

## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS**

#### **ESSOUKNA**

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

La société ESSOUKNA publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2019 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2019. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Abderrazak GABSI (G.E.M) & Mr Moncef BOUSSANOUGA ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE).

**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2019 31 décembre 2018

**ACTIFS NON COURANTS**

<b>Actifs immobilisés</b>	Immobilisations incorporelles	<b>3</b>	8 469	8 469
	Moins : amortissements		<u>-8 469</u>	<u>-8 469</u>
			-	-
	Immobilisations corporelles	<b>3</b>	1 597 037	1 472 399
	Moins : amortissements		<u>-1 112 410</u>	<u>-1 013 490</u>
			484 627	458 909
	Immobilisations financières	<b>4</b>	8 890 709	9 291 705
	Moins : provisions		<u>-668 647</u>	<u>-478 550</u>
			8 222 062	8 813 155
	<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>8 706 689</b>	<b>9 272 064</b>
	Autres actifs non courants		-	-
	<b>Total des actifs non courants</b>		<b>8 706 689</b>	<b>9 272 064</b>

**ACTIFS COURANTS**

Stocks	<b>5</b>	57 209 515	57 481 645
Moins : provisions		<u>-103 069</u>	<u>-103 069</u>
		57 106 446	57 378 576
Clients et comptes rattachés	<b>6</b>	2 050 762	1 253 018
Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-199 931</u>
		1 860 691	1 053 087
Autres actifs courants	<b>7</b>	4 722 664	5 216 192
Moins : provisions		<u>-22 501</u>	<u>-22 501</u>
		4 700 163	5 193 691
Placements et autres actifs financiers	<b>8</b>	151 209	123 429
Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>
		151 209	123 429
Liquidités et équivalents de liquidités	<b>9</b>	2 459 161	708 798
<b>Total des actifs courants</b>		<b>66 277 670</b>	<b>64 457 581</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>74 984 359</b>	<b>73 729 645</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2019 31 décembre 2018

		Notes	31 décembre 2019	31 décembre 2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social		5 050 500	5 050 500
	Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
	Réserves		23 037 876	21 135 551
	Autres capitaux propres		2 587 915	4 287 915
	Résultats reportés		1 694 934	1 344 067
	<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>34 047 788</b>	<b>33 494 596</b>
	Résultat net de l'exercice	<b>10</b>	200 222	950 867
	<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	<b>11</b>	<b>34 248 010</b>	<b>34 445 463</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>	Emprunts	<b>12</b>	21 029 984	23 757 830
	Autres passifs financiers	<b>13</b>	184 477	698 127
	Provisions	<b>14</b>	807 494	677 961
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>22 021 955</b>	<b>25 133 918</b>
<b>Passifs courants</b>	Fournisseurs et comptes rattachés	<b>15</b>	3 961 120	2 411 881
	Autres passifs courants	<b>16</b>	2 824 836	1 110 859
	Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>17</b>	11 928 438	10 627 524
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>18 714 394</b>	<b>14 150 264</b>
	<b>Total des passifs</b>		<b>40 736 349</b>	<b>39 284 182</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>74 984 359</b>	<b>73 729 645</b>

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

**ÉTAT DE RÉSULTAT**  
(Montants exprimés en dinars)

Exercice clos le 31 décembre 2019 Exercice clos le 31 décembre 2018  
Notes

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de biens immobiliers	<b>18</b>	16 159 009	10 562 624
	Autres produits d'exploitation	<b>19</b>	36 912	39 137
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>16 195 921</b>	<b>10 601 761</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	<b>20</b>	-272 130	2 615 737
	Achats de terrains	<b>21</b>	-16 500	-
	Achats d'études et de prestations de services	<b>22</b>	-385 006	-236 865
	Achats de matériels, équipements et travaux	<b>23</b>	-9 206 038	-7 715 041
	Charges de personnel	<b>24</b>	-1 980 632	-1 550 876
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	<b>25</b>	-408 689	-67 254
	Autres charges d'exploitation	<b>26</b>	-723 387	-700 364
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-12 992 382</b>	<b>-7 654 663</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>3 203 539</b>	<b>2 947 098</b>
	Charges financières nettes	<b>27</b>	-3 777 051	-2 866 603
	Produits des placements	<b>28</b>	241 809	826 187
	Autres gains ordinaires	<b>29</b>	680 175	79 346
	Autres pertes ordinaires	<b>30</b>	-52 148	-12 487
	<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>296 324</b>	<b>973 541</b>
	Impôt sur les sociétés	<b>31</b>	-96 102	-22 674
	<b>Résultat des activités ordinaires après impôt</b>		<b>200 222</b>	<b>950 867</b>
	Éléments extraordinaires		-	-
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>200 222</b>	<b>950 867</b>

