

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS DEFINITIFS

ESSOUKNA

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

La société ESSOUKNA publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2017 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 26 avril 2018. 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 2017	31 décembre 2016
ACTIFS NON COURANTS			
Actifs immobilisés			
Immobilisations incorporelles	3	8 469	8 469
Moins : amortissements		-8 469	-8 469
		-	-
Immobilisations corporelles	3	1 463 472	1 367 045
Moins : amortissements		-929 382	-1 028 073
		534 090	338 972
Immobilisations financières	4	10 651 148	10 730 517 (*)
Moins : provisions		-629 329	-420 209
		10 021 819	10 310 308
Total des actifs immobilisés		10 555 909	10 649 280
Autres actifs non courants		-	-
Total des actifs non courants		10 555 909	10 649 280
ACTIFS COURANTS			
Stocks	5	57 435 544	67 831 828
Moins : provisions		-108 144	-151 325
		57 327 400	67 680 503
Clients et comptes rattachés	6	2 487 748	2 890 012
Moins : provisions		-199 416	-
		2 288 332	2 890 012
Autres actifs courants	7	1 007 810	896 487 (*)
Moins : provisions		-28 129	-11 143
		979 681	885 344
Placements et autres actifs financiers	8	112 854	97 290
Moins : provisions		-	-
		112 854	97 290
Liquidités et équivalents de liquidités	9	391 490	1 601 327
Total des actifs courants		61 099 757	73 154 476
TOTAL DES ACTIFS		71 655 666	83 803 756

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	31 décembre 2017	31 décembre 2016
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		19 245 612	18 877 656
Autres capitaux propres		5 837 915	5 837 915
Résultats reportés		1 169 199	1 266 739
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		32 979 789	32 709 373
Résultat net de l'exercice	10	1 774 868	1 525 557
Total des capitaux propres avant affectation	11	34 754 657	34 234 930
PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts	12	16 493 369	32 199 113
Autres passifs financiers	13	693 726	668 645
Provisions	14	690 451	330 589 (*)
Total des passifs non courants		17 877 546	33 198 347
Passifs courants			
Fournisseurs et comptes rattachés	15	2 369 053	3 978 085 (*)
Autres passifs courants	16	2 399 880	2 216 922 (*)
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	14 254 530	10 175 472
Total des passifs courants		19 023 463	16 370 479
Total des passifs		36 901 009	49 568 826
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		71 655 666	83 803 756

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Ventes de biens immobiliers	18	20 956 163	18 056 251
Autres produits d'exploitation	19	36 121	30 448 (*)
Total des produits d'exploitation		20 992 284	18 086 699
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	20	-10 396 284	-3 742 112
Achats de terrains	21	-79 230	-
Achats d'études et de prestations de services	22	-235 703	-310 724
Achats de matériels, équipements et travaux	23	-2 263 572	-6 671 913
Charges de personnel	24	-1 504 648	-1 482 367
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-812 280	-165 145
Autres charges d'exploitation	26	-665 027	-673 134 (*)
Total des charges d'exploitation		-15 956 744	-13 045 395
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		5 035 540	5 041 304
Charges financières nettes	27	-2 784 867	-3 146 860
Produits des placements	28	167 279	196 812
Autres gains ordinaires	29	186 943	142 272 (*)
Autres pertes ordinaires	30	-80 459	-4 909 (*)
Résultat des activités ordinaires avant impôt		2 524 436	2 228 619
Impôt sur les sociétés	31	-749 568	-540 817
Résultat des activités ordinaires après impôt		1 774 868	1 687 802
Éléments extraordinaires	32	-	-162 245
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		1 774 868	1 525 557

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Encaissements recus des clients		22 382 459	17 723 857
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel		-7 335 527	-11 269 681
Intérêts payés		-3 255 413	-2 991 704
Intérêts reçus		138 996	-
Impôts sur les bénéfices payés		-664 484	-15 985
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		11 266 031	3 446 487
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements pour acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-270 243	-62 383
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		46 747	11 530
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-	-
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		48 777	20 641 (*)
Dividendes reçus		126 206	253 816
Flux de trésorerie affectés aux (provenant des) activités d'investissement		-48 513	223 604
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes distribués		-1 212 103	-1 212 097
Encaissements provenant des emprunts		-	8 400 000
Remboursements d'emprunts		-11 257 248	-8 685 748
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		-12 469 351	-1 497 845
VARIATION DE TRÉSORERIE		-1 251 833	2 172 246
Trésorerie au début de l'exercice		1 601 327	-569 919
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9 & 17	349 494	1 601 327

