

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 2022 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2022. 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 2022 31 décembre 2021

ACTIFS NON COURANTS

Actifs immobilisés	Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528
	Moins : amortissements		-11 952	-9 952
			<u>2 576</u>	<u>4 576</u>
	Immobilisations corporelles	3	1 749 492	1 669 007
	Moins : amortissements		-1 305 034	-1 203 716
			<u>444 458</u>	<u>465 291</u>
	Immobilisations financières	4	8 174 875	8 379 535
	Moins : provisions		-1 942 242	-1 697 931
			<u>6 232 633</u>	<u>6 681 604</u>
	Total des actifs immobilisés		6 679 667	7 151 471
	Autres actifs non courants		-	-
	Total des actifs non courants		6 679 667	7 151 471
ACTIFS COURANTS	Stocks	5	46 506 213	49 947 180
	Moins : provisions		-97 031	-97 031
			<u>46 409 182</u>	<u>49 850 149</u>
	Clients et comptes rattachés	6	558 258	1 134 217
	Moins : provisions		-194 408	-190 071
			<u>363 850</u>	<u>944 146</u>
	Autres actifs courants	7	1 711 973	3 303 783
	Moins : provisions		-21 802	-22 501
			<u>1 690 171</u>	<u>3 281 282</u>
	Placements et autres actifs financiers	8	165 353	137 286
	Moins : provisions		-	-
			<u>165 353</u>	<u>137 286</u>
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	1 361 219	2 319 822
	Total des actifs courants		49 989 775	56 532 685
	TOTAL DES ACTIFS		56 669 442	63 684 156

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS
(Montants exprimés en dinars)

Notes 31 décembre 2022 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES	Capital social		5 050 500	5 050 500
	Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
	Réserves		25 875 329	25 923 569
	Autres capitaux propres		39 915	39 915
	Résultats reportés		-50 096	998 549
	Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		32 592 211	33 689 096
	Résultat net de l'exercice	10	618 639	-1 048 645
	Total des capitaux propres avant affectation	11	33 210 850	32 640 451
PASSIFS				
Passifs non courants	Emprunts	12	9 349 694	13 592 315
	Autres passifs financiers	13	396 145	338 118
	Provisions	14	975 414	1 233 788
	Total des passifs non courants		10 721 253	15 164 221
Passifs courants	Fournisseurs et comptes rattachés	15	3 394 509	3 657 987
	Autres passifs courants	16	1 917 485	5 875 937
	Concours bancaires et autres passifs financiers	17	7 425 345	6 345 560
	Total des passifs courants		12 737 339	15 879 484
	Total des passifs		23 458 592	31 043 705
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		56 669 442	63 684 156

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

		Exercice clos le	Exercice clos le
		Notes 31 décembre 2022	31 décembre
PRODUITS D'EXPLOITATION			
	Ventes de biens immobiliers	18	17 449 129
	Autres produits d'exploitation	19	31 942
	Total des produits d'exploitation		17 481 071
CHARGES D'EXPLOITATION			
	Variation des stocks de produits finis et des en-cours	20	-3 440 967
	Achats de terrains	21	-2 630 696
	Achats d'études et de prestations de services	22	-198 340
	Achats de matériels, équipements et travaux	23	-5 685 792
	Charges de personnel	24	-2 219 744
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-262 722
	Autres charges d'exploitation	26	-799 018
	Total des charges d'exploitation		-15 237 279
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 243 792
	Charges financières nettes	27	-1 735 337
	Produits des placements	28	80 091
	Autres gains ordinaires	29	70 080
	Autres pertes ordinaires	30	-
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		658 626
	Impôt sur les sociétés	31	-39 987
	Résultat des activités ordinaires après impôt		618 639
	Eléments extraordinaires		-
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-1 048 644