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

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

Notes Exercice clos le 31 décembre 2019 Exercice clos le 31 décembre 2018

		Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>Résultat net</b>	<b>200 222</b>	<b>950 867</b>
	▪ Ajustements pour :		
	- Amortissements & provisions	408 689	67 254
	▪ Variations des :		
	- Stocks	272 130	-2 615 738
	- Clients	-797 744	1 234 730
	- Autres actifs	493 528	-1 638 745
	- Autres passifs financiers	-513 650	4 401
	- Fournisseurs et autres passifs	3 263 216	-1 246 193
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-	-546 981
	▪ Dividendes sur titres de participation	-145 997	-130 419
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>	<b>3 180 394</b>	<b>-3 790 405</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	-
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-124 638	-8 927
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	373 216	1 739 247
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-	-
	Dividendes reçus	145 997	130 419
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>	<b>394 575</b>	<b>1 730 320</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AUX LIÉS ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	Dividendes et autres distributions	-353 535	-1 212 120
	Encaissements provenant des emprunts	6 100 000	13 150 000
	Remboursements d'emprunts	-7 141 145	-9 856 336
	Fonds social (variation)	-44 140	-47 941
	<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>-1 438 820</b>	<b>2 033 603</b>
	<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>2 136 149</b>	<b>-26 482</b>
	<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>323 012</b>	<b>349 494</b>
	<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>2 459 161</b>	<b>323 012</b>

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Elle a pour objet social :

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

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

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2019 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
CTAMA	178 480	178 480	3,53%
BEN HAMADI KAIS	120 988	120 988	2,39%
ASSURANCE COMAR	80 849	80 849	1,60%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
GAROUÏ ZOUHEÏR	59 552	59 552	1,18%
Autres actionnaires	968 768	968 768	19,18%
<b>TOTAL</b>	<b>5 050 500</b>	<b>5 050 500</b>	<b>100%</b>

La Société ESSOUKNA est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés et ses ventes de biens immobiliers (locaux à usage commercial ou d'habitation, terrains lotis ...) sont assujetties à la TVA (au taux de 19% ou 13% selon la catégorie de l'opération).

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

---

**1. Déclaration de conformité**

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 2019 conformément aux dispositions de la loi n° 96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n° 96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et par les arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 2019 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

**2. Méthodes comptables appliquées**

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 31 décembre 2019 se résument comme suit :

***2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles***

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

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

***2.2. Titres de participations***

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

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

### **2.3. Stocks**

#### ➤ **Terrains à bâtir ou à lotir**

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

#### ➤ **Travaux en cours**

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

#### ➤ **Travaux terminés**

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

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

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



Pour les projets achevés dont le procès-verbal de récolement a été obtenu depuis 5 ans et pour les lotissements dont la réception définitive par les autorités compétentes date de 5 ans, une mission d'expertise est confiée à un expert qualifié en vue d'évaluer le prix de vente du m<sup>2</sup> :

- a) Si le prix du m<sup>2</sup> émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m<sup>2</sup>, aucune provision n'est à comptabiliser ;
- b) Si le prix du m<sup>2</sup> émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m<sup>2</sup>, une provision est à comptabiliser pour les locaux ou les lots non promis à la vente à la date de l'arrêté de la situation comptable. Le montant de la provision est la différence entre la valeur d'expertise et la valeur comptable.

#### **2.4. Provision pour garanties conférées aux clients**

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

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

#### **2.5. Emprunts et coûts d'emprunt**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Revenus**

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

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

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

### **2.7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi**

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

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

### **2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie**

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

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

## NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs Brutes				Amortissements				Valeurs Nettes au	
	Soldes au 31/12/2018	Entrées 2019	Sorties 2019	Soldes au 31/12/2019	Soldes au 31/12/2018	Entrées 2019	Sorties 2019	Soldes au 31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018
Logiciels	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>8 469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 469</b>	<b>8 469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	324 185	9 414	-	333 599	17 181	26 595
Matériel de transport	413 231	116 990	-	530 221	202 435	75 788	-	278 223	251 998	210 796
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	333 630	1 203	-	334 833	297 991	7 091	-	305 082	29 751	35 639
Équipements de bureaux	98 341	679	-	99 020	85 677	3 102	-	88 779	10 241	12 664
Équipements informatiques	113 917	5 766	-	119 683	103 202	3 525	-	106 727	12 956	10 715
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>1 472 399</b>	<b>124 638</b>	<b>-</b>	<b>1 597 037</b>	<b>1 013 490</b>	<b>98 920</b>	<b>-</b>	<b>1 112 410</b>	<b>484 627</b>	<b>458 909</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1 480 868</b>	<b>124 638</b>	<b>-</b>	<b>1 605 506</b>	<b>1 021 959</b>	<b>98 920</b>	<b>-</b>	<b>1 120 879</b>	<b>484 627</b>	<b>458 909</b>

Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2019. Le rapprochement des résultats de cet inventaire physique avec les données correspondantes de la comptabilité financière (ou des tableaux d'amortissements) n'a pas été effectué de manière exhaustive. Cependant, nos travaux d'audit nous ont permis de nous assurer de l'existence physique et de l'état de fonctionnement de la majorité des actifs immobilisés.

