	52 262	300 342	-	151 154	-	67 606
Charges financières 2017	141 483	158 619	56 823	350 741	-	173 439	-	64 146
Charges financières incorporées (2)	513 474	493 892	183 362	1 483 155	176 245	756 719	63 541	244 744
% des charges financières (2)/(1)	17%	17%	19%	22%	14%	26%	17%	24%
Coût total du terrain au 31/12/2017	3 492 958	3 349 796	1 167 493	8 148 886	1 480 765	3 615 213	431 746	1 285 071

Signalons, enfin, que le terrain de Sousse, acquis en novembre 2013, a été divisé en deux tranches. Les travaux de lotissement, en cours d'exécution depuis 2016, ne concernent que la première tranche, dont le coût de production total encouru jusqu'au 31 décembre 2017 s'élève à 6 361 516 DT (en quote-part de la Société ESSOUKNA), inclut pour 1 164 067 DT de charges financières capitalisées et figure dans le stock des projets en cours. La deuxième tranche continue de figurer dans le stock de terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2017 et d'accumuler les coûts d'emprunt s'y rapportant en l'absence de travaux de lotissement.

NOTE N°8 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 003 621	2 059 485
Clients - effets à recevoir (1)	183 577	530 003
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
Total brut en DT	2 487 198	2 889 488
Moins : Provisions	-199 416	-
Total net en DT	2 287 782	2 889 488

1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 120 543 DT, concernant deux clients douteux de la Société ESSOUKNA. Cette dernière a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de ces créances impayées. Deux jugements ont été prononcés en sa faveur, le premier en date du 13 janvier 2010 et le deuxième en date du 14 février 2011 ; ils condamnent chacun de ces deux clients douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 31 décembre 2017, l'exécution de ces deux jugements n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ces deux clients récalcitrants n'ont pas encore obtenu leurs titres de propriété individuels.

Au 31 décembre 2017, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 49 416 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 par la Société ESSOUKNA. 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 2017, 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 2017	Solde au 31 décembre 2016
Fournisseurs - comptes débiteurs :	67 280	104 533
- Entrepreneurs, avances et acomptes	66 581	103 834
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	699	699
Personnel - avances et acomptes	4 140	4 180
État - comptes débiteurs :	430 139	508 611
- TVA déductible ou à reporter	430 139	508 611
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	400 937	103 240
- SIMPAR	77 133	8 480
- SIVIA	280 778	88 820
- EL MEDINA	-	2 970
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	43 026	2 970
Charges constatées d'avance	1 373	-
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	50 142	122 769
Autres comptes débiteurs	62 768	61 298
<i>Total brut en DT</i>	1 016 779	904 631
Moins : Provisions	-28 129	-11 143
<i>Total net en DT</i>	988 650	893 488

NOTE N°10 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	83 854	68 290
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	5 000	5 000
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000
Placement SICAV	454 822	448 822
<i>Total en DT</i>	567 676	546 112

NOTE N°11 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Chèques à l'encaissement	60 029	380 889
Banque Nationale Agricole (BNA)	331 133	1 219 846
Banque de l'Habitat (BH)	859	230
Caisse	146	535
<i>Total en DT</i>	392 167	1 601 500

NOTE N°12 : CAPITAUX PROPRES

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Capital social (de la société mère)	5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées	28 365 535	28 103 462
Résultat consolidé (*)	1 996 710	1 527 165
<i>Total en DT</i>	35 412 745	34 681 127

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

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Société ESSOUKNA	1 972 208	1 399 486
Société ZIED	109 913	109 468
IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	-85 411	-35 399
SIP SICAR	-	53 610
<i>Total en DT</i>	1 996 710	1 527 165

NOTE N°13 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	1 916 667	2 300 000
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	3 715 152	4 500 000
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	3 155 818	3 797 680
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	1 224 537	1 863 426
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	449 167	705 833
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	1 833 333	2 200 000
- Crédit pour acquisition du terrain HC 4 BOUMHEL	1 020 000	4 080 000
- Crédit pour acquisition du terrain KAIROUAN	958 695	2 602 174
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	930 000	3 720 000
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 45 EL MOUROUJ V	-	1 000 000
- Crédit pour acquisition du terrain SOUKRA TF 31 327	1 290 000	5 430 000
Total en DT	16 493 369	32 199 113

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

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Cautionnements reçus	693 726	668 645
Total en DT	693 726	668 645

NOTE N°15 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Provisions pour frais de réparation (1)	257 315	210 654
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	95 216	-
Provisions pour risques fiscal et social (3)	175 616	-
Provisions pour litiges, dont notamment ECF (4)	162 304	119 935
Total en DT	690 451	330 589

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 de la Société ESSOUKNA. Les taux de provisionnement appliqués 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 7,5% ; 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.