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

Notes Exercice clos le 31 décembre 2022 Exercice clos le 31 décembre 2021

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		618 639	-1 048 645
▪ Ajustements pour :			
- Amortissements & provisions		92 893	774 483
▪ Variations des :			
- Stocks		3 440 967	1 851 343
- Clients		575 959	1 928 540
- Autres actifs		1 591 810	108 947
- Autres passifs financiers		96 751	24 540
- Fournisseurs et autres passifs		-4 221 930	3 460 608
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-	-
▪ Dividendes sur titres de participation		-79 179	-44 657
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		2 115 910	7 055 159
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		-	18 940
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-80 485	-173 577
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-	-65 897
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		204 660	-
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-28 067	-
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		-	1 505 311
Dividendes reçus		79 179	44 657
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		175 287	1 329 434
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes et autres distributions		-	-
Encaissements provenant des emprunts		4 028 000	6 000 000
Remboursements d'emprunts		-7 229 560	-13 592 823
Fonds social (variation)		-48 240	-42 787
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		-3 249 800	-7 635 610
VARIATION DE TRÉSORERIE		-958 603	748 983
Trésorerie au début de l'exercice		2 319 822	1 570 839
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9	1 361 219	2 319 822

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 (SIMPAR) et sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA). Il s'agit d'une société anonyme, au capital de 5 050 500 DT, dont les actions sont cotées en bourse depuis le 20 septembre 2006.

Elle a pour objet social :

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

La Société ESSOUKNA 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 SIMPAR.

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2022 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAR	3 516 863	3 516 863	69,63%
BEN HAMADI KAIS	209 947	209 947	4,16%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
GORGI MOHAMED IYADH	94 031	94 031	1,86%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
GAROUI ZOUHEIR	56 812	56 812	1,12%
ASSURANCE COMAR	50 616	50 616	1,00%
Autres actionnaires	713 684	713 684	14,13%
TOTAL	5 050 500	5 050 500	100%

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

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 2022 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 2022 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 2022 se résument comme suit :

2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

2.2. Titres de participations

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

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

2.3. Stocks

➤ Terrains à bâtir ou à lotir

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

➤ Travaux en cours

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

➤ Travaux terminés

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

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

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

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

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

2.4. Provision pour garanties conférées aux clients

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

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

2.5. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Revenus

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

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

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

2.7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie

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

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(en DT)

	Valeurs Brutes				Amortissements				Valeurs Nettes au	
	Soldes au 31/12/2021	Entrées 2022	Sorties 2022	Soldes au 31/12/2022	Soldes au 31/12/2021	Entrées 2022	Sorties 2022	Soldes au 31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021
Logiciels	14 528	-	-	14 528	9 952	2 000	-	11 952	2 576	4 576
Total des immobilisations incorporelles	14 528	-	-	14 528	9 952	2 000	-	11 952	2 576	4 576
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	350 362	418	-	350 780	-	418
Matériel de transport	456 272	74 050	-	530 322	314 438	73 972	-	388 410	141 912	141 834
Installations générales, agencements & aménagements des constructions	427 196	1 428	-	428 624	325 728	13 505	-	339 233	89 391	101 468
Équipements de bureaux	102 570	4 656	-	107 226	95 090	3 334	-	98 424	8 802	7 480
Équipements informatiques	169 689	351	-	170 040	118 098	10 089	-	128 187	41 853	51 591
Total des immobilisations corporelles	1 669 007	80 485	-	1 749 492	1 203 716	101 318	-	1 305 034	444 458	465 291
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 683 535	80 485	-	1 764 020	1 213 668	103 318	-	1 316 986	447 034	469 867

Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2022. Le rapprochement des résultats de cet inventaire physique avec les données correspondantes de la comptabilité financière (ou des tableaux d'amortissements) n'a pas été effectué de manière exhaustive. Cependant, nos travaux d'audit nous ont permis de nous assurer de l'existence physique et de l'état de fonctionnement de la majorité des actifs immobilisés.

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Participations :	4 148 841	4 197 042
- Titres de participation	4 439 421	4 439 421
- Moins : Provisions	-290 580	-242 379
Fonds gérés :	1 773 130	2 133 993
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 424 792	3 589 545
- Moins : Provisions	-1 651 662	-1 455 552
Prêts au personnel :	310 142	350 049
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	310 142	350 049
- Moins : Provisions	-	-
Dépôts et cautionnements versés	520	520
<i>Total en DT</i>	6 232 633	6 681 604

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2022		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe ESSOUKNA :			919 540	200 010	719 530
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
- Société Immobilière des Cèllets	40 002	22,22%	200 010	200 010	-
Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :			3 519 881	90 570	3 429 311
- 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	4 341	6 184
- 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	3 779	233 774
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	82 440	-
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
- SIVIA	3	0,01%	30	-	30
Total en DT			4 439 421	290 580	4 148 841