(*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

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

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

La structure de son capital social se présente comme suit au 31 décembre 2017 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAR	3 516 863	3 516 863	69,634%
CTAMA	178 480	178 480	3,534%
ASSURANCE COMAR	69 711	69 711	1,380%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,287%
STRATÉGIE ACTIONS SICAV	62 540	62 540	1,238%
FCP SÉCURITÉ	54 225	54 225	1,074%
Autres actionnaires	1 103 681	1 103 681	21,853%
TOTAL	5 050 500	5 050 500	100%

La Société ESSOUKNA est soumise au régime fiscal du droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 31 décembre 2017 conformément aux dispositions de la loi n°96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et 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 2017 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

2. Méthodes comptables appliquées

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 31 décembre 2017 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 à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

➤ Travaux terminés

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

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

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

a) *Pour les locaux construits :*

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

b) *Pour les terrains aménagés :*

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

2.4. 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 sur registre foncier, bon de commande, lettre de consultation, etc.), soit la date de la première dépense matérialisée par une facture ou une quittance et comptabilisée dans le compte du projet, dont notamment les frais d'enregistrement du contrat d'acquisition du terrain. L'effet sur les exercices antérieurs 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

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

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

2.9. Changement de présentation de certains postes des états financiers

Afin d'améliorer la présentation de la situation financière de la Société ESSOUKNA et des résultats de ses opérations conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, d'une part, et de répondre à des exigences d'harmonisation des méthodes comptables au sein du groupe immobilier de la BNA dont elle fait partie, d'autre part, des changements ont été opérés en matière de présentation de certaines rubriques des états financiers.

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

Au niveau du bilan :

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

Au niveau de l'état de résultat :

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

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

(En DT)

Rubrique	Solde avant retraitement au 31/12/2016	Solde après retraitement au 31/12/2016	Montant du retraitement
Bilan - actifs :			
- Immobilisations financières	10 050 058	10 310 308	260 250
- Autres actifs courants	953 644	885 344	(68 300)
- Placements et autres actifs financiers	289 250	97 290	(191 960)
Bilan - passifs :			
- Provisions pour risques et charges	330 599	330 589	10
- Fournisseurs et comptes rattachés	4 071 538	3 978 085	(93 453)
- Autres passifs courants	2 123 469	2 216 922	93 453
État de résultat :			
- Autres produits d'exploitation	28 000	30 448	2 448
- Autres gains ordinaires	144 720	142 272	(2 448)
- Autres charges d'exploitation	673 488	673 134	(354)
- Autres pertes ordinaires	4 555	4 909	354

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES
(en DT)

	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes au	
	Soldes au 31/12/2016	Entrées 2017	Sorties 2017	Soldes au 31/12/2017	Soldes au 31/12/2016	Entrées 2017	Sorties 2017	Soldes au 31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016
Logiciels	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
Total des immobilisations incorporelles	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	304 093	10 678	-	314 771	36 009	46 687
Matériel de transport	324 241	264 780	175 790	413 231	264 887	45 570	168 768	141 689	271 542	59 354
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	310 303	19 274	-	329 577	274 148	16 826	-	290 974	38 603	36 155
Équipements de bureaux	111 703	1 014	14 768	97 949	89 257	7 798	14 768	82 287	15 662	22 446
Équipements informatiques	107 518	1 917	-	109 435	95 688	3 974	-	99 661	9 774	11 830
Total des immobilisations corporelles	1 367 045	286 985	190 558	1 463 472	1 028 073	84 846	183 536	929 382	534 090	338 972
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 375 514	286 985	190 558	1 471 941	1 036 542	84 846	183 536	937 851	534 090	338 972

Un inventaire physique des immobilisations incorporelles et corporelles a été effectué par la Société ESSOUKNA à la fin de l'année 2017. 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 2017	Solde au 31 décembre 2016
Participations :	5 291 850	5 303 915
- Titres de participation	5 469 439	5 469 439
- Moins : Provisions	-177 589	-165 524
Fonds gérés :	4 475 955	4 715 250
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 927 695	4 969 935
- Moins : Provisions	-451 740	-254 685
Prêts au personnel	238 494	270 623
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	238 494	270 623
- Moins : Provisions	-	-
Échéances à plus d'un an sur emprunt national	15 000	20 000
Dépôts et cautionnements versés	520	520
<i>Total en DT</i>	10 021 819	10 310 308