Au 31 décembre 2017, 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 fiscal et social a été comptabilisé pour un montant de 47 539 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale 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 III Soukra et pour augmentation des prix des matériaux de construction. Dans ce cadre, l'entreprise ECF a procédé à une opposition conservatoire (sur le titre foncier du projet immobilier) en date du 9 septembre 2016 visant le recouvrement d'un montant de 958 877 DT. Il s'ensuit que la Société ESSOUKNA serait, éventuellement, appelée à payer sa quote-part s'élevant à 191 775 DT (20%). Une action en justice a été engagée par la SIVIA (chef de file) en vue d'enlever cette opposition conservatoire et de libérer le titre foncier afin de faciliter la vente des biens immobiliers restants.

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2017, pour un montant de 110 078 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants.

NOTE N°16 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Entrepreneurs	222 692	386 352
Fournisseurs ordinaires	180 409	293 855
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 820 310	2 637 589
Fournisseurs, retenues de garantie	6 277	7 561
Fournisseurs, factures non parvenues	142 541	655 903
<i>Total en DT</i>	2 372 229	3 981 260

NOTE N°17 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Clients - avances et acomptes reçus	1 314 960	1 156 778
Personnel - comptes créditeurs :	312 747	342 948
- Personnel, charges à payer	312 747	338 466
- Personnel, rémunérations dues	-	4 482
État - comptes créditeurs :	345 550	284 014
- Retenues à la source	62 861	76 880
- IS à liquider	262 883	15 555
- Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle	-	162 495
- Autres impôts et taxes à payer	19 806	29 084
Organismes sociaux :	158 984	178 618
- CNSS	70 335	85 626
- CNSS - régime complémentaire	15 748	24 964
- Assurance groupe	11 812	8 042
- CNRPS	1 400	759
- CNAM	435	-
- Charges sociales à payer	59 254	59 227
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	16 974	-
Compte d'attente à régulariser	54 204	53 502
Jetons de présence à payer	92 500	92 500
Actionnaires - dividendes à payer	624	607
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	87 538	93 453
Autres comptes créditeurs	15 879	14 826
Total en DT	2 399 960	2 217 246

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

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	14 145 744	9 697 248
- Crédit pour acquisition du terrain SOUKRA TF 31 327	-	766 670
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	383 333	-
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	784 849	-
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	641 861	695 344
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	638 889	53 241
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	256 667	64 167
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	366 667	-
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327	2 580 000	3 620 000
- Crédit pour réalisation du projet HC 4 BOUMHEL	3 060 000	1 020 000
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	1 643 478	547 826
- Crédit pour réalisation projet EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	2 790 000	930 000
- Crédit pour réalisation du projet EHC 45 EL MOUROUJ V	1 000 000	2 000 000
Intérêts courus sur emprunts BNA	66 790	478 224
Découverts bancaires - BNA	41 996	-
<i>Total en DT</i>	14 254 530	10 175 472

NOTE N°19 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Ventes de logements	19 919 926	16 863 317
Ventes de bureaux	90 557	86 500
Ventes de magasins	945 680	1 058 405
Ventes de terrains lotis	-	48 029
<i>Total en DT</i>	20 956 163	18 056 251

NOTE N°20 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Location de bureaux	255	254
Honoraires d'assistance	28 000	28 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	7 400	1 750
<i>Total en DT</i>	35 655	30 004

NOTE N°21 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Variation du stock de terrains à bâtir	6 734 166	-1 143 454
Variation du stock de travaux en cours	-6 351 744	5 628 486
Variation du stock de travaux terminés	10 013 862	-742 920
<i>Total en DT</i>	10 396 284	3 742 112

NOTE N°22 : ACHATS DE TERRAINS

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Compléments achats de terrains à bâtir (HC 28 et EHC 27 El Mourouj VI)	79 110	-
Droits d'enregistrement / achats de terrains	120	-
<i>Total en DT</i>	79 230	-

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

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Achats d'études et de prestations de services : (*)	235 703	310 724
- Projet HC 4 BOUMHEL	-	114 540
- Projet EHC 45 EL MOUROUJ V	49 607	38 733
- Projet EHC 27 & 28 EL MOUROUJ VI	-	105 700
- Projet KAIROUAN	2 022	17 225
- Projet HC 5 BOUMHEL	56 585	1 456
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	61 258	-
- Projet MANOUBA	-	5 376
- Projet SOUSSE	8 573	7 829
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	62 388	-
- Autres projets	-4 730	19 865
<i>Total en DT</i>	235 703	310 724