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094 DT, soit une moins-value potentielle de 1 465 383 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

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

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2022, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts 31 décembre 2022 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 31 décembre 2022
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	587 210
Fonds géré n°22	2 506 547
<i>Total en DT</i>	<i>3 424 792</i>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 31 décembre 2022, soit 3 424 792 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 651 662 DT au 31 décembre 2022 et représentent 48% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2022, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA dans le cadre de l'établissement de ses états financiers annuels, pour les montants respectifs de 17 802 DT et 59 669 DT.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au	Solde au
	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Terrains à bâtir :	20 402 201	9 184 086
- LOT M'HAMDIA	490 976	474 843
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177
- LOT 23 NOUVELLE MEDINA	2 813 271	-
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 528 610	1 488 463
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	-	3 539 052
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 636 572	3 588 551
- LOTS MANOUBA	11 839 595	-
Travaux en cours :	8 566 343	28 163 096
- PROJET KAIROUAN	-	3 506 706
- PROJET MANOUBA	-	10 600 297
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	8 566 343	4 665 803
- PROJET HHC 1 BOUMHEL	-	9 390 290

Travaux terminés :	17 537 669	12 599 998
- 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	33 105
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	20 548	20 548
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 642 272	3 665 304
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	1 287	1 287
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 367 531	7 389 070
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	298 078	298 078
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	-	212 305
- RÉSIDENCE "SAPHIR" LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	119 787	690 117
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	949 741	-
- COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN	4 815 136	-
Total brut en DT	46 506 213	49 947 180
Moins : Provisions	-97 031	-97 031
- Travaux terminés (*)	-97 031	-97 031
Total net en DT	46 409 182	49 850 149

(*) 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 20 402 201 DT au 31 décembre 2022, inclut un montant de 1 824 446 DT de charges d'emprunt, dont 214 842 DT au titre de l'exercice 2022.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2022, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire et des lots de terrains sis à Manouba, d'une valeur comptable de 11 839 595 DT, viabilisés par la Société ESSOUKNA et destinés à des futurs projets de promotion immobilière.

ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 31 DÉCEMBRE 2022

<i>Désignation</i>	<i>Terrain Nouvelle Medina</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	16/03/2022	08/12/2014	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 445 800	2 680 783	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	174 730	163 969	18 189	58 798
Honoraires avocat	5 000	2 000	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	5 166	4 536	-	1 760
Frais de topographie	1 400	885	896	-
Campagne géotechnique	6 480	3 731	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	10 530	-
Frais de maintenance	-	15 237	510	-
TNB	-	32 784	93 949	-
TVA à récupérer	-	-365 280	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 638 576	2 538 645	427 435	1 040 327
Charges financières encourues avant 2022	-	1 097 927	63 541	448 136
Charges financières encourues en 2022	174 695	-	-	40 147
Charges financières incorporées (2)	174 695	1 097 927	63 541	488 283
% des charges financières (2)/(1)	7%	43%	15%	47%
Coût total du terrain au 31/12/2022	2 813 271	3 636 572	490 976	1 528 610

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	161 256	756 653
Clients - effets à recevoir (1)	92 665	77 564
Clients - chèques impayés (2)	304 337	300 000
Total brut en DT	558 258	1 134 217
Moins : Provisions	-194 408	-190 071
Total net en DT	363 850	944 146

Suite Note N° 6

1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 04 février 2011 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Au 31 décembre 2022, l'affaire est encore devant la cour d'appel. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non-recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant ne peut pas obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la société.

Au 31 décembre 2022, une provision pour dépréciation a été constituée au titre de l'ensemble des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

2) Clients - chèques impayés

Il s'agit, principalement, d'un chèque impayé qui se rapporte à la vente d'un local à usage commercial conclue le 22 juin 2012. Le contrat de vente n'a pas été enregistré à la recette des finances et prévoit qu'une partie du prix (300 000 DT) soit payée au moyen d'un crédit à octroyer par la Société ESSOUKNA moyennant le consentement d'une hypothèque de premier rang à son profit. Ces conditions de vente n'ont pas été respectées, d'où le versement en banque par la Société ESSOUKNA du chèque retourné impayé (tiré par une ascendante de l'acquéreur). Une action en justice a été intentée pour la récupération du local vendu (livré au client en 2012) et perdue par la Société, devant le tribunal de première instance, le 16 novembre 2015. La Société a interjeté appel du jugement depuis le 29 décembre 2017 mais des reports d'audiences ont été décidés pour ajout du dossier original. Au 31 décembre 2022, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