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 31/12/2017		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe ESSOUKNA :			919 540	-	919 540
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
- Société Immobilière des Œillets	40 002	22,22%	200 010	-	200 010
Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :			4 549 899	177 589	4 372 311
- BNA	102 973	0,26%	873 446	-	873 446
- SOGEST	1	0,10%	10	-	10
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	241	10 759
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 401	6 124
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SAI IFRIKIA	1 100	11,00%	156 602	156 602	-
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	7 070	782 930
- SICAV PLACEMENT OBLIGATAIRE	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	9 275	73 166
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			5 469 439	177 589	5 291 850

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

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

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

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

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

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2017 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2017, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les produits à recevoir (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges à payer (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, et se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2017, ont été comptabilisés sur la base de situations arrêtées par cette dernière et communiquées à la Société ESSOUKNA lors de l'établissement des états financiers relatifs à l'exercice 2017. Ils se présentent comme suit :

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

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

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

NOTE N°5 : STOCKS

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

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

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

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

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

Les acquisitions de lots de terrains aménagés (notamment auprès de l'AFH) sont généralement financés 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 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 NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 23 065 105 DT au 31 décembre 2017, inclut un montant de 3 915 132 DT de charges d'emprunt, dont 945 251 DT au titre de l'exercice 2017.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 31 décembre 2017, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire.

ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

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

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	2 004 171	2 060 009
Clients - effets à recevoir (1)	183 577	530 003
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000
Total brut en DT	2 487 748	2 890 012
Moins : Provisions	-199 416	-
Total net en DT	2 288 332	2 890 012

Suite 1 Note N° 6

1) Clients - effets à recevoir

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

Au 31 décembre 2017, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 49 416 DT.

2) Clients - Chèques impayés

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

Au 31 décembre 2017, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Fournisseurs - comptes débiteurs :	67 280	104 533
- Entrepreneurs, avances et acomptes	66 581	103 834
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	699	699
Personnel - avances et acomptes	4 140	4 180
État - comptes débiteurs :	421 170	500 467
- TVA déductible ou à reporter	421 170	500 467
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	400 937	103 240
- SIMPAR	77 133	8 480
- SIVIA	280 778	88 820
- EL MEDINA	-	2 970
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	43 026	2 970
Charges constatées d'avance	1 373	-
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	50 142	122 769
Autres comptes débiteurs	62 768	61 298
<i>Total brut en DT</i>	1 007 810	896 487
Moins : Provisions	-28 129	-11 143
<i>Total net en DT</i>	979 681	885 344

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	83 854	68 290
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	5 000	5 000
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000
<i>Total en DT</i>	112 854	97 290

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Chèques à l'encaissement	60 029	380 889
Banque Nationale Agricole (BNA)	330 456	1 219 673
Banque de l'Habitat (BH)	859	230
Caisse	146	535
<i>Total en DT</i>	391 490	1 601 327

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Bénéfice de la période en dinars	1 774 868	1 525 557
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500
Résultat par action de valeur nominale un dinar	0,351	0,302

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 31 décembre 2015	5 050 500	1 676 563	505 050	16 746 252	910 821	4 450 000	39 915	4 576 859	33 955 960
<i>Répartition du bénéfice 2015 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	650 000	100 000	1 348 000	-	-2 098 000	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-1 212 120	-1 212 120
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-34 467	-	-	-	-34 467
Bénéfice 2016	-	-	-	-	-	-	-	1 525 557	1 525 557
Soldes au 31 décembre 2016	5 050 500	1 676 563	505 050	17 396 252	976 354	5 798 000	39 915	2 792 296	34 234 930
<i>Répartition du bénéfice 2016 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	1 000 000	100 000	-	-	-1 100 000	-
- Dividendes	-	-	-	-689 023	-	-	-	-523 097	-1 212 120
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-43 021	-	-	-	-43 021
Bénéfice 2017	-	-	-	-	-	-	-	1 774 868	1 774 868
Soldes au au 31 décembre 2017	5 050 500	1 676 563	505 050	17 707 229	1 033 333	5 798 000	39 915	2 944 067	34 754 657