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
<b>Participations :</b>	<b>4 324 665</b>	<b>4 412 581</b>
- Titres de participation	4 439 391	4 439 391
- Moins : Provisions	-114 726	-26 810
<b>Fonds gérés :</b>	<b>3 619 399</b>	<b>4 121 580</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 173 320	4 573 320
- Moins : Provisions	-553 921	-451 740
<b>Prêts au personnel</b>	<b>272 478</b>	<b>268 474</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	272 478	268 474
- Moins : Provisions	-	-
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunt national</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>520</b>	<b>520</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>8 222 062</b>	<b>8 813 155</b>

**NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION**

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2019		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>919 540</b>	<b>72 665</b>	<b>846 875</b>
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
- Société Immobilière des Œillets	40 002	22,22%	200 010	72 665	127 345
<b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>3 519 851</b>	<b>42 061</b>	<b>3 477 790</b>
- SOGEST	1	0,10%	10	-	10
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 139	6 386
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
- Placement Obligataire SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	37 922	44 518
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
<b>Total en DT</b>			<b>4 439 391</b>	<b>114 726</b>	<b>4 324 665</b>

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 38,480 DT, soit une moins-value potentielle de 1 208 KDT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2019 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2019, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

#### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouvrés 31 décembre 2019 se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	1 046 660
Fonds géré n°22	2 795 625
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>4 173 320</i></b>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 1 673 320 DT au 31 décembre 2019.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 553 921 DT au 31 décembre 2019. 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 2019, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA pour le besoin d'établissement des états financiers, pour les montants respectifs de 95 812 DT et (119 616) DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>22 077 963</b>	<b>23 379 215</b>
- LOT M'HAMDIA	431 746	431 746
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOT EHC 1 BOUMHEL	-	1 330 469
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	4 120 710	3 866 318
- LOT MANOUBA	9 165 942	8 619 754
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 405 870	1 347 917
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 429 911	3 262 452
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	1 233 200
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 430 607	3 194 182
<b>Travaux en cours :</b>	<b>14 674 628</b>	<b>12 866 793</b>
- PROJET KAIROUAN	3 463 368	2 933 647
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	-	2 533 868
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	-	4 008 640
- PROJET HC 5 BOUMHEL	7 113 112	3 390 638
- PROJET HHC 1 BOUMHEL	2 010 992	-
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	2 087 156	-



<b>Travaux terminés :</b>	<b>20 456 924</b>	<b>21 235 637</b>
- 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	33 105	34 451
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	25 626	29 265
- RÉSIDENCE "EL BOUSTEN 8" SOUKRA TRANCHE 3	-	36 902
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 890 339	11 702 258
- RÉSIDENCE "LEILA" LOTS EHC 27&28 EL MOUROUJ V	-	334 738
- RÉSIDENCE "AHLEM" LOT HC 4 BOUMHEL	-	101 266
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	309 969	1 060 056
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 546 563	7 646 517
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	3 261 713	-
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	5 099 425	-
<b>Total brut en DT</b>	<b>57 209 515</b>	<b>57 481 645</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-103 069</b>	<b>-103 069</b>
- Travaux terminés (*)	-103 069	-103 069
<b>Total net en DT</b>	<b>57 106 446</b>	<b>57 378 576</b>

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

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

---

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

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

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

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

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la norme comptable NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 22 077 963 DT au 31 décembre 2019, inclut un montant de 5 817 208 DT de charges d'emprunt, dont 1 188 966 DT au titre de l'exercice 2019.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2019, 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 2019**

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain Manouba</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
<b>Date d'acquisition du terrain</b>	<b>17/07/2014</b>	<b>08/12/2014</b>	<b>05/09/2013</b>	<b>11/06/2013</b>	<b>17/10/2007</b>	<b>21/11/2013</b>
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	6 069 840	2 816 190	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	504 729	28 752	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	-	3 920	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	9 328	4 750	-	1 760
Frais de topographie	885	885	1 792	4 110	896	-
Campagne géotechnique	3 731	3 731	400	772	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	18 700	-	7 080	-
Frais de location trax	-	-	-	-	510	-
TNB	-	-	164 044	42 245	38 170	-
TVA à récupérer	-381 132	-365 280	-	-	-	-
<b>Coût hors charges financières (1)</b>	<b>2 598 351</b>	<b>2 491 124</b>	<b>6 768 832</b>	<b>2 900 739</b>	<b>368 205</b>	<b>1 040 327</b>
Charges financières encourues avant 2019	664 101	703 058	1 915 922	974 030	63 541	307 590
Charges financières encourues en 2019	236 425	167 459	481 188	245 941	-	57 953
<b>Charges financières incorporées (2)</b>	<b>900 526</b>	<b>870 517</b>	<b>2 397 110</b>	<b>1 219 971</b>	<b>63 541</b>	<b>365 543</b>
<b>% des charges financières (2)/(1)</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>	<b>35%</b>	<b>42%</b>	<b>17%</b>	<b>35%</b>
<b>Coût total du terrain au 31/12/2019</b>	<b>3 430 607</b>	<b>3 429 911</b>	<b>9 165 942</b>	<b>4 120 710</b>	<b>431 746</b>	<b>1 405 870</b>

**NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	1 658 507	451 980
Clients - effets à recevoir (1)	92 255	501 038
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
<b>Total brut en DT</b>	<b>2 050 762</b>	<b>1 253 018</b>
Moins : Provisions	-190 071	-199 931
<b>Total net en DT</b>	<b>1 860 691</b>	<b>1 053 087</b>

Suite 1 Note N° 6

**1) Clients - effets à recevoir**

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de cette créance impayée. Un jugement a été prononcé en sa faveur, en date du 13 janvier 2010 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 31 décembre 2019, l'exécution de ce jugements n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant n'a pas encore obtenu son titre de propriété individuel.