Au 31 décembre 2022, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Fournisseurs - comptes débiteurs :	81 629	549 083
- Entrepreneurs, avances et acomptes	54 852	141 285
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	26 777	407 798
Personnel - avances et acomptes	2 700	2 430
État - comptes débiteurs :	1 446 887	2 166 397
- Crédit d'impôt sur les Sociétés	758 266	596 539
- TVA déductible ou à reporter	688 621	1 569 858
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :	81 826	267 750
- SIMPAR	-	-
- SIVIA (*)	81 826	267 750
- EL MADINA	-	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	-
Charges constatées d'avance	4 487	1 545
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	24 669	246 054
Autres comptes débiteurs	69 775	70 524
Total brut en DT	1 711 973	3 303 783
Moins : Provisions	-21 802	-22 501
Total net en DT	1 690 171	3 281 282

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

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	141 353	113 286
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000
Total en DT	165 353	137 286

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Placement monétaire à très court terme	1 000 000	-
Chèques à l'encaissement	292	1 993 631
Effets à l'encaissement	-	205 378
BNA Bank	359 942	119 835
BH Bank	129	257
Caisse	856	721
Total en DT	1 361 219	2 319 822

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Résultat de l'exercice en dinars	618 639	-1 048 645
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500
Résultat par action de valeur nominale un dinar	0,122	-0,208

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(en DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis (*)	Total
Soldes au au 31 décembre 2020	5 050 500	1 676 563	505 050	22 914 806	1 198 500	1 348 000	39 915	998 549	33 731 883
<i>Affectation du résultat 2020 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-42 787	-	-	-	-42 787
Perte 2021	-	-	-	-	-	-	-	-1 048 645	-1 048 645
Réinvestissement exonéré devenu disponible	-	-	-	1 348 000	-	-1 348 000	-	-	-
Soldes au au 31 décembre 2021	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 155 713	-	39 915	-50 096	32 640 451
<i>Affectation du résultat 2021 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-48 240	-	-	-	-48 240
Bénéfice 2022	-	-	-	-	-	-	-	618 639	618 639
Soldes au au 31 décembre 2022	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 107 473	-	39 915	568 543	33 210 850

(*) Bénéfices non répartis = Résultats reportés + Résultat net de l'exercice.

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde au 1er janvier :	1 155 713	1 198 500
- Trésorerie	692 378	800 721
- Prêts au personnel	463 335	397 779
Ressources de l'exercice :	16 452	16 271
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	16 452	16 271
Emplois de l'exercice :	64 692	59 058
- Restauration	34 522	30 372
- Aides au personnel (non remboursables)	22 315	19 800
- Bonifications d'intérêts	7 855	8 886
Solde au 31 décembre :	1 107 473	1 155 713
- Trésorerie	655 978	692 378
- Prêts au personnel	451 495	463 335

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :		
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	1 150 000	1 916 667
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	3 265 000	4 675 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	1 516 694	2 382 149
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	225 000
- Crédit pour construction KAIROUAN	-	310 166
- Crédit pour construction EHC 1 BOUMHAL	-	3 083 333
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	2 468 000	-
- Crédit COVID-19	950 000	1 000 000

<i>Total en DT</i>	9 349 694	13 592 315
--------------------	------------------	-------------------

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

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Cautionnements reçus	396 145	338 118
<i>Total en DT</i>	396 145	338 118

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Provisions pour frais de réparation (1)	171 763	194 377
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	418 786	416 756
Provisions pour risques fiscal et social (3)	259 654	319 710
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)	94 185	217 919
Provisions pour autres litiges	31 026	85 026
<i>Total en DT</i>	975 414	1 233 788

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 suivants celui de sa constitution ; et
- Le reliquat est repris après douze trimestres suivant celui de la comptabilisation initiale de la provision.

2) Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

Au 31 décembre 2021, une provision pour avantage du personnel postérieurs à l'emploi a été comptabilisée pour un montant de 294 286 DT, représentant les droits additionnels acquis par le personnel, à cette date, suite à l'amélioration du régime des indemnités de départ à la retraite. Cependant, un avenant au contrat d'assurance couvrant les IDR a été signé avec la CTAMA, le 30 décembre 2021, pour inclure cette modification du régime sans paiement du capital de départ (prime d'assurance marginale au titre des exercices 2021 et antérieurs) et sans reprise de la provision constituée qui n'a pas connu de variation au cours de l'exercice 2022. Signalons que la prime d'assurance facturée par la CTAMA au titre de l'exercice 2022 a été comptabilisée en charges d'exploitation. Ce traitement n'est pas conforme aux dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantages du personnel*. Sa correction ne devrait pas impacter de manière significative le résultat net de l'exercice 2022.

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 pour 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 le crédit d'impôt sur les sociétés pour 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 le 1^{er} juin 2016. En l'absence d'accord entre la Société et l'administration fiscale sur les résultats définitifs de ladite vérification fiscale approfondie, un arrêté de taxation d'office a été adressé à la Société le 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 le 19 novembre 2015 et décrits ci-dessus.

Au 31 décembre 2022, 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 8 491 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

- Courant l'exercice 2018, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification sociale approfondie couvrant la période 2015-2017 au titre des salaires déclarés et qui a abouti au paiement à la CNSS de cotisations complémentaires et de pénalités de retard.

Au 31 décembre 2022, une provision pour risques et charges de 81 723 DT a été comptabilisée, pour les mêmes chefs de redressement, au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie.

4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

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

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014). Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 295 748 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée jusqu'au 31 décembre 2021 pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

Suite au retrait par l'entreprise ECF d'un montant de 849.144 DT de la Trésorerie Générale de Tunisie, au cours de l'exercice 2022, la Société ESSOUKNA a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 169 829 DT tout en effectuant une reprise partielle de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, en partie, l'arrêt de la cour d'appel (en ce qui concerne la retenue de garantie) avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire. Compte tenu de ce jugement, le Groupement Immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230.475 DT. De ce fait, une provision complémentaire a été comptabilisée, au cours de l'exercice 2022, pour un montant de 46.095 DT.

Ainsi, le montant total des provisions pour litiges opposant la Société ESSOUKNA à l'entreprise ECF, figurant au passif du bilan arrêtés au 31 décembre 2022, s'élève à 94.185 DT,

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Entrepreneurs	422 165	139 802
Fournisseurs ordinaires	124 488	359 665
Fournisseurs, effets à payer	-	-
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 422 206	1 836 642
Fournisseurs, retenues de garantie	48 659	12 886
Fournisseurs, factures non parvenues	1 376 991	1 308 992
<i>Total en DT</i>	3 394 509	3 657 987

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Clients - avances et acomptes reçus	752 366	4 708 095
Personnel - comptes créditeurs :	495 769	459 764
- Personnel, charges à payer	495 769	416 967
- Personnel, rémunérations dues	-	42 797
État - comptes créditeurs :	94 911	117 695
- Retenues à la source	65 201	81 132
- Contribution de Solidarité Sociale - CSS	6 430	2 837
- Autres impôts et taxes à payer	23 280	33 726
Organismes sociaux :	221 004	223 308
- CNSS	101 968	104 713
- CNSS - régime complémentaire	21 522	22 099
- Assurance groupe	16 303	17 057
- CNRPS	-	-
- CNAM	-	-
- Charges sociales à payer	81 211	79 439
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...) :	79 126	22 217
- SIMPAR	33 008	7 141
- EL MADINA	23 059	7 538
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	23 059	7 538
Jetons de présence à payer	92 500	98 750
Actionnaires - dividendes à payer	645	645
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	65 623	120 141
Créditeurs divers	115 541	125 322
Total en DT	1 917 485	5 875 937

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

	Solde au 31 décembre 2022	Solde au 31 décembre 2021
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	7 386 621	6 345 560
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	766 667	-
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	865 455	-
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	2 311 000	300 000
- Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL	3 083 333	4 250 000
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	310 166	620 332
- Crédit pour construction EHC 46 EL MOUROUJ V	-	275 228
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	900 000
- Crédit COVID-19	50 000	-
Intérêts courus	38 724	-
<i>Total en DT</i>	7 425 345	6 345 560