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Solde au 1er janvier :	976 354	910 821
- Trésorerie	637 441	543 159
- Prêts au personnel	338 913	367 662
Ressources de l'exercice :	109 074	109 021
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	9 074	9 021
Emplois de l'exercice :	52 094	43 488
- Restauration	19 829	17 847
- Aides au personnel (non remboursables)	20 283	17 419
- Bonifications d'intérêts	11 982	8 222
Solde au 31 décembre :	1 033 333	976 354
- Trésorerie	710 984	637 441
- Prêts au personnel	322 349	338 913

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

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

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

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

NOTE N°14 : PROVISIONS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Provisions pour frais de réparation (1)	257 315	210 654
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	95 216	-
Provisions pour risques fiscal et social (3)	175 616	-
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)	110 078	-
Provisions pour autres litiges	52 226	119 935
<i>Total en DT</i>	690 451	330 589

Suite 1 Note N°14

1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

2) Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

- Une prime d'assurance groupe annuelle moyenne égale à 686 DT par retraité ;
- Un taux de croissance annuelle des primes d'assurance groupe de 5% ;
- Une probabilité de départ préalable à la retraite de 5% ;
- Un taux d'actualisation financière de 7,5 % ; et
- Une espérance de vie après l'âge de départ à la retraite de 15 ans.

3) Provisions pour risques fiscal et social

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

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

Au 31 décembre 2017, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques fiscal et social a été comptabilisé pour un montant de 47 539 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

Le Groupement Immobilier (dont la Société ESSOUKNA fait partie) est actuellement en litige avec l'entreprise ECF qui réclame en justice diverses indemnités pour empêchement des travaux de construction relatifs au Projet El Bosten 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. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2017, pour un montant de 110 078 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la SIMPAR et la SIVIA).

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Entrepreneurs	222 692	386 352
Fournisseurs ordinaires	180 409	293 855
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 820 310	2 637 589
Fournisseurs, retenues de garantie	6 277	7 561
Fournisseurs, factures non parvenues	139 365	652 728
<i>Total en DT</i>	2 369 053	3 978 085

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	Solde au 31 décembre 2017	Solde au 31 décembre 2016
Clients - avances et acomptes reçus	1 314 960	1 156 778
Personnel - comptes créditeurs :	312 747	342 948
- Personnel, charges à payer	312 747	338 466
- Personnel, rémunérations dues	-	4 482
État - comptes créditeurs :	345 500	283 714
- Retenues à la source	62 861	76 880
- IS à liquider	262 833	15 505
- Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle	-	162 245
- Autres impôts et taxes à payer	19 806	29 084
Organismes sociaux :	158 984	178 618
- CNSS	70 335	85 626
- CNSS - régime complémentaire	15 748	24 964
- Assurance groupe	11 812	8 042
- CNRPS	1 400	759
- CNAM	435	-
- Charges sociales à payer	59 254	59 227
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	16 974	-
Compte d'attente à régulariser	54 204	53 502
Jetons de présence à payer	92 500	92 500
Actionnaires - dividendes à payer	624	607
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	87 538	93 453
Autres comptes créditeurs	15 849	14 802
Total en DT	2 399 880	2 216 922

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

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

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

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

NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Location de bureaux	721	698
Honoraires d'assistance	28 000	28 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	7 400	1 750
<i>Total en DT</i>	36 121	30 448

NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS

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

NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS

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

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

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

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

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

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

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

NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL

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

NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	70 078	80 499
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	209 278	2 844
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	199 416	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	28 119	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	402 427	239 089
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	95 216	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	-159	-30 464
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-43 181	-6 153
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-11 133	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-137 781	-120 670
Total en DT	812 280	165 145

NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Achats non stockés de matières et fournitures	36 602	31 578
Divers services extérieurs	269 144	278 325
Commissions des fonds gérés	87 538	93 453
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	67 182	80 978
Autres charges ordinaires	11 250	-
Rémunérations des membres du CPA	11 250	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	81 250	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	100 811	96 300
Total en DT	665 027	673 134

NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	2 823 883	3 007 688
Intérêts débiteurs des CCB	18 920	140 718
Revenus des placements monétaires	-56 399	-
Autres produits financiers	-1 537	-1 546
<i>Total en DT</i>	2 784 867	3 146 860

NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Dividendes sur titres de participation	126 206	116 989
Dividendes sur fonds gérés	31 027	84 626
Produits/charges sur fonds gérés	10 046	-4 803
<i>Total en DT</i>	167 279	196 812

NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

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

NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Règlement litiges clients	80 459	4 909
<i>Total en DT</i>	80 459	4 909

NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Exercice clos le 31 décembre 2017
Bénéfice comptable avant impôt	2 524 436
Réintégrations :	966 866
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	204 125
- Provisions pour frais de réparation	116 733
- Provisions pour risques et charges	380 910
- Provisions pour dépréciation des autres actifs courants	28 119
- Provisions pour dépréciation des créances clients	199 416
- Charges liées à des exercices antérieurs	11 250
- Autres charges non déductibles	26 313
Déductions :	493 030
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes)	157 234
- Reprises sur provisions pour risques et charges	67 709
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	70 072
- Provisions pour créances douteuses (en contentieux)	198 015
Bénéfice imposable	2 998 272
Impôt sur les sociétés (25%)	749 568
Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)	-486 735
IS à payer	262 833

NOTE N°32 : ÉLÉMENTS EXTRAORDINAIRES

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Contribution Conjoncturelle Exceptionnelle (*)	-	162 245
Total en DT	-	162 245

(*) Instituée par la loi de finances pour l'année 2017 et calculée aux taux de 7,5% sur la base du bénéfice imposable de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

NOTE N°33 : 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 et Directeur Général), sont les suivantes :

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

b) Transactions et soldes relatifs aux parties liées

- 1) La Société ESSOUKNA a obtenu plusieurs crédits auprès de la BNA, destinés au financement de projets de promotion immobilière, avec un taux d'intérêt annuel variant entre TMM + 2,5% et TMM + 3% et des hypothèques sur les biens immobiliers des projets financés. L'en-cours de ces emprunts, au 31 décembre 2017, est de l'ordre de 30 705 903 DT. Les charges d'intérêts supportées par la Société, courant 2017, au titre de ces emprunts ont totalisé 2 823 883 DT.
- 2) L'en-cours des fonds gérés par SICAR INVEST s'élève, au 31 décembre 2017, à 4 927 695 DT (en valeur brute). Au cours de l'exercice 2017, la Société ESSOUKNA a comptabilisé une charge globale de 87 538 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 2017, ont totalisé 720 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a signé avec Immobilière des Œillets une convention d'assistance en date du 18 décembre 2015. La rémunération de la Société, constatée en produits au titre des services rendus courant 2017, est de l'ordre de 28 000 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 2017, pour un montant total de 272 274 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 89 326 DT au 31 décembre 2017.

- 6) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation du projet de promotion immobilière « El Bosten Soukra Tranche 3 », en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets. La quote-part du chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, en 2017, au titre de ce projet est de 227 418 DT.
- 7) La Société ESSOUKNA a entamé 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 dépenses encourues, imputable à la Société en 2017 au titre de ce projet, est de l'ordre de 666 161 DT.
- 8) La TIS a facturé à la Société ESSOUKNA, en 2017, les frais de maintenance et les prix de vente de matériels informatiques pour un montant global de 4 779 DT.
- 9) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite, égale à 6 salaires bruts, et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2017, 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 2017
Assurance Complément de Retraite	27 693
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	24 174
Total en DT	51 867

NOTE N°34 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

(1) Hypothèques consenties à la BNA

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

(2) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 3 décembre 2017</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>Appartement A9 Résidence NOUR EL HOUDA Nasr II</i>	<i>52 000</i>
Total en DT	461 188

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

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Ventes de biens immobiliers	20 956 163	18 056 251
Autres produits d'exploitation	36 121	30 448
Production stockée ou déstockage	-10 396 284	-3 742 112
Achats consommés	-2 578 505	-6 982 637
Services extérieurs et autres charges externes	-564 216	-576 834
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	7 453 279	6 785 116
Charges de personnel	-1 504 648	-1 482 367
Impôts et taxes	-100 811	-96 300
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	5 847 820	5 206 449
Charges financières nettes	-2 784 867	-3 146 860
Produits des placements	167 279	196 812
Autres gains ordinaires	186 943	142 272
Autres pertes ordinaires	-80 459	-4 909
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-812 280	-165 145
Impôt sur les sociétés	-749 568	-540 817
Éléments extraordinaires	-	-162 245
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	1 774 868	1 525 557

RAPPORT GÉNÉRAL

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA,

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2017, nous avons effectué l'audit des états financiers de la Société ESSOUKNA (la « Société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2017, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers font ressortir des capitaux propres positifs de 34.754.657 DT, y compris le résultat bénéficiaire de l'exercice s'élevant à 1.774.868 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 2017, ainsi que de sa performance financière et de 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 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 2017 pour un montant net de 9.767.805 DT, représentent un des postes les plus importants du bilan (se référer à la Note 4 des états financiers). Ils sont évalués à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par la Norme Comptable NCT 07 relative aux Placements.