Au 31 décembre 2019, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

**2) Clients - Chèques impayés**

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

Au 31 décembre 2019, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>235 059</b>	<b>102 311</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	231 495	96 992
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	3 564	5 319
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>4 095</b>	<b>3 780</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>3 946 298</b>	<b>4 285 840</b>
- Crédit d'impôt sur les Sociétés	609 553	651 937
- TVA déductible ou à reporter	3 336 745	3 633 903
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>233 753</b>	<b>502 263</b>
- SIMPAR	-	253 084
- SIVIA	233 753	191 985
- EL MADINA	-	28 597
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	28 597
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>1 582</b>	<b>1 624</b>
<b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>	<b>246 358</b>	<b>191 204</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>55 519</b>	<b>129 170</b>
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>4 722 664</b>	<b>5 216 192</b>
Moins : Provisions	-22 501	-22 501
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>4 700 163</b>	<b>5 193 691</b>

**NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	122 209	94 429
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
<b>Total en DT</b>	<b>151 209</b>	<b>123 429</b>

**NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
Chèques à l'encaissement	369 610	77 777
Effets à l'encaissement	5 500	-
Banque Nationale Agricole (BNA)	2 083 408	630 180
Banque de l'Habitat (BH)	521	661
Caisse	122	180
<b>Total en DT</b>	<b>2 459 161</b>	<b>708 798</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Bénéfice de l'exercice en dinars	200 222	950 867
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500
<b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b>	<b>0,040</b>	<b>0,188</b>

## NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
<b>Soldes au au 31 décembre 2017</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>17 707 229</b>	<b>1 033 333</b>	<b>5 798 000</b>	<b>39 915</b>	<b>2 944 067</b>	<b>34 754 657</b>
<i>Répartition du bénéfice 2017 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	1 500 000	100 000	-	-	-1 600 000	-
- Dividendes	-	-	-	-1 212 120	-	-	-	-	-1 212 120
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-47 941	-	-	-	-47 941
Bénéfice 2018	-	-	-	-	-	-	-	950 867	950 867
Réinvestissement exonéré devenu disponible	-	-	-	1 550 000	-	-1 550 000	-	-	-
<b>Soldes au au 31 décembre 2018</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>19 545 109</b>	<b>1 085 392</b>	<b>4 248 000</b>	<b>39 915</b>	<b>2 294 934</b>	<b>34 445 463</b>
<i>Répartition du bénéfice 2018 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	500 000	100 000	-	-	-600 000	-
- Dividendes	-	-	-	-353 535	-	-	-	-	-353 535
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-44 140	-	-	-	-44 140
Bénéfice 2019	-	-	-	-	-	-	-	200 222	200 222
Réinvestissement exonéré devenu disponible	-	-	-	1 700 000	-	-1 700 000	-	-	-
<b>Soldes au au 31 décembre 2019</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>21 391 574</b>	<b>1 141 252</b>	<b>2 548 000</b>	<b>39 915</b>	<b>1 895 156</b>	<b>34 248 010</b>

**NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
<b>Solde au 1er janvier :</b>	<b>1 085 392</b>	<b>1 033 333</b>
- Trésorerie	722 490	710 984
- Prêts au personnel	362 902	322 349
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>108 998</b>	<b>109 123</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	8 998	9 123
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>53 137</b>	<b>57 064</b>
- Restauration	19 512	19 296
- Aides au personnel (non remboursables)	24 128	21 864
- Bonifications d'intérêts	9 497	15 904
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>1 141 252</b>	<b>1 085 392</b>
- Trésorerie	746 564	722 490
- Prêts au personnel	394 689	362 902



**NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>		
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	1 916 667	2 300 000
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	4 500 000	4 500 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	1 872 095	3 346 457
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	1 543 982	1 543 982
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	-	192 500
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	2 200 000	2 200 000
- Crédit pour construction KAIROUAN	1 278 261	1 917 391
- Crédit pour construction SOUKRA TF 31 327	-	1 397 500
- Crédit pour construction HC 28 EL MOUROUJ VI	2 962 789	2 453 333
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	3 180 000	2 600 000
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	1 576 190	1 306 667
	<b>21 029 984</b>	<b>23 757 830</b>

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

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
Cautionnements reçus	184 477	698 127
	<b>184 477</b>	<b>698 127</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
Provisions pour frais de réparation <b>(1)</b>	214 843	226 404
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi <b>(2)</b>	114 886	98 040
Provisions pour risques fiscal et social <b>(3)</b>	228 820	191 213
Provision pour litige avec l'entreprise ECF <b>(4)</b>	217 919	110 078
Provisions pour autres litiges	31 026	52 226
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>807 494</b>	<b>677 961</b>

## 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

## 2) Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

### 3) Provisions pour risques fiscal et social

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

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

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

Au 31 décembre 2019, 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 48 484 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

- Courant l'exercice 2018, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification sociale approfondie couvrant la période 2015-2017 au titre des salaires déclarés. Une notification des résultats de cette vérification sociale approfondie a été adressée à la Société en date du 21 juin 2018, réclamant le paiement de 43 357 DT au titre de cotisations complémentaires, dont un montant de 12 419 DT (y compris des pénalités de retard de 4 418 DT) a été accepté par la Société et payé à la CNSS en date du 6 juillet 2018. Le reliquat, soit 30 938 DT, majorée d'une pénalité de retard de 735 DT a été payé au cours du premier semestre de l'année 2019.