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Ventes de logements	13 428 930	9 216 313
Ventes de bureaux	-	713 214
Ventes de magasins	441 095	1 940 527
Ventes de terrains lotis	3 579 104	114 156
<i>Total en DT</i>	17 449 129	11 984 210

NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Location de bureaux	842	814
Honoraires d'assistance	30 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	1 100	1 150
<i>Total en DT</i>	31 942	31 964

NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Variation du stock de terrains à bâtir	-11 218 115	4 320 312
Variation du stock de travaux en cours	19 596 753	-6 091 067
Variation du stock de travaux terminés	-4 937 671	3 622 098
<i>Total en DT</i>	3 440 967	1 851 343

NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats de terrains à bâtir - lot 23 Nouvelle Médina	2 445 800	-
Droits d'enregistrement / achats de terrains	174 730	-
Autres frais / achats de terrains	10 166	-
<i>Total en DT</i>	2 630 696	-

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

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats d'études et de prestations de services : (*)		
- Projet EHC 1 BOUMHEL	2 030	145 254
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	49 136
- Projet KAIROUAN	75 103	17 677
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	-	2 643
- Projet MANOUBA	27 753	1 854
- Projet M'HAMDIA	-	2 600
- Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	93 454	90 772
Total en DT	198 340	309 936

(*) 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 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)		
- Projet HC 1 MENZAH 7	148 442	809 613
- Projet KAIROUAN	1 171 688	539 656
- Projet HC 5 BOUMHEL	-	3 305
- Projet EHC 1 BOUMHEL	-	3 495 908
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	-	798
- Projet M'HAMDIA	15 982	-
- Projet MANOUBA	714 831	296 260
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	-	1 352
- Projet LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	3 618 425	35 437
- Autres projets	16 424	-
Total en DT	5 685 792	5 182 329

(*) 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 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Salaires et compléments de salaires	1 640 538	1 666 032
Charges sociales légales	500 404	513 669
Autres charges de personnel (congrés payés)	78 802	12 369
<i>Total en DT</i>	2 219 744	2 192 070

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	103 318	117 806
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	355 087	306 533
Dotations aux provisions pour risques et charges	168 364	143 393
Dotations aux provisions pour créances douteuses	4 337	-
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	2 030	299 080
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-110 776	-11 057
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-699	-3 047
Reprises sur provisions pour risques et charges	-258 939	-78 225
<i>Total en DT</i>	262 722	774 483

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats non stockés de matières et fournitures	35 602	28 494
Divers services extérieurs	258 138	338 488
Commissions des fonds gérés	59 669	59 484
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	166 460	114 750
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	75 000	100 000
Impôts, taxes et versements assimilés	192 899	118 791
Total en DT	799 018	771 257

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	1 828 583	2 192 390
Intérêts débiteurs des CCB et autres	73	35 948
Intérêts des placements monétaires	-93 307	-6 882
Autres produits financiers	-12	-306
Total en DT	1 735 337	2 221 150

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours de l'exercice 2022, s'élèvent à 1 828 583 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir	:	831 184 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés	:	122 705 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets	:	874 694 DT

NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dividendes sur titres de participation	61 377	51 652
Dividendes sur fonds gérés	17 802	20 591
Autres produits sur fonds gérés	912	44 657
<i>Total en DT</i>	80 091	116 900

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	754	40 550
Autres gains ordinaires	69 326	107 785
<i>Total en DT</i>	70 080	148 335

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Pertes encourues / affaires ECF (règlements 2022)	169 829	-
Reprises sur provisions pour litiges / affaire ECF	-169 829	-
<i>Total en DT</i>	-	-

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**Exercice clos le
31 décembre 2022**

Bénéfice comptable avant impôt	658 626
Réintégrations :	586 956
- Contribution sociale de solidarité - CSS	6 430
- Provisions pour risques et charges	168 364
- Provisions pour créances douteuses	4 337
- Provision pour avantages postérieurs à l'emploi	2 030
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés et fonds gérés	351 308
- Cotisations épargne collective retraite 2022	54 187
- Autres charges non déductibles (timbres de voyage)	300
Déductions :	619 316
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	61 377
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	17 802
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	110 670
- Reprises sur provisions pour risques et charges	428 768
- Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	699
Résultat fiscal avant pertes reportées	626 266
Pertes reportées au 31/12/2021	-288 187
Amortissements différés au 31/12/2021	-117 806
Résultat fiscal après imputation des pertes reportées et amort. différés	220 273
Chiffre d'affaires TTC	19 993 500
Min d'IS (0,2% du CA TTC)	39 987
Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)	798 253
Crédit d'IS	758 266