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

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés à certains titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative par rapport à l'exercice précédent. En outre, les derniers états financiers audités des entités concernées, disponibles chez SICAR INVEST, font apparaître que les quotes-parts de capitaux propres sont insuffisantes pour couvrir les coûts d'acquisition de ces titres de participation.

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

Par ailleurs, aucune provision pour dépréciation des actions SODET SUD n'a été comptabilisée au 31 décembre 2017, malgré l'excédent de leur coût d'acquisition sur la quote-part de la Société dans les capitaux propres de cette entité 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 2017 pour un montant net de 57.327.400 DT et représentent le poste le plus important du bilan (environ 80% 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 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 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.

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

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

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

Efficacité 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 efficacité incombe au Conseil d'Administration.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas identifié de déficiences importantes dans le système de contrôle interne de la Société, susceptibles d'impacter la fiabilité de ses états financiers relatifs à l'exercice 2017.

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 de la Société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 10 avril 2018

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT

Abderrazak GABSI, associé

RAPPORT SPÉCIAL

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA,

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

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

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

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

L'en-cours de ces crédits bancaires se détaille comme suit au 31 décembre 2017 :

Projet	Échéances à plus d'un an	échéances à moins d'un an	Encours au 31/12/2017
<i>Crédits pour le financement d'acquisitions de terrains</i>			
LOTS N° 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	1.916.667	383.334	2.300.001
LOTS MANOUBA	3.715.152	784.848	4.500.000
LOTS SOUSSE	3.155.818	641.861	3.797.679
LOT HSC 1.5.3 LAC	1.224.537	638.889	1.863.426
LOT EHC 35 EL MOUROUJ V	449.167	256.667	705.834
LOT HSC 1.11.6 LAC	1.833.333	366.667	2.200.000
<i>Sous-total (1)</i>	<i>12.294.674</i>	<i>3.072.266</i>	<i>15.366.940</i>
<i>Crédits pour le financement des travaux de construction</i>			
LOT HC 4 BOUMHEL	1.020.000	3.060.000	4.080.000
LOT KAIROUAN	958.695	1.643.478	2.602.173
LOTS EHC 27-28 EL MOUROUJ VI	930.000	2.790.000	3.720.000
LOT SOUKRA TF 31327	1.290.000	2.580.000	3.870.000
LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	-	1.000.000	1.000.000
<i>Sous-total (2)</i>	<i>4.198.695</i>	<i>11.073.478</i>	<i>15.272.173</i>
TOTAL (1+2) EN DT	16.493.369	14.145.744	30.639.113

Les charges d'intérêts supportées par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, au titre de ces crédits bancaires, ont totalisé 2.823.883 DT, dont 66.790 DT d'intérêts courus et non encore échus figurant parmi les passifs financiers courants au bilan arrêté à cette date.

- 2) Les conventions d'études techniques et de pilotage des projets de promotion immobilière conclues avec la SOGEST (actionnaire et administrateur) au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Ainsi, le montant cumulé des prestations de services facturées en 2017, au titre de ces conventions, s'élève à 272.274 DT. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST chez la Société ESSOUKNA est créditeur de 89.326 DT au 31 décembre 2017.
- 3) La Société ESSOUKNA a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés apparentées SIMPAR, SIVIA, EL MADINA et Immobilière des Œillets et à parts égales, du projet de promotion immobilière El BOUSTEN III SOUKRA. Les quotes-parts de coûts encourus et de chiffre d'affaires réalisé en 2017 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, s'élèvent respectivement à 12.281 DT et 227.418 DT.
- 4) La Société ESSOUKNA a entamé 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 coûts encourus en 2017 de la Société ESSOUKNA, au titre de ce projet, est de 666.161 DT.
- 5) La Société ESSOUKNA a conclu avec les sociétés « ZIED » et « Immobilière des Œillets », parties liées, deux contrats de location portant sur deux bureaux au niveau de son siège social, et ce, aux conditions suivantes :