Au 31 décembre 2019, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 52 259 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

#### 4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

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

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). Ainsi, il est plus probable 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 2019, pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

**NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
Entrepreneurs	921 894	214 342
Fournisseurs ordinaires	136 673	307 543
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 943 839	1 264 422
Fournisseurs, retenues de garantie	28 649	6 277
Fournisseurs, factures non parvenues	930 065	619 297
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>3 961 120</b>	<b>2 411 881</b>

**NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS**

	<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>Solde au 31 décembre 2018</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>1 587 627</b>	<b>211 438</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>387 403</b>	<b>378 697</b>
- Personnel, charges à payer	387 403	378 697
- Personnel, rémunérations dues	-	-
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>141 734</b>	<b>90 411</b>
- Retenues à la source	107 414	71 471
- IS à liquider	-	-
- Contribution de Solidarité Sociale - CSS	3 844	200
- Autres impôts et taxes à payer	30 476	18 740
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>213 350</b>	<b>175 793</b>
- CNSS	111 936	78 886
- CNSS - régime complémentaire	24 472	13 897
- Assurance groupe	12 291	12 468
- CNRPS	-	4 076
- CNAM	-	1 198
- Charges sociales à payer	64 651	65 268
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>119 441</b>	<b>-</b>
- SIMPAR	51 333	-
- EL MADINA	34 054	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	34 054	-
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Compte d'attente (à régulariser)</b>	<b>54 204</b>	<b>54 204</b>
<b>Jetons de présence à payer</b>	<b>92 500</b>	<b>92 500</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>643</b>	<b>638</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>207 617</b>	<b>88 001</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>20 317</b>	<b>19 177</b>
<b>Total en DT</b>	<b>2 824 836</b>	<b>1 110 859</b>

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

	Solde au 31 décembre 2019	Solde au 31 décembre 2018
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>11 805 803</b>	<b>10 203 528</b>
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	383 333	-
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	1 474 361	1 659 361
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	192 500	256 667
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327	1 397 500	1 397 500
- Crédit pour réalisation du projet HC 4 BOUMHEL	-	1 020 000
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	639 130	-
- Crédit pour réalisation projet EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	-	930 000
- Crédit pour réalisation du projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 962 789	2 146 667
- Crédit pour construction HC 5 BOUMHEL	3 180 000	1 300 000
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	1 576 190	1 493 333
<b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>	<b>122 635</b>	<b>38 210</b>
<b>Découverts bancaires - BNA</b>	<b>-</b>	<b>385 786</b>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>11 928 438</b>	<b>10 627 524</b>

**NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS**

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Ventes de logements	15 609 670	10 244 039
Ventes de bureaux	99 400	71 000
Ventes de magasins	261 441	247 585
Ventes de terrains lotis	188 498	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>16 159 009</b>	<b>10 562 624</b>



**NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Location de bureaux	762	737
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	6 150	8 400
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>36 912</b>	<b>39 137</b>

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Variation du stock de terrains à bâtir	1 301 252	-1 241 863
Variation du stock de travaux en cours	-1 807 835	-1 114 343
Variation du stock de travaux terminés	778 713	-259 531
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>272 130</b>	<b>-2 615 737</b>

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Compléments achats terrains à bâtir ( <i>rédaction contrat terrain Manouba</i> )	16 500	-
Droits d'enregistrement / achats de terrains	-	-
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>16 500</b>	<b>-</b>

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>		
- Projet EHC 1 BOUMHEL	83 033	11 154
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	44 454	4 620
- Projet KAIROUAN	8 961	1 700
- Projet HC 5 BOUMHEL	56 991	70 570
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	112 981	81 651
- Projet MANOUBA	13 324	400
- Projet SOUSSE	-	34 558
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	65 624	36 899
- Projet EHC 48 EL MOUROUJ V	-	4 230
- Autres projets	-362	-8 917
	<b>385 006</b>	<b>236 865</b>

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>		
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	772 426	6 971
- Projet KAIROUAN	312 802	122 855
- Projet HC 5 BOUMHEL	3 057 287	2 151 869
- Projet EHC 1 BOUMHEL	597 490	19 891
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 646 580	3 012 698
- Projet SOUSSE	-	892 869
- Projet MANOUBA	35 176	37 702
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	1 775 168	1 440 309
- Autres projets	9 109	29 877
<b>Total en DT</b>	<b>9 206 038</b>	<b>7 715 041</b>

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

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Salaires et compléments de salaires	1 522 227	1 215 824
Charges sociales légales	449 296	323 272
Autres charges de personnel (congrés payés)	9 109	11 780
<b>Total en DT</b>	<b>1 980 632</b>	<b>1 550 876</b>

**NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	98 920	84 108
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	190 097	13 397
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	515
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	244 430	73 064
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	16 846	2 824
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-	-7 573
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-	-5 075
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances clients	-9 860	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-5 628
Reprises sur provisions pour risques et charges	-131 744	-88 378
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>408 689</b>	<b>67 254</b>

**NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Achats non stockés de matières et fournitures	39 754	32 023
Divers services extérieurs	277 039	278 139
Commissions des fonds gérés	119 616	88 001
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	85 792	117 889
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	81 250	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	108 686	91 812
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>723 387</b>	<b>700 364</b>

**NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	3 715 869	2 835 053
Intérêts débiteurs des CCB	61 252	38 178
Revenus des placements monétaires	-	-9 816
Autres produits financiers	-70	-1 230
Pénalités sociales	-	4 418
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>3 777 051</b>	<b>2 866 603</b>

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours de l'exercice 2019, s'élèvent à 3 715 869 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 1 188 965 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 1 675 232 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 851 672 DT

**NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS**

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Dividendes sur titres de participation	145 997	130 419
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières	-	546 981
Perte / décomptabilisation titres SAI IFRIKIA liquidée	-	-156 602
Reprise / provision pour dépréciation titres SAI IFRIKIA	-	156 602
Dividendes sur fonds gérés	20 934	34 264
Autres produits sur fonds gérés	74 878	114 523
<b>Total en DT</b>	<b>241 809</b>	<b>826 187</b>

**NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES**

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Produits / avoirs fournisseurs	-	11 487
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	635 709	61 557
Autres gains ordinaires	44 466	6 302
<b>Total en DT</b>	<b>680 175</b>	<b>79 346</b>

**NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES**

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Règlement litiges clients	21 210	-
Règlements / redressement CNSS	30 869	12 487
Autres pertes ordinaires	69	-
<b>Total en DT</b>	<b>52 148</b>	<b>12 487</b>

**NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL****Exercice clos le  
31 décembre 2019**

<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>296 324</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>471 495</b>
- Contribution de solidarité sociale - CSS	3 844
- Provisions pour risques et charges	244 430
- Provision pour avantages postérieurs à l'emploi	16 846
- Redressement social	30 869
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés	72 665
- Provisions pour dépréciation des fonds gérés	102 181
- Autres charges non déductibles	660
<b>Déductions :</b>	<b>383 412</b>
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	145 997
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	20 934
- Revenus des valeurs mobilières (plus-values sur fonds gérés)	74 877
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-
- Reprises sur provisions pour risques et charges	131 744
- Reprises sur provisions pour dépréciation des créances clients	9 860
<b>Bénéfice imposable</b>	<b>384 407</b>
<b>Impôt sur les sociétés (25%)</b>	<b>96 102</b>
<b>Chiffre d'affaires TTC</b>	<b>18 284 341</b>
<b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>	<b>36 569</b>
<b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b>	<b>-705 655</b>
<b>Crédit d'IS</b>	<b>-609 553</b>

## **NOTE N°32 : OPÉRATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

### ***a) Identification des parties liées***

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

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

### ***b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées***

- 1) La Société ESSOUKNA a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2019, est de l'ordre de 32 835 787 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2019, au titre de ces emprunts ont totalisé 3 715 869 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2019, à 4 173 320 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2019, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 119 616 DT au titre des commissions de gestion revenant à SICAR INVEST.
- 3) Deux bureaux du siège social ont été loués aux sociétés du groupe ZIED et Immobilières des Œillets. Les loyers constatés parmi les produits de l'exercice 2019, ont totalisé 762 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec Immobilière des Œillets une convention d'assistance en date du 16 octobre 2018. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2019, est de 30 000 DT.
- 5) Les prestations de services facturées par SOGEST au titre des études techniques et du pilotage des projets ont été comptabilisées parmi les charges de l'exercice 2019, pour un montant total de 284 125 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 31 853 DT au 31 décembre 2019.



- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de promotion immobilière « El Bosten Soukra Tranche 3 », en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part du chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, en 2019, au titre de ce projet est de 40 000 DT.
- 7) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche), en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part du chiffre d'affaires revenant à la Société, en 2019, au titre de ce projet est de 188 498 DT.
- 8) En 2019, la TIS a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 14 872 DT(TTC)
- 9) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite, égale à 6 salaires bruts, et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2019, les primes supportées par la Société au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

<b>Objet du contrat d'assurance</b>	<b>Montant total des primes en 2019</b>
Assurance Complément de Retraite	100.630
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	23.605
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>124.235</i></b>

**NOTE N°33 : ENGAGEMENTS HORS BILAN**

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2019</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	56 070 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	5 567 349
Cautions reçues sur marchés	757 145
<b>Total en DT</b>	<b>63 132 652</b>

**(1) Hypothèques consenties à la BNA**

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2019</i>
<i>Kairouan</i>	<i>3 150 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>4 500 000</i>
<i>Soukra TF 31327 Ariana</i>	<i>14 000 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>2 300 000</i>
<i>Lot EHC 1 Boumhel</i>	<i>2 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot HC 5 Boumhel</i>	<i>6 400 000</i>
<i>Lot EHC46 El Mourouj V</i>	<i>4 000 000</i>
<i>Lot HC 28 El Mourouj VI</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Lot EHC 35 El Mourouj V</i>	<i>1 770 000</i>
<i>Lot 1.11.6. Berges du Lac</i>	<i>2 200 000</i>
<i>Lot 1.5.3. Berges du Lac</i>	<i>2 300 000</i>
<b>Total en DT</b>	<b>56 070 000</b>

*(2) Hypothèques reçus des clients :*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2019</i>
<i>Boutique n°2 - Résidence TASNIM - Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F2 - Résidence FAÏROUZ - Nasr II</i>	<i>109 188</i>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>409 188</i></b>

**NOTE N°34 : ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE CLÔTURE**

Les états financiers de la Société ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation. Les activités ont commencé à être affectées par le Covid-19 au premier trimestre 2020 et la Société s'attend à un impact sur ses états financiers en 2020.