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 Bank - 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) L'en-cours global des crédits obtenus de la BNA Bank et destinés essentiellement au financement des projets de promotion immobilière, avec des taux d'intérêt annuels variant entre TMM+2,5% et TMM+3% et des hypothèques sur les biens immobiliers issus des projets financés, s'élève 16 736 315 DT au 31 décembre 2022. Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA courant 2022, au titre de ces emprunts bancaires, totalisent 1 828 656 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2022, à 3 424 792 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2022, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 59 669 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 2022, ont totalisé 842 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec « Immobilière des Œillets » une convention d'assistance en date du 22 mai 2021. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2022, 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 2022, pour un montant total de 128 419 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 31 971 DT au 31 décembre 2022.

- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche), en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part de chiffre d'affaires revenant à la Société en 2022, au titre de ce projet, est de 32 886 DT.
- 7) En 2022, la T.I.S a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 4 678 DT (TTC).
- 8) 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 12 salaires et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2022, les primes supportées par la Société au titre de ces deux contrats d'assurance se présentent comme suit :

Objet du contrat d'assurance	Montant total des primes en 2022
Assurance Complément de Retraite	67.003
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	63.619
<i>Total en DT</i>	<i>130.622</i>

NOTE N°33 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 31 décembre 2022</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	46 128 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	2 432 960
Cautions reçues sur marchés	511 237
<i>Total en DT</i>	<i>49 810 355</i>

(1) Hypothèques consenties à la BNA :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2022</i>
<i>Kairouan</i>	<i>3 150 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>6 060 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>18 000 000</i>
<i>Lot EHC 1 Boumhel</i>	<i>9 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot 23 Nouvelle Medina</i>	<i>2 468 000</i>
<i>Siège social</i>	<i>1 000 000</i>
<i>Total en DT</i>	<i>46 128 000</i>

(2) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 31 décembre 2022</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>
<i>Total en DT</i>	<i>409 188</i>

NOTE N°34 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

(Montants exprimés en dinars)

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Ventes de biens immobiliers	17 449 129	11 984 210
Autres produits d'exploitation	31 942	31 964
Production stockée ou déstockage de production	-3 440 967	-1 851 343
Achats terrains	-2 630 696	-
Achats consommés	-5 884 132	-5 492 265
Services extérieurs et autres charges externes	-606 119	-652 466
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	4 919 157	4 020 100
Charges de personnel	-2 219 744	-2 192 070
Impôts et taxes	-192 899	-118 791
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 506 514	1 709 239
Charges financières nettes	-1 735 337	-2 221 150
Produits des placements	80 091	116 900
Autres gains ordinaires	70 080	148 335
Autres pertes ordinaires	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-262 722	-774 483
Impôt sur les sociétés	-39 987	-27 486
Éléments extraordinaires	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	618 639	-1 048 645

SOCIÉTÉ ESSOUKNA
RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Mesdames et Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2020, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société ESSOUKNA (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2022, 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 32.210.850 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 618.639 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 2022, 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 2022 pour un montant net de 5.921.971 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 aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices pour atteindre 3.424.792 DT au 31 décembre 2022. 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 2022, 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 2022 pour un montant net de 46.409.182 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 82% du total des actifs).

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons :

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

Rapport de gestion

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

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

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

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

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

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la Direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation,

sauf si la Direction a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience

importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;

- Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et tous les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu ;
- Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité du système de contrôle interne

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

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2022.