<i>Société</i>	<i>Montant du loyer annuel</i>	<i>Date de début de location</i>	<i>Majoration par année</i>	<i>Date de début de la majoration</i>	<i>Revenu de location en 2017</i>
Sté ZIED	300	01/08/2004	5%	Deuxième année de la location	467
IMMOBILIERE DES ŒILLETS	300	15/09/2017	-	-	254
TOTAL EN DT					721

- 6) En vertu d'une convention d'assistance en date du 18 décembre 2015, la société « Immobilière des Œillets » a confié à la Société ESSOUKNA la réalisation des travaux suivants, durant la période 2015-2017 :
 - 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 par la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est de 28.000 DT.

- 7) La T.I.S (société du groupe BNA) a facturé à la Société ESSOUKNA, en 2017, les frais de maintenance et les prix de vente de divers matériels informatiques pour un montant global de 4.779 DT.

- 8) Les commissions revenant à SICAR INVEST (société du groupe BNA) pour sa gestion des fonds gérés de la Société ESSOUKNA au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 87.538 DT.
- 9) La Société ESSOUKNA a conclu avec la CTAMA, actionnaire et administrateur, deux contrats d'assurance portant sur le financement de certains avantages postérieurs à l'emploi au profit de son personnel (indemnité de départ à la retraite et complément de retraite au profit de tout membre adhérent). Au cours de l'exercice 2017, les primes supportées par la Société ESSOUKNA, au titre de ces deux contrats d'assurance, se présentent comme suit :

	<i>Montants des primes en 2017</i>
Assurance Complément de Retraite	27.693
Assurance Indemnité de Départ à la Retraite	24.174
TOTAL EN DT	51.867

Obligations et engagements de la Société ESSOUKNA envers ses dirigeants

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

- La rémunération du Président du Conseil d'Administration a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 22 juin 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Il s'agit d'une indemnité de représentation nette de 150 DT par mois, à servir en 19,5 mensualités sur toute l'année ;
- La rémunération de l'ex Directeur Général a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 27 décembre 2012, 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.

Par décisions du Conseil d'Administration en date du 07 juin 2017, l'ex Directeur Général parti en retraite fin septembre 2017, a bénéficié, outre son solde de tout compte, d'une prime d'intéressement au titre de la période exercée en 2017 de 22.500 DT (nette d'impôt), d'une prime de départ de 5.000 DT (nette d'impôt) et de la cession de la voiture de fonction mise à sa disposition à un prix égal à sa valeur comptable nette au 30 septembre 2017 ;

- La rémunération du Directeur Général actuel, qui exerce ses fonctions depuis octobre 2017, a été fixée par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 07 juin 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur (l'ex Directeur Général) dans tous ses éléments, tels que décrits ci-avant ;
- La rémunération du Directeur Général Adjoint qui a exercé ses fonctions jusqu'à fin septembre 2017 (avant d'être nommé au poste de Directeur Général) a été fixée par décision du Conseil d'Administration en date du 24 mai 2017, en décidant la reconduction de celle dont bénéficiait son prédécesseur. Les éléments de cette rémunération englobent, outre les salaires, primes et indemnités, certains avantages en nature (voiture de fonction et quota mensuel de carburant de 400 litres), un montant mensuel de 100 DT à titre de remboursement des frais de téléphone et une

prime mensuelle de 400 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 et le Directeur Général Adjoint bénéficient de primes d'intéressement dont les montants sont fixés 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 2017, se résument comme suit :

	Président du Conseil	L'ex Directeur Général	Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Rémunération annuelle brute	4.508	274.691	45.909	43.318
Avantages en nature	-	23.124	6.442	6.556
Charges sociales légales et RC	1.040	24.489	1.685	2.247
Primes d'assurance groupe	-	1.442	505	495
TOTAL EN DT	5.548	323.746	54.541	52.616

- 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, l'ex Directeur Général a bénéficié de la somme de 20.382 DT au cours de l'exercice 2017.
- 4) Les membres du Conseil d'Administration de la Société ESSOUKNA (y compris le Président) ont perçu, en 2017, des jetons de présence dont le montant total brut est de 81.250 DT, et ce, suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 22 juin 2017.
- 5) Au cours de l'exercice 2017, les trois 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 22 juin 2017.

Enfin, et 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 10 avril 2018

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT

Abderrazak GABSI, associé