À la date d'arrêté des états financiers 2019 de la Société, par le Conseil d'Administration, la Direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

**NOTE N°35 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**  
**(Montants exprimés en dinars)**

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2019</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2018</b>
Ventes de biens immobiliers	16 159 009	10 562 624
Autres produits d'exploitation	36 912	39 137
Production stockée ou déstockage de production	-272 130	2 615 737
Achats consommés	-9 607 544	-7 951 906
Services extérieurs et autres charges externes	-614 701	-608 552
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>5 701 546</b>	<b>4 657 040</b>
Charges de personnel	-1 980 632	-1 550 876
Impôts et taxes	-108 686	-91 812
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 612 228</b>	<b>3 014 352</b>
Charges financières nettes	-3 777 051	-2 866 603
Produits des placements	241 809	826 187
Autres gains ordinaires	680 175	79 346
Autres pertes ordinaires	-52 148	-12 487
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-408 689	-67 254
Impôt sur les sociétés	-96 102	-22 674
Éléments extraordinaires	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>200 222</b>	<b>950 867</b>

# RAPPORT GÉNÉRAL

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA,

## Rapport sur l'audit des états financiers

---

### *Opinion*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2017, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société ESSOUKNA (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2019, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 34.248.010 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 200.222 DT.

À notre avis, les états financiers ci-joints présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au Système Comptable des Entreprises.

### *Fondement de l'opinion*

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

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

### *Questions clés de l'audit*

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

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

#### **1) Évaluation des titres de participation**

##### *a) Risques identifiés*

Les titres de participation directe ou à travers les fonds gérés (par SICAR INVEST), figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 7.944.064 DT, représentent l'un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la norme comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 1.673.320 DT au 31 décembre 2019. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de certains titres de participation.

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

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2019, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité apparentée.

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

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

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

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

## **2) Évaluation des stocks de biens immobiliers**

### ***a) Risques identifiés***

Les stocks de biens immobiliers (terrains, travaux en cours et travaux terminés) figurent au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 57.106.446 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 76% du total des actifs).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour la gestion physique et comptable des stocks de biens immobiliers destinés à la vente et pour l'identification des projets de promotion immobilière (ou de lotissement) accusant une longue période de réalisation ou de commercialisation (ou une mévente) ;
- Assisté à l'inventaire physique des différents stocks de biens immobiliers et vérifié la fiabilité des surfaces non encore vendues à la date de clôture ;
- Vérifié que les conditions d'incorporation des coûts d'emprunt aux coûts des terrains ou des projets de promotion immobilière (ou de lotissement), telles que prévues par la norme comptable NCT 13 relative aux Charges d'emprunt, sont respectées ;

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

### ***Rapport de gestion***

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

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

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

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

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

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

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

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

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



puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;

Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

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

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;
- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

## Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

### *Efficacité du système de contrôle interne*

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2019.

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

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

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

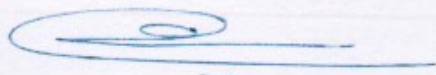
Sur la base des diligences que nous avons estimées nécessaires de mettre en œuvre, nous n'avons pas détecté d'irrégularité liée à la conformité des comptes des valeurs mobilières émises par la Société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 18 mars 2020

### LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé



P/ GEM - GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT

Abderrazak GABSI, associé


GEM  
Société d'Expertise Comptable  
Tél. : (216) 71 656 020  
Fax : (216) 71 656 131  
Immeuble Le Banquier  
7, étage - Rue du Lac Windermere - Les Berges du Lac

FMBZ KPMG TUNISIE  
IMMEUBLE KPMG  
5, Rue de Riyal - Les Berges du Lac II - 1033-Tunis  
Tél. : (216) 71 656 020 - RC : 8145023003

## RAPPORT SPÉCIAL

### MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA,

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

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

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

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

L'en-cours de ces crédits bancaires se détaille comme suit au 31 décembre 2019 :

Projet	Échéances à plus d'un an	échéances à moins d'un an	En-cours au 31/12/2019
<i>Crédits pour le financement d'acquisitions de terrains</i>			
LOTS N° 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	1.916.667	383.333	2.300.000
LOTS MANOUBA	4.500.000	-	4.500.000
LOTS SOUSSE	1.872.095	641.861	2.513.956
LOT HSC 1.5.3 LAC	1.543.982	-	1.543.982
LOT EHC 35 EL MOUROUJ V	-	192.500	385.000
LOT HSC 1.11.6 LAC	2.200.000	-	2.200.000
<i>Sous-total (1)</i>	<i>12.032.744</i>	<i>1.217.694</i>	<i>13.250.438</i>

<i>Crédits pour le financement des travaux de construction</i>			
LOT KAIROUAN	1.278.261	639.130	1.917.391
LOT SOUKRA TF 31327	-	1.397.500	2.795.000
LOTS SOUSSE	-	832.500	1.665.000
LOT HC 28 EL MOUROUJ VI	2.962.789	2.962.789	5.925.578
LOT HC5 BOUMHEL	3.180.000	3.180.000	6.360.000
LOT EHC 46 EL MOUROUJ V	1.576.190	1.576.190	3.152.380
<i>Sous-total (2)</i>	<i>9.997.240</i>	<i>10.588.109</i>	<i>20.585.349</i>
<b>TOTAL (1+2) EN DT</b>	<b>21.029.984</b>	<b>11.805.803</b>	<b>32.835.787</b>

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, au titre de ces crédits bancaires, ont totalisé 3.715.869 DT, dont 122.635 DT d'intérêts courus et non encore échus figurant parmi les passifs financiers courants au bilan arrêté à cette date.