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 07 avril 2023

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

SOCIÉTÉ ESSOUKNA
RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Mesdames et Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,

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

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

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

9) Pour assurer le financement de ses projets de promotion immobilière, la Société ESSOUKNA a obtenu de la Banque Nationale Agricole (BNA Bank), société tête du groupe, plusieurs crédits 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 2022 :

Terrain / Projet	Échéances à plus d'un an	Échéances à moins d'un an	En-cours au 31/12/2022
<i>Crédits pour le financement des acquisitions de terrains et des travaux de viabilisation :</i>			
LOTS N° 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	1 150 000	766 667	1 916 667
LOTS MANOUBA (1)	3 265 000	2 311 000	5 576 000
LOTS SOUSSE - ACQUISITION	1 516 694	865 455	2 382 149
LOT 23 NOUVELLE MEDINA (2)	2 468 000	-	2 468 000
<i>Sous-total (1)</i>	8 399 694	3 943 122	12 342 816

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

LOT KAIROUAN	-	310 166	310 166
LOT EHC 1 BOUMHEL	-	3 083 333	3 083 333
LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI (3)	-	-	-
Sous-total (2)	-	3 393 499	3 393 499
Autres crédits			
COVID-19	950 000	50 000	1 000 000
Sous-total (3)	950 000	50 000	1 000 000
TOTAL (1+2+3) EN DT	9 349 694	7 386 621	16 736 315

(1) Un emprunt BNA de 1 560 000 DT a été contracté en décembre 2019, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 20 mois à partir du 31 décembre 2021. Le montant débloqué en 2022 est de 1 060 000 DT.

(2) Un emprunt BNA de 2 468 000 DT a été contracté en mars 2022, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 60 mois à partir du 31 juillet 2024. Le montant débloqué en 2022 est de 2 468 000 DT.

(3) Deux emprunts BNA de 1 000 000 DT et 2 450 000 DT ont été contractés respectivement en septembre 2019 et juin 2020, avec un taux d'intérêt annuel égal au TMM+3% et une durée de remboursement de 20 mois à partir du 31 août 2021. Les montants débloqués en 2022 totalisent 500 000 DT.

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, au titre de ces crédits bancaires, totalisent 1.828.656 DT.

10) 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 2022, au titre de ces conventions, s'élève à 128.419 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créancier de 31.971 DT au 31 décembre 2022.

11) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets, du projet de lotissement d'un terrain à Sousse (première tranche). La quote-part de chiffre d'affaires réalisé en 2022 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 32.886 DT.

12) La Société ESSOUKNA a loué aux sociétés « ZIED » et « Immobilière des Œillets », parties liées, deux bureaux dans son siège social ; les revenus de location (hors TVA) relatifs à l'exercice 2022 s'élèvent respectivement à 528 DT et 314 DT.

13) En vertu d'une convention d'assistance en date du 22 mai 2021, la société « Immobilière des Œillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2021-2023 :

- 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 2022 est de 30.000 DT.

14) En 2022, la T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 4.678 DT (TTC).

15) 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 2022 s'élèvent à 59.669 DT.

16) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de chaque membre adhérent). Au cours de l'exercice 2022, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

	Montants des primes en 2022
Assurance Complément de Retraite	67.003
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	63.619
<i>Total en DT</i>	<i>130.622</i>

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 20 juin 2022, 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 26 avril 2021, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 500 litres), la prise en charge par la Société des frais de téléphone et une prime mensuelle de 600 DT (nette d'impôt) destinée à couvrir les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz, telle que fixée par le Conseil d'Administration en date du 19 mai 2015.

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

- La rémunération du Directeur Général Adjoint a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 02 décembre 2019. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 400 litres) et deux primes mensuelles de 100 DT et 400 DT destinées à couvrir respectivement les frais de téléphone et les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

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

- 2) Les charges de personnel encourues par la Société ESSOUKNA au titre de ses dirigeants, telles qu'elles ressortent des états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, se résument comme suit :

	Président du Conseil actuel	Président du Conseil partant	Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Rémunération annuelle brute	2.133	3.477	283.043	209.089
Avantages en nature	-	-	36.649	29.863
Charges sociales légales	492	802	14.083	48.027
Primes d'assurance groupe	-	-	3.242	3.158
Primes d'assurance complément de retraite	-	-	29.168	25.019
Total en DT	2.626	4.279	366.185	315.156

- 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 partant, le Directeur Général actuel et le Directeur Général Adjoint ont bénéficié, au cours de l'exercice 2022, des montants respectifs suivants : 5.190 DT, 15.830 DT et 5.000 DT.
- 4) En 2022, les membres du Conseil d'Administration de la Société ESSOUKNA (y compris le Président) ont perçu des jetons de présence dont le montant total brut est de 75.000 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 20 juin 2022.
- 5) Au cours de l'exercice 2022, 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 20 juin 2022.

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 07 avril 2023

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