(*) 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 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)	2 263 572	6 671 913
- Projet HC 4 BOUMHEL	-	2 399 792
- Projet EHC 27 & 28 EL MOUROUJ VI	-	1 987 105
- Projet EHC 45 EL MOUROUJ V	960 963	2 059 003
- Projet KAIROUAN	143 492	220 338
- Projet HC 5 BOUMHEL	34 556	1 688
- Projet EHC 1 BOUMHEL	-	1 688
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	12 071	-
- Projet SOUSSE	657 499	63
- Projet MANOUBA	-	18 237
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	428 364	-
- Autres projets	26 627	-16 001
Total en DT	2 263 572	6 671 913

(*) 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 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Salaires et compléments de salaires	1 191 711	1 168 609
Charges sociales légales	317 216	309 932
Autres charges de personnel (congrés payés)	-4 279	3 826
Total en DT	1 504 648	1 482 367

NOTE N°26 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	70 078	80 499
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	209 278	2 844
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	199 416	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	28 119	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	402 427	239 089
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	95 216	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-159	-1 304
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-43 181	-6 153
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-11 133	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-137 781	-120 670
Total en DT	812 280	194 305

NOTE N°27 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Achats non stockés de matières et fournitures	36 602	31 578
Divers services extérieurs	270 918	277 881
Commissions des fonds gérés	87 538	93 453
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	72 755	86 930
Autres charges ordinaires	11 250	-
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence	81 250	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	101 112	96 300
Total en DT	672 675	678 642

NOTE N°28 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	2 823 883	3 007 688
Intérêts débiteurs des CCB	18 920	140 722
Revenus des placements monétaires	-58 958	-
Autres produits financiers	-1 537	-1 546
Total en DT	2 782 308	3 146 864

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets et encourus au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 2 823 883 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 945 251 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 650 010 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 1 228 622 DT

NOTE N°29 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Dividendes sur titres de participation	208 272	203 584
Dividendes sur fonds gérés	31 027	84 626
Produits/charges sur fonds gérés	10 046	-4 803
Total en DT	249 345	283 407

NOTE N°30 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	39 725	-
Produits résultant des avoirs fournisseurs	59 704	65 297
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	81 007	76 103
Autres gains ordinaires	6 507	872
<i>Total en DT</i>	186 943	142 272

NOTE N°31 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Règlement litiges clients	84 351	4 909
<i>Total en DT</i>	84 351	4 909

NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 3 décembre 2017</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	51 420 000
Hypothèques reçues des clients (2)	461 188
Hypothèques reçues du personnel	268 600
Intérêts non courus sur emprunts	3 266 933
Cautions reçues sur marchés	673 405
Total en DT	56 90 126

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 3 décembre 2017</i>
Kairouan	3 150 000
Manouba	4 500 000
Soukra TF 31327 Ariana	14 000 000
Jardins d'El Menzah	2 300 000
Lot HC 4 Boumhel	5 100 000
Sousse	6 450 000
Lot EHC 45 El Mourouj V	3 000 000
Lot EHC46 El Mourouj V	1 500 000
Lots EHC 27&28 El Mourouj V	4 650 000
Lot HC 28 El Mourouj VI	1 500 000
Lot EHC 35 El Mourouj V	770 000
Lot 1.11.6. Berges du Lac	2 200 000
Lot 1.5.3. Berges du Lac	2 300 000
Total en DT	51 420 000

(1) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 3 décembre 2017</i>
Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II	300 000
Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II	109 188
Appartement A9 Résidence NOUR EL HOUDA Nasr II	52 000
Total en DT	461 188

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017**

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 2017, 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 35.412.745 DT, y compris un bénéfice consolidé de 1.996.710 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 2017, 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 (ISA) 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 2017 pour un montant net de 9.842.201 DT, représentent 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 par rapport à l'exercice précédent. 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 ces 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 2017, 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

Un montant de 302.750 DT est comptabilisé, pour la première fois, dans le bilan consolidé au titre des actifs d'impôt différé. 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 2017 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 2017 pour un montant net de 57.327.400 DT et représentent le poste le plus important de ce bilan (environ 79% 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 applicables en Tunisie, permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

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

Une description plus détaillée des responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers consolidés se trouve sur le site web de l'Ordre des Experts comptables de Tunisie, à www.oect.org.tn. Cette description fait partie du présent rapport de l'auditeur.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité des systèmes de contrôle interne

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans les systèmes de contrôle interne de la Société ESSOUKNA et de ses filiales susceptibles d'impacter la fiabilité des états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Tunis, le 15 avril 2018

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT

Abderrazak GABSI, associé