- 2) Les conventions d'études techniques et de pilotage des projets de promotion immobilière conclues avec la SOGEST (actionnaire et administrateur) au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Ainsi, le montant cumulé des prestations de services facturées en 2019, au titre de ces conventions, s'élève à 284.125 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créditeur de 31.853 DT au 31 décembre 2019.
- 3) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, du projet de promotion immobilière El Bousten III Soukra. La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2019 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, s'élèvent à 40.000 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a procédé la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2019 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 188.498 DT.
- 5) La Société ESSOUKNA a loué aux sociétés « ZIED » et « Immobilière des Œillets », parties liées, deux bureaux dans son siège social ; les revenus de location en hors TVA relatifs à l'exercice 2019 s'élèvent respectivement à 510 DT et 252 DT.
- 6) En vertu d'une convention d'assistance en date du 16 octobre 2018, la société « Immobilière des Œillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2018-2020 :
  - La réalisation des projets de promotion immobilière sur les lots de terrains lui appartenant et qui sont en stock ;
  - La commercialisation des locaux achevés et ceux en cours de construction ;
  - La tenue de sa comptabilité et toutes les tâches administratives nécessaires à son activité.

Le montant des prestations fournies au titre de cette convention d'assistance par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2019 est de 30.000 DT.

- 7) En 2019, la T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 14.872 DT (TTC).
- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST (société du groupe BNA) pour sa gestion des fonds gérés de la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2019 s'élèvent à 119.616 DT.
- 9) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2019, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

<b>Montants des primes en 2019</b>	
Assurance Complément de Retraite	100.630
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	23.605
<b>Total en DT</b>	<b>124.235</b>

#### **Obligations et engagements de la Société ESSOUKNA envers ses dirigeants**

- 1) Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

- La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 22 juin 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
- La rémunération du Directeur Général actuel a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 07 juin 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 500 litres), la prise en charge par la Société des frais de téléphone et une prime mensuelle de 600 DT (nette d'impôt) destinée à couvrir les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz, telle que fixée par le Conseil d'Administration en date du 19 mai 2015.

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

- La rémunération du Directeur Général Adjoint, qui a exercé ses fonctions pour la période allant du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2019 a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 30 Août 2019. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 400 litres), une prime mensuelle de 100 DT destinée à couvrir les frais de téléphone et une autre prime mensuelle de 400 DT destinée à couvrir les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

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

- 2) Les charges de personnel encourues par la Société ESSOUKNA au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, se résument comme suit :

	Président du Conseil	Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Rémunération annuelle brute	5.204	188.144	185.712
Avantages en nature	-	35.108	18.277
Charges sociales légales et RC	1.200	8.233	45.944
Primes d'assurance groupe	-	2.113	1.563
Assurance Complémentaire retraite	-	8.542	64.676
<b>Total en DT</b>	<b>6.404</b>	<b>242.140</b>	<b>316.172</b>

- 3) En application de la décision du Conseil d'Administration en date du 15 mars 1991, la Société ESSOUKNA a reversé les montants (nets des retenues à la source) des jetons de présence qu'elle a reçus de certaines sociétés du groupe BNA aux personnes qui la représentent dans les conseils d'administration de ces entités apparentées. À ce titre, le Directeur Général a bénéficié de la somme de 18.988 DT au cours de l'exercice 2019.
- 4) En 2019, les membres du Conseil d'Administration de la Société ESSOUKNA (y compris le Président) ont perçu des jetons de présence dont le montant total brut est de 81.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 avril 2019.
- 5) Au cours de l'exercice 2019, les membres du Comité Permanent d'Audit de la Société ESSOUKNA, institué en application de la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, ont bénéficié d'une rémunération globale brute de 11.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 avril 2019.

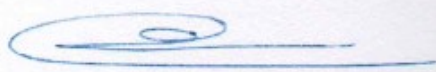
En dehors des conventions et opérations précitées, nos travaux n'ont pas révélé l'existence d'autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des dispositions des articles 200 (et suivants) et 475 du Code des Sociétés Commerciales.

Tunis, le 18 mars 2020

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

**Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé**



FMBZ KPMG TUNISIE  
IMMEUBLE KPMG  
C. Rue de Royal - Les Berges du Lac II - 1000 Tunis  
MP: 51064714 / ADAR300 - RC: 8148003200  
Tél: 71 114 366 / Fax: 71 104 369  
E-mail: fmbz@kpmg.com

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

**Abderrazak GABSI, associé**



GEM  
GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT  
Société d'Expertise Comptable  
Tél. : (216) 71 656 020  
Fax : (216) 71 656 131  
Immeuble Le Banquier  
7. 1000 - Rue de Los Wundermetz - Les Berges du Lac